

# 2017年靖江市滨江新城投资开发有限公司

## 绿色债券募集说明书

发行人



靖江市滨江新城投资开发有限公司  
Jingjiang Binjiang New City Investment & Development.,Ltd.



主承销商及簿记管理人



海通证券股份有限公司  
HAITONG SECURITIES CO.,LTD.

二〇一七年七月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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法律责任。

### 二、发行人相关负责人声明

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中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽责的义务。

### 四、律师声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 五、投资提示

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

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议中的安排。

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

## 六、其他重大事项和风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券持有人会议规则，接受本期债券债权代理协议、本期债券账户及资金监管协议之权利及义务安排。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权人已订立了本期债券债权代理协议。协议约定，如发行人未按本期债券募集说明书的规定履行其在本期债券项下的相关义务，本期债券债权人将代理投资者行使相应的权利。

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。

## 七、本期债券基本要素

(一) **债券名称**：2017年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色债券（简称“17靖江绿色债”）。

(二) **发行总额**：人民币玖亿柒仟万元整（RMB970,000,000）。

(三) **债券期限**：本期债券期限为7年期，附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别偿还发行总额的20%、20%、20%、20%和20%。

(四) **票面利率**：本期债券为固定利率债券，票面年利率据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为《2017年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://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最终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商协商一致确定，并报国家有关部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(五) **发行期限**：3个工作日，自2017年7月25日至2017年7月27日。

(六) **发行方式**：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国

家法律、法规另有规定除外)公开发行为和通过上海证券交易所协议发行相结合的方式发行。

**(七) 发行范围及对象:**

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行:在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);

2、通过上海证券交易所发行:持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

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

**(九) 担保方式:**本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

## 目录

声明及提示 .....	I
目录 .....	V
释义 .....	1
第一条 债券发行依据 .....	5
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	6
第三条 发行概要 .....	11
第四条 认购与托管 .....	15
第五条 债券发行网点 .....	17
第六条 认购人承诺 .....	18
第七条 债券本息兑付办法 .....	20
第八条 债券持有人会议规则 .....	22
第九条 发行人基本情况 .....	40
第十条 发行人业务情况 .....	66
第十一条 发行人财务情况 .....	92
第十二条 已发行尚未兑付的债券 .....	137
第十三条 募集资金用途 .....	147
第十四条 偿债保障措施 .....	163
第十五条 风险揭示 .....	179
第十六条 信用评级 .....	187
第十七条 法律意见 .....	190
第十八条 其他应说明的事项 .....	194
第十九条 备查文件 .....	195

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

- 发行人/公司/新城公司** 指靖江市滨江新城投资开发有限公司。
- 华靖资产** 指江苏华靖资产经营有限公司。
- 靖江城投** 指靖江市城投基础设施发展有限公司。
- 江苏景元** 指江苏景元建设科技有限公司。
- 本次债券/本期债券** 指发行总额为人民币 9.70 亿元的“2017 年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色债券”，简称“17 靖江绿色债”。
- 本次发行** 指本期债券的发行。
- 12 靖江新城债** 指 2012 年靖江市滨江新城投资开发有限公司市政项目建设债券。
- 15 靖新城** 指靖江市滨江新城投资开发有限公司非公开发行 2015 年公司债券。
- 16 靖新城** 指靖江市滨江新城投资开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券。
- 16 滨江 01** 指靖江市滨江新城投资开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）。
- 16 靖滨 02** 指靖江市滨江新城投资开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）。
- 16 滨江 02** 指靖江市滨江新城投资开发有限公司 2016

	年非公开发行公司债券（第三期）。
<b>16 滨江 04</b>	指靖江市滨江新城投资开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）。
<b>募集说明书</b>	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2017 年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色债券募集说明书》。
<b>国家发改委</b>	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
<b>江阴园区</b>	指江阴-靖江工业园区。
<b>主承销商/海通证券/簿记管理人/债权代理人</b>	指海通证券股份有限公司。
<b>账户及资金监管人</b>	指兴业银行股份有限公司靖江支行。
<b>联合资信</b>	指联合资信评估有限公司。
<b>中兴华</b>	指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。
<b>江苏江豪</b>	江苏江豪律师事务所。
<b>中合担保</b>	指中合中小企业融资担保股份有限公司。
<b>《承销协议》</b>	指本次债券的承销协议。
<b>承销团</b>	指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。
<b>余额包销</b>	指承销团成员按照承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期限结束后，将各自未售出的本



	期债券全部自行购入的承销方式。
债券持有人	指持有本期债券的机构投资者。
债权代理人	指海通证券股份有限公司。
《债权代理协议》	指本期债券债权代理协议。
《债券持有人会议规则》/本规则	指本期债券持有人会议规则。
《账户及资金监管协议》	指本期债券账户及资金监管协议。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司。
簿记建档	指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
年度付息款项	指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项。
当年债券存续余额	指债权登记日日终在中央国债登记公司登

记的全部债券面值总和。

《公司法》 指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》 指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》 指《靖江市滨江新城投资开发有限公司章程》。

工作日 指北京市的商业银行对公营业日(不包含法定节假日或休息日)。

法定节假日或休息日 指中华人民共和国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地区法定节假日和/或休息日)。

基点 每一基点指 0.01%。

元 指人民币元。

最近三年/报告期 指 2014 年、2015 年和 2016 年。

**/2014-2016 年(年度)**

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕143号文件批准公开发行人。

本期发债申请经江苏省发展和改革委员会(苏发改财金发〔2016〕1397号)文件转报。

本期债券业经由发行人董事会决议审议通过,并经发行人股东会决议审议通过。

## 第二条本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：靖江市滨江新城投资开发有限公司

住所：靖江市滨江新城区江阳路9号

法定代表人：徐玉海

经办人：戴荷金、戴云

联系地址：江苏省靖江市滨江新城区江阳路9号

联系电话：0523-84809392

传真：0523-84809394

邮政编码：214500

### 二、承销团

#### （一）主承销商/簿记管理人/债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰

经办人：李一峰、吴斌、赵烈、胡承昊

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

#### （二）分销商：华融证券股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街8号

法定代表人：祝献忠

经办人：范桦

联系地址：北京市西城区金融大街8号

联系电话：010-56177582

传真：010-56177554

邮政编码：100033

**三、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号东塔楼15层

执行事务合伙人：李尊农

经办人：马建华、孙秀刚

联系地址：南京市山西路67号世界贸易中心大厦A1座17楼

联系电话：025-83241701

传真：025-83206200

邮政编码：100000

**四、信用评级机构：联合资信评估有限公司**

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：王少波

经办人：孙伟伟、崔俊凯

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

## 五、发行人律师：江苏江豪律师事务所

住所：江苏省泰州市凤凰东路68号建工大厦24楼

负责人：朱联海

经办人：朱联海、赵超超

联系地址：江苏省靖江市人民南路德禧隆商业街一号楼三楼

联系电话：0523-89101332

传真：0523-84910993

邮政编码：225306

## 六、担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街28号楼中海国际中心12层

法定代表人：周纪安

经办人：王星

联系地址：北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心12层

联系电话：010-56508788

传真：010-56508799

邮政编码：100034

## 七、托管机构

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733、010-88170735

传真：010-66061875

邮政编码：100032

**(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

负责人：聂燕

经办人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34层

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

**八、账户及资金监管人：兴业银行股份有限公司靖江支行**

营业场所：靖江市人民南路98号光芒大厦第一、二层

负责人：蔡镇

经办人：戚俊峰

办公地址：靖江市人民南路98号光芒大厦第一、二层

联系电话：0523-81150011

传真：0523-81165050

邮政编码：214500



### 第三条 发行概要

一、**发行人：**靖江市滨江新城投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2017年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色债券（简称“17靖江绿色债”）。

三、**发行总额：**本期债券发行总额人民币玖亿柒仟万元整（RMB970,000,000.00）。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年期，附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本金。

五、**票面利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为《2017年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://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最终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商协商一致确定，并报国家有关部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**发行期限：**3个工作日，自发行首日至2017年7月27日。

**七、发行方式：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所协议发行相结合的方式发行。

**八、发行范围及对象：**

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行人：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；

2、通过上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司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、信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为 AA 级，本期债券信用级别为 AAA 级。

**十、担保方式：**本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**十一、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司托管记载；通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

**十二、发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 100 万元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**十三、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2017年7月24日。

**十四、发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2017年7月25日。

**十五、起息日：**自2017年7月25日开始计息，本期债券存续期限内每年的7月25日为该计息年度的起息日。

**十六、计息期限：**本期债券的计息期限自2017年7月25日至2024年7月24日。

**十七、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿还发行总额的20%、20%、20%、20%和20%。本期债券存续期后5年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

**十八、付息日：**2018年至2024年每年的7月25日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**十九、兑付日：**本期债券的兑付日为2020年和2024年每年的7月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**二十、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**二十一、承销方式：**承销团余额包销。

**二十二、承销团成员：**主承销商为海通证券股份有限公司，分销商为华融证券股份有限公司。

**二十三、流动性安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

## 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。

二、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的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2017年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中规定。

三、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的认购与托管：

本期债券承销团成员设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，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》的要求办理，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。

四、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的认购与托管：

本期债券通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《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公司网站（[www.chinaclear.cn](http://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协议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合格基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，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。

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。

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公开发行的具体发行网点见本募集说明书附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行的具体发行网点见本募集说明书附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、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、本期债券的债权代理人、账户及资金监管人依据相关法律法规的规定发生合法变更并依法对该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、同意已签署的与本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期限内，若发行人依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)账户及资金监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

(五)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。

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

## 第七条债券本息兑付办法

本期债券期限为7年期固定利率债券，每年付息一次，从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别偿还发行总额的20%、20%、20%、20%和20%。本息兑付方法具体如下：

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次。本期债券的付息日为2018年至2024年每年的7月25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）。每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。

（二）本期债券利息的支付通过登记托管机构办理，利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

### 二、本金的兑付

（一）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个计息年度末分别偿还本期债券本金的20%。本金的兑付日为2020年至2024年每年的7月25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），2020年至2024年利息随本金一起支付。

每年还本时本金按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记  
的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配  
（每名债券持有人所受偿的本金金额算取位到人民币分位，小于分的  
金额忽略不计）。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人  
持有的相应部分的本期债券。当年应兑付债券本金金额自兑付日起不  
另计利息。

（二）本期债券本金的兑付由债券登记托管机构办理。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 债券持有人会议规则

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》的有关规定，制定了本期债券持有人会议规则。

凡认购本期债券的投资者均视作同意发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》和债券持有人会议相关决议对全体本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

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

### 二、债券持有人会议规则的主要内容

#### （一）总则

1、为规范本期债券之债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华

《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《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）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等相关法律法规及其他规范性文件的规定，制订本债券持有人会议规则。

2、本期债券持有人会议规则项下公司（企业）债券系指靖江市滨江新城投资开发有限公司经中华人民共和国国家发展和改革委员会核准发行的本期绿色债券；本期债券的债权代理人为海通证券股份有限公司；债券持有人为通过认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者。

3、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本期债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受本期债券持有人会议规则，受本期债券持有人会议规则之约束。

4、债券持有人会议依据本期债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对本期债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

5、债券持有人会议根据本期债券持有人会议规则审议通过的决

议，对全体债券持有人（包括所有参与会议、未参与会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。

6、本期债券持有人会议规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。但债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

7、本期债券持有人会议规则中使用的已在《募集说明书》中定义的词语，应具有相同的含义。

## （二）债券持有人会议权限

1、债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

（1）变更本期债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券票面利率；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

（3）对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

（4）发行人、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公

司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本期债券持有人权利的行使；

（5）抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；

（6）变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式；

（7）变更本期债券债权代理人；

（8）对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

（9）其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项；

（10）在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

（11）根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及本期债券持有人会议规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

### （三）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：

（1）发行人书面提议召开债券持有人会议；

（2）单独或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券

持有人书面提议召开债券持有人会议；

(3) 债权人书面提议召开债券持有人会议；

(4) 拟变更《募集说明书》的约定；

(5) 发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；

(6) 发行人明确表示或债权人代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务；

(7) 拟变更、解聘本期债券债权人代理人；

(8) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益；

(9) 发行人发生减资、合并、分立、解散或申请破产或其他主体变更的情形；

(10) 发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；

(11) 担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的不利变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化；

(12) 发行人拟变更本期债券担保人（如有担保人）或担保方式；

(13) 发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关



约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

（14）本期债券被暂停转让交易；

（15）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券持有人会议由债权代理人负责召集。在本期债券存续期间内，当出现本期债券持有人会议规则第八条规定的债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权代理人，债权代理人应自其知悉该等事项之日起5个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人未按时发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。发行人根据第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前 5 个工作日公告，但不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 15 个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项及会议议程；
- (3) 以明显的文字说明全体债券持有人均有权出席债券持有人

会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

- (4) 有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- (5) 投票代理委托书的送达时间和地点；
- (6) 召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- (7) 召集人需要通知的其他事项。

6、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 个工作日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

#### **（四）议案、委托及授权事项**

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据本期债券持有人会议

规则第八条的规定决定。

单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、担保人、债权人、持有发行人 10% 以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 个工作日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 个工作日内在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本期债券持有人会议规则第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人可以亲自参与债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为参与并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。本期债券持有人会议规则第三十条规定的无权表决的债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

4、债券持有人本人参与会议的，应按照召集人公告的会议通知

进行参会登记,并提交本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人参与会议的,应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人参与会议的,代理人应提交本人身份证明文件、被代理人(或其法定代表人、负责人)依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人参与债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容:

- (1) 代理人的姓名;
- (2) 代理人的权限,是否具有表决权;
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示;
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限;
- (5) 个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示,债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

## （五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表债券未偿本金三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参加会议。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举1名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作参与会议人员的名册。名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。现场出席会议的持有人或其代理人，应在会议名册上签字确认。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点，则延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

## （六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张债券（面值为人民币100元）拥有1票表决权。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同

意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或参与持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本期债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。

下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本期债券张数不计入有表决权本期债券张数总数：

- (1) 发行人或债券持有人为发行人关联方；
- (2) 债券持有人为担保人或其关联方（如有担保人）；
- (3) 债券持有人为出质股权/股票的所在公司或其关联方（如有出质股权/股票）；
- (4) 债券持有人为抵/质押资产拥有者或其关联方（如有抵/质押资产）；
- (5) 债券持有人持有的本期债券属于如下情形之一：（a）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向



债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本期债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的全部利息和本金；（b）不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

6、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

7、现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

8、债券持有人会议作出的决议，须经代表参与会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）

同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更本期债券持有人会议规则的决议，须经出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权四分之三以上（包括四分之三）通过才能生效。

9、债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

10、债券持有人会议的有效决议对决议生效之日登记在册的全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

11、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后2个工作日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

12、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

13、债券持有人会议记录会议召集人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至本期债券存续期限届满2年之日止。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

14、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向发行人所在地省级发展改革部门及本期债券上市交易场所报告。

## (七) 附则

1、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、本期债券持有人会议规则项下的公告方式为：在发行人履行信息披露义务的媒体上进行公告。

4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议又无法协商解决的，可向发行人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

5、当本期债券持有人会议规则与国家法律、法规和规范性文件的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触时，债权代理人应根据本期债券持有人会议规则的规定，召开债券持有人会议，对本期债券持有人会议规则进行修改、修订或补充。除此之外，本期债券持有人会议规则不得变更。

6、本期债券持有人会议规则所称“以上”、“以内”、“之内”或“内”均含本数。

7、本期债券持有人会议规则由发行人及债权代理人共同制订，

自双方的法定代表人或其授权代表签字并加盖双方公章之日起成立，并在本期债券发行截止日生效。

## 第九条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：靖江市滨江新城投资开发有限公司

类型：有限责任公司

住所：靖江市滨江新城江阳路9号

注册资本：50,000万元

法定代表人：徐玉海

成立日期：2004年11月22日

营业期限：2004年11月22日至2030年12月31日

经营范围：房地产开发经营；资产经营与管理；土地的利用设计；房屋租赁；房屋工程施工；建筑机械及设备的租赁及维修；建筑材料、金属构件及门窗、机械设备销售；市政工程的建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人成立于2004年11月22日，是由靖江市人民政府批准成立的有限责任公司，公司股东为靖江市人民政府国有资产监督管理委员会和靖江市华丰城市建设有限公司，注册资本为50,000万元。作为靖江市滨江新城最重要的基础设施建设和土地开发整理主体，公司进行滨江新城内各项基础设施建设和土地整理开发。

截至2016年12月31日，公司资产总额为1,452,303.71万元，负债总额为929,215.79万元，净资产为523,087.92万元，资产负债率为63.98%；2014-2016年度发行人经审计的营业收入分别为66,096.03

万元、66,736.23万元和55,301.46万元，经审计的归属于母公司所有者的净利润分别为11,183.79万元、12,045.49万元及10,958.30万元。

## 二、历史沿革

靖江市滨江新城投资开发有限公司成立于2004年11月22日，公司原注册资本5,000.00万元，其中靖江市华丰城市建设有限公司以货币方式出资2,450.00万元，占注册资本的49%，江阴市恒丰投资有限公司以货币方式出资2,550.00万元，占注册资本的51%。该出资经靖江新天地联合会计师事务所靖新联验字[2004]第068号验资报告审验。公司注册号为3212821103502，法定代表人为王金国，公司类型为有限责任公司，经营范围为：地产开发及销售、租赁；土地的利用设计；市政工程的建设。

2005年7月29日，根据《公司法》及公司章程的规定，经公司第一届第二次股东会批准，公司申请变更经营范围，变更之后的经营范围为：地产开发及销售、租赁；土地的利用设计；房地产开发及销售；房屋租赁；房屋工程建筑施工；建筑机械及设备的租赁及维修；建筑材料、金属构件及门窗、普通机械销售；市政工程的建设（涉及许可或资质经营的凭许可证或资质证书经营）。

2008年2月1日，公司变更注册号，变更后的注册号为321282000005368。2009年3月31日，根据《公司法》及公司章程的规定，经公司股东会批准，公司原股东江阴市恒丰投资有限公司将其在公司51%的股份全部转让给靖江市华丰城市建设有限公司。变更完成

后，靖江市华丰城市建设有限公司成为公司唯一股东，认缴货币出资5,000.00万元，实缴出资额5,000.00万元。公司类型为有限公司（法人独资）内资，经营范围为：许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：土地的利用设计；房屋租赁；房屋工程建筑施工；建筑机械及设备的租赁及维修；建筑材料、金属构件及门框、机械设备销售；市政工程的建设。

2009年5月22日，根据《公司法》及公司章程的规定，经公司股东会批准，并经《市国资委关于同意国有资产注入靖江市滨江新城投资开发有限公司的批复》（靖国资〔2009〕4号）文件同意，公司注册资本增加到30,000.00万元。靖江市华丰城市建设有限公司出资5,000.00万元，占注册资本的16.67%，出资方式为货币；靖江市国有（集体）资产管理委员会办公室出资25,000.00万元，占83.33%，出资方式为实物资产。该出资经靖江新天地联合会计师事务所靖新联会验字[2009]273号验资报告审验。

2009年7月28日，公司注册资本增加到35,800.00万元，其中靖江市华丰城市建设有限公司出资5,000.00万元，占注册资本的13.97%，出资方式为货币；靖江市国有（集体）资产管理委员会办公室出资30,800.00万元，占86.03%，出资方式为货币及实物资产。该次增资经靖江新天地联合会计师事务所靖新联会验字[2009]435号验资报告审验。

2010年，根据中共靖江市委靖发〔2010〕20号文件，中共靖江市



委、靖江市人民政府关于印发《靖江市人民政府机构改革实施意见的通知》，“靖江市国有（集体）资产管理委员会办公室”名称变更为“靖江市人民政府国有资产监督管理办公室”。

2010年12月，根据《市国资办关于同意增加滨江新城投资开发有限公司注册资本的批复》（靖国资办〔2010〕69号）文件，靖江市人民政府国有资产监督管理办公室对发行人进行增资，增资后发行人注册资本增至50,000.00万元，其中靖江市华丰城市建设有限公司出资5,000.00万元，占注册资本的10.00%，出资方式为货币；靖江市人民政府国有资产监督管理办公室出资45,000.00万元，占90.00%，出资方式为货币及实物资产，货币形式出资20,000.00万元，实物出资25,000.00万元。该次增资经靖江新天地联合会计师事务所靖新联会验字[2010]737号验资报告审验。

2012年11月30日，公司法定代表人变更为鞠林红，并取得变更后的企业法人营业执照，注册号仍为321282000005368。2016年9月22日，公司法定代表人变更为徐玉海，并取得变更后的企业法人营业执照，统一社会信用代码为913212827673751742。公司经营范围为：房地产开发经营；土地的利用设计；房屋租赁；房屋工程建筑施工；建筑机械及设备的租赁及维修；建筑材料、金属构件及门框、机械设备销售；市政工程的建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2016年11月11日，公司经营范围变更为：房地产开发经营；资产

经营与管理；土地的利用设计；房屋租赁；房屋工程施工；建筑机械及设备的租赁及维修；建筑材料、金属构件及门窗、机械设备销售；市政工程的建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至本募集说明书签署日，发行人实收资本仍为50,000.00万元。

### 三、发行人股东情况

发行人股东为靖江市人民政府国有资产监督管理委员会和靖江市华丰城市建设有限公司，分别持有发行人 90%和 10%的股权。发行人的实际控制人为靖江市人民政府国有资产监督管理委员会。

靖江市人民政府国有资产监督管理委员会为国家授权投资机构，基本职能是代表靖江市人民政府行使国有资产出资人的职责，对靖江全市行政事业单位和企业的国有资产实施统一综合监管。

靖江市华丰城市建设有限公司成立于 2004 年 4 月 20 日，是由靖江市城投基础设施发展有限公司 100%控股的有限责任公司（法人独资），法定代表人为鞠林红。经营范围包括房地产综合开发业务、经营管理政府授权范围内的国有资产、投资经营市政公用设施建设以及投资经营与市政公用设施相关的土地开发。

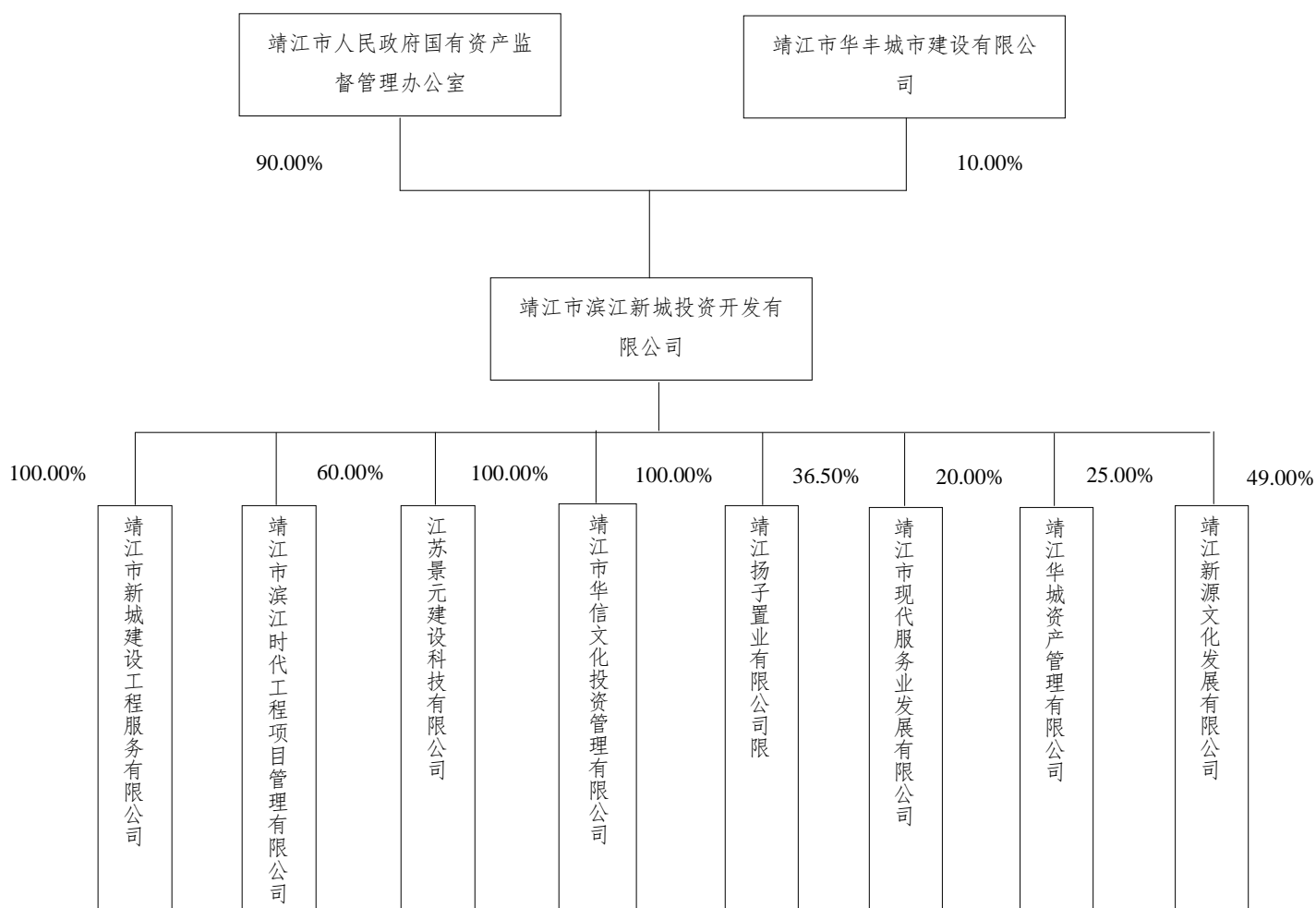
表 9-1 发行人截至本募集说明书公告日的股东情况

单位：万元

股东名称	认缴出资	持股比例	持股方式
靖江市人民政府国有资产监督管理委员会	45,000.00	90.00%	直接
靖江市华丰城市建设有限公司	5,000.00	10.00%	直接
合计	<b>50,000.00</b>	<b>100.00%</b>	

截至本募集说明书公告日，发行人的股权与子公司结构如下：

图 9-1 发行人截至本募集说明书公告日股权结构图



#### 四、公司治理和组织结构

##### （一）公司治理

发行人按照《公司法》及其他法律法规的规定，制定了《靖江市滨江新城投资开发有限公司章程》，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，并制定了相关的配套制度，规范了董事会、监事的议事规则和程序，明确了董事会、监事、总经理的各级职权，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。目前，发行人的治理结构如下：

## 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权利机构，根据《公司章程》行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、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）审议批准监事的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；（10）修改公司章程。

股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。股东会会议分为定期会议和临时会议。召开股东会会议，应当于会议召开 15 日前通知全体股东。定期会议每半年召开一次，代表十分之一以上表决权的股东、三分之一以上的董事、监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

股东会会议由董事会召集、董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事会召集和主持；监事会不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议做出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，

以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

## 2、董事会

公司设董事会，成员为5人，由股东会选举产生。董事任期3年，任期届满，连选可以连任。召开董事会会议，于会议当天通知全体董事。董事会应当对所议事项的决定做成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会对股东负责，行使以下职权：（1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；（2）执行股东会决议；（3）审定公司经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务方案、决算方案；（5）制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（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经理及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度。

董事会由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会会议的表决，实行一人一票。

## 3、监事

公司设监事2名，由股东会选举产生。监事任期每届3年，任期届满，可连选连任。监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、

行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集股东会会议；（5）向股东会会议提出提案；（6）按照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。监事可以列席董事会会议。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

#### 4、经理

公司设经理1名，由董事会决定聘任。经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟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）制订公司的具体章程；（6）提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；（7）聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

