



2017 年镇江市丹徒区建设投资有限公司
绿色专项债券募集说明书

发行人

镇江市丹徒区建设投资有限公司

主承销商/簿记管理人

上海华信证券有限责任公司



上海华信证券
CEFC SHANGHAI SECURITIES

2017年 10 月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商上海华信证券有限责任公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所声明

江苏中坚汇律师事务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、误导性陈述或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、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行人律师和信用评级机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

六、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。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，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

七、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《募集资金账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议的安排。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资人若对本期债券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。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券（简称“17丹徒建投债”）。

（二）发行总额：人民币14亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率为Shibor基准

利率加上基本利差确定。**Shibor**基准利率为发行公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（**Shanghai Interbank Offered Rate**,简称**Shibor**）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（六）发行方式与对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的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）公开发行和通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或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）公开发行。

（七）债券担保：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（八）信用等级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为**AAA**，发行人的主体长期信用等级为**AA**。

目 录

释 义	5
第一条 债券发行依据	7
第二条 本次债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要	13
第四条 认购与托管	16
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	32
第十条 发行人财务情况	50
第十一条 已发行尚未兑付的债券	94
第十二条 募集资金用途	96
第十三条 偿债保障措施	104
第十四条 风险与对策	113
第十五条 信用评级	123
第十六条 法律意见	127
第十七条 其他应说明的事项	129
第十八条 备查文件	130

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/丹徒建投：指镇江市丹徒区建设投资有限公司。

市政府：指镇江市人民政府。

区政府：指镇江市丹徒区人民政府。

本期债券：指总额为人民币14亿元的2017年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券。

本次发行：指2017年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人：指上海华信证券有限责任公司。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入。

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

募集资金账户监管协议：指《2016年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券募集资金账户监管协议》。

债权代理协议：指《2016年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券债权代理协议》。

资金监管人：指兴业银行股份有限公司镇江分行。

债权代理人：指上海华信证券有限责任公司。

担保人/江苏再担保：江苏省信用再担保集团有限公司。

资信评级机构/东方金诚：东方金诚国际信用评估有限公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

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

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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

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可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]19号文件批准公开发行。

本期债券经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发[2016]664号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券经镇江市丹徒区财政局审议镇徒财国资[2016]4号同意申请发行。

本期债券经镇江市丹徒区资产经营公司同意申请发行。

本期债券经镇江市丹徒区建设投资有限公司董事会会议审议通过申请发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：镇江市丹徒区建设投资有限公司

法人代表：殷国祥

住所：镇江市丹徒新城芳草园1幢第3层302室

联系人：高超文

办公地址：镇江市丹徒区宜城街道工业园盛丹路6号

联系电话：0511-85580655

传真：0511-85577272

邮政编码：212028

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人、债权代理人：上海华信证券有限责任公司

法人代表：陈灿辉

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道100号环球金融中心9楼

联系人：肖传明、谈兆敏、陈元祺、王昕彧

办公地址：上海市黄浦区南京西路399号明天广场19楼

联系电话：021-63898888

传真：021-68776977

邮政编码：200120

（二）分销商

1、德邦证券股份有限公司

法人代表：武晓春

住所：上海市普陀区曹杨路510号南半幢9楼

联系人：王斌选

办公地址：上海市浦东新区福山路500号城建国际中心26楼

联系电话：021-68761616

传真：021-68765289

邮政编码：200122

2、开源证券股份有限公司

法人代表：李刚

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系人：潘伟卿

办公地址：上海市浦东新区世纪大道环球金融中心62层

联系电话：021-68779208

传真：021-68779216

邮政编码：200120

三、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

法人代表：张乐夫

住所：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

联系人：杨辰瑶

办公地址：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

联系电话：0511-89981981

传真：0511-89981981

邮政编码：210009

四、资金监管人：兴业银行股份有限公司镇江分行

负责人：李贵标

营业场所：镇江市中山西路102号

联系人：陈苏延

办公地址：镇江市中山西路102号

联系电话：13775351221

传真：0511-89009991

邮政编码：212000

五、交易所系统发行场所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

联系人：李刚

办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

六、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法人代表：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街10号楼

联系人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系人：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-68870676、68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

七、审计机构：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：张晓荣

住所：上海市威海路755号文新报业大厦20层

联系人：史海峰

办公地址：郑州市金水区姚寨路133号金成时代广场6号楼24层

联系电话：0371-65523278

传真：0371-65523278

邮政编码：450000

八、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

法人代表：罗光

住所：北京市西城区德胜门外大街83号701室（德胜园区）

联系人：刘贵鹏、赵振东

办公地址：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：100088

九、发行人律师：江苏中坚汇律师事务所

负责人：闵建君

住所：江苏省镇江市解放路22号经协大厦六楼

联系人：丁二林、童国军

办公地址：江苏省镇江市解放路22号经协大厦六楼

联系电话：0511-85118837

传真：0511-85118795

邮政编码：212001

第三条 发行概要

一、**发行人：**镇江市丹徒区建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2017年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券（简称“17丹徒建投债”）。

三、**发行总额：**人民币14亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor）的算术平均数。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

八、**发行方式与对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的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

行和通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或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）公开发行。

九、债券形式及托管方式：实名制记账式债券，投资者通过协议方式认购在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的营业网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

十、发行期限：发行期限为【2】个工作日，自2017年【11】月【6】日起至2017年【11】月【7】日止。

十一、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2017年【11】月【3】日。

十二、发行首日：本期债券发行的第一日，即2017年【11】月【6】日。

十三、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即2017年【11】月【6】日，以后本期债券存续期内每年的【11】月【6】日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2017年【11】月【6】日起至2024年【11】月【5】日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为2018年至2024年每年的【11】月【6】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2020年至2024年每年的【11】月【6】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十七、本息兑付方式：年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息，本息兑付通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：本期债券由上海华信证券有限责任公司担任主承销商并组织承销团，以余额包销的方式承销。

十九、信用等级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AAA，发行人的主体长期信用等级为AA。

二十、担保人：指江苏省信用再担保集团有限公司。

二十一、资金监管人：指兴业银行股份有限公司镇江分行。

二十二、债权代理人：指上海华信证券有限责任公司。

二十三、上市或流通交易安排：本期债券发行结束后，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通的申请。

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

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2017年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在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（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

认购本期债券在上海证券交易所发行部分的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的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）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或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）公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、接受本期债券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，在经过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、凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债券持有人会议规则》，接受兴业银行股份有限公司镇江分行作为监管银行与发行人签署的《募集资金账户监管协议》之权利及义务安排；并接受上海华信证券有限责任公司作为本期债券债权代理人与发行人签署的《债权代理协议》之权利及义务安排。

四、本期债券的监管银行、债权代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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、在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继，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等级的评级报告。

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务。

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）监管银行、债权代理人承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券的付息日为2018年至2024年每年的【11】月【6】日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日),最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

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

(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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设立提前偿还条款,于本期债券存续期第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%偿还债券本金,即于2020年【11】月【6】日、2021年【11】月【6】日、2022年【11】月【6】日、2023年【11】月【6】日和2024年【11】月【6】日分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2020年至2024年每年的【11】月【6】日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日)。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：镇江市丹徒区建设投资有限公司

成立日期：2009年2月10日

注册资本：100,000万元人民币

法定代表人：殷国祥

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住所：镇江市丹徒新城芳草园1幢第3层302室

经营范围：基础设施建设工程的投资和建设；基础设施配套项目的投资和建设；绿化工程项目的投资和建设；房屋拆除；土地开发；新市镇建设；城中村改造项目建设；水利工程施工。（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）。

镇江市丹徒区建设投资有限公司是镇江市丹徒区主要的基础设施建设主体，主要收入来源包括丹徒区范围内土地开发、安置房建设和基础设施代建等。发行人在承担了丹徒区城市基础设施和安置房项目投融资、建设工作的同时，为支持重点产业发展，加快镇江市丹徒区经济社会事业发展做出重大贡献。经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2016年12月31日，公司资产总额2,821,977.35万元，负债总额1,688,820.68万元，所有者权益合计1,133,156.67万元。2016年度公司实现营业收入66,731.08万元，净利润27,240.86万元。

二、发行人历史沿革

发行人于2009年2月10日根据镇江市丹徒区人民政府《关于成立镇江市丹徒区建设投资有限公司的通知》（镇徒政发[2009]7号）设立，注册资本为15,000万元，出资人为镇江市丹徒区资产经营公司和镇江市丹徒区

长山投资有限公司，其中镇江市丹徒区资产经营公司出资 12,000 万元，持有公司 80% 股权，镇江市丹徒区长山投资有限公司出资 3,000 万元，持有公司 20% 股权。公司依法进行了设立登记并领取了由镇江市丹徒工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。

2009 年 4 月 22 日，公司召开股东会议并形成决议：镇江市丹徒区长山投资有限公司将其持有公司的 2,700 万元股权转让给镇江市丹徒区资产经营公司，据此，双方签署了《股权转让协议》。2009 年 4 月 23 日，镇江同泰会计师事务所出具了同泰验字（2009）第 3071 号《验资报告》，报告确认公司 15,000 万元注册资本已经出资到位。公司据此依法办理了工商变更登记。本次转让完成后，镇江市丹徒区资产经营公司持有公司 98% 的股权，镇江市丹徒区长山投资有限公司持有公司 2% 的股权。

2009 年 6 月 25 日，公司召开股东会议并形成决议：镇江市丹徒区长山投资有限公司将其持有的全部股权转让给镇江市丹徒区资产经营公司，据此双方签署了《股权转让协议》。转让后镇江市丹徒区资产经营公司成为公司唯一股东，公司类型变更为法人独资有限公司。

2009 年 9 月 24 日，镇江市丹徒区资产经营公司以现金 18,150 万元、土地使用权作价 33,538.50 万元对公司进行了增资，江苏立信会计师事务所对此进行了验资并出具了苏立信所验字（2009）第 244 号《验资报告》，报告确认公司新增注册资本已经出资到位。公司据此依法办理了工商变更登记。该次增资完成后，公司注册资本增加至 66,688.50 万元。

2010 年 11 月 11 日，镇江市丹徒区资产经营公司以现金 21,000 万元对公司进行了增资，江苏恒正会计师事务所有限公司对此进行了验资并出具了苏恒正验 Z（2010）第 1095 号《验资报告》，报告确认公司新增注册资本已经出资到位。公司据此依法进行了工商变更登记。该次增资完成后，公司注册资本增加至 87,688.50 万元。

公司于2014年10月16日换领了由镇江市丹徒工商行政管理局核发的注册号为321121000035431号《企业法人营业执照》。法定代表人为殷国祥，住所为镇江市丹徒新城芳草园1幢第3层302室，公司类型为有限责任公司（法人独资）。

2017年7月20日，镇江市丹徒区资产经营公司以现金12,311.50万元对公司进行了增资。公司依法进行了工商变更登记。该次增资完成后，公司注册资本增加至100,000万元。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为100,000万元人民币，经营范围为基础设施建设工程的投资和建设；基础设施配套项目的投资和建设；绿化工程项目的投资和建设；房屋拆除；土地开发；新市镇建设；城中村改造项目建设；水利工程施工。（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）。

三、发行人股东及实际控制人情况

发行人股东为镇江市丹徒区资产经营公司，持有发行人100%股权，且不存在股份被质押的情况。镇江市丹徒区资产经营公司由镇江市丹徒区财政局于1997年9月出资设立并拥有100%股权，注册资本620万元，经营项目包括区政府授权范围内的国有资产经营业务；经济信息咨询服务；企业改制、改组、改造的策划；产权管理的业务培训；土地的前期开发；对外投资。

截至2016年12月31日，镇江市丹徒区资产经营公司资产总额为234,812.68万元，负债总额为121,552.42万元，所有者权益为113,260.26万元，资产负债率51.77%。2016年，该公司实现营业收入0万元，利润总额-119.27万元，净利润（归属于母公司）-119.27万元。

发行人实际控制人为镇江市丹徒区财政局。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

公司根据《公司法》制定了《镇江市丹徒区建设投资有限公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。

发行人是由镇江市丹徒区资产经营公司全资设立的有限公司，公司不设股东会，设立董事会、监事会、经理层。决策层、监督层、经营层按照工作规则各司其职，各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。

1、董事会

公司设董事会，成员4名，其中董事长1名，副董事长1名，其他董事2名，由股东委派产生，任期三年。董事会主要职责如下：

- （1）审定公司的经营计划和投资方案；
- （2）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （3）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）制定公司增加和减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （5）制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （6）决定公司内部管理机构的设置；
- （7）决定经理报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （8）制定公司的基本管理制度；
- （9）代表公司签署有关文件。

2、监事会

公司设监事会，监事会成员3名，其中2名成员由股东委派产生，职工监事1名，由职工代表大会选举产生，任期三年。监事会主要职责如下：

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

法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 股东授予的其它职权。

3、总经理

(1) 主持公司的生产经营管理工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

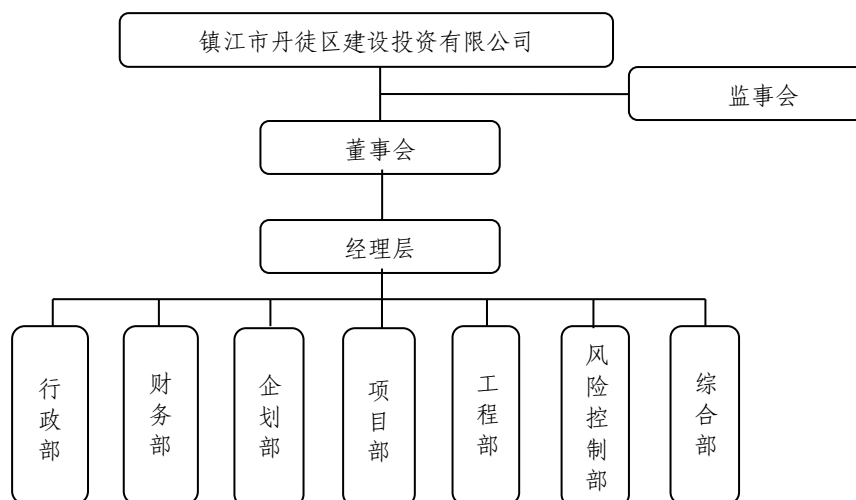
(8) 股东授予的其他职权；

(9) 章程中规定的其它职权。

(二) 组织结构

公司下设行政部、财务部、企划部、项目部、工程部、风险控制部、综合部等部门，各部门职责明确。组织结构图如下：

图 8-1 公司组织结构图



五、发行人全资及控股子公司情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司拥有子公司 5 家，其中全资子公司 4 家，为镇江市丹徒区华建建设投资有限公司、镇江市丹徒区华建交通投资有限公司、镇江市丹徒区建宜水利投资有限公司及镇江市丹徒区建泰水利建设有限公司；控股子公司 1 家，为镇江华建置业有限公司。具体投资结构如表 8-1 所示：

表8-1. 截至 2016 年末发行人子公司情况

单位：万元，%

公司名称	注册资本	股权比例
镇江市丹徒区华建建设投资有限公司	16,000.00	100.00
镇江市丹徒区华建交通投资有限公司	30,000.00	100.00
镇江市丹徒区建宜水利投资有限公司	27,000.00	100.00
镇江市丹徒区建泰水利建设有限公司	13,500.00	100.00
镇江华建置业有限公司	15,000.00	97.33

（一）镇江市丹徒区华建建设投资有限公司

镇江市丹徒区华建建设投资有限公司成立于 2009 年 1 月，为发行人全资子公司。截至 2016 年末注册资本为 16,000.00 万元，经营范围：基础设施建设工程的投资和建设；基础设施配套项目的投资和建设；绿化工程项目的投资和建设；房屋拆除；土地开发；农村环境治理服务；新农村和

新市镇项目投资；城中村改造项目建设；水利工程施工。（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，镇江市丹徒区华建建设投资有限公司总资产211,831.26万元，总负债193,384.29万元，净资产18,446.97万元。2016年度，该公司实现营业收入0万元，净利润77.88万元。

（二）镇江市丹徒区华建交通投资有限公司

镇江市丹徒区华建交通投资有限公司成立于2015年10月，为发行人全资子公司。截至2016年末注册资本为30,000.00万元，经营范围：公路交通项目、道路项目、桥梁项目、绿化项目、水利项目的投资和建设；土地平整；房屋拆除；建筑工程的施工。（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，镇江市丹徒区华建交通投资有限公司总资产117,795.02万元，总负债57,820.07万元，净资产59,974.95万元。2016年度，该公司实现营业收入0万元，净利润-20.06万元。

（三）镇江市丹徒区建宜水利投资有限公司

镇江市丹徒区建宜水利投资有限公司成立于2015年11月，为发行人全资子公司。截至2016年末注册资本为27,000.00万元，经营范围：水利工程项目的投资；基础设施建设项目的投资和建设；水利工程、道路工程、园林绿化工程、照明工程、给排水工程的施工；房屋拆除；土地平整的施工。（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，镇江市丹徒区建宜水利投资有限公司总资产为150,343.45万元，总负债95,643.00万元，净资产54,700.45万元。2016年度，该公司实现营业收入0万元，净利润-27.15万元。

（四）镇江市丹徒区建泰水利建设有限公司

镇江市丹徒区建泰水利建设有限公司成立于2016年7月，为发行人全

资子公司。截至2016年末注册资本13,500.00万元，经营范围：水利工程项目的建设；基础设施项目的建设；道路工程、园林绿化工程、照明工程、给排水工程的施工；房屋拆除服务（爆破作业除外）；土地平整的施工。（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，镇江市丹徒区建泰水利建设有限公司总资产500.68万元，总负债0.37万元，净资产500.31万元。2016年度，该公司实现营业收入0万元，净利润0.31万元。

（五）镇江华建置业有限公司

镇江华建置业有限公司成立于2004年4月，为发行人控股子公司。截至2016年末注册资本15,000.00万元，经营范围：房屋开发与经营（按资质证书经营）；项目投资；房屋租赁；安置房建设；保障房建设；绿化工程。（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，镇江华建置业有限公司总资产270,355.95万元，总负债241,629.48万元，净资产28,726.47万元。2016年度，该公司实现营业收入4,692.99万元，净利润118.02万元。

六、董事、监事和高级管理人员情况

表8-2. 公司董事、监事和高级管理人员基本情况表

序号	姓名	性别	现任职务	曾任职务	出生年份	政治面貌	学历
1	殷国祥	男	丹徒建投董事长、党委书记	镇江市丹徒区住建局规划科长、副局长，镇江市丹徒区规划分局党组书记	1973年	中共党员	研究生
2	袁学军	男	丹徒建投总经理、副董事长、党委副书记	镇江市丹徒区发改委副书记	1969年	中共党员	本科
3	滕俊浩	男	丹徒建投董事、常务副总经理	常州工商银行业务科长、江苏银联担保有限公司副总经理、江苏世源资产管理有限公司执行董事兼总经理	1969年	中共党员	本科
4	高超文	男	丹徒建投董	镇江市丹徒区发改	1981年	中共党员	研究生

			事、副总经理	经信委投资科副科长、政策法规科科长、投资科科长			
5	吴文胜	男	丹徒建投监事会主席	镇江市丹徒区项目督查办副主任、镇江市丹徒区姚桥镇副镇长、镇江市丹徒区人大常委会社会就业委员会副主任、区审计局副局长	1969年	中共党员	本科
6	沈慕华	女	丹徒建投监事	镇江市丹徒区核算中心会计、总会计	1969年	民革党员	本科
7	任瑾	女	丹徒建投监事	丹徒建投公司行政部职员	1986年	中共党员	本科
8	倪卫龙	男	丹徒建投副总经理	丹徒县房地产开发公司物业公司经理	1977年	中共党员	本科
9	韦建云	男	丹徒建投总经济师、副总经理	丹徒财政局总会计，科长	1977年	中共党员	本科
10	陈保生	男	丹徒建投副总经理	丹徒区建筑安装工程总公司项目经理	1973年	中共党员	本科
11	袁子霏	男	丹徒建投副总经理	丹徒建投总经理助理兼行政部经理	1983年	中共党员	本科

