

2016年南京江宁城市建设集团有限公司 公司债券募集说明书



南京江宁城市建设集团有限公司

发 行 人



主承销商

 **兴业证券股份有限公司**
INDUSTRIAL SECURITIES CO.,LTD.

二〇一六年十一月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人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、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，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作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

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

明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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

1、债券名称：2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券（简称“16江宁城建债”）。

2、发行总额：人民币9亿元。

3、债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿还条款。

4、债券利率：本期债券为固定利率债券，存续期内票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为簿记建档日公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在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。

5、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，前2年每年应付利息单独支付，后5年每年到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

6、发行方式与对象：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境内机构投资者（国家法律、法规

另有规定者除外）公开发行业以及通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

7、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

8、债券担保：本期债券无担保。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本次债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	8
第四条 认购与托管	11
第五条 债券发行网点	13
第六条 认购人承诺	14
第七条 债券本息兑付办法	16
第八条 发行人基本情况	18
第九条 发行人业务情况	31
第十条 发行人财务情况	54
第十一条 已发行尚未兑付的债券	87
第十二条 募集资金用途	89
第十三条 偿债保障措施	100
第十四条 风险与对策	105
第十五条 信用评级	107
第十六条 法律意见	114
第十七条 其他应说明的事项	118
第十八条 备查文件	119

释 义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人/公司/江宁城建	指南京江宁城市建设集团有限公司。
本期债券	指发行人发行的2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券。
本次发行	指本期债券的发行。
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要/摘要	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
江宁区委	指中共南京市江宁区委。
区政府	指南京市江宁区人民政府。
江宁区国资办	指南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会。
江宁国资	指南京江宁国有资产经营集团有限公司。
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
主承销商/簿记管理人	指兴业证券股份有限公司。
簿记建档	指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,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的最终发行利率的过程。
承销团	指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。
余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，即在规定的发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。
工作日	指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。
元	指人民币元。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2016】171号文件核准公开发售。

本期债券业经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发【2015】1452号文件报送国家发展和改革委员会。

二、归属地政府对发行债券的批准文件

本期债券业经南京市发展和改革委员会宁发改财金字【2015】536号文件报送江苏省发展和改革委员会。

三、发行人内部对发行债券的批准文件

2014年8月28日，根据南京江宁城市建设集团有限公司董事会决议，同意发行人申请发行公司债券。

2014年9月8日，根据南京江宁城市建设集团有限公司股东会决议，同意发行人申请发行公司债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：南京江宁城市建设集团有限公司

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

法定代表人：葛玲

联系人：何敏

联系地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

联系电话：025-51196508

传真：025-86189211

邮政编码：211100

二、承销团

（一）主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

联系人：乔智、章剑、肖亮、王可、李申伟

联系地址：上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼
20 楼

联系电话：021-38565899

传真：021-38565900

邮政编码：200135

（二）分销商：

1、华创证券有限责任公司

住所：贵州省贵阳市中华北路 216 号华创大厦

法定代表人：陶永泽

联系人：黄芳玉

联系地址：北京市西城区锦什坊街恒奥中心 26 号 C 座 3A

联系电话：010-66500927

传真：010-66500935

邮政编码：100033

2、西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑8号

法定代表人：余维佳

联系人：杨晓、王硕、张旭

联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层

联系电话：010-57631234

传真：010-88091495，010-88091826

邮政编码：100033

三、托管人：

（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

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

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：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

法定代表人：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

负责人：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

法定代表人：李尊农

经办注册会计师：任辉、张颖君

联系地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

联系电话：010-68364878

传真：010-68348135

邮政编码：100037

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心
D 座 7 层

法定代表人：关敬如

联系人：赵晓曦、夏里鹏

联系地址：北京招商国际金融中心 D 座 7 层

联系电话：+86（10）66428877-539

传真：+86（10）66426100、66426102

邮政编码：100031

七、发行人律师：锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区花园石桥路33号花旗集团大厦14楼

负责人：吴卫星

联系人：丁独伟

联系地址：上海市浦东新区花园石桥路33号花旗集团大厦14楼

联系电话：025-68515000

传真：025-68516601

邮政编码：210008

八、债权代理人/监管银行：光大银行股份有限公司南京分行江宁支行

住所：南京江宁胜太路55-1号

负责人：谢正玉

联系人：凡娟

联系地址：南京江宁胜太路55-1号

联系电话：025-52100990

传真：025-52225102

邮政编码：211100

第三条 发行概要

一、**发行人：**南京江宁城市建设集团有限公司。

二、**债券名称：**2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券（简称“16江宁城建债”）。

三、**发行总额：**人民币9亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和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，存续期内票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为簿记建档日公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在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。

六、**还本付息方式：**每年付息1次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，前2年每年应付利息单独支付，后5年每年到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

元。

八、发行方式与对象：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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行，在承销团成员设置的发行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、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2016 年 11 月 10 日。

十、发行首日：本期债券发行的第 1 日，即 2016 年 11 月 11 日。

十一、发行期限：3 个工作日，自发行首日至 2016 年 11 月 15 日。

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

十三、计息期限：本期债券的计息期限为自 2016 年 11 月 11 日至 2023 年 11 月 10 日止。

十四、付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 11 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 11 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、债券形式与托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券。投资人认购的本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为兴业证券股份有限公司，分销商为华创证券股份有限公司和西南证券股份有限公司。

二十、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

二十四、债权代理人/监管银行：光大银行股份有限公司南京分行江宁支行。

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《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售，由中央国债登记结算有限责任公司托管，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》要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

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

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn) 查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。

认购本期债券在上海证券交易所发行部分的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，机构投资者凭加盖其

公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券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）公开发售，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一中的发行网点。

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、接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、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。

四、投资者同意光大银行股份有限公司南京分行江宁支行作为债权代理人及监管银行，与发行人签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户及资金监管协议》以及《偿债资金专户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

五、本期债券债权代理人、监管银行依据有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

七、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其

在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息1次，前2年的应付利息单独支付，后5年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2017年至2023年每年的11月11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证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计息。

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

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

二、本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金按照债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券兑付日为2019年至2023年每年的11月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、未上市债券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，由发行人在相关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

名称：南京江宁城市建设集团有限公司

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

注册资本：150,000 万元人民币

法定代表人：葛玲

企业类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：保障性住房项目的建设及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发。

公司于 2006 年 1 月 24 日正式成立。根据江宁区委、区政府《关于印发〈江宁区国有资产优化整合实施意见〉的通知》（江宁委发[2011]108 号）精神，公司主要工作职能定位为：承担江宁主城区城市基础设施建设及管理维护等任务；承担江宁主城区旧城改造及安置工作任务；承担江宁主城区廉租房、公租房、经济适用房等保障性住房的规划设计、立项报批、方案制定及组织工程施工建设等任务以及承担江宁东山新市区商业中心、城市综合体等商业开发及商业配套工程的规划设计及组织工程施工建设等任务。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人总资产为 2,942,251.18 万元，所有者权益为 1,069,809.20 万元，其中归属母公司的所有者权益为 1,043,037.82 万元。2015 年，公司实现利润总额 34,162.62 万元，净利润 26,994.76 万元，其中归属于母公司的净利润为 26,970.86 万元。

二、历史沿革

南京江宁城市建设集团有限公司前身为南京江宁建设发展有限公司，根据南京市江宁区人民政府《关于同意组建南京江宁建设发展

有限责任公司的批复》（江宁政复[2006]2号），于2006年1月24日由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会和南京江宁国有资产经营集团有限公司共同出资成立，注册资本为10,000万元，其中：南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资9,900万元，占注册资本的99%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资100万元，占注册资本的1%。所有出资均以货币资金出资，分两期缴纳，已由南京东兴会计师事务所有限公司出具的东兴会[2006]验字017号《验资报告》和东兴会[2006]验字081号《验资报告》验证。

2006年9月，根据南京市江宁区人民政府《关于同意南京江宁建设发展有限公司增加注册资本金的批复》（江宁政复[2006]39号），公司增加注册资本40,000万元，由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资5,000万元、资本公积转增35,000万元。增资完成后，公司注册资本变更为50,000万元，其中：南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资49,900万元，占注册资本的99.80%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资100万元，占注册资本的0.2%。该注册资本已经由南京东兴会计师事务所有限公司出具的东兴会[2006]验字239号《验资报告》验证。

2011年12月23日，根据南京市江宁区人民政府《关于组建南京江宁城市建设集团的批复》（江宁政复[2011]67号），江宁区人民政府同意将南京市江宁区同城投资开发有限公司70%股权、南京东山新市区建设发展有限公司65%股权、南京东山新市区置业有限公司99.17%股权、南京市江宁区保障房建设发展有限公司60%股权、南京锦泽资产管理有限公司81.92%股权无偿划转至南京江宁建设发展有限公司组建南京江宁城市建设集团；并同意江宁城建管理南京市江宁区自来水总公司、南京市江宁区煤气（集团）公司。南京江宁城

市建设集团组建后，南京江宁建设发展有限公司变更为南京江宁城市建设集团有限公司，并于2012年2月26日领取新的企业法人营业执照。

截至2012年12月31日止，公司收到由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会已经评估的房地产出资新增的注册资本100,000万元。增资完成后，注册资本变更为150,000万元。其中：南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资149,900万元，占注册资本的99.93%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资100万元，占注册资本的0.07%。该注册资本已经南京天正会计师事务所有限公司出具的天正内资验[2013]7-033号《验资报告》验证。

三、股东情况

截至2015年末，公司注册资本150,000万元。其中南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资149,900万元，出资比例占发行人注册资本的99.93%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资100万元，出资比例占发行人注册资本的0.07%。公司实际控制人为南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职权）。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

为建立现代企业制度，维护社会经济秩序，提高公司的综合竞争能力，促进社会主义市场经济发展，根据《公司法》和国家有关法律、法规的规定，南京江宁城市建设集团有限公司制定了《南京江宁城市建设集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东会、董事会、监事会以及经理层的公司治理结构。

1、公司股东会

南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会和南京江宁国有资产经营集团有限公司是发行人的股东。公司设股东会。股东会由全体股东组成，并行使下列职权：

(1) 决定公司的经营方针和投资计划；(2) 选举和变更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议；(8) 对股东向股东以外的人转让出资作出决议；(9) 对发行公司债券作出决议；(10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；(11) 修改公司章程。

2、公司董事会

公司设董事会，成员为7人，除由职工代表担任的董事外，董事由股东会选举产生。董事任期3年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长1人，经董事会半数以上董事选举通过产生。董事长是公司的法定代表人。

董事会对股东负责，行使以下职权：(1) 负责召开和主持股东会，检查股东会会议的落实情况，并向股东会报告工作；(2) 执行股东会决议；(3) 决定公司的经营计划和投资方案；(4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；(5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；(7) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；(8) 决定公司内部管理机构的设置；(9) 决定聘任或者解聘公司部门经理及其报酬事项，并根据部门经理的提名聘任或者解聘公司部门副经理、

财务负责人及其报酬事项；（10）制订公司的基本管理制度；（11）代表公司签署有关文件；（12）在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向股东会报告。

3、公司监事会

公司设监事会，由5名监事组成。除由职工代表担任的监事外，监事由股东会选举产生。监事任期3年，任期届满，连选可以连任。监事会设主席1人，经监事会半数以上监事选举通过产生。

监事会对股东会负责，行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对公司董事、经理行使公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；（3）当公司董事、经理的行为损害公司的利益时，要求公司董事、经理予以纠正；（4）提议召开临时股东会。

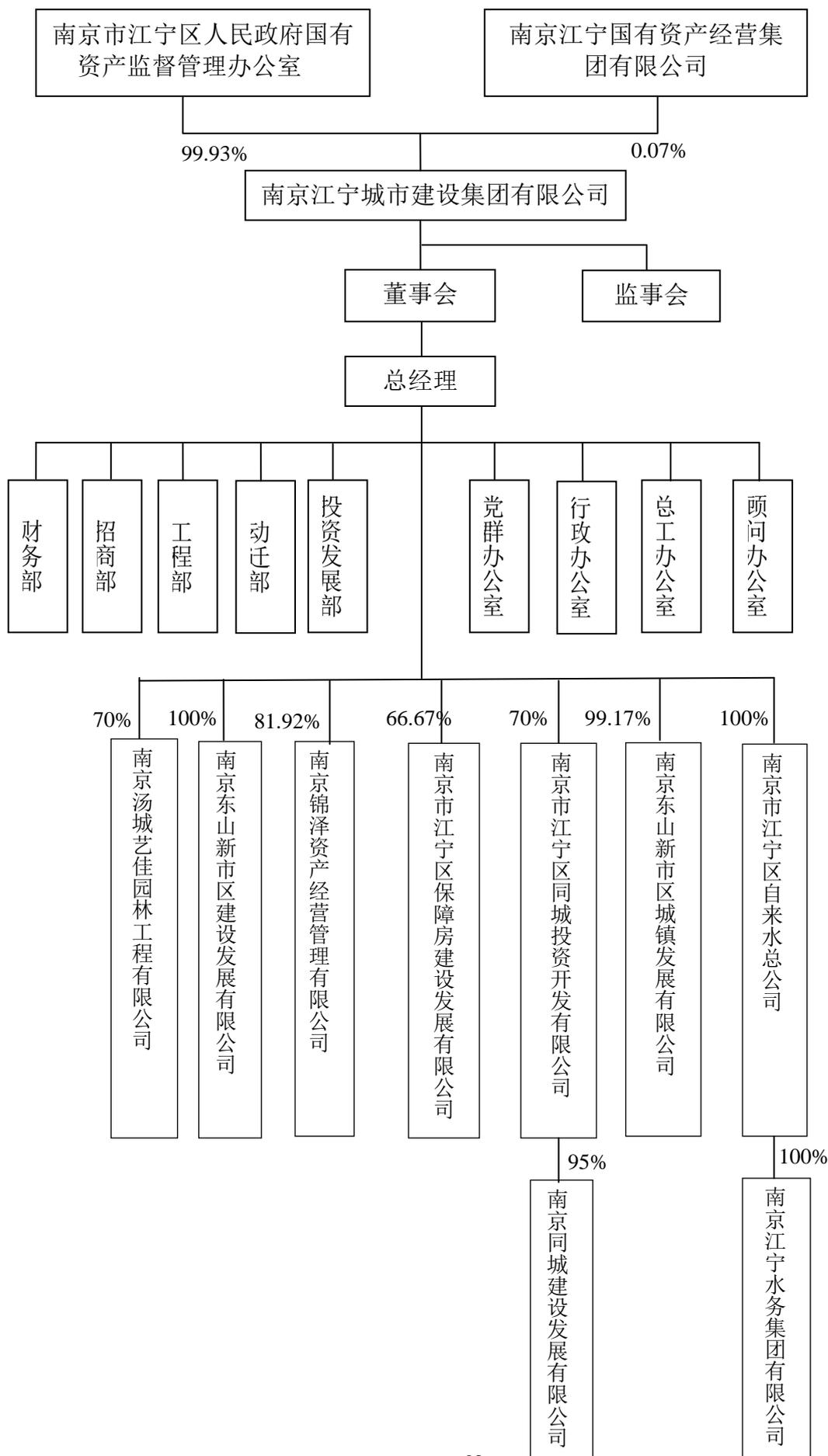
4、经理层

公司设总经理1名，由董事会聘任或解聘。

总经理对董事会负责，并行使下列职权：（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）拟定公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司的基本管理制度；（5）拟定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司部门副经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（二）组织结构

截至2015年12月31日，公司组织结构如下图所示：



五、发行人与母公司、子公司等投资关系

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人具有实际控制权而纳入合并会计报表的子公司共有 9 家，其中一级子公司 7 家，二级子公司 2 家。具体情况如下表所示：

序号	子公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	公司直接和间接持股比例
1	南京东山新市区建设发展有限公司	商务服务；城市建设项目的建设和开发经营；环境治理；市政工程施工；园林绿化施工及管理；城市改造、房屋拆迁；保障房建设与管理。	80,000.00	100.00%
2	南京市江宁区保障房建设发展有限公司	保障性住房项目的建设管理与相关业务；物业管理。	15,000.00	66.67%
3	南京市江宁区同城投资开发有限公司	房地产项目投资；物业管理；建筑材料销售；市政工程建设，建筑安装工程、室内外装饰工程施工；园林绿化服务。	20,000.00	70.00%
4	南京锦泽资产经营管理有限公司	直管公房的经营管理、房产交易、物业管理；土木建筑、水电安装；建筑材料销售。	1,216.50	81.92%
5	南京东山新市区城镇发展有限公司	城镇环境综合治理，园林绿化施工及管理，市政工程施工，会展服务，商务服务，会展服务，城市改造拆迁，保障性住房项目的建设管理及相关业务。	30,000.00	99.17%
6	南京汤城艺佳园林工程有限公司	园林工程设计、施工；花卉、苗木种植、销售。	2,000.00 (实收资本 400.00)	70.00%

7	南京同城建设发展有限公司	保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产管理；建设项目的开发；旧城改造拆迁；文化旅游项目的开发；建材销售；园林绿化施工及管理；货运代理、仓储服务。	5,000.00	95.00%
8	南京市江宁区自来水总公司	许可经营项目：自来水生产、供应。一般经营项目：自来水管道的安装、维修。	60,000.00	100.00%
9	南京江宁水务集团有限公司	许可经营项目：自来水的生产、供应。一般经营项目：水务项目的投资、管理；自来水管道的安装、维修服务；工业与民用建设工程施工；污水处理及相关工程的设计、施工、安装；污水水质检测。	50,000.00	100.00%

六、主要控股子公司情况

1、南京东山新市区建设发展有限公司

公司名称：南京东山新市区建设发展有限公司

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

法定代表人：葛玲

注册资本：80,000 万元人民币

经营范围：许可经营范围：无。一般经营范围：商务服务、会展服务；城市建设项目的开发和经营；环境治理；市政工程施工；园林绿化施工及管理；城市改造、房屋拆迁；保障房建设与管理。

南京东山新市区建设发展有限公司成立于 2010 年 12 月 25 日，注册资本为 80,000 万元人民币。

截至 2015 年 12 月 31 日，南京东山新市区建设发展有限公司总

资产 431,354.07 万元，负债 203,031.19 万元，所有者权益 228,322.88 万元。2015 年度该公司实现营业收入 6,122.15 万元，净利润 4,324.72 万元。

2、南京东山新市区城镇发展有限公司

公司名称：南京东山新市区城镇发展有限公司

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

法定代表人：葛玲

注册资本：30,000 万元人民币

经营范围：许可经营范围：无。一般经营项目：城镇环境综合治理，园林绿化施工与管理，市政工程施工，会展服务，商务服务，城市改造拆迁，保障性住房项目的建设管理与相关业务。

南京东山新市区城镇发展有限公司成立于 2010 年 12 月 23 日，原名为南京东山新市区置业有限公司，注册资本为 30,000 万元人民币。

截至 2015 年 12 月 31 日，南京东山新市区城镇发展有限公司总资产 286,497.42 万元，负债 182,317.62 万元，所有者权益 104,179.80 万元。2015 年度该公司实现营业收入 13,586.97 万元，净利润 9,731.08 万元。

3、南京市江宁区同城投资开发有限公司

公司名称：南京市江宁区同城投资开发有限公司

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

法定代表人：葛玲

注册资本：20,000 万元人民币

经营范围：许可经营范围：无。一般经营项目：房地产项目投资；物业管理；建筑材料销售；市政工程建设，建筑安装工程、室内外装

饰工程施工；园林绿化服务。

南京市江宁区同城投资开发有限公司成立于 2009 年 5 月 26 日，注册资本为 20,000 万元人民币。

截至 2015 年 12 月 31 日，南京市江宁区同城投资开发有限公司总资产 213,301.15 万元，负债 135,544.22 万元，所有者权益 77,756.93 万元。2015 年度该公司净利润-56.98 万元。

4、南京市江宁区保障房建设发展有限公司

公司名称：南京市江宁区保障房建设发展有限公司

住所：南京市江宁区东山街道上元大街 313 号

法定代表人：芮陆俊

注册资本：15,000 万元人民币

经营范围：许可经营范围：无。一般经营项目：保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理。

南京市江宁区保障房建设发展有限公司成立于 2011 年 6 月 16 日，注册资本为 15,000 万元人民币。

截至 2015 年 12 月 31 日，南京市江宁区保障房建设发展有限公司总资产 174,095.67 万元，负债 83,766.24 万元，所有者权益 90,329.43 万元。2015 年度该公司实现净利润-1.78 万元。