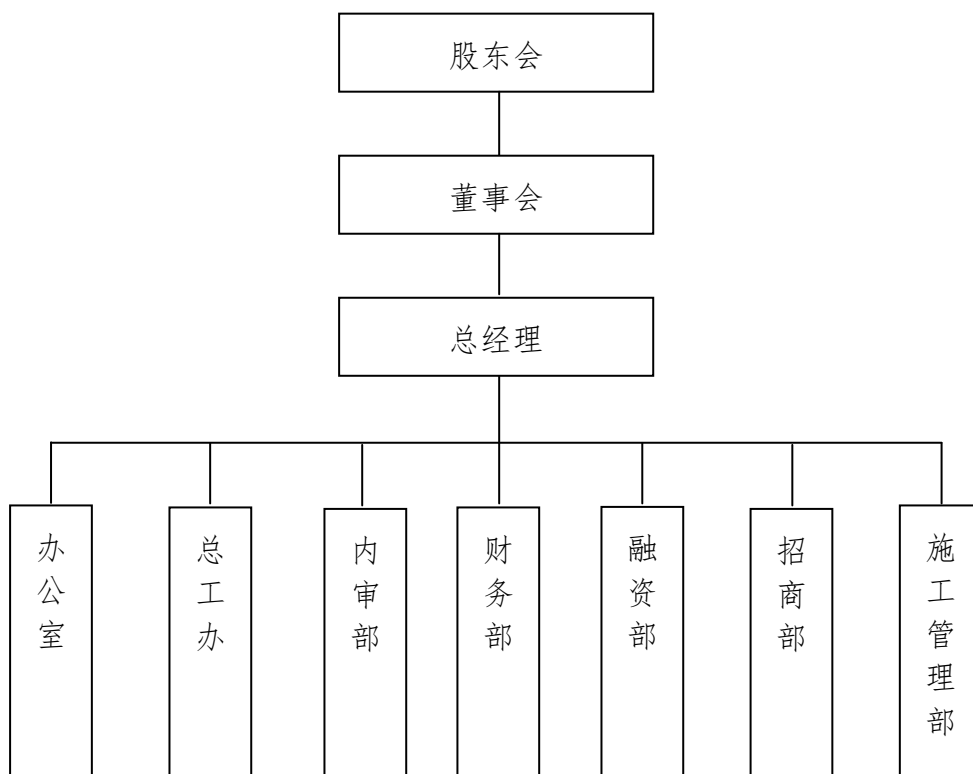
经理列席董事会会议。

#### （二）组织结构

公司对下属部门采取扁平化管理模式，本着提高管理效率和精简机构的原则，设立了七个职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持良好的协作。

截至2016年12月31日，发行人组织结构如下图所示：

图 9-2 发行人组织结构图



### 1、办公室

办公室工作职能：（1）制订并落实公司规章制度，组织检查督促；全面抓好公司内部组织协调及行政管理工作。（2）调查研究，收集信息，掌握情况，及时向公司领导反映社会动态，为领导决策提供依据。（3）负责公司各类机要档案管理和保密管理工作；负责公司行政印章的保管及使用。（4）负责公司行政管理和日常事务，协助总经理做好各部门之间的综合协调，沟通内外联系，保证上情下达和下情上达。（5）负责公司各部门岗位职责研讨和修订，制定公司员工考核细则，组织年度绩效考核，协助公司领导做好奖惩工作，落实岗位目标责任制的执行情况。（6）负责草拟各类综合性文字材料，审核各部门起草的文件，做好公司文件的编号、打印、发放以及行政

文件的立卷、归档、保管工作。（7）负责综合性会议的筹办工作，负责对会议文件决定的事项进行催办、查办和落实。（8）负责来人来访的接待工作，做好外联协调工作，树立良好的公司形象。（9）负责公司对外宣传、企业文化建设、发布信息、广告制作、公司网站管理以及公司内刊编辑发行工作。（10）负责公司人事、劳资、员工劳动保险、教育培训等管理工作。（11）负责公司办公设施、办公用品、劳保用品的申购、领发及管理；负责征订和发放各类报刊杂志。（12）负责公司车辆、食堂等行政后勤管理及服务工作。（13）负责抓好办公区域的环境卫生，做好防火、防盗等安全管理工作。（14）完成领导交办的其他任务。

## **2、总工办**

总工办工作职能：（1）负责所有规划、建筑、市政建设项目的勘探、设计、图纸会审、技术交底等方面的工作。（2）负责项目前期的手续办理。（3）负责工程项目合同的签订和管理。（4）负责项目的招投标工作。（5）负责项目的竣（交）工验收和综合验收工作。（6）负责公司所有项目资料的收集、整理、归档工作。（7）负责在建项目工程款的支付审核。（8）负责时代公司管理项目的设计变更备案和监管。（9）完成领导交办的其他工作。

## **3、内审部**

内审部工作职能：（1）负责预算编制、预算审核、配合审计审核中心预算复审。（2）负责结算初审、结算审核、配合审计审核中



心结算复审。(3)负责对在建工程项目的事中控价,配合施工管理部做好签证资料的确认工作。(4)负责组织总工办、施工管理部对供材、控材、材料暂估价的确认证工作。(5)负责对在建工程项目的跟踪审计月报复核、收集、整理。(6)负责配合财务部做好工程项目的工程款支付复核工作。(7)负责对已完成的预算编制、预算审核、结算审核、工程项目相关资料收集、整理、归档工作。(8)完成公司领导交办的其它工作。

#### **4、财务部**

财务部工作职能:(1)严格按照财务制度报销费用、按合同条款和进度支付工程款、中介费用及拆迁补偿款,审核、监督各种款项的收支,做好财务核算和成本控制。(2)及时编制记账凭证、财务报表,妥善保存各类会计资料。(3)负责公司的纳税管理,依法纳税,合理避税。(4)管理现金及银行账户,保管好各种有价票据、财务印鉴、空白支票及收据。(5)加强资产管理,建立土地证和房产证台账,定期清查盘点固定资产。(6)整理保存拆迁协议,做好安置分房结算工作。(7)建立供材购进使用台账,清点核对库存材料,做到账实相符。(8)拟定各项财务计划,提供财务分析报告。

(9)配合融资部,提供融资所需财务数据。(10)完成公司领导交办的其他工作。

#### **5、融资部**

融资部工作职能:(1)根据公司发展战略及经营需求,编制公

司年度总体融资计划。（2）根据公司资金需求预测，进行金融市场调研与分析，制定并实施相应的融资解决方案。（3）建立多元化的企业融资渠道，与各融资机构建立和保持良好的合作关系，通过对公司资产和负债进行全面分析，针对不同银行的特点设计融资项目和方式。（4）结合各银行融资审批管理流程，合理编制融资进度控制计划，确保信贷资金及时到位。（5）做好项目融资成本测算，为项目融资方案优选提供依据。（6）负责公司融资业务办理及相关贷后管理工作。（7）编制融资台帐，详细反映融资金额、利息和期限，配合财务部做好利息、本金的偿付。实施对各项资金的集中调配和统筹安排，根据各项资金需求合理安排还贷资金，对资金安全实施管理监控。（8）对公司总体资金运行情况、资金成本控制情况进行分析，评价。（9）完成公司领导交办的其他工作。

## 6、招商部

招商部工作职能：（1）根据滨江新城的规划和发展要求制定新城区招商政策，配合办公室完成招商指南印制和公司 PPT 制作，并及时调整完善。（2）制定公司招商年度计划和具体实施方案。（3）负责策划和实施新城范围内招商活动。（4）收集整理招引的客户相关资料，建立台账，及时筛选有明确意向性客户。（5）积极主动和客户沟通，及时把公司规划调整方案及相关优惠政策反馈给客户。（6）根据洽谈内容拟定合作协议并完成签约。（7）配合政府做好新城范围内招商项目的接洽、谈判和相关服务工作。（8）负责拆迁与滨江

新区办事处、靖城街道办对接补偿安置方案、手续审批等工作。负责做好土地征用、预审、供地全过程的材料搜集整理上报，配合财务部做好融资过程中土地使用权抵押、注销等工作。

## 7、施工管理部

施工管理部工作职能：（1）负责在建工程进度、质量、安全等方面的监督和管理，根据现场情况提出合理化建议，控制造价。（2）负责协调处理在建工程现场发生的各类矛盾和突发事件。（3）负责供材的质量管理，配合内审部对在建工程的供材、设备及绿化苗木提供数量和技术参数。（4）负责对在建工程各监理单位的监督、管理和考核。（5）负责与供电、供水、燃气、电信、有线电视、消防等相关部门和单位的协调工作。（6）做好现场各类工程量签证单和工程联系单的签发工作。（7）负责在建工程现场各总包、分包单位水电费用的管理和收取工作。（8）协助总工办办理项目前期手续和设计工作。（9）协助内审部做好工程预算的编制工作，对工程图纸设计的审查工作。（10）协助总工办对在建工程施工过程中发生的设计变更指令的下达及落实。（11）参与总工办项目招标过程和工程合同的洽谈，根据现场实际情况提出合理的建议和意见。（12）负责做好分部分项工程验收。（13）配合总工办做好竣工验收和综合验收工作以及工程竣工资料的收集、整理、归档工作。（14）负责已建成工程的移交工作。（15）配合招商部、服务公司做好分房及安置后业主质量投诉的接待、解释和处置工作。（16）完成公司领导交办的其它工

作。

### **(三) 内控制度**

发行人严格按照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，根据公司经营管理的特點，制定了包括预算管理制度、财务管理制度、重大投融资决策制度、对外担保管理制度、关联交易管理制度、下属子公司管理制度等一整套较详细的管理制度体系，通过一系列制度的实施，保证了公司业务的发展、业绩的稳步增长，为促进各项管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。

#### **1、预算管理制度**

发行人建立了预算管理制度，该制度要求公司需结合财政预算、融资预算编制公司预算和债务预算，并报领导审批后执行，预算要优先保障重点支出和滨江新城建设发展的需要。每半年要对预算的执行结果进行监督检查，并出具相关的分析报告，每年还需要出具决算报表和决算报告。预算管理制度保证了公司预算资金的合理使用以及监督管理，有效降低了公司的资金使用风险。

#### **2、财务管理制度**

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等有关规定及财政相关规定等制定本制度，该制度要求公司按国家统一会计制度的规定设置总账、明细账、日记账及其他辅助性账簿，会计核算以实际发生的业

务为依据，并定期编制财务报告。会计凭证、会计账簿、会计报表和其他会计资料的内容和要求符合国家统一会计制度的要求。财务管理制度保证了公司财务报表的完整性和准确性，真实公允地反映公司的财务状况、经营成果和现金流量。

### **3、重大投融资制度**

发行人建立了重大投融资管理制度，该制度要求公司规范筹资行为和投资行为，降低资本成本，提高资金运作效率，保证资金运营的安全性、收益性。筹资上，对于权益性筹资，各企业的实收资金不得随意变更，股东投入资本金不得非法抽回。对于债务性筹资，应以维护公司信誉为首要原则，及时归还银行借款。企业投资实行投资、经营和监管相结合的原则，投资单位对投资项目实行专人专项监管，做到责权利相对称，确保项目按计划顺利实施。

### **4、对外担保管理制度**

为有效控制公司对外担保的风险行为，防范对外担保风险，确保国有资金安全、保护投资者的合法权益以及保护公司财务安全，根据《中华人民共和国公司法》、《国有资产管理法》、《中华人民共和国担保法》及等法律、行政法规的相关规定，发行人制定了《对外担保管理办法》。公司对外担保实行统一管理，对外担保必须经董事会批复，未经公司董事会批准，公司不得对外提供担保。

### **5、关联交易管理制度**

发行人按照《公司章程》的有关规定，明确在确认和处理有关关

关联方之间关联关系与关联交易时应遵循的原则，规定了关联交易的认定、决策权限、审查和决策程序、表决回避和信息披露等条例，构建了较为完善的资金占用防范机制，很好地约束了恶意关联关系的发生。与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保发行人的关联交易行为不损害发行人和非关联股东的合法权益。

## **6、对下属子公司的管理制度**

人员方面，下属子公司高级管理人员由公司内部指派；财务方面，公司实行全面预算指标的管理和控制，财务部负责公司及所属企业预算外资金安排和控制，审核所属企业年度资金预算，编制公司年度资金预算计划，以保证公司总体经营目标的实现；资产方面，下属子公司资产购置和出售均由公司来决定，下属子公司只负责日常运营和维护。

## **7、对非经营性往来款的管理制度**

发行人按照《企业会计准则》和《公司章程》的有关规定，确定了非经营性其他应收款的决策程序和定价机制：发行人已经建立了相对比较完善的财务管理制度、内控制度和资金管控制度，公司针对每一笔非经营性其他应收款的进出，都有严格的审批程序，完全按照财务管理制度和内控制度的要求进行了经理办公会议的决策程序，每笔款项都会经过财务负责人、公司总经理审核签字后才能予以支付。在定价方面，双方交易遵循诚实信用、公平、公开、公正的原则，购销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国

家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价。涉及到关联交易的，按照发行人的关联交易原则定价。

#### （四）发行人的独立性

公司在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。

2、在人员方面，公司总裁、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

3、在资产方面，公司不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

4、在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

5、在财务方面，公司设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

## 五、发行人与子公司的投资关系

截至2016年12月31日，发行人控股子公司共4家，参股子公司4家，具体情况如下表所示：

表 9-2 截至 2016 年 12 月 31 日发行人控股及参股子公司情况

单位：万元

子公司名称	注册资本金	持股比例	持股方式	投资类型	取得方式
靖江市新城建设工程服务有限公司	50.00	100.00%	直接	合并范围内子公司	投资设立
靖江市滨江时代工程项目管理有限公司	1,000.00	60.00%	直接	合并范围内子公司	投资设立
江苏景元建设科技有限公司	85,000.00	100.00%	直接	合并范围内子公司	投资设立
靖江市华信文化投资管理有限公司	3,000.00	100.00%	直接	合并范围内子公司	投资设立
靖江扬子置业有限公司	10,000.00	36.50%	直接	参股公司	长期股权投资
靖江市现代服务业发展有限公司	30,000.00	20.00%	直接	参股公司	长期股权投资
靖江华城资产管理有限公司	30,000.00	25.00%	直接	参股公司	长期股权投资
靖江新源文化发展有限公司	47,031.00	49.00%	直接	参股公司	长期股权投资

## 六、主要子公司的基本情况

### （一）靖江市新城建设工程服务有限公司

靖江市新城建设工程服务有限公司为发行人全资子公司，成立于2005年10月27日，注册资本50.00万元。靖江市新城建设工程服务有限公司法定代表人为陈刚，注册地址为靖江市南环花苑1-18幢会所，经营范围为：建设工程管理服务；房地产评估咨询；建设工程监理，物业管理；建筑材料销售；建筑装饰工程施工；房屋拆迁；洗衣服务；熨烫服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开



展经营活动)。截至2016年12月31日,靖江市新城建设工程服务有限公司的总资产为10,282.07万元,负债总额为9,984.68万元,净资产为314.41万元,营业收入为174.06万元,净利润为88.42万元。

## (二) 靖江市滨江时代工程项目管理有限公司

靖江市滨江时代工程项目管理有限公司为发行人控股子公司,成立于2013年1月17日,注册资本1,000.00万元,靖江市滨江时代工程项目管理有限公司法定代表人为吉群,注册地址为靖江市江洲路行政中心商务B楼7楼701—721室,经营范围为:工程项目管理服务;房屋建筑工程、市政工程、道路工程施工;建材、金属材料、苗木销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2016年12月31日,靖江市滨江时代工程项目管理有限公司的总资产为5,552.71万元,负债总额为5,079.65万元,净资产473.06万元,营业收入为482.91万元,净利润为102.48万元。

## (三) 江苏景元建设科技有限公司

江苏景元建设科技有限公司原为发行人联营企业,成立于2010年5月21日,注册资本5,000.00万元。2016年发行人收购江苏景元控股股东江苏钤元建设投资有限公司持有的江苏景元60%股权,并对江苏景元建设科技有限公司进行增资,现江苏景元建设科技有限公司注册资本为85,000.00万元,新城公司持有江苏景元100%股权。江苏景元建设科技有限公司法定代表人为陈刚,注册地址为靖江市行政中心信访大楼七楼,经营范围是建筑节能材料、太阳能光伏及装备和太

太阳能利用研究、开发、销售、安装；办公用计算机系统的设计、集成、安装、调试和管理；为客户提供数据的录入、处理、加工服务；道路、桥梁工程、土石方工程、河湖治理及防洪设施工程施工；城市水域治理；工程设计、规划管理；房屋工程建筑、市政工程、景观和绿地设施工程设计、施工；建筑材料、金属材料、门窗、机械设备、电气设备、灯具、装饰物品销售；物业管理；房屋、建筑工程机械与设备的租赁；土地整理；房屋拆迁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2016年12月31日，江苏景元建设科技有限公司总资产为98,251.71万元，负债总额为14,268.01万元，净资产为83,983.70万元，营业收入为零，净利润为-171.14万元。

#### （四）靖江市华信文化投资管理有限公司

靖江市华信文化投资管理有限公司为发行人全资子公司，成立于2016年1月18日，注册资本3,000.00万元。华信文化投资管理有限公司法定代表人为蒋浩，注册地址为靖江市滨江新城区江阳路9号，经营范围是利用自有资金从事文化产业投资业务；资产与投资管理；为企事业单位、个人提供投资方面的咨询、策划和设计服务；创业投资；文化艺术咨询服务；文艺创作与表演；群众文化活动服务；动漫设计与制作；会议及展览服务；影视设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2016年12月31日，靖江市华信文化投资管理有限公司的总资产为3,014.29万元，负债总额为2.55万元，净资产为3,011.74万元，营业收入为零，净利

润为 11.74 万元。

#### （五）靖江扬子置业有限公司

靖江扬子置业有限公司为发行人联营企业，成立于 2012 年 8 月 30 日，注册资本 10,000.00 万元。靖江扬子置业有限公司法定代表人为许建农，注册地址为靖江市江洲路行政中心商务 B 楼 515 室，经营范围是房地产开发经营；物业管理；建筑装饰工程、绿化工程施工。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2016 年 12 月 31 日，总资产为 9,615.19 万元，负债总额为 27.51 万元，净资产为 9,587.68 万元，营业收入为零，净利润为亏损 76.75 万元。

#### （六）靖江市现代服务业发展有限公司

靖江市现代服务业发展有限公司为发行人联营企业，成立于 2016 年 6 月 20 日，注册资本 30,000.00 万元。靖江市现代服务业发展有限公司法定代表人为丁卫东，注册地址为靖江市口岸联检服务中心 1 幢 8 楼，经营范围是企业管理咨询服务；科技和商务信息咨询；企业营销策划；市场管理服务；市场设施租赁；物业管理；酒店管理；房地产开发经营；房屋租赁；会务服务；展览展示服务；清洁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2016 年 12 月 31 日，总资产为 47,239.76 万元，负债总额为 17,239.52 万元，净资产为 30,000.24 万元，营业收入为零，净利润为亏损 0.24 万元。

### （七）靖江华城资产管理有限公司

靖江华城资产管理有限公司为发行人联营企业，成立于2016年9月28日，注册资本30,000.00万元。靖江华城资产管理有限公司法定代表人为任刚，注册地址为靖江市口岸联检服务中心1幢3楼，经营范围是资产管理；投资管理；投资咨询；财务咨询；社会经济咨询；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2016年12月31日，总资产为26,500.00万元，负债总额为9,000.00万元，净资产为17,500.00万元，营业收入为零，净利润为零。

### （八）靖江新源文化发展有限公司

靖江新源文化发展有限公司为发行人联营企业，成立于2016年7月19日，注册资本47,031.00万元。靖江新源文化发展有限公司法定代表人为蒋浩，注册地址为泰州市靖江市滨江新城江阳路9号，经营范围是组织文化艺术交流活动(不含演出)；企业形象策划服务；企业管理咨询服务；商务咨询服务；会议及展览服务；文艺创作与表演；群众文化活动服务；动漫设计与制作；影视设备、房屋租赁；文化用品、工艺品、日用百货销售；房地产开发经营；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2016年12月31日，总资产为1,000.58万元，负债总额为0.17万元，净资产为1,000.41万元，营业收入为零，净利润为0.41万元。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人的董事会、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规规定，经过合法程序选举产生。截至本募集说明书签署日，发行人董事会、监事及高级管理人员组成情况如下：

表 9-3 发行人截至本募集说明书公告日的董监高任职情况

机构	姓名	性别	出生年月	公司职务	任期
董事会	徐玉海	男	1967年3月21日	董事长	2016年9月至今
	周铭江	男	1963年12月26日	董事	2016年3月至今
	吉群	男	1968年5月18日	董事	2016年3月至今
	戴荷金	女	1964年9月20日	董事	2016年3月至今
	蒋浩	男	1980年4月9日	董事	2016年9月至今
监事会	陈刚	男	1963年7月3日	监事	2016年3月至今
	张慧莹	女	1986年2月14日	职工监事	2015年至今
高管	徐玉海	男	1967年3月21日	总经理	2015年至今
	周铭江	男	1963年12月26日	副总经理	2013年至今
	吉群	男	1968年5月18日	副总经理	2013年至今
	戴荷金	女	1964年9月20日	副总经理	2013年至今

### （一）董事

徐玉海，男，1967年出生，本科学历，现任公司董事长、总经理。曾任靖江市团结乡（镇）副乡（镇）长、靖江市江阴园区办事处副主任、靖江市经济开发区党政办主任、靖江市城南园区办事处主任、靖江市西来镇党委书记。

周铭江，男，1963年出生，大专学历，现任公司董事、副总经理。曾任江苏省国营常阴沙农场建筑公司技术科科长、公司副经理、基建科副科长，靖江市房地产管理处建设发展公司经理、房屋安全鉴定办公室主任、管理处办公室主任，靖江市城市规划管理监察大队副大队长，靖江市规划局建设工程规划管理科副科长、村镇规划管理科科长、行政服务（政策法规科）科长等职。

吉群，男，1968年出生，硕士学历，现任公司董事、副总经理。曾任靖江市城开房地产发展有限公司董事长、总经理等职。

戴荷金，女，1964年出生，中专学历，现任公司董事、副总经理。曾任靖江市农药厂财务科长等职。

蒋浩，男，1980年出生，大专学历，现任公司董事。曾任第二炮兵后勤部司令部管理处车队代理排长、副队长、靖江市滨江新城投资开发有限公司重点项目建设指挥部办公室主任等职。

## （二）监事

陈刚，男，1963年出生，本科学历，现任公司监事。曾任靖江市化肥厂厂办主任、党委副书记兼纪委书记、靖江市华燊燃气有限公司总经理助理等职。

张慧莹，女，1986年出生，本科学历，现任公司职工监事。

## （三）高级管理人员

徐玉海，男，1967年出生，本科学历，现任公司董事、总经理。曾任靖江市团结乡（镇）副乡（镇）长、靖江市江阴园区办事处副主任、靖江市经济开发区党政办主任、靖江市城南园区办事处主任、靖江市西来镇党委书记。

周铭江，男，1963年出生，大专学历，现任公司董事、副总经理。曾任江苏省国营常阴沙农场建筑公司技术科科长、公司副经理、基建科副科长，靖江市房地产管理处建设发展公司经理、房屋安全鉴定办公室主任、管理处办公室主任，靖江市城市规划管理监察大队副

大队长，靖江市规划局建设工程规划管理科副科长、村镇规划管理科科长、行政服务（政策法规科）科长等职。

吉群，男，1968年出生，硕士学历，现任公司董事、副总经理。曾任靖江市城开房地产发展有限公司董事长、总经理等职。

戴荷金，女，1964年出生，中专学历，现任公司董事、副总经理。曾任靖江市农药厂财务科长等职。

#### **八、发行人董事、监事及高级管理人员政府兼职情况**

截至本募集说明书公告之日，发行人董事、监事及高级管理人员无政府兼职情况。

## 第十条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人负责靖江市滨江新城的基础设施建设以及土地开发整理工作，具有突出的区域垄断优势。公司是为全面建设靖江市滨江新城而成立，从事靖江市滨江新城基础设施建设和开发，负责滨江新城区土地整理及相关征地拆迁、市政基础设施建设（含道路、桥梁、给排水、供电、弱电等各类管线工程）和其它经营活动。2016年公司实现营业收入为55,301.46万元，利润总额为13,266.19万元，净利润为10,987.93万元。未来随着靖江市经济不断发展，实力不断增强，公司通过基础设施建设、土地开发平整等业务带来的收入有望呈现快速增长。发行人近三年营业收入构成情况如下：

表 10-1 发行人 2014-2016 年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

2016 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	-	-	-	-
咨询服务等其他	174.06	-	174.06	100.00
项目建设收入	49,894.20	41,911.13	7,983.07	16.00
代建管理	482.91	-	482.91	100.00
销售房屋	2,618.13	808.03	1,810.10	69.14
租赁	2,132.16	1,598.65	533.51	25.02
苗木销售	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>55,301.46</b>	<b>44,317.81</b>	<b>10,983.65</b>	<b>19.86</b>
2015 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	569.25	1,229.05	-659.80	-115.91
咨询服务等其他	137.57	3.80	133.77	97.24
项目建设收入	64,183.09	51,346.47	12,836.62	20.00
代建管理	353.00	-	353.00	100.00



销售房屋	1,280.85	371.27	909.58	71.01
租赁	202.31	-	202.31	100.00
苗木销售	10.16	0.33	9.82	96.74
合计	<b>66,736.23</b>	<b>52,950.93</b>	<b>13,785.31</b>	<b>20.66</b>
<b>2014年度</b>				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	5,357.33	6,505.62	-1,148.30	-21.43
咨询服务等其他	190.43	7.12	183.31	96.26
项目建设收入	60,318.77	48,255.01	12,063.75	20.00
代建管理	100.00	-	100.00	100.00
销售房屋	129.51	70.07	59.44	45.90
租赁	-	-	-	-
合计	<b>66,096.03</b>	<b>54,837.82</b>	<b>11,258.21</b>	<b>17.03</b>

发行人营业收入主要来自于基建及安置房项目建设收入及土地开发整理收入，2014-2016年，发行人分别实现主营业务收入及其他业务收入总计分别为66,096.03万元、66,736.23万元和55,301.46万元，总体呈先升后降的趋势。

### （一）基建及安置房项目建设收入、成本和毛利情况

2014-2016年度，发行人基建及安置房项目建设营业收入分别为60,318.77万元、64,183.09万元和49,894.20万元；基建及安置房项目建设营业成本分别为48,255.01万元、51,346.47万元和41,911.13万元；毛利润分别为12,063.75万元、12,836.62万元和7,983.07万元；2014年度和2015年度毛利率均为20.00%，2016年度毛利率为16.00%，毛利率在《委托建设协议》中已经约定，前两年未发生变化，2016年毛利率下降主要由于受营业税改增值税的影响，公司2016年确认的收入不包含增值税。发行人基建及安置房项目建设收入先升后降，近三年的复合增长率为-9.05%，2016年度基建及安置房项目建设收

入较 2015 年度下降 14,288.89 万元，主要由于受营业税改增值税以及 2016 年度完工项目较少所致。

## （二）土地平整业务的收入、成本和毛利情况

2014-2016年度，发行人土地平整业务的营业收入分别为5,357.33万元、569.25万元和0.00万元；土地平整业务的营业成本分别为6,505.62万元、1,229.05万元和0.00万元；毛利润分别为-1,148.30万元、-659.80万元和0.00万元；毛利率分别为-21.43%、-115.91%和0.00%。2015年土地开发整理收入较2014年下降4,788.08万元，降幅为89.37%，主要由于靖江市滨江新城2015年出让地块较少，导致发行人土地出让收入下降较大。2016年土地开发整理收入较2015年下降1,229.05万元，降幅为100.00%，主要由于发行人平整的地块2016年未出让所致。土地开发整理包括拆迁、平整、三通一平、五通一平、七通一平等步骤，开发整理过程支出较大，因此2014年和2015年土地平整业务毛利润一直为负，但由于发行人土地开发整理收入占比一直小于15%，截至2015年末，土地平整收入占主营业务收入的比重已降至0.85%，因此对发行人整体毛利润及毛利率影响很小。2014年土地市场成交低迷，商业及住宅用地成交较少，而其他性质土地单价较低导致土地开发整理收入无法覆盖发行人平整期间累计的土地开发支出，因此出现负毛利现象。2015年发行人平整的土地为福利院行政用地，政府给予569.25万元的土地开发整理费用作为发行人的土地开发整理收入，土地开发整理费用无法覆盖开发整理成本导致2015年土地平整收入毛

利为负。未来随着发行人新城区核心商业区域的土地开发整理陆续完成以及土地市场逐步回暖，上述负毛利现象将得到根本性改变。

## 二、发行人主营业务经营模式

目前，发行人营业收入主要来自基础设施建设业务及土地开发整理业务两个板块。

### （一）基础设施建设业务

经靖江市人民政府于2009年3月30日出具的《市政府关于明确靖江市滨江新城投资开发有限公司职能的通知》（靖政发〔2009〕72号）文件授权，发行人经营靖江市滨江新城基础设施建设业务。依据与靖江市人民政府或与靖江市城投基础设施发展有限公司签订的《委托建设协议》，发行人负责实施基础设施建设业务，收取项目建设收入。

