



2018 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人

赣州市章贡区建设投资集团有限公司

主承销商



2018 年 10 月

声明及提示

一、发行人声明

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

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、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商申万宏源证券有限公司已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券（简称“18章贡债”）。

（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。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为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全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年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，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（六）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除

外) 公开发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外); 在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记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)。

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

(八) 债券担保: 本期债券无担保。

(九) 信用级别: 经中诚信国际信用评级有限公司综合评定, 本期债券的信用级别为AA, 发行人的主体长期信用等级为AA。

(十) 信用安排: 根据监管部门规定及中诚信国际信用评级有限公司跟踪评级制度, 中诚信国际信用评级有限公司在初次评级结束后, 将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级。

(十一) 资金监管人/债权代理人: 发行人聘请赣州农村商业银行股份有限公司和江西银行股份有限公司赣州分行作为本期债券的资金监管人, 发行人与赣州农村商业银行股份有限公司签署了《账户及资金监管协议》及《补充协议》, 与江西银行股份有限公司赣州分行签署了《2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》, 赣州农村商业银行股份有限公司和江西银行股份有限公司赣州分行对发行人募集资金使用情况进行监督。发行人聘请赣州农村商业银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人, 发行人与赣州农村商业银行股份有限公司签署了《债权代理协议》, 赣州农村商业银行股份有限公司将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时, 如发行人未按募集说明

书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，赣州农村商业银行股份有限公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

目 录

释 义	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	51
第十条 发行人财务情况	74
第十一条 已发行尚未兑付的债券	118
第十二条 募集资金用途	119
第十三条 偿债保障措施	128
第十四条 风险与对策	136
第十五条 信用评级	145
第十六条 法律意见	148
第十七条 其他应说明的事项	150
第十八条 备查文件	151
附表一：2018 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券发行网点表 ...	153
附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表	154
附表三：发行人最近三年经审计的合并利润表	156
附表四：发行人最近三年经审计的合并现金流量表	157

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：指赣州市章贡区建设投资集团有限公司。

市政府：指赣州市人民政府。

区政府：指赣州市章贡区人民政府。

区国资局：指赣州市章贡区国有资产监督管理局。

《公司章程》：指《赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司章程》。

本期债券：指发行总额为人民币14亿元的“2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券”。

本次发行：指2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券的发行。

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《2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人：指申万宏源证券有限公司。

分销商：指海通证券股份有限公司和国信证券股份有限公司。

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。

簿记建档：指发行人与主承销商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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。

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。

《承销团协议》：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《赣

州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券承销团协议》。

《账户及资金监管协议》：指《2017年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

《补充协议》：指《2017年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议之补充协议》

《债权代理协议》：指《2017年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

资金监管人：指赣州农村商业银行股份有限公司、江西银行股份有限公司赣州分行。

债权代理人：指赣州农村商业银行股份有限公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。

《公司法》：指中华人民共和国公司法。

《证券法》：指中华人民共和国证券法。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2014]1134号）。

《简化通知》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）。

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，部分合计数与各加总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

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]52号文件批准公开发行。

二、本期债券业经赣州市章贡区国有资产监督管理局《关于同意赣州市章贡区建设投资集团有限公司发行公司债券的批复》（区国资字[2017]17号）批准。

三、本期债券业经《赣州市章贡区建设投资集团有限公司董事会决议》表决通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：赣州市章贡区建设投资集团有限公司

住所：江西省赣州市章贡区章江新区梅州路6号富地中心6号写字楼三层

法定代表人：李斌

联系人：邱小芳

联系地址：江西省赣州市章贡区章江新区梅州路6号富地中心6号写字楼四层

联系电话：0797-7386294

传真：0797-7386270

邮政编码：341000

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：李梅

联系人：王艳、田丰

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88085124

传真：010-88085373

邮政编码：100033

（二）分销商

1、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰

联系人：蒲秋如

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层

联系电话：010-88027216

传真：010-88027190

邮政编码：100044

2、国信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26层

法定代表人：何如

联系人：刘思然

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦5层

联系电话：010-88005020

传真：010-88005099

邮政编码：100033

三、资金监管人、债权代理人

（一）资金监管人/债权代理人：赣州农村商业银行股份有限公司

住所：江西省赣州市章贡区章江南大道10号

法定代表人：袁秀峰

联系人：张瑜

联系地址：江西省赣州市章贡区章江南大道10号

联系电话：0797-8469679

传真：0797-8469651

邮政编码：341000

（二）资金监管人：江西银行股份有限公司赣州分行

营业场所：江西省赣州市章贡区赣县路盛汇城市中心8号楼

负责人：雷红云

联系人：巫升涛

联系地址：江西省赣州市章贡区赣县路盛汇城市中心8号楼

联系电话：0797-8153971

传真：0797-8153971

邮政编码：341000

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：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