(一) 董事会成员基本情况

公司现有董事会成员4名，其中董事长1名，副董事长1名，其他董事2名。董事会成员基本情况如下：

殷国祥先生，1973年出生，研究生学历。曾任镇江市丹徒区住建局规划科长、副局长，镇江市丹徒区规划分局党组书记。现任公司董事长、党委书记。

袁学军先生，1969年出生，本科学历。曾任镇江市丹徒区发改委副书记，现任公司总经理、副董事长、党委副书记。

滕俊浩先生，1969年出生，本科学历。曾任常州工商银行业务科长、江苏银联担保有限公司副总经理、江苏世源资产管理有限公司执行董事兼总经理。现任公司董事、常务副总经理。

高超文先生，1981年出生，研究生学历。曾任镇江市丹徒区发改经信委投资科副科长、政策法规科科长、投资科科长。现任公司董事、副总经

理。

（二）监事会成员基本情况

公司现有监事会成员 3 名，其中主席 1 名，监事 2 名。监事会成员基本情况如下：

吴文胜，1969 年出生，本科学历。曾任镇江市丹徒区项目督查办副主任、镇江市丹徒区姚桥镇副镇长、镇江市丹徒区人大常委会社会就业委员会副主任、区审计局副局长。现为镇江市丹徒区审计局党组成员和公司监事会主席。

沈慕华，1969 年出生，本科学历。曾任镇江市丹徒区核算中心会计、总会计。现任公司监事。

任瑾，1986 年出生，本科学历。现为镇江市丹徒区建设投资有限公司监事。

（三）其他高管人员基本情况

公司现有其他高管人员 4 名，全部为副总经理，情况如下：

韦建云先生，1977 年出生，本科学历。曾任丹徒财政局总会计，科长。现任公司总经济师、副总经理。

陈保生先生，1973 年出生，本科学历，高级工程师。曾任丹徒区建筑安装工程总公司项目经理。现任公司副总经理。

倪卫龙先生，1977 年出生，本科学历。曾任丹徒县房地产开发公司物业公司经理。现任公司副总经理。

袁子霏，1983 年出生，本科学历。曾任丹徒区建设投资有限公司总经理助理兼行政部经理，现任丹徒区建设投资有限公司副总经理。

截至 2016 年 12 月 31 日，职工监事吴文胜是政府公务员，获有关机关批准，在发行人处兼职。此人仅领取公务员工资，并不在兼职公司领取报酬。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

从主营业务结构看，发行人主营业务收入主要来自于土地整理。2014年度、2015年度及2016年度，发行人分别取得土地整理收入47,671.95万元、47,640.99万元和39,481.29万元，占主营业务收入的比重分别为73.05%、72.47%和59.16%。

表9-1. 2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理收入	39,481.29	34,331.56	5,149.73	13.04
高新技术产业园路一期回购收入	20,422.20	18,565.64	1,856.56	9.09
标准厂房回购收入	1,713.55	1,490.04	223.51	13.04
区人民医院回购	4,875.27	4,239.37	635.91	13.04
其他业务收入	238.76	0.00	238.76	100.00
合计	66,731.08	58,626.61	8,104.47	12.14

表9-2. 2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理收入	47,640.99	41,426.95	6,214.04	13.04
代建管理费收入	512.08	0.00	512.08	100.00
标准厂房回购收入	262.81	228.53	34.28	13.04
安置房收入	0.00	0.00	0.00	0.00
区人民医院回购	17,214.83	14,969.42	2,245.41	13.04
房屋销售收入	36.60	0.00	36.60	100.00
其他业务收入	67.19	0.00	67.19	100.00
合计	65,734.50	56,624.90	9,109.60	13.86

表9-3. 2014年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理收入	47,671.95	41,453.87	6,218.08	13.04
代建管理费收入	828.87	0.00	828.87	100.00
标准厂房回购收入	1,533.27	1,333.28	199.99	13.04
安置房收入	15,227.75	11,279.81	3,947.94	25.93
区人民医院回购	0.00	0.00	0.00	0.00

房屋销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务收入	1.10	0.00	1.10	100.00
合计	65,262.94	54,066.96	11,195.97	17.16

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地开发整理业务

目前，公司主要从事丹徒区内的土地开发整理业务，公司土地开发成本主要包括土地取得成本、征拆迁费用、七通一平费、基础设施补偿款。公司完成项目范围内土地的征收、补偿和拆迁安置工作，形成净地推向市场。土地开发整理收入为开发成本加成 15% 的管理费。2014 年度、2015 年度及 2016 年度，发行人分别取得土地整理收入 47,671.95 万元、47,640.99 万元和 39,481.29 万元。

未来随着丹徒区产业集聚程度提升带来的人口流入，土地开发需求将进一步扩大。公司作为丹徒区重要的城市基础设施建设主体，土地开发业务有着较好的市场前景。

（二）标准厂房建设业务

公司 2011 年 1 月与镇江市丹徒高新技术产业园管理委员会签订经十二路标准厂房《回购协议》，双方约定，公司负责标准厂房的建设，高新园管委会在项目竣工后向公司支付项目投资成本，并按照成本加成 15% 的比例支付公司收益。2014 年度、2015 年度及 2016 年度，发行人分别取得标准厂房回购收入 1,533.27 万元、262.81 万元和 1,713.55 万元。

（三）区人民医院建设业务

公司 2012 年 1 月与镇江市丹徒区人民政府签订区人民医院《回购协议》，双方约定，公司负责区人民医院建设，镇江市丹徒区人民政府在项目竣工后向公司支付项目投资成本，并按照成本加成 15% 的比例支付公司收益。该项目于 2015 年底竣工并交接，公司 2015 年及 2016 年分别实现区人民医院回购收入 17,214.83 万元和 4,875.27 万元。

（四）高新技术产业园路网建设业务

公司2013年12月与镇江市丹徒高新技术产业园管理委员会签订高新技术产业园路网《回购协议》，双方约定，公司负责高新技术产业园路网建设，高新园管委会在项目竣工后向公司支付项目投资成本，并按照成本加成10%的比例支付公司收益。2016年度，公司实现高新技术产业园路网回购收入20,422.20万元。

（五）安置房建设业务

公司安置房建设业务主要由子公司镇江华建置业有限公司（以下简称“华建置业”）经营。公司受托从事丹徒区安置房项目的建设，完工后根据政府指导价统一销售给镇江市丹徒区拆迁管理办公室（以下简称“丹徒拆迁办”）。

2013年、2014年，公司陆续完成了镇南安置房和宝堰安置房等项目，总投资金额2.21亿元。根据华建置业与丹徒拆迁办签订的《安置房购置协议》，2013年、2014年，公司投资开发房屋29幢，其中商业房屋面积4,850.46平方米、住宅房屋面积61,637.06平方米、车库面积11,176.77平方米；公司按照相应的价格销售，分别实现销售收入15,516.63万元和15,227.75万元。截至2016年末，公司在建安置房项目主要为长山安置房、上党安置房和世业镇安置房，合计计划总投资15.57亿元，累计完成投资8.64亿元。公司拟建项目为镇江市2013-2017年棚户区（危旧房）改造二期工程项目（丹徒区）和丹徒区宜城街道棚户区（城中村）改造项目，合计计划总投资19.79亿元。

（六）代建管理业务

公司部分基础设施建设业务采取代建管理模式，即公司与业主签订项目代建协议，工程建设投资由公司代为实施，完工后公司按照项目建设成本的6%获取代建管理费。2014年度、2015年度及2016年度，发行人分

别取得代建管理费收入 828.87 万元、512.08 万元和 0 万元。

三、发行人所在行业情况

作为镇江市丹徒区重要的城市基础设施建设主体，发行人主营业务涉及土地开发整理、城市基础设施建设等领域，业务多元、收益稳定。

（一）土地开发整理行业的现状和发展趋势

1、我国土地开发整理行业的现状和发展趋势

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、土地开发整理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。近年来，随着我国城市化进程的加快，城市规模、功能、形态、城乡结构等因素都发生了较大的变化，这为土地开发整理行业的快速发展提供了良好的基础。一套切实可行的制度初步建立，各地以土地开发整理项目为标志的各项工作，综合效益初显，土地整理开发行业规模也在不断扩大。

自实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。根据财政部数据，2016年，全国国有土地使用权出让收入高达 37,457 亿元。随着中国经济的快速发展，优质土地资源尤其是东部沿海城市的土地资源将得到更大程度的开发和利用，全国土地开发行业也将得到快速的发展。

“十三五”时期，国土资源工作坚持“保护保障并重、节约高效利用、增进人民福祉、全面深化改革、建设法治国土、加强党的领导”的基本原则，实现国土资源保护更加有效、国土资源保障能力显著增强、国土资源节约集约利用水平普遍提高、国土资源服务民生和生态建设成效明显、国土资

源创新取得实质性进展、国土资源管理水平总体提升等六大主要目标。

2、镇江市土地开发整理行业的现状和发展趋势

镇江市地处中国东部沿海，江苏省西南部，辖区总面积 3,847 平方公里。据全国第二次土地调查数据显示，2009 年，镇江市农用地面积达到 259,784 公顷，占全市土地总面积的 67.58%，与 2005 年相比减少 6,218.4 公顷；建设用地总规模为 90,799 公顷，占全市土地面积的 23.62%，与 2005 年相比增加 11,711.1 公顷；其他土地 34,007 公顷，占土地总面积的 8.84%，与 2005 年相比减少 5,492.7 公顷。

根据《镇江市土地利用总体规划（2006-2020）》，到 2020 年镇江市常住人口将达到 495 万人，城市化水平达到 55%。根据土地利用战略与目标，到 2020 年，全市耕地保有量不低于 160,406.80 公顷。通过土地整理复垦开发补充耕地不少于 2,078.9 公顷，其中通过土地整理补充耕地 973.70 公顷，通过土地复垦补充耕地 238.00 公顷，通过土地开发补充耕地 867.20 公顷；根据土地利用结构调整规划，到 2020 年，农用地保持 256,711.80 公顷，建设用地总规模控制在 90,214.00 公顷，其他土地 37,623.50 公顷。农用地、建设用地、其他土地比例调整为 66.76%、23.46%、9.78%。规划期间镇江市将积极开展土地综合整治，优化土地空间布局，稳定和拓展土地整理投资渠道，大力开展土地复垦，适度开发宜农后备土地资源，推进土地整理重大工程。未来一段时期内，镇江市的土地开发整理行业面临良好的发展机遇与广阔的发展前景。

3、丹徒区土地开发整理行业的现状和发展趋势

近年来，丹徒区加大土地整理工作力度，积极推进土地整理工作，以改善民生条件和有效增加耕地面积为目的，以项目化管理为手段，着力实施土地开发整理项目。通过争取用地指标，拓展区域发展空间。为切实保障全区重点工程建设用地，缓解土地供需矛盾，继续加大清理处置闲置土

地力度，根据不同情况，采取“腾笼换凤”等措施，全面盘活批而未供、空闲、低效利用等存量土地。丹徒区国土局将严把项目的预审、用地审批和供地关，进一步提高土地集约利用程度；认真做好土地整理专项规划，统筹安排全区城乡增减挂钩、土地整理、复垦和开发等整治任务，合理布局土地整理项目。

丹徒区目前的土地开发模式主要为，区政府将待开发土地交由土地开发企业收储并开发整治，然后将土地储备挂牌交易后的成交价在扣除相关规费后返还给土地开发企业。公司是丹徒区重要的土地一级开发主体，镇江市及丹徒区的城市化发展将为公司带来良好前景。

（二）城市基础设施建设行业的现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

改革开放以来，随着城市基础设施建设的大力推进，我国城市化水平快速提高，自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%~2.2% 的速度增长。2013 年 9 月 6 日，国务院出台《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014 年 2 月 25 日，住建部发布《加快城市基础设施建设，推进城镇化健康发展》通知，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。2015 年 2 月 26 日国家统计局发布的《中华人民共和国 2014 年国民经济和社会发展统计公报》中指出，2014 年城镇人口占总人口比重达到 54.77%，比上年末提高 1.04 个百分点。城市化进程已成为促进我国经济增长、推动我

国社会进步、缩小城乡发展差距的重要手段。与此同时，我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展，政府对城市基础设施建设投入和关注的力度也在逐步增加。

2011年3月16日公布的国家“十二五”规划提出，“按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，以大城市为依托，以中小城市为重点，促进大中小城市和小城镇协调发展，城镇化率提高4个百分点”。随着城市建设投融资体制改革的不断深入，目前我国城市基础设施建设开发的投资和经营已经逐步实现市场化，从事基础设施建设开发的企业的经营实力和盈利能力也在不断提高，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，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，城市化率也以每年大约一个百分点的速度提高。可以预见，未来5年将会是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点，这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。大规模的基础设施投资，使中国城市的规模变得更大。这将有助于集聚效应和专业化成为未来经济增长的推动力，促使城市管理政策改进，为经济持续增长打下坚实基础。加强城镇化过程中基础设施和公共设施建设，不仅有助于完善城市管理能力，更能提升城镇化的能力，来支撑城镇化过程中的人口集聚，并从更高水平的基础设施建设来建设智慧城市，促进城市更加现代化和智能化，建设生态城市和可持续的城镇化。因此，城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务，面临更大的发展空间。

2、镇江市城市基础设施建设行业现状及前景

近年来，镇江城乡面貌日新月异，城市建设取得了较大成就。“十一五”

期间，市区完成城建投资约 900 亿元，拆迁超 1,100 万平方米，包括行政中心、市民公园、商务 A 区、职工文体中心、第二人民医院、体育会展中心、京沪高铁镇江站场等，主要公共建筑竣工或主体封顶超 50%。城市道路建设规模及数量创历史新高，“三横九纵、十字双环”的内部交通格局基本形成，主次干道及支路系统更加完善。

根据《镇江市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期间，镇江市将加快优化城市发展空间，重点推进主城“一核四区”建设，中心城市构建完善一体两翼、多中心发展新格局。“十二五”期间，镇江市将重点加快戴家门路以东、312 国道以北、沪宁铁路以南和檀山路以西片区整体规划建设，启动蒋桥片区开发，高品质打造南徐生态绿城；以京沪高铁站建设为契机，加速镇江主城向南拓展，全力建设好官塘板块，带动丹徒新城提升人气、集聚产业，对接沪宁经济走廊；以三山风景区为核心，充分利用长江及湿地资源，高标准建设北部滨水区和世业州旅游度假区，形成城市最具特色和吸引力的滨江休闲旅游板块；加快东部丁卯片区功能转换升级，强化与官塘片区协调发展，形成全市创新、创业与人居示范区。

2014 年度，镇江市区实施城建项目 218 个，完成投资 580 亿元，完成房屋征收拆迁 125 万平方米。其中，由市住建局组织实施项目 67 个，竣工 21 个。随着大西路、太平路、茶砚山北路等 9 条道路通车竣工，市区路网进一步优化。

2015 年，镇江市加快了推进城市基础设施建设步伐。正在完成解放路南段改造，加快太古山路等骨干道路建设，完善南徐片区、西津渡、金山圩区等路网。推进大港水厂建设，完成征润洲水源地原水水质安全保障工程；建设金山湖区域生态排水防涝、面源污染控制系统示范项目，完成餐厨垃圾和污泥协同处理项目土建主体工程，设备安装基本结束；开展城市地下管线普查和信息化建设，启动地下综合管廊建设试点，优先改造影响

安全的各类老旧管网，试点改造东吴路等3条道路窨井盖，实施江滨新村第二社区低影响开发试点项目；启动花山湾五区、长江路4号等19万平方米老小区整治，同步实施10个物业小区提升工程，对1.5万平方米街巷道路和10处积水区进行改造，提高居民生活品质。

“十二五”期间，镇江市加强主城各组团间快速通道建设，提高城市效率；加强主城区与外围高资、大港分区的交通、产业和人口联系，促进“一体两翼”联动发展；加强五洲山、十里长山、横山等主城与两翼之间的生态屏障保护，构筑绿色开敞空间，实现城市与自然有机融合发展。

3、丹徒区城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

丹徒区原为镇江市丹徒县，2002年，经国务院批准（国函【2002】24号），撤销丹徒县，设立镇江市丹徒区。丹徒区地处长江三角洲上海经济圈走廊、沿江产业带的轴心位置，位于江苏省西南部，有国道312线直达常州、无锡、苏州和上海市，西临句容，北与古城扬州隔江相望，是连接江苏南北的重要交通枢纽。

2016年，丹徒区实现地区生产总值371亿元，比上年增长9.2%；一般公共预算收入25.69亿元，同口径增长6.3%，财政收入增幅位列全市第一；固定资产投资354.5亿元，增长15.2%；实际利用产业类外资1.3亿美元，增长43.2%，增幅全市第二；城镇和农村常住居民人均可支配收入分别增长7.8%和8.6%。在2016年七个辖市区的综合考核中，连续第三年位居全市第一。

从行业上看，装备制造、电力及设备、食品加工、新型建材、精细化工是丹徒区多年发展形成的主导产业。其中，装备制造业主要包括工程机械产业和汽车及零部件制造产业；电力及设备行业以丹徒工业园和丹徒经济开发区为主要承载区，包括发电公司及电力、电器设备公司等；食品产业主要围绕恒顺集团，构建了从原料供应、生产加工、销售服务一整套较

为完善的产业链；新型建材行业近年来加快淘汰落后产能，朝规模化、集约化方向发展，不断加大技改力度；精细化工行业近年来重点突出淘汰落后产能、发展循环经济，实现资源循环利用。

从地理上看，丹徒新城是丹徒区的主城区，工业布局集中在东部的新城生态工业园，主要行业为工程机械及食品加工。丹徒经济开发区重点行业主要为化工及建材，正全力建设重大技术装备制造基地和物流产业基地。丹徒高新技术园作为高新技术产业集中区，全面对接镇江科技新城，新兴产业项目相继入驻，成为丹徒区产业升级新亮点。辛丰、谷阳、上党三镇是丹徒区的工业次中心，重点行业主要为汽车制造、电力设备制造。近年来，丹徒区加快高端装备制造、新材料、电子信息、新能源四大战略新兴产业的培育，并将现代物流业和城市商贸服务业作为服务业发展的主攻方向，现代服务业发展不断提速。

2015年，镇江市丹徒区根据《镇江市丹徒区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》圆满收官。2016年及未来，在“十三五”的开端，经济下行压力会更大，各类风险挑战将会更多，丹徒在抢抓长江经济带建设、镇江主城区南移、“四城同建”、连淮扬镇铁路枢纽镇江建设等战略机遇中，将向全面建成更高水平小康丹徒的目标前进。

目前，丹徒区城镇化率还远远低于国家平均水平，城镇化水平还有较大的提升空间。随着镇江市及丹徒区“十三五”规划的逐步展开，基础设施需求将进一步增长，丹徒区基础设施投资仍有广阔的发展空间。

（三）保障性住房开发与经营行业的现状及发展趋势

1、我国保障性住房开发与经营行业的现状及发展趋势

保障性住房建设是一项重大的民生工程，是改善人民群众的居住条件、促进房地产市场健康发展的必然要求。早在2007年，国务院就发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《廉租住房保障办法》、《经

济适用住房管理办法》等一系列文件，明确应有保障房和商品房两个体系，但保障房的建设却一度滞后于城市化进程和经济的发展。

为让全体人民尤其是中低收入人群实现“住有所居”的愿望，2010年的中央经济工作会议明确提出：要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系。2012年12月12日，住房和城乡建设部发布《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190号），通知指出，为深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把危旧房改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片危旧房改造，积极推进非成片危旧房改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治。到“十二五”期末，全国成片危旧房力争基本完成改造，住房使用功能得到改善，基础设施得到完善，居住质量得到提高。2014年7月21日，国务院办公厅发布《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36号），通知指出，为有效解决棚户区改造中的困难和问题，进一步加强棚户区改造工作，要进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策以及加强组织领导。2015年6月25日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号），意见指出，为进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设，切实解决群众住房困难，有效促进经济增长，在坚定当前的指导思想和工作目标前提下，加大改造建设力度，创新融资体制机制，加强组织领导。国家对此的重视以及不断完善的法规，说明在今后较长时期内，保障房在我国住房体系中都将占有重要地位，其建设及