公司最主要的收入就是基础设施建设业务，最主要的业务就是进行新城区的基础设施及安置房建设，建成后由靖江市人民政府或靖江市城投基础设施发展有限公司支付委托建设费，具体操作模式是：

- 1、靖江市滨江新城投资开发有限公司与靖江市人民政府或靖江市城投基础设施发展有限公司在项目投资前签署一份《委托建设协议》，协议中约定委托建设的对象、委托建设服务价格的确定、委托建设费的支付办法等。

- 2、待项目完工并经验收后，靖江市财政投资评审审核中心会对项目成本进行认定并出具工程价格审核意见书，依照《委托建设协议》

的约定,以靖江市财政投资评审审核中心计算出的实际造价计取并上浮 25%左右作为发行人的委托建设费用,并在项目验收合格后三年内由靖江市人民政府或靖江市城投基础设施发展有限公司将委托建设费用分期支付给发行人。

自成立以来,发行人先后承接了新洲路一标段工程、新洲路二标段工程、道远桥及配套工程、同安路(江洲路-新洲路)工程、消防特勤站、滨江新城学校、江阳路、教育路、新马路一标等基础设施项目的建设。发行人承担着靖江市滨江新城的场馆、道路、桥梁、给排水、供电、弱电等各类管线工程等项目建设任务,随着靖江市城市化进程的加快,基础设施建设任务也将大量增加,这将为发行人带来大量的基建项目及安置房项目建设收入。

发行人近三年基建及安置房项目建设收入总计为 174,396.06 万元,截至 2016 年 12 月 31 日,已收回 116,716.97 万元。2014 年-2016 年度发行人基建及安置房项目建设收入明细如下:

表 10-2 发行人 2016 年度基础设施及安置房项目建设收入情况

单位:万元

项目名称	总投资	已投资	当年确认收入 (含销项税)	当年确认 收入	已回款金 额
阳光大道延伸段	3,772.79	3,772.79	4,715.98	4,491.41	-
华夏路延伸段	6,241.60	6,209.79	7,762.23	7,392.60	-
中环花苑	46,079.00	2,612.89	102.60	97.72	97.71
同康花苑	124,718.03	81,739.04	38,042.00	36,230.48	20,170.18
新城花苑	59,018.00	32,454.00	1,766.09	1,681.99	1,681.99
合计	<b>239,829.42</b>	<b>126,788.51</b>	<b>52,388.90</b>	<b>49,894.20</b>	<b>21,949.88</b>

表 10-3 发行人 2015 年度基础设施及安置房项目建设收入情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	当年确认收入	已回款金额
中环花苑	46,079.00	2,530.81	51.30	51.30
同康花苑	124,718.03	51,305.43	64,131.79	64,131.79
合计	<b>170,797.03</b>	<b>53,836.24</b>	<b>64,183.09</b>	<b>64,183.09</b>

表 10-4 发行人 2014 年度基础设施及安置房项目建设收入情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	当年确认收入	已回款金额
江阳路（城东大道-站前路）	2,691.69	876.50	1,095.63	1,095.63
教育路	1,052.60	935.11	1,168.89	1,168.89
新马路一标	5,981.51	5,515.71	3,774.03	3,774.03
新马路二标			3,120.61	3,120.61
新洲桥	11,721.33	8,274.50	10,343.13	1,900.89
新城花苑	59,018.00	30,163.42	37,704.28	16,411.74
中环花苑	46,079.00	2,489.77	3,112.21	3,112.21
合计	<b>126,544.13</b>	<b>48,255.02</b>	<b>60,318.78</b>	<b>30,584.00</b>

## （二）土地开发整理业务

经靖江市人民政府于 2009 年 3 月 30 日出具的《市政府关于明确靖江市滨江新城投资开发有限公司职能的通知》（靖政发〔2009〕72 号）文件授权，发行人经营靖江市滨江新城城市土地开发整理业务，为靖江市滨江新城土地开发整理的实施主体。

发行人依据靖江市土地开发整理专项规划对辖区内的土地进行开发整理，已整理的土地经靖江市国有土地收储中心通过招、拍、挂的方式出让并取得土地出让金后，靖江市人民政府对每块土地的开发平整费用及收益金额提出审核意见，待审核意见做出后，发行人将政府拨付的开发平整费用及收益作为其土地开发整理业务的收入，公司实际发生土地开发整理支出就确认为公司的土地开发成本。实际操作

中，市政府会综合考虑每个块地的开发成本以及净收益情况，给出每个地块土地开发整理费用及收益拨付的金额，给出审核意见并签字。

公司的土地开发整理业务的模式：

1、公司对政府指定的地块进行开发整理，由生地开发整理变为熟地，公司根据政府土地出让的要求先行进行拆迁、平整、三通一平、五通一平、七通一平等，待生地变成熟地之后，政府将该土地到土地一级市场进行土地招拍挂。

2、土地出让并收到土地出让金后，土地部门扣除土地出让业务费，将剩余款项上交到财政部门，财政部门在按照财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综〔2006〕68号）等文件的规定制作靖江市国有土地出让金清算单并提交靖江市人民政府审核，靖江市人民政府在确定土地开发整理费用及收益金额并签字后，财政部门将土地开发整理费用及收益拨付给发行人用以弥补发行人的土地开发支出。实际操作中，靖江市人民政府会综合考虑每个块地的开发成本以及净收益情况，给出每个地块土地开发整理费用及收益拨付的金额，给出审核意见并签字。

自成立以来，发行人先后承接了靖储 2012-挂-37 号、靖储 2012-挂-39 号和靖储 2013-挂-39 号等用地的开发平整业务。

2014-2016 年度，经发行人开发整理的土地面积分别为 3.46 万平方米、0.63 万平方米和 0.00 万平方米，2014 年主要为商住用地，2015 年为行政规划用地，2014 年的土地出让均价为 1,797.69 元/平方米。

在 2014 年，发行人根据《靖江市国有土地使用权出让金清算单》所规定的分成金额，确认土地开发整理收入 5,357.33 万元。2015 年，发行人为靖江市人民政府开发整理一块行政规划用地，当年已完成该地块的开发整理，并确认 569.25 万元的土地开发整理收入。2016 年由发行人开发整理的土地未出让，因此未产生销售收入。

财政部门收到所有土地出让金后一次性支付给发行人，截至 2016 年 12 月 31 日，上述项目的土地开发整理业务收入均已回款。

表 10-5 发行人 2015 年度全部土地开发整理项目运营情况

单位：万元

时间	土地编号	土地面积（万平方米）	出让金额	土地开发整理收入
2015 年	-	0.63	未出让 <sup>1</sup>	569.25
合计		<b>0.63</b>		<b>569.25</b>

表 10-6 发行人 2014 年度全部土地开发整理项目运营情况

单位：万元

出让时间	土地编号	土地面积（万平方米）	出让金额	土地开发整理收入
2014 年	靖储 2013-挂-39 号	3.46	6,220.00	5,357.33
合计		<b>3.46</b>	<b>6,220.00</b>	<b>5,357.33</b>

### （三）发行人主要项目运营情况

截至 2016 年末，发行人存货中开发成本的前五大项目情况如下：

表 10-7 发行人 2016 年度末存货开发成本中的前五大项目运营情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
同康花苑	124,718.03	81,739.04	100,362.27	84,301.97
南环花苑	55,360.00	43,710.57	-	-
新城花苑	59,018.00	32,454.00	39,386.27	18,093.73
中环花苑	46,079.00	30,610.41	3,261.22	3,261.22
东环花苑	38,222.00	25,703.65	-	-

<sup>1</sup>该地块为行政地块，不涉及出让，由靖江市滨江新城投资开发有限公司进行平整，靖江市人民政府支付 569.25 万元作为新城公司土地平整收入。

合计	323,397.03	214,217.67	143,009.76	105,656.92
----	------------	------------	------------	------------

### 三、发行人所在行业情况

发行人是靖江市人民政府批准设立的有限责任公司，是靖江市滨江新城内最重要的基础设施建设及土地开发整理主体。

#### （一）发行人所在行业现状和前景

##### 1、城市基础设施建设行业现状和前景

###### （1）我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市基础设施建设承担着提供城市公共服务的功能，具有社会性、公益性的特点，是衡量一个城市发展水平和文明程度的重要标志，是城市经济和社会协调发展的物质基础，是一个国家发达与否的重要体现。城市基础设施建设不仅是一个城市广大人民群众物质生活水平的保障和基础，更是当今社会生活和生产顺利进行的必要条件。基础设施的增长是城市规模的物质基础，更是城市生活品质提高和城市文明的象征，长期以来一直受到中央和地方政府的高度重视。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。

改革开放以来，我国城市基础设施功能日益增加，在承载能力、系统性和效率等方面都取得了显著的进步，但与城市经济和社会发展的需求相比，城市基础设施建设仍存在供给不足、标准不高、运行管理粗放等问题，这在一定程度上制约着人民生活水平的提高和国民经济的持续发展。加强城市基础设施建设，有利于推动经济结构调整和发展方式转变，拉动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。因



此,进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式,支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势,城市基础设施建设行业也将有着良好的发展前景。

国家“十三五”规划纲要明确指出:“坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障,加快新型城镇化步伐,提高社会主义新农村建设水平,努力缩小城乡发展差距,推进城乡发展一体化。要优化城镇化布局和形态,加快构建以陆桥通道、沿长江通道为横轴,以沿海、京哈京广、包昆通道为纵轴,大中小城市和小城镇合理分布、协调发展的“两横三纵”城市化战略格局。加快城市群建设发展,增强中心城市辐射带动功能,加快发展中小城市和特色镇”。根据《全国城镇体系规划(2005-2020)》,随着我国城市经济的快速发展,城市人口的高速聚集,到2020年全国总人口将达14.5亿,城镇人口将达8.1-8.4亿,城市化水平将达56%-58%。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也将不断增加。

当前,我国经济保持快速发展,未来较长时间内全社会固定资产投资仍将保持稳定增长,城镇化建设的推进将带来大量城市房屋建设、城市基础设施建设、城市商业设施建设的需求。未来,随着经济的稳步发展和城市化进程的推进,城市基础设施建设的规模将逐步扩大,发展速度也将不断加快,投资主体与融资渠道将逐步实现多元化,由

政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。从总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展前景。

## (2) 靖江市城市基础设施建设行业的发展现状

“十二五”期间，靖江市经济建设取得了飞速的发展，工业化和城镇化进度明显加快。根据《2016年靖江市国民经济和社会发展统计公报》，2016年全年地区生产总值（GDP）为801.75亿元，按可比价格计算，比上年增长5.7%。全年全市地方财政一般预算收入（含江阴园区）为58.93亿元，同比下降12.40%。全年全市固定资产投资金额为500.00亿元，同比增长0.80%。

靖江市在十二五规划期间已基本完成“一个中心城区、两个小城市、两个特色镇和若干个农民集中居住点”的城镇发展任务。截至“十二五”末，靖江市城市化率已达62%，基本完成城乡基础设施建设一体化任务，城乡基础设施衔接、互补得到强化，农村道路、公交、供水、供电、通讯、污水处理得到明显改善，已实现基础设施城乡共建、城乡联网、城乡共享的目标，城市品质得到改善和提升。城东大道、阜前路全域贯通，横港南路、天渔路、新建北路延伸段、江山路东延、合兴路北延等道路已建成通车。完成农村公路提档升级34.7公里，改造老旧小区13个，治理老旧危房1.2万平方米。新城首末站、公交总站和数字城管已投入运行。人居环境更加优美，靖江市已获评全国文明城市提名城市，被正式命名为“国家卫生城市”、“国家园林

城市”，生态市创建已通过国家技术评估。

滨江新城内中洲路、江洲路、阳光大道、城东大道等主干道和新洲路十圩港桥已建设完成。老城区道路框架和路网结构得到进一步完善，已完成对超过设计年限道路及重要交通“接点”的更新改造，行车难现象得到有力缓解。江防水厂已完成扩建，生态园人工湖应急水源、合兴水厂、雅桥港水源厂改造、城北污水处理厂、垃圾填埋场及雅桥垃圾填埋场封场工程也已经完成。

### （3）靖江市城市基础设施行业的未来展望

靖江市城区建设未来发展空间较广。根据《靖江市城市总体规划（2013-2030）纲要》，到2030年，全市人均国内生产总值达到28.60万元，城镇化率达到88%，城镇居民人均可支配收入达到12.00万元，创业环境和人居环境的优势更加突出，建成具有较强辐射功能的现代化城市。根据靖江市“十三五规划”，靖江将根据江苏沿江城市带建成都市连绵地区的战略新要求，凭借不断优化的区位优势，依托优越的港口岸线资源条件，以及船舶制造、工程机械、汽车零配件、金属制品、电气机械等主导产业良好的发展基础，靖江有条件持续承接上海及苏南的产业转移，加强与上海及苏南的紧密合作，融入苏南沿江临港产业集群，成为长三角北翼沿江先进制造业基地。根据靖江市政府规划，在“十三五”末，靖江中心城区人口规模将达48万以上，建成区面积达到100平方公里，到2030年将靖江城区建设成拥有105万人口的现代化城市。

随着经济的进一步发展，经济结构进一步优化，靖江市的城镇化建设将迈上新的台阶。未来的五年内，城市的覆盖区域和人口将不断增加，城市基础设施建设的需求和投入也将不断增加，靖江城市基础设施建设将进入高速发展阶段。

## 2、土地一级开发行业的现状和前景

### (1) 我国土地开发行业的现状及发展趋势

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发运营专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。土地开发整理是一项长期而复杂的社会系统工作，土地开发整理的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。

土地开发包括土地一级开发与土地二级开发。土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，受靖江市土地储备中心的委托，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。我国目前土地一级开发整理主要有以下三种模式：（1）工程总承包模式，土地一级开发企业接受土地储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农

转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设。市土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营利润；（2）利润分成模式，土地一级开发企业接受土地储备中心的委托进行土地一级开发，生地变成熟地之后，土地储备中心进行招拍挂出让，出让所得扣除开发成本后在市政府和企业之间按照一定的比例进行分成；（3）土地补偿模式，土地一级开发企业在完成规定的土地一级开发任务后，土地储备中心给予开发企业一定面积土地作为补偿，而不是给予现金计算。土地二级开发，是指土地使用者将达到规定可以转让的土地通过流通领域进行交易的过程，包括土地使用权的转让、租赁、抵押等。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》提到，将推进以人为核心的新型城镇化。提高城市规划、建设、管理水平。深化户籍制度改革，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，并与城镇居民有同等权利和义务。实施居住证制度，努力实现基本公共服务常住人口全覆盖。健全财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩机制，建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制。维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，支持引导其依法自愿有偿转让上述权益。深化住房制度改革。加大城镇棚户区 and 城乡危房改造力度。

近年来全国土地市场在经历了13年和14年的低迷后重新活跃起来，土地成交价格上涨较快，一线和二线城市土地市场成交活跃，随着我国经济的持续发展，城镇化建设进程不断加快，尤其是国家对保

障性住房建设的大力扶持，土地开发整理行业的发展将得到进一步的推动，未来几年土地开发整理市场将继续保持良好的发展态势。

## （2）靖江市土地开发行业的现状及发展趋势

靖江位于江苏省苏北平原南端，泰州市南部，东南西三面环江，南与张家港市、江阴市、武进市隔江相望，东北至西北与如皋、泰兴市毗连。靖江市辖1个街道、8个镇、1个国家级经济技术开发区（靖江经济技术开发区）、1个省级开发区（江阴-靖江工业园区），总面积665平方公里，人口66.47万。

靖江市委、市政府在土地开发整理方面始终保持高度关注，根据《靖江市2015年政府工作报告》，2015年靖江市城镇建设步伐不断加快，产城融合持续推进，已完成新港城科教产业园发展规划的修编，怀德学院二期一阶段工程的建设；已完成新桥城创新路、柳江路等道路的建设，基础设施配套服务不断完善。镇村建设正统筹推进，镇村路网、公共设施进一步完善。围绕特色小镇建设着力挖掘地方文化资源、发展乡村旅游，将生祠、季市、西来镇打造传统美食特色小镇。

未来几年，靖江市将持续推进城市建设，优化城乡功能设计，加快推进“多规合一”。放大规划在城乡发展中的导向作用，推动城乡资源、基础设施、公共服务的优化配置，加快提升城乡集约集聚发展水平。统筹实施城建提升行动计划，推进城乡建设、土地利用总体规划等“多规融合”。加强城市基础设施规划建设功能整合，构建层次清晰、衔接紧密的城市规划体系。做优重点地段、重要区域、重大通

道规划设计，编制城市控制性详规、综合交通等专项规划。完成城市工程管线普查，合理布局地上地下设施，实现“规划管理一张图”。不断做优城乡形态，合理布局城市空间。按照“一体、两翼、多特”的总体布局，积极稳妥推进老城区改造，疏解老城区承载压力，完善新城区功能配套，增强新城区集聚效应，实现新老城区“功能互补、区域互动、整体推进”。错位发展新港城、新桥城两个小城市，因地制宜打造生祠、季市、西来等特色集镇风貌。以美丽乡村建设为抓手，开展村庄环境连片整治，全面提升新农村建设的内涵和水平，有序推进农业转移人口市民化，积极稳妥推进就地城镇化。

## （二）发行人的行业地位和竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

发行人负责靖江市滨江新城大部分的基础设施建设和土地开发平整工作，具有突出的区域垄断优势。

公司的上述区域垄断地位，在相关政府文件中就得到了明确，2009年靖江市政府文件《市政府关于明确靖江市滨江新城投资开发有限公司职能的通知》（靖政发〔2009〕72号）确认了公司区域垄断地位。靖政发〔2009〕72号文指出：靖江市滨江新城投资开发有限公司（以下简称“新城公司”）是靖江市新城区（滨江新城）的投资建设主体，在政府主导下采用市场化的模式运作。新城公司负责靖江市新城区（滨江新城）13.8平方公里规划区域内的土地整理及相关征地拆迁、市政基础设施建设（含道路、桥梁、给排水、供电、弱电

等各类管线工程)等经营活动。公司集城市基础设施建设载体和资本经营实体等多项功能于一体,有力地推动着靖江市滨江新城建设的进程。

靖江市主要的基础设施建设主体包括江苏华靖资产经营有限公司、靖江市城投基础设施发展有限公司以及靖江市滨江新城投资开发有限公司。

江苏华靖资产经营有限公司经靖江市人民政府《关于同意设立靖江市华晶工业控股资产经营有限公司的批复》(泰政复[2001]7号)文件批准,成立于2001年7月9日,由江苏省靖江市人民政府出资组建,华靖资产是由靖江市国有(集体)资产管理委员会办公室100%控股的国有独资公司。华靖资产主要从事城市土地一级开发、水务、城市公共交通等城市公用事业的投资、融资以及担保业务,其中城市土地一级开发为其最主要收入来源。截至2016年12月31日,华靖资产资产总计为2,070,728.05万元,净资产为1,085,767.74万元,2016年度营业收入总计为565,484.31万元,净利润为31,496.12万元。

靖江市城投基础设施发展有限公司系由靖江市人民政府和靖江市市政建设工程公司投资组建的有限责任公司,成立于2001年5月11日。截至2016年12月31日,发行人股东为靖江市人民政府国有资产监督管理办公室和靖江市华信担保有限公司,分别持有公司99.11%和0.89%的股权。靖江城投主要从事靖江市旧城区的基础设施建设、土地整理开发和保障性住房建设,其中基础设施建设以及土地



开发整理为其主要收入来源。截至2016年12月31日，靖江城投资产总计为1,682,009.90元，净资产为605,692.00万元，2016年度营业收入总计为74,576.06万元，净利润为16,170.31万元。

发行人主要从事滨江新城区基础设施建设及土地平整业务。

从收入情况来看，以上3家公司主营业务各有侧重，华靖资产主要从事土地一级开发整理业务以及粮食销售业务，靖江城投主要从事旧城区的基础设施建设业务，发行人主要从事新城区的基础设施建设业务，3家公司经营范围相互补充，共同为靖江市经济发展做出贡献。

## 2、发行人竞争优势

### (1) 发行人所处地区的区位优势

发行人所在的靖江市，位于中国华东，江苏省长江下游北岸，襟江近海，东、西、南三面临江，南至东南与江阴、张家港隔江相望，东与如皋相邻，西北与泰兴相连，是江苏省新兴的港口工业城市，拥有优质长江岸线54公里，水陆交通便利。靖江被国务院列为对外开放地区并加入苏锡常火炬带，成为上海浦东开发区和苏锡常火炬带向苏北辐射、延伸的重要“桥头堡”。靖江为江苏长江以北的一流强市，领跑苏北各县市。

### (2) 产业优势

发行人所在的靖江市是产业特色和产业优势明显的城市。全市形成了机电及汽车配件、医药及精细化工、纺织服装、船舶修造等主要工业门类，并将“机电一体化、新材料、生物医药、电子信息”四大

高新技术领域作为未来发展方向。这里，有中国最大的高速精密电机研发公司，有国内产量最大的微电机生产基地，占有格力电器、光芒集团、海尔电器、小天鹅等知名电器企业一半以上电机供应份额，是名符其实的中国家用电器动力的源泉地。

靖江市拥有国家级经济技术开发区：靖江经济开发区；省级经济开发区：江阴-靖江工业园区。

### （3）政策优势

发行人肩负着靖江市滨江新城城市基础设施等重大民生工程建设的重任，在项目投资、项目融资等方面都得到了靖江市政府的大力支持，在税收、项目开发等方面给予公司多方面政策扶持，公司规模和实力有了很大的提升。

根据靖政发〔2009〕72号文件的规定，发行人负责滨江新城内所有市政重点项目的建设、管理、资金筹集与结算，并与靖江市人民政府签订委托建设协议，待工程项目建设完工并经相关部门验收合格后，靖江市人民政府或靖江市城投基础设施发展有限公司按照代建工程投资总额（含市政工程占地拆迁、工程建设等费用）的125%支付委托建设费，并在项目验收合格后三年内将委托建设费分期支付给发行人。

经靖江市人民政府于2009年3月30日出具的《市政府关于明确靖江市滨江新城投资开发有限公司职能的通知》（靖政发〔2009〕72号）文件授权，发行人经营靖江市滨江新城城市土地开发整理业务。

发行人依据靖江市土地开发整理专项规划对辖区内的土地进行开发整理，已整理的土地经靖江市国有土地收储中心通过招、拍、挂的方式出让。土地出让并收到土地出让金后，土地部门扣除土地出让业务费，将剩余款项上交到财政部门，财政部门在按照财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综〔2006〕68号）等文件的规定制作靖江市国有土地出让金清算单并提交靖江市人民政府审核，靖江市人民政府在确定土地开发整理费用及收益金额并签字后，财政部门将土地开发整理费用及收益拨付给发行人用以弥补发行人的土地开发支出。

#### （4）良好融资能力的优势

发行人多渠道、全方位筹集业务资金，较好地保障了靖江市滨江新城开发建设的资金需求。发行人拥有良好的资信条件，与多家商业银行等金融机构建立了良好、长久的合作关系。发行人良好的资信条件和融资能力为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

### （三）发行人业务发展目标

未来，发行人将根据靖江市的“十三五”规划，积极按照靖江市“一核、两带、两链”的总体发展规划，努力将靖江市滨江新城建设成为以商业、金融、文化、休闲为核心的综合性城市中心。发行人将在市级政府的领导下，整合优势资源，服务整体规划，进一步做好如下方面的工作：

- 1、按照靖江市的发展战略和产业政策，结合公司职能和发展规

划，进一步增强投融资能力，提高项目综合管理水平，强化资金使用管理效率。

2、发行人将树立经营城市理念，增强经营城市资源的意识，依托政府资源和政府支持，通过资源整合开发、商业化运作和加强管理，利用管理权、收费权、经营权等职能，努力盘活公司资产。首先，发行人将进一步加强对于子公司国有资产的监管，规范公司与子公司的管理体制和运作机制，积极探索产权结构调整，通过引进战略投资者或者实现部分产权转让，实现产权多元化，优化产权结构。其次，发行人将积极利用城市空间资源，盘活城市无形资产，加大对户外广告等城市无形资产的整合和经营，努力开创城市无形资产经营工作的新局面；

3、继续做好民生工作，保障民生工程的顺利实施，做好城市规划区内道路桥梁、金融中心、文化中心、安置房等项目的建设；做好自来水、污水管网节能改造工程，改善城市供排水基础设施，加速城区雨污分流改造。服务于城乡统筹发展，提升城乡一体化程度，提高农村基础设施水平，改善居民居住条件，更好地服务于改善民生的安置房建设；

4、加大融资方式创新力度，拓宽融资渠道，在稳步推进政策性银行、商业银行等传统贷款融资的基础上，探索新的融资渠道，以拓展资本市场融资方式，扩大融资规模，使用多渠道融资方式，保障在建项目的顺利执行；

5、提高可持续发展能力，逐步发展为资产质量优、融资能力强、偿债能力佳、发展前景好的综合性大型平台公司，形成“政府引导，社会参与，市场运作”的多元化投融资格局。

#### 四、发行人所处地区经济发展概况

##### （一）靖江市概况

靖江市位于长江三角洲经济区，南滨长江，与江阴市分处江阴长江大桥的两侧，与张家港市隔江相望，是上海浦东开发区和苏锡常火炬带向苏北辐射、延伸的重要“桥头堡”，是江苏省“沿江开发、两江联动”发展战略的“先导区”和“示范区”。



靖江市是国务院最早批准的沿海开放城市之一。1995年进入全国首批80家小康县（市）行列。2009年进入中国最发达100县（市）行列，列第34位。2015年8月22日，第十五届全国县域经济基本竞争力百强县名单中上升至第25位。目前已连续12年进入全国百强县行列，为苏中一流强市。

靖江市是产业特色和产业优势明显的城市。全市形成了机电及汽车配件、医药及精细化工、纺织服装、船舶修造等主要工业门类，并将“机电一体化、新材料、生物医药、电子信息”四大高新技术领域作为未来发展方向。这里，有中国最大的高速精密电机研发公司，有国内产量最大的微电机生产基地，占有格力电器、光芒集团、海尔电器、小天鹅等知名电器企业一半以上电机供应份额，是名符其实的中国家用电器动力的源泉地。靖江市拥有国家级经济技术开发区：靖江经济开发区；省级经济开发区：江阴-靖江工业园区。

## （二）靖江市经济发展、财政收入状况

近年来靖江市国民经济保持平稳较快发展，全市GDP总量、人均GDP、财政一般预算收入、居民人均可支配收入等主要发展指标连年攀升。根据《2016年靖江市国民经济和社会发展统计公报》，靖江（含江阴园区）全年实现地区生产总值801.75亿元。全年全市地方财政一般预算收入（不含江阴园区）为52.51亿元，同比下降14.80%，（含江阴园区）为58.93亿元，同比下降12.40%。从2014年到2016年，靖江市全年完成地区生产总值（不含江阴园区）分别为712.00亿元、748.09亿元和801.75亿元；全年规模以上固定资产投资（不含江阴园区）分别为376.33亿元、481.11亿元和500.00亿元，复合增长率15.27%；全市财政收入（不含江阴园区）分别为96.82亿元、104.84亿元和121.53亿元，复合增长率12.04%；公共财政预算收入（不含江阴园区）54.04亿元、61.61亿元和52.51亿元，复合增长率-1.43%。全市财政收入（含

江阴园区)分别为101.87亿元、110.49亿元和134.91亿元,复合增长率15.08%;公共财政预算收入(含江阴园区)59.09亿元、67.27亿元和58.93亿元,复合增长率-0.14%。

近三年来靖江市财政收入与一般预算收入都保持稳步增长,财政实力得到不断充实,为城市现代化建设提供了重要保障,2016年一般预算收入出现下降,主要受“营改增”政策全面实施的影响。靖江市2014-2016年财政收支情况如下:

表10-8 靖江市2014-2016年度财政收入(不含江阴园区)情况

单位:亿元

项目	2016年	2015年	2014年
财政收入	120.36	104.84	96.82
(一)公共财政预算收入	52.51	61.61	54.04
1、税收收入	41.97	50.83	44.42
2、非税收入	10.54	10.79	9.62
(二)上级补助收入	16.39	10.95	10.94
1、一般性转移支付收入	3.61	3.05	2.14
2、专项转移支付收入	5.57	4.98	5.98
3、税收返还收入	7.20	2.92	2.82
(三)政府性基金收入	45.70	26.48	22.46
其中:土地出让收入	44.73	25.39	18.78
(四)预算外财政专户收入	5.76	5.79	9.38