五、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-3887480

传真：021-58754185

邮政编码：200120

六、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼（B2）座301室

执行事务合伙人：王子龙

联系人：陈刚

联系地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与潜山路交口港汇广场A座
19A层

联系电话：0551-62842202

传真：0551-62840302

邮政编码：230031

七、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系人：王少强

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河Soho6号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

八、发行人律师：江西南芳律师事务所

住所：江西省赣州市章贡区章江北大道111号

负责人：廖泽方

联系人：范卫权、罗丹

联系地址：江西省赣州市章贡区章江北大道111号

联系电话：0797-8151807

传真：0797-8151804

邮政编码：341000

第三条 发行概要

一、**发行人：**赣州市章贡区建设投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券（简称“18章贡债”）。

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。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为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全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年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，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

八、**发行期限：**发行期限为3个工作日，自2018年10月16日起，至2018年10月18日止。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2018年10月15日。

十、发行首日：本期债券发行的第一日，即2018年10月16日。

十一、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即 2018 年 10 月 16 日，以后本期债券存续期内每年的 10 月 16 日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：自2018年10月16日起至2025年10月15日。

十三、付息日：2019年至2025年每年的10月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十四、兑付日：2021年至2025年每年的10月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十五、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十六、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向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机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

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

十八、承销方式：本期债券由申万宏源证券有限公司担任主承销商并组织的承销团，以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：主承销商为申万宏源证券有限公司，分销商为海通证券股份有限公司和国信证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

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

二十二、资金监管人/债权代理人：发行人聘请赣州农村商业银行股份有限公司和江西银行股份有限公司赣州分行作为本期债券的资金监管人，发行人与赣州农村商业银行股份有限公司签署了《账户及资金监管协议》及《补充协议》，与江西银行股份有限公司赣州分行签署了《2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》，赣州农村商业银行股份有限公司和江西银行股份有限公司赣州分行对发行人募集资金使用情况进行监督。发行人聘请赣州农村商业银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人，发行人与赣州农村商业银行股份有限公司签署了《债权代理协议》，赣州农村商业银行股份有限公司将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，赣州农村商业银行股份有限公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

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

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，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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。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《2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网站（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；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市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须

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。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

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

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、本期债券的资金监管人为赣州农村商业银行股份有限公司和江西银行股份有限公司赣州分行，本期债券的债权代理人为赣州农村商业银行股份有限公司，投资者同意发行人聘请的债权代理人与发行人签订《债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》），接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

五、本期债券的资金监管人/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。

六、本期债券的资金监管人/债权代理人/与发行人签署的《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》等协议的相关约定若发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在

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

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

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

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，第三年开始每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2019年至2025年每年的10月16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）。

（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%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的10月16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

企业名称：赣州市章贡区建设投资集团有限公司

成立日期：2013年6月6日

注册资本：10亿元

法定代表人：李斌

公司类型：有限责任公司（国有控股）

注册地址：江西省赣州市章贡区章江新区梅州路6号富地中心6号写字楼三层

经营范围：项目投资、土地收储、土地一级开发与运营、国有资产经营和资本运作、基础设施建设开发、实业投资、旅游开发、房屋租赁、物业管理和其他工程项目代建（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人成立于2013年6月6日，系经《赣州市章贡区人民政府办公室抄告单》（区府办抄字〔2013〕91号）批准，由区政府授权区国资局出资设立，是赣州市章贡区重点打造的“政府引导、市场化运作、企业化经营、规划化管理”的唯一综合性投融资公司和国有资本运营主体，主要职能为负责章贡区政府性投资项目的建设、管理，保障性住房和安置房建设、经营性国有资产的运营管理等。自成立以来，公司始终坚持以章贡区城市发展规划和产业政策为导向，以市场化运作为原则，致力于章贡区城市建设水平的提高，为推动章贡区经济社会与城乡建设的全面、协调、可持续发展作出了积极的贡献。