管理水平也将不断提高。

2、镇江市保障性住房开发与经营行业的现状及发展趋势

根据《镇江市城市总体规划(2000-2020)》，镇江市从城市形态与交通、产业、用地、空间发展等关系的角度出发，优化城市用地布局，确定合理的城市空间结构形态和城市增长空间及发展方向。根据城市规划，进行城市新城区的建设与旧城区的改造，建设镇江具有“大江风貌、城市山林、历史文化”特色的城市空间，推动镇江城市的可持续发展。

2014年，镇江积极推进保障房建设，通过划拨方式供应各类保障性安居工程和中小套型住房用地5,668亩，市土地储备中心作为政府民生项目实施主体，牵头承担了狮子山、象山花园二期、凤凰家园、三茅宫等保障性住房和安置房以及旧城改造项目建设，回迁安置户数1,113户，安置面积达136.35亩。同时，市政府通过建立健全住房保障制度，加强动态管理，通过新建、收购、改建等增加保障性住房供应，通过财政资金、吸收社会资金、银行贷款等渠道，加大资金支持力度，不断完善镇江市住房保障体系。

根据《镇江市“十三五”城乡建设发展规划》，十三五期间镇江将改造30个区域，涉及总面积超过410万平方米。

3、丹徒区保障性住房开发与经营行业现状及前景

2015年丹徒新城在手推进的安置房项目共11个，总面积81.52万平方米、约7300万套。其中，截至年前计划竣工42.52万平方米、3,178万套，实现“全”支付。2016年，安置房建设推进有力，宜禄苑小区已竣工交付，宜东铭苑二期顺利回迁，三期正在基础施工，全年完成回迁安置约12.3万平方米、1217套。

在“十三五”发展阶段，丹徒区计划加快实施旧城区改造。生态汽车产业园公共租赁住房、长山水岸安置房、北汽安置房、宝堰·古堰新居、世业江

岛人家等一批建设项目会陆续完工。在物业管理上，丹徒区将按照有治安防范、有清扫保洁、有绿化养护、有物业维修、有停车管理的“五有”全覆盖标准，着力提升物管水平，打造更多精品物管小区。丹徒区保障性住房开发与经营行业前景良好。

四、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人于2009年2月10日根据镇江市丹徒区人民政府《关于成立镇江市丹徒区建设投资有限公司的通知》（镇徒政发[2009]7号）设立，是丹徒区重要的城市基础设施建设主体，主要从事土地开发整理以及城市基础设施建设等工作。

经过多年开发建设经验的累积，发行人主营业务范围不断扩大，经营管理能力不断提高，在丹徒区城市基础设施建设、土地开发等领域都居于行业主导地位，为丹徒区城市基础设施建设、土地开发整理及国有资产的保值增值做出了突出的贡献。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、经营环境优势

（1）得天独厚的区位优势

丹徒区位于镇江市南约9.0km，北界312国道，南临镇江市外环线，东临沪宁铁路和规划中的京沪铁路，西到十里长山，沪宁高速镇江支线和海溧高速公路穿越城市中部，通过檀山路和镇荣路和镇江市区紧密相连。规划区内有“两山四水”自然条件，两山指十里长山和马鞍山；四大水域指谷阳湖、张寺水库、长山水库和西湾水库，景色优美，地理位置优越。

（2）丰富的自然资源

镇江市水资源丰富，全市河流60余条，总长700余公里，以人工运河为多。长江流经境内长103.7公里，京杭大运河境内全长42.6公里。全市

人工水库、塘坝总库容量5亿多立方米。其中，库容10万立方米以上的水库107座，库容量3.74亿立方米。此外，镇江市还有丰富的矿产资源，主要集中在宁镇山脉。其中石灰石矿石质优良，储量30多亿吨；膨润土矿1.5亿吨，储量居全国第三。

丹徒区境内矿产以非金属和建材矿产为主，全区现有矿山企业60多个，年产各类矿石700余万吨。90年代初丹徒被国家林业部评定为全国宜林荒山和平原绿化双达标县。野生药材有丹桂、桂梗、夏枯草、丹参、益草等700余种。江河湖塘盛产鲢、鳊、鳙、鲫等鱼类和虾、蟹、鳖等水产品近百种。特别是境内长江还产有刀鱼、鲥鱼、河豚等珍贵鱼类和中华鲟、白鳍豚等珍稀物种。

（3）悠久的历史及人文积淀

镇江是一座具有悠久历史的江南文化名城，向以“天下第一江山”而闻名四方。金山之绮丽，焦山之雄秀，北固山之险峻，丰姿各异，人称“京口三山甲东南”。镇江不仅自然风景见长，而且文物古迹星罗棋布：建寺1,500多年的金山寺、建寺1,400多年的焦山定慧寺、建寺1,500多年的宝华山隆昌寺、建院近2,000年的茅山道院都是重要的佛教、道教寺庙。三国孙刘联姻抗曹，《白蛇传》、《水漫金山》，岳飞、韩世忠抗金等许多脍炙人口的历史故事和民间传说都展开于镇江。

2、政府支持优势

发行人是丹徒区重要的城市基础设施建设主体，承担着丹徒区重大国有资产投资、建设与运营的重要政府职能，为丹徒区经济持续发展、国有资产保值增值提供了有力的保障，得到了丹徒区政府在融资政策、财政、税收政策和资源等方面的大力扶持。

政府赋予的垄断性地位和专业化的职能决定了其在城市建设发展中的主体角色，根据《镇江市丹徒区国民经济和社会发展第十二个五年规划

纲要》的发展要求，“十二五”期间丹徒区将按照长三角重要区域中心城市的功能定位，完善城市交通集散、生活居住、休闲旅游、生产服务等主要功能，建设适宜人居和创业的现代文明智慧城市。重点加强以水、电、气、路、信息、通讯等为主的城市基础设施建设，优化城市环境，提升公共服务水平。因此，丹徒区政府必将加大对公司的支持力度，使公司资产实力持续增强，在丹徒区城市基础设施建设工作中发挥更强的作用。

自公司成立以来，镇江市丹徒区人民政府持续在土地开发整理、保障房建设等方面给予公司业务支持，扩展公司业务范围，增强公司可持续发展能力。同时，为了支持公司的基础设施建设业务，镇江市丹徒区财政局2014-2016年分别给予公司财政补助资金21,000万元、24,125和25,001万元。政府的大力支持使公司实力显著增强。

3、行业垄断优势

公司作为镇江市丹徒区重要的城市基础设施建设主体，承担了政府绝大部分城市基础设施建设任务，基本没有外来竞争，市场相对稳定，持续经营能力较强。经过多年的运作，公司业务范围已覆盖镇江市丹徒区城市基础设施建设、安置房建设、土地开发整理等公用事业行业，并取得了优良的经营业绩。

随着镇江市及丹徒区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市基础设施建设需求将会不断增大，公司承担的工程量将进一步增加。未来，公司业务范围将不断扩大，业务量和效益都将获得进一步增加，为公司的可持续发展奠定坚实的基础。

4、融资渠道优势

作为丹徒区重要的城市基础设施建设主体，发行人主营业务涉及城市基础设施建设、国有资产经营、土地开发整理等领域，业务多元、收益稳定。公司信用良好，与国家开发银行、民生银行、农业发展银行、恒丰银

行等建立了密切的合作关系，得到了银行的大力支持和贷款优惠，截至2016年12月31日，发行人共获得银行授信额度40.1359亿元，能够较好地保障公司发展的资金需求。

五、发行人经营环境

（一）镇江市经济运行情况良好

镇江是中国江苏省所辖地级市，全市常住人口317.65万人，总面积3,848平方公里，现辖33个乡镇、2个国家级开发区、6个省级开发区、5个国家级高新技术产业开发区。镇江市先后获得国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进城市、国家卫生城市、全国双拥模范城、全国园林绿化先进城市、国家园林城市、国家环境保护模范城市、全国社会治安综合治理优秀城市、十大中国民营经济最具活力城市等称号，是国务院颁发的《苏南现代化示范区》中的五市之一，是国家生态文明建设先行示范区和全省唯一的生态文明建设综合改革试点市，低碳城市建设管理云平台在全国乃至全球低碳城市建设中产生广泛影响。镇江位于江苏省西南部，古时称“润州”，民国时期为江苏省省会，是长江三角洲北翼中心、南京都市圈核心层城市和国家级苏南现代化建设示范区重要组成部分；长江和京杭大运河在此汇就中国“江河立交桥”坐标，素有“天下第一江山”之美誉。镇江是长江与京杭大运河、上海经济圈和南京都市圈的交汇点，京沪铁路、沪宁城际高铁，沪宁高速公路、312国道、104国道穿城而过，润扬长江大桥贯通南北，途径镇江的宁杭高铁已于2013年通车。镇江拥有长江岸线259公里，其中稳定的深水岸线80余公里。镇江港是长江第三大港口，货物吞吐量超1.1亿吨/年。

镇江位于南京都市圈核心层，是一座新兴工业城。镇江拥有2个国家级开发区、6个省级开发区、5个国家级高新技术产业开发区，拥有世界主要的锚链生产基地、全球单厂规模最大的高档铜版纸生产基地、中国最大的

汽车发动机缸体和醋酸生产基地，正逐步成为以机械、化工、造纸三大主导产业，电子信息、新材料、交通设备、食品、电力五大优势产业，船舶及船用设备、工程电器、五金工具、眼镜、香醋等十大产业集群为主体的长三角地区重要的先进制造业基地。改革开放以来，已有80多个国家和地区的1,300多家外资企业在镇江投资，包括50家世界500强企业、国家级留学人员创业园和国家火炬计划“光电子和通信元器件产业基地”等4个国家级品牌和省级软件园、省级国际服务外包示范基地和省级特色科技创新园等3个省级品牌。

凭借良好的产业基础和产业发展格局，镇江市近年来各项经济指标保持着较快的增长。2016年镇江市实现地区生产总值3,833.84亿元，增长9.3%，完成公共财政预算收入293.01亿元，增长-3.25%，税收占比79.0%。实现规模以上工业产值9,066.19亿元，比上年增长7.2%；全年完成固定资产投资额2,873.43亿元，增长15.1%。

（二）镇江市财政实力雄厚

2014-2016年镇江市全市财政总收入分别为656.1亿元、711.98亿元和671.40亿元，增长率分别为3.9%、8.5%和-5.70%。

2014-2016年镇江市财政公共预算收入分别为277.8亿元、302.85亿元和293.01亿元，其中税收收入分别为228.8亿元、245.40亿元和231.40亿元，税收收入占公共预算收入的比重较高，分别为82.4%、81.0%和79.0%，反映了镇江市公共预算收入的质量较好。随着税收收入的增加，公共预算收入近年持续上升。一般性转移支付收入近年同样持续上升，推动上级补助收入有所提高。政府性基金收入以国有土地使用权出让收入为主，2016年镇江市国有土地使用权出让收入为16.99亿元，占政府性基金收入的64.09%，政府性基金收入较2015年有所下降，表面镇江市财政收入的结构正在发生转变。

（三）镇江丹徒区发展潜力巨大

丹徒区原为镇江市丹徒县，2002年，经国务院批准（国函【2002】24号），撤销丹徒县，设立镇江市丹徒区。丹徒区地处长江三角洲上海经济圈走廊、沿江产业带的轴心位置，位于江苏省西南部，有国道312线直达常州、无锡、苏州和上海市，西临句容，北与古城扬州隔江相望，是连接江苏南北的重要交通枢纽。2016年，丹徒区全区实现地方生产总值371.0亿元，比上年增长9.2%；全年完成固定资产投资354.5亿元、比上一年增长15.2%；完成公共财政预算收入25.69亿元，同口径增长6.3%，财政收入增幅位列全市第二；实际利用产业类外资1.3亿美元，增长43.2%，序时位列全市第二；城镇和农村常住居民人均可支配收入分别增长7.8%和8.6%；总体来看，经济发展呈现稳中有进的良好态势。

第十条 发行人财务情况

上会会计师事务所（特殊普通合伙）已经对发行人2013-2015年三年及2016年的会计报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。本募集说明书中2014-2016年财务数据均来源于发行人该经审计的会计报表。2017年1-6月的财务数据摘自未经审计的财务报表。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人主要财务数据

截至2016年12月31日，发行人资产总额为2,821,977.35万元，负债总额为1,688,820.68万元，所有者权益为1,133,156.67万元。2016年，发行人实现营业收入66,731.08万元，利润总额27,979.04万元，净利润（归属于母公司）27,238.56万元。

截至2017年6月30日，发行人资产总额为3,523,873.58万元，负债总额为2,384,752.09万元，所有者权益为1,139,121.49万元。2017年1-6月，发行人实现营业收入65,050.26万元，利润总额7,907.39万元，净利润（归属于母公司）5,888.53万元。

发行人近三年及一期主要财务情况见下表：

表10-1. 发行人 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月主要财务数据及指标

单位：万元，%

项目	2017年6月末 /1-6月	2016年末/年 度	2015年末/年 度	2014年末/年 度
资产总额	3,523,873.58	2,821,977.35	2,275,624.35	1,721,162.63
其中：流动资产	2,625,184.59	1,933,372.66	1,911,781.06	1,498,103.97
负债总额	2,384,752.09	1,688,820.68	1,404,091.10	923,007.38
其中：流动负债	1,449,203.63	1,171,672.29	1,057,687.18	622,980.60
所有者权益	1,139,121.49	1,133,156.67	871,533.24	798,155.25
资产负债率(%)	67.67	59.85	61.70	53.63
营业收入	65,050.26	66,731.08	65,734.50	65,262.94
利润总额	7,907.39	27,937.99	27,979.04	26,688.56
净利润（归属母公	5,888.53	27,238.56	26,848.35	25,165.05

司)				
----	--	--	--	--

二、发行人财务分析

(一) 资产构成分析

表10-2. 发行人 2014-2016 年资产结构

单位：万元，%

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	234,319.21	8.30	184,502.99	8.11	201,559.97	11.71
应收账款	161,556.09	5.72	189,982.34	8.35	124,352.02	7.22
预付款项	165,850.87	5.88	101,672.21	4.47	93,560.63	5.44
其他应收款	499,243.19	17.69	573,745.04	25.21	327,269.74	19.01
存货	688,637.09	24.40	705,383.61	31.00	659,140.86	38.30
其他流动资产	183,766.20	6.51	156,494.87	6.88	92,220.75	5.36
流动资产合计	1,933,372.66	68.51	1,911,781.06	84.01	1,498,103.97	87.04
可供出售金融资产	17,150.00	0.61	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	7,000.00	0.31	2,000.00	0.12
长期应收款	-	-	16,431.70	0.72	16,431.70	0.95
长期股权投资	20,967.73	0.74	20,775.91	0.91	-	-
投资性房地产	848,912.75	30.08	-	-	-	-
固定资产	961.23	0.03	1,100.91	0.05	1,253.50	0.07
在建工程	-	-	318,061.55	13.98	202,916.55	11.79
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	612.98	0.02	473.22	0.02	456.91	0.03
非流动资产合计	888,604.69	31.49	363,843.28	15.99	223,058.66	12.96
资产总计	2,821,977.35	100	2,275,624.35	100	1,721,162.63	100

发行人自成立以来，依托区政府的大力支持，近三年公司资产规模迅速扩大。2014-2016年公司总资产分别为1,721,162.63万元、2,275,624.35万元和2,821,977.35万元，复合增长率为28.05%，公司净资产分别为798,155.25万元、871,533.24万元和1,133,156.67万元，复合增长率为19.15%。2014-2016年期间资产增长较快，主要原因在于丹徒区近年来发展速度不断加快，政府为满足城市发展建设需要，逐渐将原由政府机构承担的各项城市基础设施建设的职能转移至公司，公司业务规模不断扩大，承担的工程量不断增长，政府配套支持措施持续加大。截至2016年12月31日，发行人各项资产

证照齐全，无公益性资产。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货构成，其中存货占比最高。2016年末公司货币资金规模为234,319.21万元，主要为银行存款和其他货币资金，其中其他货币资金中保证金金额为33,600.00万元，定期存款余额为119,000.00万元。公司应收账款主要是应收镇江市丹徒区财政局、丹徒区高新技术产业园管理委员会、丹徒区拆迁管理办公室等政府部门的相关款项；从账龄结构来看，1年以内占比41.21%，1至2年占比31.96%，账期较短。公司其他应收款为501,695.00万元，主要是应收镇江市丹徒区财政局、镇江上党生态汽车配套产业园投资有限公司、镇江生态汽车产业园发展有限公司、镇江华建资产管理有限公司、江苏省丹徒经济开发区新市镇建设投资开发有限公司等单位的往来款项；从账龄分布来看，1年以内的其他应收款占比为46.84%，1至2年的其他应收款占比45.49%，账期较短。

由于公司近年来承担了丹徒区绝大部分城市基础设施投资与土地开发整理业务，公司存在与政府及政府下属机构的大量应收账款与其他应收款等款项。截至2015年12月31日，区政府及下属机构对丹徒建投共形成51.48亿元应收账款及其他应收款（含长期应收款），较2013年末的22.93亿元增加了28.55亿元，主要是基于1)镇江市丹徒区人民政府与公司新签订的9.53亿元土地开发整理合同；2)镇江市丹徒区人民政府与丹徒建投、镇江华建置业有限公司签订的丹徒区人民医院扩建项目1.72亿元回购协议；3)公司其他往来款。

表10-3. 发行人政府及下属机构 2015 年末应收账款及其他应收款构成明细

单位：万元，%

序号	单位名称	金额	占比	账龄	性质
应收账款及长期应收款					
1	镇江市丹徒区财政局	166,742.99	80.78	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	工程款

2	镇江市丹徒区高新技术产业园管理委员会	12,262.99	5.94	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	工程款
3	镇江市丹徒区拆迁管理办公室	10,975.31	5.32	1至2年、2至3年、3年以上	工程款
4	镇江市丹徒区交通局	16,431.70	7.96	3年以上	工程款
	合计	206,412.99	100.00		
其他应收款					
1	镇江市丹徒区财政局	294,265.82	95.41	1年以内、1至2年	往来款
2	丹徒区拆迁管理办公室	10,590.31	3.43	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	往来款
3	其他	3,568.00	1.16	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	往来款
	合计	308,424.13	100.00		

丹徒区政府已就区政府及下属机构对丹徒建投形成的应收账款及其他应收款还款事项作出明确批复，将于未来十年逐步偿还欠款。

表10-4. 丹徒区政府还款安排

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
还款金额	4.2	4.43	4.5	4.5	5.48	5.5	5.5	5.5	5.8	6.07	51.48

为保障应收账款和其他应收款偿付资金的及时到位，经丹徒区政府研究，决定采取两方面的保障措施：一是依据丹徒区土地整理及出让计划，于未来10年在经营性用地出让中安排2,884.3亩，专项用于支付上述51.48亿元的应收账款和其他应收款。参照丹徒区近三年土地出让情况，并重点参考可开发地块周边土地出让平均价值，保守估计上述土地将形成出让收入56.46亿元，扣除30%的规费和相关成本后，可形成39.52亿元的土地出让净收益。二是在未来10年里，从政府财政收入中分年度拨付共计15亿元的资金，专项用于偿还丹徒建投的应收款项。

未来丹徒区将按照应收账款和其他应收款偿付计划安排逐步出让相关地块，将取得的土地出让净收益全额返还丹徒建投，并加强财政收入拨

付的管理和监督，确保应收账款和其他应收款偿付资金分批及时足额到位。

丹徒区政府将督促有关欠款责任单位尽快归还欠款，继续大力支持丹徒建投发展，切实保障丹徒建投运行的独立性和资产的可靠性，坚决杜绝政府各机构及下属公司通过往来款侵害丹徒建投利益的行为发生。