表10-9靖江市2013-2015年度财政收入(含江阴园区)情况

单位:亿元

项目	2016年	2015年	2014年
财政收入	126.78	110.49	101.87
(一)公共财政预算收入	58.93	67.27	59.09
1、税收收入	48.08	56.03	49.22
2、非税收入	10.85	11.24	9.86
(二)上级补助收入	16.39	10.95	10.94
1、一般性转移支付收入	3.61	3.05	2.14
2、专项转移支付收入	5.57	4.98	5.98

3、税收返还收入	7.20	2.92	2.82
（三）政府性基金收入	45.70	26.48	22.46
其中：土地出让收入	44.73	25.39	18.78
（四）预算外财政专户收入	5.76	5.79	9.38

数据来源：靖江市财政局

财政收入方面，2016年靖江市地方可控财力（含江阴园区）达到126.78亿元，其中公共财政预算收入、上级补助收入和政府基金收入分别占46.49%、12.92%和36.05%。2016年，靖江市公共财政预算收入（含江阴园区）58.93亿元，同比下降12.40%，其中税收收入和非税收收入分别为48.08亿元和10.85亿元。靖江市政府基金收入主要为土地出让收入，2016年为44.73亿元，同比增加76.17%。同期，上级补助收入10.94亿元，主要为一般性转移支付、专项转移支付和税收返还收入。2016年靖江市完成财政总支出114.28亿元，其中一般公共预算支出64.15亿元，下降8.3%。

随着靖江市经济持续发展，靖江市总体竞争力稳步提升，地方财政收入不断增长，财政总支出亦呈现快速增长趋势，财政支出主要为公共财政预算支出和政府基金支出。靖江市财政收支平衡主要依赖于公共财政预算收入、政府性基金收入和上级补助收入。

近年来，靖江抢抓沿江开发和跨江联动历史机遇，加快工业化、城镇化和经济国际化进程，打造形成船舶、金属材料、粮食、木材、能源五大临江产业，是国家级船舶出口基地、火炬新技术船舶特色产业基地。这里有全国唯一的国家火炬计划微特电机及控制产业基地，世界维生素C生产基地，中国最大的汽车锁制造企业，国内相对集



中的汽车传动轴制造企业群，中国第一大民营造船基地，全球最大的系泊链生产基地。上世纪八十年代末，靖江已被列为对外开放地区，并加入苏锡常火炬带，成为上海浦东开发区和苏锡常火炬带向苏中、苏北延伸、辐射的重要桥头堡。国家级靖江经济技术开发区基础设施完备、岸线资源丰富，已成为各路资本争相进入的投资宝地，目前正在全力打造船舶修造、冶金、能源、石化、现代物流等临江产业群。

未来几年，靖江市将坚持创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，以提高发展质量和效益为中心，加快调结构、转方式、促升级，打造具有国际竞争力的先进制造业基地、重要的综合交通枢纽、现代物流中心和长江经济带具有重要影响的现代化大城市，建设创新、优美、和谐、幸福的新靖江。靖江市经济社会稳中有进、稳中向好的发展态势，不仅为靖江市的市政公共服务和城市基础设施建设提供了良好的保障，也对靖江市的公共服务质量和产业转型提出了更高的要求。

## 第十一条 发行人财务情况

发行人2014-2016年度的合并财务报告由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了编号为中兴华审字〔2016〕第JS-0950号以及中兴华审字[2017]第020386号的标准无保留意见的审计报告。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）认为，靖江市滨江新城投资开发有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了靖江市滨江新城投资开发有限公司于2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度、2015年度、2016年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

投资者在阅读下文相关财务报告中的信息时，应参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

### 一、发行人报告期内财务总体情况

#### （一）发行人报告期内主要财务数据及指标

##### 1、发行人最近三年经审计的主要财务数据

表 11-1 发行人最近三年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产	1,266,599.74	1,072,345.60	756,259.47
非流动资产	185,703.97	204,766.62	164,280.22
<b>资产合计</b>	<b>1,452,303.71</b>	<b>1,277,112.22</b>	<b>920,539.68</b>
流动负债	251,522.978	229,950.18	266,108.08
非流动负债	677,692.812	603,500.00	269,800.00
<b>负债合计</b>	<b>929,215.79</b>	<b>833,450.18</b>	<b>535,908.08</b>

所有者权益合计	523,087.92	443,662.04	384,631.60
---------	------------	------------	------------

表 11-2 发行人最近三年利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	55,301.46	66,736.23	66,096.03
营业总成本	48,373.02	62,687.54	64,792.38
营业利润	8,472.18	4,048.69	1,303.65
利润总额	13,266.19	13,087.65	11,619.73
净利润	10,987.93	12,025.10	11,079.92
归属于母公司所有者的净利润	10,958.30	12,045.49	11,183.79

表 11-3 发行人最近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-133,186.01	-205,286.97	-89,651.49
投资活动产生的现金流量净额	72,445.44	-75,730.54	-7.69
筹资活动产生的现金流量净额	109,089.88	279,426.77	100,359.89
现金及现金等价物净增加额	48,349.312	-1,590.74	10,700.76

2、发行人最近三年经审计的资产负债表、利润表及现金流量表  
(见附表二、附表三、附表四)

### 3、发行人最近三年主要财务指标

表 11-4 发行人最近三年主要财务指标

单位：倍

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
流动比率	5.04	4.66	2.84
速动比率	1.06	1.44	0.56
资产负债率	63.98%	65.26%	58.22%
存货周转率	0.05	0.08	0.10
应收账款周转率	0.70	0.86	1.41
固定资产周转率	1.60	6.17	5.74
营业利润率	17.52%	15.03%	11.43%
总资产周转率	0.04	0.06	0.08

净资产收益率	2.27%	2.71%	2.88%
利息倍数	0.32	0.30	0.57
EBITDA (万元)	19,307.74	17,829.45	16,820.36
EBITDA 利息倍数	0.42	0.37	0.82

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

5、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

6、固定资产周转率=主营业务收入/固定资产平均余额

7、营业利润率=(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%

8、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

9、净资产收益率=净利润/平均股东权益

10、利息倍数=(利润总额+利息费用)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

11、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

12、EBITDA 利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

## (二) 发行人财务分析

### 1、发行人财务概况

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人的资产总额分别为920,539.68万元、1,277,112.22万元和1,452,303.71万元，负债总额分别为535,908.08万元、833,450.18万元和929,215.79万元，所有者权益合计分别为384,631.60万元、443,662.04万元和523,087.92万元。上述时点，发行人的资产负债率分别为58.22%、65.26%和63.98%。

2014-2016年度，发行人的营业收入分别为66,096.03万元、

66,736.23 万元和 55,301.46 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 11,183.79 万元、12,045.49 万元和 10,958.30 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 -89,651.49 万元、-205,286.97 万元和 -133,186.02 万元。

## 2、偿债能力分析

表 11-5 发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元、倍

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
总资产	1,452,303.71	1,277,112.22	920,539.68
流动资产	1,266,599.74	1,072,345.60	756,259.47
存货	1,001,230.34	740,278.17	606,027.50
总负债	929,215.79	833,450.18	535,908.08
流动负债	251,522.98	229,950.18	266,108.08
流动比率	5.04	4.66	2.84
速动比率	1.06	1.44	0.56
资产负债率	63.98%	65.26%	58.22%
EBITDA	19,307.74	17,829.45	16,820.36
EBITDA 利息保障倍数	0.42	0.37	0.82

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、EBITDA利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

从短期偿债指标来看，近三年发行人的流动比率和速动比率均处在一个合理范围内，说明随着发行人经营规模的持续扩张，发行人的流动资产和流动负债能够较好的匹配；近三年的流动比率分别为 2.84、4.66 和 5.04，速动比率分别为 0.56、1.44 和 1.06，流动比率呈上升趋势

势，速动比率出现了先降后升的趋势。2015年，流动比率为4.66，较2014年上涨64.08%，主要由于流动资产中货币资金、应收账款、存货和其他应收款上涨较快，而流动负债则出现下降，导致流动比率上涨较快。2015年，速动比率为1.44，较2014年上涨157.14%，主要由于流动资产中货币资金、应收账款和其他应收款上涨较快，而流动负债则出现下降，导致速动比率上涨较快。2016年，速动比率为1.06，较2015年下降26.39%，主要由于流动资产中货币资金、应收账款和其他应收款总计金额下降，而流动负债则出现上涨，导致速动比率下降。

从长期偿债指标来看，发行人2014-2016年度的资产负债率分别为58.22%、65.26%和63.98%，处于行业合理水平，显示出发行人较好的长期偿债能力。

2014-2016年，公司EBITDA分别为16,820.36万元、17,829.45万元和19,307.74万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.82、0.37和0.42。保障倍数呈下降趋势，主要原因在于近年来公司因业务发展需要加大了融资力度，使得利息支出逐年增加，同时所从事基础设施建设业务和土地平整业务特性决定公司投入到实现收入存在一定时滞性。

总体上看，发行人综合负债水平合理，财务结构稳健。发行人偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

### 3、营运能力分析

表 11-6 发行人最近三年营运能力指标

单位：万元

项目	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度	2014年12月31日/2014年度
总资产	1,452,303.71	1,277,112.22	920,539.68
流动资产	1,266,599.74	1,072,345.60	756,259.47
主营业务收入	55,301.46	66,736.23	66,096.03
主营业务成本	44,317.80	52,950.93	54,837.82
应收账款周转率(次/年)	0.70	0.86	1.41
存货周转率(次/年)	0.05	0.08	0.10
流动资产周转率(次/年)	0.05	0.07	0.10
总资产周转率(次/年)	0.04	0.06	0.08

注1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款

2、存货周转率=主营业务成本/平均存货

3、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=主营业务收入/平均总资产

2014-2016年度，发行人应收账款周转率（次/年）分别为1.41、0.86和0.70。发行人应收账款规模适当，但随着项目建设的推进，应收账款快速增长，且增长幅度大于营业收入的增加，导致应收账款周转率下降。发行人已经制定了严格的应收账款管理制度，防范经营风险。总体而言，公司应收账款回收较快，回款风险较低。

2014-2016年度，发行人存货周转率（次/年）分别为0.10、0.08和0.05，存货周转率小幅下滑。由于所处行业特点，发行人的存货主要为基建及安置房项目建设成本和土地一级开发成本，由于基建及安置房建设周期长且发行人承接的基建及安置房项目每年增加，导致存货金额较大，且随着基建项目以及土地开发的推进不断增长，发行人存货周转率一直处于较低水平。

2014-2016年度，发行人的总资产周转率（次/年）分别为0.08、0.06和0.04；上述期间，发行人的流动资产周转率（次/年）分别为0.10、0.07和0.05。总资产周转率（次/年）和流动资产周转率（次/年）都略有下降，主要原因是发行人营业收入增长的同时，总资产及流动资产规模出现了更大幅度的增长。

未来几年，随着靖江市经济建设的持续健康发展，发行人在城市基础设施建设及土地平整等业务的发展空间将进一步扩大，从而将为公司带来长期稳定的营业收入，最终将提高发行人的综合营运能力。总体来看，发行人的营运能力指标符合土地开发行业和基础设施投资建设行业的特点。

#### 4、盈利能力分析

表 11-7 发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	55,301.46	66,736.23	66,096.03
主营业务成本	44,317.80	52,950.93	54,837.82
主营业务利润	10,983.65	13,785.31	11,258.21
营业利润	8,472.18	4,048.69	1,303.65
利润总额	13,266.19	13,087.65	11,619.73
净利润	10,987.93	12,025.10	11,079.92
净资产收益率	2.27%	2.71%	2.88%

注：1、净资产收益率=净利润/平均净资产

2014-2016 年度，发行人实现的主营业务收入分别为 66,096.03 万元、66,736.23 万元和 55,301.46 元。主营业务收入主要由基建及安置房项目建设收入和土地开发整理收入组成。

##### （1）收入构成分析



根据经审计的 2014-2016 年合并财务报表，发行人 2014-2016 年主营业务收入情况如下表：

表11-8 发行人最近三年收入、成本及毛利润明细

单位：万元、%

2016 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	-	-	-	-
咨询服务等其他	174.06	-	174.06	100.00
项目建设收入	49,894.20	41,911.13	7,983.07	16.00
代建管理	482.91	-	482.91	100.00
销售房屋	2,618.13	808.03	1,810.10	69.14
租赁	2132.16	1598.65	533.51	25.02
苗木销售	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>55,301.46</b>	<b>44,317.81</b>	<b>10,983.65</b>	<b>19.86</b>
2015 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	569.25	1,229.05	-659.80	-115.91
咨询服务等其他	137.57	3.80	133.77	97.24
项目建设收入	64,183.09	51,346.47	12,836.62	20.00
代建管理	353.00	-	353.00	100.00
销售房屋	1,280.85	371.27	909.58	71.01
租赁	202.31	-	202.31	100.00
苗木销售	10.16	0.33	9.82	96.74
<b>合计</b>	<b>66,736.23</b>	<b>52,950.93</b>	<b>13,785.31</b>	<b>20.66</b>
2014 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	5,357.33	6,505.62	-1,148.30	-21.43
咨询服务等其他	190.43	7.12	183.31	96.26
项目建设收入	60,318.77	48,255.01	12,063.75	20.00
代建管理	100.00	-	100.00	100.00
销售房屋	129.51	70.07	59.44	45.90
租赁	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>66,096.03</b>	<b>54,837.82</b>	<b>11,258.21</b>	<b>17.03</b>

发行人收入来源主要包括基建及安置房项目建设收入以及土地开发整理收入。

#### 1) 基建及安置房项目建设收入

2014年度至2016年度，发行人的基建及安置房项目建设收入分别为60,318.77万元、64,183.09万元和49,894.20万元，发行人基建及安置房项目建设收入呈先升后降的趋势。2014年度，共有江阳路（城东大道-站前路）、教育路、新马路一标、新马路二标、新洲桥、新城花苑（部分竣工）、中环花苑（部分竣工）7个项目竣工并验收合格，发行人确认60,318.77万元项目建设收入。2015年度，共有中环花苑（部分竣工）、同康花苑北（部分竣工）2个项目竣工并验收合格，发行人确认64,183.09万元项目建设收入。2016年度，共有阳光大道延伸段、华夏路延伸段、中环花苑、同康花苑（部分竣工）和新城花苑（部分竣工）5个项目竣工并验收合格，发行人确认49,894.20万元项目建设收入。

## 2) 土地开发整理收入

2014-2016年度，发行人土地开发整理收入分别为5,357.33万元、569.25万元和0.00万元，每一年度土地开发整理业务具体涉及以下地块：

2014年度，发行人开发整理了1块土地，为靖储2013-挂-39号地块，确认收入5,357.33万元。

2015年度，发行人开发整理了1块土地，该地块为行政划拨地块，确认收入569.25万元。

近三年，发行人的土地开发整理收入呈现逐年下降趋势。2015年度土地平整出让收入较2014年度下降4,788.08万元，降幅为89.37%；

2016年度该项收入较2015年度下降569.25万元，降幅为100.00%。土地平整收入大幅下降的主要原因是近年来国内土地出让市场行情受国家宏观调控政策影响较大，银行信贷政策不断紧缩使得用地单位资金紧张，导致靖江市滨江新城近两年土地市场成交低迷，成交金额和数量明显下降，使得发行人的土地平整收入受到较大影响。但由于土地出让收入占整体收入份额小于15%，因此土地出让收入的减少对发行人整体收入影响很小。2014年土地市场成交低迷，商业及住宅用地成交较少，而其他性质土地单价较低导致土地开发整理收入金额无法覆盖发行人平整期间累计的土地开发支出，因此出现负毛利现象。2015年发行人平整的土地为福利院行政用地，政府给予569.25万元的土地开发整理费用作为发行人的土地开发整理收入，土地开发整理费用无法覆盖开发整理成本导致2015年土地平整收入毛利为负。未来随着发行人新城区核心商业区域的土地开发整理陆续完成以及土地市场逐步回暖，上述负毛利现象将得到根本性改变。

## （2）利润情况分析

2014-2016年度，发行人净利润分别为11,079.92万元、12,025.10万元和10,987.93万元。作为靖江市滨江新城最重要的基础设施建设和土地开发整理主体，发行人的基础设施建设业务和土地开发整理业务有较强的专属性，近三年来发行人平均净利润稳定在11,364.32万元。

## （3）盈利指标分析

表11-9发行人最近三年盈利指标明细

单位：万元、%

项目	2016年度	2015年度	2014年度
归属于母公司股东的净利润(万元)	10,958.30	12,045.49	11,183.79
销售毛利率	19.86%	20.66%	17.03%
净利润率	19.87%	18.02%	16.76%
总资产收益率(%)	0.81	1.09	1.30
净资产收益率(%)	2.27	2.71	2.88

注：1、销售毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

2、净利润率=净利润/营业收入

3、总资产收益率=净利润/平均总资产

4、净资产收益率=净利润/平均净资产

发行人2014-2016年的总资产收益率分别为1.30%、1.09%和0.81%，净资产收益率分别为2.88%、2.71%和2.27%。发行人净利润保持了稳定的增长，但总资产收益率和净资产收益率均有所下降，主要是由于总资产和所有者权益增加的幅度大于净利润较上年增加的幅度所致。

随着发行人更多基建及安置房项目的竣工、土地开发业务的发展，发行人的综合盈利能力将得到进一步加强。

## 5、现金流量分析

表11-10发行人最近三年现金流量指标

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	-133,186.02	-205,286.97	-89,651.49
投资活动产生的现金流量净额	72,445.44	-75,730.54	-7.69
筹资活动产生的现金流量净额	109,089.88	279,426.77	100,359.89
现金及现金等价物净增加额	48,349.312	-1,590.74	10,700.76

2014-2016年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-89,651.49万元、-205,286.97万元和-133,186.02万元。2014-2016年经营活动现金流量净额持续为负，主要由于发行人最近三年基建及安置房项目陆续开工导致经营活动现金流出较大，而上述项目由于建设

期限及应收账款账期的原因导致最近三年产生的经营活动现金流入较少。公司委托建设业务和土地开发整理业务在项目建设过程中需要垫付大量资金，委托建设收入需等到项目完工所有权转移后才能确认，土地开发整理收入需等到土地开发整理完成并招拍挂后才能确认，项目委托建设及土地开发整理的工期普遍为 2-3 年，委托建设收入产生的现金流入一般在项目完工后的三年内取得，土地开发整理收入产生的现金流入一般在土地出让后的一年内取得。长期来看，随着政府委托建设项目及土地开发整理项目的陆续结算和回款，未来公司的经营活动现金流情况将逐渐改善。2015 年度经营活动产生的现金流量净额为-205,286.97 万元，较 2014 年下降 115,635.48 万元，主要是因为当年收到的经营活动产生的现金低于 2014 年度。其中，2015 年度销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金分别为 31,115.69 万元和 52,415.11 万元，而购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金等活动流出的现金总额为 288,817.77 万元，使得当年的经营活动产生的现金净流量仅为 -205,286.97 万元。2016 年度经营活动产生的现金流亦为负，主要系发行人为委托建设的安置房和各类拆迁项目、基础设施建设项目支付了大量费用、现金流出与流入不对等所致。其中，2016 年度销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金分别为 91,119.15 万元和 295,873.13 万元，而购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金等活动流出的现金总额为

517,900.74 万元，使得当年的经营活动产生的现金净流量仅为-133,186.02 万元。

报告期内各期，公司支付其他与经营活动有关的现金流量主要是为新洲桥工程、新马路（一标、二标）工程、教育路（天生港—通江路）、华夏路（天生港-通江路）工程、江阳路（城东大道—站前路）工程、中环花苑项目和新城花苑安置房项目所支付的江苏广宇建设集团有限公司、江苏神龙海洋工程有限公司等单位的工程保证金以及归还江苏景元建设科技有限公司等单位的项目往来款。

2014-2016年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-7.69万元、-75,730.54万元和72,445.45万元。2014年，公司投资活动产生的现金流较少，2015年公司投资活动产生的现金流量为净流出75,904.73万元，净流出较其他年度增长明显，主要原因系：2015年，在靖江市政府的协调下，公司与靖江市城投基础设施发展有限公司签订投资合作协议书，公司投资75,000.00万元用于靖江市城投基础设施发展有限公司229省道靖江段改扩建、渔婆农贸市场（二期）等靖江市重大投资项目的建设，同时公司按照协议约定的7%投资收益率获取投资收益。2016年度，公司收回上述投资的本金及利息共计75,880.00万元。

2014-2016年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为100,359.89万元、279,426.77万元和109,089.89万元。2015年公司筹资活动产生的现金流量净额较上年增加179,066.88万元，主要是公司借

款增加和发行公司债券所致。靖江市正处于土地开发和基础设施建设的密集期，发行人建设投资规模较大。为满足项目建设投入的资金需求，近年来发行人的筹资金额保持较大规模。发行人筹资资金来源以银行借款和发行债券为主。总体来看，发行人筹资规模较大，融资渠道畅通，且控股股东给予其较强的支持，发行人具有很强的融资能力。

截至2016年12月31日，发行人现金及现金等价物净增加额为48,349.32万元，由于发行人拥有较强的经营实力并与多家商业银行及信托机构均保持紧密的合作关系，筹资能力较强，足以保障公司持续的现金流入并使正常生产经营活动不受影响。

### （三）资产负债结构分析

#### 1、资产分析

表11-11 发行人最近三年资产结构明细表

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	103,168.25	7.10	73,560.07	5.76	30,299.68	3.29
应收票据	-	-	165.00	0.01	-	0.00
应收账款	62,183.80	4.28	95,144.65	7.45	59,689.11	6.48
预付款项	538.71	0.04	753.55	0.06	2,928.86	0.32
应收利息	3,336.46	0.23	-	-	-	-
其他应收款	75,777.33	5.22	113,978.98	8.92	44,187.48	4.80
存货	1,001,230.34	68.94	740,278.17	57.97	606,027.50	65.83
其他流动资产	20,364.85	1.40	48,465.18	3.79	13,126.83	1.43
<b>流动资产合计</b>	<b>1,266,599.74</b>	<b>87.21</b>	<b>1,072,345.60</b>	<b>83.97</b>	<b>756,259.47</b>	<b>82.15</b>
持有至到期投资	-	-	77,644.58	6.08	-	0.00
长期股权投资	17,999.39	1.24	5,189.45	0.41	5,300.37	0.58
固定资产	58,678.58	4.04	10,472.64	0.82	11,156.33	1.21
在建工程	-	-	-	0.00	-	0.00
无形资产	108,351.09	7.46	110,668.49	8.67	147,281.58	16.00

商誉	524.74	0.04	17.65	0.00	-	0.00
递延所得税资产	150.17	0.01	773.81	0.06	541.93	0.06
<b>非流动资产合计</b>	<b>185,703.97</b>	<b>12.79</b>	<b>204,766.62</b>	<b>16.03</b>	<b>164,280.22</b>	<b>17.85</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,452,303.71</b>	<b>100.00</b>	<b>1,277,112.22</b>	<b>100.00</b>	<b>920,539.68</b>	<b>100.00</b>

发行人最近三年资产规模平稳增长，截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人资产总额分别为920,539.68万元、1,277,112.22万元和1,452,303.71万元，2014-2016年度的复合增长率为25.61%。从资产构成来看，发行人流动资产在总资产中占比较大，最近三年末占比分别为82.15%、83.97%和87.21%，发行人流动资产中主要为存货，最近三年末存货占流动资产的比重分别为65.83%、57.97%和68.94%。

总体来看，公司资产规模增长较快，资产结构相对稳定，公司资产以流动资产为主，固定资产、在建工程、长期股权投资等非流动资产所占比重较低，流动资产中尤其是存货所占比重较大，符合发行人所在土地开发和城市基础设施建设行业的业务特点。

截至2016年12月31日，发行人相关资产产权清晰，不存在权属纠纷，取得方式合法有效，纳入合并报表范围内的子公司均为依法进行工商登记的企业。

## 2、流动资产分析

公司的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产构成。2016年末，公司流动资产合计1,266,599.74万元，较上年末增加18.11%。流动资产主要科目分析如下：

### (1) 货币资金



截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人货币资金分别为30,299.68万元、73,560.07万元和103,168.25万元，发行人货币资金较为充足，主要由现金、银行存款和其他货币资金构成，如下表所示：

表11-12 发行人截至2016年12月31日货币资金明细

单位：万元

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
现金	8.62	5.59	8.62
银行存款	74,049.63	25,703.34	27,291.06
其他货币资金	29,110.00	47,851.14	3,000.00
<b>合计</b>	<b>103,168.25</b>	<b>73,560.07</b>	<b>30,299.68</b>

发行人2016年末的货币资金为103,168.25万元，较2015年末增长29,608.18万元，增幅为40.25%，主要系发行人借款增加及发行债券所致。其中，银行存款期末余额增加48,346.29万元，较上一报告期末增长明显，其他货币资金余额下降18,741.14万元，其他货币资金为公司银行承兑汇票保证金和定期存单。总体来看，公司货币资金保持在一个适度的规模，可以用于日常经营和债务的还本付息。

## (2) 应收账款

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人应收账款余额分别为59,689.11万元、95,144.65万元和62,183.80万元，2014-2016年度的复合增长率为2.07%，占总资产的比例分别为6.48%、7.45%和4.28%。

2015年年末发行人应收账款余额为95,144.65万元，较2014年年末增加35,455.54万元，增幅为37.26%，主要原因为2015年项目

建设收入增加导致相应的应收账款增加所致。2016年年末发行人应收账款余额为62,183.80万元，较2015年年末下降32,960.85万元，降幅为34.64%，主要原因为发行人收到靖江市财政局委托建设费29,250.09万元所致。发行人的应收账款主要为应收靖江市财政局和靖江市城投基础设施发展有限公司的基础设施建设项目的委托建设费。

表 11-13 发行人截至 2016 年 12 月 31 日应收账款前五大明细

单位：万元

序号	欠款单位名称	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	靖江市城投基础设施发展有限公司	应收账款	30,439.02	3年以上	往来款
2	靖江市财政局	应收账款	29,734.78	一年以内	往来款
3	其他	应收账款	2,010.00	一年以内	往来款
合计			<b>62,183.80</b>		

### (3) 其他应收款

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人其他应收款余额分别为44,187.48万元、113,978.98万元和75,777.33万元，2014-2016年度的复合增长率为30.95%。

2016年末其他应收款与2015年末相比下降了38,201.65万元，降幅为33.52%，主要原因为2016年发行人收购江苏景元控股股东江苏钤元建设投资有限公司持有的江苏景元60%股权，并对江苏景元建设科技有限公司进行增资，增资后新城公司持有江苏景元100%股权，2015年末对江苏景元的其他应收款82,913.12万元成为公司内部往来款。2015年末其他应收款相较于2014年年末增长了69,791.50万元，增幅为157.94%，主要原因为发行人2015年新增与江苏景元建设科

技有限公司的往来借款 55,638.98 万元、与靖江中洲置业有限公司的往来款 7,839.30 万元以及与江苏景元建设科技有限公司的八期拆迁分房安置房款 9,129.71 万元。

表 11-14 发行人截至 2016 年 12 月 31 日其他应收款前五名明细

单位：万元

序号	欠款单位名称	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	靖江市人民政府国有资产监督管理委员会	其他应收款	50,000.00	1 年以内	往来款、借款
2	靖江市城投基础设施发展有限公司	其他应收款	6,638.22	1 年以内	往来款
3	靖江市华丰城市建设有限公司	其他应收款	5,747.21	1-2 年	往来款
4	靖江市国土局	其他应收款	5,100.00	1 年以内	往来款
5	靖江市生祠镇财政所	其他应收款	5,000.00	1-2 年	往来款
合计			<b>72,485.43</b>		

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为中兴华审字〔2016〕第 JS-0950 号及中兴华审字〔2017〕第 020386 号的审计报告，截至 2016 年末，发行人的政府性应收款项合计为 8.98 亿元，计入应收账款及其他应收款科目，占 2016 年末净资产总额的比例为 17.17%。

#### （4）存货

发行人存货科目主要包含土地平整成本及委托建设项目成本，其中土地平整成本主要系土地整理熟化过程中发生的支出，委托建设项目成本主要是为靖江市政府各职能部门建设的市政工程、安置房工程发生的成本和为建设安置房而取得的土地使用权等，具体包括南环花苑、东环花苑、中环花苑、体育中心等项目的项目支出和土地。