5、南京市江宁区自来水总公司

公司名称：南京市江宁区自来水总公司

住所：南京市江宁经济技术开发区高湖路 88 号

法定代表人：葛胜利

注册资本：60,000 万元人民币

经营范围：许可经营项目：自来水生产、供应。一般经营项目：自来水管道的安装、维修。

南京市江宁区自来水总公司成立于1982年3月1日，注册资本为60,000万元人民币。

截至2015年12月31日，南京市江宁区自来水总公司总资产1,079,124.43万元，负债890,806.61万元，所有者权益188,317.82万元。2015年度公司实现营业收入51,003.88万元，净利润5,708.20万元。

6、南京江宁水务集团有限公司

公司名称：南京江宁水务集团有限公司

住所：南京市江宁经济技术开发区高湖路88号

法定代表人：葛胜利

注册资本：50,000万元人民币

经营范围：许可经营项目：自来水的生产、供应。一般经营项目：水务项目的投资、管理；自来水管道的安装、维修服务；工业与民用建设工程的施工；污水处理及相关工程的设计、施工、安装；污水水质检测。

南京江宁水务集团有限公司成立于2008年4月7日，注册资本为50,000万元人民币。

截至2015年12月31日，南京江宁水务集团有限公司总资产667,226.43万元，负债462,630.65万元，所有者权益204,595.78万元。2015年度公司实现营业收入51,003.88万元，净利润5,375.90万元。

七、董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

部门	姓名	职务
董事会	葛玲	董事长
	施代成	董事
	汪骅	董事
	乔红杰	职工董事
	芮陆俊	董事

	郭霖华	董事
	刘莉	董事
监事会	李明山	监事会主席
	王倩	监事
	张星	监事
	杨慨	职工监事
	柳万明	职工监事
高级管理人员	李旭芬	财务负责人

葛玲，女，1971年出生，硕士学历，中共党员。历任江宁区住建局副局长兼水务集团总经理，江宁区秣陵街道办事处主任。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事长、党委书记。

施代成，男，1965年出生，硕士学历，中共党员。历任江宁区铜井镇副镇长，江宁区财政局副局长。现任南京江宁国有资产经营集团有限公司董事长、总经理，南京江宁城市建设集团有限公司董事。

汪骅，男，1972年出生，硕士学历，中共党员。历任滨江开发区财务部副主任，江宁区财政局科长。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事、副总经理。

乔红杰，女，1972年出生，硕士学历，中共党员。历任南京市江宁区自来水总公司污水厂厂长，南京市江宁区水务集团副总经理。现任南京江宁城市建设集团有限公司职工董事、副总经理。

芮陆俊，男，1976年出生，本科学历，中共党员。历任南京江宁水务集团副总，南京江宁建设发展有限公司副总。现任南京江宁城市建设集团董事、招商部部长。

郭霖华，男，1981年出生，本科学历，中共党员。历任南京江宁水务集团有限公司滨江水厂厂长。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事。

刘莉，女，1975年出生，本科学历，中共党员。历任中国农业银行南京分行江宁支行主办会计。现任南京江宁城市建设集团有限公

司董事。

李明山，男，1975年出生，硕士学历。历任江宁经济技术开发区管委会办公室职员，南京江宁建设集团有限责任公司董事长秘书、行政部副主任，中土北亚国际发展有限公司办公室主任，江宁开发区管委会外联部副主任，南京鸿业建设工程有限公司副总经理。现任南京江宁城市建设集团有限公司监事会主席。

王倩，女，1989年出生，本科学历，中共党员。历任高淳县砖墙镇人民政府办事员、科员。现任南京江宁城市建设集团有限公司监事。

张星，男，1990年出生，本科学历。历任中国移动江苏公司淮安分公司会计。现任南京江宁城市建设集团有限公司监事。

杨慨，男，1979年出生，本科学历，中共党员。历任南京江宁水务集团有限公司办公室副主任。现任南京江宁城市建设集团有限公司职工监事。

柳万明，男，1982年出生，大专学历，中共党员。历任江宁区住建局拆迁办科员，南京东山新市区管委会科员。现任南京江宁城市建设集团有限公司科员、职工监事。

李旭芬，女，1981年出生，硕士学历，中共党员。历任南京江宁建设发展有限公司科员，现任南京江宁城市建设集团有限公司财务部部长。

第九条 发行人业务情况

发行人是江宁区内四家区属国有投资公司之一，四家公司分工明确，分别负责江宁区内不同领域投融资和建设工作的。根据江宁区国资委确定的发展战略，发行人重点负责江宁区核心城区的旧城改造、城市基础设施建设和保障性住房建设以及城市供水、污水处理等。发行人作为江宁开发区内主要的城市基础设施建设主体之一，近年来相继完成了多个园区内重大项目建设，为开发区城市建设做出了重要贡献。发行人的子公司南京市江宁区自来水总公司是南京市江宁区及周边地区唯一的自来水供水企业，发行人在南京市江宁区的城市供水与污水处理行业中居于垄断地位。

一、发行人主营业务情况

从发行人及其下属公司的经营情况来看,发行人的主营业务收入主要为水务业务收入、基础设施建设收入和土地整治收入。

2013年、2014年和2015年，发行人主营业务收入分别为74,281.30万元、88,748.13万元和97,346.74万元，其中水务业务收入（主要由自来水供应、污水处理、安装工程收入构成）分别39,383.84万元、45,183.72万元和49,643.54万元，分别占当年主营业务收入的53.02%、50.91%和51.00%。近年来，由于江宁区投资环境的改善，工业企业逐步落户江宁区，工业用水逐步增加；同时，公司不断加强自来水水厂及管道的投资，自来水供应能力和收入水平不断提高。江宁区投资环境的改善以及江宁区水价稳定，均为公司水务业务经营形成了稳定的收入来源。

2013年、2014年和2015年，基础设施建设收入分别为19,877.04万元、37,445.45万元和38,852.93万元，分别占当年主营业务收入的26.76%、42.19%和39.91%。发行人以自有资金作为项目资本金，再

向银行申请贷款，项目建设资金实行专款专户管理。按照工程建设的进度，江宁区财政局向公司拨付工程费用、财务费用、投资回报等。2015年，公司续建新建多项基础设施建设工程，基础设施建设收入较2014年有所上升，主要系当年工程实际完成工作量有所增加。

2013年、2014年和2015年，土地整治收入分别为14,200.00万元、5,700.00万元和7,400.00万元，分别占当年主营业务收入的19.12%、6.42%和7.60%。

2013年、2014年和2015年，公司主营业务收入占比达到10%以上的全部业务板块运营情况如下表：

发行人主营业务收入、成本和利润情况表

年度	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
		(万元)	(万元)	(万元)	(%)
2013年	水务业务	39,383.84	25,277.79	14,106.05	35.82
2014年		45,183.72	32,292.90	12,890.82	28.53
2015年		49,643.54	33,683.24	15,960.30	32.15
2013年	土地整治	14,200.00	—	14,200.00	100
2014年		5,700.00	—	5,700.00	100
2015年		7,400.00	—	7,400.00	100
2013年	基础设施建设	19,877.04	—	19,877.04	100
2014年		37,445.45	—	37,445.45	100
2015年		38,852.93	—	38,852.93	100

发行人2013年至2015年土地整治和基础设施建设管理费成本为零是由发行人特有的经营模式所决定的。发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发土地协议》、《委托开发建设基础设施协议》表明：发行人根据委托进行土地开发和基础设施项目建设的投入均计入发行人存货科目，未计入主营业务成本，故发行人2013-2015年土地整治和基础设施建设管理费成本为零。

二、发行人主营业务经营模式

发行人业务主要包括水务业务、城市基础设施建设、土地整治、

安置房建设等。

（一）水务业务

公司水务业务主要包括自来水供应和污水处理。运营主体为子公司南京市江宁区自来水总公司下设的南京江宁水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）。江宁区自来水总公司经江苏省建设委员会批准取得城市供水企业资质。公司水务业务拥有相关部门颁发的有效许可资质如下所示：

许可资质	发证单位	发证时间	有效期限
《卫生许可证》	南京市卫生局	2013年8月9日	2017年8月8日
《取水许可证》	南京市水利局	2012年1月1日	2017年1月1日

1、自来水供应

自来水供应是公司的核心业务，是公司主营业务收入和利润的主要来源。公司的自来水业务在江宁区处于自然垄断状态，供水范围覆盖江宁区、溧水县及句容市的部分地区。近年来，公司自来水业务持续增长主要是由于江宁区投资环境的改善，工业企业逐步落户江宁区，工业用水逐步增加。同时，公司不断加强自来水厂及管道建设、改造等工程的投资，自来水供应能力不断提高，自来水销售收入和利润规模稳步增长。

自来水的生产和供应属于公用事业，事关国计民生，自来水价格由政府定价。按照国家规定，水务集团对水费的收取额足以覆盖公司供水业务的合理成本+税金+合理利润，公司的合理利润须符合国家有关规定，并需事先取得市政府批准。合理成本包括合理投资成本+合理经营成本，可以用公式表示为：

供水成本=电费+药剂费+水资源费+固定资产折旧+无形资产摊销+管网维护+相关人力成本+其他应分摊的费用；

供水价格=供水成本+税金+合理利润。

自2015年5月1日以来，公司开始执行南京市物价局、南京市财政局、南京市住房和城乡建设委员会《关于简化自来水价格分类有关问题的通知》宁价工[2015]105号文件。截至2015年末，江宁区自来水价格情况如下所示：

2015年南京市江宁区自来水价格

用水性质	供水价格	水资源费	污水处理费	到户价
生活用水	1.75	0.20	1.15	3.10
非生活用水	2.15	0.20	1.55	3.90
特种用水	3.50	0.20	1.60	5.30

水务集团现经营 2 个水源，取水能力分别为双闸水源厂 45 万吨/日、滨江水源厂 45 万吨/日。供水水源水质良好，达到国家颁发的《地表水环境质量标准》二类水质标准，水源水量充沛，可充分满足公司的生产需求。其中，双闸水源厂取水水源为长江南京段梅子洲夹江，长江南京段夹江，地处长江南京段上游，自梅子洲头至梅子洲尾长 12.6 km，是南京市的主要供水水源地。一期工程 15 万吨/日，二期工程 30 万吨/日。现扩建的二期工程已于 2014 年 7 月全部竣工，目前总生产能力达到 45 万吨/日。滨江水厂取水口位于长江江宁子汇洲水源保护区，是江苏省境内长江第一取水口，设计取水规模 90 万吨/日，满负荷取水可达 120 万吨/日，为省内一次性建成规模最大的取水口。目前滨江水源厂取水规模为与滨江水厂供水能力相匹配的 45 万吨/日。

根据用水性质，售水可以划分为生活用水、非生活用水、特种用水。生活用水主要指居民、学校和社会福利单位的用水；特种用水指建筑施工、桑拿洗浴、饮料和直饮水生产等方面的用水；非生活用水指除居民生活用水和特种用水以外的全部用水。水务集团根据用水性质按差别价格销售自来水。售水结构中以生活用水和非生活用水为主。2015年，水务集团供应的生活用水达到10,012.91万吨，比重达到

68.96%。2015年，水务集团供应的非生活用水达到3,675.42万吨，比重达到25.31%。特种用水占比较小，基本保持稳定。

2013-2015 年公司供水构成情况

单位：万吨

用水性质	2013 年		2014 年		2015 年	
	用量	占比	用量	占比	用量	占比
生活用水	7,720.15	64.53%	8,691.29	66.57%	10,012.91	68.96%
非生活用水	3,199.24	26.74%	3,497.87	26.79%	3,675.42	25.31%
特种用水	1,043.75	8.72%	866.62	6.64%	831.70	5.73%
合计	11,963.15	100.00%	13,055.78	100.00%	14,520.03	100.00%

2、污水处理

南京江宁水务集团有限公司为污水处理的运营主体。公司主要负责江宁区的污水收集、输送、处理、排放的管理及技术指导，保障全区污水基础设施的建设，并承担江宁区政府下达的各项污水治理工程建设任务。

2008 年以来，公司先后投资近 6 亿元新建和扩建了江宁开发区污水处理厂和江宁科学园污水处理厂、城北污水处理厂、滨江污水处理厂和空港污水处理厂工程项目。截至 2015 年末，公司总污水处理能力为 25.50 万吨/日，2015 年日均实际污水处理量为 16.50 万吨/日。

为推进江宁区污水处理能力，水务集团各污水处理一期工程已全部完工。2014 年，发行人启动了城北污水处理厂二期扩建、开发区南区污水厂建设工程，并对城北污水处理厂一期进行升级改造。建成后，东山主城区和周边开发园区每天的污水处理能力将大大提高，可实现该范围内的城市生活污水和工业污水 100% 处理。

截至 2015 年末公司各污水处理厂运营情况

单位：万吨/日

污水处理厂名称	计划处理能力	实际处理能力	运营时间	出厂水质
开发区污水处理厂	8	6	一期 2001 年末投入使用；二期 2004 年 6 月投入使用	一级 B
科学园污水处理厂	8	5.2	一期 2008 年 4 月投入使用；二期 2010 年 9 月投入使用	一级 B
城北污水处理厂一期	4	3.2	一期 2009 年 5 月投入使用	一级 B
空港污水处理厂一期	2	1.3	2013 年投入使用	一级 A
滨江污水处理厂一期	3.5	0.8	一期自 2010 年 7 月末试运行	一级 A
城北污水处理厂二期	4	-	预计 2020 年投入使用	未确认
空港污水处理厂二期	2	-	预计 2020 年投入使用	未确认
滨江污水处理厂二期	3.5	-	预计 2020 年投入使用	未确认
合计	35	16.5		

水务集团污水处理业务收入的首要来源是污水处理费，主要采取自收自支的模式。在水价定价机制方面，江宁区与其他地区一样，尚未市场化，仍采取政府定价的模式，采用成本+经营费用+合理利润的方式。合理成本包括合理投资成本+合理经营成本，用公式表示如下：
 污水处理成本=电费+药剂费+固定资产折旧+无形资产摊销+污水处理设施维护+相关人力成本+其他应分摊的费用。

污水处理成本方面的投入应使发行人能够合理的、可满足经营区域内污水处理增长需求的、适度超前的污水处理能力。用于固定资产投资融资成本和用于日常经营的流动资金的融资成本应当接近于同期当地银行的平均条件。本公司所需采购设施数量、质量、价格和工程建设成本应当不高于同行业的、可比较的合理水平。日常经营性成本亦应当根据质量标准、污水处理量以及企业合理历史成本水平确

定。同时，发行人应当接受江宁区政府、南京市政府主管部门或其受托机构的财务审计。

对于居民用水、非经营性用水、普通商业用水和一般工业用水，污水处理费由供水公司代收，并定期结算。

近年来，国家对城市水利工作和水价改革出台了一系列政策，要求充分发挥市场机制和价格杠杆在水资源配置中的作用，推动了国家综合水价的上调。得益于国家政策和地方政府的扶持，部分水价已在2005年、2007年、2009年和2012年四次上调，公司经营状况得到大幅改善。目前南京市现行水价仍处于江苏省内较低水平，存在一定上调空间。

此外，江苏省财政厅、省水利厅、省住建局等上级部门对下属各市县颁布了一系列针对供水项目、污水处理及管网项目的补助政策，具体如下：

根据《江苏省财政厅江苏省住房和城乡建设厅关于下达2013年第一批城镇基础设施建设引导资金资金的通知》（苏财建[2013]32号），省财政对区域供水项目、建制镇污水处理厂配套管网项目进行补助，共计43,461万元，其中区域供水项目补助36,291万元；建制镇污水处理厂配套管网项目补助7,170万元。

根据《江苏省财政厅江苏省水利厅江苏省住房和城乡建设厅关于<下达2013年省级城镇基础设施建设引导资金（城乡统筹区域供水）及农村饮水安全省级奖补资金>的通知》（苏财建[2013]360号）省财政厅下达省补资金62,128万元，其中省级城镇基础设施建设引导资金（城乡统筹区域供水）52,800万元；农村饮水安全奖补资金9,328万元。

根据《江苏省财政厅关于<下达2013年城市公共供水企业水质

等级实验室补助资金>的通知》（苏财建[2013]180号）省财政补助资金2,740万元，专项用于对城市公共供水企业水质等级实验室建设支出。

2013年、2014年和2015年，发行人分别获得的政府补助0.27亿元、0.46亿元和0.40亿元。随着发行人业务对江宁区城市建设贡献的不断加大，发行人所获得的政府补助较为稳定并在未来仍将持续。

（二）城市基础设施建设

发行人是南京市江宁区基础设施建设运营主体。根据发行人与江宁区人民政府签署的《委托开发建设基础设施协议》，公司承担了江宁区城市基础设施建设任务，主要包括江宁区的市政道路及桥梁工程、城市商业中心和景观改造工程的建设，并且根据实际完成的工作量（含资金利息）的20%支付公司管理费。

2013年、2014年和2015年，公司分别取得基础设施建设业务收入1.99亿元、3.75亿元和3.89亿元。近年来，公司已建成辅竹路及支路、城东路、小龙湾路跨秦淮河大桥、鼓山路及鼓山路西段、公园西路、公园北路、潭园路及跨小龙湾桥、湾南路及跨小龙湾桥、女人街支路、通湖路、湾东路、天印大道快速化改造、天印广场过金箔路2号地下通道等项目。项目的回款根据按照工程建设的进度，江宁区财政局向公司拨付工程费用、财务费用、投资回报等。其中，财务费用按照江宁区财政局实际占用公司的资金总数和时间计取，分段计算。主要依据工程审计报告、工程计量单。

（三）土地整治

根据南京市江宁区人民政府与公司签订的《委托开发土地协议》，公司按照江宁区政府委托进行东山老城区的旧城改造以及主城区内

的土地开发和基础设施项目建设，包括迁移、拆除地上建筑设施以及拆迁人口的补偿和安置工作，江宁区政府每年按合同金额结算公司先期垫付的建设资金。为弥补公司进行土地开发和基础设施项目建设先期投入的费用，江宁区政府按公司实际完成工作量（含资金利息）的20%支付其管理费。

从2013-2015年，公司相继完成了杨家圩片区地块、府前三期地块、骆家渡地块等拆迁工作。2013年、2014年和2015年，发行人分别取得土地整理收入1.42亿元、0.57亿元和0.74亿元。未来几年，计划出让的土地项目包括杨家圩地块、岗山地块以及泥塘工业园等地块，目前由发行人主导的上述土地的拆迁工作已基本完成，未来将带来较为稳定充沛的现金收入，为发行人偿还本期债务提供了有力保障。

（四）安置房建设

为了保证征地拆迁工作和基础设施建设的顺利进行，公司还开展了安置房建设，主要为拆迁区域的拆迁户建造配套的住房。安置房建设业务主要由旗下子公司南京市江宁区保障房建设发展有限公司负责。根据江苏省住房和城乡建设厅《关于确认南京市江宁区2013-2017年棚户区（危旧房）改造一期项目的函》，同意将南京市江宁区新河村、玉堂花园、晓里村、岗山村4个安置小区作为南京市江宁区2013-2017年棚户区（危旧房）改造项目纳入政府改造规划。安置房建设的资金主要由安置房销售收入以及地下车库销售收入来平衡。截至2015年末，上述项目均在建尚未实现销售，故未确认安置房业务收入。

发行人安置房项目的建设和销售工作正有序推进，近三年来，发行人竣工安置房包括东城福园、天琪福苑、景祥佳园、龙湾新寓、玉

堂花园等项目，有效解决了拆迁户的安置问题。

为弥补安置房建设的投资支出缺口，公司因地制宜地开展商业配套建设。截至2015年末，公司拥有商业配套面积9.78万平方米，2014年和2015年，公司分别实现租金收入752万元和572万元，此外，为了加强公司商铺的吸引力，尚有部分商铺处于免租期，未来随着公司商业配套设施出租业务的全面展开，能对安置房建设所需资金形成一定的补充。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景