截至2016年9月末，区政府及下属机构对丹徒建投共形成47.36亿元应收账款及其他应收款（含长期应收款），较2015年末下降4.12亿元。

表10-5. 发行人政府及下属机构 2016年9月末应收账款及其他应收款构成明细
单位：万元，%

序号	单位名称	金额	占比	账龄	性质
应收账款及长期应收款					
1	镇江市丹徒区财政局	146,224.28	83.13	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	工程款
2	镇江市丹徒区高新技术产业园管理委员会	12,262.99	6.97	1至2年、2至3年、3年以上	工程款
3	镇江市丹徒区拆迁管理办公室	975.31	0.55	2至3年、3年以上	工程款
4	镇江市丹徒区交通局	16,431.70	9.34	3年以上	工程款
	合计	175,894.28	100		
其他应收款					
1	镇江市丹徒区财政局	276,410.07	92.86	1年以内、1至2年	往来款
2	丹徒区拆迁管理办公室	10,590.31	3.56	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	往来款
3	其他	10,667.90	3.58	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	往来款

	合计	297,668.28	100		
--	----	------------	-----	--	--

截至2016年12月末，区政府及下属机构对丹徒建投共形成45.41亿元应收账款及其他应收款，较2015年末下降6.07亿元，占净资产40.07%。

表10-6. 发行人政府及下属机构 2016 年末应收账款及其他应收款构成明细

单位：万元，%

序号	单位名称	金额	占比	账龄	性质
应收账款					
1	镇江市丹徒区财政局	126,118.63	78.07	1年以内、1至2年、2至3年	工程款
2	镇江市丹徒区高新技术产业园管理委员会	34,461.15	21.33	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	工程款
3	镇江市丹徒区拆迁管理办公室	975.31	0.60	2至3年、3年以上	工程款
4	中国移动通信集团江苏有限公司镇江分公司	1.10	0.00	2至3年	工程款
	合计	161,556.20	100.00		
其他应收款					
1	镇江市丹徒区财政局	260,710.47	51.97	1年以内、1至2年	往来款
2	镇江上党生态汽车配套产业园投资有限公司	44,850.00	8.94	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	往来款
3	镇江生态汽车产业园发展有限公司	24,550.80	4.89	1年以内	往来款
4	镇江华建资产管理有限公司	21,565.06	4.3	1年以内	往来款
5	江苏省丹徒经济开发区新市镇建设投资开发有限公司	15,100.00	3.01	1年以内、1至2年	往来款
6	其他	134,918.68	26.89	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	往来款、保证金等
	合计	501,695.00	100.00		

公司预付账款主要为预付沃得重工（中国）有限公司、镇江市丹徒区宝堰镇新市镇建设指挥部、镇江市丹徒新区市政建设工程公司、镇江瑞森置业有限公司等单位的工程款以及镇江市丹徒区拆迁管理办公室的拆迁

款，规模较大且部分预付款项账龄较长，主要系公司所从事的基础设施建设、安置房等项目建设周期较长，部分款项预付时间较长，但仍未到合同约定的项目决算时间所致。

存货主要是公司进行工程项目承包而正在进行的工程项目和安置房建设项目，截至2016年12月31日，工程施工余额为520,611.64万元，安置房建设开发成本余额为148,349.55万元。

公司的其他流动资产主要是由18.23亿元的预缴税费构成。

公司的非流动资产主要是投资性房地产和可供出售金融资产。截至2016年12月31日，公司投资性房地产金额为848,912.75万元，系2016年公司聘请了镇江仁和永信资产评估有限公司对其所持有的71宗国有土地进行的资产评估，评估完成后确认为投资性房地产。

投资性房地产主要是房屋及建筑物、土地使用权。截至2016年12月31日，公司拥有的土地使用权共计71宗，面积共计约3,103,862.00平方米，账面成本约841,132.96万元，其中已抵押的土地价值共计801,654.68万元，占比95.31%。发行人2016年末土地使用权情况如下表：

表10-7. 截至2016年末土地使用权情况

单位：平方米，万元，元/平方米

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	镇徒国用(2009)第78号	镇江市丹徒区谷阳镇缪家甸村	出让	城镇混合住宅用地	14,500.00	4,777.75	评估法	3295.00	是	是
2	政府注入	镇徒国用(2009)第192号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	城镇住宅用地	53,180.00	18,724.68	评估法	3521.00	是	是
3	政府注入	镇徒国用(2009)第193号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	风景名胜设施用地	29,311.00	7,950.61	评估法	2712.50	是	是
4	政府注入	镇徒国用(2009)第196号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地	56,924.00	20,173.87	评估法	3544.00	是	是
5	政府注入	镇徒国用(2009)第197号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	风景名胜设施用地	62,607.00	18,469.07	评估法	2950.00	是	是
6	政府注入	镇徒国用(2009)第198号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	风景名胜设施用地	7,288.00	2,122.99	评估法	2912.99	是	是

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
7	政府注入	镇徒国用(2009)第205号	镇江市丹徒区新城区驸马庄村	出让	批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地	13,382.00	4,706.45	评估法	3517.00	是	是
8	政府注入	镇徒国用(2010)第26号	镇江市丹徒区谷阳镇千里村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	46,662.00	9,782.69	评估法	2096.50	是	是
9	政府注入	镇徒国用(2010)第27号	镇江市丹徒区谷阳镇千里村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	41,414.00	8,489.87	评估法	2050.00	是	是
10	政府注入	镇徒国用(2010)第28号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	34,904.00	10,855.14	评估法	3110.00	是	是
11	政府注入	镇徒国用(2010)第31号	镇江市丹徒区新区光明村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	22,682.00	6,989.46	评估法	3081.50	是	是
12	政府注入	镇徒国用(2010)第32号	镇江市丹徒区新区长山村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	56,647.00	15,968.79	评估法	2819.00	是	是

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
13	政府注入	镇徒国用(2010)第33号	镇江市丹徒区 新区西麓村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	147,616.00	46,048.81	评估法	3119.50	是	是
14	政府注入	镇徒国用(2010)第34号	镇江市丹徒区 新城光明村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	20,253.00	6,291.59	评估法	3106.50	否	是
15	政府注入	镇徒国用(2010)第35号	镇江市丹徒区 谷阳镇谷阳村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	86,351.00	25,236.08	评估法	2922.50	是	是
16	政府注入	镇徒国用(2011)第241号	镇江市丹徒区 新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	13,482.00	2,759.09	评估法	2046.50	是	是
17	政府注入	镇徒国用(2011)第242号	镇江市丹徒区 新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	49,440.00	14,836.94	评估法	3001.00	是	是
18	政府注入	镇徒国用(2011)第243号	镇江市丹徒区 新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	40,345.00	12,162.00	评估法	3014.50	是	是

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
19	政府注入	镇徒国用(2011)第244号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	15,994.00	3,287.57	评估法	2055.50	是	是
20	政府注入	镇徒国用(2011)第245号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	10,269.00	3,102.78	评估法	3021.50	是	是
21	政府注入	镇徒国用(2011)第246号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	6,836.00	1,064.02	评估法	1556.50	是	是
22	政府注入	镇徒国用(2011)第247号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	28,767.00	9,237.08	评估法	3211.00	是	是
23	政府注入	镇徒国用(2011)第1426号	镇江市丹徒区谷阳镇华村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	40,130.00	5,537.94	评估法	1380.00	否	是
24	政府注入	镇徒国用(2011)第1427号	镇江市丹徒区谷阳镇华村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	40,214.00	5,420.85	评估法	1348.00	否	是

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
25	政府注入	镇徒国用(2011)第1056号	镇江市丹徒区谷阳镇华村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	40,253.00	6,311.67	评估法	1568.00	是	是
26	政府注入	镇徒国用(2011)第1058号	镇江市丹徒区谷阳镇华村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	30,720.00	4,634.11	评估法	1508.50	是	是
27	政府注入	镇徒国用(2011)第1059号	镇江市丹徒区谷阳镇华村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	62,752.00	9,657.53	评估法	1539.00	是	是
28	政府注入	镇徒国用(2011)第1060号	镇江市丹徒区谷阳镇黄序村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	10,431.00	1,159.93	评估法	1112.00	是	是
29	政府注入	镇徒国用(2011)第1061号	镇江市丹徒区谷阳镇黄序村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	31,693.00	3,668.46	评估法	1157.50	是	是
30	政府注入	镇徒国用(2011)第1062号	镇江市丹徒区辛丰镇下方村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	42,123.00	5,911.96	评估法	1403.50	是	是

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
31	政府注入	镇徒国用(2011)第1063号	镇江市丹徒区谷阳镇黄序村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	60,344.00	6,532.24	评估法	1082.50	是	是
32	政府注入	镇徒国用(2011)第1065号	镇江市丹徒区辛丰镇下方村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	42,753.00	6,113.68	评估法	1430.00	是	是
33	政府注入	镇徒国用(2011)第1066号	镇江市丹徒区谷阳镇黄序村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	30,535.00	3,555.80	评估法	1164.50	是	是
34	政府注入	镇徒国用(2012)第2354号	镇江市丹徒区高资镇厚固村	出让	批发零售用地	22,308.00	4,152.63	评估法	1861.50	是	是
35	政府注入	镇徒国用(2012)第2355号	镇江市丹徒区高资镇厚固村	出让	批发零售用地	69,947.00	10,953.70	评估法	1566.00	是	是
36	政府注入	镇徒国用(2012)第2356号	镇江市丹徒区高资镇厚固村	出让	批发零售用地	20,471.00	4,023.58	评估法	1965.50	是	是

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
37	政府注入	镇徒国用(2012)第2358号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	17,632.00	3,729.17	评估法	2115.00	是	是
38	政府注入	镇徒国用(2012)第2361号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	46,088.00	10,323.71	评估法	2240.00	是	是
39	政府注入	镇徒国用(2012)第2364号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	48,430.00	10,904.01	评估法	2251.50	是	是
40	政府注入	镇徒国用(2012)第2370号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	44,304.00	9,788.97	评估法	2209.50	是	是
41	政府注入	镇徒国用(2012)第2371号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	65,232.00	12,511.50	评估法	1918.00	是	是
42	政府注入	镇徒国用(2012)第2372号	镇江市丹徒新城长山村	出让	批发零售用地	20,135.00	6,810.66	评估法	3382.50	是	是
43	政府注入	镇徒国用(2012)第2373号	镇江市丹徒新城长山村	出让	批发零售用地	13,753.00	4,651.95	评估法	3382.50	是	是
44	政府注入	镇徒国用(2012)第2375号	镇江市丹徒新城缪家甸村	出让	批发零售用地	20,190.00	7,258.31	评估法	3595.00	是	是

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
45	政府注入	镇徒国用(2012)第2376号	镇江市丹徒新城长山村	出让	批发零售用地	23,302.00	7,526.55	评估法	3230.00	是	是
46	政府注入	镇徒国用(2012)第2379号	镇江市丹徒新城光明村	出让	批发零售用地	16,449.00	5,180.61	评估法	3149.50	是	是
47	政府注入	镇徒国用(2012)第2381号	镇江市丹徒新城光明村	出让	批发零售用地	11,850.00	3,979.23	评估法	3358.00	是	是
48	政府注入	镇徒国用(2012)第2385号	镇江市丹徒新城光明村	出让	批发零售用地	24,964.00	8,115.80	评估法	3251.00	是	是
49	政府注入	镇徒国用(2012)第2388号	镇江市丹徒新城西麓村	出让	批发零售用地	25,425.00	7,126.63	评估法	2803.00	是	是
50	政府注入	镇徒国用(2013)第1313号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	批发零售用地	19,266.00	6,574.52	评估法	3412.50	是	是
51	政府注入	镇徒国用(2013)第1314号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	111,874.00	37,130.98	评估法	3319.00	是	是
52	政府注入	镇徒国用(2013)第1318号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	94,856.00	32,028.13	评估法	3376.50	是	是

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
53	政府注入	镇徒国用(2013)第1754号	镇江市丹徒新城长山村	出让	批发零售用地、道路用地	69,666.00	24,128.82	评估法	3463.50	是	是
54	政府注入	镇徒国用(2013)第1803号	镇江市丹徒区辛丰镇东街村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	74,520.00	10,682.44	评估法	1433.50	是	是
55	政府注入	镇徒国用(2013)第1805号	镇江市丹徒区辛丰镇东街村	出让	城镇住宅用地、批发零售用地、公共设施用地	82,917.00	12,997.24	评估法	1567.50	是	是
56	政府注入	镇徒国用(2013)第1814号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地、道路用地	133,640.00	43,179.08	评估法	3231.00	是	是
57	政府注入	镇徒国用(2013)第1816号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	15,174.00	5,245.65	评估法	3457.00	是	是
58	政府注入	镇徒国用(2013)第1817号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	6,650.00	2,314.20	评估法	3480.00	是	是
59	政府注入	镇徒国用(2013)第1818号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	5,960.00	2,081.23	评估法	3492.00	是	是

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
60	政府注入	镇徒国用(2013)第1819号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	6,811.00	2,380.44	评估法	3494.99	是	是
61	政府注入	镇徒国用(2013)第1820号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	11,390.00	3,977.39	评估法	3492.00	是	是
62	政府注入	镇徒国用(2013)第1821号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	83,087.00	29,300.63	评估法	3526.50	是	是
63	政府注入	镇徒国用(2013)第1822号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	21,764.00	7,678.34	评估法	3528.00	是	是
64	政府注入	镇徒国用(2013)第1823号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	26,915.00	9,495.61	评估法	3528.00	是	是
65	政府注入	镇徒国用(2013)第1824号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	18,280.00	6,405.31	评估法	3504.00	是	是
66	政府注入	镇徒国用(2013)第1825号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	5,712.00	1,961.50	评估法	3434.00	是	是
67	政府注入	苏(2016)镇江市不动产权第	镇江市丹徒区长山林场	出让	城镇住宅用地	251,926.00	86,032.73	评估法	3415.00	是	是

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
		0004149号									
68	政府注入	苏(2016)镇江市不动产权第0001022号	镇江市丹徒区长山林场	出让	城镇住宅用地	194,598.00	66,455.22	评估法	3415.00	是	是
69	政府注入	苏(2016)镇江市不动产权第900032号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	52,260.00	10,284.77	评估法	1968.00	是	是
70	政府注入	苏(2016)镇江市不动产权第900033号	镇江市丹徒区新城区驸马庄村	出让	城镇住宅用地	29,148.00	10,079.38	评估法	3458.00	是	是
71	政府注入	苏(2016)镇江市不动产权第900034号	镇江市丹徒区新城区驸马庄村	出让	城镇住宅用地	6,166.00	2,140.84	评估法	3472.01	是	是
合计						3,103,862.00	841,132.96				

根据丹徒区国土资源局出具的《关于镇江市丹徒区建设投资有限公司土地资产的说明》，公司已足额缴纳了以上地块的土地出让金，并收到了镇江市（丹徒区）非税收入一般缴款书及江苏省行政事业单位结算凭证两种凭证，上述凭证均为有效凭证。

2015年公司在建工程主要是代建的丹徒区宝堰新市镇工程项目、丹徒区江心洲整岛水利治理工程项目、丹徒区世业洲整岛水利治理工程项目、谷阳湖水系综合整治工程项目、谷阳大道、高新技术产业园、丹徒新城及高资镇排涝工程项目等基础设施工程项目，2015年末在建工程为318,061.55万元，较2014末增加56.74%。2016年，由于在建项目的目的变更为后期出售，因此发行人将在建工程项目转入存货科目核算。

表10-8. 2015年末最大5项在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型(保障房/道路等)	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	宝堰新市镇工程项目	保障房	24个月	是	60,954.49
2	丹徒区江心洲整岛水利治理工程项目	水利	24个月	是	53,508.20
3	丹徒区世业洲整岛水利治理工程项目	水利	30个月	是	52,508.20
4	丹徒新区谷阳湖水系综合整治工程项目	水利	24个月	是	32,107.40
5	谷阳大道	道路	24个月	是	30,634.56
	合计				229,712.85

公司的可供出售金融资产为江苏镇江农村商业银行股份有限公司1.015亿元股权和0.7亿元的富安达-江苏银行-安达20号专项资产管理计划投资产品。

公司的长期股权投资为对联营、合营企业的2.10亿元投资，包括镇江市丹徒区建祥水利工程投资有限公司及镇江市高校园区科技小额贷款有限公司。

公司流动资产大部分为应收款项以及银行存款，非流动资产大部分为

经过资产评估机构评估的土地，公司总体变现能力较强；公司应收账款、预付账款和其他应收款主要为与丹徒区有关政府部门及单位的往来款项，且区政府已就相关还款事项作出明确安排，公司整体资产质量较好。

（二）负债构成分析

表10-9. 发行人 2014-2016 年负债构成情况

单位：万元，%

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	34,940.00	2.07	12,940.00	0.92	940.00	0.10
应付票据	106,110.00	6.28	107,000.00	7.62	89,000.00	9.64
应付账款	64,538.03	3.82	54,446.63	3.88	56,305.68	6.10
预收款项	1,879.05	0.11	1,620.00	0.12	220.00	0.02
应交税费	14,575.73	0.86	29,335.85	2.09	24,855.84	2.69
其他应付款	911,159.48	53.95	792,344.70	56.43	441,689.07	47.85
一年内到期的非流动负债	38,470.00	2.28	60,000.00	4.27	9,970.00	1.08
流动负债合计	1,171,672.29	69.38	1,057,687.18	75.33	622,980.60	67.49
长期借款	328,049.00	19.42	196,450.00	13.99	150,330.00	16.29
应付债券	120,159.06	7.11	149,901.92	10.68	149,644.78	16.21
专项应付款	52.00	0.00	52.00	0.00	52.00	0.01
递延所得税负债	68,888.32	4.08	-	-	-	-
非流动负债合计	517,148.39	30.62	346,403.92	24.67	300,026.78	32.51
负债合计	1,688,820.68	100	1,404,091.10	100	923,007.38	100

公司近年负债规模增长较快，2016 年末，公司总负债规模达 1,688,820.68 万元，2014-2016 年年均复合增长率为 35.27%。从公司负债结构来看，2016 年末，公司流动负债、长期负债占总负债的比重分别为 69.38%、30.62%。

从债务构成上看，公司负债以流动负债为主，公司流动负债主要是应付票据、其他应付款、短期借款以及一年内到期的非流动负债。截至 2016 年 12 月 31 日，应付票据余额为 106,110.00 万元，占流动负债的 9.06%；其他应付款余额为 911,159.48 万元，占流动负债的 77.77%，其中前五大应

付款项为应付镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司 349,676.11 万元，应付镇江华建资产管理有限公司 238,936.55 万元，江生态汽车产业园发展有限公司 68,680.70 万元，应付镇江市兴宜水利建设集团有限公司 54,854.95 万元，应付东吴证券股份有限公司 29,650.00 万元；一年内到期的非流动负债余额为 38,470.00 万元，占流动负债的 3.28%；短期借款余额为 34,940.00 万元，占流动负债的 2.98%。

公司非流动负债主要为长期借款和应付债券，其中长期借款模式包括抵押、保证、抵质押等，2016 年末长期借款规模为 328,049.00 万元，较上年末增加 66.99%。公司应付债券规模为 120,159.06 万元，较上年末减少 19.84%。公司 2014 年 11 月 3 日发行 2014 年镇江市丹徒区建设有限公司公司债，发行总额为 15 亿元，为 7 年期固定利率债券。高利融资方面，公司经审慎核查后承诺：公司自 2014 年后，仅发生了两笔高利融资。公司向五矿国际信托有限公司以信托的方式融资 6 亿元，借款时间自 2014 年 1 月 28 日至 2016 年 2 月 20 日，利率为 12%，目前借款本息已还清；向江苏省国际信托有限责任公司以信托的方式融资 3 亿元，借款时间自 2015 年 10 月 28 日至 2018 年 10 月 28 日，利率 11.3%，目前处于正常履行状态。除了上述两笔信托借款，本公司 2014 年之后的其他融资行为综合成本未高于银行同期贷款基准利率 1.5 倍。公司未来不计划进行高利融资。

公司近年来资产负债率基本稳定，截至 2016 年末资产负债率 59.85%，整体负债水平不高。

（三）营运能力分析

表 10-10. 发行人 2014-2016 年营运能力指标

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	66,731.08	65,734.50	65,262.94
营业成本	58,626.61	56,624.89	54,066.96