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31

日，发行人存货余额分别为 606,027.50 万元、740,278.17 万元和 1,001,230.34 万元，2014-2016 年复合增长率为 28.53%。其中，2015 年末存货较 2014 年末增加 134,250.66 万元，增幅为 22.15%，主要原因为 2014 年开始建设的安置区项目、文化中心及体育中心等大型项目尚未完工，开发成本、安置房土地使用权、开发产品继续增加所致；2016 年末存货余额较 2015 年末增长 260,952.17 万元，增幅为 35.25%，主要原因为文化中心、体育中心、新城花苑、马洲记忆馆等项目进入集中建设期、建设成本显著增加、并计入存货科目核算。

发行人的存货科目构成详见下表：

表 11-15 发行人最近三年存货明细

单位：万元

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
开发成本	546,519.64	339,712.26	332,854.33
开发产品	188,402.89	202,706.12	156,726.62
原材料	580.79	570.71	458.51
土地	265,727.02	197,289.08	115,988.04
合计	<b>1,001,230.34</b>	<b>740,278.17</b>	<b>606,027.50</b>

发行人截至 2016 年 12 月 31 日存货项下的土地使用权明细详见：

表 11-16 发行人截至 2016 年 12 月 31 日存货项下的土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	证载使面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元 /m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金	出让金缴纳金额
1	招拍挂	靖国用(2012)第1150号	靖江市靖城镇木金村北4、11组	出让	商住	68,975.00	28,107.31	评估法	4,075.00	未抵押	否	-
2	招拍挂	靖国用(2012)第1151号	靖江市靖城镇同康村6、7组	出让	商住	69,905.00	25,522.32	评估法	3,651.00	未抵押	否	-
3	招拍挂	靖国用(2012)第1221号	靖江市靖城镇同康村	出让	商住	133,813.00	48,654.41	评估法	3,636.00	未抵押	否	-
4	划拨	靖国用(2014)第804905号	靖江市木金村	划拨	住宅	88,204.00	11,559.41	评估法	1,310.53	抵押	不涉及	不涉及
5	划拨	靖国用(2013)第800407号	靖江市木金村	划拨	科教	18,831.00	977.93	评估法	519.32	未抵押	不涉及	不涉及
6	划拨	靖国用(2013)第601639号	靖江市同康村	划拨	住宅	8,644.00	1,166.66	评估法	1,349.68	未抵押	不涉及	不涉及
7	划拨	靖国用(2005)第271号	靖城镇虹兴村13组、同康村东4组	划拨	住宅	22,840.00	4,475.73	评估法	1,959.60	未抵押	不涉及	不涉及
8	划拨	靖国用(2005)第273号	靖城镇越江村5、6、7组	划拨	住宅	131,031.00	22,288.37	评估法	1,701.00	未抵押	不涉及	不涉及
9	划拨	靖国用(2008)第526号	靖江市滨江新城南环安置区宗地1	划拨	住宅	108,775.00	18,979.06	评估法	1,744.80	未抵押	不涉及	不涉及
10	划拨	靖国用(2008)第	靖江市滨江新城南环安置区宗地	划拨	住宅	125,809.00	21,951.15	评估法	1,744.80	未抵	不涉及	不涉及

		527号	2							押		
11	划拨	靖国用(2013)第601638号	靖江市木金村4组宗地	划拨	住宅	7,357.00	1,441.68	评估法	1,959.60	未抵押	不涉及	不涉及
12	划拨	靖国用(2015)第2656号	靖城镇同康村1组、2组	划拨	其他公共管理与公共服务用地	61,056.00	3,494.85	评估法	572.40	未抵押	不涉及	不涉及
13	划拨	靖国用(2012)第601825号	靖江市木金村、宜家村	划拨	科教用地	101,869.00	5,830.98	评估法	572.40	未抵押	不涉及	不涉及
14	划拨	苏(2016)靖江不动产权第0015577号	靖江市靖城镇小桥村15、16、17组, 雅桥村12、13组	划拨	公共设施	139,001.00	23,610.71	评估法	1698.6	未抵押	不涉及	不涉及
15	划拨	苏(2016)靖江不动产权第0015583号	靖江市靖城镇小桥村14、15、18组	划拨	公共设施	135,078.00	22,944.35	评估法	1698.6	未抵押	不涉及	不涉及
16	划拨	苏(2016)靖江不动产权第0015554号	靖江市靖城镇同安村1、2组	划拨	公共设施	37,198.00	6,318.45	评估法	1698.6	未抵押	不涉及	不涉及
17	划拨	苏(2016)靖江不动产权第0016204号	靖江市靖城镇宜稼村1、2组	划拨	公共设施	108,346.00	18,403.65	评估法	1698.6	未抵押	不涉及	不涉及
合计						<b>1,366,732.00</b>	<b>265,727.02</b>					

### （5）其他流动资产

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人其他流动资产余额分别为13,126.83万元、48,465.18万元和20,364.85万元，2014-2016年复合增长率为24.55%。2016年末，发行人其他流动资产由上年末48,465.18万元下降至20,364.85万元，主要原因为工行无固定期限超短期人民币理财产品到期收回所致。2015年较2014年上涨35,338.35万元，主要由于发行人在2015年购买了工行无固定期限超短期人民币理财产品，该理财产品总金额为32,000.00万元。

### 3、非流动资产分析

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人非流动资产的余额分别为164,280.22万元、204,766.62万元和185,703.97万元，呈现先降后升趋势。上述会计期间，非流动资产占总资产的比例分别为17.85%、16.03%和12.79%，呈下降趋势，主要由于非流动资产的增长速度小于总资产的增长速度。

发行人非流动资产主要由持有至到期投资、长期股权投资、固定资产和无形资产组成。截至2016年12月31日，长期股权投资、固定资产和无形资产占非流动资产的比例分别为9.69%、31.60%和58.35%，其中，长期股权投资为发行人投资的合营企业以及联营企业股权价值，固定资产主要是发行人自用的房屋建筑物，无形资产为发行人拥有的各类土地使用权。

#### （1）持有至到期投资

发行人持有至到期投资由投资债券项目构成，截至2014年12月

31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人持有至到期投资分别为0.00万元、0.00万元、77,644.58万元和0.00万元。2015年末持有至到期投资较2014年末增加77,644.58万元，主要原因为发行人在2015年投资了229省道靖江段改扩建、渔婆农贸市场(二期)项目及信托保证基金，投资金额分别为76,764.58万元和880.00万元。2016年12月31日，持有至到期投资下降较大主要由于收回15年投资的229省道靖江段改扩建、渔婆农贸市场(二期)投资计划本金及利息所致。

## (2) 长期股权投资

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人的长期股权投资余额分别为5,469.28万元、5,300.37万元、5,189.45万元和17,999.39万元，发行人长期股权投资在2014-2015年基本保持稳定，发行人2016年末长期股权投资增加幅度较大，主要是由于2016年发行人参股了靖江市现代服务业发展有限公司20%股权、靖江华城资产管理有限公司25%股权以及靖江新源文化发展有限公司49%股权所致。

## (3) 固定资产

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人的固定资产余额分别为11,156.33万元、10,472.64万元和58,678.58万元。固定资产主要包括发行人自用的房屋及建筑物运输工具和办公设备等。2015年末，发行人固定资产呈小幅下降趋势主要由于发行人近几年较少新购固定资产，而由于每年计提折旧，导致



固定资产净值下降。2016年末，发行人固定资产余额为58,678.58万元，较2015年末上涨48,205.95万元，主要由于存货中50,483.68万元的房屋及建筑物转为固定资产所致，该部门房屋及建筑用于出租，获取出租收入。

表 11-17 发行人截至 2016 年 12 月 31 日固定资产项下的房屋产权明细

权证编号	证载房屋所有权人	建筑为名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	原值 (万元)	是否抵押
靖房权证城字第 123689 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	颐园会所	4,152.71	2,128.94	否
靖房权证城字第 123690 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	江阳农贸市场	10,794.04	3,846.94	是
靖房权证城字第 123769 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	江鲜俱乐部	4,623.26	2,920.30	是
靖房权证城字第 125424 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市中环花园会所 02	3,519.15	1,037.75	否
靖房权证城字第 48642 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 2-32 幢 3-502	92.73	13.23	否
靖房权证城字第 48650 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 2-30 幢 1-102	92.98	13.26	否
靖房权证城字第 48658 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 2-30 幢 1-202	92.98	13.26	否
靖房权证城字第 48666 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 2-30 幢 1-302	92.98	13.26	否
靖房权证城字第 48674 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 2-30 幢 1-402	92.98	13.26	否
靖房权证城字第 48682 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 2-30 幢 1-502	92.98	13.25	否
靖房权证城字第 48687 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 2-30 幢 4-501	92.91	13.25	否
靖房权证城字第 48688 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 2-30 幢 4-502	92.91	13.25	否
靖房权证城字第 49269 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 1-36 幢 07	193.47	27.6	否
靖房权证城字第 49270 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 1-36 幢 08	168.07	23.97	否
靖房权证城字第 49351 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 9 幢 02	254.96	36.37	否
靖房权证城字第 49352 号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑 11 幢 01	254.64	36.32	否

靖房权证城字第49372号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑10幢04	248.38	35.43	否
靖房权证城字第49373号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	靖江市南环花苑12幢01	251.04	35.81	否
靖房权证城字第49658号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	南环会所	892.02	208.19	否
靖房权证城字第74339号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	食堂	323.94	361.3	否
靖房权证城字第74341号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	接待中心1	1,018.33	607.65	否
靖房权证城字第74342号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	接待中心2	367.19	219.11	否
靖房权证城字第74343号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	接待中心3	592.56	353.59	否
靖房权证城字第74344号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	接待中心4	629.24	589.31	否
靖房权证城字第76489号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	规划馆	1,696.11	956.73	否
靖房权证城字第183541号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	体育中心1	9,044.25	50,483.68	是
靖房权证城字第183542号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	体育中心2	31,976.24		
靖房权证城字第183543号	靖江市滨江新城投资开发有限公司	体育中心3	27,330.55		
合计			<b>99,073.60</b>	<b>64,015.01</b>	

#### (4) 无形资产

发行人无形资产由土地使用权构成，截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人无形资产分别为147,281.58万元、110,668.49万元和108,351.09万元。

截至2016年12月31日，全部无形资产相关信息如下表所示：

表 11-18 发行人截至 2016 年 12 月 31 日无形资产项下的土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金	出让金缴纳金额 (万元)
1	招拍挂	靖国用(2009)第021号	靖江市靖城镇虹兴村1组、同康村5组	出让	商住	41,473.00	6,459.25	评估法	1,557.46	抵押	否	-
2	划拨	靖国用(2009)第779号	靖江市靖城镇越江村5组	划拨	住宅	18,460.00	3,069.52	评估法	1,662.79	未抵押	不涉及	不涉及
3	划拨	靖国用(2009)第785号	靖江市靖城镇同安村7、10组	划拨	前期开发整理	14,866.00	2,217.17	评估法	1,491.44	未抵押	不涉及	不涉及
4	划拨	靖国用(2009)第918号	靖江市同康村	划拨	土地前期开发整理	6,323.00	1,064.50	评估法	1,683.53	未抵押	不涉及	不涉及
5	招拍挂	靖国用(2009)第943号	靖江市同康村	出让	住宅	131,517.00	40,682.03	评估法	3,093.29	未抵押	否	-
6	招拍挂	靖国用(2010)第1081号	靖江市靖城镇木金村3、4组	出让	商业	16,014.00	4,631.31	评估法	2,892.04	未抵押	否	-
7	招拍挂	靖国用(2010)第1082号	靖江市靖城镇木金村4组	出让	商业	22,414.00	6,482.21	评估法	2,892.04	未抵押	否	-
8	招拍挂	靖国用(2010)第2272号	靖江市木金村1组、小桥村12、13组	出让	商业	7,973.00	2,696.19	评估法	3,381.65	未抵押	是	2,150.00
9	招拍挂	靖国用(2010)第2273号	靖江市木金村1组、小桥村12、13组	出让	商业	4,713.00	1,593.77	评估法	3,381.65	为子公司担保	是	1,280.00
10	招拍挂	靖国用(2010)第620号	靖江市虹兴三队	出让	商住	63,908.00	18,812.65	评估法	2,943.71	未抵押	否	-

11	招拍挂	靖国用(2010)第621号	靖江市小桥村十二、十三队	出让	商住	62,322.00	17,586.07	评估法	2,821.81	未抵押	否	-
12	招拍挂	靖国用(2010)第836号	靖江市靖城镇木金村7、10、11、12组	出让	商业	16,493.10	5,213.81	评估法	3,258.22	为子公司担保	是	3,600.00
	合计					<b>406,476.1</b>	<b>108,351.10</b>					<b>7,030.00</b>

### （5）资产评估分析

靖江市国土资源局曾经于2008年和2009年向发行人无偿划拨3宗土地，并出具了靖国土〔2008〕地拨字12号、靖国土〔2009〕地拨字13号和靖国土〔2009〕地拨字16号3份划拨文件，发行人以评估价值将上述资产入账。资产评估及入账金额均依据资产评估机构的评估结果，发行人将划拨的3块土地计入无形资产。江苏苏信房地产评估咨询有限公司对上述划拨出具了编号为“（江苏）苏信（2009）（估）靖字第01257号、（江苏）苏信（2009）（估）靖字第01256号和（江苏）苏信（2009）（估）靖字第01252号”资产评估报告。根据以上评估报告，上述3块无偿划拨的土地使用权2009年评估入账价值总计为6,982.98万元。截至2016年12月31日，上述土地使用权账面余额总计为6,351.18万元。

靖江市国土资源局曾经于2013年和2014年向发行人无偿划拨3宗土地，并出具了靖国土〔2013〕地拨字5号、靖国土〔2013〕地拨字62号和靖国土〔2014〕地拨字33号3份划拨文件，发行人以评估价值将上述资产入账。资产评估及入账金额均依据资产评估机构的评估结果，发行人将划拨的3块土地计入存货。北京北方亚事资产评估有限公司对上述划拨出具了编号为“北方亚事评报字[2014]第01-337号”资产评估报告。根据该评估报告，上述无偿划拨的土地使用权评估入账价值分别为977.93万元、1,166.66万元和11,559.41万元。截至2016年12月31日，上述土地使用权账面余额仍为977.93万元、1,166.66万元和11,559.41万元。

靖江市国土资源局曾经于 2005 年、2008 年、2012 年、2013 年和 2015 年向发行人无偿划拨 9 宗土地，并出具了靖国土〔2005〕地字 11 号、靖国土〔2007〕地拨字 11 号、靖国土〔2008〕地拨字 12 号、靖国土〔2011〕地拨字 10 号、靖国土〔2013〕地拨字 4 号、靖国土〔2015〕地拨字 10 号和靖国土〔2015〕地拨字 11 号 7 份划拨文件，发行人以评估价值将上述资产入账。资产评估及入账金额均依据资产评估机构的评估结果，发行人将划拨的 9 块土地计入存货。北京北方亚事资产评估有限公司对上述划拨出具了编号为“北方亚事评报字[2016]第 01-068 号”资产评估报告。根据该评估报告，上述无偿划拨的土地使用权评估入账价值总计为 81,301.04 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，上述土地使用权账面余额总计仍为 81,301.04 万元。

靖江市国土资源局于 2016 年向发行人无偿划拨 4 宗土地，分别为苏（2016）靖江不动产权第 0015577 号、苏（2016）靖江不动产权第 0015583 号、苏（2016）靖江不动产权第 0015554 号和苏（2016）靖江不动产权第 0016204 号，发行人以评估价值将上述资产入账。资产评估及入账金额均依据资产评估机构的评估结果，发行人将划拨的 4 块土地计入存货。北京北方亚事资产评估有限公司对上述划拨出具了编号为“北方亚事评报字[2017]第 01-026 号”资产评估报告。根据该评估报告，上述无偿划拨的土地使用权评估入账价值总计为 71,277.16 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，上述土地使用权账面余额总计仍为 71,277.16 万元。

综上所述，发行人资产结构中流动资产占主要部分，较好保证了

发行人财务结构的流动性要求，高流动性的资产结构大大降低了发行人发生财务风险的可能，发行人经营过程中资产规模不断扩大，而资产结构保持相对稳定，未来随着业务的不断拓展，其资产质量将进一步加强。

#### （四）负债结构分析

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人的负债总额分别为535,908.08万元、833,450.18万元和929,215.79万元，2014-2016年复合增长率为31.68%。发行人负债结构如下表所示：

表 11-19 发行人最近三年负债结构明细表

单位：万元

项目	2016年 12月31日		2015年 12月31日		2014年 12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	58,786.00	6.33%	54,414.00	6.53%	-	0.00%
应付票据	22,990.00	2.47%	20,351.14	2.44%	3,000.00	0.56%
应付账款	30,539.35	3.29%	41,912.17	5.03%	48,126.28	8.98%
预收款项	775.00	0.08%	775.00	0.09%	775.00	0.14%
应付职工薪酬	56.50	0.01%	13.35	0.00%	-	0.00%
应交税费	9,702.41	1.04%	5,189.73	0.62%	3,624.24	0.68%
应付利息	18,835.47	2.03%	5,896.75	0.71%	1,785.28	0.33%
应付股利	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他应付款	24,238.25	2.61%	51,398.05	6.17%	81,961.19	15.29%
一年内到期的非流动负债	85,600.00	9.21%	50,000.00	6.00%	126,836.09	23.67%
<b>流动负债合计</b>	<b>251,522.97</b>	<b>27.07%</b>	<b>229,950.18</b>	<b>27.59%</b>	<b>266,108.08</b>	<b>49.66%</b>
非流动负债：						
长期借款	142,000.00	15.28%	393,500.00	47.21%	189,800.00	35.42%
应付债券	535,692.81	57.65%	210,000.00	25.20%	80,000.00	14.93%
<b>非流动负债合计</b>	<b>677,692.81</b>	<b>72.93%</b>	<b>603,500.00</b>	<b>72.41%</b>	<b>269,800.00</b>	<b>50.34%</b>
<b>负债合计</b>	<b>929,215.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>833,450.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>535,908.08</b>	<b>100.00%</b>

从负债构成情况来看，截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，流动负债占负债总额的比例分别为49.66%、27.59%和27.07%，非流动负债占负债总额的比例分别为50.34%、72.41%和72.93%。

截至2016年12月31日，发行人的流动负债和非流动负债分别为251,522.97万元和677,692.81万元。发行人流动负债中主要为短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。非流动负债中以长期借款、应付债券为主。

### 1、流动负债

发行人债务结构中流动负债占比较低，截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，流动负债分别为266,108.08万元、229,950.18万元和251,522.97万元，分别占负债总额的49.66%、27.59%和27.07%。发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

#### (1) 短期借款

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人的短期借款分别为0.00万元、54,414.00万元和58,786.00万元，占总负债的比例分别为0.00%、6.53%和6.33%。2015年末发行人短期借款较2014年末上涨54,414.00万元，主要原因为2014年发行人采用长期借款以及债券进行融资，未使用短期借款进行融资，2015年发行人新增54,414.00万元的短期借款。2016年末短期借款余额为58,786.00万元，较2015年末变动较小。



## （2）应付票据

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人的应付票据分别为3,000.00万元、20,351.14万元和22,990.00万元，占总负债的比例分别为0.56%、2.44%和2.47%。2015年末发行人应付票据较2014年末增加17,351.14万元，增幅为578.37%，主要原因为2015年发行人较多的使用应付票据和客户进行建设项目工程款结算。2016年末发行人应付票据余额为22,990.00万元，较2015年末变动较小。

## （3）应付账款

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人的应付账款分别为48,126.28万元、41,912.17万元和30,539.35万元，占总负债的比例分别为8.98%、5.03%和3.29%。2015年末发行人应付账款较2014年末下降6,214.11万元，降幅为12.91%，主要原因为发行人较多的使用应付票据和客户进行基建工程款结算。2016年末发行人应付账款较2015年末下降11,372.82万元，降幅为27.13%，主要原因为发行人较多的使用应付票据和客户进行基建工程款结算。

表 11-20 发行人截至 2016 年 12 月 31 日应付账款账龄分析表

单位：万元

项目	2016 年度	占比
1 年以内（含 1 年）	26,306.46	86.14%
1-2 年（含 2 年）	4,232.89	13.86%
2-3 年（含 3 年）	-	0.00%
3 年以上	-	0.00%
合计	30,539.35	100.00%

## （4）其他应付款

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行

人的其他应付款分别为81,961.19万元、51,398.05万元和24,238.25万元，占总负债的比例分别为15.29%、6.17%和2.61%。其他应付款主要为公司应付靖江市国有单位的往来款。2015年末发行人其他应付款较2014年末下降30,563.14万元，降幅为37.29%，主要原因为发行人支付了靖江市人民医院和靖江市城投基础设施发展有限公司2014年的往来借款31,711.50万元。2016年末发行人其他应付款较2015年末下降27,159.8万元，增幅为52.84%，主要由于发行人偿还了靖江市人民医院的借款20,000.00万元，以上款项主要原因为靖江市滨江新城投资开发有限公司负责滨江新城区开发建设，其所借款项均用于滨江新城区的基础设施建设。

#### (5) 一年内到期的非流动负债

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人的一年内到期的非流动负债分别为126,836.09万元50,000.00万元和85,600.00万元，占总负债的比例分别为23.67%、6.00%和9.21%。2015年末发行人一年内到期的非流动负债较2014年末下降76,836.09万元，降幅为60.58%，主要原因为发行人偿还一年内到期的非流动负债76,836.09万元。2016年末发行人一年内到期的非流动负债较2014年末增加35,600.00万元，主要原因为发行人2015年开始进行多笔2年期借款融资，2016年该部分借款由于即将在一年内到期，由长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。

## 2、非流动负债

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行

人非流动负债总额分别为269,800.00万元、603,500.00万元和677,692.81万元，分别占负债总额的50.34%、72.41%和72.93%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券构成。

### (1) 长期借款

截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日，发行人长期借款余额分别为189,800.00万元、393,500.00万元和142,000.00万元；长期借款占负债总额的比例分别为35.42%、47.21%和15.28%。发行人的长期借款以抵押借款为主。

表 11-21 发行人截至 2016 年 12 月 31 日长期借款分类汇总表

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
质押借款	40,000.00	129,500.00	50,000.00
抵押借款	-	140,000.00	-
保证借款	102,000.00	124,000.00	40,000.00
组合担保借款	-	-	99,800.00
合计	<b>142,000.00</b>	<b>393,500.00</b>	<b>189,800.00</b>

2015年末的长期借款余额比2014年末增加203,700.00万元，增幅为107.32%，主要原因为发行人当年从国联信托股份有限公司取得长期借款50,000.00万元，从上海爱建信托有限责任公司取得长期借款30,000.00万元，从民生银行南京分行取得长期借款25,000.00万元，从上海国际信托有限公司取得长期借款50,000.00万元，从江苏省国际信托有限责任公司取得长期借款30,000.00万元，新增借款总额高于借款偿还的金额。

2016年末的长期借款余额比2015年末下降251,500.00万元，降幅为63.91%，主要原因为发行人2016年发行5期私募公司债券，用私募公司债券的募集资金偿还利率较高的有息负债。

## （2）应付债券

发行人近年来广开融资渠道，增强直接融资力度，通过发行企业债券、公司债券的融资方式，进一步降低融资成本，避免出现过度依赖银行借款的局面。截至2015年12月31日，发行人未偿还的债券账面价值合计为210,000.00万元，其中包括2012年发行的票面总额为80,000万元、存续期为6年的公司债券（“12靖江新城债”），该债券已经分别于2013年10月23日、2014年10月23日、2015年10月23日及2016年10月23日按时付息、并已经于2015年10月23日及2016年10月23日按时偿还本金20,000.00万元。同时，应付债券余额中还包括2015年发行的票面总额为150,000.00万元、存续期为3年的公司债券（“15靖新城”），该债券已于2016年8月31日按时支付利息10,050.00万元。

截至2016年12月31日，发行人未偿还的债券账面价值合计为540,000.00万元，其中包括2012年发行的票面总额为80,000.00万元、存续期为6年的公司债券（“12靖江新城债”），该债券已经分别于2013年10月23日、2014年10月23日、2015年10月23日及2016年10月23日按时付息、并已经于2015年10月23日及2016年10月23日按时偿还本金20,000.00万元；应付债券余额中还包括2015年发行的票面总额为150,000.00万元、存续期为3年的公司债券（“15靖新城”），该债券已经分别于2016年8月31日按时支付利息10,050.00万元；2016年4月14日发行的“16靖新城”，票面总额为100,000.00万元，期限为3年期，该债券已经于2017年4月14日

按时支付利息 5,600.00 万元；2016 年 6 月 24 日发行的“16 滨江 01”，票面总额为 50,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），该债券已经于 2017 年 6 月 24 日按时支付利息 3,000.00 万元；2016 年 7 月 29 日发行的“16 靖滨 02”，票面总额为 100,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），该债券尚未开始付息；2016 年 8 月 17 日发行的“16 滨江 02”，票面总额为 50,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），该债券尚未开始付息；2016 年 11 月 10 日发行的“16 滨江 04”，票面总额为 50,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），该债券尚未开始付息。

表 11-22 发行人截至 2015 年 12 月 31 日应付债券情况

单位：万元

债券简称	募集金额	发行日期	债券期限	已偿还本金	账面余额	发行方式
12 靖江新城债	80,000.00	2012 年 10 月 23 日	6 年	20,000.00	60,000.00	公募
15 靖新城	150,000.00	2015 年 8 月 31 日	3 年 (2+1)	-	150,000.00	私募
合计	<b>230,000.00</b>	-	-	<b>20,000.00</b>	<b>210,000.00</b>	

表 11-23 发行人截至 2016 年 12 月 31 日应付债券情况

单位：万元

债券简称	募集金额	发行日期	债券期限	已偿还本金	账面余额	发行方式
12 靖江新城债	80,000.00	2012 年 10 月 23 日	6 年	40,000.00	40,000.00	公募
15 靖新城	150,000.00	2015 年 8 月 31 日	3 年 (2+1)	-	150,000.00	私募
16 靖新城	100,000.00	2016 年 4 月 14 日	3 年	-	100,000.00	私募
16 滨江 01	50,000.00	2016 年 6 月 24 日	5 年 (3+2)	-	50,000.00	私募
16 靖滨 02	100,000.00	2016 年 7 月 29 日	5 年 (3+2)	-	100,000.00	私募
16 滨江 02	50,000.00	2016 年 8 月 17 日	5 年 (3+2)	-	50,000.00	私募
16 滨江 04	50,000.00	2016 年 11 月 10 日	5 年 (3+2)	-	50,000.00	私募
合计	<b>580,000.00</b>	-	-	<b>40,000.00</b>	<b>540,000.00</b>	

总体来看，长期限债券的发行可以有效改善发行人债务期限结构，更加符合发行人基础设施建设投资规模大、建设工期长、投资回报慢的特点，为发行人提供更合理的资金支持。一直以来发行人均保持着较好的信用记录和财务流动性，截至2016年12月31日，发行人无逾期未偿还债务情况。

## 二、公益性资产

截至2016年末，发行人资产中含公益性资产81,580.92元，扣除公益性资产后的净资产（不含少数股东权益）为441,329.53万元。公益性资产主要系存货中和无形资产中政府注入的公共设施用地，具体情况如下：

表 11-24：2016 年末发行人公益资产情况

序号	证号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (元)
1	靖国用(2013)第800407号	靖江市木金村	划拨	科教	18,831.00	977.93
2	靖国用(2015)第2656号	靖城镇同康村1组、2组	划拨	其他公共管理与公共服务用地	61,056.00	3,494.85
3	靖国用(2012)第601825号	靖江市木金村、宜家村	划拨	科教用地	101,869.00	5,830.98
4	苏(2016)靖江不动产权第0015577号	靖江市靖城镇小桥村15、16、17组，雅桥村12、13组	划拨	公共设施	139,001.00	23,610.71
5	苏(2016)靖江不动产权第0015583号	靖江市靖城镇小桥村14、15、18组	划拨	公共设施	135,078.00	22,944.35
6	苏(2016)靖江不动产权第0015554号	靖江市靖城镇同安村1、2组	划拨	公共设施	37,198.00	6,318.45
7	苏(2016)靖江不动产权第0016204号	靖江市靖城镇宜稼村1、2组	划拨	公共设施	108,346.00	18,403.65