发行人作为江宁区的投资开发和建设主体，其主要业务包括水务行业、土地开发整理、城市基础设施建设、安置房建设等。

1、水务行业

我国是一个水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的6%，而我国人口却占全球的23%左右。因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的1/4，在联合国可持续发展委员会统计的153个国家和地区中，排在第121位，并且还被列为了世界13个人均水资源最贫乏的国家之一。根据国家统计局《2014年国民经济和社会发展统计公报》，全年水资源总量28,370亿立方米。按照第六次全国人口普查数据计算，人均水资源量为2,090立方米，不足世界平均水平的三分之一。改革开放以来，随着我国经济持续增长和城市人口的不断增加，水务行业作为关乎国计民生的重要公用事业得到了快速发展。根据水利部《2013年全国水利发展统计公报》，截至2013年末，水务系统共有自来水厂4,039座，供水管道总长53.4万公里，自来水供水能力25,452万立方米每日，年供水总量379.6亿立方米。污水处理厂2,159座，排水管道总

长26.3万公里,污水处理能力9,365万立方米每日,年污水处理总量254.1亿立方米。水务系统共有水务企业2,761家,年末固定资产总值2,389.6亿元,年销售收入504.4亿元。水务系统城市水务投资总额1,224.4亿元。全国城市(县城)水源地合计4,566个,水源年供水能力1,124.0亿立方米。全国城市(县城)年污水处理回用量48.2亿立方米,除污水处理回用外的其他非传统水资源利用量694.7亿立方米。

随着人口增长、经济社会发展和城镇化速度加快,我国的用水需求迅速增长,城镇污水处理设施欠账过多,水资源形势日益严峻,这已成为制约我国经济和社会可持续发展的突出问题。水资源的日益紧缺对供水行业的发展提出了更高的要求,客观上为供水行业的发展提供了良好的机遇。近年来,国家陆续出台了《国务院关于做好建设节约型社会近期重点工作的通知》、《国务院关于加强城市供水节水和水污染防治工作的通知》、《关于推进水价改革促进节约用水保护水资源的通知》、《关于进一步推进城市供水价格改革工作的通知》等一系列水价改革政策,提出要加快资源性产品价格的市场化改革进程,逐步建立能体现资源稀缺程度的价格形成机制,全面开征污水处理费,尽快把污水处理收费标准调整到保本微利水平。水价改革的深入为水务行业的发展提供了强大动力。总体来看,随着人口增长、城市化进程加快和经济发展,我国水务市场将呈现出持续快速增长的态势,对供排水服务的需求也会不断增加,我国水务领域正在进入改革与发展的黄金期,水务市场蕴含着巨大商机。

2、土地开发整理行业

土地开发行业伴随着我国城镇化和工业化而不断发展。土地开发行业是城镇化的重要基础,是城市建设、发展的重要前提。土地开发行业的发展,一方面为城镇化和工业化提供了土地,保证了城市发展

所需土地的供给。更重要的是，土地开发产生的收益成为我国城镇化过程中城市基础设施建设的重要资金来源。通过土地开发，不仅促进了土地的合理配置，而且有效提高政府收入、实现了社会资金向城市发展流动。

随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快、土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展趋势，使得城市土地开发整理行业能够持续稳定的发展。

3、城市基础设施建设行业

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国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%。未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重要责任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

根据国家统计局《2015年国民经济和社会发展统计公报》，截至2015年末，全国总人口已达13.75亿人，其中城镇人口达到7.71亿人，城镇化率达到56.10%。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到

2020年，全国总人口预计将达到14.5亿人，城镇人口达到8.1-8.4亿人，城镇化率达到56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建设成为中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度城镇化的国家。

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

4、安置房建设行业

自2007年国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）以来，我国的保障性住房建设取得了重大进展。在制度建设层面，一系列规范保障性住房建设的政策相继发布。住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等多部门相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》等文件，财政部、国家税务总局、国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也陆续公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造。

加快保障性住房建设对于调整城镇住房供给结构、增加城镇固定资产投资、促进经济增长都产生了积极影响。根据《2013年国民经济和社会发展统计公报》，2013年我国新开工建设城镇保障性安居工程住房666万套(户)，基本建成城镇保障性安居工程住房544万套。根据《2014年国民经济和社会发展统计公报》，2014年我国新开工城镇保障性安居工程740万套，基本建成住房511万套。根据《2015年国民经济和社会发展统计公报》，2015年我国新开工城镇保障性安居工程783万套，基本建成住房772万套。随着各项政策的落实，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

(二) 发行人在行业中的地位

发行人是江宁区内四家区属国有投资公司之一，四家公司分工明确，分别负责江宁区内不同领域投融资和建设工作的，未构成直接竞争。根据江宁区国资委确定的发展战略，发行人重点负责江宁区核心城区的旧城改造、城市基础设施建设和保障性住房建设以及城市供水、污水处理等。发行人作为江宁开发区内主要的城市基础设施建设主体之一，近年来相继完成了多个园区内重大项目建设，为开发区城市建设做出了重要贡献。

1、发行人在江宁区水务领域处于垄断地位

发行人的子公司南京市江宁区自来水总公司是南京市江宁区及周边地区唯一的自来水供水企业，因此发行人在南京市江宁区的城市供水与污水处理行业中居于垄断地位。南京市江宁区自来水总公司主要负责南京市江宁区的供水与污水处理作业，下设自来水厂、污水处理厂、营业所、给排水检测中心等部门，其供水能力日均95万吨，污水处理能力日均25.5万吨，为南京地区最大的综合类水务公司，供水范围覆盖江宁区、溧水县及句容市的部分地区。

发行人在江宁地区先后建成投运的有日供水能力 35 万吨/日的开发区水厂、15 万吨/日的科学园水厂和 45 万吨/日的滨江水厂一期工程，总供水能力达到 95 万吨/日。并且发行人根据江苏省住建厅《宁镇扬泰通地区区域供水规划》，于 2006 年启动了区域供水工程建设，总投资约 21 亿元，目前已实现了区域内供水主管网“镇镇通”及各街道的村村通。为改善江宁投资环境，打造生态江宁，自 2008 年以来，公司先后投资近 6 亿元，新建和扩建了江宁开发区污水处理厂和江宁科学园污水处理厂、城北污水处理厂、滨江污水处理厂和空港污水处理厂工程项目，这些项目的建成运行极大的改善了江宁的生态环境，为江宁国家生态区的创建和节能减排工作做出了重要贡献。

总体而言，发行人经营的业务范围主要包括自来水的生产与供应、污水的收集与处理、管道的安装与维护及水质检测等，形成了一个较为完整的水务产业链。在此水务产业链的基础之上，发行人通过自身不断的创新发展，力求探索出水务产业盈利的新模式，对外不断吸收国际国内相关行业企业的改革成果和先进的管理技术经验，对内不断完善内部控制制度，强化成本控制，提高经营能力。目前发行人在水务行业兼具垄断优势、管理经验优势、区域优势、资金支持优势。

2、发行人在江宁区城市基础设施建设领域处于重要地位

发行人是南京市江宁区基础设施建设运营主体。根据发行人与江宁区人民政府签署的《委托开发建设基础设施协议》，公司承担了江宁区城市基础设施建设任务，主要包括江宁区的市政道路及桥梁工程、城市商业中心和景观改造工程的建设。近年来，发行人已陆续完成了上元大街东延、玉堂巷、湖山中路、杨家圩秦淮河景观带、市民中心、工程建设，在建外港河西路、跨外港河桥及医疗中心等项目。

3、发行人是江宁区安置房建设开发的重要主体

发行人是江宁区安置房建设开发的重要主体。为了保证征地拆迁工作和基础设施建设的顺利进行，发行人开展了安置房建设，主要为拆迁区域的拆迁户建造配套的住房。发行人安置房项目的建设和销售工作正有序推进，近三年来，发行人竣工安置房包括东城福园、天琪福苑、景祥佳园、龙湾新寓、玉堂花园等项目，有效解决了拆迁户的安置问题。

（三）发行人在行业及地区中的竞争优势

1、地理区位优势

发行人所在的江宁区位于南京城南，是国家重要的科教基地、创新基地，国家东部地区重要的交通物流枢纽和空港枢纽，先后被评为全国普法宣传、教育、科技、体育、民政、绿化、环保等工作先进区。近年来，江宁区经济实力稳步增强，2015年，江宁区全年实现地区生产总值1524亿元。江宁在南京的经济地位进一步提升，区域综合实力进入全省先进行列，且投资对经济的拉动作用较为明显，尤其是众多世界500强企业或国内外知名企业入驻国家级经济开发区江宁开发区和省级开发区江宁滨江，进一步带动江宁区工业经济的持续发展。目前，江宁区已发展成为南京市经济增长速度最快的区域之一。

在未来发展过程中，江宁区还将面临多个发展中的重要机遇。一是长三角一体化。随着高铁时代的到来，长三角一体化发展将进入全新的时期，江宁作为承接上海、联动杭州、辐射皖江的门户地位日渐凸显。二是南部新城建设。未来发展过程中，全市将实施南向拓展战略，加快推进以铁路南站为中心的南部新城建设，作为南部新城重要组成部分的江宁，城市建设与经济发展动力将得到进一步增强。三是重大基础设施建设。随着南部新城、麒麟生态科技城、铁路南站、机场二期扩建等投资超千亿的重大项目同步实施，江宁城市功能、产业

发展将提升到一个新的水平。四是城乡统筹全域统筹。未来几年，全市将大力度推进全域统筹建设，快速推进城乡一体化进程，为江宁新一轮加快发展注入了动力。

财政收入方面，2015年江宁区实现一般公共预算收入191.3亿元，比上年增长14.7%。江宁区稳定的税收收入为地区财政收入提供了良好支持。

投资和经济的快速增长，以及多项发展机遇的到来，成为江宁区新一轮土地开发和城市基础设施的投资建设的触发点。由于城市基础设施建设具有鲜明的区域性和先导性，发行人作为江宁区最为重要的城市基础设施建设主体具有明显的区域竞争优势。

2、区域垄断优势

土地开发、城市基础设施建设和安置房建设行业具有鲜明的区域垄断性质，发行人是江宁区城市建设主体之一，根据江宁区国资委确定的发展战略，发行人重点负责江宁区核心城区旧城改造、城市基础设施建设以及保障性住房建设等任务。目前江宁区城市基础设施配套水平处于相对落后水平，发行人未来可承接的业务较多，发展空间较大。

3、政府财政支持

发行人作为江宁区城市基础设施建设领域的主导企业之一，承担项目均为区内基础设施建设重点项目，为江宁区经济持续发展、居民安居乐业提供了基础物质保障，江宁区政府从政策及资金等诸多方面给予发行人大力支持。

为补偿发行人资金占用费用，江宁区政府每年为发行人配备相应的管理费。2013年、2014年和2015年发行人分别获得管理费3.41亿元、4.31亿元和4.63亿元，在一定程度上缓解了发行人投资压力。

4、融资能力良好

发行人作为江宁区基础设施项目建设主体，与多家商业银行建立了密切和广泛的合作关系，并且在银行内部信用评级状况良好。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展。通过积极加强与商业银行的合作，发行人多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了江宁区基础设施建设的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

四、发行人地域经济情况

（一）南京市经济概况

南京市作为江苏省省会，是长三角地区重要的政治、经济、金融、科教和文化中心，也是国家综合交通枢纽、通讯枢纽和科技创新中心，是长三角辐射带动中西部地区发展的重要门户城市。南京市具有交通便捷、科教人才资源丰富、消费市场广阔以及得天独厚的历史文化和山水城林资源等优势，为南京市的经济发展提供便利。

近年来，南京市以加快转变经济发展方式为主线，以提高经济增长质量和效益为中心，经济持续增长，综合实力稳步增强。经济总量方面，2015年全年实现地区生产总值9720.77亿元，按可比价格计算，比上年增长9.3%。从全年经济走势看，各季度累计增速保持在9.1%-9.3%运行区间，增幅波动范围稳定在0.2个百分点以内。分产业看，第一产业增加值232.39亿元，增长3.4%；第二产业增加值3916.11亿元，增长7.2%，其中全部工业增加值3395.26亿元，增长8%；第三产业增加值5572.27亿元，增长11.3%。三次产业结构调整为2.4：40.3：57.3。

财税金融运行平稳。2015年全年一般公共预算收入达到1020.03亿元，剔除原政府性基金收入后同口径增长9.3%，增幅同比提高0.6

个百分点。其中，税收收入838.67亿元，增长10.8%。从全年走势看，一般公共预算收入增长较为平稳，下半年呈现稳中有升的发展态势。2015年末金融机构本外币各项存款余额26471.69亿元，比上年末增长16.9%，比年初增加3975.6亿元，同比多增1668.81亿元；2015年末各项贷款余额18951.70亿元，比上年末增长15.2%，比年初增加2500.09亿元，同比多增740.8亿元。

总体来看，南京市经济保持稳定快速发展，带动财政收入的持续大幅提升。近几年，南京市委、市政府继续出台了一系列稳增长、促转型的措施，推动南京市城市基础建设持续发展。未来，随着南京全力打造泛长三角地区门户城市、国家综合交通枢纽、区域科技创新中心步伐的不断推进，南京市经济发展和财政收入将继续保持高速增长态势。

（二）江宁区经济概况

江宁区位于南京市南部，东与镇江市接壤，西南与安徽省马鞍山市相邻，西与安徽省和县及南京市浦口区隔江相望，从东西南三面环抱南京主城，区域总面积1,573平方公里，辖10个街道，户籍人口94万。江宁区内机场、港口、铁路、公路交通体系发达，是国家东部地区重要的交通物流枢纽和空港枢纽。江宁区境内有104国道、312国道、205国道及沪宁高速公路、宁马高速公路、宁高高速公路，宁杭高速公路及横跨江宁的南京绕越高速等。南京禄口国际机场也位于江宁区境内，是华东地区的主要货运机场，与上海虹桥机场、浦东机场互为备降机场，位列全国千万级大型机场行列，是国家大型枢纽机场、中国航空货物中心和快件集散中心。铁路方面，宁启、津浦、沪宁、宁芜、京沪高铁、沪汉蓉、宁杭、宁安铁路交汇于此，货物可达全国各大城市。区内有江宁站和江宁南站，江宁区中心距离南京南站7公里。

江宁距亚洲内河第一大港口新生圩港仅17公里，东距入海口347公里。快速立体的交通网络，为江宁区经济的快速发展提供便利。

依托独特的区位优势，江宁区逐步发展成南京市经济实力最强的区。2015年，江宁区全年实现地区生产总值1524亿元，规模以上工业总产值2981亿元，社会消费品零售总额418亿元，较“十一五”末均实现翻番，增速高于全市和苏南平均水平。一般公共预算收入191.3亿元，增长14.7%，连续三年稳居全省三强。完成全社会固定资产投资913.5亿元，工业投资453.2亿元，五年累计分别突破4000亿元、2400亿元，是“十一五”末的1.9倍和1.8倍。产业转型调整有力推进，新兴产业加速壮大，第三产业投入占比接近二产。创成智能电网、通信网络、生物医药等国家火炬计划特色产业基地，初步构建了“3+3+3”现代产业体系。汽车、智能电网产业产值均突破千亿大关，达1350亿元和1050亿元；新一代信息技术产业实现产值600亿元，CENI项目成为全省首个国家重大科技基础设施项目。高端装备制造业集聚中船海洋、中传齿轮等优质项目，实现产值260亿元；正大天晴、奥赛康、金斯瑞等生命科学产业相关企业快速集聚，研发出艾博卫泰等一批前沿新药；节能环保产业加快发展，建成江南环保产业园一期、大唐环保等重大项目。现代物流交易额突破千亿大关，农副物流交易额突破400亿元；软件和信息服务业收入超800亿元，江苏软件园获评中国骨干软件园区；文化休旅产业成为经济转型的重要支撑，建成牛首山、直立人化石遗址公园，佛顶骨舍利永久安奉牛首山，银杏湖乐园试运营，世茂梦工厂启动建设，旅游业实现收入280亿元，文化产业增加值年均增长30%以上。建筑业累计完成产值2900亿元，成为中国建筑之乡。质量效益不断趋优。服务业增加值占GDP比重达42.3%，五年提高10.3个百分点。全社会研发投入占GDP比重达3.5%，高新技术产

业产值占规上工业产值比重达64.2%，新增高新技术企业184家，总数占全市1/4以上。规上工业企业实现利税417亿元、利润285亿元，分别是“十一五”末的2.7倍和2.8倍。全社会银行存贷款余额1950亿元、1100亿元，较期初分别增长1.2倍和1倍。能源资源开发利用效率大幅提高，万元GDP能耗、规上工业企业煤炭消耗年均下降17.8%和5.2%。近年来，江宁区政府着力培育电子信息产业、汽车制造及零部件产业、智能电网、电力自动化产业、新能源产业、软件研发产业、装备制造业、航空产业、现代物流产业、高端商贸产业和旅游产业等十大战略性主导产业，并且逐渐构建起以汽车制造、智能电网、新能源、无线通信以及软件与服务外包、现代物流、旅游、高效农业等为主的现代产业体系。

此外，开发园区经济作为拉动江宁区经济快速增长的引擎，占全区经济比重继续上升。江宁区内有国家级经济技术开发区—江宁经济技术开发区（以下简称“江宁开发区”），是江苏省首批新型工业化示范基地。江宁开发区包括了科学园产业区和高新产业区等园区，创办十多年来，累计吸引来自美国、日本、德国、台湾、香港等45个国家和地区的2,000多个项目，其中千万美元以上项目500多个。世界500强企业有福特、马自达、微软、日立、西门子等。此外，区内还有省级开发区—南京江宁滨江经济开发区（以下简称“江宁滨江”）。滨江开发区以环保生态型现代工业新城为定位，致力于打造国际一流的以装备制造业为主的先进制造业基地。在滨江新城总体规划的指导下，经过多年的开发建设，目前江宁滨江已经形成“中心产业区、港口物流区、滨江新城”联动开发格局，成为南京都市圈承东启西、向南辐射的战略性增长区域和长江南岸的美丽滨江新城。

“十三五”时期，是率先全面建成更高水平小康社会的决胜期，也

是率先开启基本实现现代化新征程的关键期。“十三五”期间江宁区的主要发展目标是：经济保持中高速增长、迈向中高端水平；百姓富裕程度、人民生活质量普遍提高；生态环境明显改善、生活家园更加美好；公民文明素质和社会文明程度显著提高。到2020年，力争地区生产总值达3000亿元；服务业增加值占GDP比重每年提高1个百分点；一般公共预算收入超过300亿元；城镇化率达75%；城乡居民人均收入与经济增长保持同步，分别达7万元和3.3万元。

围绕这一目标，江宁区将努力实现“三大突破”、践行“五个发展”理念，率先实现“三大突破”：一是战略性基础设施实现重大突破。全面推进基础设施现代化，加快形成互联互通、供给高端、系统有效、安全生态的基础设施网络。大力提升空港枢纽、海港枢纽、高铁枢纽牵引和支撑功能，重点构建“三横多纵、扇形辐射、四通八达”的立体交通体系；加快智慧城市、海绵城市建设，大幅提升城市服务保障能力；着力完善新城新市镇配套设施，城镇承载力进一步增强。二是战略性主导产业实现重大突破。全面落实“中国制造2025”、“互联网+”行动计划，重点发展“3+3+3”现代产业，加快形成一批千亿级和500亿级高端产业集群，服务业增加值占比达47%，基本建立具有国际竞争力的产业新体系，工业经济实力跨入全省五强。三是战略性发展平台实现重大突破。全面优化“一轴、三带、四片区”生产力空间布局，重点提升江宁开发区、汤山旅游度假区综合能级，不断强化高新园、麒麟科创园、滨江开发区主引擎地位，着力增强紫金“三区一园”创新发展水平，做实做优牛首山文化旅游区、空港跨境电子商务产业园、台湾农民创业园等专业化新兴载体，全力打造全市“五型经济”主阵地、转型升级示范区。