应收账款	161,556.09	189,982.34	124,352.02
存货	688,637.09	705,383.61	659,140.86
应收账款周转率(次/年)	0.38	0.42	0.69
存货周转率(次/年)	0.08	0.08	0.08
总资产周转率(次/年)	0.03	0.03	0.05

注：1、应收账款周转率=当年营业收入*2/(上年度末应收账款余额+本年度末应收账款余额)

2、存货周转率=当年营业成本*2/(上年度末存货余额+本年度末存货余额)

3、总资产周转率=当年营业收入*2/(上年度末资产总额+本年度末资产总额)

2014-2016年，公司的营业收入分别为65,262.94万元、65,734.50万元及66,731.08万元。发行人主营业务收入近年来主要由土地整理收入组成。未来随着丹徒区城市化进程的不断深入，公司各项主营业务均存在很大的增长空间，收入将稳步增加；同时，随着公司的进一步发展，其他经营收入也将得到提升，因此，公司整体的营业收入能够在未来期间实现稳健的可持续增长。

2014-2016年，公司应收账款上升后保持稳定，应收账款周转率逐渐下降，主要系公司业务规模逐渐扩大；2014-2016年，公司存货基本保持稳定，存货周转率基本保持稳定。

2014-2016年，公司总资产由1,721,162.63万元增加至2,821,977.35万元，复合增长率为28.05%；营业收入由65,262.94万元增长到66,731.08万元，逐年稳定增长，总资产周转率小幅下降。

(四) 盈利能力分析

表10-11. 发行人2014-2016年主要盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	66,731.08	65,734.50	65,262.94
营业外收入	25,001.35	24,125.00	21,000.00
利润总额	27,937.99	27,979.04	26,688.56
净利润(归属母公司)	27,240.86	26,848.35	25,165.05
股东权益合计	1,133,156.67	871,533.24	798,155.25
净利润率%	40.82	40.84	38.65
净资产收益率%	2.72	3.22	3.29
总资产收益率%	1.07	1.34	1.76

注：1、净利润率=净利润/营业收入；

2、净资产收益率=当年净利润*2/（上年度末净资产+本年度末净资产）

3、总资产收益率=当年净利润*2/（上年度末总资产+本年度末总资产）。

近年，公司业务开展较稳定，主要收入来源为土地整理收入，但由于受土地出让计划及土地市场波动等因素的影响，公司收入有所波动。2016年，公司共实现营业收入66,731.08万元，较上年微增1.52%。公司营业外收入主要源于财政局对公司的专项补贴，近三年公司净利润对政府补贴的依赖程度较大。2014-2016年公司净资产收益率分别为3.29%、3.22%和2.72%，随着公司经营规模的扩大和营业收入的稳步增长，公司资产增长较快，因此总资产收益率及净资产收益率产生了一定下滑。

2009年发行人成立之后，丹徒区政府逐步将之前由政府承担的基础设施建设、土地整理等业务转移至公司，公司近年来资产及业务规模不断扩大。未来，依托丹徒区较快的发展速度，公司承建工程及政府配套支持将不断提升，公司的盈利能力也将获得进一步改善。

（五）偿债能力分析

表 10-11. 发行人 2014-2016 年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
流动资产	1,933,372.66	1,911,781.06	1,498,103.97
流动负债	1,171,672.29	1,057,687.18	622,980.60
净利润（归属母公司）	25,499.16	26,848.35	25,165.05
流动比率	1.65	1.81	2.40
速动比率	1.06	1.14	1.35
资产负债率（%）	59.85	61.70	53.63
EBITDA 利息保障倍数	1.62	2.22	2.08

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、EBITDA 利息保障倍数 =（利润总额 + 计入财务费用利息支出 + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销）/（计入财务费用利息支出 + 资本化利息支出）；

从短期偿债能力来看，公司 2014-2016 年流动比率分别为 2.40、1.81 和 1.65，速动比率分别为 1.35、1.14 和 1.06，流动比率和速动比率较高且

较为稳定，显示了公司良好的短期偿债能力。

从长期偿债能力来看，公司2014-2016年的EBITDA利息倍数分别为2.08、2.22和1.62，受公司安置房施工和交付进度影响，EBITDA有所下滑。

整体来看，公司偿债实力保持稳定。公司近年来资产负债率逐渐上升，截至2016年末资产负债率59.85%，整体负债水平不高。

（六）现金流量分析

表 10-11. 发行人 2014-2016 年合并现金流量表

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	-32,969.67	-85,972.76	-3,547.66
投资活动产生的现金流量净额	-10,164.30	-25,760.06	-24.22
筹资活动产生的现金流量净额	42,950.19	118,675.84	35,525.60
期末现金及现金等价物余额	76,319.21	76,502.99	69,559.97

公司经营活动现金流主要源于土地整理收入、回购工程项目收入等业务收到的现金以及与政府部门之间的资金往来现金流。由于公司与政府相关部门间资金往来的金额较大，经营活动产生的现金流入主要体现为“收到其他与经营活动有关的现金”，经营活动产生的现金流出主要体现为“支付其他与经营活动有关的现金”。

2016年，公司投资活动现金净流出10,164.30万元，主要为对可供出售金融资产的投资支出。2015年，公司投资活动现金净流出25,760.06万元，主要为对联营企业的投资支出。

从筹资活动产生的现金流来看，公司筹资活动现金流入主要是取得借款收到的现金。随着公司筹资规模逐年增加，筹资活动现金流入及流出逐年增长。净现金流量报告期内持续为正，公司筹资现金流较好。

总体来看，与发行人经营规模相比，发行人总现金流量净额较为稳定，显示出发行人发展规划较为稳健，现金运营能力较强。

（七）有息负债分析

表 10-12. 有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中国建设银行股份有限公司镇江丹徒支行	940.00	4.13%	2016/4/1-2017/3/31	保证
2	广州银行南京分行莫愁湖支行	7,000.00	5.44%	2016/5/26-2017/5/31	保证
3	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市五塘广场支行	27,000.00	3.92%	2016/9/5-2017/8/25	保证
4	中国农业发展银行镇江市丹徒区支行	5,770.00	6.40%	2013/1/28-2017/12/22	抵押
5	中国农业发展银行镇江市丹徒区支行	2,700.00	6.40%	2012/12/28-2017/12/28	保证
6	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	40,500.00	7.21%	2011/6/24-2021/6/23	抵押
7	中国农业发展银行镇江市丹徒区支行	19,950.00	浮动	2014/12/24-2019/12/23	抵押
8	江苏省国际信托有限责任公司	30,000.00	11.30%	2015/10/28-2018/10/28	信用
9	中国农业发展银行镇江市丹徒区支行	13,250.00	浮动	2014/7/30-2019/7/29	保证
10	新华日报丹徒区文化旅游产业发展系列基金第一期私募基金	20,000.00	前两年 7%，后三年待双方协商确定	2016/12/30-2021/12/30	保证
11	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	20,000.00	5.15%	2016/2/23-2026/2/22	保证
12	恒丰银行股份有限公司南京分行	50.00	5.70%	2016/9/19-2018/3/18	保证
13	恒丰银行股份有限公司南京分行	50.00	5.70%	2016/9/19-2018/9/18	保证
14	恒丰银行股份有限公司南京分行	50.00	5.70%	2016/9/19-2019/3/18	保证
15	恒丰银行股份有限公司南京分行	9,750.00	5.70%	2016/9/19-2019/9/18	保证
16	中国农业发展银行镇江市丹徒区支行	27,650.00	浮动	2015/11/17-2022/11/16	质押并保证
17	江苏银行镇江分行营业部	32,000.00	浮动	2015/11/24-2019/11/23	信用

18	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	39,000.00	5.19%	2015/12/24-2025/12/23	质押并保证
19	兴业银行股份有限公司镇江分行营业部	50,000.00	6.37%	2016/1/25-2024/1/24	保证
20	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	15,000.00	4.90%	2016/5/25-2026/5/24	质押并保证
21	中国民生银行股份有限公司镇江支行	8,010.00	浮动	2016/9/9-2020/12/20	保证
22	中国民生银行股份有限公司镇江支行	2,789.00	浮动	2016/9/9-2020/12/20	保证
23	2014年镇江市丹徒区建设投资有限公司公司债券	150,000.00	5.89%	2014/11/5-2021-11-4	
合计		521,459.00			

表 10-13. 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
有息负债当年偿付规模	73,410.00	131,000.00	117,300.00	74,349.00	69,600.00	17,600.00	13,650.00	13,650.00	7,400.00	3,500.00	521,459.00
其中：银行借款偿还规模（包括银行理财产品）	43,410.00	71,000.00	87,300.00	44,349.00	39,600.00	17,600.00	13,650.00	13,650.00	7,400.00	3,500.00	341,459.00
信托计划偿还规模（如有）		30,000.00									30,000.00
已发行债券偿还规模（如有）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00						150,000.00
其他债务偿还规模											0.00
本期债券偿付规模			28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00				140,000.00
合计	73,410.00	131,000.00	145,300.00	102,349.00	97,600.00	45,600.00	41,650.00	13,650.00	7,400.00	3,500.00	661,459.00

债券存续期内，发行人有息债务偿付金额 2018 年和 2019 年较大，从 2019 年起逐渐下降，面临偿债压力逐年下降，综合看来，发行人各项偿债

能力指标均处于行业较高水平，整体偿债能力较强。

（八）担保情况分析

截至2016年12月31日，发行人对外担保金额为894,883.01万元，占2016年末净资产的78.97%，具体情况如下表。

表 10-14. 2016 年末公司对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型（贷款、债券等）	担保方式（信用担保、抵质押担保）	期限
1	镇江生态汽车产业园发展有限公司	48,000.00	贷款	单人担保	2014-06-13~2018-12-31
2	镇江市兴宜水利建设有限公司	30,000.00	贷款	多人担保	2015-12-30~2020-12-30
3	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	40,000.00	贷款	单人担保	2016-06-16~2019-06-16
4	镇江市兴宜水利建设有限公司	27,000.00	贷款	单人担保	2015-11-18~2022-11-16
5	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	20,000.00	贷款	多人担保	2013-12-18~2020-12-11
6	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	5,900.00	贷款	抵押物担保	2012-01-04~2017-01-03
7	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	5,400.00	贷款	抵押物担保	2012-05-29~2017-01-03
8	江苏省丹徒经济开发区新市镇建设投资开发有限公司	10,000.00	贷款	单人担保	2014-12-23~2017-12-09
9	镇江市丹徒新区市政建设工程公司	6,000.00	贷款	单人担保	2015-08-17~2017-08-17
10	镇江市丹徒区长山文化产业发展有限公司	5,000.00	贷款	单人担保	2016-10-18~2018-10-18
11	镇江市丹徒区科创建设有限公司	4,500.00	贷款	单人担保	2016-06-18~2019-06-17
12	江苏省大港中学	4,000.00	贷款	单人担保	2014-12-23~2018-12-23
13	镇江市丹徒区人民医院	3,500.00	贷款	单人担保	2016-04-07~2017-04-07
14	江苏省丹徒经济开发区给排水总厂	3,000.00	贷款	单人担保	2016-10-15~2018-10-15
15	江苏省丹徒经济开发区新市镇建设投资开发有限公司	3,000.00	贷款	单人担保	2015-07-15~2018-07-15
16	镇江市丹徒新区市政建设工程公司	3,000.00	贷款	单人担保	2016-07-11~2017-07-11
17	江苏省丹徒经济开发区新市镇建设投资开发有限公司	4,000.00	贷款	单人担保	2015-08-31~2018-08-20
18	镇江市丹徒区科创建设有限公司	3,000.00	贷款	单人担保	2016-01-08~2017-01-08
19	镇江市丹徒区科创建设有限公司	3,000.00	贷款	单人担保	2016-10-23~2017-10-23
20	丹徒新区建设发展公司	5,000.00	贷款	单人担保	2016-12-17~2019-12-17
21	江苏省大港中学	2,000.00	贷款	单人担保	2016-02-03~2017-02-03
22	镇江市丹徒区高桥中心小学	500.00	贷款	单人担保	2015-09-01~2018-09-01
23	镇江市丹徒区高桥中学	500.00	贷款	单人担保	2015-09-02~2018-09-02

2017年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券募集说明书

24	镇江市丹徒区建祥水利工程投资有限公司	100,000.00	贷款	单人担保	2016-09-30~2031-08-30
25	镇江市兴宜水利建设有限公司	30,000.00	贷款	单人担保	2016-12-30~2023-12-21
26	镇江市丹徒区科创建设有限公司	50,000.00	贷款	单人担保	2016-06-08~2019-06-07
27	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	40,000.00	贷款	单人担保	2016-06-16~2019-07-01
28	镇江市兴宜水利建设有限公司	30,000.00	贷款	单人担保	2016-12-07~2019.12.07
29	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	35,000.00	贷款	单人担保	2014-04-28~2017-10-28
30	丹徒新区建设发展公司	20,000.00	贷款	单人担保	2016-06-30~2017-06-30
31	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	15,900.00	贷款	单人担保	2012-05-30~2017-01-03
32	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	10,000.00	贷款	单人担保	2012-05-30~2017-01-03
33	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	8,200.00	贷款	单人担保	2012-05-30~2017-01-03
34	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	8,000.00	贷款	单人担保	2014-11-13~2017-10-26
35	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	8,000.00	贷款	单人担保	2014-11-13~2017-10-26
36	江苏省丹徒经济开发区新市镇建设投资开发有限公司	5,000.00	贷款	单人担保	2016-11-24~2017-11-24
37	镇江市丹徒新区市政建设工程公司	4,000.00	贷款	单人担保	2016-01-08~2017-01-12
38	镇江市丹徒区科创建设有限公司	4,000.00	贷款	单人担保	2016-01-12~2017-01-12
39	镇江市丹徒新区市政建设工程公司	4,000.00	贷款	单人担保	2016-12-04~2017-12-04
40	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	3,000.00	贷款	单人担保	2014-07-02~2018-04-04
41	镇江重装产业园开发有限公司	2,000.00	贷款	单人担保	2016-07-15~2019-07-15
42	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	2,000.00	贷款	单人担保	2014-05-30~2018-04-04
43	镇江市丹徒高级中学	2,000.00	贷款	多人担保	2016-02-03~2017-02-03
44	镇江市丹徒区人民医院	1,500.00	贷款	单人担保	2016-02-02~2017-02-02
45	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	1,100.00	贷款	单人担保	2014-05-30~2017-06-21
46	镇江市兴宜水利建设有限公司	8,000.00	贷款	单人担保	2016-10-21~2026-03-25
47	镇江市丹徒区辛丰中心小学	1,000.00	贷款	单人担保	2016-02-04~2018-08-04
48	镇江市丹徒区辛丰中学	1,000.00	贷款	单人担保	2016-02-04~2017-08-04
49	镇江市金谷创业服务有限公司	1,000.00	贷款	多人担保	2016-07-01~2017-07-01
50	镇江市兴宜水利建设有限公司	4,452.00	贷款	单人担保	2016-05-26~2019-05-29
51	江苏博硕高新技术产业投资发展有限公司	1,600.00	贷款	单人担保	2015-06-30~2018-06-30
52	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	57,072.92	贷款	抵押物担保	2014-4-22~2019-4-22
53	镇江市丹徒区建祥水利工程投资有限公司	46,697.00	贷款	抵押物担保	2016-03-30~2031-03-29

54	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	20,000.00	贷款	抵押物担保	2013-12-5~2017-12-4
55	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	10,881.33	贷款	抵押物担保	2014-4-4~2018-4-4
56	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	8,767.00	贷款	抵押物担保	2016-5-17~2019-5-17
57	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	7,199.72	贷款	抵押物担保	2014-4-4~2018-4-4
58	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	5,750.00	贷款	抵押物担保	2011-12-15~2017-12-15
59	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	5,750.00	贷款	抵押物担保	2011-12-15~2017-12-15
60	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	5,000.00	贷款	抵押物担保	2011-10-24~2017-10-24
61	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	4,410.00	贷款	抵押物担保	2011-12-15~2017-12-15
62	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	4,330.00	贷款	抵押物担保	2011-12-15~2017-12-15
63	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	4,200.00	贷款	抵押物担保	2011-12-15~2017-12-15
64	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	3,588.93	贷款	抵押物担保	2014-4-4~2018-4-4
65	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	1,436.74	贷款	抵押物担保	2014-4-4~2018-4-4
66	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	1,160.00	贷款	抵押物担保	2011-12-15~2017-12-15
67	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	1,036.62	贷款	抵押物担保	2014-4-4~2018-4-4
68	镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司	56,188.46	贷款	质押物担保	2016-6-15~2019-6-15
69	镇江市兴宜水利建设有限公司	14,362.29	贷款	抵押物担保	2016-12-14~2019-12-14
合计		894,883.01			

对外担保对象和金额均较为分散，主债务合同目前均正常履行，发行人履行担保风险较低。

对外担保中被担保方规模前三占担保总额的77.08%，占2016年末净资产60.87%，剩余担保占2016年末净资产27.10%。前三名排名如下：

1、镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司

公司为镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司担保总计30笔，金额共计39.93亿元，全部系贷款担保。其中，质押物担保1笔，金额5.62亿元；抵押物担保17笔，金额15.19亿元；多人担保1笔，金额2亿元；单人担保11笔，金额17.12亿元。镇江市丹徒区新农村发展建设有限公司系发行人关联

方公司，镇江市丹徒区财政局100%控股。

2、镇江市丹徒区建祥水利工程投资有限公司

公司为镇江市丹徒区建祥水利工程投资有限公司担保总计2笔，金额共计14.67亿元，全部系贷款担保。其中，抵押物担保1笔，金额4.67亿元；单人担保1笔，金额10亿元。被担保方控股股东为镇江国有投资控股集团有限公司。

3、镇江市兴宜水利建设有限公司

公司为镇江市兴宜水利建设有限公司担保总计7笔，金额共计14.38亿元，全部系贷款担保。其中，抵押物担保1笔，金额1.44亿元；多人担保1笔，金额3亿元；单人担保5笔，金额9.95亿元。镇江市兴宜水利建设有限公司系发行人关联方公司，镇江市丹徒区财政局100%控股。

发行人对外担保虽然对前三名公司的金额合计达到77.08%，担保对象较为集中，无反担保措施，但是整体来看，对外担保对象无民营企业，多为政府及下属机构及其控股公司，担保合同笔数较多，金额和期限分布较为分散，主债务合同目前均正常履行，发行人履行担保义务的风险较低。

（九）受限资产情况

1、资产抵质押情况

截至2016年12月31日，发行人用于抵质押融资的土地使用权账面价值为823,882.58万元，占2016年末净资产的72.71%，具体情况如下表：

表 10-15. 2016 年末公司受限土地使用权明细

单位：平方米，万元，元/平方米

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	账面成本	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	镇徒国用(2009)第78号	镇江市丹徒区谷阳镇缪家甸村	出让	城镇混合住宅用地	14,500.00	4,777.75	评估法	3,295.00	是	是
2	政府注入	镇徒国用(2009)第192号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	城镇住宅用地	53,180.00	18,724.68	评估法	3,521.00	是	是
	政府注入	镇徒国用(2009)第193号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	风景名胜设施用地	29,311.00	7,950.61	评估法	2,712.50	是	是
3	政府注入	镇徒国用(2009)第196号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地	56,924.00	20,173.87	评估法	3,544.00	是	是
4	政府注入	镇徒国用(2009)第197号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	风景名胜设施用地	62,607.00	18,469.07	评估法	2,950.00	是	是

5	政府注入	镇徒国用(2009)第198号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	风景名胜设施用地	7,288.00	2,122.99	评估法	2,912.99	是	是
6	政府注入	镇徒国用(2009)第205号	镇江市丹徒区新城区驸马庄村	出让	批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地	13,382.00	4,706.45	评估法	3,517.00	是	是
7	政府注入	镇徒国用(2010)第26号	镇江市丹徒区谷阳镇千里村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	46,662.00	9,782.69	评估法	2,096.50	是	是
8	政府注入	镇徒国用(2010)第27号	镇江市丹徒区谷阳镇千里村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	41,414.00	8,489.87	评估法	2,050.00	是	是
9	政府注入	镇徒国用(2010)第28号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	34,904.00	10,855.14	评估法	3,110.00	是	是