	合计				601,379.00	81,580.92
--	----	--	--	--	------------	-----------

### 三、有息负债

截至2016年12月31日,发行人有息负债余额共计82.51亿元,

其中,余额前十大的有息负债情况如下:

表 11-25 发行人截至 2016 年 12 月 31 日前十大有息负债明细

单位:亿元

序号	债权人	债务类型	融资总金额	融资明细金额	利率	期限	抵质押情况
1	15 靖新城	应付债券	15.00	15.00	6.70%	2015/08/29-2018/08/29	无
2	16 靖滨02	应付债券	10.00	10.00	5.70%	2016/07/29-2021/07/29	无
3	16 靖新城	应付债券	10.00	10.00	5.60%	2016/04/14-2019/04/14	无
4	16 滨江01	应付债券	5.00	5.00	4.58%	2016/07/18-2021/07/18	无
5	16 滨江02	应付债券	5.00	5.00	5.35%	2016/08/17-2021/08/17	无
6	16 滨江04	应付债券	5.00	5.00	5.30%	2016/11/10-2021/11/10	无
7	12 靖江新城股份有限公司	应付债券	4.00	4.00	6.80%	2012/10/23-2018/10/23	无
8	国联信托股份有限公司	信托	4.00	2.50	6.60%	2015/2/6-2017/2/5	担保
				0.70	6.60%	2015/3/20-2017/3/19	
				0.30	6.60%	2015/4/23-2017/4/22	
				0.50	6.60%	2015/4/29-2017/4/28	
9	工行靖江支行	长期借款	3.50	3.50	5.05%	2015/12/28-2024/12/15	抵押、担保
10	德邦证券(德邳定向资产管理计划第12号)	资产管理计划	3.00	3.00	8.00%	2015/2/10-2018/2/9	担保
合计			64.50				

### 四、债务偿还压力测算

以 2016 年 12 月 31 日的负债情况为基础，在 2016-2024 年之间公司主要有息债务的还本付息情况如下表：

表 11-26 债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
现存有息负债当年偿付总规模	21.77	26.48	17.36	1.53	26.53	0.20	0.20	4.20
其中：银行借款偿还本息规模	4.32	2.80	1.06	0.20	0.20	0.20	0.20	4.20
信托计划偿还本息规模	9.69	0.41	4.41	-	-	-	-	-
资管计划偿还本息规模	2.58	3.24	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还本息规模	5.17	20.03	11.89	1.33	26.33	-	-	-
其他债务偿还本息规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券还本规模	-	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	-
本期债券付息规模（按照 5% 计算）	0.50	0.50	0.50	0.40	0.30	0.20	0.10	-
合计	<b>22.27</b>	<b>26.98</b>	<b>19.86</b>	<b>3.93</b>	<b>28.83</b>	<b>2.40</b>	<b>2.30</b>	<b>4.20</b>

根据上表测算，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务（含利息）总额约为 106.59 亿元，平均每年需偿还约 15.23 亿元。其中，有息债务的集中还款期为 2017-2019 年，上述三年需偿还的有息债务分别为 22.27 亿元、26.98 亿元和 19.86 亿元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和土地使用权及房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。同时，发行人作为靖江市滨江新城最主要的基础设施及安置房建设主体，以靖江市地方财力为基石、以靖江市政府支持为支撑、有能力协调多方力量，确保有息债务在本期债券存续期内的按期、有序偿付。

## 五、发行人对外担保情况



## (一) 对内担保情况

截至2016年12月31日,发行人对内担保金额为29,900.00万元,占2016年末净资产的比例为5.72%。具体担保情况如下:

表 11-27 发行人截至 2016 年 12 月 31 日对内担保明细

单位: 万元

被担保方	担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
靖江市江阳农贸市场有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	9,000.00	贷款	抵押担保	2016.7.21-2017.7.20	土地抵押
靖江市江阳农贸市场有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	4,900.00	贷款	保证担保	2016.4.27-2017.4.27	无
靖江市江阳农贸市场有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	2,000.00	贷款	保证担保	2016.3.10-2017.3.8	无
靖江市江阳农贸市场有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2016.5.30-2017.5.29	无
江苏景元建设科技有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	5,000.00	贷款	抵押担保	2016.12.6-2017.5.31	土地抵押
江苏景元建设科技有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	4,000.00	贷款	抵押担保	2016.11.30-2017.11.30	土地抵押
合计		29,900.00				

## (二) 对外担保情况

截至2016年12月31日,发行人对外担保余额为96,950.00万元,占总资产比例为6.68%,风险较为可控,发行人目前对外担保对象经营状况稳定、信誉良好。

表 11-28 发行人截至 2016 年 12 月 31 日对外担保明细

单位：万元

被担保方	担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
江苏广宇建设集团有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2016.2.3-2017.2.2	无
靖江市江心洲生态工程发展有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	3,450.00	贷款	保证担保	2016.06.6-2017.3.1	无
靖江市金汇能源有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	1,500.00	贷款	保证担保	2016.7.15-2017.7.14	无
江苏华靖资产经营有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	19,000.00	贷款	保证担保	2016.1.2-2018.1.18	无
江苏景龙园现代农业投资开发有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2016.5.12-2017.5.11	无
靖江市华丰城市建设有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	27,000.00	贷款	保证担保	2015.12.25-2017.12.24	无
靖江市安居房开发建设有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	28,000.00	贷款	保证担保	2014.2.28-2017.8.28	无
靖江市城投基础设施发展有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2015.1.6-2017.1.6	无
<b>合计</b>		<b>96,950.00</b>				

### （三）发行人为控股股东、实际控制人及关联方担保情况

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在为控股股东、实际控制人提供担保的情况。

截至2016年12月末，发行人为关联子公司及参股公司提供的担保共计29,900.00万元，具体如下：

表 11-29 发行人截至2016年12月31日对关联方担保明细

单位：万元

被担保方	担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
靖江市江阳农贸市场有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	9,000.00	贷款	抵押担保	2016.7.21-2017.7.20	土地抵押
靖江市江阳农贸市场有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	4,900.00	贷款	保证担保	2016.4.27-2017.4.27	无
靖江市江阳农贸市场有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	2,000.00	贷款	保证担保	2016.3.10-2017.3.8	无
靖江市江阳农贸市场有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2016.5.30-2017.5.29	无
江苏景元建设科技有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	5,000.00	贷款	抵押担保	2016.12.6-2017.5.31	土地抵押
江苏景元建设科技有限公司	靖江市滨江新城投资开发有限公司	4,000.00	贷款	抵押担保	2016.11.30-2017.11.30	土地抵押
合计		<b>29,900.00</b>				

## 六、受限资产情况

2016年末，公司共有账面价值为107,490.18万元的资产的所有权受到一定限制，主要为质押受限和抵押受限。

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告及资产情况说明，发行人截至2016年12月31日所有权或使用权受到限制的资产明细如下表：

表 11-30 发行人所有权或使用权受到限制的资产明细

单位：万元

货币资金				
项目	账面价值	受限原因	期限	到期日
1 厦门国际定期存单	11,110.00	受限定期存单	一年以内	2017年5月24日

2	承兑保证金-兴业	3,000.00	银行承兑保证金	一年以内	2017年3月19日
3	承兑保证金-江南农商行	3,000.00	银行承兑保证金	一年以内	2017年5月23日
4	承兑保证金-靖江农商行	2,000.00	银行承兑保证金	一年以内	2017年3月13日
5	承兑保证金-江苏银行	6,000.00	银行承兑保证金	一年以内	2017年3月14日
	<b>合计</b>	<b>29,110.00</b>			
<b>存货、无形资产</b>					
	<b>项目</b>	<b>账面价值</b>	<b>受限原因</b>	<b>期限</b>	<b>到期日</b>
1	靖国用(2010)第2273号土地	1,547.24	为子公司借款担保	一年以内	2017年5月31日
2	靖国用(2010)第836号土地	5,213.81	为子公司借款担保	一年以内	2017年7月20日
3	靖国用(2009)第021号土地	6,309.04	借款抵押	一年以内	2017年8月25日
4	靖国用(2014)第804905号土地	11,559.41	借款抵押	一年以内	2017年5月29日
	<b>合计</b>	<b>24,629.49</b>			
<b>固定资产</b>					
	<b>项目</b>	<b>账面价值</b>	<b>受限原因</b>	<b>期限</b>	<b>到期日</b>
1	靖房产权证字第123769号房产	2,088.02	借款抵押	一年以内	2017年5月31日
2	靖房产权证字第123690号房产	2,777.64	借款抵押	一年以内	2017年7月20日
3	靖房产权证字第183541号房产	48,885.03	借款抵押	五年以上	2024年12月15日
4	靖房产权证字第183542号房产				
5	靖房产权证字第183543号房产				
	<b>合计</b>	<b>53,750.68</b>			
	<b>总计</b>	<b>107,490.18</b>			

## 七、关联交易

根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告及资产情况说明,截至2016年12月31日,发行人最近一个会计年度发生的关联方交易情况如下:

表 11-31 发行人 2016 年度的关联方交易情况

单位:万元

项目名称	关联方	关联方与本企业的关系	2015年12月31日	
			账面余额	坏账准备
其他应收款	靖江市人民政府国有资产监督管理委员会	股东	50,000.00	-

其他应收款	靖江市华丰城市建设有限公司	股东	5,747.21	
合计			<b>55,747.21</b>	-

截至 2016 年末，发行人无其他关联方交易情况。应收股东靖江市华丰城市建设有限公司 5,747.21 万元，为应收其往来款。应收靖江市人民政府国有资产监督管理办公室 50,000.00 万元，为应收其往来款。关联担保情况请参见“第十一条发行人财务情况五、发行人对外担保情况”。报告期内，发行人与关联企业的自有资金业务往来均履行了相关的公司内部决议程序，符合企业相关业务的规定，不存在违规占用资金的行为。

#### 八、本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

(一) 财务数据的基准日为 2016 年 12 月 31 日；

(二) 假设本期债券（发行总额人民币 9.70 亿元）在 2016 年 12 月 31 日完成发行。

表 11-32 本期债券发行后发行人的财务结构变化情况

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
	发行前	发行后（模拟）
流动资产合计	1,266,599.74	1,363,599.74
<b>资产合计</b>	<b>1,452,303.71</b>	<b>1,549,303.71</b>
流动负债合计	251,522.97	251,522.97
非流动负债合计	677,692.81	774,692.81
应付债券	535,692.81	632,692.81
<b>负债合计</b>	<b>929,215.78</b>	<b>1,026,215.78</b>
所有者权益合计	523,087.93	523,087.93
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>1,452,303.71</b>	<b>1,549,303.71</b>

资产负债率	63.98%	66.24%
-------	--------	--------

本期债券发行后，以 2016 年 12 月 31 日数据为基准测算，公司流动资产从 1,266,599.74 万元增加至 1,363,599.74 万元，非流动负债由 677,692.81 万元增加至 774,692.81 万元，资产负债率将由 63.98% 上升至 66.24%，资产负债率有所上升，但仍处于合理水平。

### 九、发行人授信情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人授信额度为 167,400.00 万元，已使用授信额为 128,000.00 万元，未使用授信额度为 39,400.00 万元，授信情况如下：

表 11-33 发行人的授信情况

单位：万元

授信银行	获得授信额度	已使用额度	未使用额度
民生银行泰兴支行	25,000.00	22,000.00	3,000.00
长江商业银行	4,000.00	3,600.00	400.00
工行靖江支行	40,000.00	40,000.00	-
江苏靖江农村商业银行	8,000.00	8,000.00	-
厦门国际银行上海分行	20,000.00	19,000.00	1,000.00
北京银行南京分行	30,000.00	5,000.00	25,000.00
江苏银行靖江支行	5,000.00	5,000.00	-
恒丰银行南京分行	2,000.00	2,000.00	-
江苏银行靖江支行	5,000.00	5,000.00	-
中信靖江支行	4,500.00	4,500.00	-
江南农村商业银行	4,900.00	4,900.00	-
中信银行靖江支行	5,000.00	5,000.00	-
工商银行	4,000.00	4,000.00	-
华夏银行	10,000.00	-	10,000.00
<b>合计</b>	<b>167,400.00</b>	<b>128,000.00</b>	<b>39,400.00</b>

## 第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书出具之日，发行人（含合并范围内子公司）共发行企业债券1期，已发行未到期的企业债券余额为40,000.00万元；发行私募公司债券6期，融资规模500,000.00万元。

### 一、发行人及其子公司发行债券情况

发行人于2012年10月23日发行了8亿元的2012年靖江市滨江新城投资开发有限公司市政项目建设债券（“12靖江新城债”），该期债券为6年期固定利率债券，票面年利率6.80%，每年付息一次，2015年至2018年每年分别按照本金总额25%的比例均摊偿还债券本金，即自债券存续期的第3至第6个计息年度末逐年按照债券发行总额25%、25%、25%、和25%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。该期债券募集资金8亿元，全部用于滨江新城水系专项整治项目。发行人分别于2013年10月23日支付第1个计息年度的利息5,440.00万元，于2014年10月23日支付第2个计息年度的利息5,440.00万元，于2015年10月23日支付第3个计息年度的本金和利息25,440.00万元，于2016年10月23日支付第4个计息年度的本金和利息24,080.00万元。

发行人于2015年8月31日发行了15亿元的靖江市滨江新城投资开发有限公司非公开发行2015年公司债券（简称“15靖新城”），期限为3年，票面年利率6.70%，按年计息、每年付息一次，到期一次还本，该债券设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末上调本期债券后1

年的票面利率，投资者有权选择在第2个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。该公司债券的募集资金扣发行费用后用于偿还有息债务。发行人于2016年8月31日支付第1个计息年度的利息10,050.00万元。

发行人于2016年4月14日发行了10亿元的靖江市滨江新城投资开发有限公司2016年非公开发行公司债券（“16靖新城”），债券期限为3年，每年付息一次，债券采用单利按年计息，不计复利。该期债券的募集资金扣发行费用后用于偿还有息债务和补充流动资金。发行人于2017年4月14日支付第1个计息年度的利息5,600.00万元。

发行人于2016年6月24日发行了5亿元的靖江市滨江新城投资开发有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)（“16滨江01”），债券期限为5年，每年付息一次，债券采用单利按年计息，不计复利。该债券设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，投资者有权选择在第3个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。该期债券的募集资金扣除发行费用后用于补充公司营运资金及偿还借款。发行人于2017年6月24日支付第1个计息年度的利息3,000.00万元。

发行人于2016年7月29日发行了10亿元的靖江市滨江新城投资开发有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）（“16靖滨02”），债券期限为5年，每年付息一次，债券采用单利按年计息，



不计复利。该债券设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，投资者有权选择在第3个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。该公司债券的募集资金扣除发行费用后用于偿还前期借款。

发行人于2016年8月17日发行了5亿元的靖江市滨江新城投资开发有限公司2016年非公开发行公司债券(第三期)(“16滨江02”),债券期限为5年,每年付息一次,债券采用单利按年计息,不计复利。该债券设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权,发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率,投资者有权选择在第3个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人,或放弃投资者回售选择权而继续持有。该公司债券的募集资金扣除发行费用后用于补充公司营运资金及偿还借款。

发行人于2016年11月10日发行了5亿元的靖江市滨江新城投资开发有限公司2016年非公开发行公司债券(第四期)(“16滨江04”),债券期限为5年,每年付息一次,债券采用单利按年计息,不计复利。该债券设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权,发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率,投资者有权选择在第3个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人,或放弃投资者回售选择权而继续持有。该期债券的募集资金扣除发行费用后用于补充公司营运资金

及偿还借款。

## 二、上期企业债券募集资金使用情况

“12 靖江新城债”募集资金到位后，发行人已按照规定用途使用完募集资金，未出现更改募集资金用途情况。根据发行人提供的数据，截至2016年12月31日，募集资金具体使用情况如下：

表 12-1 截至 2016 年 12 月 31 日“12 靖江新城债”募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用本期债券募集资金规模	已使用本期债券募集资金金额	募集资金使用进度
滨江新城区水系专项整治项目	160,000.00	80,000.00	80,000.00	100.00%

## 三、私募融资情况

“15靖新城”募集资金到位后，发行人已使用完毕募集资金。根据发行人提供的数据，截至2016年12月31日，募集资金具体使用情况如下：

表 12-2 截至 2016 年 12 月 31 日“15 靖新城”募集资金使用情况

单位：万元

募集资金用途	本期债券募集资金规模	已使用本期债券募集资金金额	募集资金使用进度
扣除发行费用后用于偿还本息债务	150,000.00	150,000.00	100.00%

“16靖新城”募集资金到位后，发行人已使用完毕募集资金。根据发行人提供的数据，截至本募集说明书出具日，募集资金具体使用情况如下：

表 12-3 截至本募集说明书出具日“16 靖新城”募集资金使用情况

单位：万元

募集资金用途	本期债券募集资金规模	已使用本期债券募集资金金额	募集资金使用进度
--------	------------	---------------	----------

扣除发行费用后用于偿还有息债务和补充流动资金	100,000.00	100,000.00	100.00%
------------------------	------------	------------	---------

“16滨江01”募集资金到位后，发行人已使用完毕募集资金。根据发行人提供的数据，截至本募集说明书出具日，募集资金具体情况如下：

表 12-4 截至本募集说明书出具日“16 滨江 01”募集资金使用情况

单位：万元

募集资金用途	本期债券募集资金规模	已使用本期债券募集资金金额	募集资金使用进度
扣除发行费用后用于补充公司营运资金及偿还借款	50,000.00	50,000.00	100.00%

“16靖滨02”募集资金到位后，发行人已使用完毕募集资金。根据发行人提供的数据，截至本募集说明书出具日，募集资金具体情况如下：

表 12-5 截至本募集说明书出具日“16 靖滨 02”募集资金使用情况

单位：万元

募集资金用途	本期债券募集资金规模	已使用本期债券募集资金金额	募集资金使用进度
扣除发行费用后用于偿还前期借款	100,000.00	100,000.00	100.00%

“16滨江02”募集资金到位后，发行人已使用完毕募集资金。根据发行人提供的数据，截至本募集说明书出具日，募集资金具体情况如下：

表 12-6 截至本募集说明书出具日“16 滨江 02”募集资金使用情况

单位：万元

募集资金用途	本期债券募集资金规模	已使用本期债券募集资金金额	募集资金使用进度
扣除发行费用后用于补充公司营运资金及偿还	50,000.00	50,000.00	100.00%

借款			
----	--	--	--

“16滨江04”募集资金到位后，发行人已使用完毕募集资金。根据发行人提供的数据，截至本募集说明书出具日，募集资金具体情况如下：

表 12-7 截至本募集说明书出具日“16 滨江 04”募集资金使用情况

单位：万元

募集资金用途	本期债券募集资金规模	已使用本期债券募集资金投入金额	募集资金使用进度
扣除发行费用后用于补充公司营运资金及偿还借款	50,000.00	50,000.00	100.00%

#### 四、信托计划

发行人已发行尚未兑付的信托计划共计4笔，截至2016年12月31日，余额为125,000.00万元。具体情况如下：

表 12-8 发行人截至 2016 年 12 月 31 日的信托借款情况

单位：万元

信托公司	融资总金额	融资明细 金额	2016 年 12 月 31 日余 额	年利率	借款起始日	借款终止日	同时期同期限央 行贷款基准利率	是否超过同时期 同期限央行贷款 基准利率 2 倍
陆家嘴国际信托 有限公司	25,000.00	25,000.00	25,000.00	8.20%	2016 年 1 月 20 日	2017 年 1 月 19 日	4.75%	否
江苏国际信托有 限责任公司	20,000.00	20,000.00	20,000.00	9.00%	2015 年 6 月 4 日	2017 年 5 月 29 日	5.50%	否
江苏国际信托有 限责任公司	40,000.00	10,000.00	10,000.00	10.20%	2014 年 12 月 16 日	2017 年 12 月 16 日	6.00%	否
		10,000.00	10,000.00	10.20%	2014 年 12 月 16 日	2018 年 12 月 16 日	6.00%	否
		20,000.00	20,000.00	10.20%	2014 年 12 月 16 日	2019 年 12 月 16 日	6.00%	否
国联信托股份有 限公司	40,000.00	25,000.00	25,000.00	10.00%	2015 年 2 月 6 日	2017 年 2 月 5 日	5.75%	否
		7,000.00	7,000.00	10.00%	2015 年 3 月 20 日	2017 年 3 月 19 日	5.75%	否
		3,000.00	3,000.00	10.00%	2015 年 4 月 23 日	2017 年 4 月 22 日	5.50%	否
		5,000.00	5,000.00	10.00%	2015 年 4 月 29 日	2017 年 4 月 28 日	5.50%	否
合计	125,000.00	125,000.00	125,000.00					

2015年11月，发行人与陆家嘴国际信托有限公司签订应收账款转让与回购合同，发行人向陆家嘴国际信托有限公司转让应收账款，标的应收账款转让总金额不超过45,000.00万元，第一期标的应收账款转让总金额不超过20,000.00万元，回购期届满后发行人进行回购，回购价款的计算公式为：任何一期回购价款=该期转让价款金额+年化利率为8.20%的利息。该信托计划借款的年利率为8.20%，对应同时期同期限央行基准贷款利率为4.75%，经计算可得2倍央行基准贷款利率为9.50%，实际贷款利率比2倍央行贷款基准利率低，故不属于高利融资。

2015年5月，发行人与江苏国际信托有限责任公司签单一资金信托贷款合同，贷款本金为30,000.00万元，自放款期满18个月首先偿还10,000.00万元本金，剩余本金至到期日偿还。该信托计划借款的年利率为9.00%，对应同时期同期限央行基准贷款利率为5.50%至5.75%，经计算可得2倍央行基准贷款利率为11.00%至11.50%，实际贷款利率比2倍央行贷款基准利率低，故不属于高利融资。

2014年12月，发行人与江苏国际信托有限责任公司签单一资金信托贷款合同，贷款本金为40,000.00万元，自放款期满36个月首先偿还10,000.00万元本金，放款期满48个月首先偿还10,000.00万元本金，剩余本金至到期日偿还。该信托计划借款的年利率为10.20%，对应同时期同期限央行基准贷款利率为6.00%，经计算可得2倍央行基准贷款利率为12.00%，实际贷款利率比2倍央

行贷款基准利率低，故不属于高利融资。

2015年1月，发行人将应收债权转让给国联信托股份有限公司，三方签订债权转让合同，国联信托股份有限公司成立信托计划，募集信托资金不超过50,000.00万元，该信托计划分5次进行放款。该信托计划借款的年利率为10.00%，对应同时期同期限央行基准贷款利率为5.50%至5.75%，经计算可得2倍央行基准贷款利率为11.00%至11.50%，实际贷款利率比2倍央行贷款基准利率低，故不属于高利融资，该笔信托借款已于2016年5月提前偿还10,000.00万元。

## 五、资产管理计划

截至2016年12月31日，发行人已发行尚未兑付的资产管理计划共计2笔，余额为52,000.00万元。具体情况如下：

表 12-9 发行人截至 2016 年 12 月 31 日的资管计划借款情况

单位：万元

信托公司	融资金额	余额	年利率	借款起始日	借款终止日
德邨定向资产管理计划第 12 号	30,000.00	30,000.00	8.00%	2015 年 2 月 10 日	2018 年 2 月 9 日
民生银行民生加银资管南京分行理财 3 号专项资产管理计划	25,000.00	22,000.00	6.5%	2015 年 8 月 27 日	2017 年 8 月 25 日

2015年2月，发行人与德邦证券股份有限公司签订项目收益权转让与回购合同，发行人向德邨定向资产管理计划第12号及其委托人转让项目收益权，项目收益权转让价款为30,000.00万元，标的项目的年化收益达到8%，若未达到8%，发行人承诺补足。待合同到期后，发行人履行到期回购职责。资管计划借款的年利率为8.00%，对应同时期同期限央行基准贷款利率为6.00%，经计算可得2倍央

行基准贷款利率为 12.00%，实际贷款利率比 2 倍央行贷款基准利率低，故不属于高利融资。

2015 年 8 月，发行人与中国民生银行股份有限公司签订公司委托贷款合同，民生加银资产管理有限公司委托民生银行泰州分行向发行人发放委托贷款。委托贷款金额为 25,000.00 万元，利率为 6.5%，资金用途为：全部用于靖江市市民水上运动中心项目建设。委托贷款合同设提前偿还条本金条款，2016 年 2 月 27 日偿还本金 1.00 万元，2016 年 8 月 27 日偿还本金 2,999.00 万元，2017 年 2 月 27 日偿还本金 7,000.00 万元。资管计划借款的年利率为 6.50%，对应同时期同期限央行基准贷款利率为 5.00%，经计算可得 2 倍央行基准贷款利率为 10.00%，实际贷款利率比 2 倍央行贷款基准利率低，故不属于高利融资。

截至2016年12月31日，发行人不存在短期高利融资情况。

除上述融资工具外，发行人及其子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种等融资工具，亦不存在融资租赁、售后回租等融资工具。根据中国人民银行征信中心对发行人出具的《企业征信报告》，截至2017年6月14日，发行人的信贷记录中无不良类债务记录，最近三年内发行人均按时还本付息，未出现债务违约情况。



## 第十三条 募集资金用途

### 一、募集资金用途概况

本期债券募集资金 9.7 亿元，其中 5 亿元用于靖江市滨江新城海绵城市建设工程，剩余 4.7 亿元用于补充营运资金。具体情况如下：

### 二、募集资金项目审批情况

表 13-1 本期债券募集资金用途概况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	总投资（不含自来水及污水管网改造工程）	拟使用募集资金金额	占募投项目投资总额的比例	占募集资金总额的比例	建设状态
1	靖江市滨江新城海绵城市建设工程	90,000.00	80,000.00	50,000.00	62.50%	51.54%	建设中
	总计	<b>90,000.00</b>	<b>80,000.00</b>	<b>50,000.00</b>	<b>62.50%</b>	<b>51.54%</b>	-

### 三、募集资金项目基本情况

#### 1、项目建设主体

项目由发行人靖江市滨江新城投资开发有限公司实施建设。

#### 2、项目建设必要性

为加快推进海绵城市建设，修复城市水生态、涵养水资源，增强城市防涝能力，扩大公共产品有效投资，提高新型城镇化质量，促进人与自然和谐发展。经国务院同意，2015年10月11日，国务院办公厅出台了《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）。

意见提出与以下总体目标：通过海绵城市建设，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，将70%的降雨就地消纳和利用。到2020年，城市建成区

20%以上的面积达到目标要求；到2030年，城市建成区80%以上的面积达到目标要求。

目前，靖江市滨江新城在水安全、水资源、水环境、周边区域影响等方面面临突出问题。具体情况如下：

(1) 水安全方面

- 1) 城市内涝时有发生
- 2) 河道防洪能力不足
- 3) 河道管理机制不完善
- 4) 供水安全保障能力有待进一步加强

(2) 水资源利用方面

- 1) 本地水资源再利用发展脚步缓慢
- 2) 水源地保护有待进一步加强

(3) 水环境方面

- 1) 城市水体污染较为严重
- 2) 初期雨水面源污染
- 3) 污水处理能力不足及再生利用率低

(4) 周边区域影响方面

- 1) 周边和湖水系环境治理力度偏低
- 2) 防洪设施存在安全隐患
- 3) 水源涵养能力不足

针对靖江市在城市水安全、水环境、水资源等方面的重点问题和建设需求，亟需因地制宜地选用渗、滞、蓄、净、用、排等多种技术，

经技术经济的综合比选，确定建设海绵城市的总体目标和具体指标、主要任务以及重点建设项目；从而有效缓解城市内涝、削减城市径流污染负荷、节约水资源、保护和改善城市生态环境，实现建设具有自然积存、自然渗透、自然净化功能海绵城市的总目标。

滨江新城作为靖江市跃起的新城区，文化商业汇集、生态宜居，是靖江未来城市发展的风向标，建设海绵城市是生态文明建设的重要内容，是实现城镇化和环境资源协调发展的重要体现。“海绵城市”的理念更与靖江市滨江新城长期的城市发展战略“不谋而合”。本项目的建设坚持践行生态文明的发展理念，努力建设生态之城、活力之城、幸福之城，打造环境优美、安全舒适、文明进步的宜居城市。

### 3、项目基本情况

#### (1) 项目地点

靖江市滨江新城，项目实施范围东至站前路、西至十圩港、南至滨江路、北至虹兴路，实施范围约15平方公里。

#### (2) 建设规模

靖江市滨江新城海绵城市建设工程总投资90,000.00万元，其中不含自来水及污水管网改造工程总投资80,000.00万元，本次债券募集资金不用于自来水及污水管网改造工程。靖江市滨江新城海绵城市建设工程计划实施建设雨水综合利用建设工程、海绵型广场、道路及绿地建设工程、海绵型停车场建设工程、水系生态建设工程、自来水管网建设及改造工程以及雨污水管网建设及改造工程。