深入践行“五个发展”理念：一是创新发展。加快形成以创新为主

要引领的发展方式，着力培育转型发展新动能。到2020年，全社会研发投入占GDP比重达3.6%，东南部科技创新带示范效应更加明显，高新技术产业产值占规上工业产值比重达68%，建成国家知识产权集聚发展试验区、长三角自主创新引领区。二是协调发展。大力推动城乡一体、“四化”同步，着力补齐短板，厚植发展新优势。到2020年，初步形成“一核、五城、八市镇”城乡发展格局，江宁开发区、高新园和东山副城深度融合，打造南京主城南部中心核心区；禄口、麒麟、滨江、汤山、湖熟5个新城加快产城融合；秣陵、谷里、横溪、淳化、铜山、陆郎、土桥、丹阳8个新市镇基本建成；美丽乡村示范区特色彰显，农业现代化水平达95%。三是绿色发展。建成国家生态文明示范区，切实构建可持续发展新模式。到2020年，省级以上开发区全部完成循环化改造，燃煤消费总量控制在85万吨以内，集中式饮用水源地达标率稳定保持100%，林木覆盖率30%以上。四是开放发展。积极对接“一带一路”、长江经济带等国家战略，主动融入新一轮开放发展新格局。年均利用外资7亿美元、引进超亿元内资项目50个以上，建成国家科技兴贸创新基地。五是共享发展。深入实施民生幸福工程，持续增进民生新福祉。城乡居民收入在2010年基础上提前两年实现翻番，基本医疗保险城乡并轨，创成国家公共文化服务体系示范区和省义务教育优质均衡发展示范区。

总体看来，江宁区近年经济实力稳步增强，发展目标明确，国家级经济开发区江宁开发区和省级开发区江宁滨江带动了江宁区工业经济的持续发展，并形成产业聚集优势，将继续支持区内经济稳定持续发展。而得益于江宁区经济的持续发展，近年来江宁区财政收入保持较快增长，财政实力得到不断充实，对于城市基础设施建设起到较好的支撑作用。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2013-2015年经审计的合并财务报表。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2013-2015年的财务报告进行了审计，出具了中兴华审字[2016]JS-0757号无保留意见的审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人2013-2015年经审计的合并财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、 发行人财务总体情况

（一）发行人2013年至2015年经审计的主要财务数据及主要财务报表

1、 发行人2013年至2015年经审计的主要财务数据与财务指标

截至2015年末，发行人资产总额2,942,251.18万元，负债总额1,872,441.98万元，所有者权益合计为1,069,809.20万元，其中归属于母公司的所有者权益为1,043,037.82万元。2013年、2014年和2015年，发行人分别实现营业总收入74,766.22万元、89,499.89万元和97,919.07万元，分别实现净利润20,184.43万元、22,956.15万元和26,994.76万元。发行人2013年、2014年和2015年经审计的主要财务数据与主要财务指标详见下表：

发行人2013-2015年主要财务数据

单位：万元

项目	2015年底	2014年底	2013年底
资产总额	2,942,251.18	2,756,066.31	2,345,166.38
其中：流动资产	2,146,344.64	2,001,221.59	1,640,999.73
负债总额	1,872,441.98	1,904,459.97	1,608,112.77
其中：流动负债	1,404,040.70	1,097,984.08	1,085,690.06
所有者权益	1,069,809.20	851,606.34	737,053.60
归属于母公司所有者权益	1,043,037.82	824,858.85	729,264.84

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	97,919.07	89,499.89	74,766.22
营业利润	30,547.38	24,991.34	23,106.57
利润总额	34,162.62	29,345.77	25,252.37
净利润	26,994.76	22,956.15	20,184.43
归属于母公司所有者的净利润	26,970.86	22,920.76	19,519.13
经营活动产生的现金流量净额	-20,816.86	-335,229.90	-66,891.16
投资活动产生的现金流量净额	-46,365.94	-50,166.59	-34,713.38
筹资活动产生的现金流量净额	41,242.59	423,498.61	92,833.29
现金及现金等价物净增加额	-25,940.21	38,102.12	-8,771.25

发行人 2013-2015 年合并财务报表主要财务指标

项目	2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末
流动比率	1.53	1.82	1.51
速动比率	0.58	0.63	0.59
资产负债率	63.64 %	69.10%	68.57%
应收账款周转率(次)	1.73	2.45	1.10
存货周转率(次)	0.03	0.03	0.03
总资产周转率(次)	0.03	0.03	0.03
净利润率	27.54%	25.61%	26.11%
净资产收益率	2.59%	2.78%	2.68%
总资产收益率	0.92%	0.83%	0.83%

注：1、流动比率=流动资产÷流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债总额；

3、资产负债率=(总负债÷总资产)×100%；

4、应收账款周转率=营业收入÷应收账款；

5、存货周转率=营业成本÷存货；

6、总资产周转率=营业收入÷资产总额；

7、净利润率=(归属于母公司所有者的净利润÷营业收入)×100%；

8、净资产收益率=(归属于母公司所有者的净利润÷归属于母公司所有者权益)×100%；

9、总资产收益率=(归属于母公司所有者的净利润÷总资产)×100%。

2、发行人 2013 年至 2015 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

3、发行人 2013 年至 2015 年经审计的合并利润表（见附表三）

4、发行人 2013 年至 2015 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

（二）发行人财务分析

1、偿债能力分析

发行人 2013-2015 年主要偿债能力财务数据和指标

项 目	2015 年末/度	2014 年末/度	2013 年末/度
资产总额（万元）	2,942,251.18	2,756,066.31	2,345,166.38
负债总额（万元）	1,872,441.98	1,904,459.97	1,608,112.77
所有者权益（万元）	1,069,809.20	851,606.34	737,053.60
流动资产（万元）	2,146,344.64	2,001,221.59	1,640,999.73
流动负债（万元）	1,404,040.70	1,097,984.08	1,085,690.06
净利润（万元）	26,994.76	22,956.15	20,184.43
流动比率	1.53	1.82	1.51
速动比率	0.58	0.63	0.59
资产负债率	63.64 %	69.10%	68.57%
有息资产负债率	48.50%	54.53%	47.35%

注：1、流动比率=流动资产÷流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债总额；

3、资产负债率=(总负债÷总资产)×100%；

4、有息资产负债率=(有息债务÷总资产)×100%，其中有息债务包括短期借款、应付票据、应付利息、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券。

从短期偿债能力来看，2013 年末、2014 年末及 2015 年末，发行人的流动比率分别为 1.51、1.82 和 1.53，流动比率维持在合理水平。剔除存货之后，发行人的速动比率分别为 0.59 和 0.63 和 0.58，这是由于企业项目尚处于建设状态，存货中开发成本占比较高，随着项目的完工，速动比率会进一步提高。在流动资产中，货币资金规模较大，对短期有息负债的覆盖程度较高。

从长期偿债能力来看，2013 年末、2014 年末及 2015 年末，发行人的资产负债率分别为 68.57%、69.10%和 63.64 %；发行人 2015 年末资产负债率较 2014 年末有所下降，长期偿债能力有所提高。

2013 年末、2014 年末及 2015 年末，发行人有息资产负债率为 47.35%、54.53%和 48.50%。总体来说发行人资产负债水平较合理，符合行业特征。

2、营运能力分析

发行人 2013-2015 年主要营运能力财务数据和指标

项 目	2015 年底/2015 年	2014 年底/2014 年	2013 年底/2013 年
应收账款（万元）	56,500.63	36,491.66	68,131.93

存货（万元）	1,329,542.42	1,313,403.96	1,001,575.22
资产总额（万元）	2,942,251.18	2,756,066.31	2,345,166.38
营业收入（万元）	97,919.07	89,499.89	74,766.22
营业成本（万元）	36,051.80	33,837.13	26,350.11
应收账款周转率	1.73	2.45	1.10
存货周转率	0.03	0.03	0.03
总资产周转率	0.03	0.03	0.03

注：1、应收账款周转率=营业收入÷应收账款；

2、存货周转率=营业成本÷存货；

3、总资产周转率=营业收入÷资产总额。

2013年、2014年和2015年公司应收账款周转率分别为1.10、2.45和1.73，存货周转率分别为0.03、0.03和0.03，总资产周转率分别为0.03、0.03和0.03。发行人的各项营运指标相对较低与公司所处的行业及发展阶段密切相关的。发行人从事城市基础设施建设，该行业具有前期投入大、建设周期长、资金回收期长的特点，导致了其资产规模较大，营业收入规模相对较小。

总体来说，发行人近三年资产周转情况良好，公司运营能力较为良好。综合考虑发行人主营业务的特殊性，未来公司各项业务的增长潜力和成本控制能力，公司各经营效率指标将有所提高。

3、盈利能力分析

(1) 发行人收入来源情况分析

2013年、2014年和2015年，发行人主营业务收入分别为74,281.30万元、88,748.13万元和97,346.74万元，呈快速增长趋势。公司主营业务收入具体构成情况详见下表：

发行人2013-2015年主营业务收入构成情况

单位：万元

类别	2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	49,643.54	51.00%	45,183.72	50.91%	39,383.84	53.02%
苗木销售	89.93	0.09%	10.15	0.01%	63.91	0.09%
土地整治	7,400.00	7.60%	5,700.00	6.42%	14,200.00	19.12%

基础设施建设	38,852.93	39.91%	37,445.45	42.19%	19,877.04	26.76%
租赁收入	-	-	-	-	355.83	0.48%
其他收入	-	-	-	-	18	0.02%
水质监测	170.75	0.18%	176.36	0.20%	161.05	0.22%
管网费	1,189.59	1.22%	232.45	0.26%	221.63	0.30%
合计	97,346.74	100.00%	88,748.13	100.00%	74,281.30	100.00%

发行人的主营业务收入主要由水务业务收入、基础设施建设收入、土地整治收入构成。2013年、2014年和2015年，发行人主营业务收入分别为74,281.30万元、88,748.13万元和97,346.74万元。其中水务收入分别为39,383.84万元、45,183.72万元和49,643.54万元，占当年主营业务收入比重分别为53.02%、50.91%和51.00%。2013年、2014年和2015年，基础设施建设收入为19,877.04万元、37,445.45万元和38,852.93万元，占当年主营业务收入比重分别为26.76%、42.19%和39.91%。2013年、2014年和2015年，土地整治收入分别为14,200.00万元、5,700.00万元和7,400.00万元，占当年主营业务收入的比重分别为19.12%、6.42%和7.60%。

2013年、2014年和2015年，发行人政府补贴收入分别为2,718.23万元、4,580.20万元和3,999.03万元，营业收入分别为74,766.22万元、89,499.89万元和97,919.07万元。2013年、2014年和2015年，发行人营业收入占相应年度营业收入与补贴收入之和的比例分别为96.49%、95.13%和96.08%。

(2) 发行人利润构成与盈利能力指标分析

2013年、2014年和2015年，发行人利润总额分别为25,252.37万元、29,345.77万元和34,162.62万元，发行人盈利状况良好并稳步增长，体现了较好的盈利能力。发行人利润总额主要由营业利润和营业外收入减营业外支出净额构成，公司利润总额具体构成情况详见下表：

表：

发行人 2013 年至 2015 年利润总额构成情况

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业利润	30,547.38	89.42%	24,991.34	85.16%	23,106.57	91.50%
营业外收入减营业外支出净额	3,615.24	10.58%	4,354.43	14.84%	2,145.79	8.50%
利润总额	34,162.62	100.00%	29,345.77	100.00%	25,252.37	100.00%

2013 年、2014 年和 2015 年，发行人营业利润呈现增长趋势，2015 年较 2014 年增加 5,556.04 万元，主要系发行人水务业务、基础设施建设收入增加所致。营业外收入减营业外支出净额 2015 年和 2014 年较 2013 年均有所增加，主要系发行人所从事的水务业务、城市基础设施建设等业务取得的政府补贴增加所致。

2013 年、2014 年和 2015 年，发行人净利润分别为 20,184.43 万元、22,956.15 万元和 26,994.76 万元，公司净利润保持较快增长。2013 年、2014 年和 2015 年，发行人主要盈利能力指标见下表：

发行人 2013-2015 年主要盈利能力财务数据和指标

项目	2015 年	2014 年	2013 年
营业收入（万元）	97,919.07	89,499.89	74,766.22
营业成本（万元）	36,051.80	33,837.13	26,350.11
营业利润（万元）	30,547.38	24,991.34	23,106.57
利润总额（万元）	34,162.62	29,345.77	25,252.37
净利润（万元）	26,994.76	22,956.15	20,184.43
归属于母公司所有者的净利润（万元）	26,970.86	22,920.76	19,519.13
归属于母公司所有者权益（万元）	1,043,037.82	824,858.85	729,264.84
资产总额（万元）	2,942,251.18	2,756,066.31	2,345,166.38
净利润率	27.54%	25.61%	26.11%

净资产收益率	2.59%	2.78%	2.68%
总资产收益率	0.92%	0.83%	0.83%

注：1、净利润率=（归属于母公司所有者的净利润÷营业收入）×100%；

2、净资产收益率=（归属于母公司所有者的净利润÷归属于母公司所有者权益）×100%；

3、总资产收益率=（归属于母公司所有者的净利润÷总资产）×100%。

2013-2015年度公司营业收入分别为74,766.22万元、89,499.89万元和97,919.07万元，呈增长趋势。公司的营业收入主要来源于公司向江宁区人民政府按土地开发、基础设施建设实际工程量（包括资金利息支出）的20%收取管理费，以及来自江宁城建子公司南京江宁水务集团有限公司和南京市江宁区自来水总公司的自来水供应收入、污水处理收入和安装工程收入。

2013-2015年度归属于母公司所有者的净利润分别为19,519.13万元、22,920.76万元和26,970.86万元。归属于母公司的净利润呈现增长趋势。

2013-2015年公司净资产收益率分别为2.68%、2.78%和2.59%，总资产收益率分别为0.83%、0.83%和0.92%，总体来看，处于行业正常水平。随着未来公司承担项目的增多和公司经营性资产的进一步有效运营，发行人的营业收入和利润水平有望进一步提升，盈利能力将得到进一步增强。

4、现金流量分析

发行人2013年-2015年主要现金流量财务数据和指标

单位：万元

项 目		2015年	2014年	2013年
经营活动	现金流入	575,473.34	530,099.90	630,584.63
	现金流出	596,290.20	865,329.80	697,475.79
	产生的现金流量净额	-20,816.86	-335,229.90	-66,891.16
投资活动	现金流入	0	0	201.80
	现金流出	46,365.94	50,166.59	34,915.18
	产生的现金流量净额	-46,365.94	-50,166.59	-34,713.38
筹资活动	现金流入	639,201.00	1,085,516.27	797,825.45
	现金流出	597,958.41	662,017.66	704,992.16

	产生的现金流量净额	41,242.59	423,498.61	92,833.29
现金及现金等价物净增加值		-25,940.21	38,102.12	-8,771.25
期末现金及现金等价物余额		136,633.00	162,573.21	124,471.09

发行人 2013 年至 2015 年公司经营活动现金流入分别为 630,584.63 万元、530,099.90 万元和 575,473.34 万元，主要来自收到的往来款项以及收到的代建业务收入。经营活动现金流出分别为 697,475.79 万元、865,329.80 万元和 596,290.20 万元，主要用于城市基础设施建设、土地开发等代建业务以及往来款项的支付。2015 年较 2014 年现金流出大幅减少主要系“支付其他与经营活动有关的现金”减少所致。

2013 年至 2015 年，公司投资活动产生的现金流出分别为 34,915.18 万元、50,166.59 万元和 46,365.94 万元，主要用于购建固定资产、无形资产以及其他长期资产支付的现金。公司 2015 年投资支出有所下降，系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。2013-2015 年，公司投资活动产生的现金流入分别为 201.80 万元、0 万元和 0 万元，投资活动现金流入减少主要系公司基本已收回往年投资所致。

2013 年至 2015 年，筹资活动现金流入分别为 797,825.45 万元、1,085,516.27 万元和 639,201.00 万元，主要为取得借款、发行债券收到的现金，体现了发行人较强的筹资能力。2013 年至 2015 年，筹资活动现金流出分别为 704,992.16 万元、662,017.66 万元和 597,958.41 万元。筹资活动产生的现金流量净额分别为 92,833.29 万元、423,498.61 万元和 41,242.59 万元，每年筹资活动产生的现金流量净额较多，有力的保障了建设资金来源。

公司 2013 年至 2015 年现金及现金等价物净增加值分别为 -8,771.25 万元、38,102.12 万元和 -25,940.21 万元。未来随着发行人承担的基础设施建设项目不断进入投资回收期，发行人的现金流将得到

进一步提升。

总体来看，公司的现金流情况与公司目前的业务规模和发展阶段相吻合。未来，随着公司在建项目的陆续建成，公司经营活动产生的现金流量净额将逐步增加，债务偿还将有持续稳定的资金来源。发行人也将根据企业的发展需要，适时的调整企业的融资方案，改善公司的运行效率，提升企业经营水平。

二、 发行人资产结构与资产情况分析

（一） 发行人主要资产及权属来源分析

发行人 2015 年末资产情况表

单位：万元

项目	金额	占资产总额比例	资产构成说明
货币资金	570,183.23	19.38%	其中库存现金 3.47 万元，银行存款 136,629.53 万元，其他货币资金 433,550.23 万元。
应收账款	56,500.63	1.92%	应收账款账面价值为 57,091.59 万元，计提的坏账准备 590.96 万元。应收账款主要为应收江宁区人民政府管理服务费。
预付款项	75,847.97	2.58%	按账龄列示，1 年以内的预付款项余额为 41,055.27 万元，在预付款项中占比 54.13%；1-2 年的预付款项余额为 6,621.10 万元，占比 8.73%；2-3 年的预付款项余额为 2,150.08 万元，占比 2.83%；3 年以上的预付款项余额为 26,021.52 万元，占比 34.31%。
其他应收款	114,263.37	3.88%	其中按账龄组合计提坏账准备的其他应收款 116,040.00 万元，计提坏账准备 1,776.63 万元；按账龄组合计提坏账准备的其他应收款 90.95% 账龄在 1 年内，0.47% 账龄在 1-2 年，1.14% 账龄在 2-3 年，7.44% 账龄在 3-5 年，其他组合中应收政府等款项 94,107.78 万元。
存货	1,329,542.42	45.19%	其中原材料 4,312.44 万元，库存商品 1,139.26 万元，开发成本 1,314,012.67 万元，工程施工

			10,078.04 万元。
流动资产合计	2,146,344.64	72.95%	
固定资产	439,016.18	14.92%	其中房屋建筑物 191,241.34 万元(含 10.56 亿元公益性道路、桥梁、公园、广场)，专用设备 241,540.58 万元，机器设备 5,040.38 万元，运输设备 345.47 万元，电子设备 17.74 万元，其他设备 830.67 万元。
在建工程	239,402.64	8.14%	其中自来水水厂工程 107,124.83 万元，占比 44.75%，污水处理工程 103,985.04 万元，占比 43.44%，市政管网 8,183.33 万元，占比 3.42%，城建大厦项目 9,498.47，占比 3.97%，江宁新天地项目 7,441.32 万元，占比 3.11%。
无形资产	85,839.47	2.92%	其中土地使用权 85,442.72 万元，其他 396.75 万元。
非流动资产合计	795,906.54	27.05%	
资产合计	2,942,251.18	100.00%	

发行人相关资产产权明晰，注入的土地与房产均已取得了土地权属与房屋产权证件，增资事宜已在工商行政管理部门完成相关变更手续。

根据中兴华报字[2015]JS1000027 号专项说明，发行人资产中除固定资产中的道路、桥梁、公园、广场和景光堤等 10.56 亿元属于非经营性资产外，不存在其他非经营性资产注入平台公司的情况。扣除这部分公益性资产后，发行人 2015 年末净资产为 96.42 亿元。

截至 2015 年末，发行人报告期内以评估价值入账的资产主要为：

2013 年底南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室对南京市江宁区东山街道金箔路 787 号地块按照评估后的土地价值增加

对发行人的资本性投入，具有证券评估资质的评估机构的北京北方亚事资产评估有限责任公司对该土地资产进行了评估（北方亚事评报字（2014）第01-290-2号），发行人以评估价值入账。在发行人报告期内，公司以评估价值入账的资产均以初始评估价值入账，无资产评估值的变化，对上述以评估价值入账资产的财务处理符合《企业会计准则》的有关规定。