10	政府注入	镇徒国用(2010)第31号	镇江市丹徒区新区光明村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	22,682.00	6,989.46	评估法	3,081.50	是	是
11	政府注入	镇徒国用(2010)第32号	镇江市丹徒区新区长山村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	56,647.00	15,968.79	评估法	2,819.00	是	是
12	政府注入	镇徒国用(2010)第33号	镇江市丹徒区新区西麓村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	147,616.00	46,048.81	评估法	3,119.50	是	是
	政府注入	镇徒国用(2010)第35号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	商务金融用地、批发零售用地、城镇住宅用地	86,351.00	25,236.08	评估法	2,922.50	是	是

13	政府注入	镇徒国用(2011)第241号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	13,482.00	2,759.09	评估法	2,046.50	是	是
14	政府注入	镇徒国用(2011)第242号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	49,440.00	14,836.94	评估法	3,001.00	是	是
15	政府注入	镇徒国用(2011)第243号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	40,345.00	12,162.00	评估法	3,014.50	是	是
16	政府注入	镇徒国用(2011)第244号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	15,994.00	3,287.57	评估法	2,055.50	是	是

17	政府注入	镇徒国用(2011)第245号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	10,269.00	3,102.78	评估法	3,021.50	是	是
18	政府注入	镇徒国用(2011)第246号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	6,836.00	1,064.02	评估法	1,556.50	是	是
19	政府注入	镇徒国用(2011)第247号	镇江市丹徒区新城长山村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	28,767.00	9,237.08	评估法	3,211.00	是	是
22	政府注入	镇徒国用(2011)第1056号	镇江市丹徒区谷阳镇华村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	40,253.00	6,311.67	评估法	1,568.00	是	是

23	政府注入	镇徒国用(2011)第1058号	镇江市丹徒区谷阳镇华村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	30,720.00	4,634.11	评估法	1,508.50	是	是
24	政府注入	镇徒国用(2011)第1059号	镇江市丹徒区谷阳镇华村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	62,752.00	9,657.53	评估法	1,539.00	是	是
25	政府注入	镇徒国用(2011)第1060号	镇江市丹徒区谷阳镇黄序村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	10,431.00	1,159.93	评估法	1,112.00	是	是
26	政府注入	镇徒国用(2011)第1061号	镇江市丹徒区谷阳镇黄序村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	31,693.00	3,668.46	评估法	1,157.50	是	是

27	政府注入	镇徒国用(2011)第1062号	镇江市丹徒区辛丰镇下方村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	42,123.00	5,911.96	评估法	1,403.50	是	是
28	政府注入	镇徒国用(2011)第1063号	镇江市丹徒区谷阳镇黄序村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	60,344.00	6,532.24	评估法	1,082.50	是	是
29	政府注入	镇徒国用(2011)第1065号	镇江市丹徒区辛丰镇下方村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	42,753.00	6,113.68	评估法	1,430.00	是	是
30	政府注入	镇徒国用(2011)第1066号	镇江市丹徒区谷阳镇黄序村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	30,535.00	3,555.80	评估法	1,164.50	是	是
31	政府注入	镇徒国用(2012)第2354号	镇江市丹徒区高资镇厚固村	出让	批发零售用地	22,308.00	4,152.63	评估法	1,861.50	是	是

32	政府注入	镇徒国用(2012)第2355号	镇江市丹徒区高资镇厚固村	出让	批发零售用地	69,947.00	10,953.70	评估法	1,566.00	是	是
33	政府注入	镇徒国用(2012)第2356号	镇江市丹徒区高资镇厚固村	出让	批发零售用地	20,471.00	4,023.58	评估法	1,965.50	是	是
34	政府注入	镇徒国用(2012)第2358号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	17,632.00	3,729.17	评估法	2,115.00	是	是
35	政府注入	镇徒国用(2012)第2361号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	46,088.00	10,323.71	评估法	2,240.00	是	是
36	政府注入	镇徒国用(2012)第2364号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	48,430.00	10,904.01	评估法	2,251.50	是	是
37	政府注入	镇徒国用(2012)第2370号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	44,304.00	9,788.97	评估法	2,209.50	是	是
38	政府注入	镇徒国用(2012)第2371号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	65,232.00	12,511.50	评估法	1,918.00	是	是

39	政府注入	镇徒国用(2012)第2372号	镇江市丹徒新城长山村	出让	批发零售用地	20,135.00	6,810.66	评估法	3,382.50	是	是
40	政府注入	镇徒国用(2012)第2373号	镇江市丹徒新城长山村	出让	批发零售用地	13,753.00	4,651.95	评估法	3,382.50	是	是
41	政府注入	镇徒国用(2012)第2375号	镇江市丹徒新城缪家甸村	出让	批发零售用地	20,190.00	7,258.31	评估法	3,595.00	是	是
42	政府注入	镇徒国用(2012)第2376号	镇江市丹徒新城长山村	出让	批发零售用地	23,302.00	7,526.55	评估法	3,230.00	是	是
43	政府注入	镇徒国用(2012)第2379号	镇江市丹徒新城光明村	出让	批发零售用地	16,449.00	5,180.61	评估法	3,149.50	是	是
44	政府注入	镇徒国用(2012)第2381号	镇江市丹徒新城光明村	出让	批发零售用地	11,850.00	3,979.23	评估法	3,358.00	是	是
45	政府注入	镇徒国用(2012)第2385号	镇江市丹徒新城光明村	出让	批发零售用地	24,964.00	8,115.80	评估法	3,251.00	是	是

46	政府注入	镇徒国用(2012)第2388号	镇江市丹徒新城西麓村	出让	批发零售用地	25,425.00	7,126.63	评估法	2,803.00	是	是
47	政府注入	镇徒国用(2013)第1313号	镇江市丹徒区谷阳镇谷阳村	出让	批发零售用地	19,266.00	6,574.52	评估法	3,412.50	是	是
48	政府注入	镇徒国用(2013)第1314号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	111,874.00	37,130.98	评估法	3,319.00	是	是
49	政府注入	镇徒国用(2013)第1318号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	94,856.00	32,028.13	评估法	3,376.50	是	是
50	政府注入	镇徒国用(2013)第1754号	镇江市丹徒新城长山村	出让	批发零售用地、道路用地	69,666.00	24,128.82	评估法	3,463.50	是	是
51	政府注入	镇徒国用(2013)第1803号	镇江市丹徒区辛丰镇东街村	出让	城镇住宅用地、商务金融用地、公共设施用地	74,520.00	10,682.44	评估法	1,433.50	是	是

52	政府注入	镇徒国用(2013)第1805号	镇江市丹徒区辛丰镇东街村	出让	城镇住宅用地、批发零售用地、公共设施用地	82,917.00	12,997.24	评估法	1,567.50	是	是
53	政府注入	镇徒国用(2013)第1814号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地、道路用地	133,640.00	43,179.08	评估法	3,231.00	是	是
54	政府注入	镇徒国用(2013)第1816号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	15,174.00	5,245.65	评估法	3,457.00	是	是
55	政府注入	镇徒国用(2013)第1817号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	6,650.00	2,314.20	评估法	3,480.00	是	是
56	政府注入	镇徒国用(2013)第1818号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	5,960.00	2,081.23	评估法	3,492.00	是	是
57	政府注入	镇徒国用(2013)第1819号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	6,811.00	2,380.44	评估法	3,494.99	是	是

58	政府注入	镇徒国用(2013)第1820号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	11,390.00	3,977.39	评估法	3,492.00	是	是
59	政府注入	镇徒国用(2013)第1821号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	83,087.00	29,300.63	评估法	3,526.50	是	是
60	政府注入	镇徒国用(2013)第1822号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	21,764.00	7,678.34	评估法	3,528.00	是	是
61	政府注入	镇徒国用(2013)第1823号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	26,915.00	9,495.61	评估法	3,528.00	是	是
62	政府注入	镇徒国用(2013)第1824号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	18,280.00	6,405.31	评估法	3,504.00	是	是
63	政府注入	镇徒国用(2013)第1825号	镇江市丹徒区长山林场	出让	批发零售用地	5,712.00	1,961.50	评估法	3,434.00	是	是

64	政府注入	苏(2016)镇江市不动产权第0004149号	镇江市丹徒区长山林场	出让	城镇住宅用地	251,926.00	86,032.73	评估法	3,415.00	是	是
65	政府注入	苏(2016)镇江市不动产权第0001022号	镇江市丹徒区长山林场	出让	城镇住宅用地	194,598.00	66,455.22	评估法	3,415.00	是	是
66	政府注入	苏(2016)镇江市不动产权第900032号	镇江市丹徒区高资石马村	出让	批发零售用地	52,260.00	10,284.77	评估法	1,968.00	是	是
67	政府注入	苏(2016)镇江市不动产权第900033号	镇江市丹徒区新城区驸马庄村	出让	城镇住宅用地	29,148.00	10,079.38	评估法	3,458.00	是	是
68	政府注入	苏(2016)镇江市不动产权第900034号	镇江市丹徒区新城区驸马庄村	出让	城镇住宅用地	6,166.00	2,140.84	评估法	3,472.01	是	是
合计						3,003,265.00	823,882.58				

2、其他限制用途安排

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人受到限制的货币资金为 158,000.00 万元，其中保证金金额为 33,600.00 万元，定期存款余额为 119,000.00 万元。此外，发行人用于质押的应收账款 20,000.00 万元，除上述受限资产外，公司无其他限制用途安排。

三、发行人 2014-2016 年经审计的合并资产负债表以及 2017 年 6 月末未经审计的合并资产负债表（见附表二）。

四、发行人 2014-2016 年经审计的合并利润表以及 2017 年 1-6 月未经审计的合并利润表（见附表三）。

五、发行人 2014-2016 年经审计的合并现金流量表以及 2017 年 1-6 月未经审计的合并现金流量表（见附表四）。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付的债券融资情况

截至本期债券募集说明书签署日，经国家发展和改革委员会批准，发行人于2014年11月3日发行了总额15亿元的2014年镇江市丹徒区建设投资有限公司公司债券（简称“14丹徒建投债”），债券期限7年，采用固定利率形式，票面利率5.89%，债券的本金在债券存续期的第3年至第7年分期兑付20%。

发行人于2017年3月7日发行了总额5亿元的镇江市丹徒区建设投资有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具（简称“17丹徒建设PPN001”），债券期限3年，采用固定利率形式，票面利率5.30%。

发行人与新华日报丹徒区文化旅游产业发展系列基金第一期私募基金于2016年12月30日借款20,000万元，前两年借款利率7%，后三年待双方协商确定。

发行人与江苏省国际信托有限公司于2015年10月28日借款30,000万元，三年期借款利率11.3%按季度付息到期一次性还本。

发行人子公司镇江华建置业有限公司与开鑫贷融资服务江苏有限公司于2015年12月30日借款5,000万元，一年期借款利率8%到期一次还本付息。该笔借款已按时还本付息。

发行人与五矿国际信托有限公司于2014年1月26日借款60,000万元，二年期借款利率12%，按季度付息，到期一次性还本。该笔借款已按时还本付息。

截至本期债券募集说明书签署日，除上述产品外，发行人无其他已发行尚未兑付的任何类型债券、中票、短融、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债权类金融产品。不存在对外代建回购、融资租赁、售后回租等情况。

二、上期公司债券募集资金使用情况

发行人2014年获批的15亿元企业债券于2014年11月3日完成公开发行。根据2014年镇江市丹徒区建设投资有限公司公司债券募集说明书，募集资金用途为5亿元用于江心洲整岛水利治理工程项目，3亿元用于丹徒新区谷阳湖水系综合整治项目，5亿元用于丹徒区世业洲整岛水利治理工程项目，2亿元用于丹徒新城及高资镇排涝工程项目。

截至2016年末，发行人严格按照上述指定项目使用募集资金，根据项目进度和需求保证资金及时到位，不存在变更和挪用募集资金用途的情况。其中，江心洲整岛水利治理工程项目已投入使用债券募集资金5亿元，丹徒新区谷阳湖水系综合整治项目已投入使用债券募集资金3亿元，丹徒区世业洲整岛水利治理工程项目已投入使用债券募集资金4.9亿元，丹徒新城及高资镇排涝工程项目已投入使用债券募集资金1.92亿元，剩余1800万元用以支付上期债券募集相关费用。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额为 14 亿元，其中 7 亿元用于丹徒经济开发区循环经济园改造项目、7 亿元补充营运资金。募集资金使用情况如下表所示：

表 12-1. 募集资金用途分配表

单位：万元，%

项目名称	项目实施主体	总投资	拟使用债券资金	募集资金占项目总投资额比例（%）
丹徒经济开发区循环经济园改造项目	镇江市丹徒区建设投资有限公司	88,548.92	70,000.00	79.05
补充营运资金		-	70,000.00	-
合计		88,548.92	140,000.00	

一、丹徒经济开发区循环经济园改造项目概况

（一）项目实施主体

丹徒经济开发区循环经济园改造项目（本章节简称“循环经济园项目”）实施主体为镇江市丹徒区建设投资有限公司。

（二）项目批复

表 12-2. 循环经济园项目审批情况

编号	项目审批、核准或备案情况	批复时间	批准文号
1	镇江市丹徒区发展改革和经济信息化委员会《关于丹徒经济开发区循环经济园改造项目可行性研究报告的批复》	2015/11/27	镇徒发改经信[2015]135号
2	镇江市丹徒区环境保护局关于对《镇江市丹徒区建设投资有限公司丹徒经济开发区循环经济园改造项目环境影响报告表》的批复	2015/11/20	镇徒环发[2015]37号
3	镇江市国土资源局丹徒分局《关于丹徒经济开发区循环经济园改造项目用地情况的函》	2015/11/10	镇徒国土资函[2015]5号
4	镇江市规划局丹徒分局《关于丹徒经济开发区循环经济园改造项目规划选址意见》	2015/11/5	镇规丹址[2015]012号

编号	项目审批、核准或备案情况	批复时间	批准文号
5	镇江市丹徒区发展改革和经济信息化委员会关于丹徒经济开发区循环经济园改造项目《固定资产投资节能登记表》	2015/11/13	-
6	镇江市丹徒区维护稳定工作领导小组关于丹徒经济开发区循环经济园改造项目《社会稳定风险评估评审报告表》	2015/11/16	-
7	镇江市丹徒区人民政府关于《同意丹徒生态发展专项资金投向丹徒经济开发区循环经济园改造项目的通知》	2015/9/28	-

（三）项目建设内容

循环经济园项目以建设循环化生态工业园区为目标，提出了包括给排水总厂污水处理达标改造工程、雨污水分流管线及综合改造工程、中水综合利用管线工程、余热利用管线工程、热汽冷凝水综合利用管线工程、路灯节能改造工程（合同能源管理）和关停高污染化工企业等循环化改造方案。其中：改造污水管线 205.77 公里，改造雨水管线 205.77 公里，改造检查井、沉泥井等雨污配套工程 17,391 口，新建中水综合利用管线 50.00 公里，新建余热利用管线 57.10 公里，新建热汽冷凝水综合利用管线 57.10 公里，采用能源合同管理模式，节能改造路灯 1.9 万盏，给排水总厂改造化工废水集水池、微电解池改造等 14 座，更新设施 106 台（套），关停高污染化工企业 2 家。

（四）项目投资规模

循环经济园项目总投资估算 88,548.92 万元，其中工程建设费 70,456.53 万元，工程建设其他费用 3,846.74 万元，基本预备费 7,045.65 万元，建设期利息 7,200.00 万元。资金来源为企业自筹资金 18,548.92 万元，融资 70,000.00 万元。

（五）项目建设期及项目进度

循环经济园改造项目于 2016 年 1 月开工建设，预计于 2018 年 9 月完

工。截至 2017 年 6 月 30 日，工程共计完成投资约 1.5 亿元，项目整体进度为 20%。

（六）项目实施的必要性及意义

镇江市是国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、国家环境保护模范城市，文化底蕴深厚，产业基础良好，生态环境优美。同时镇江市是全国首批生态文明先行示范区、国家级低碳试点城市、联合国气候变化大会国家低碳试点城市的代表，在绿色低碳发展模式上先行先试，探索出了一条具有镇江特色的低碳城市建设经验，在国内外形成了较高的影响力。2015 年 4 月 2 日，财政部、住房城乡建设部、水利部联合公布了《2015 年海绵城市建设试点城市名单》，镇江市成为国家第一批海绵城市¹建设试点城市，获得国家政策支持和 12 亿财政专项补贴，将在海绵城市建设领域率先实践。《镇江市丹徒区国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》要求开展循环经济建设示范，以丹徒经济开发区省级循环经济试点区为基础平台，积极引导和推进企业内部、产业间、园区内建立多层面的循环生产系统，培育三次产业内部及相互之间的生态产业链；继续深化循环经济体制机制创新，探索具有丹徒特色的循环经济发展模式，将循环经济理念渗透到生产、生活的各个层面，新建和在建工业园区按照循环经济发展的要求进行布局。

《循环经济促进法》、国家“十二五”规划纲要和《循环经济发展战略及近期行动计划》提出，积极推进园区循环经济发展，提高园区综合竞争力，加快转变经济发展方式，建设资源节约型、环境友好型社会，提高生态文明水平，组织实施园区循环化改造示范试点工作。丹徒经济开发区以循环经济、可持续发展为指导，以建设循环化生态工业园区为目标，认真推进

¹ 海绵城市：是新一代城市雨洪管理概念，是指城市在适应环境变化和应对雨水带来的自然灾害等方面具有良好的“弹性”，也可称之为“水弹性城市”。国际通用术语为“低影响开发雨水系统构建”。下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。

节能、减排、资源综合利用、产业链延伸等工作，围绕园区内电力能源、新型建材、碳材料、绿色化工等主导产业构筑循环化产业链，建设电力建材产业链、冶金化工产业链、余热余压能源梯级利用循环链、“三废”综合利用循环链、水的梯级开发循环链。

本项目以建设循环化生态工业园区为目标，提出了包括给排水总厂污水处理达标改造工程、雨污水分流管线及综合改造工程、中水综合利用管线工程、余热利用管线工程、热汽冷凝水综合利用管线工程、路灯节能改造工程（合同能源管理）和关停高污染化工企业等，把丹徒经济开发区打造成省级循环改造示范试点园区。

随着丹徒经济开发区国民经济和社会事业的持续高速发展，区域内部分基础设施的建设虽已取得了长足进步，但仍落后于城市经济发展速度，满足不了发展的需要。因此，为了适应丹徒区发展的需要，改善城镇投资环境，保护生态环境，提高人们的生活质量，提升城镇的综合实力和竞争力，促进经济、社会持续健康发展，项目的迅速启动是有较强必要性的。

（七）募投项目的盈利性分析

1、社会效应分析

项目所在地为丹徒经济开发区，本项目的顺利进行，可进一步实现项目效果的可持续发展，本项目实施中及实施后，已经充分考虑了今后的建设要求，以及与当地社会文化、经济、环境的适应性，考虑了项目可能存在的各种社会风险，并提出了相应措施，提前化解矛盾，以降低项目社会风险、保证项目效果的持续发挥。

2、经济效益分析

循环经济园项目总投资估算 88,548.92 万元，经营期（10 年）年均营业收入 24,191.58 万元，其中，工业污水收入 9,712.49 万元，生活污水收入 2,206.32 万元，中水利用收入 556.08 万元，冷凝水回用收入 362.95 万