#### (3) 建设内容

项目建设内容由6个子项组成，具体内容如下：

1) 雨水综合利用建设工程

建设小区雨水综合利用系统 4 套，建设再生水提升泵站 3 座。

2) 海绵型广场、道路及绿地建设工程

实施道路人行道可渗透路面改造工程，道路总长度 30 公里，改造面积 60,000 平方米；实施海绵型广场改造工程，改造区域约 5,000 平方米；实施小区、道路广场周边等区域植草沟建设工程，建设面积 20,000 平方米；对公共绿地、防护绿地结合地形变化及景观建设下沉式绿地，建设面积 3,000 平方米；实施下沉式道路绿化隔离带建设工程，道路绿化隔离带建设面积 42,000 平方米。配套设施建设，建设体育中心新洲路商铺、新民路商铺，牧城公园近湖边商铺、西南角商铺，马洲公园东南角物业、近湖边商铺，建设面积共计 10,060 平方米。建设路灯广告牌、路边 T 字广告牌及公交站台广告牌共计 1,900 个。

3) 海绵型停车场建设工程

实施海绵型停车场建设工程，建设面积约 112500 平方米，建设可渗透停车位 4500 个，其中 200 个车位设置充电桩，可满足快速充电的需要；配套建设消火栓、绿化景观照明、卫生设施等，并设置智能停车场管理系统、车位引导系统、安保监控系统等。

4) 水系生态建设工程

河道综合整治工程 10,000 米，河堤防洪加固 40,000 立方米，河道水系生态修复 20,000 平方米，河道周边绿化、景观建设 18,500 平

方米。

#### 5) 自来水管网建设及改造工程

建设 655,000 平方米的安置房小区供水管网；改造总面积 15 平方公里的区域自供水管网（本期债资金不用于此工程建设）；改造总面积 15 平方公里的市政供水管网（本期债券资金不用于此工程建设）；新建 20,000 平方米城市道路供水管网。本期债券募集资金不用于区域自供水管网及市政供水管网改造，上述改造工程由发行人自有资金投资建设。

#### 6) 雨污水管网建设及改造工程

实施社区雨污分流工程，铺设 DN300-500 污水收集管网 20,000 米；实施道路污水管网改造 60,000 米（本期债券资金不用于此工程建设），施工道路包括通江路、晨阳路、城东大道、南环路、江阳路等区内道路；新建污水提升泵站 2 座，分别位于新洲路与通江路交叉口、沿江高速与通江路交叉口；新建工农路雨水末端处理工程 1 座。本期债券募集资金不用于道路污水管网改造工程，道路污水管网改造工程由发行人自有资金投资建设。

#### (4) 建设期

项目拟定建设期为24个月，自2016年7月起至2018年6月止。

#### (5) 项目总投资及融资情况

项目总投资90,000.00万元，不含自来水及污水管网改造工程总投资为80,000.00万元，其中企业自有资金40,000.00万元，债券募集资金50,000.00万元，管网改造工程均由发行人自有资金建设。

#### 4、项目审批情况

(1) 靖江市发展和改革委员会已于2016年9月29日出具《靖江市发展改革委关于滨江新城海绵城市建设工程项目可行性研究报告的批复》（靖发改审〔2016〕80号），文件批复了项目实施主体、建设内容和规模、建设资金和来源、建设期限及其他事项等要素；

(2) 靖江市维护稳定工作领导小组办公室已于2016年8月5日出具《社会稳定风险评估意见书》，经综合评估，风险等级为低风险，经领导审批同意该项目立项。

(3) 靖江市发展和改革委员会已于2016年9月9日出具《靖江市发展改革委关于市滨江新城海绵城市建设工程节能评估报告表的审查意见》（靖发改能审〔2016〕第8号），原则同意该项目节能评估报告表；

(4) 靖江市环保局已于2016年9月29日出具《关于靖江市滨江新城投资开发有限公司从事靖江市滨江新城海绵城市建设工程项目环境影响报告表的审批意见》（靖环建审〔2016〕144号），同意新城公司在靖江市滨江新城内从事靖江市滨江新城海绵城市建设工程项目。

(5) 靖江市规划局已于2016年7月25日出具《建设项目选址意见书》（靖规Ⅱ选字第〔2016〕L012号），经审核，本建设项目符合城乡规划要求，颁发此书。

(6) 靖江市规划局已于2016年10月18日出具《建设用地规划许可证》（靖规Ⅱ地字第〔2016〕L010号），经审核，本用地项目符合

城乡规划要求，颁发此证。

#### 5、项目实施进度与资金使用计划

本项目拟定建设期为24个月，自2016年7月起至2018年6月。具体项目实施进度安排如下：

(1) 2016年07月—2016年08月，可研报告编审、用地范围内调查、初步设计及审查等前期工作；

(2) 2016年09月—2016年10月，临时道路、供电设施建设工作；

(3) 2017年01月—2018年02月，项目实施土建工程；

(4) 2017年01月—2018年04月，项目实施安装工程；

(5) 2018年05月—2018年06月，项目竣工；

资金使用计划如下：

靖江市滨江新城海绵城市建设工程计划于2016年7月开工，总建设期2年，项目总投资约9.00亿元，不含自来水及污水管网改造工程总投资为8.00亿元，其中拟债券融资5.00亿元，占该项目总投资的比例为55.56%，占不含管网改造项目总投资的比例为62.50%，其余资金来源为发行人自有资金或银行贷款。目前项目已完成前期规划，必要的政府文件均已取得，各项建设顺利进行中，预计于2018年6月竣工。

截至本募集说明书公告日，可研报告编审、用地范围内调查、初步设计及审查等前期工作已经完成，已获取所有相关部门批文，已完成临时道路铺建、供电设施建设等前期基础工作，已为下一步土建工程以及安装工程做好前期准备工作。截至2016年12月31日，发行

人自有建设资金 3.00 亿元已经到位，已投资金额为 1.04 亿元，占不含自来水及污水管网改造工程总投资的比例为 13.00%，项目进展顺利。

## 6、项目效益分析

### (1) 社会效益分析

2012 年 4 月，在《2012 低碳城市与区域发展科技论坛》中，“海绵城市”概念首次提出；2013 年 12 月 12 日，习近平总书记在《中央城镇化工作会议》的讲话中强调：“提升城市排水系统时要优先考虑把有限的雨水留下来，优先考虑更多利用自然力量排水，建设自然存积、自然渗透、自然净化的海绵城市”。

靖江市滨江新城海绵城市建设工程可以有效缓解城市内涝、削减城市径流污染负荷、节约水资源、保护和改善城市生态环境，实现建设具有自然积存、自然渗透、自然净化功能海绵城市的总目标，是保障群众生活环境的一项惠民利民的重大民生工程。

靖江市滨江新城——靖江市的行政文化中心、生态居住中心、商业休闲中心、特色旅游基地。近年来滨江新城建设势头强劲、发展迅速，但目前在城市水安全、水环境、水资源等方面还存在着部分河道防洪排涝能力不足，供水安全保障能力、城市污水收集处理率、城市点源污染治理、水源涵养等还有待加强等问题，靖江市滨江新城海绵城市建设工程可以有效解决上述问题，加快推进海绵城市建设，可以修复城市水生态、涵养水资源，增强城市防涝能力，扩大公共产品有效投资，提高新型城镇化质量，促进人与自然和谐发展。



根据“十三五”规划纲要，加强生态文明建设首度被写入五年规划，生态文明建设将在未来的经济社会发展中占据十分重要的地位。当前，中国经济发展步入新常态，实现经济发展与环境保护协调融合尤为重要，国家正在积极探索绿色生态发展新路径。

靖江市人民政府高度重视、全力开展滨江新城海绵城市建设，可以真正促进城市的可持续发展。靖江市滨江新城海绵城市建设工程，近期可改善滨江新城全域及周边居民的生活环境、提高生活用水质量，远期可满足经济可持续性发展、居民日益增长的用水需求，最终实现人与自然的和谐发展。

## （2）经济效益分析

根据靖江市滨江新城海绵城市建设工程可行性研究报告，该项目的收益主要来源包括：①靖江市华汇供水有限公司支付的自来水管网基础设施配套费，按用水量每吨收取 1.1 元；②靖江市华汇供水有限公司支付的污水管网基础设施配套费，按排污量每吨收取 0.6 元；③公园、广场周边物业出租收入，广告牌收入；④海绵型停车场的停车收费，以及充电桩的充电服务收费。

### 1) 收入分析

#### i) 自来水管网基础设施配套费收入

该项目收益主要来自于靖江市华汇供水有限公司支付的自来水管网基础设施配套费，按用水量每吨收取 1.1 元。项目计算期第 1 年起获取收入，并考虑计算期内用水量的提升，预计从计算期第 6 年起用水量增长 3%。

收入构成明细如下：

表 13-2 小区自来水管网基础设施配套费收入测算表（只含新建自来水管网对应的配套费收入）

序号	名称	测算数据		测算收入 (万元)
		建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	年用水量 (万吨)	
1	虹兴三组	6.15	22.45	24.69
2	十圩村	10.16	37.08	40.79
3	富阳社区	35.78	130.60	143.66
4	新城 2 期	13.41	87.75	96.52
5	南环花苑	29.86	108.99	119.89
6	中环花苑	17.42	63.58	69.94
7	同康南	16.36	59.71	65.69
8	同康北	25.16	91.83	101.02
9	东南环安置区	15.65	57.12	62.83
10	越江安置区	19.00	69.35	76.29
	合计		<b>728.47</b>	<b>801.31</b>

注：测算收入标准为 1.1 元/吨

表 13-3 企事业单位自来水管网基础设施配套费收入测算表（只含新建管网对应的配套费收入）

序号	名称	测算数据	测算收入 (万元)
		年用水量 (万吨)	
1	行政、事业单位	233.7	257.3
2	建筑业、服务业、制造业等企业	334.2	367.65
3	合计	567.9	624.95

表 13-4 自来水管网基础设施配套费收入汇总表（只含新建管网对应的配套费收入）

序号	项目	建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
1	负荷	25%	50%	100%	100%	100%	100%	100%
2	配套费收入单价 (元/吨)	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
3	新建管网用水量 (万吨)	324.09	648.19	1,296.37	1,296.37	1,296.37	1,335.26	1,335.26
4	年度运营收入 (万元)	356.50	713.00	1,426.01	1,426.01	1,426.01	1,468.79	1,468.79
5	运营收入累计 (万元)	356.50	1,069.51	2,495.51	3,921.52	5,347.53	6,816.31	8,285.10

计算期内自来水管网基础设施配套费收入累计可达 8,285.10 万元，上述收入只含新建自来水管网对应的配套费收入，改造自来水管网对应的配套费收入不包括在内。

## ii) 污水管网基础设施配套费收入

该项目收益主要来自于靖江市华汇供水有限公司支付的污水管网基础设施配套费，按排污量每吨收取 0.6 元。污水排放量按用水量的 85% 计。

项目计算期第 1 年起获取收入，并考虑计算期内污水排放量的提升，预计从计算期第 6 年起污水排放量增长 3%。

则计算期内运营收入测算见表 12-4:

表 13-5 污水管网基础设施配套费收入汇总表（只含新建管网对应配套费收入）

序号	项目	建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
1	负荷	25%	50%	100%	100%	100%	100%	100%
2	配套费收入单价（元/吨）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3	新建管网排水量（万吨）	275.48	550.96	1,101.91	1,101.91	1,101.91	1,134.97	1,134.97
4	年度运营收入（万元）	165.29	330.57	661.15	661.15	661.15	680.98	680.98
5	运营收入累计（万元）	165.29	495.86	1,157.01	1,818.16	2,479.31	3,160.29	3,841.27

计算期内雨污水管网建设及改造工程营运收入累计可达 3,841.27 万元，上述收入只含新建污水管网对应的配套费收入，改造污水管网对应的配套费收入不包括在内。

## iii) 物业出租收入及广告牌收入

海绵型广场、道路及绿地建设工程项目收益主要来自于公园、广场周边物业出租收入及广告牌收入。物业出租价格参照靖江地区商铺租价：每月为 130 元/m<sup>2</sup>，从项目计算期第 1 年起获取收入，并考虑计算期内商铺租价的上涨。道路广告牌位出租收入包括路灯广告牌、公交站台广告牌以及路边 T 字型广告牌出租收入，从项目计算期第 1 年起获取收入，广告牌收费权期限为 10 年。

表 13-6 物业出租收入及广告牌收入汇总表

序号	项目	建设期	运营期
----	----	-----	-----

		1	2	3	4	5	6	7
1	物业出租收入	392.34	1255.49	1412.42	1553.67	1553.67	1553.67	1709.03
1.1	物业出租价格(元/m <sup>2</sup> ·月)	130	130	130	143	143	143	157.3
1.2	物业出租率	50%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	物业出租面积(m <sup>2</sup> )	5030	10060	10060	10060	10060	10060	10060
2	广告牌位出租收入	500	800	900	900	900	900	900
2.1	广告牌使用率	50%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	路灯广告牌收入	128	204.8	230.4	230.4	230.4	230.4	230.4
2.3	公交站台广告牌收入	90	144	162	162	162	162	162
2.4	T字型广告牌收入	200	320	360	360	360	360	360
3	年度出租收入(万元)	810.34	1,924.29	2,164.82	2,306.07	2,306.07	2,306.07	2,461.43
4	出租收入累计(万元)	810.34	2,734.63	4,899.45	7,205.52	9,511.58	11,817.65	14,279.08

计算期内运营收入累计可达 14,279.08 万元。

#### iv) 停车场停车费收入及充电桩充电服务收入

海绵型停车场建设工程收入来源为停车场的停车收费,以及充电桩的充电服务收费,停车场专营权期限为 20 年。停车场收费及充电桩的充电服务收费从项目计算期第 1 年起获取收入,建设期及运营期收入测算时综合考虑停车位、充电桩使用占比、收费标准及使用时间等因素。

表 13-7 海绵型停车场建设工程收入汇总表

序号	项目	建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
1	年度停车费收入(万元)	2,737.50	5,110.00	5,748.75	7,884.00	7,884.00	7,884.00	7,884.00
1.1	停车位数量(个)	2,500.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
1.2	停车位使用占比	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	停车费标准(元/小时)	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4	平均每天使用时间(小时)	8.00	8.80	8.80	10.00	10.00	10.00	10.00
2	年度充电桩收入(万元)	620.50	930.75	1,241.00	1,241.00	1,489.20	1,752.00	1,752.00
2.1	充电桩数量(个)	100	150	200	200	200	200	200
2.2	每小时充电量(千瓦时)	20	20	20	20	20	20	20
2.3	每天有效充电时间	5	5	5	5	6	6	6

2.4	每千瓦时收费(元)	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	2	2
2.5	每年充电量(万千瓦时)	365	547.5	730	730	876	876	876
3	年度运营收入	3,358.00	6,040.75	6,989.75	9,125.00	9,373.20	9,636.00	9,636.00
4	运营收入累计(万元)	3,358.00	9,398.75	16,388.50	25,513.50	34,886.70	44,522.70	54,158.70

计算期内运营收入累计可达54,158.70万元。

## 2) 成本费用构成如下:

本项目海绵型广场、道路及绿地建设工程经营成本按年经营收入的15%计,海绵型停车场建设工程经营成本按年经营收入的15%计。

其余工程运营期成本包括人员工资及福利和其他管理费用。人员定额按50人,人平均年工资为6万元,福利费为工资总额的10%,项目正常年工资及福利费为330.00万元;其他管理费用按照人员工资的50%计算,预计约165.00万元。累计成本495.00万元。

表 13-8 经营成本测算表

单位:万元

序号	项目	建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
1	海绵型广场、道路、绿地建设工程	121.55	288.64	324.72	345.91	345.91	345.91	369.21
2	海绵型停车场建设工程	503.70	906.11	1,048.46	1,368.75	1,405.98	1,445.40	1,445.40
3	其他工程经营成本	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
4	成本合计	1,120.25	1,689.76	1,868.19	2,209.66	2,246.89	2,286.31	2,309.61

## 3) 本金及利息

用于募投项目的企业债券资金为50,000.00万元,年利率按5%计,计划建设期初发行全部企业债券。每年末付息一次,分次还本,从计算期第3年度末开始偿还本金,第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别偿还发行总额的20%、20%、20%、20%和20%。建设期借款利息为5,000.00万元。需偿还的用于募投项目的本金及利息合计为62,500.00万元。

## 4) 净收益分析

结合上述收入成本分析，并同时考虑入住率、价格递增、用水递增等因素，按7年运营期测算项目收支、净收益以及本息覆盖情况：

表 13-9 靖江市滨江新城海绵城市建设工程收支分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
1	项目收入	80,546.16	4,690.13	9,008.62	11,241.73	13,518.22	13,766.42	14,091.84	14,247.20
1.1	自来水管网基础设施配套费收入（只含新建）	8,285.10	356.50	713.00	1,426.01	1,426.01	1,426.01	1,468.79	1,468.79
1.2	污水管网基础设施配套费收入（只含新建）	3,841.27	165.29	330.57	661.15	661.15	661.15	680.98	680.98
1.3	物业出租收入及广告牌收入	14,279.08	810.34	1,924.29	2,164.82	2,306.07	2,306.07	2,306.07	2,461.43
1.4	停车场停车费收入及充电桩充电服务收入	54,158.70	3,358.00	6,040.75	6,989.75	9,125.00	9,373.20	9,636.00	9,636.00
2	项目支出	17,439.93	1,318.38	2,095.95	2,388.42	2,837.29	2,886.22	2,941.52	2,972.15
2.1	项目运营支出	13,730.67	1,120.25	1,689.76	1,868.19	2,209.66	2,246.89	2,286.31	2,309.61
2.2	税金及附加	3,709.26	198.13	406.20	520.23	627.62	639.33	655.21	662.54
3	项目净收益	63,124.23	3,371.75	6,912.66	8,853.31	10,680.94	10,880.20	11,150.32	11,275.05
4	本金偿还	50,000.00			10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
5	利息支付	12,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,000.00	1,500.00	1,000.00	500.00
6	覆盖率		1.01						

综上所述，本期债券存续期内靖江市滨江新城海绵城市建设工程总收入（不含自来水及污水管网改造工程对应的配套费收入）合计为80,546.16万元，项目净收益合计为63,124.23万元，项目净收益可完全覆盖该项目债券融资本息总额62,500.00万元（以债券票面利率5.00%计算），累计结余为624.23万元，覆盖率为101.00%，平衡盈亏能力较强。

为维护投资者利益，发行人承诺项目收入将优先用于偿还本期债券、并按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募

集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；发行人同时承诺，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

#### 四、募集资金管理制度

##### （一）募集资金使用计划

发行人将根据工程项目进度情况和资金调配情况，将本次募集资金按照预定的资金用途使用，具体分配情况如下：

表 13-10 本期债券募集资金投向表

单位：万元

序号	资金用途	募集资金安排	占募集资金总额比例
1	靖江市滨江新城海绵城市建设工程	50,000.00	51.54%
	合计	50,000.00	51.54%

##### （二）募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

首先，公司将严格按照主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，根据公司日常营运及投资项目进度合理安排资金使用。为加强对募集资金的用途及使用情况的管理，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，募集资金的所有收、支都将通过设立在银行的专用账户进行。

其次，发行人根据国家有关财经法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括合同管理制度、财务管理制度、建设项目资金使用管理办法在内的一系列能有效加强财务控制体系、规范资金使用的管理制度，并在经营中严格执行。另外，公司财务部门及相关主管部门还将定期对各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。

同时，发行人聘请了兴业银行股份有限公司靖江支行作为募集资金账户的开户行和账户及资金监管人，签订了本期债券账户及资金监管协议，聘请兴业银行股份有限公司靖江支行对账户使用情况进行全面监管，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全和规范。

最后，发行人承诺靖江市滨江新城海绵城市建设工程的收入将优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。



## 第十四条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

### 一、发行人较强的自身偿付能力是本期债券按期偿付的基础

发行人较强的经营实力、盈利能力和良好的资产流动性，是本期债券按期偿付的坚实基础。

表 14-1 发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元、倍

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
总资产	1,452,303.71	1,277,112.22	920,539.68
流动资产	1,266,599.74	1,072,345.60	756,259.47
存货	1,001,230.34	740,278.17	606,027.50
总负债	929,215.79	833,450.18	535,908.08
流动负债	251,522.97	229,950.18	266,108.08
流动比率	5.04	4.66	2.84
速动比率	1.06	1.44	0.56
资产负债率	63.98%	65.26%	58.22%
EBITDA	19,307.74	17,829.45	16,820.36
EBITDA 利息保障倍数	0.42	0.37	0.82

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、EBITDA利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

从短期偿债指标来看，近三年发行人的流动比率和速动比率均处在一个合理范围内，说明随着发行人经营规模的持续扩张，发行人的流动资产和流动负债能够较好的匹配；近三年的流动比率分别为 2.84、

4.66和5.04，速动比率分别为0.56、1.44和1.06，流动比率呈上升趋势，速动比率均出现了先降后升的趋势。2015年，流动比率为4.66，较2014年上涨64.08%，主要由于流动资产中货币资金、应收账款、存货和其他应收款上涨较快，而流动负债则出现下降，导致流动比率上涨较快。2015年，速动比率为1.44，较2014年上涨157.14%，主要由于流动资产中货币资金、应收账款和其他应收款上涨较快，而流动负债则出现下降，导致速动比率上涨较快。2016年，速动比率为1.06，较2015年下降26.39%，主要由于流动资产中货币资金、应收账款和其他应收款总计金额下降，而流动负债则出现上涨，导致速动比率下降。

从长期偿债指标来看，发行人2014-2016年度的资产负债率分别为58.22%、65.26%和63.98%，处于行业合理水平，显示出发行人较好的长期偿债能力。

2014-2016年，公司EBITDA分别为16,820.36万元、17,829.45万元和19,307.74万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.82、0.37和0.42。保障倍数逐年降低，主要原因在于近年来公司因业务发展需要加大了融资力度，使得利息支出逐年增加，同时所从事基础设施建设业务和土地平整业务特性决定公司投入到实现收入存在一定时滞性。

总体上看，发行人综合负债水平合理，财务结构稳健。发行人偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

## 二、募投项目收益

本期债券募集资金中的5.00亿元将用于靖江市滨江新城海绵城

市建设工程，本期债券募集资金不用于靖江市滨江新城海绵城市建设工程中的自来水管网改造工程及污水管网改造工程。靖江市滨江新城海绵城市建设工程收益主要来源于停车场收费、充电桩充电服务收入、公园广场周边物业出租收入和广告牌收入、自来水管网基础设施配套收入、污水管网基础设施配套收入等。上述项目在债券存续期内预计总收入（不含自来水及污水管网改造工程对应的配套费收入）合计为80,546.16万元，项目净收益合计为63,124.23万元，能够完全覆盖本期债券用于募投项目部分在存续期内产生的本息。在债券存续期满后，上述项目仍将继续运营并产生收益。

表 14-2 靖江市滨江新城海绵城市建设工程收益覆盖债券本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
1	项目总收入	80,546.16	4,690.13	9,008.62	11,241.73	13,518.22	13,766.42	14,091.84	14,247.20
2	项目总支出	17,439.93	1,318.38	2,095.95	2,388.42	2,837.29	2,886.22	2,941.52	2,972.15
5	项目净收益	63,124.23	3,371.75	6,912.66	8,853.31	10,680.94	10,880.20	11,150.32	11,275.05
6	本金偿还	50,000.00	-	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
7	利息支付	12,500.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
收益覆盖率		1.01							
资料来源：根据可研报告整理。									
注 1：付息金额按照票面利率 5% 进行测算。									

本期债券募投项目产生的收入提高了发行人的经营能力、盈利能力和偿债能力，上述募投项目的收益可完全覆盖本期债券用于募投项目部分在存续期内产生的本息，项目经济效益良好，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

### 三、信用增进措施

中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条

件不可撤销的连带责任保证担保。

### （一）担保人基本情况

公司名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安西里大街28号楼中海国际中心12层

法定代表人：周纪安

注册资本：人民币71.764亿元

公司类型：股份有限公司（中外合资、未上市）

公司经营范围：贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保；尾付款如约偿付担保，及其他合同履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。

中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）于2012年7月19日在国家工商行政管理总局注册设立。公司注册资本51.26亿元，2016年5月27日公司增资获得批准，注册资本增加至71.764亿元人民币。中合担保是中外合资的跨区域融资担保机构，也是目前国内注册资本最大的担保机构之一。中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目。公司由中方和外方共7家股东共同发起设立，中方股东包括中国进出口银行、海航资本控股有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司及内蒙古鑫泰投资有限责任

公司，外方股东包括美国摩根大通集团和西门子（中国）有限公司。

## （二）担保人资信状况

2016年，中诚信国际信用评级有限公司、联合资信评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、鹏元资信评估有限公司给予公司长期主体信用等级AAA。综上所述，担保人资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券未来本息的偿付具有较强的保障。

## （三）担保人累计担保余额

截至2016年末，中合担保融资性担保余额为869.47亿元，同期末，中合担保的净资产为82.69亿元，净资产担保责任余额倍数10.51倍，对应计算的融资性担保放大倍数为9.51倍。

## （四）担保人财务情况

### 1、中合担保2016年的主要财务数据

表 14-3 中合担保 2016 年经审计的主要财务数据

单位：万元

项目	2016年12月31日
总资产	1,210,388.96
总负债	383,520.05
所有者权益	826,868.91
项目	2016年度
营业收入	146,301.25
利润总额	68,921.04
净利润	52,907.39

截至2016年12月31日，中合担保总资产为1,210,388.96万元，负债总额为383,520.05万元，所有者权益为826,868.91万元，2016年实现担保业务收入和其他业务收入合计为146,301.25万元，净利润为52,907.39万元。

2、中合担保 2016 年 12 月 31 日经审计的资产负债表(见附表五)

3、中合担保 2016 年度经审计的利润表（见附表六）

4、中合担保 2016 年度经审计的现金流量表（见附表七）

#### （五）担保人发行债券情况

中合中小企业融资担保股份有限公司向合格投资者公开发行面值不超过 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2881 号文核准。

其中中合中小企业融资担保股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）基础发行规模为 5 亿元，可超额配售不超过 2 亿元，于 2015 年 12 月 24 日发行。中合中小企业融资担保股份有限公司 2016 年公司债券（第一期），发行规模为 8 亿元，于 2016 年 9 月 2 日发行。

#### （六）担保函主要内容

##### 1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为柒年期企业债券（以国家发改委最后批准期限为准），发行面额总计不超过人民币壹拾亿元（小写：¥1,000,000,000.00）。设置本金提前偿付条款，在第 3 至 7 个计息年度末分别偿还本金的 20%。

##### 2、债券的到期日

担保函项下的债券到期日为本期债券正式发行时公告的募集说明书记载的债券到期日。发行人应于债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

### 3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### 4、保证责任的承担

在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

### 5、保证范围

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

### 6、保证的期间

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

### 7、财务信息披露

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

## 8、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

## 9、主债权的变更

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

## 10、加速到期

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

## 11、保函的生效

担保函自本期债券发行完成之日生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

### **（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系**

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本期债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

### **（八）担保协议及程序的合法合规性**

发行人及担保人均已经完成担保协议的内核审批流程，且已经签



署担保协议，上述程序均合法合规。

### （九）担保函的合法合规性

担保人为依法设立且合法存续的公司法人，具备为本期债券发行提供担保的主体资格，《担保函》内容合法有效，并可依条款执行。本期债券发行所取得的担保符合《中华人民共和国担保法》、《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》等法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

## 四、本期债券偿债计划

### （一）本期债券偿债计划概况

本期债券拟发行规模为 9.7 亿元，期限为 7 年，采用固定利率，每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人还为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。

### （二）偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿

付工作小组将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，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本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，发行人还将根据市场形势的变化，改进管理方式，降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

### （四）专项偿债资金账户的监管

发行人、兴业银行股份有限公司靖江支行和海通证券股份有限公司签订了本期债券账户及资金监管协议，约定主要内容为：

1、发行人应在本期债券发行首日前 5 个工作日于兴业银行股份有限公司靖江支行开立唯一的募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。募集资金使用专户中的资金包括本期债券募集款项及其存入该专项账户期间产生的利息。