（二）发行人资产结构分析

2013年末、2014年末及2015年末，发行人资产总额分别为2,345,166.38万元、2,756,066.31万元和2,942,251.18万元。近三年发行人总资产规模稳健增长，呈现出较好的势头，主要得益于公司业务的快速发展以及政府的大力支持。发行人2013年末、2014年末及2015年末资产结构具体项目构成情况如下表：

发行人2013年至2015年末资产结构构成情况表

单位：万元

项 目	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	570,183.23	19.38%	440,113.23	15.97%	375,859.06	16.03%
交易性金融资产	7.02	0.00%	6.89	0.00%	6.74	0.00%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	670.00	0.03%
应收账款	56,500.63	1.92%	36,491.66	1.32%	68,131.93	2.91%
预付款项	75,847.97	2.58%	54,347.61	1.97%	32,201.49	1.37%
其他应收款	114,263.37	3.88%	156,858.24	5.69%	162,548.28	6.93%
存货	1,329,542.42	45.19%	1,313,403.96	47.66%	1,001,575.22	42.71%
其他流动资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	7.00	0.00%
流动资产合计	2,146,344.64	72.95%	2,001,221.59	72.61%	1,640,999.73	69.97%
可供出售金融资产	14,921.26	0.51%	14,921.26	0.54%	14,931.26	0.64%
持有至到期投资	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期股权投资	8,692.87	0.30%	692.87	0.03%	650.25	0.03%
固定资产	439,016.18	14.92%	433,932.18	15.74%	406,476.31	17.33%
在建工程	239,402.64	8.14%	209,106.09	7.59%	191,395.37	8.16%
无形资产	85,839.47	2.92%	88,170.55	3.20%	90,442.77	3.86%
长期待摊费用	7,442.22	0.25%	7,316.28	0.27%	62.83	0.00%
递延所得税资产	591.90	0.02%	705.48	0.03%	207.86	0.01%

项 目	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产合计	795,906.54	27.05%	754,844.71	27.39%	704,166.65	30.03%
资产合计	2,942,251.18	100.00%	2,756,066.31	100.00%	2,345,166.38	100.00%

近三年来，发行人流动资产在总资产中所占比例，维持在60%-75%区间内，资产的流动性较强。流动资产主要由货币资金、存货和其他应收款构成，其中存货占较大比重。2013年末、2014年末和2015年末，发行人存货余额分别为1,001,575.22万元、1,313,403.96万元和1,329,542.42万元，占总资产的比例分别为42.71%、47.66%和45.19%，2014年末和2015年末存货资产所占较2013年末有所提高，主要系开发成本增长所致。

发行人的非流动资产主要包括固定资产、在建工程 and 无形资产。2015年末，固定资产、在建工程和无形资产分别为439,016.18万元、239,402.64万元、85,839.47万元，占总资产比例分别为14.92%、8.14%和2.92%。2015年末公司在建工程较2014年末增加14.49%，主要系自来水水厂工程、污水处理工程、城建大厦项目及江宁新天地等项目投资增加所致。

（三）发行人资产情况分析

2013年末、2014年末及2015年末，从近三年资产项目占比比例平均情况来看，发行人资产项目占比最高的5项资产分别为存货、固定资产、货币资金、在建工程和其他应收款。

1、发行人流动资产情况分析

（1）货币资金

2015年末公司货币资金为570,183.23万元，其中其他货币资金433,550.23万元，均为票据保证金和借款质押的银行存款。除此之外，期末货币资金不存在抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜

在回收风险的款项。截至2015年12月31日的货币资金明细如下：

表：2015年末货币资金明细

单位：万元

项 目	2015 年末
库存现金	3.47
银行存款	136,629.53
其他货币资金	433,550.23
合计	570,183.23

(2) 应收账款

2015年末公司应收账款账面价值为56,500.63万元。

表：2015年末应收账款主要单位情况

单位：万元

序号	客户名称	入账科目	入账价值	性质	占期末应收账款余额比例
1	南京市江宁区人民政府	应收账款	52,329.28	管理费收入	92.62%
2	营业大厅	应收账款	1,699.93	水费收入	3.01%
3	南京市江宁区国土局	应收账款	677.75	拆迁补偿款	1.20%
4	宛朵朵	应收账款	382.68	水费收入	0.68%
5	南京天建置业有限公司	应收账款	271.10	水费收入	0.48%
合计			55,360.75	--	97.99%

表：2015年末应收账款期末账龄分析及坏账计提

单位：万元

账龄	账面余额	占总额比例	坏账准备	账面价值
1年以内	2,524.84	67.64%	-	2,524.84
1-2年	609.88	16.34%	121.98	487.91
2-3年	257.85	6.91%	128.93	128.93
3年以上	340.06	9.11%	340.06	0
合计	3,732.63	100%	590.96	3,141.67

表：2015年末应收账款期末其他组合情况

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
应收政府等款项	53,358.96	0	53,358.96
合计	53,358.96	0	53,358.96

为充分保障应收账款偿付资金的及时到位，根据《南京市江宁区人民政府关于南京江宁城市建设集团有限公司应收账款偿付资金安排的说明》，经江宁区政府研究，决定在江宁区东山街道，包括谭园路以南，小龙湾以东地块规划 270 亩土地作为专项控制储备。将该地块的土地出让收益用于上述基础设施建设及土地整治项目应收账款的偿付。按照该地块当前土地价格计算，扣除土地成本及相关税费后，该地块出售后净收益预计约为 27 亿元，完全可以覆盖应收账款金额。未来区政府将按照应收账款偿付计划安排相应逐步出让该地块，确保应收账款偿付资金分批及时足额到位。

(3) 其他应收款

2015 年末公司其他应收账款账面价值为 114,263.37 万元。

表：2015 年末其他应收账款前 5 名单位情况

单位：万元

序号	欠款单位	与发行人关系	入账价值	账龄	占比
1	南京市江宁区人民政府	关联方	40,000.00	2-3 年	34.47%
2	南京广林房地产开发有限公司	非关联方	23,338.20	1 年以内 /1-2 年/2-3 年	20.11%
3	南京市江宁区拆迁办	非关联方	22,123.57	1 年以内 /1-2 年/2-3 年	19.07%
4	南京市江宁区住房和城乡建设局	非关联方	14,676.26	1 年以内	12.65%
5	华融金融租赁股份有限公司	非关联方	10,100.00	2-3 年内	8.70%
合计			117,033.50		

表：2015 年末其他应收款期末账龄分析及坏账计提

单位：万元

账龄	期末余额
----	------

	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1年以内	19,947.93	90.95%	0	19,947.93
1-2年	103.32	0.47%	20.66	82.66
2-3年	250.01	1.14%	125.01	125.00
3年以上	1,630.96	7.44%	1,630.96	0.00
合计	21,932.22	100.00%	1,776.63	20,155.59

表：2015年末其他应收款中其他组合

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收政府等款项	94,107.78	0	94,107.78
合计	94,107.78	0	94,107.78

(4) 存货

2015年末公司存货账面价值为1,329,542.42万元。截至2015年12月31日，存货中不存在抵押情况。

表：2015年末存货明细

单位：万元

项目	余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,312.44	--	4,312.44
库存商品	1,139.26	--	1,139.26
开发成本	1,314,012.67	--	1,314,012.67
工程施工	10,078.04	--	10,078.04
合计	1,329,542.42	--	1,329,542.42

2、发行人非流动资产情况分析

(1) 固定资产

2015年末公司固定资产账面价值为439,016.18万元，主要由房屋建筑物和专用设备构成，两者合计占固定资产账面价值的98.58%，其中涉及的房屋资产已全部办理相关证照。

固定资产中道路、桥梁、公园、广场和景光堤等10.56亿元属于非经营性资产，除此之外，不存在其他非经营性资产。

公司期末未发现固定资产存在减值迹象，因此无需计提减值准备。截至2015年12月31日固定资产明细如下：

表：2015年末固定资产明细

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值
房屋建筑物	269,143.16	77,901.82	191,241.34
机器设备	15,333.13	10,292.74	5,040.39
运输设备	1,437.78	1,092.31	345.47
电子设备	319.11	301.37	17.74
专用设备	282,218.87	40,678.29	241,540.58
其他设备	2,761.35	1,930.68	830.67
合计	571,213.39	132,197.21	439,016.18

(2) 在建工程

2015年期末公司在建工程账面价值为239,402.64万元。公司期末未发现在建工程存在减值迹象，无需计提减值准备。

表：发行人2015年末最大5项在建工程明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	账面价值	是否为政府代建
1	自来水水厂工程	自来水水厂	3年	107,124.83	否
2	污水处理工程	污水处理	3年	103,985.04	否
3	城建大厦项目	工程建设	2年	9,498.47	否
4	市政管网	管网建设	3年	8,183.33	否
5	江宁新天地项目	工程建设	3年	7,441.32	否
合计	-	-	-	236,232.99	-

(3) 无形资产

截至2015年末，公司无形资产账面价值为85,839.47万元，主要为土地使用权，公司入账土地资产均已办理相关证照。

表：截至 2015 年 12 月 31 日的无形资产明细

单位：万元

项目	原值	累计摊销	账面价值
土地使用权	92,311.65	6,868.93	85,442.72
其他	600.49	203.74	396.75
合计	92,912.14	7,072.67	85,839.47

表：截至 2015 年 12 月 31 日的土地使用权明细

序号	取得方式	土地证书编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	宁江国用(2012)第19757号	江宁区东山街道二小区46幢	出让	商务金融用地	1,651.40	1044.16	评估法	6492.14	已抵押	否
2	政府注入	宁江国用(2012)第19088号	江宁区东山街道竹山路361号	出让	住宿餐饮用地	4,039.10	4676.55	评估法	12135.43	已抵押	否
3	政府注入	宁江国用(2012)第20567号	江宁区秣陵街道石柱街12号	出让	批发零售用地	3,396.50	2605.61	评估法	7714.09	已抵押	否
4	政府注入	宁江国用(2012)第25980号	江宁区秣陵街道天元东路2999号	出让	商务金融用地	38,738.50	18369.58	评估法	4980.63	已抵押	否
5	政府注入	宁江国用(2012)第21408号	江宁区东山街道戴家塘	出让	商务金融用地	946.50	1426.12	评估法	10626.35	已抵押	否
6	政府注入	宁江国用(2012)第24150号	江宁区东山街道上元大街大市口广场	出让	其它商服用地	4,551.30	9717.78	评估法	20630.58	已抵押	否
7	政府注入	宁江国用(2012)第24317号	江宁区东山街道上元大街以南	出让	其它商服用地	27,784.80	31551.22	评估法	11956.86	已抵押	否
8	政府注入	宁江国用(2013)第01955号	江宁区东山街道金箔路787号	出让	商务金融用地	10,951.30	15147.84	评估法	14321.23	已抵押	否
9	协议出让	宁江国用(2012)第02508号	江宁区东山街道胜太东路以南	出让	绿地文体娱乐用地	854.47	903.86	成本法	701.43	已抵押	是
10	协议出让	宁江国用(2012)第02455号	江宁区东山街道胜太东路以南	出让	绿地文体娱乐用地	7,151.91		成本法		已抵押	是
合计	—	—	—	—	—	100,065.78	85,442.72	—	—	—	—

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

三、 发行人负债结构与负债情况分析

(一) 发行人负债结构分析

发行人 2013 年至 2015 年负债结构构成情况表

单位：万元

项 目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	190,042.00	10.15%	217,660.00	11.43%	147,230.00	9.16%
应付票据	449,600.00	24.01%	319,900.00	16.80%	296,400.00	18.43%
应付账款	30,260.79	1.62%	69,622.56	3.66%	138,067.51	8.59%
预收款项	35,859.92	1.92%	29,000.40	1.52%	19,057.86	1.19%
应付职工薪酬	431.96	0.02%	431.96	0.02%	432.14	0.03%
应交税费	49,405.02	2.64%	40,301.01	2.12%	31,519.07	1.96%
应付利息	12,503.38	0.67%	11,108.46	0.58%	6,466.52	0.40%
其他应付款	253,996.62	13.56%	194,534.68	10.21%	286,700.57	17.83%
一年内到期的非流动负债	341,941.00	18.26%	175,425.00	9.21%	159,816.40	9.94%
其他流动负债	40,000.00	2.14%	40,000.00	2.10%	0.00	0.00%
流动负债合计	1,404,040.70	74.98%	1,097,984.08	57.65%	1,085,690.06	67.51%
长期借款	199,250.00	10.64%	553,839.00	29.08%	320,427.00	19.93%
应付债券	233,545.00	12.47%	225,000.00	11.81%	180,000.00	11.19%
其他非流动负债	35,606.28	1.90%	27,636.88	1.45%	21,995.72	1.37%
非流动负债合计	468,401.28	25.02%	806,475.88	42.35%	522,422.72	32.49%
负债合计	1,872,441.98	100.00%	1,904,459.97	100.00%	1,608,112.77	100.00%

从负债规模来看，发行人近三年负债规模呈现波动趋势。2013年末、2014年末和2015年末，发行人负债总额分别为1,608,112.77万元、1,904,459.97万元和1,872,441.98万元。

从负债的结构来看，发行人负债以流动性负债为主，主要由应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债和短期借款构成。2015

年末，发行人应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债和短期借款分别为 449,600.00 万元、253,996.62 万元、341,941.00 万元和 190,042.00 万元。应付票据全部为银行承兑汇票。其他应付款由 16,227.21 万元的押金、保证金、91,232.36 万元的代收款、43,541.94 万元的往来款和 102,995.11 万元的暂借款组成，期末账龄超过 1 年的其他应付款主要为政府往来和其他国有公司的往来。一年内到期的非流动负债由 193,791.00 万元的一年内到期的长期借款和 148,150.00 万元的一年内到期的应付债券构成，其中一年内到期的长期借款由质押借款 18,425.00 万元、抵押借款 15,000.00 万元、保证借款 144,366.00 万元和信用借款 16,000.00 万元构成。短期借款由 71,542.00 万元的质押借款、108,500.00 万元的保证借款和 10,000.00 万元的信用借款组成。此外，2015 年末，公司的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成：其中长期借款为 199,250.00 万元的担保借款；应付债券由南京江宁城市建设集团有限公司的 23,545.00 万元私募债券和 100,000.00 万元的非公开定向债务融资工具，以及子公司南京市江宁区自来水总公司的 20,000.00 万元中小企业私募债、60,000.00 万元非公开定向资产支持票据和 30,000.00 万元非公开定向债务融资工具组成。

（二）发行人负债情况分析

2013 年末、2014 年末及 2015 年末，从近三年负债项目占比比例平均情况来看，发行人负债项目占比最高的 3 项负债分别为应付票据、长期借款和其他应付款。

1、发行人流动负债情况分析

发行人流动负债主要由应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债和短期借款构成。2013 年末、2014 年末及 2015 年末，发行

人应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债和短期借款合计占流动负债总额的 82.00%、82.65%和 88.00%。

2013 年末、2014 年末及 2015 年末，发行人短期借款分别为 147,230.00 万元、217,660.00 万元和 190,042.00 万元，占负债总额的比重分别为 9.16%、11.43%和 10.15%。发行人 2015 年末短期借款较 2014 年末减少 27,618.00 万元，主要系发行人保证借款和信用借款减少所致。

2013 年末、2014 年末及 2015 年末，发行人应付票据分别为 296,400.00 万元、319,900.00 万元和 449,600.00 万元，占负债总额的比重分别为 18.43%、16.80%和 24.01%。发行人 2015 年末应付票据较 2014 年末增加 129,700.00 万元，增幅为 40.54%，主要系发行人银行承兑汇票 2015 年末较 2014 年末有所增加。

2013 年末、2014 年末及 2015 年末，发行人其他应付款分别为 286,700.57 万元、194,534.68 万元和 253,996.62 万元，占负债总额的比重分别为 17.83%、10.21%和 13.56%。发行人 2015 年末其他应付款较 2014 年末增加 59,461.94 万元，较 2014 年末增加了 30.57%，主要系往来款和代收款项的增加。其中超过 1 年的其他应付款主要为政府往来款。

2013 年末、2014 年末及 2015 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 159,816.40 万元、175,425.00 万元和 341,941.00 万元，占负债总额的比重分别为 9.94%、9.21%和 18.26%。发行人 2015 年末一年内到期的非流动负债较 2014 年末增加 166,516.00 万元，主要系一年内到期的应付债券和一年内到期的长期借款增加所致。

2、发行人非流动负债情况分析

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券构成，2013 年末、

2014年末及2015年末，发行人长期借款、应付债券合计占非流动负债总额的95.79%、96.57%和92.40%。

2013年末、2014年末及2015年末，发行人长期借款分别为320,427.00万元、553,839.00万元和199,250.00万元，占负债总额的比重分别为19.93%、29.08%和10.64%。发行人2015年末长期借款较2014年末减少354,589.00万元，减少了64.02%，主要为保证借款的减少。

2013年末、2014年末及2015年末，发行人应付债券分别为180,000.00万元、225,000.00万元和233,545.00万元，占负债总额的比重分别为11.19%、11.81%和12.47%，2015年末较2014年末，发行人应付债券增加了8,545.00万元，增幅为3.80%。

2013年末、2014年末及2015年末，公司资产负债率分别为68.57%、69.10%、63.64%。2013-2015年，公司有息资产负债率分别为47.35%、54.53%、48.50%，公司以其全部资产对有息债务的偿还能力较强。总体来看，发行人的资产与负债结构比较合理，与发行人所处行业及经营特征基本相符。

3、发行人有息负债情况分析

截至2015年12月31日，发行人最大10项有息负债规模合计为36.99亿元，具体明细详见下表：

截至2015年末发行人最大10项有息负债明细表

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	南京江宁城市建设集团有限公司2015年度第一期非公开定向债务融资工具	债券	10.00	5.36%	5	-
2	南京市江宁区自来水总公司2013年度第一期非公开定向债务融资工具	债券	4.00	7.50%	3	-
3	南京市江宁区自来水总公	债券	3.00	6.30%	3	-

	司2013年第一期非公开定向资产支持票据(品种二)					
4	南京市江宁区自来水总公司2013年第一期非公开定向资产支持票据(品种三)	债券	3.00	6.50%	4	-
5	南京市江宁区自来水总公司2013年第一期非公开定向资产支持票据(品种四)	债券	3.00	6.60%	5	-
6	南京市江宁区自来水总公司2014年度第二期非公开定向债务融资工具	债券	3.00	7.97%	3	-
7	北京银行江宁支行	贷款	3.00	9.00%	2	担保
8	光大银行江宁支行	贷款	2.99	7.20%	3	担保
9	中小企业私募债	债券	2.50	8.50%	2	-
10	招商银行南京江宁支行	贷款	2.50	8.30%	2	担保

4、债务偿还压力测算

以本期债券在2016年成功发行人民币9亿元，本期债券债券期限为7年期及从本期债券存续期第三年年末开始按本期债券发行总额20%的比例等比例偿还债券本金等为条件，开展本期债券存续期内有息负债偿还压力测试。本期债券有息负债偿还压力测试期间为2016年至2023年，本期债券有息负债偿还压力测试结果具体详见下表：

债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模	398,416	330,000	420,000	308,000	40,000	18,000	18,000	38,500
其中：银行借款偿还规模	137,625	170,000	110,000	140,000	22,000	0	0	20,500
信托计划偿还规模	135,791	80,000	80,000	150,000	0	0	0	0
已发行债券偿还规模	60,000	30,000	200,000		0	0	0	0
其他债务偿还规模	65,000	50,000	30,000	0	0	0	0	0
本期债券	0	0	0	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000

偿付规模								
合计	398,416	330,000	420,000	308,000	40,000	18,000	18,000	38,500

四、发行人对外担保情况

截至2015年末,发行人对外担保金额为300,017.00万元,占净资产的28.04%。具体情况如下:

2015年末发行人对外担保明细

单位:万元

被担保单位	担保单位	担保类型	担保金额
南京西部路桥集团有限公司	南京市江宁区自来水总公司	保证	17,000.00
南京方山森林公园管理有限公司	南京江宁水务集团有限公司	保证	40,000.00
南京方山森林公园管理有限公司	南京江宁水务集团有限公司	保证	8,000.00
南京新工投资集团有限责任公司	南京江宁水务集团有限公司	保证	20,000.00
南京市江宁交通发展集团有限公司	南京江宁水务集团有限公司	保证	13,817.00
南京市康德利置业有限公司	南京江宁水务集团有限公司	保证	14,000.00
南京汤山建设投资发展有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	26,000.00
南京牛首山文化旅游发展有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	20,000.00
南京江宁上坊建设开发有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	20,000.00
南京市江宁区煤气(集团)公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	15,000.00
南京市江宁交通发展集团有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	19,000.00
南京市康德利置业有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	14,000.00
南京市江宁交通发展集团有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	10,000.00
南京市江宁医院	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	10,000.00
南京市江宁区煤气(集团)公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	8,800.00
南京西部路桥集团有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	8,000.00
南京润华市政建设有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	5,000.00
南京润华市政建设有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	4,000.00
南京润华市政建设有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	4,000.00
南京润华市政建设有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	4,000.00
南京市江宁区煤气(集团)公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	3,500.00
江苏大才建设集团有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	3,000.00
海通建设集团有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	3,000.00
南京瑞潮园林建设有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	3,000.00
江苏大才建设集团钢结构龙骨有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	1,500.00
江苏大才建设集团有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	500.00
江苏大才建设集团有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	500.00
南京市第七建筑安装工程有限公司	南京东山新市区建设发展有限公司	保证	1,000.00
南京市第七建筑安装工程有限公司	南京东山新市区建设发展有限公司	保证	700.00
南京市第七建筑安装工程有限公司	南京东山新市区建设发展有限公司	保证	700.00

南京江宁区煤气（集团）公司	南京江宁城市建设集团有限公司	保证	2000.00
合计	-	-	300,017.00

五、发行人最近一个会计年度受限资产情况

2015年末，发行人受限资产主要为无形资产、固定资产以及货币资金。

（一）土地使用权

截至2015年12月31日，发行人以土地使用权提供抵押贷款，账面价值合计85,442.72万元。截至2015年末，发行人受限土地使用权明细详见下表：

序号	土地证号	坐落位置	面积 (平方米)	用途	账面价值 (万元)	抵押期限
1	宁江国用(2012)第19757号	江宁区东山街道二小区46幢	1,651.40	商务金融用地	1044.16	2015年6月至2016年4月
2	宁江国用(2012)第19088号	江宁区东山街道竹山路361号	4,039.10	住宿餐饮用地	4676.55	2014年7月至2016年6月
3	宁江国用(2012)第20567号	江宁区秣陵街道石柱街12号	3,396.50	批发零售用地	2605.61	2014年7月至2016年6月
4	宁江国用(2012)第25980号	江宁区秣陵街道天元东路2999号	38,738.50	商务金融用地	18369.58	2015年7月至2016年4月
5	宁江国用(2012)第21408号	江宁区东山街道戴家塘	946.50	商务金融用地	1426.12	2014年9月至2016年4月
6	宁江国用(2012)第24150号	江宁区东山街道上元大街大市口广场	4,551.30	其它商服用地	9717.78	2014年3月至2019年3月
7	宁江国用(2012)第24317号	江宁区东山街道上元大街以南	27,784.80	其它商服用地	31551.22	2015年12月至2016年4月
8	宁江国用(2013)第01955号	江宁区东山街道金箔路787号	10,951.30	商务金融用地	15147.84	2014年3月至2019年3月
9	宁江国用(2012)	江宁区东山街道	854.47	绿地	903.86	2014年3月至

	第 02508 号	胜太东路以南		文体娱乐用地		2019 年 3 月
10	宁江国用（2012） 第 02455 号	江宁区东山街道 胜太东路以南	7,151.91	绿地 文体娱乐用地		2014 年 3 月至 2019 年 3 月
	合计		100,065.78		85,442.72	

（二）房屋建筑物

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人受限房屋建筑物明细情况如下：

序号	所有者权证号	所有权人	房屋坐落	账面余额 (万元)	抵押期限
1	宁房权证江字第 JN00261495 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道二小区 46 幢	212.67	2015 年 6 月至 2016 年 4 月
2	宁房权证江字第 JN00261611 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道竹山路 361 号 1 幢	103.29	2014 年 7 月至 2016 年 6 月
3	宁房权证江初字 第 JN00261414 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道石柱街 12 号	280.96	2014 年 7 月至 2016 年 6 月
4	宁房权证江初字 第 JN00261413 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 2999 号	9,956.66	2015 年 7 月至 2016 年 4 月
5	宁房权证江初字 第 JN00261487 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道竹山路 82 号 1 幢	1,258.69	2013 年 12 月 至 2016 年 12 月
6	宁房权证江字第 JN00268674 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路 577 号 1 幢	2,657.18	2014 年 7 月至 2016 年 6 月
7	宁房权证江字第 JN00268675 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路 577 号 2 幢	3,425.62	2014 年 7 月至 2016 年 6 月
8	宁房权证江字第 JN00261493 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区湖熟街道灵顺南 路 10 号 1 幢	757.64	2015 年 6 月至 2016 年 4 月
9	宁房权证江字第 JN00265875 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道上元大 街 313 号 1 幢	5,175.60	2014 年 7 月至 2016 年 6 月
10	宁房权证江初字 第 JN00261416 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路 787-1 号 1 幢	25.31	2014 年 3 月至 2019 年 3 月
11	宁房权证江初字 第 JN00261417 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路 787-3 号 3 幢		
12	宁房权证江初字 第 JN00261419 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路 787-7 号 7 幢		
13	宁房权证江初字 第 JN00261418 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路 787-5 号 5 幢		
14	宁房权证江变字 第 JN00277768 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区东山街道竹山路 141-1 至 145-11	3,360.37	2013 年 12 月至 2016 年 12 月
15	宁房权证江变字	南京江宁城市建	江宁区东山街道上元大	792.61	2013 年 12 月至

	第 JN00269489 号	设集团有限公司	街 485 号泰富花苑 1 幢 240 室		2016 年 12 月
16	宁房权证江变字第 JN00269485 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 241 室		
17	宁房权证江变字第 JN00269488 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 242 室		
18	宁房权证江变字第 JN00269668 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 243 室		
19	宁房权证江变字第 JN00269487 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 244 室		
20	宁房权证江变字第 JN00269491 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 246 室		
21	宁房权证江变字第 JN00269669 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 247 室		
22	宁房权证江变字第 JN00269667 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 248 室		
23	宁房权证江变字第 JN00269493 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 249 室		
24	宁房权证江变字第 JN00269474 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 250 室		
25	宁房权证江变字第 JN00269479 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 1100 室		
26	宁房权证江变字第 JN00269481 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 1101 室		
27	宁房权证江变字第 JN00269483 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 1102 室		
28	宁房权证江变字第 JN00269673 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 2 街区 1 幢 131 室	1,714.33	2013 年 12 月至 2016 年 12 月
29	宁房权证江变字第 JN00269448 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 2		2014 年 3 月至 2019 年 3 月

			街区1幢132室		
30	宁房权证江变字第JN00269506号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路1039号黄金海岸广场2街区1幢133室		
31	宁房权证江变字第JN00269449号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路1039号黄金海岸广场2街区1幢134室		
32	宁房权证江变字第JN00269450号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路1039号黄金海岸广场2街区1幢135室		
33	宁房权证江变字第JN00269504号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路1039号黄金海岸广场2街区1幢136室		
34	宁房权证江变字第JN00269451号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路1039号黄金海岸广场2街区1幢137室		
35	宁房权证江变字第JN00269674号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路1039号黄金海岸广场1幢336室		2013年12月至2016年12月
36	宁房权证江变字第JN00269678号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路1039号黄金海岸广场1幢337室		
37	宁房权证江变字第JN00269677号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路1039号黄金海岸广场1幢338室		
38	宁房权证江变字第JN00269675号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道金箔路1039号黄金海岸广场1幢339室		
39	宁房权证江变字第JN00269462号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路547号风和日丽花园1幢102室		
40	宁房权证江变字第JN00269495号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路547号风和日丽花园1幢103室		
41	宁房权证江变字第JN00269465号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路547号风和日丽花园1幢104室	354.72	2014年3月至2019年3月
42	宁房权证江变字第JN00269653号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路547号风和日丽花园1幢105室		
43	宁房权证江变字第JN00269654号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路547号风和日丽花园1幢106室		

44	宁房权证江变字第 JN00269457 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 107 室		
45	宁房权证江变字第 JN00269658 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 108 室		
46	宁房权证江变字第 JN00269501 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 109 室		
47	宁房权证江变字第 JN00269500 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 110 室		
48	宁房权证江变字第 JN00269502 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 111 室		
49	宁房权证江变字第 JN00269659 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 112 室		
50	宁房权证江变字第 JN00269660 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 113 室		
51	宁房权证江变字第 JN00269661 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 114 室		
52	宁房权证江变字第 JN00269664 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 115 室		
53	宁房权证江变字第 JN00269666 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 116 室		
54	宁房权证江变字第 JN00269458 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 117 室		
55	宁房权证江变字第 JN00269459 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 118 室		
56	宁房权证江变字第 JN00269461 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 119 室		
57	宁房权证江变字第 JN00269460 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 120 室		
58	宁房权证江变字第 JN00269460 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东		

	第 JN00269681 号	设集团有限公司	路 547 号风和日丽花园 2 幢 101 室		
59	宁房权证江变字 第 JN00269684 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 102 室		
60	宁房权证江变字 第 JN00269688 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 103 室		
61	宁房权证江变字 第 JN00269463 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 104 室		
62	宁房权证江变字 第 JN00269452 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 105 室		
63	宁房权证江变字 第 JN00269455 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 106 室		
64	宁房权证江变字 第 JN00269453 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 107 室		
65	宁房权证江变字 第 JN00269454 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 108 室		
66	宁房权证江变字 第 JN00269680 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 109 室		
67	宁房权证江变字 第 JN00269685 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 110 室		
68	宁房权证江变字 第 JN00269456 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 111 室		
69	宁房权证江变字 第 JN00269464 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天元东 路 547 号风和日丽花园 2 幢 112 室		
70	宁房权证江变字 第 JN00269472 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天印大 道 1008-13 号明月新寓 商业用房 13 室	607.88	2013 年 12 月至 2016 年 12 月
71	宁房权证江变字 第 JN00269472 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道天印大 道 1008-14 号明月新寓 商业用房 14 室		
72	宁房权证江变字 第 JN00268979 号	南京江宁城市建 设集团有限公司	江宁区秣陵街道胜太商 住楼 A 幢 614 室	239.44	2014 年 3 月至 2019 年 3 月

73	宁房权证江变字第 JN00268976 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道二街东路 26 号二街商住楼 1 幢 14 室	548.38	2014 年 3 月至 2019 年 3 月
74	宁房权证江变字第 JN00268984 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道科学院天印路商铺 1-A 幢 223 室	2,812.50	2013 年 12 月至 2016 年 12 月
75	宁房权证江变字第 JN00268985 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道科学院天印路商铺 1-A 幢 225 室		
76	宁房权证江变字第 JN00268975 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道科学院天印路商铺 1-A 幢 227 室		
77	宁房权证江变字第 JN00268986 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道科学院天印路商铺 1-B 幢 249 室		
78	宁房权证江变字第 JN00268980 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区秣陵街道科学院天印路商铺 2-D 幢 291-2 室		
79	宁房权证江初字第 JN00261421 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道竹山路 82-1 号 1 幢	403.81	2013 年 12 月至 2016 年 12 月
80	宁房权证江初字第 JN00261871 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道竹山路 82-1 号 2 幢		
81	宁房权证江字第 JN00261415 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区禄口街道横峰街 43 号	223.27	2014 年 3 月至 2019 年 3 月
82	宁房权证江初字第 JN00266552 号	南京江宁城市建设集团有限公司	江宁区东山街道宏运大道 4599 号景祥佳园 3A 门面房	2,153.53	2013 年 12 月至 2016 年 12 月
83	江宁房权证东山字第 01001255 号	南京市江宁区自来水总公司	东山镇大街西路 138 号	48,134.57	2015 年 6 月至 2016 年 4 月
84	江宁房权证东山字第 01026986 号	南京市江宁区自来水总公司	江宁开发区秦淮西路 66 号		
85	江宁房权证东山字第 01026987 号	南京市江宁区自来水总公司	江宁开发区秦淮西路 66 号		
86	宁房权证江初字第 JN00095434 号	南京市江宁区自来水总公司	江宁区秣陵街道高湖路 88 号		
87	宁房权证江初字第 JN00222560 号	南京市江宁区自来水总公司	江宁区秣陵街道高湖路 88 号		
88	江宁房权证东山字第 01000180 号	南京市江宁区自来水总公司	东山镇民营科技园天泰花园		

(三) 受限货币资金

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人受限货币资金状况如下：

单位：万元

项目	金额	使用受限制的原因
其他货币资金	433,550.23	票据保证金和借款质押的银行存款。
合计	433,550.23	

六、关联方交易情况

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则 36 号-关联方披露》等相关规定，公司的关联方关联交易披露如下：

1、控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方	所在地	持股比例（%）	表决权比例（%）
南京市江宁区人民政府	南京市	99.93	99.93

2、其他关联方及关联关系

（1）存在控制关系的关联方

序号	子公司名称	经营范围	注册资本（万元）	公司直接和间接持股比例
1	南京东山新市区建设发展有限公司	商务服务；城市建设项目的建设和开发经营；环境治理；市政工程施工；园林绿化施工及管理；城市改造、房屋拆迁；保障房建设与管理。	80,000.00	100.00%
2	南京市江宁区保障房建设发展有限公司	保障性住房项目的建设管理与相关业务；物业管理。	15,000.00	66.67%
3	南京市江宁区同城投资开发有限公司	房地产项目投资；物业管理；建筑材料销售；市政工程建设，建筑安装工程、室内外装饰工程施工；园林绿化服务。	20,000.00	70.00%
4	南京锦泽资产管理经营有限公司	直管公房的经营管理、房产交易、物业管理；土木建筑、水电安装；建筑材料销售。	1,216.50	81.92%

5	南京东山新市区城镇发展有限公司	城镇环境综合治理，园林绿化施工及管理，市政工程施工，会展服务，商务服务，会展服务，城市改造拆迁，保障性住房项目的建设管理及相关业务。	30,000.00	99.17%
6	南京汤城艺佳园林工程有限公司	园林工程设计、施工；花卉、苗木种植、销售。	2,000.00 (实收资本400.00)	70.00%
7	南京同城建设发展有限公司	保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产管理；建设项目的开发；旧城改造拆迁；文化旅游项目的开发；建材销售；园林绿化施工及管理；货运代理、仓储服务。	5,000.00	95.00%
8	南京市江宁区自来水总公司	许可经营项目：自来水生产、供应。一般经营项目：自来水管道的安装、维修。	60,000.00	100.00%
9	南京江宁水务集团有限公司	许可经营项目：自来水的生产、供应。一般经营项目：水务项目的投资、管理；自来水管道的安装、维修服务；工业与民用建设工程施工；污水处理及相关工程的设计、施工、安装；污水水质检测。	50,000.00	100.00%

(2) 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司关系	参股股份
南京江宁国联环保科技有限公司	联营企业	45%
南京同夏投资发展有限公司	参股企业	20%
南京江宁新明天建设开发有限公司	参股企业	50%
南京江宁区煤气（集团）公司	集团成员企业	-

(二) 关联方往来余额

单位：万元

关联方名称	会计科目	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
南京市江宁区人民政府	应收账款	52,329.28	32,914.11	882,777.38
南京市江宁区人民政府	其他应收款	40,000.00	40,000.00	-
南京江宁区煤气（集团）公司	其他应付款	42,382.85	3,279.27	50,016.41

关联交易如下所示：

单位：万元

关联交易	定价方式	2015年度	2014年度	2013年度
管理费收入	成本加成	46,252.93	43,145.45	34,077.04
合计		46,252.93	43,145.45	34,077.04

（三）关联资金占用情况

发行人最近三年内不存在关联资金被其关联方违规占用的情形。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2015 年末，发行人及其控股子公司已发行尚未兑付的债券统计如下：

南京江宁城市建设集团有限公司 2015 年度共发行三期非公开私募债券，由安信乾盛财富管理（深圳）有限公司担任推荐商，第一期发行额为人民币 9833 万元，起息日为 2015 年 9 月 11 日，到期日为 2017 年 9 月 10 日，票面利率为 8%；第二期发行额为人民币 5380 万元，起息日为 2015 年 9 月 16 日，到期日为 2017 年 9 月 15 日，票面利率为 8%；第三期发行额为人民币 8332 万元，起息日为 2015 年 9 月 24 日，到期日为 2017 年 9 月 23 日，票面利率为 8%。

南京江宁城市建设集团有限公司 2015 年度共发行一期 PPN，由招商证券担任主承销商，发行金额为 10 亿元，起息日 2015 年 11 月 27 日，到期日 2020 年 11 月 27 日，利率为 5.36%。

2014 年 9 月 30 日公司通过上海证券交易所发行南京市江宁区自来水总公司 2014 年中小企业私募债券 2.5 亿元，私募债券发行期间为 2014 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日，债券票面年利率为 8.50%；2015 年 1 月 5 日通过上海证券交易所发行南京市江宁区自来水总公司 2015 年中小企业私募债券 2 亿元，私募债券发行期间为 2015 年 1 月 5 日至 2017 年 1 月 5 日，债券票面年利率为 8.50%。

南京市江宁区自来水总公司 2013 年度共发行四期非公开定向资产支持票据，主承销商为华夏银行股份有限公司，第一期票面金额 100,000,000.00 元，起息日为 2013/6/18，到期日为 2015/6/18，票面利率为 6.10%，已到期支付；第二期票面金额 300,000,000.00 元，起息日为 2013/6/18，到期日为 2016/6/18，票面利率为 6.30%；第三期票面金额 300,000,000.00 元，起息日为 2013/6/18，到期日为 2017/6/18，

票面利率为 6.50%；第四期票面金额 300,000,000.00 元，起息日为 2013/6/18，到期日为 2018/6/18，票面利率为 6.60%。

南京市江宁区自来水总公司 2013 年度共发行二期非公开定向债务融资工具，第一期主承销商为浙商银行股份有限公司，票面金额 400,000,000.00 元，起息日为 2013/10/17，到期日为 2016/10/17，票面利率为 7.50%；第二期主承销商为南京银行股份有限公司，票面金额 200,000,000.00 元，起息日为 2013/10/17，到期日为 2016/10/30，票面利率为 7.50%。2014 年度第一期非公开定向债务融资工具，已在 2014 年到期支付；第二期主承销商为南京银行股份有限公司，票面金额 300,000,000.00 元，起息日为 2014/5/22，到期日为 2017/5/22，票面利率为 7.97%。

南京市江宁区自来水总公司 2014 年度共发行二期理财直接融资工具，第一期主承销商为平安银行股份有限公司，票面金额 100,000,000.00 元，起息日为 2014/2/21，到期日为 2016/2/21，票面利率为 7.6%；第二期主承销商为平安银行股份有限公司，票面金额 100,000,000.00 元，起息日为 2014/3/18，到期日为 2016/3/18，票面利率为 7.6%。

除此之外，发行人及其控股子公司无其他已发行尚未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

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9亿元，募集资金全部用于南京市江宁区2013-2017年度棚户区改造一期（安置房）项目的建设。上述项目已经有权部门批准，投资总额 243,400.00万元。

本期债券募集资金投向表

项目名称	投资总额 (万元)	募集资金使用 数量(万元)	占本期募 集资金比 例	占项目 投资总 比例
南京市江宁区 2013-2017 年度棚户区改造一期(安 置房)项目	243,400.00	90,000.00	100.00%	36.98%
合计	243,400.00	90,000.00	--	--

二、本次发债募集资金投资项目介绍

(一) 项目批复

该项目已经有权部门批复同意，本次发债募集资金投资项目相关文件如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于南京市江宁区保障 房建设发展有限公司南 京市江宁区2013-2017年 度棚户区改造一期(安置 房)项目可行性研究报告 的批复	江宁发改投 字[2014]192 号	南京市江宁 区发展和改 革局	2014年9 月19日	同意项目可行性 报告的主要内容
关于“关于申请南京市江 宁区2013-2017年度棚户 区改造一期(安置房)项 目环评意见的函”的复函	江宁环函字 [2014]061号	南京市江宁 区环境保护 局	2014年9 月16日	从环保角度分析, 相关项目建设总 体可行
关于南京市江宁区	江宁规函	南京市规划	2014年8	项目符合城市总