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2017年12月31日，公司资产总计2,000,577.24万元，负债合计1,261,440.76万元，所有者权益合计739,136.48万元。2015-2017年，公司实现营业收入分别为

87,325.12万元、157,235.17万元、128,680.67万元，净利润分别为22,220.08万元、23,447.30万元、29,061.01万元，三年实现的平均净利润为24,909.46万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为赣州市章贡区建设投资发展有限公司，成立于2013年6月6日，系根据赣州市章贡区政府抄告单（区政府办抄字[2013]91号），由赣州市章贡区国有资产监督管理局出资设立，初始注册资本3,000万元，均为货币资金，本次出资由赣州均正联合会计师事务所审验，并出具了《验资报告》（赣均会验字[2013]第414号）。

2013年6月23日，根据公司股东决议，区国资局决定对公司增资8,000.00万元，出资方式为货币资金，本次增资经赣州均正联合会计师事务所审验，并出具《验资报告》（赣均会验字[2013]第500号）。本次增资完成后，公司注册资本为11,000万元。

2013年6月27日，根据公司股东决议，区国资局决定对公司增资20,000.00万元，出资方式为货币资金，本次增资经赣州均正联合会计师事务所审验，并出具了《验资报告》（赣均会验字[2013]第512号）。本次增资完成后，公司注册资本为31,000万元。

2015年3月23日，根据股东决议，公司名称变更为“赣州市章贡区建设投资集团有限公司”，业经赣州市市场和质量监督管理局审核批准。

2016年12月2日，根据公司股东决议，区国资局决定对公司增资36,000.00万元，出资方式为货币资金和股权，其中货币资金11,000.00万元，股权出资25,000.00万元，为赣州五驱融资担保有限公司100%股权和赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司100%股权。本次增资经赣州均正联合会计师事务所审验，并出具了《验资报告》（赣均会验字[2017]第016号）。本次增资完成后，公司注册资本为67,000万元。

2017年6月27日，根据区国资局、发行人和江西省金控投资管理中心（有限合伙）签署的《增资扩股协议》，同意江西省金控投资管理中心（有限合伙）对发行人增资33,000万元。本次增资完成后，发行人注册资本为100,000万元，其中区国资局出资67,000万元，江西省金控投资管理中心（有限合伙）出资33,000万元。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东为赣州市章贡区国有资产监督管理局和江西省金控投资管理中心（有限合伙），分别持有发行人67.00%、33.00%的股权。发行人实际控制人为赣州市章贡区国有资产监督管理局。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的要求制定了公司章程，并建立了公司治理结构和管理制度。公司章程对股东、董事会、监事会和总经理的权力和义务、人员组成、职责权限及议事规则做出了明确规定。

公司不设股东会，由出资人行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事会的报告；
- 4、审议批准监事会的报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- 8、对公司发行债券做出决议；

- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；
- 10、修改公司章程。

公司设董事会，董事会成员为5人，其中1名职工董事，职工董事由公司职工大会或职工代表大会选举产生。董事会设董事长1人，由董事会选举产生。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- 1、召开公司会议，并向出资人报告工作；
- 2、执行出资人的决定；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 6、制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、制订公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案；
- 8、决定公司内部管理机构的设置；
- 9、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10、制定公司的基本管理制度。

公司设监事会，成员5人，其中3人由出资人委派，2人由公司职工大会或职工代表大会选举产生。监事会设主席1人，监事会主席由出资人从监事会成员中指定。监事依法行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4、提议召开临时公司会议；

5、向出资人提出提案；

6、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

公司设总经理1名，副总经理4名，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，依法行使下列职权：

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟定公司内部管理机构设置的方案；

4、拟定公司基本管理制度；

5、制定公司具体规章；

6、提请聘请或解聘公司副经理、财务负责人；

7、决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；

8、董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人设置综合行政部、人事督查室、财务融资部、工程管理部、工程建设部、工程造价核算部、总工办、资产经营部、投资发展部等9个职能部门。各职能部门的主要职责如下表所示：

部门	主要职责
综合行政部	1.负责公司董事会、总经理办公会、职工大会等各项公司层面会务管理工作； 2.负责拟定公司章程，统一印发公司各项管理规定并监督实施； 3.负责公司各类外来文件的收发、登记、督办等工作，公司内部各项行政公文的起草、督办工作； 4.负责公司工会及企业文化建设工作；