2、海通证券股份有限公司将按照《承销协议》的要求，按时、足额地将本期债券募集资金直接划入募集资金使用专户。

3、发行人应按照《募集说明书》的要求，使用募集资金使用专户中的资金，专款专用。发行人需要使用资金时，应向兴业银行股份有限公司靖江支行发出书面划款、提取、使用的指令，经兴业银行股份有限公司靖江支行审核符合《募集说明书》要求的，方可准予使用。

4、在本期债券付息日或兑付日前7个工作日（T-7日），兴业银行股份有限公司靖江支行应检查偿债资金专户内的资金，并于当日将偿债资金专户内的资金情况书面通知发行人和海通证券。同时，兴业银行股份有限公司靖江支行应根据偿债资金专户资金的情况作出如下处理：

（1）在T-7日，偿债资金专户余额大于或等于当年应付利息/本息数额，协议各方执行正常利息/本息的划转工作；

（2）在T-7日，偿债资金专户余额小于当年应付利息/本息数额，兴业银行股份有限公司靖江支行应在当日通知发行人在T-5日前将当年应付利息/本息金额划入偿债资金专户；

（3）在T-5日，发行人未按兴业银行股份有限公司靖江支行通知的要求，将当年应付利息/本息金额划入偿债资金专户，兴业银行股份有限公司靖江支行应及时通知海通证券；

（4）当确定发行人无正当理由不能按期偿付本期债券本息时，兴业银行股份有限公司靖江支行将按照海通证券的要求严格控制募集资金使用专户及偿债资金专户中所有资金的支出，不允许发行人自行支配募集资金使用专户及偿债资金专户中的资金。

5、募集资金使用专户的预留银行印鉴由发行人和兴业银行股份有限公司靖江支行预留，即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章和兴业银行股份有限公司靖江支行授权审批人名章，如果发行人、兴业银行股份有限公司靖江支行发生人

员变更，应提前十个工作日通知兴业银行股份有限公司靖江支行/发行人并在五个工作日内办理完毕预留印鉴变更手续。

6、募集资金使用专项账户自设立时成立，自账户资金支出完毕并履行相关账户注销手续后终结。

#### **（五）聘请债权代理人**

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请海通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与之签订本期债券债权代理协议。作为本期债券的债权代理人，海通证券股份有限公司将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

#### **（六）设立债券持有人会议规则**

发行人与债权代理人为本期债券制定债券持有人会议规则。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本期债券募集说明书中约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

## 五、本期债券偿债保障措施

### （一）本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金中 5.00 亿元用于靖江市滨江新城海绵城市建设工程，剩余 4.70 亿元用于补充营运资金。靖江市滨江新城海绵城市建设工程（不含自来水及污水管网改造工程）总投资 80,000.00 万元，总收入（不含自来水及污水管网改造工程对应的配套费收入）合计为 80,546.16 万元，项目净收益合计为 63,124.23 万元，项目净收益可完全覆盖该项目债券融资本息总额 62,500.00 万元（以债券票面利率 5.00% 计算），累计结余为 624.23 万元，为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。

### （二）公司较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的基础

2014 年至 2016 年，公司总资产分别为 92.05 亿元、127.71 亿元和 145.23 亿元，总负债分别为 53.59 亿元、83.34 亿元和 92.92 亿元，主营业务收入分别为 6.61 亿元、6.67 亿元和 5.53 亿元，归属于母公司净利润分别为 1.12 亿元、1.20 亿元和 1.10 亿元，三年平均归属于母公司净利润 1.14 亿元。截至 2016 年底，公司资产负债率为 63.98%。由此可见，公司资产实力较强，盈利能力稳定，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将得到进一步提升，为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

### （三）公司可变现流动资产将是本期债券偿债资金的有效补充

截至2016年12月31日，公司及全资、控股子公司名下拥有29宗土地。其中已抵押或对外担保土地面积合计约150,883.10平方米，账面价值合计2.46亿元；未抵押土地面积合计约1,622,325.00平方米，账面价值合计34.94亿元。上述可变现的土地资产权属清晰，地理位置优越，市场流通性较强，在必要时可以通过变现来保证本期债券本息的偿付。

#### **(四)靖江市政府给予公司的优惠政策是对其偿债能力的有力支持**

公司是靖江市人民政府国有资产监督管理委员会控股的国有公司，在公司发展过程中，获得了靖江市政府项目倾斜、财政补贴等多种形式的支持。在靖江市滨江新城基础设施建设领域，发行人具有垄断优势，是靖江市滨江新城城市重点工程项目建设的重要载体，靖江市多个重大项目均通过发行人或其子公司投资建设。城市化进程的加速、靖江市经济的高速发展，必将拉动基础设施建设领域的投资，发行人未来收益有较好前景，也为债券的偿付提供了一定的保障。

由于公司承担靖江市滨江新城城市基础设施建设的主要任务，2014-2016年，地方政府每年给予公司的专项补贴分别为10,536.97万元、9,040.00万元和4,808.12万元，随着靖江城市建设的持续推进，公司将持续获得政府的大力支持。

#### **(五)靖江市经济健康快速的发展是公司债券偿付的安全保障**

“十二五”期间，靖江市经济建设取得了快速的发展，工业化和城镇化进度明显加快。根据《靖江市2016年国民经济和社会发展统计公

报》，2016年，全市实现地区生产总值801.75亿元，按可比价格计算，同比增长5.7%，比上年回落2.8个百分点。按常住人口计算，全年人均GDP达到116703元，增长5.7%，按当年汇率折算达到17570美元。一产实现增加值22.51亿元，增长1.2%；二产实现增加值391.95亿元，增长3.2%；三产实现增加值387.29亿元，增长8.8%，三产增加值占全市GDP比重为48.3%，比上年提高2.4个百分点。

2016年，靖江市全年实现财政总收入134.91亿元，增长6.8%，其中一般公共预算收入58.93亿元，下降12.4%。靖江（不含江阴园区）实现财政总收入121.53亿元，增长6.7%，其中一般公共预算收入52.51亿元，下降14.8%；受“营改增”政策全面实施的影响，一般公共预算收入中税收收入实现41.97亿元，下降17.4%，税收占比为79.9%，企业税负有所减少，降成本取得实效。

靖江市良好的经济发展态势有力地支持了本地经济和重点项目的发展，是公司保持良好盈利能力和偿债能力的有力支撑。

#### （六）发行人拥有良好的外部融资渠道

发行人具备雄厚的资产实力、稳定的现金收入和良好的发展前景，并且与多家商业银行和其他金融机构均建立了良好的合作关系，因此具备较强的外部融资能力。

（七）有着强大担保实力的第三方为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至2016

年12月31日，中合担保总资产为121.04亿元，净资产为82.69亿元，资金实力强大，资信状况良好（主体级别AAA）。担保人强大的担保实力为本期债券本息按时偿付提供了进一步保障。

#### （八）完善的偿债机制安排

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，公司特为债券持有人分别聘请了海通证券股份有限公司和兴业银行股份有限公司靖江支行作为本期债券的债权代理人及偿债资金专户监管人，并签订了《债权代理协议》和《账户及资金监管协议》，由海通证券股份有限公司和兴业银行股份有限公司靖江支行在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项。



## 第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

### 一、与本期债券有关的风险及对策

#### （一）利率风险及对策

**风险：**受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及债券市场供求关系的变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

**对策：**本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内存在的利率风险的补偿，投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在有关证券交易场所或其他主管部门上市、交易流通，如上市、交易流通申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，这会在一定程度上为投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）偿付风险及对策

**风险：**在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

**对策：**目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，预期未来收益可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。发行

人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平，保障本期债券按时还本付息。此外，发行人还制定了切实可行的偿债计划，设置了提前还本条款等有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护投资者的利益。

### （三）流动性风险及对策

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

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

### （四）信用评级变化风险及对策

**风险：**在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力；但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

**对策：**本期债券存续期内，联合资信评估有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信

用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施，严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债基金；保证偿债基金账户有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

#### **（五）募集资金投资项目可能存在的风险**

**风险：**本期债券的募投项目靖江市滨江新城海绵城市建设工程的总投资额为 90,000.00 万元，不含自来水及污水管网改造工程总投资为 80,000.00 万元，其中发行债券筹集资金 50,000.00 万元，企业自筹资金为 40,000.00 万元。本期债券募投项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成较大影响。

**对策：**发行人对本期债券募投项目的盈利能力做了充分论证，上述募投项目在债券存续期内可以完全覆盖本息偿付压力。发行人将加强和优化财务管理和资金管理水平，合理优化现金流入和流出的配比，提高资金使用效率，以缓解融资压力，实现募投项目投融资资金的良性循环，将募投项目盈利能力维持稳定的水平。

#### **（六）第三方担保风险及对策**

**风险：**本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）提供全额不可撤销的连带责任保证担保。截至 2016 年 12 月 31 日，担保人资产总额为 121.04 亿元、所有者权益为 82.69 亿元，资产负债率为 31.68%；2016 年度，担保人实现营业收入 14.63

亿元、净利润 5.29 亿元，总体财务状况良好。但由于债券市场上始终存在兑付风险，一旦该担保人担保的任何项目出现风险需要代偿，担保方即会面临资金紧张的情况，其对本期债券的担保偿付能力将受到明显的影响。

**对策：**中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目。担保人作为中外合资的担保机构，在业务发展、资本补充、风险补偿等方面得到政府的大力支持，为其担保代偿能力提供了额外保障；另外，投资者可以寻求法律途径，向发行人、担保人追责，最大限度维护自身权益。

## 二、与发行人有关的风险及对策

### （一）内部管理风险与对策

**风险：**尽管发行人已经建立了较健全的管理制度体系，但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制的难度也在加大，难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

**对策：**公司将在未来的生产经营中不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险。安全生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高工程质量，并且科学制定应急预案，认真落实有关措施。财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率，强化审核效能监察工作，以有效控制财务活动风险。

## （二）对外担保的相关风险

**风险：**截至2016年12月31日，发行人对外担保总金额为96,950.00万元，占2016年12月31日所有者权益余额比重为18.54%，全部为保证担保。如果被担保人不能按期偿付相关债务，发行人将面临或有负债风险。

**对策：**发行人目前对外担保对象经营状况稳定、信誉良好。发行人建立了对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。公司将建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

## （三）资产流动性风险

**风险：**发行人资产以流动资产为主，流动资产中变现能力相对较弱的存货、无形资产（土地使用权）和其他应收款占比很大，资产流动性相对不高，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

**对策：**发行人资产构成中的存货和其他应收款大都为其从事政府代建项目而形成，发行人一直以来均受到靖江市政府的大力支持，同时与多家商业银行保持长期良好的合作关系，这将大大减少发行人流动资产变现的可能性，必要情况时发行人流动性将得到有力保障。

## （四）持续投融资风险及对策

**风险：**发行人所从事的基础设施和安置房建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人在建项目投资规模较大，未来面临较大的

筹资压力。发行人负债总额逐年增加，全部有息债务占负债总额的比重较高。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

**对策：**发行人与靖江市人民政府一直保持良好的关系，得到市级政府的大力支持。此外，发行人保持着良好的资信记录，并得到多家商业银行的贷款授信，保证了发行人具有持续的债务融资能力。并且，发行人未来计划进一步创新融资方式，拓展融资渠道。

#### （五）项目建设风险及对策

**风险：**本期债券募集资金投资项目总体投资规模较大、建设周期相对较长、投资回报率仅为中等水平，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工。

**对策：**本次募集资金投资项目已经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还受到市政府的高度支持，项目整体建设风险在可控制的范围内。发行人将认真执行招标管理办法，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，充分利用招投标平台控制工程合同造价，加强施工、监理和跟踪审计的现场管理，严格执行工程变更审批程序，严格执行工程竣

工决算管理，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工。

### 三、与发行人经营及其模式相关的风险及对策

#### （一）经济周期风险及对策

**风险：**发行人主要从事城市基础设施建设及土地整理等业务，而城市基础设施的投资规模、土地出让收益水平都会受到经济周期的影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

**对策：**发行人所从事的行业虽受到一定经济周期波动的影响，但随着靖江市经济发展水平的提高，社会对基础设施和土地的需求日益增长，发行人储备、开发土地的规模也会逐步增加，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现企业可持续发展。

#### （二）产业政策风险及对策

**风险：**发行人主要从事土地整理、城市基础设施建设等业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

**对策：**发行人在现有的政策条件下，将在努力提升公司可持续发展

展能力的同时,针对未来政策变动风险,与主管部门保持密切的联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略,以降低行业政策和经营环境变动对发行人经营和盈利造成的不利影响。

#### 四、与合规使用债券募集资金相关的风险与对策

**风险:**由于发行人属于国有企业,在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响,因而对募集资金的使用产生一定的支配权,可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外,如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金,可能影响募投项目按时竣工,进而影响发行人的盈利水平。

**对策:**为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息,发行人聘请兴业银行股份有限公司靖江支行作为本期债券募集资金资金的监管人,并与募集资金监管人签署了《募集资金账户监管协议》,委托监管人对募集资金使用专户进行监管。此外,发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金,确保募投项目按时完工。



## 第十六条信用评级

经联合资信综合评定，发行人的主体信用级别为 AA 级，本期债券信用级别为 AAA 级。

### 一、评级观点

联合资信对发行人的评级，反映了其作为靖江市滨江新城投资建设开发主体，在区域经济发展环境和政府支持等方面的显著优势。联合资信也关注到，联合资信也关注到，公司主要收入来源项目建设收入下降、债务负担较重、对外筹资压力大以及经营性净现金流持续为负等不利因素给公司经营及发展带来的负面影响。

靖江市经济持续发展，地方综合财力不断增长，公司在资产注入及财政补贴上获得靖江市政府有力的支持，同时，作为滨江新城唯一的投资建设开发主体，随着靖江市滨江新城持续开发建设，为公司经营持续发展提供有力的保障，联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券设立提前分期偿还条款，在一定程度上缓解了本期债券未来的集中偿付压力。中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供全额不可撤销连带责任保证担保；经联合资信评定，中合担保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。中合担保实力极强，可有效增强本期债券的偿付保障能力。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本期债券到期不能偿还的风险极低。

### 二、优势

（一）近年来，靖江市经济和综合财力发展稳定，公司作为靖江

市滨江新城的投资建设开发主体，具备区域垄断地位，同时，靖江市政府在资产划拨及资金等方面给予公司大力支持。

（二）本期债券设置分期偿还本金条款，同时公司设置了偿债资金专项账户，有助于保障本期债券本息偿付的安全性，同时，中合中小为本期债券提供了全额不可撤销连带责任保证担保，有效增强本期债券的偿付保障能力。

### 三、关注

（一）公司应收类账款及存货中的开发成本规模较大，且货币资金中存在部分受限资金，资产流动性较弱，对公司资金形成较大占用，整体资产质量一般。

（二）近年来公司有息债务规模快速增长，债务负担较重，短期支付压力较大。

（三）公司经营活动净现金流持续为负，对外投资规模大，存在较大的资金压力。

（四）募投项目预测收入的实现存在不确定性，联合资信将持续关注募投项目建设的进展以及产生收入的情况。

### 四、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评

级，在发行人年报披露后3个月内发布跟踪评级报告。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对发行人或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与发行人联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

## 第十七条法律意见

根据发行人与江苏江豪律师事务所签订的《聘请专项法律顾问合同》，江苏江豪律师事务所律师接受发行人的委托，担任发行人发行本期债券之专项法律顾问，就本期债券的发行出具法律意见。

江苏江豪律师事务所依据《中华人民共和国证券法》（简称“《证券法》”）、《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）、《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》（简称“发改财金[2004]1134号文”）、《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》（简称“发改财金[2008]7号文”）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（简称“发改办财金[2010]2881号文”）等有关法律、法规和国家发展和改革委员会（简称“国家发改委”）的有关规定，依据国家发改委《公开发行企业债券的法律意见书编报规则》（简称“《编报规则》”）的规定及法律意见书出具日以前已发生或存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

法律意见书结论性意见为：

（一）发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准手续，该等授权和批准合法、有效。本期债券的发行已获得国家发改委核准，批复文号为发改企业债券〔2017〕143号；

（二）发行人是一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，

具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续；

（三）发行人申请发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

（四）发行人的设立、股东及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定，不存在法律障碍或风险；

（五）发行人业务独立于股东及其他关联方，拥有独立完整的资产，人员、机构、财务均具有独立性，且具有面向市场自主经营的能力；

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（七）发行人与关联方不存在重大关联交易，不存在同业竞争；

（八）发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷或潜在纠纷；

（九）发行人的重大债权债务符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十）发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

（十一）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。发行人近三年不存在被税务部门处罚的情形；

（十二）发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

(十三) 本期债券募集用途符合国家产业政策和行业发展规划, 并已履行了必要的核准程序, 符合相关法律、法规和规范性文件的规定;

(十四) 发行人、发行人高级管理人员、发行人股东及其实际控制人、发行人的控股公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件;

(十五) 《募集说明书》及其摘要的形式和内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定;

(十六) 本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定;

(十七) 本期债券发行已经评级机构执行信用评级, 符合相关法律、法规和规范性文件的规定;

(十八) 发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作;

(十九) 本期债券承销方式为余额包销方式, 符合相关法律、法规和规范性文件的规定;

(二十) 参与本次发行的相关中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件, 符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述, 发行人本期债券发行符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定, 符合企业债券发行条件, 发行人不存在违法违规行为, 《募集说明书》

及其摘要引用的法律意见书的内容适当。发行人尚需就本期债券的发行向国家发改委申请核准，发行人需按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

## 第十八条其他应说明的事项

### 一、上市安排

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

### 二、税务说明

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



## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2017年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色债券募集说明书》；
- (三) 发行人2013-2015年三年连审的财务报告及审计报告以及2016年经审计的财务报告及审计报告；
- (四) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 江苏江豪律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- (六) 本期债券账户及资金监管协议；
- (七) 本期债券持有人会议规则。
- (八) 本期债券的担保函；

### 二、查询地址

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

1、靖江市滨江新城投资开发有限公司

住所：江苏省靖江市滨江新城区江阳路9号

法定代表人：徐玉海

联系人：戴荷金

联系地址：江苏省靖江市滨江新城区江阳路9号

联系电话：0523-84809392

传真：0523-84809394

邮政编码：214500

2、主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：李一峰、吴斌、胡承昊

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2017年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

## 附表一：

2017年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层	傅璇	021-23212348
2	华融证券股份有限公司	投资银行创新事业部	北京市西城区金融大街8号	范桦	010-56177582

## 附表二：

## 发行人2014-2016年未经审计的合并资产负债表

单位：万元

报表项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	103,168.25	73,560.07	30,299.68
应收票据	-	165.00	-
应收账款	62,183.80	95,144.65	59,689.11
预付款项	538.71	753.55	2,928.86
应收利息	3,336.46	-	-
其他应收款	75,777.33	113,978.98	44,187.48
存货	1,001,230.34	740,278.17	606,027.50
其他流动资产	20,364.85	48,465.18	13,126.83
<b>流动资产合计：</b>	<b>1,266,599.74</b>	<b>1,072,345.60</b>	<b>756,259.47</b>
<b>非流动资产：</b>			
持有至到期投资	-	77,644.58	-
长期股权投资	17,999.39	5,189.45	5,300.37
固定资产	58,678.58	10,472.64	11,156.33
在建工程	-	-	-
无形资产	108,351.09	110,668.49	147,281.58
商誉	524.74	17.65	-
递延所得税资产	150.17	773.81	541.93
<b>非流动资产合计：</b>	<b>185,703.97</b>	<b>204,766.62</b>	<b>164,280.22</b>
<b>资产总计：</b>	<b>1,452,303.71</b>	<b>1,277,112.22</b>	<b>920,539.68</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	58,786.00	54,414.00	-
应付票据	22,990.00	20,351.14	3,000.00
应付账款	30,539.35	41,912.17	48,126.28
预付款项	775.00	775.00	775.00
应付职工薪酬	56.50	13.35	-
应交税费	9,702.41	5,189.73	3,624.24
应付利息	18,835.47	5,896.75	1,785.28
应付股利	-	-	-
其他应付款	24,238.25	51,398.05	81,961.19
一年内到期的非流动负债	85,600.00	50,000.00	126,836.09
<b>流动负债合计：</b>	<b>251,522.97</b>	<b>229,950.18</b>	<b>266,108.08</b>
长期借款	142,000.00	393,500.00	189,800.00
应付债券	535,692.81	210,000.00	80,000.00
<b>非流动负债合计：</b>	<b>677,692.81</b>	<b>603,500.00</b>	<b>269,800.00</b>
<b>负债合计：</b>	<b>929,215.79</b>	<b>833,450.18</b>	<b>535,908.08</b>
<b>所有者权益：</b>			

实收资本（或股本）	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	384,959.83	316,521.89	269,516.55
盈余公积	10,999.67	9,900.29	8,695.74
未分配利润	76,950.95	67,092.03	56,251.08
归属于母公司所有者 权益合计	522,910.45	443,514.21	384,463.37
少数股东权益	177.47	147.83	168.22
<b>所有者权益合计：</b>	<b>523,087.92</b>	<b>443,662.04</b>	<b>384,631.60</b>
<b>负债和所有者权益合 计：</b>	<b>1,452,303.71</b>	<b>1,277,112.22</b>	<b>920,539.68</b>

## 附表三：

## 发行人 2014-2016 年度经审计的合并利润表

单位：万元

报表项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业总收入	<b>55,301.45</b>	<b>66,736.23</b>	<b>66,096.03</b>
营业收入	55,301.45	66,736.23	66,096.03
营业总成本	<b>48,373.01</b>	<b>64,341.21</b>	<b>64,623.48</b>
其中：营业成本	44,317.80	52,950.93	54,837.82
营业税金及附加	1,292.12	3,756.25	3,701.38
销售费用	-	-	-
管理费用	5,114.15	5,187.05	7,103.24
财务费用	143.47	1,519.47	-607.36
资产减值损失	-2,494.53	927.51	-411.60
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	1,543.74	1,653.67	-168.90
<b>营业利润</b>	<b>8,472.18</b>	<b>4,048.69</b>	<b>1,303.65</b>
加：营业外收入	4,808.44	9,049.00	10,542.17
减：营业外支出	14.44	10.04	226.09
<b>利润总额</b>	<b>13,266.19</b>	<b>13,087.65</b>	<b>11,619.73</b>
减：所得税费用	2,278.25	1,062.54	539.81
<b>净利润</b>	<b>10,987.93</b>	<b>12,025.10</b>	<b>11,079.92</b>
归属于母公司所有者的净利润	10,958.30	12,045.49	11,183.79
少数股东权益	29.63	-20.39	-103.88
<b>综合收益总额</b>	<b>10,987.93</b>	<b>12,025.10</b>	<b>11,079.92</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,958.30	12,045.49	11,183.79
归属于少数股东的综合收益总额	29.63	-20.39	-103.88

## 附表四：

发行人2014-2016年度经审计的合并现金流量表

单位：万元

报表项目	2016年度	2015年度	2014年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	91,119.15	31,115.69	41,516.32
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	295,873.13	52,415.11	90,884.01
<b>现金流入小计</b>	<b>386,992.28</b>	<b>83,530.80</b>	<b>132,400.32</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	213,280.42	102,996.50	147,620.02
支付给职工以及为职工支付的现金	1,080.84	580.12	619.40
支付的各项税费	1,196.72	4,290.08	4,697.74
支付其他与经营活动有关的现金	304,620.32	180,951.07	69,114.66
<b>现金流出小计</b>	<b>520,178.30</b>	<b>288,817.77</b>	<b>222,051.82</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-133,186.02</b>	<b>-205,286.97</b>	<b>-89,651.49</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	75,880.00	-	-
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	-	2.73	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	14,073.45	171.46	-
<b>现金流入小计</b>	<b>89,953.45</b>	<b>174.19</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8.00	24.73	7.69
投资支付的现金	17,500.00	75,880.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>现金流出小计</b>	<b>17,508.00</b>	<b>75,904.73</b>	<b>7.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>72,445.45</b>	<b>-75,730.54</b>	<b>-7.69</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	101,286.00	298,414.00	109,800.00
发行债券收到的现金	346,260.00	150,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	47,851.14	13,000.00	97,753.97
<b>现金流入小计</b>	<b>495,397.14</b>	<b>471,414.00</b>	<b>207,553.97</b>
偿还债务支付的现金	355,814.00	147,136.09	19,613.96
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,383.25	-	20,000.00

支付其他与筹资活动有关的现金	29,110.00	44,851.14	67,580.13
现金流出小计	<b>386,307.25</b>	<b>191,987.23</b>	<b>107,194.09</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>109,089.89</b>	<b>279,426.77</b>	<b>100,359.89</b>
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	<b>48,349.32</b>	<b>-1,590.74</b>	<b>10,700.76</b>
加：期初现金及现金等价物余额	25,708.93	27,299.68	16,598.92
六、期末现金及现金等价物余额	<b>74,058.25</b>	<b>25,708.93</b>	<b>27,299.68</b>



## 附表五：

## 担保人 2016 年经审计的资产负债表

单位：万元

资产	2016年12月31日
货币资金	75,121.70
应收利息	5,839.26
应收代位追偿款	23,418.71
定期存款	44,785.27
应收款项类投资	130,369.99
可供出售金融资产	540,459.33
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	288,221.56
买入返售金融资产	40,000.00
长期股权投资	46,366.71
固定资产	294.50
无形资产	381.84
递延所得税资产	5,398.71
其他资产	9,731.38
<b>资产总计</b>	<b>1,210,388.96</b>
存入保证金	1,325.00
卖出金融资产款	48,500.00
应付职工薪酬	13,505.97
应交税费	7,553.70
担保合同准备金	52,707.93
递延收益	70,234.14
递延所得税负债	1.88
应付债券	149,270.76
其他负债	40,420.67
<b>负债合计</b>	<b>383,520.05</b>
股本	717,640.00
其他综合收益	6,776.25
资本公积	30,756.00
盈余公积	14,387.56
一般风险准备	14,387.56
未分配利润	42,921.55
<b>股东权益总计</b>	<b>826,868.91</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>1,210,388.96</b>

## 附表六：

## 担保人 2016 年经审计的利润表

单位：万元

项目	2016 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>146,301.25</b>
担保业务净收入	79,737.49
减：分出保费及收入返还	1,541.98
<b>已赚保费</b>	<b>78,195.51</b>
投资收益（损失以“-”号填列）	47,906.77
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11,073.95
汇兑收益	4,955.22
其他业务收入	4,169.80
<b>二、营业支出</b>	<b>77,675.20</b>
赔付支出	6,625.18
提取担保合同准备金	17,422.98
税金及附加	2,909.78
业务及管理费	25,769.83
利息支出	3,549.83
资产减值损失（转回金额以“-”号填列）	21,392.09
其他业务成本	5.51
<b>三、营业利润（亏损以“-”填列）</b>	<b>68,626.06</b>
加：营业外收入	295.02
减：营业外支出	0.04
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>68,921.04</b>
减：所得税费用	16,013.65
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>52,907.39</b>
<b>六、其他综合收益</b>	<b>4,040.86</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>56,948.24</b>

## 附表七：

## 担保人 2016 年经审计的现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
收到担保合同保费取得的现金	86,230.87
收到再保业务现金净额	89.13
收到其他与经营活动有关的现金	6,485.78
经营活动现金流入小计	92,805.78
支付担保代偿款项现金	31,552.58
支付再担保业务现金净额	1,153.17
支付给职工以及为职工支付的现金	14,718.75
支付的各项税费	25,252.09
支付其他与经营活动有关的现金	11,085.22
经营活动现金流出小计	83,761.81
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,043.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资所收到的现金	2,444,601.33
取得投资收益所收到的现金	45,096.42
投资活动现金流入小计	2,489,697.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	399.38
投资所支付的现金	2,741,703.67
投资活动现金流出小计	2,742,103.05
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-252,405.30</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
发行债券收到的现金	79,705.00
吸收投资收到的现金	235,796.00
卖出回购金融资产款收到的现金	48,500.00
筹资活动现金流入小计	364,001.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	48,189.75
支付其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流出小计	48,189.75
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>315,811.25</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>366.38</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加</b>	<b>72,816.30</b>
加：期初现金及现金等价物余额	980.40
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>73,796.70</b>

(本页无正文，为《2017年靖江市滨江新城投资开发有限公司绿色  
债券募集说明书》之盖章页)



靖江市滨江新城投资开发有限公司

2017年7月17日