2013-2017年度棚户区改造一期(安置房)项目规划意见的复函	[2014]182号	局江宁分局	月22日	体规划,同意该项目实施	
关于南京市江宁区2013-2017年度棚户区改造一期(安置房)项目用地的预审意见	江宁国土资预审函[2014]154号	南京市国土资源局江宁分局	2014年9月23日	同意该项目通过建设项目用地预审	
项目节能评估报告书的审查意见	关于晓里村经济适用房项目的节能审查意见	江宁发改投字[2013]5号	南京市江宁区发展和改革局	2013年1月6日	同意该项目节能评估报告表
	关于南方摄影学院地块(玉堂花园)经济适用房项目的节能审查意见	江宁发改投字[2013]4号	南京市江宁区发展和改革局	2013年1月6日	同意该项目节能评估报告表
	关于南京市江宁区岗山村经济适用房项目节能评估报告书的审查意见	江宁发改能审[2015]3号	南京市江宁区发展和改革局	2015年11月23日	同意该项目节能评估报告书
	关于南京市江宁区新河村经济适用房项目节能评估报告书的审查意见	江宁发改能审[2015]2号	南京市江宁区发展和改革局	2015年11月23日	同意该项目节能评估报告表
社会稳定风险评估评审表	南京市社会稳定风险评估审批表(晓里村)	—	江宁区房屋拆迁管理办公室	2010年6月	通过社会稳定评估,不存在强拆、强建情况
	南京市社会稳定风险评估审批表(岗山村)	—	江宁区房屋拆迁管理办公室	2010年5月18日	通过社会稳定评估,不存在强拆、强建情况

	江苏省社会稳定风险评估评审表（府前三期）	—	江苏省维护稳定工作领导小组办公室	2015年4月27日	通过社会稳定评估，不存在强拆、强建情况
	《关于确认南京市江宁区2013-2017年棚户区（危旧房）改造一期项目的函》	—	江苏省住房和城乡建设厅	2013年12月10日	将项目纳入全省2013-2017年棚户区（危旧房）改造规划，纳入江宁区2013-2017年棚户区改造规划和江苏省保障性安居工程年度目标任务考核范围

（二）项目建设背景

为认真贯彻 2007 年国务院发布的《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议的部署，扎实推进城市和国有工矿棚户区改造，国家制定了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295 号）。该《意见》要求把改善群众的居住条件作为城市和国有工矿棚户区改造的根本目的，力争从 2009 年开始，结合开展保障性住房建设，用 5 年左右时间基本完成集中成片城市和国有工矿棚户区改造，有条件的地区争取用 3 年时间基本完成，特别应加快国有工矿棚户区改造，使棚户区群众的居住条件得到明显改善。

《南京市国民经济和社会发展规划十二五规划》（以下简称《规划》）提出，完善中低收入家庭住房保障体系，实施“百万人住房改善建设计划”，“十二五”期间，新开工各类政策性保障住房 2,000 万平方米，竣工 2,000 万平方米。扩大保障性住房的政策受益面，人均居住面积在 15 平方米以下的城市低收入困难家庭实现“应保尽保”。不断改善

保障性住房的设计，持续提升建设品质，保障性住房在住房市场中的供应比例逐步提高到 25%~30%。《规划》特别提出，加快危旧房改造，完善拆迁安置补偿政策，加大危旧房改造安置房的供应量，妥善解决危改居民的拆迁安置问题。适当提高农村危房改造补助标准，完善市、区、镇街三级资金配套机制。为进一步加强南京市住房建设的调控和指导，加强和改善房地产市场的宏观调控，推进住房保障体系建设，满足不同收入层次居民合理的住房需求，南京市房管局发布了《南京市住房建设规划（2008-2012 年）》，要求进一步完善以市场为主，多渠道、多层次的住房分类供应体系，促进房地产市场持续、健康、稳定的发展，进一步加强保障性住房建设力度，采取有效措施基本解决低收入家庭住房困难。规划期内，南京保障性住房建设面积为 1,070 万平方米，其占全市房产建设的比重达到 21.15%，相比以往不及 10% 的比重，有很大提高。

2011 年 6 月，江宁区政府在《关于提升城市功能品质工作情况的报告》中提出，在发展经济的同时，围绕“住有所居”目标，不断强化住房保障。一方面要加快旧城改造步伐，按照“组团、连线、成片”的思路，全面完成老城“城中村”拆迁，同时以“总体规划、科学定位、深入策划、强化管理”的理念为指导，提升旧城改造运作的整体水平。另一方面，要在构建现代化住房保障体系上下功夫，着力提升城市安居乐居品质，以改善中低收入家庭居住状况为重点，构建多元化的住房供应体系。

（三）项目建设情况

1、项目建设内容

项目包括晓里村安置住房小区、新河村安置住房小区、玉堂花园安置住房小区和岗山村安置住房小区，共 4 个棚户区改造，项目总面

积约 580,000 平方米。项目的建设主体为发行人控股子公司南京市江宁区保障房建设发展有限公司。根据江苏省住房和城乡建设厅《关于确认南京市江宁区 2013-2017 年棚户区(危旧房)改造一期项目的函》，同意将南京市江宁区新河村、玉堂花园、晓里村、岗山村 4 个安置小区作为南京市江宁区 2013-2017 年棚户区（危旧房）改造项目纳入江苏省 2013-2017 年棚户区（危旧房）改造规划。本期债券募集资金投资项目在上述项目之内。

本项目位于南京市江宁区东山城区，总占地面积约 218.48 亩。项目主要包括安置房建设、公建及配套设施建设等工程。

安置房工程方面，建设晓里村、新河村、岗山村及玉堂花园 4 个安置房小区，项目总建筑面积约 580,000 平方米。具体如下：

①晓里村安置住房小区位于江宁区东山街道医院以东，鼓山路以北，占地面积约 60.60 亩，总建筑面积约 137,900 平方米。

②新河村安置住房小区位于南京市江宁区金箔路以南，小龙湾路以西，项目总用地面积约 16.09 亩，总建筑面积约 44,900 平方米。

③玉堂花园安置住房小区位于南京市江宁区东山街道竹山路以东，金箔路以北，占地面积约 34.53 亩。总建筑面积约 110,000 平方米。

④岗山村安置住房小区位于南京市江宁区文靖路以北，湖西街两侧，占地面积约 107.26 亩，拟建总面积约 286,200 平方米。

公建及配套设施方面，相应安置住房小区的地下停车场建设、社区配套用房建设、景观绿化、小区道路建设、各种配套设施建设等。

该项目占地面积约 218.48 亩，总建筑面积约 58 万平方米。项目建设内容包括：安置房 427,637 平方米；配套设施建筑 10,699.28 平方米，包括物管用房、社区用房、文化活动站、社区卫生服务站、道

路、照明、环境、综合管网等配套工程；地下车库及设备用房为 141,660 平方米。

本棚户区改造项目共建设安置房 4,362 户，总住宅面积 427,637 平方米，平均面积为 98.04 平方米/户。住宅户型建筑面积分 70~80 m²/户、80~90 m²/户、90~100 m²/户、100~110 m²/户、110 m² 以上/户等五档，以 90~100 m²、100~110 m² 户型为主，具体情况如下：

募投项目建设安置房户型情况表

序号	户型面积	户数	建筑面积	户型	户型
	(m ²)	(户)	(m ²)		占比
1	70~80	708	51,945	两房两厅一卫	16.23%
2	80~90	444	37,911	两房两厅一卫，三房两厅一卫	10.18%
3	90~100	1300	123,242	两房两厅一卫，三房两厅一卫	29.80%
4	100~110	1253	132,043	两房两厅一卫，三房两厅一卫	28.73%
5	110 以上	657	82,496	三房两厅一卫	15.06%
-	合计	4362	427,637		100.00%

2、项目实施主体及其与发行人的关系

本项目是以南京市江宁区保障房建设发展有限公司为建设实施主体。该公司为发行人下属控股子公司，注册资本为 10,000 万元，经营范围为保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理。

3、项目建设的必要性

项目建成后，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功

能的原则，建成后的小区内设有商业等配套生活设施，将建成居住环境优良、基础配套设施完善、文明卫生的园林式宜居生活社区；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，增加住宅科技含量，重视新技术、新工艺、新产品、新设备的推广应用，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质，区别于以营利为目的商品房，群众安置采用货币补偿与产权安置相结合的安置方式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。

江宁区内目前分布的危旧房缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过改造危旧房，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设城市，为江宁区未来城市发展提供必要的用地保障。

4、项目经济效益及现金回流分析

根据江苏省工程咨询中心编制的《南京市江宁区 2013-2017 年度棚户区改造一期（安置房）项目可行性研究报告》（编号：JECC2013-KY-0000A），本次棚户区改造房屋征收实行货币补偿与产权安置相结合的安置方式，即首先以评估公司出具的评估结果为补偿依据，对拆迁居民统一实行货币补偿；其次对愿意购买定向安置房的居民通过建设安置房予以产权安置。该项目收入来源主要包括安置房销售收入、停车位销售收入。本项目销售收入合计为 325,661.40 万元，主要包括（1）项目安置房共计 427,637 平方米，住宅销售收入 302,266.40 万元；（2）地下车库共 4,166 个，计划出售 2,578 个，停车位销售收入 23,395.00 万元。本项目全部投资内部收益率为 9.30%。

本期债券募集资金投资项目具体项目收入估算如下：

(1) 建成安置房销售收入

发行人作为南京市江宁区主要的基础设施建设工程的实施主体，安置房建设是其主营业务的重要组成部分。保障房建成后，向玉堂花园、晓里村、岗山村、新河村的棚户户区及危旧房拆迁对象定向销售，销售价格为周边市价的 60%-70%。募投项目建成保障房的销售收入情况如下表：

类型	数量	出售价格 (元/m ²)	预计销售收入 (万元)
	(m ²)		
玉堂花园安置住房小区	81,763.00	7,000.00	57,234.10
晓里村安置住房小区	101,144.00	6,500.00	65,743.60
岗山村安置住房小区	216,338.00	7,500.00	162,253.50
新河村安置住房小区	28,392.00	6,000.00	17,035.20
合计	427,637.00	-	302,266.40

(2) 地下车库销售收入

本项目机动车位共4,166个。其中，地下机动车位3,684个，计划出售2,578个，地下车库销售情况如下：

类型	计划销售数量	出售价格 (元/个)	预计销售收入 (万元)
	(个)		
玉堂花园安置住房小区	374	85,000.00	3,179.00
晓里村安置住房小区	609	80,000.00	4,872.00
岗山村安置住房小区	1,393	100,000.00	13,930.00
新河村安置住房小区	202	70,000.00	1,414.00
合计	2,578	-	23,395.00

5、项目的社会效应

本项目是解决中低收入群体住房难问题的重大举措，真正做到了

落实民生问题，把关注民生、重视民生、保障民生、改善民生落到实处。根据项目的可行性研究报告分析，项目实施以后将在以下方面会带来良好的社会效应：（1）改善城市居民居住环境；（2）促进城市和谐社会建设；（3）提升城市土地利用价值；（4）提升城市整体竞争实力。因此，本项目是一项顺民意、惠民生、扩内需、促发展的民生工程。对于平抑房价、改善民生、拉动内需，保持经济平稳较快发展，维护社会和谐稳定具有重要意义。

6、项目开工时间及建设期限

该项目于 2013 年 12 月开工建设，建设期限拟定为 3 年。截止 2015 年 12 月底，累计完成建设投资 11.65 亿元，占总建设投资额的 47.86%。

（四）项目盈利性分析

发行人建设南京市江宁区 2013-2017 年度棚户区改造一期（安置房）项目，预计可实现收入 32.57 亿元，足以覆盖募投项目的总投资额。

根据募投项目可行性研究报告，各项项目盈利能力分析指标见下表：

项目盈利能力分析指标

序号	名称	单位	指标
1	所得税前项目投资财务内部收益率	%	12.0
2	所得税后项目投资财务内部收益率	%	9.3
3	所得税前项目投资财务净现值（ic=8%）	万元	41214.6
4	所得税后项目投资财务净现值（ic=8%）	万元	21869.7
5	所得税前项目投资回收期（含建设期）	年	5.4
6	所得税后项目投资回收期（含建设期）	年	5.7

所得税后项目投资财务内部年收益率为 9.3%，项目具有一定盈利能力。

（五）发债募集资金使用计划及管理制度

1、募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行管理，根据所投资项目进度情况和公司资金调配情况对募集资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。本期债券募集资金9亿元人民币，全部用于南京市江宁区保障房建设发展有限公司南京市江宁区2013-2017年度棚户区改造一期（安置房）项目。

2、募集资金管理制度

（1）对下属子公司运用募集资金的监管措施

本次募集资金项目由发行人下属控股子公司——南京市江宁区保障房建设发展有限公司负责项目建设以及资金的具体运用。该公司是发行人一体化管理的企业，发行人将采取按预算拨付，设专户监管，子公司按期上报资金落实情况，以及拨后检查等监管措施监督该公司对募集资金的运用情况，确保募集资金用途不发生改变。本次公司债券到期前，将由发行人计划财务部统一安排资金，偿还本次债券的本息，如有意外情况无法及时收回，发行人将负责筹集资金，保证按时偿还。

（2）建立募集资金监管专户

发行人与光大银行股份有限公司南京分行江宁支行签订了《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》，在光大银行股份有限公司南京分行江宁支行开立募集资金使用专项账户，并委托光大银行股份有限公司南京分行江宁支行对该账户进行监管。根据协议，发行人须将本期债券发行后的募集资金直接划至募集资金使用专项账户，发行人拟使用账户内的资金时，应当向光大银行股份有限公司南京分行江宁支行提出书面申请，说明资金用途，并提供证明资金用途的相关凭据。光大银行股份有限公司南京

分行江宁支行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。通过建立募集资金使用专项账户，本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中管理。此外，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台帐管理并及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用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。

第十三条 偿债保障措施

南京江宁城市建设集团有限公司自组建以来，各项业务发展良好，公司利润总额增长稳定，具有较强的偿债能力，对各种债务性融资均做到了按时还本付息，银企关系良好稳定，外部融资渠道畅通。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件，同时采取具体有效的措施来保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。公司的偿债保障措施主要包括以下几方面：

一、自身偿付能力

公司良好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的坚实基础。公司 2013 年末、2014 年末和 2015 年末总资产分别为 2,345,166.38 万元，2,756,066.31 万元和 2,942,251.18 万元，净资产分别为 737,053.60 万元、851,606.34 万元和 1,069,809.20 万元。2013 年、2014 年、2015 年营业收入分别为 74,766.22 万元、89,499.89 万元和 97,919.07 万元，净利润分别为 20,184.43 万元、22,956.15 万元和 26,994.76 万元，公司 2013 年至 2015 年三年平均净利润为 23,378.45 万元。公司 2013 年末、2014 年末和 2015 年末资产负债率分别为 68.57%、69.10%和 63.64%，公司资产负债率基本保持稳定。由此可见，公司资产实力较强并保持较快增长，公司盈利能力良好且维持稳步增长，公司财务结构稳健、财务状况良好，且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会得到进一步提升，将为本期债券本息的按时偿付提供坚实基础。

二、项目收益测算

募集资金投资项目所产生的收入是本期债券本息按时偿付的重要资金来源。本期债券募集资金将用于南京市江宁区 2013-2017 年度棚户区改造一期（安置房）项目。根据《项目可行性研究报告》，该

项目收入来源主要包括安置房销售收入、地下车库销售收入。本项目销售收入合计为 325,661.40 万元，主要包括：（1）项目安置房共计 427,637 平方米，住宅销售收入 302,266.40 万元；（2）地下车库共 4,166 个，计划出售 2,578 个，停车位销售收入 23,395.00 万元。本项目全部投资内部收益率为 9.30%。

根据《项目可行性研究报告》，南京市江宁区 2013-2017 年度棚户区改造一期（安置房）项目预计销售收入 325,661.40 万元，项目销售税金及附加 1298.40 万元，项目总成本费用 283,913.20 万元。该项目预计未来可以实现投资收益 40,449.80 万元。募集资金投资项目产生的收入和投资收益可以作为偿还本期债券本息的重要来源。本期债券募集资金投资项目具体项目收益测算详见下表：

单位：万元

序号	项 目	合 计	债券存续期				
			2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021-2023 年
1	营业收入	325,661.40	79,325.40	102,977.70	78,382.20	64,976.20	-
2	营业税金及附加	1,298.40	-	-	-	1,298.40	-
3	总成本费用	283,913.20	74,474.50	89,225.30	66,950.60	53,262.80	-
4	补贴收入	-	-	-	-	-	-
5	利润总额	40,449.70	4,850.90	13,752.40	11,431.50	10,414.90	-
6	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-
7	应纳税所得额	40,449.70	4,850.90	13,752.40	11,431.50	10,414.90	-
8	经营业务所得税	10,112.40	1,212.70	3,438.10	2,857.90	2,603.70	-
9	所得税	10,112.40	1,212.70	3,438.10	2,857.90	2,603.70	-
10	净利润	30,337.30	3,638.20	10,314.30	8,573.60	7,811.20	-

注：1、净收益（未扣减项目总投资）=项目收入-运营成本及费用-营业税金及附加

2、项目评价依据来源：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；《投资项目可行性研究报告指南》；现行有关经济法规和文件及有关财税制度；发行人提供的基础数据。

三、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券拟发行总额9亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金流入及本期债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保本期债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，发行人将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由发行人副总经理任组长，带领相关职能部门的负责人和具体工作人员，工作组所有成员将保持相对稳定。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付等相关事务，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。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（三）本期债券偿债制度安排

1、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人的不确定性，发行人与光大银行股份有限公司南京分行江宁支行签订了《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券债权代理协议》，

聘请光大银行股份有限公司南京分行江宁支行担任本期债券的债权人代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

2、建立偿债资金专户

为了保证及时偿还到期债券本息，发行人与光大银行股份有限公司南京分行江宁支行签订了《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》，将专项偿债资金存入在光大银行股份有限公司南京分行江宁支行营业机构开立的偿债资金专户进行管理。

3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

4、发行人良好的经营状况是本期债券本息按时偿付的坚实基础

2013年、2014年和2015年，公司净利润（不含少数股东损益）分别为1.95亿元、2.29亿元、2.70亿元，净利润保持在较高水平，三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息，为本期债券的付息还本提供有力支撑。

同时，发行人货币资金充足，截至2015年末，发行人货币资金达到57.02亿元，充裕的货币资金存量可为其短期偿债提供良好的保障。

5、发行人偿债账户的安排

发行人已与光大银行股份有限公司南京分行江宁支行签订《偿债账户及资金监管协议》，在光大银行股份有限公司南京分行江宁支行

设立偿债账户，该账户专门用于本期债券的兑付工作，发行人将切实保障偿债资金按时、足额存入偿债账户，并由光大银行股份有限公司南京分行江宁支行对偿债账户进行监管，以确保本期债券本息按期兑付。

6、充足的外部流动性

发行人已与多家商业银行建立了战略合作关系，银行授信充裕，拥有较强的资金调配能力。若本期公司债券兑付遭遇突发性的资金周转问题，发行人也可以通过对外融资，保障本期债券的安全兑付。

综上所述，发行人发展前景良好，资产实力较强、资产质量相对优质、盈利能力较强，且本期债券募集资金投资项目具有较好的收益，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿付。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真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、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：如果受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足额偿付。

对策：发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。

（三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市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在相关的证券交易场所上市流通，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和临时性变

现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

二、政策风险与对策

（一）经济周期风险与对策

风险：发行人主要从事土地一级市场开发与整理、城市基础设施建设和安置房建设，这些业务的发展与宏观经济周期的相关性较强。中国经济的增长速度已经明显放缓，不可能再像过去保持两位数的超高速增长。本期债券长达7年，若在本存续期内由于经济增长放缓导致城市基础设施等投资规模萎缩，将导致发行人的营业收入下降、现金流量减少，从而影响本期债券本息的足额兑付。

对策：发行人已经形成了土地开发、城市基础设施建设与安置房建设等明确的业务结构，随着我国城镇化的不断发展，发行人的业务规模、盈利能力等必将增强。同时发行人将不断优化其公司治理水平，提高综合竞争实力与运营效率，为抵御外部经济环境的变化提供坚实的基础，实现可持续发展。