元，余热利用收入 10,254.73 万元，路灯节能合同管理收入 1,099.01 万元。

(1) 污水处理收入

污水处理收入包括工业污水处理收入和生活污水处理收入。

1) 工业污水处理收入

本项目经营期第 1 年工业污水处理量为 2,787.54 万吨，根据污水处理量计算表，工业污水处理量年均增长率为 10.84%。根据镇江市物价局《关于调整市区自来水价格的通知》（镇价工〔2009〕111 号），工商服务业污水处理费为 1.50 元/吨，化工、医药、钢铁、印染、造纸、电镀等重污染行业的污水处理费按工商服务业的 1.5 倍征收。本项目化工污水占工业污水总量的 80%，一般工业污水占工业污水总量的 20%，工业污水处理综合单价为 2.10 元/吨（ $1.50 \times 20.00\% + 1.50 \times 1.50 \times 80.00\% = 2.10$ ），经营期年均工业污水处理收入为 9,712.49 万元。

2) 生活污水处理收入

本项目经营期第 1 年生活污水处理量为 1,101.78 万吨，根据污水处理量计算表，生活污水处理量年均增长率为 9.29%。根据镇江市物价局《关于调整市区自来水价格的通知》（镇价工〔2009〕111 号），生活污水处理费 1.30 元/吨，经营期年均生活污水处理收入为 2,206.32 万元。

(2) 中水利用收入

本项目经营期第 1 年利用中水为 100.00 万吨，年均增长率按 9.29% 估算。根据镇江市物价局《关于调整市区自来水价格的通知》（镇价工〔2009〕111 号），自来水价格为 3.61 元/吨，经营期年均中水利用收入为 556.08 万元。

(3) 余热利用收入

本项目经营期第 1 年余热利用 250.00 万吨，年均增长率为 8.00%，第 4 年达产，根据镇江市物价局《关于降低热汽基准价格的通知》（镇价工

〔2013〕121号），镇江市热汽供应基准价格为170.00元/吨，管道使用费按热力供应价格的20%计，经营期年均余热利用收入（管道使用费）为10,254.73万元。

（4）冷凝水回用收入

根据设计，本项目冷凝水回用约为热汽的1/3。根据镇江市物价局《关于调整市区自来水价格的通知》（镇价工〔2009〕111号），自来水价格为3.61元/吨，经营期年均冷凝水回用收入为362.95万元。

（5）路灯节能合同管理收入

本项目采用能源合同管理模式，节能改造路灯1.9万盏，改造前年消耗电力 $2383.45 \times 10^4 \text{kW h}$ ，改造后年消耗电力 $1026.77 \times 10^4 \text{kW h}$ ，年节电量 $1356.80 \times 10^4 \text{kW h}$ ，节能率为56.92%。根据江苏省物价局（苏价工〔2011〕358号）、（苏价工〔2012〕182号）等，本项目综合电价按0.90元/kW h计，经营期年均路灯节能合同管理收入（按节约电费的90%视同收入计）为1,099.01万元。

本项目计算期为12年（建设期2年，经营期10年），合计项目经营期年均营业收入24,191.58万元，合计项目经营期平均专项资金收入2,000.00万元。

具体项目收益情况如下所示：

表 12-3. 丹徒经济开发区循环经济园改造项目收入预测

单位：万元

	建设期 ²		经营期 ³										项目总收入
	第一年	第二年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	
工业污水	-	-	5,853.84	6,488.24	7,191.40	7,970.77	8,834.60	9,792.05	10,853.26	12,029.47	13,333.16	14,778.14	97,124.93
生活污水	-	-	1,432.32	1,565.36	1,710.76	1,869.67	2,043.34	2,233.14	2,440.57	2,667.27	2,915.02	3,185.79	22,063.24
中水利用	-	-	361.00	394.53	431.18	471.23	515.00	562.84	615.12	672.26	734.70	802.94	5,560.80
冷凝水	-	-	300.82	324.90	350.89	378.98	378.98	378.98	378.98	378.98	378.98	378.98	3,629.47
余热利用	-	-	8,500.00	9,180.00	9,914.40	10,707.55	10,707.55	10,707.55	10,707.55	10,707.55	10,707.55	10,707.55	102,547.25
路灯节能	-	-	1,099.01	1,099.01	1,099.01	1,099.01	1,099.01	1,099.01	1,099.01	1,099.01	1,099.01	1,099.01	10,990.10
专项资金	8,000.00	8,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	36,000.00
合计	8,000.00	8,000.00	20,546.99	22,052.04	23,697.64	25,497.21	26,578.48	25,773.57	27,094.49	28,554.54	30,168.42	31,952.41	277,915.79

² 建设期：丹徒经济开发区循环经济园改造项目建设期为 2015 年 10 月至 2017 年 9 月底，共计 2 年。

³ 经营期：丹徒经济开发区循环经济园改造项目经营期为项目建设期之后的 10 年期间，即 2017 年 10 月起共 10 年。

二、本期债券募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。本期债券募集资金将根据约定投入上述项目的建设，发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

发行人将设立专项偿债账户用于本期债券本息的划付。本期债券募集资金各使用单位也将相应开设专户，归集、筹措偿还债券本金及利息资金。各使用单位将开立偿债资金专户情况报备发行人，并制定相应的偿债资金管理办法，加强筹措偿债资金的力度和加强资金管理。

（二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。

发行人将严格按照国家发改委关于公司债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，对发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金，保证专款专用。

第十三条 偿债保障措施

在本期债券存续期间，发行人采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。发行人聘请上海华信证券有限责任公司作为本期债券的债权代理人并与其签订了《债权代理协议》，制订了《债券持有人会议规则》；聘请兴业银行股份有限公司镇江分行作为本期债券的账户监管人，并与其签订了《募集资金账户监管协议》。

一、发行人自身偿付能力

截至2016年12月31日，发行人资产总额为2,821,977.35万元，负债总额为1,688,820.68万元，所有者权益为1,133,156.67万元，资产负债率为59.85%。2016年度发行人实现营业总收入为66,731.08万元，净利润总额为27,240.86万元。

从短期偿债能力来看，2014-2016年末，发行人流动比率分别为2.40、1.81和1.65，速动比率分别为1.35、1.14和1.06。短期偿债能力近年来小幅下降。

从长期偿债能力来看，发行人2014-2016年末的资产负债率分别为53.63%、61.70%和59.85%，呈上升趋势。目前公司的资产负债率低于行业平均水平。总体来说，发行人长期债务压力较小，公司长期偿债能力较强。

综合来看，发行人整体偿债能力较强。发行人良好的财务状况为本期债券还本付息提供有力保障。

二、项目收益测算

本期债券募集资金总额为14亿元，其中7亿元用于丹徒经济开发区循环经济园改造项目，占项目总投资的79.05%，其余7亿元用于补充营运资金。其中，丹徒经济开发区循环经济园改造项目收入主要来自污水处理收入、中水利用收入、余热利用收入、冷凝水回用收入和路灯节能合同管

理收入。项目建成后，公司在债券存续期内可获得项目收益 9.42 亿元，专项资金 3.10 亿元，收益总额 12.52 亿元。预期收益可有效覆盖专项债券本金及利息，可以保证公司有充足额按时支付本息。同时，发行人承诺项目收益优先用于偿还本期债券的本息。

丹徒经济开发区循环经济园改造项目经营期（10 年）年均营业收入 2.42 亿元。其中，工业污水收入 0.97 亿元，生活污水收入 0.22 亿元，中水利用收入 0.06 亿元，冷凝水回用收入 0.04 亿元，余热利用收入 1.03 亿元，路灯节能合同管理收入 0.11 亿元。根据丹徒区人大《关于同意〈关于将丹徒经济开发区循环经济园改造项目污水处理收入全额拨付给丹徒经济开发区管委会的议案〉的决议》，项目污水处理收入由丹徒区财政局拨付至丹徒经济开发区管委会，并由丹徒经济开发区管委会将污水处理收入全额支付给丹徒建投；根据丹徒经济开发区管委会与丹徒建投关于项目的合作协议以及补充协议，项目的中水利用收入、冷凝水回用收入、余热利用收入、路灯节能合同管理收入等收入，由丹徒经济开发区管委会根据实际情况向园区内企业代为收取并支付给丹徒建投。

项目收益测算如下：

表 13-1 项目收益测算

单位：万元

期限	债券存续期								
	建设期 ⁴	经营期 ⁵							
	第一、第二年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	小计	第六至第十年	总计
项目收入	-	17,546.99	19,052.04	20,697.64	22,497.21	23,578.48	103,372.36	138,543.42	241,915.78
总成本费用	-	1,694.01	1,752.87	1,817.37	1,888.05	1,938.93	9,091.23	10,665.19	19,756.42
税金及附加	-	19.50	21.17	23.00	25.00	26.20	114.87	9,330.25	9,445.12
专项资金	16,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	31,000.00	5,000.00	36,000.00
收益总额	16,000.00	18,833.48	20,278.00	21,857.27	23,584.16	24,613.35	125,166.26	123,547.98	248,714.24

⁴建设期：本次债券对应的募投项目建设期为从2015年10月至2017年9月底，共计2年期间。

⁵经营期：本次债券对应的募投项目经营期为建设期完成后10年，即2017年10月起共10年。

三、担保情况

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司(以下简称“江苏再担保”)提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(一) 担保人基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

法定代表人：张乐夫

注册资本：524,908.00万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：再担保业务，担保业务；投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，机械设备租赁。江苏省信用再担保集团有限公司原名“江苏省信用再担保有限公司”，成立于2009年12月18日，是江苏省人民政府为支持中小企业融资和发展而组建的大型国有控股企业，公司的控股股东和最终控制人为江苏省人民政府国有资产监督管理委员会。

截至2016年末，江苏再担保有子公司16家，业务覆盖了江苏省全省。

(二) 担保人财务情况

1、主要财务数据

表 13-2. 江苏省信用再担保公司 2016 年主要财务数据

单位：万元

项目	2016 年
总资产	1,084,751.81
总负债	386,125.55
所有者权益	698,626.25
营业收入	100,294.46
利润总额	37,460.56
净利润	28,435.57

（三）担保人资信情况

1、担保人主体信用等级

根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《江苏省信用再担保集团有限公司 2017 年主体信用评级报告》（东方金诚主评字【2017】096 号），江苏省信用再担保集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2、江苏再担保的业务情况和担保能力

江苏再担保定位于为中小企业发展服务、为江苏省经济发展服务的政策性再担保机构。我国经济的稳定增长、江苏省经济的良好发展态势、活跃的民营经济和中小企业为江苏再担保提供了广阔的业务发展空间。江苏再担保作为省属国资控股企业，建立了较为完善的法人治理结构和比较有效的风险控制制度，为公司的业务发展奠定了良好的基础。公司采取再担保业务和直接担保业务相结合的发展模式，再担保和直保业务发展较快，代偿率较低；公司还通过开展小额贷款、融资租赁等业务，实现了较好的经营收益。

江苏再担保具有较强的经营能力，业务增长较快，目前公司资产中货币资金存量充裕，偿债能力能够得到保障。公司积极发展与主营业务配套、优势互补的新业务增长点，综合运用了担保、租赁、投资、资产管理等工具，发挥不同金融工具的协同效应，致力于建立业务范围广泛的金融集团。

截至 2016 年末，江苏再担保一般性担保业务（直保）形成的或有负债合计 334.23 亿元（含全资和控股子公司直保）；再担保业务（再保）形成的或有负债合计 643.56 亿元（含全资和控股子公司再保）；融资性担保余额 310 亿元。

截至 2016 年末，江苏再担保未发行债券。

综上，江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力；江苏省信用再担保集团有限公司对本期债券提供全

额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

（四）担保函主要内容

江苏省信用再担保公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。江苏省信用再担保公司已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

保证方式：全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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。

保证期间：本期债券存续期及到期之日起二年。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。

保证责任的承担：在本担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如在担保函所规定的担保期间内，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。

（五）担保协议与程序的合法合规性

江苏省信用再担保集团有限公司出具担保函，对发行人本次发行规模14亿元的公司债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本次债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本次债券发行担保人的资格和条件。根据江苏中坚汇律师事务所出具的法律意见书，江苏省信用再担保集团有限

公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

四、其他偿债保障措施

(一) 本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模 14 亿元，期限为 7 年。每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

(二) 本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

(三) 偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司将在债券发行后按照偿债计划归集资金，用于偿债利息和兑付债券本金。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

(四) 设立资金监管账户和偿债资金专户

为保证本期债券募集资金的合理使用，确保到期按时足额还本付息，

公司将在兴业银行股份有限公司镇江分行开立资金监管账户，用于管理募集资金的使用，并委托兴业银行股份有限公司镇江分行对资金监管账户进行监管和专户管理，提前准备债券利息和本金。

（五）发行人经营状况良好，为偿债资金提供了有力保障

截至2016年12月31日，发行人资产总额为2,821,977.35万元，负债总额为1,688,820.68万元，所有者权益为1,133,156.67万元。2016年，发行人实现营业收入66,731.08万元，利润总额27,937.99万元，净利润（归属于母公司）27,238.56万元，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年期的利息。

发行人是镇江市丹徒区重要的城市基础设施建设平台，承担了大量城市基础设施建设任务。丹徒区境内湖泊较多，水系复杂，多年来缺乏维护，亟待治理。近年来丹徒区发展较快，城市基础设施建设需要较大。这都为发行人未来的业务量提供了有力保障。丹徒区高度支持公司业务发展，2014-2016年度，发行人平均收到财政补贴金额为23,375.27万元。同时发行人承诺所收到的政府补贴优先用于偿付本期债券的本息。

（六）发行人银行授信额度充足

截至2016年末，发行人已累计获得国家开发银行股份有限公司江苏省分行、中国农业发展银行镇江市丹徒区支行等银行的授信总额40.1359亿元，尚未使用额度7.99亿元。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人可以通过银行的资金拆借予以解决。

（七）担保人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

江苏省信用再担保集团有限公司是以信用担保为主营业务的全国性专业担保机构。截至2016年底，资产总计108.48亿元，所有者权益总额为69.86亿元；2016年实现净利润2.84亿元。作为本期债券的担保人，江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供了无条件不可撤销的连带

责任保证担保。如发行人不能按期兑付债券本息，江苏省信用再担保集团有限公司将依照本期债券担保函的相关约定主动承担担保责任，将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债券的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或主承销商指定账号。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，主承销商可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。江苏省信用再担保集团有限公司的保证担保，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

第十四条 风险与对策

一、与本期债券相关的风险及对策

(一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用7年期固定利率，债券期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

(二) 流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

对策：

本期债券发行结束后，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作，并向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

(三) 偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

对策：

发行人经营状况良好，具有良好的偿债能力，经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司长期主体信用等级为 AA。发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保发行人的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。同时，发行人还将开立偿债账户，专门用于偿付本期债券本息，并通过设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

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

（四）募投项目投资风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，施工强度高，如果在项目管理和技术上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，发行人可能存在无法按时完工或增加施工建设成本的风险。

对策：

本期债券募集资金拟投项目为节能环保绿色项目，为镇江市丹徒区的发展提供支持，项目实施有利于推进丹徒区的产业发展和城市化建设，改

善当地居民的生活条件。发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确定工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。

（五）违规使用债券资金的相关风险

本期债券募集资金总额为 14 亿元，其中 7 亿元用于丹徒经济开发区循环经济园改造项目，7 亿元补充营运资金。发行人存在不按照募集说明书的约定使用债券募集资金的可能性。发行人存在将募集资金用于弥补亏损和非生产性支持，用于股票买卖和期货等与企业生产经营无关的风险性投资的风险。发行人存在将募集资金用于发行人正在建设的其他工程的风险。本期债券募集资金存在被发行人挪用或违规使用的风险。

对策：

发行人已聘请兴业银行股份有限公司镇江分行和上海华信证券有限责任公司分别作为本期债券的资金监管人和债权代理人，并与其签署了《募集资金账户监管协议》和《债权代理协议》，根据上述协议，发行人已在兴业银行股份有限公司镇江分行为本期债券开设了募集资金专项账户，用于接收、存储和划转偿还本期债券的本金和利息。资金监管人对发行人用款申请进行审查，对于不符合募集说明书中披露的募集资金用途的用款申请，资金监管人有权否决。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，发行人财务部将根据募集说明书中披露的募集资金用途使用本期债券资金，确保资金做到专款专用。

（六）偿债保障措施相关风险

发行人为本期债券的安全偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到发行人在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

对策：

总体来看，发行人为本期债券还本付息方式设置合理，发行人良好的经营业绩及稳健的财务结构、本期债券募集资金投资项目良好的收益性以及政府对发行人的支持可对本期债券偿还起到较好的保障作用。同时，发行人也会不断建立完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才，不断提升内控管理水平，有效保证本期债券各项偿债保障措施的落实。

（七）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，评级机构调低发行人信用等级或债券信用等级，都将会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，东方金诚国际信用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，对于影响公司经营或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、足额提取偿债资金；保证有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人有一个良好的资信评级水平。

（八）第三方担保风险

本期债券采用第三方保证担保的形式，由江苏省信用再担保集团有限公司作为担保方为本期债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。目前担保方信用良好，但在债券存续期内，可能会因债券市场发行人兑付风险增加导致担保方实际履行偿债责任的情形增多、出现战争、严重自然灾害等不可抗力因素导致担保方无法正常履行担保合同中的义务，本期债券投资者的利益面临一定程度的不确定性。

对策：

江苏省信用再担保集团有限公司资产、资本实力雄厚，注册资本达到 57.3421 亿元。截至 2016 年底资产总计 108.48 亿元，所有者权益总额为 69.86 亿元。可见，江苏省信用再担保集团有限公司的信用承保能力较强。另外，江苏省信用再担保集团有限公司在承接业务时执行严格的内部审核流程，注重控制风险，并根据情况要求客户采取反担保措施，将第三方担保风险尽可能降到最低。

二、与发行人相关的风险

（一）工程建设质量风险与对策

由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能存在未能严格按照规划要求施工、随意改变项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：

项目的施工期风险主要包括工期拖延和成本超支。本项目为循环经济项目，工程是否能够按照计划完成，是能否按照还款计划偿还债务的关键。发行人多年来在基础设施建设、土地开发方面具有丰富的经验，对项目的运作和控制能力较强。发行人将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目业主的相关规划或标准，内容符合相关约定。

（二）经营管理风险与对策

发行人的项目周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，都将导致公司总成本上升，从而影响公司的盈利水平。要求发行人不断地提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

对策：

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，提高公司整体运营实力；进一步加强与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率；继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

（三）持续融资风险与对策

发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以长期债务为主，未来承担着一定的偿债压力，这将影响发行人持续融资规模和盈利能力。

对策：

发行人经营情况良好，财务状况优良，资产质量较好，拥有较高的市场声誉，地方政府的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障；另一方面，发行人与国内多家商业银行等金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。

（四）应收款项回收风险

截至 2015 年末，发行人应收账款、其他应收款和长期应收款余额分

别为 19.00 亿元、57.37 亿元和 1.64 亿元，占总资产的比例分别为 8.35%、25.21%和 0.72%，合计金额 78.02 亿元。其中，政府及下属机构对发行人形成 51.48 亿元的应收款项，占净资产的比例为 59.07%，占总资产的比例为 22.62%，占净资产和总资产比例相对较高。截至 2016 年 9 月末，政府及下属机构对发行人形成 47.36 亿元的应收款项，占净资产的比例为 52.12%，占总资产的比例为 18.97%。如果应收款项无法收回，将对发行人经营情况及现金流产生不利影响，并影响本期债券的本息偿付。

对策：

2016 年 4 月 26 日，镇江市丹徒区人民政府下发了《关于明确镇江市丹徒区建设投资有限公司应收账款和其他应收款偿付资金安排的批复》，承诺根据丹徒区土地出让计划于未来 10 年在经营性用地出让中安排 2,884.3 亩，专项用于支付上述 51.48 亿元的应收账款和其他应收款。参照丹徒区近三年土地出让情况，并重点参考可开发地块周边土地出让平均价值，保守估计上述土地将形成出让收入 56.46 亿元，扣除 30%的规费和相关成本后，可形成 39.52 亿元的土地出让净收益；同时，镇江市丹徒区人民政府承诺从政府财政收入中分年度拨付共计 15 亿元的资金，专项用于偿还公司的应收款项。上述两方面的资金安排，完全可以覆盖应收款项金额，且截至 2016 年 9 月末，政府及下属机构对发行人形成的应收款项已较 2015 年末有所下降。除政府及下属机构形成的应收款项，剩余部分的应收款项共计 26.72 亿元，主要为其他应收款，其余额较为分散，对应公司主要为国有企业，且经营情况正常，回收风险较低。