（二）行业风险与对策

风险：目前发行人开展的基础设施建设、安置房建设等业务受到了国家产业政策的大力支持，但是在我国社会主义市场经济发展的不同阶段，国家与地方的产业政策会根据经济环境的变化出现不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的业务发展产生不利影响。

对策：发行人将密切跟踪国家产业政策和行业发展变化，积极收

集并研究关于城市基础设施建设、安置房建设等业务的相关政策信息，及时了解政策变化并制定相应的对策，与时俱进地适应新环境。同时不断加强自身的经营能力，提高运营效率与可持续发展能力，降低政策变动风险对公司产生的不利影响。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）经营风险与对策

风险：发行人作为大型国有公司，政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的营运和发展。

对策：发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，争取在政府的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高整体运营实力。同时，发行人将及时了解政策的变化，提高对政策信息的判断与研究能力，根据国家的政策变化制定相应策略，对可能产生的风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，提高企业整体运营效率。

（二）财务风险与对策

风险：未来几年，发行人在征地拆迁、基础设施代建以及安置房建设等业务板块投资规模较大，存在一定的资金压力。另外，发行人负债规模较大，经营活动产生的利润与净现金流对总债务和利息的覆盖程度较弱，存在一定的债务压力。

对策：发行人作为大型国有企业，与各家银行保持着良好的长期合作关系，在银行业界具有优良的信用记录，发行人良好的外部融资能力能够保证正常的资金需求。此外，2013-2015年度发行人营业收入分别为74,766.22万元、89,499.89万元和97,919.07万元，营业收入逐年递增，2013-2015年度归属于母公司所有者的净利润分别为

19,519.13 万元、22,920.76 万元和 26,970.86 万元，在营业收入逐年递增的情况下，发行人净利润表现平稳，随着公司前期投资项目陆续投产，发行人的财务状况将持续得到改善。另外，本次棚户区将实现安置房销售收入 302,266.40 万元，地下车库销售收入 23,395.00 万元，预计总收入 32.57 亿元，这缓解了发行人的资金压力，发行人的利润将完全能够覆盖债务。

（三）管理风险与对策

风险：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发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。此外，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些市政建设项目可能存在政策性亏损，对公司正常的盈利能力产生一定的不利影响。

对策：发行人进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，突出公司的投融资功能和资产管理功能，全面提高公司运营效率。并且，发行人将深化推进专业化、精细化管理，做好企业绩效评价、干部考核等各项工作，推进各业务板块的整合，积极发挥股东作用监督下属公司的经营，全面提高经营管理水平。

（四）项目建设风险与对策

风险：本期债券募集资金拟投入的项目投资规模较大，建设周期较长，是复杂的系统工程。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、意外事故、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使施工期延长，项目实际投资超出预算，影响项目的按期竣工和投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于建设周期较长，项目建成后实际收益可能与预期有所出入，影响发行人在该

项目上取得的收益以及整体利润水平。

对策：在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的公司承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目建设过程中，将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的污染，严格把好环境关。同时应考虑对停电、停水和可能事故的预防措施，还应充分考虑洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目运营风险，使项目实际运行数据达到预期。

第十五条 信用评级

一、信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定南京江宁城市建设集团有限公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；评定“2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券”的信用等级为AA+。

根据中诚信对企业主体及长期债券信用等级符号及定义的规定，AA信用等级定义为“受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低”，同时“除AAA级、CCC级以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级”。

中诚信国际肯定了江宁区快速增长的区域经济及较强的地区财政实力、公司重要的区内地位及强有力的政府支持和公司稳定的水务业务收入来源等因素对公司未来发展的良好支撑。中诚信国际同时关注到公司未来几年面临较大的投资支出压力、公司债务增长较快、负债水平高对公司未来信用状况的影响。

二、信用评级报告摘要

（一）优势

1、快速增长的区域经济。江宁区依托其区位优势，发展成为南京市经济增长速度最快的区域之一，区内工业发展基础良好。2015年江宁区实现地区生产总值1,523.76亿元，同比增长10.3%。近年来江宁区总体经济实力增强，加之城市化进程加快，为公司提供了良好的发展环境。

2、较强的地区财政实力。2015年江宁区完成一般公共预算收入191.73亿元，其中税收收入170.90亿元，稳定的税收为地区财政收入提供良好支持。

3、重要的区内地位和强有力的政府支持。公司是江宁区主城区主要的基础设施建设和安置房建设的投融资主体，承担项目均为区内重点项目。同时区政府从政策和资金等诸多方面给予公司大力支持。

4、水务业务成为公司稳定的收入来源之一。公司主要负责江宁区的供水和污水处理。随着江宁区经济的发展及公司供水、污水处理能力的提高，将有助于公司收入的稳定增长。

（二）关注

1、资本支出压力较大。未来几年，公司在征地拆迁、基础设施代建以及安置房建设等业务板块投资规模仍较大，公司将面临较大的资本支出压力。

2、公司债务增长较快，负债水平高。公司债务增长迅速，负债水平维持高位，EBITDA和经营活动净现金流对总债务和利息的覆盖程度较弱。

3、短期债务规模较大。公司短期债务规模较大，短期内将面临较大的到期债务偿还压力。

4、财务弹性较小。截至2015年末，公司获得的授信总额为48.69亿元，授信额度均已使用，财务弹性较小。

三、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中诚信国际信用评级有限责任公司跟踪评级制度，中诚信国际信用评级有限责任公司在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，中诚信国际信用评级有限责任公司将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中诚信国际信用评级有限责任公司提供最新的财务报告及相关资料，中诚信国际信

用评级有限责任公司将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中诚信国际信用评级有限责任公司并提供评级所需相关资料。中诚信国际信用评级有限责任公司亦将持续关注与发行主体有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中诚信国际信用评级有限责任公司对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中诚信国际信用评级有限责任公司有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

中诚信国际信用评级有限责任公司将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

四、发行人信用评级情况

1、发行人无历史信用评级情况。

2、发行人于2016年拟发行“2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券”，经中诚信国际信用评级有限责任公司评定南京江宁城市建设集团有限公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；评定“2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券”的信用等级为AA+。

五、发行人银行授信情况

公司具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度。截至2015年12月31日，公司在银行的授信额度总额为48.69亿元，其中已使用授信额度48.69亿元，授

信额度已全部使用。主要银行授信情况如下表：

单位：万元

授信银行	授信额度
光大银行	43,900.00
恒丰银行	41,952.00
招商银行	40,500.00
厦门国际银行	40,000.00
交通银行	40,000.00
民生银行	32,300.00
北京银行	30,540.00
平安银行	25,000.00
江苏紫金农村商业银行	23,800.00
浙商银行	23,550.00
浦发银行	22,050.00
建设银行	22,000.00
中国银行	20,500.00
中信银行	20,350.00
工商银行	19,000.00
农业发展银行	13,500.00
上海银行	9,000.00
渤海银行	8,000.00
宁波银行	5,000.00
华夏银行	5,000.00
江苏江宁上银村镇行	1,000.00
合计	486,942.00

六、发行人信用记录

根据2016年1月7日查询打印的发行人《企业信用报告》显示，发行人近三年不存在违约情况。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师锦天城律师事务所已出具法律意见书，认为：

1、发行人已按相关法律、法规、规范性文件及其章程的规定就本次发行取得了必要的批准和授权，该等批准和授权合法有效。

2、发行人作为在中国境内依法设立、具有法人资格并有效存续的有限责任公司，具备《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》以及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号，以下简称“《7号通知》”）等有关法律、法规及规范性文件规定的发行公司债券的主体资格。

3、发行人符合《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》（发改财金[2004]1134号，以下简称“《1134号通知》”）和《7号通知》等有关法律、法规和规范性文件关于公开发行企业债券实质条件的规定。

4、发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合《中华人民共和国公司法》、《企业法人登记管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定并得到有权部门的审批。发行人在设立过程中，所签订的有关合同（协议）《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此导致发行人设立行为存在潜在的法律障碍或纠纷；发行人设立过程中有关资产评估、验资等以履行了必要程序，且该等程序符合当时法律、法规和规范性文件的规定。发行人股东系依法存续并行使国有资产监督管理、有权进行出资资格的政府部门，发行人股东的人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》等

法律、法规和规范性文件规定，股东投入至发行人的资金和资产已实际出资到位，产权明晰，不存在法律障碍或风险。

5、发行人的业务独立于股东，资产独立完整，人员、机构、和财务均独立，具备面向市场自主经营的能力。

6、发行人的经营范围和经营方式符合《中华人民共和国公司法》和国家发改委有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人没有在中国大陆（含港澳台）以外经营；发行人的业务先后发生变更但不存在法律问题；发行人主营业务突出；发行人不存在持续经营的法律障碍；发行人的资信状况和授信状况较好。根据中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券出具的信用评级报告，发行人主体长期信用等级为AA+，本次债券评级结果为AA+，评级展望为稳定。

7、发行人与南京市江宁区人民政府、南京江宁区煤气（集团）公司存在关联交易，但关联交易公允，不存在损害发行人利益的情形；发行人已制定关联交易制度，明确关联交易公允决策的程序。发行人与各关联方不存在同业竞争的性质。

8、发行人的财产不存在产权纠纷或潜在纠纷，财产所有权或使用权已取得完备的权属证书。发行人对其主要财产享有独立的所有权或使用权，除抵押财产处置时应优先偿还抵押债务，其余财产不存在权利受到限制的情况，发行人无租赁他人房产或土地的情况。

9、发行人将要履行、正在履行以及虽已履行的重大合同不存在潜在纠纷；发行人没有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人与关联方之间存在重大债权债务关系但与关联各方之间不存在相互提供担保的情况；发行人金额较大的其他应收、应付款项均系因正常的生产经营活动发生，合法有效。

10、发行人的资产变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，

且履行了必要的法律审批手续，发行人的资产变化对本次发行的实质条件不会产生任何实质性影响。经本所律师核查，发行人无拟进行资产转换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

11、发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人享受的优惠政策、财政补贴等政策，该政策合法、合规、真实、有效；发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

12、发行人生产经营活动符合国家环境保护的要求，本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目符合有关环境保护的要求且获得审批，符合中华人民共和国环境保护法律、法规的相关规定；发行人近三年没有因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

13、本次债券募集资金用于固定资产投资项目的，累计债券发行额不超过该项目总投资的 60%，且募集资金投向项目已取得相关政府部门出具的批复、核准文件，募集资金的投向符合国家产业政策。

14、发行人、持有发行人 5% 以上股权的股东、发行人的控股子公司不存在尚未了结或可预见的、可能影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结或可预见的、可能影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

15、发行人《募集说明书》及其摘要引用法律意见书相关内容与法律意见书无矛盾之处。《募集说明书》的编制符合《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》（发改财金【2004】1134 号）、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金【2008】7 号）

及其它有关规范性文件的要求；《募集说明书》及其摘要不致因引用本法律意见书的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

16、本期债券的承销和发程序符合《证券法》、《管理条例》和《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金【2008】7号）的有关规定。涉及的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。

17、经律师事务所经办律师核查，相关各方已就本期债券的发行签署了《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券偿债账户监管协议》、《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》、《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券债权人协议》、《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券持有人会议规则》，以上文件内容合法、形式完备，对各方当事人均具有法律约束力。

基于上述事实，律师事务所及经办律师认为，本次发行符合《公司法》、《证券法》等法律法规及规范性文件的规定，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内容适当。

第十七条 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收由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件；
- 2、《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、《2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 4、发行人2013-2015年经审计的财务报告；
- 5、中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、锦天城律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、本期债券债权代理协议；
- 8、本期债券债券持有人会议规则；
- 9、本期债券募集资金账户及资金监管协议；
- 10、本期债券偿债资金专户监管协议；

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

1、南京江宁城市建设集团有限公司

地址：南京市江宁区东山街道金箔路577号

联系人：何敏

联系电话：025-51196508

传真：025-86189211

邮政编码：211100

2、兴业证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼
20 楼

联系人：乔智、章剑、肖亮、王可、李申伟

联系电话：021-38565902

传真：021-38565900

邮政编码：200135

投资者也可以在本期债券发行期限内到中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）和中央国债登记结算有限公司网站（www.chinabond.com.cn）查阅本期债券募集说明书全文。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

**2016年南京江宁城市建设集团有限公司公司债券
发行网点表**

序号	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1	兴业证券股份有限公司	固定收益部	上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼20楼	汤国辉 陈晓华 周敬敬	021-38565883 021-38565884 021-38565885
2	华创证券股份有限公司	固定收益部	贵州省贵阳市中华北路216号华创大厦	黄芳玉	010-66500927
3	西南证券股份有限公司	固定收益部	重庆市江北区桥北苑8号	杨晓 王硕 张旭	010-57631234

附表二：

发行人 2013-2015 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产：			
货币资金	5,701,832,322.44	4,401,132,328.88	3,758,590,636.57
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
交易性金融资产	70,175.87	68,880.52	67,371.13
应收票据	-	-	6,700,000.00
应收账款	565,006,310.33	364,916,599.54	681,319,326.47
预付款项	758,479,701.62	543,476,140.18	322,014,903.18
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,142,633,697.33	1,568,582,418.65	1,625,482,788.87
买入返售金融资产	-	-	-
存货	13,295,424,185.61	13,134,039,569.45	10,015,752,224.19
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	70,000.00
流动资产合计	21,463,446,393.20	20,012,215,937.22	16,409,997,250.41
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	149,212,635.85	149,212,635.85	149,312,635.85
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	86,928,650.53	6,928,650.53	6,502,502.18
投资性房地产	-	-	-
固定资产	4,390,161,813.05	4,339,321,803.17	4,064,763,139.71
在建工程	2,394,026,392.27	2,091,060,936.82	1,913,953,736.51
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	858,394,738.30	881,705,509.29	904,427,667.37
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-

长期待摊费用	74,422,236.51	73,162,808.10	628,289.41
递延所得税资产	5,918,978.48	7,054,797.26	2,078,556.71
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	7,959,065,444.99	7,548,447,141.02	7,041,666,527.74
资产总计	29,422,511,838.19	27,560,663,078.24	23,451,663,778.15
流动负债:			
短期借款	1,900,420,000.00	2,176,600,000.00	1,472,300,000.00
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	4,496,000,000.00	3,199,000,000.00	2,964,000,000.00
应付账款	302,607,882.18	696,225,594.74	1,380,675,081.56
预收款项	358,599,216.59	290,004,048.51	190,578,576.20
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	4,319,632.88	4,319,632.88	4,321,412.19
应交税费	494,050,222.27	403,010,131.29	315,190,665.20
应付利息	125,033,814.76	111,084,601.74	64,665,177.96
应付股利	-	-	-
其他应付款	2,539,966,230.68	1,945,346,794.22	2,867,005,652.59
应付分保账款	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,419,410,000.00	1,754,250,000.00	1,598,164,000.00
其他流动负债	400,000,000.00	400,000,000.00	-
流动负债合计	14,040,406,999.36	10,979,840,803.38	10,856,900,565.70
非流动负债:			
长期借款	1,992,500,000.00	5,538,390,000.00	3,204,270,000.00
应付债券	2,335,450,000.00	2,250,000,000.00	1,800,000,000.00
长期应付款			
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	--	-	-
其他非流动负债	356,062,813.96	276,368,848.25	219,957,170.91
非流动负债合计	4,684,012,813.96	8,064,758,848.25	5,224,227,170.91
负债合计	18,724,419,813.32	19,044,599,651.63	16,081,127,736.61
所有者权益（或股东权益）:			
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00

资本公积	7,271,099,375.43	5,324,188,554.66	4,588,676,025.48
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	79,962,505.03	72,373,313.12	60,507,875.50
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	1,579,316,274.92	1,352,026,657.03	1,143,464,509.79
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	10,430,378,155.38	8,248,588,524.81	7,292,648,410.77
少数股东权益	267,713,869.49	267,474,901.80	77,887,630.77
所有者权益合计	10,698,092,024.87	8,516,063,426.61	7,370,536,041.54
负债和所有者权益总计	29,422,511,838.19	27,560,663,078.24	23,451,663,778.15

附表三：

发行人 2013-2015 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	979,190,673.71	894,998,854.27	747,662,160.93
其中：营业收入	979,190,673.71	894,998,854.27	747,662,160.93
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	673,718,146.90	645,513,085.17	516,502,821.79
其中：营业成本	360,517,968.84	338,371,319.33	263,501,139.17
利息支出	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-
退保金	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-
保单红利支出	-	-	-
分保费用	-	-	-
营业税金及附加	30,945,762.61	30,405,764.73	24,192,943.14
销售费用	23,558,548.12	20,612,089.65	19,359,415.92
管理费用	209,879,588.50	192,743,210.69	162,423,544.79
财务费用	53,359,553.95	43,475,757.92	44,331,566.45
资产减值损失	-4,543,275.12	19,904,962.18	2,694,251.49
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	1,295.35	1,509.39	8,922.46
投资收益(损失以“-”号 填列)	-	426,148.35	-102,512.38
汇兑收益(损失以“-”号 填列)	-	-	-
三、营业利润(亏损以 “-”号填列)	305,473,822.16	249,913,407.51	231,065,710.05

加：营业外收入	42,549,793.24	48,922,584.52	28,937,140.38
减：营业外支出	6,397,380.53	5,378,256.93	7,479,163.56
其中：非流动资产处置 损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）	341,626,234.87	293,457,735.10	252,523,686.87
减：所得税费用	71,678,657.38	63,896,249.84	50,679,394.59
五、净利润（净亏损以 “-”号填列）	269,947,577.49	229,561,485.26	201,844,292.28
归属于母公司所有者的 净利润	269,708,609.80	229,207,584.86	195,191,251.32
少数股东损益	238,967.69	353,900.40	6,653,040.96
六、每股收益：	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-
七、其他综合收益	-	-	-
八、综合收益总额	269,947,577.49	229,561,485.26	201,844,292.28
归属于母公司所有者的 综合收益总额	269,708,609.80	229,207,584.86	195,191,251.32
归属于少数股东的综合 收益总额	238,967.69	353,900.40	6,653,040.96

附表四：

发行人 2013-2015 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 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	847,696,131.00	659,171,869.45	665,582,865.66
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,907,037,290.66	4,641,827,116.47	5,640,263,478.27
经营活动现金流入小计	5,754,733,421.66	5,300,998,985.92	6,305,846,343.93
购买商品、接受劳务支付的现金	1,130,523,859.00	356,561,294.79	207,296,103.00
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支	75,062,436.61	85,230,930.39	74,492,858.49

付的现金			
支付的各项税费	21,231,161.93	28,961,857.46	34,278,039.14
支付其他与经营活动有关的现金	4,736,084,559.80	8,182,543,932.90	6,658,690,947.94
经营活动现金流出小计	5,962,902,017.34	8,653,298,015.54	6,974,757,948.57
经营活动产生的现金流量净额	-208,168,595.68	-3,352,299,029.62	-668,911,604.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	1,970,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	48,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	
投资活动现金流入小计	-	-	2,018,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	383,659,397.80	501,665,863.77	344,651,792.22
投资支付的现金	80,000,000.00	-	4,500,000.00
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	463,659,397.80	501,665,863.77	349,151,792.22
投资活动产生的现金流量净额	-463,659,397.80	-501,665,863.77	-347,133,792.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	300,000,000.00	32,254,474.00
取得借款收到的现金	2,030,560,000.00	9,407,662,681.27	7,946,000,000.00
发行债券收到的现金	1,835,450,000.00	1,147,500,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,526,000,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	6,392,010,000.00	10,855,162,681.27	7,978,254,474.00
偿还债务支付的现金	5,395,770,000.00	6,137,464,000.00	6,723,910,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	583,814,139.85	482,712,564.03	326,011,564.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	--	-
筹资活动现金流出小计	5,979,584,139.85	6,620,176,564.03	7,049,921,564.94
筹资活动产生的现金流量净额	412,425,860.15	4,234,986,117.24	928,332,909.06
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	-259,402,133.33	381,021,223.85	-87,712,487.80
加：期初现金及现金等价物余额	1,625,732,109.14	1,244,710,885.29	1,332,423,373.09
六、期末现金及现金等价物余额	1,366,329,975.81	1,625,732,109.14	1,244,710,885.29