（五）土地使用权资产流动性较低风险

截至 2016 年末，发行人公司拥有的土地使用权共计 71 宗，面积共计约 3,103,862.00 平方米，账面价值约 84.11 亿元，占净资产的比例为 74.23%，占比较高。土地政策的调整和市场变化，将影响土地变现价值、变现速度

等。

对策:

镇江市近年来发展迅速,根据《镇江市土地利用总体规划(2006-2020)》,到2020年镇江市常住人口将达到495万人,城市化水平达到55%。规划期间镇江市将积极开展土地综合整治,优化土地空间布局,稳定和拓展土地整理投资渠道,大力开展土地复垦,适度开发宜农后备土地资源,推进土地整理重大工程。这必将带动土地整理开发市场稳步发展,未来土地价格下降风险较小。此外,针对可能出现的政策性风险,发行人将进一步跟踪政府的政策取向,加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究,提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。

(六) 政府补助可持续性风险

发行人最近三年营业外收入为政府补助收入,金额分别为21,000.00万元、24,125.00万元和25,000.80万元。对净利润影响较大,其可持续性对发行人盈利能力造成一定影响。

对策:

发行人是镇江市丹徒区重要投融资主体和土地一级开发主体,在发展过程中一直得到镇江市丹徒区政府的大力支持。发行人接受镇江市丹徒区政府的委托,按照商业化运作方式,在政府许可的范围内,实施城市土地拆迁安置、平整等拍卖前期工作。区政府将土地储备挂牌交易后的成交价在扣除相关规费后返还给发行人,以覆盖前期投入的开发成本。对于发行人正在开发的项目,区政府根据项目实施情况提供相应的补助。近年来,丹徒区加大土地整理工作力度,积极推进土地整理工作,发行人业务量保持稳定。预计未来土地整理业务量将随着丹徒区的城市化发展获得一定保障,区政府的补助将较为稳定。

(七) 对外担保风险

截至2016年12月31日，发行人对外担保金额为894,883.01万元，占2016年末净资产的78.97%，其中，前三名被担保人合计被担保金额达到68.98亿元，占2016年末净资产60.87%，剩余被担保人合计被担保金额占2016年末净资产27.10%，总体来看，发行人对外担保被担保方集中度较高，金额占净资产比例较高，存在一定的代偿风险。

对策：

发行人对外担保对象多为政府及下属机构及其控股公司，目前被担保企业均经营正常，根据历史情况发生违约的概率较小；虽然担保对象较为集中，但是整体来看，担保合同笔数较多，金额和期限分布较为分散，主债务合同目前均正常履行，发行人履行担保义务的风险较低。

（八）受限资产金额较大风险

截至2016年12月31日，发行人受限资产合计1,001,882.58万元，占期末总资产的35.50%。其中，用于抵质押融资的土地使用权账面价值为823,882.58万元，受限制货币资金为158,000.00万元，用于质押的应收账款20,000万元。受限资产金额较大，占总资产比例较高。

对策：

发行人受限资产中，定期存款为119,000.00万元，占受限制货币资金的75.32%。定期存款期限较短，到期后将转为非受限资产，其中最晚到期日为2018年1月21日；此外，发行人已抵押土地比例虽然较大，但抵押手续正规齐全，融资策略明确可行，未来发行人将进一步规范抵押土地管理制度，并严格执行。发行人偿债能力较强，已抵押土地收回概率较大，实现土地收益的预期明确。未来公司将尝试拓宽融资渠道，开拓新的融资方式。

三、政策风险与对策

（一）产业政策风险与对策

发行人从事于城市基础设施建设行业、土地整理等国家大力支持发展的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策和地方优惠扶持等政策的调整，将直接影响丹徒区的财政实力，对发行人项目资金取得、财政补贴到位等将产生一定影响，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策:

针对未来政策变动风险，发行人将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，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

(二) 经济周期风险与对策

发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策:

发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，随着镇江市丹徒区发展速度的进一步提升，发行人的盈利能力和市场竞争力将逐渐增强，从而抵御经济周期性波动对发行人业务和盈利的不利影响。另外，作为地区核心的企业，在经济周期低谷时，地方政府会加大对公司的支持力度，以促进地区经济增长，这将有利于公司抵御经济周期带来的风险。

第十五条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司(以下简称“东方金诚”)综合评定,本期债券的信用等级为 AAA,发行人长期主体信用等级为 AA,评级展望为稳定。东方金诚主要评级观点如下:

一、评级报告内容概要以及跟踪评级安排

(一) 基本观点

东方金诚认为镇江市丹徒区近年来经济增长较快,已形成汽车整车及零部件制造、工程机械、重装设备、食品加工等主导产业,作为镇江市未来城市和产业拓展的重要承载地区之一,发展前景较好,综合经济实力较强;丹徒区财政收入以一般公共预算收入为主,税收收入占一般公共预算收入比重较高,财政实力较强;镇江市丹徒区建设投资有限公司(以下简称“公司”)主要从事丹徒区内的基础设施和安置房建设及土地开发整理等,业务具有较强的区域专营性;作为丹徒区重要的基础设施建设主体,公司在资产注入和财政补贴等方面得到当地政府的大力支持。

同时,东方金诚也关注到,丹徒区财政收入对国有土地使用权出让收入较为依赖,易受房地产市场波动等因素影响,未来存在一定的不确定性;公司在建和拟建项目投资规模较大,未来面临较大的资本支出压力;公司利润对政府财政补贴具有较大依赖,盈利能力较弱;公司对外担保金额较大,未来存在一定的代偿风险。

江苏省信用再担保集团有限公司对本期债券按期偿付本息提供的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

东方金诚评定公司主体信用等级为 AA,评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障措施的分析 and 评估,东方金诚评定本期债券的信用等级为 AAA,该级别反映了本期债券具备极强的偿还保障,本期

债券到期不能偿还的风险极低。

（二）主要优势/机遇

1、镇江市丹徒区近年来经济增长较快，已形成汽车整车及零部件制造、工程机械、重装设备、食品加工等主导产业，作为镇江市未来城市和产业拓展的重要承载地区之一，发展前景较好，综合经济实力较强；

2、丹徒区财政收入以一般公共预算收入为主，税收收入占一般公共预算收入比重较高，财政实力较强；

3、公司主要从事丹徒区内的基础设施和安置房建设及土地开发整理等，业务具有较强的区域专营性；

4、作为丹徒区重要的基础设施建设主体，公司在资产注入和财政补贴等方面得到当地政府的大力支持；

5、江苏省信用再担保集团有限公司对本期债券提供的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（三）风险

1、丹徒区财政收入对国有土地使用权出让收入较为依赖，易受房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性；

2、公司在建和拟建项目投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力；

3、公司利润对政府财政补贴具有较大依赖，盈利能力较弱；

4、公司对外担保金额较大，未来存在一定的代偿风险。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在本期债券的存续期内密切关注镇江市丹徒区建设投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向镇江市丹徒区建设投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，镇江市丹徒区建设投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如镇江市丹徒区建设投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人信用评级情况

鹏元资信评估有限公司于 2014 年对发行人《镇江市丹徒区建设投资有限公司 2014 年 15 亿元公司债券》进行评级，根据评级报告，发行人主体与债项评级均为 AA，且评级展望稳定。同时，鹏元资信评估有限公司于 2015 年出具了跟踪评级报告，根据评级报告，发行人主体与债项评级均为 AA，且评级展望稳定。

2017 年 8 月，东方金诚国际信用评估有限公司对发行人本期债券进行评级，根据评级报告，发行人主体评级为 AA，评级展望稳定，债项评级为 AAA。

三、银行授信情况

截至 2016 年末，发行人已累计获得国家开发银行股份有限公司江苏省分行、中国农业发展银行镇江市丹徒区支行等银行授信总额 40.1359 亿元，尚未使用额度 7.99 亿元。具体如下：

表 15-1 银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	144,400.00	114,500.00	29,900.00

2	中国农业发展银行镇江市丹徒区支行	69,320.00	69,320.00	
3	广州银行股份有限公司	7,000.00	7,000.00	
4	中国银行股份有限公司镇江丹徒支行	940.00	940.00	
5	中国邮政储蓄银行股份有限公司	27,000.00	27,000.00	
6	恒丰银行股份有限公司	9,900.00	9,900.00	
7	江苏银行股份有限公司	32,000.00	32,000.00	
8	兴业银行股份有限公司	50,000.00	50,000.00	
9	南京银行股份有限公司	50,000.00		50,000.00
10	中国民生银行股份有限公司	10,799.00	10,799.00	
	合计	401,359.00	321,459.00	79,900.00

四、发行人信用记录

2014-2016年,发行人信用记录良好,所有借款及债券均按时还本付息,无违约情形;发行人及公司董事、监事、高级管理人员近三年无违法违规行为。

第十六条 法律意见

发行人聘请江苏中坚汇律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于镇江市丹徒区建设投资有限公司发行绿色专项债券之法律意见书》，认为：

（一）发行人本期债券发行已取得《公司法》、《证券法》、《管理条例》及发行人《公司章程》规定的有关批准与授权，该等已经取得的批准与授权合法有效。发行人本期债券发行尚待取得国家发展和改革委员会的核准。

（二）发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格。

（三）发行人已经具备《证券法》、《管理条例》、《通知》及其他相关法律、法规、规范性文件所规定的本期债券发行的各项实质条件。

（四）发行人的设立、发行人股东的资格等均符合法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人资产完整，在资产、财务、机构和业务等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具备独立面向市场的自主经营能力。

（六）发行人主营业务突出，其经营范围和经营方式符合我国有关法律、法规和规范性文件的规定，本期债券的信用评级符合有关法律、法规和规范性文件的规定，发行人资信状况良好。

（七）除控股股东外，不存在持有发行人5%以上出资、股权或股份的关联方，发行人与关联方之间不存在同业竞争。

（八）发行人合法拥有、有效使用其主要财产，发行人土地使用权不存在限制或权属争议及潜在纠纷。

（九）发行人及其子公司正在履行的重大合同合法、有效，发行人不

存在影响发行人生产经营或本次发行的重大法律风险。

(十) 发行人的增资扩股行为、股权转让行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续，发行人在一年内没有拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

(十一) 发行人及其控股子公司最近三年不存在因违反税收方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

(十二) 发行人及其控股子公司最近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

(十三) 截至本法律意见书出具日，发行人股东、发行人、发行人控股子公司及发行人高级管理人员不存在对本期债券发行构成实质性影响和重大法律风险的未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

(十四) 本期债券发行募集资金的使用用途不违反《证券法》、《管理条例》、《通知》及其他相关法律、法规、规范性文件的规定。

(十五) 本期债券《募集说明书》及其摘要在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，且内容符合有关法律、法规、规范性文件及国家发展和改革委员会等政府主管部门的要求。

(十六) 本期债券发行的承销符合《证券法》及其他相关法律、法规、规范性文件的规定。

(十七) 本期债券的主承销商、信用评级机构、审计机构和律师事务所均具有为发行人发行本期债券提供专业服务的业务资质。

综上，江苏中坚汇律师事务所律师确认：发行人具备了《证券法》、《管理条例》、《通知》及其他相关法律、法规、规范性文件规定的本期债券发行的主体资格和实质条件；本期债券在取得国家发展和改革委员会的批准后，可以依法发行。

第十七条 其他应说明的事项

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

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

第十八条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- （二）发行人关于本期债券发行的董事会决议及股东决定；
- （三）《2017年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券募集说明书》；
- （四）《2017年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券募集说明书摘要》；
- （五）发行人2013-2015年三年连审的财务报告；
- （六）发行人2016年审计报告；
- （七）江苏省信用再担保集团有限公司2016年审计报告；
- （八）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券提供的信用评级报告；
- （九）江苏中坚汇律师事务所出具的法律意见书；
- （十）江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券出具的担保函；
- （十一）本期债券的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

二、查询方式

（一）本期债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

（二）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、镇江市丹徒区建设投资有限公司

联系人：高超文

联系地址：江苏省镇江市丹徒区宜城街道工业园盛丹路6号

联系电话：0511-85580655

传真：0511-85577272

邮政编码：212028

2、上海华信证券有限责任公司

联系人：肖传明、谈兆敏、陈元祺、王昕彧

联系地址：上海市黄浦区南京西路399号明天广场19楼

联系电话：021-63898888

传真：021-68776977

邮政编码：200120

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年镇江市丹徒区建设投资有限公司绿色专项债券发行网点表

承销商	承销商角色	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
上海华信证券有限责任公司 ▲	主承销商	债券融资部	上海市黄浦区南京西路399号 明天广场19楼	谈兆敏	021-63898617
德邦证券股份有限公司	分销商	固定收益部	上海市福山路500号城建国际 中心29楼德邦证券股份有限公司	王斌选	021-68761616
开源证券股份有限公司	分销商	固定收益部	上海市浦东新区世纪大道环球 金融中心62层	潘伟卿	021-68779208

附表二：发行人 2014-2016 年经审计的合并资产负债表以及 2017 年 6 月末未经审计的合并资产负债表

单位：万元

资产	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	586,439.60	234,319.21	184,502.99	201,559.97
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	226,771.89	161,556.09	189,982.34	124,352.02
预付款项	170,809.94	165,850.87	101,672.21	93,560.63
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	534,413.63	499,243.19	573,745.04	327,269.74
存货	903,811.77	688,637.09	705,383.61	659,140.86
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	202,937.76	183,766.20	156,494.87	92,220.75
流动资产合计	2,625,184.59	1,933,372.66	1,911,781.06	1,498,103.97
非流动资产：				
可供出售金融资产	27,150.00	17,150.00	-	-
持有至到期投资	-	-	7,000.00	2,000.00
长期应收款	-	-	16,431.70	16,431.70
长期股权投资	21,106.17	20,967.73	20,775.91	-
投资性房地产	848,912.75	848,912.75	-	-
固定资产	907.09	961.23	1,100.91	1,253.50
在建工程	-	-	318,061.55	202,916.55
工程物资	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	612.98	612.98	473.22	456.91
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	898,688.99	888,604.69	363,843.28	223,058.66
资产总计	3,523,873.58	2,821,977.35	2,275,624.35	1,721,162.63

发行人 2014-2016 年经审计的合并资产负债表及 2017 年 6 月末未经审计的合并资产负债表（续）

单位：万元

负债及所有者权益	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	71,147.00	34,940.00	12,940.00	940.00
交易性金融负债		-	-	-
应付票据	150,000.00	106,110.00	107,000.00	89,000.00
应付账款	63,098.69	64,538.03	54,446.63	56,305.68
预收款项	1,629.52	1,879.05	1,620.00	220.00
应付职工薪酬		-	-	-
应交税费	14,399.96	14,575.73	29,335.85	24,855.84
应付利息		-	-	-
应付股利		-	-	-
其他应付款	1,114,598.46	911,159.48	792,344.70	441,689.07
一年内到期的非流动 负债	34,330.00	38,470.00	60,000.00	9,970.00
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计	1,449,203.63	1,171,672.29	1,057,687.18	622,980.60
非流动负债：		-	-	-
长期借款	741,903.00	328,049.00	196,450.00	150,330.00
应付债券	124,705.14	120,159.06	149,901.92	149,644.78
长期应付款		-	-	-
专项应付款	52.00	52.00	52.00	52.00
预计负债		-	-	-
递延所得税负债	68,888.32	68,888.32	-	-
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计	935,548.46	517,148.39	346,403.92	300,026.78
负债合计	2,384,752.09	1,688,820.68	1,404,091.10	923,007.38
所有者权益：		-	-	-
实收资本	87,688.50	87,688.50	87,688.50	87,688.50
资本公积	688,235.80	688,235.80	660,507.87	614,000.99
减：库存股		-	-	-
其他综合收益	206,654.64	206,654.64	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积	13,773.28	13,476.58	10,766.76	8,130.92
未分配利润	141,504.45	135,912.61	111,383.88	87,171.37
归属于母公司股东权 益合计	1,137,856.67	1,131,968.14	870,347.01	796,991.78
少数股东权益	1,264.82	1,188.53	1,186.23	1,163.47
所有者权益合计	1,139,121.49	1,133,156.67	871,533.24	798,155.25

负债及所有者权益	2017年6月 30日	2016年12月 31日	2015年12月 31日	2014年12月 31日
负债和所有者权益总计	3,523,873.58	2,821,977.35	2,275,624.35	1,721,162.63

附表三：发行人 2014-2016 年经审计的合并利润表以及 2017 年 1-6 月未经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	65,050.26	66,731.08	65,734.50	65,262.94
其中：营业收入	65,050.26	66,731.08	65,734.50	65,262.94
二、营业总成本	57,213.44	63,960.46	61,871.30	59,553.68
其中：营业成本	55,727.56	58,626.61	56,624.89	54,066.96
营业税金及附加	146.88	2,314.85	2,830.51	3,639.45
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,644.82	2,689.66	1,925.28	1,365.37
财务费用	-305.83	-229.71	425.37	139.44
资产减值损失	-	559.05	65.25	342.47
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	13.78	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	502.50	191.83	25.91	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,339.32	2,976.23	3,889.10	5,709.25
加：营业外收入	-	25,001.35	24,125.00	21,000.00
减：营业外支出	431.92	39.59	35.06	20.69
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,907.39	27,937.99	27,979.04	26,688.56
减：所得税费用	1,942.57	697.13	1,107.93	1,467.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,964.82	27,240.86	26,871.11	25,220.88
归属于母公司所有者的净利润	5,888.53	27,238.56	26,848.35	25,165.05
少数股东损益	76.29	2.30	22.76	55.83
六、其他综合收益的税后净额	-	206,654.64	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	206,654.64	-	-
七、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
八、综合收益总额	5,964.82	233,895.49	26,871.11	25,220.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,888.53	233,893.20	26,848.35	25,165.05
归属于少数股东的综合收益总额	76.29	2.30	22.76	55.83

附表四：发行人 2014-2016 年经审计的现金流量表以及 2017 年 1-6 月未经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	565.47	111,804.46	1,723.79	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	409,186.00	1,081,779.95	519,789.76	276,232.83
经营活动现金流入小计	409,751.48	1,193,584.41	521,513.56	276,232.83
购买商品、接受劳务支付的现金	220,106.92	321,512.08	147,395.42	100,009.12
支付给职工以及为职工支付的现金	576.65	736.27	632.89	417.6
支付的各项税费	14,026.91	46,917.99	62,324.31	62,643.45
支付其他与经营活动有关的现金	234,762.02	857,387.74	397,133.70	116,710.32
经营活动现金流出小计	469,472.49	1,226,554.09	607,486.32	279,780.49
经营活动产生的现金流量净额	-59,721.01	-32,969.67	-85,972.76	-3,547.66
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	2,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	2,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12.60	14.30	10.06	24.22
投资支付的现金	10,000.00	10,150.00	27,750.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	10,012.60	10,164.30	27,760.06	24.22
投资活动产生的现金流量净额	-9,648.53	-10,164.30	-25,760.06	-24.22
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	10,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
借款收到的现金	470,951.00	206,939.00	141,840.00	110,040.00
发行债券收到的现金		-	-	148,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	74,000.00	135,727.93	132,000.00	-
筹资活动现金流入小计	544,951.00	342,666.93	283,840.00	258,240.00
偿还债务支付的现金	25,030.00	113,240.00	33,690.00	69,360.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,431.06	28,476.74	23,474.16	21,354.40

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	160,000.00	158,000.00	108,000.00	132,000.00
筹资活动现金流出小计	209,461.06	299,716.74	165,164.16	222,714.40
筹资活动产生的现金流量净额	335,489.94	42,950.19	118,675.84	35,525.60
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	266,120.39	-183.78	6,943.02	31,953.72
加：期初现金及现金等价物余额	76,319.21	76,502.99	69,559.97	37,606.26
六、期末现金及现金等价物余额	342,439.60	76,319.21	76,502.99	69,559.97