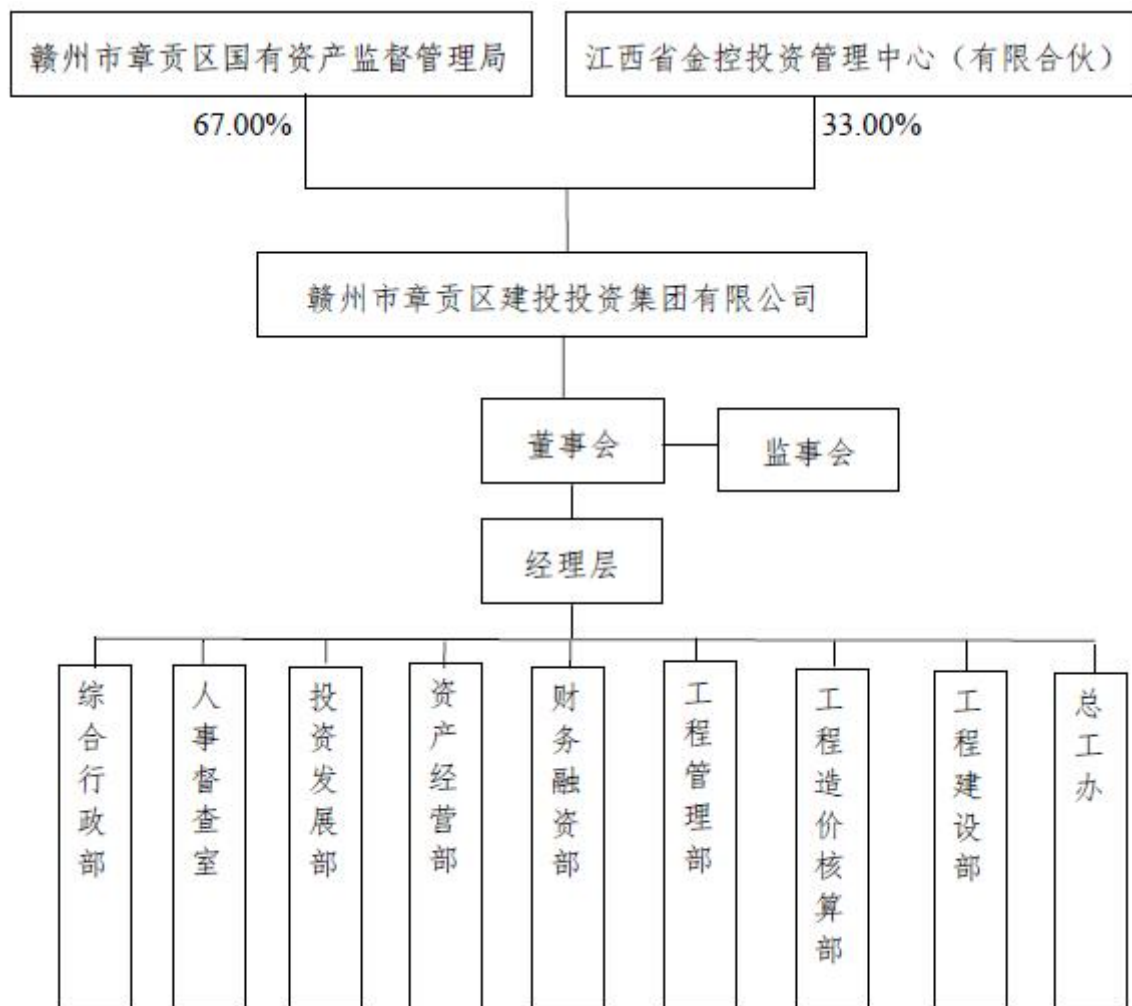
部门	主要职责
	5.负责公司党风廉政建设宣传、教育工作，制定党风廉政建设、纠风工作方案，并监督实施； 6.负责公司党务相关工作； 7.负责公司印章管理工作； 8.负责公司来访接待和各项行政后勤保障（车辆、卫生、食堂等）工作。
人事督查室	1.负责建立人力资源管理体系，制定并实施人力资源管理制度； 2.负责实施人员编制核定、员工招聘、员工培训、薪酬管理、绩效考核等人力资源管理工作； 3.负责员工考勤管理、员工调动办理、“五险一金”办理、员工档案管理等基础人事工作； 4.负责建立人力资源信息数据库，编制人力资源分析报告，提供管理支持； 5.负责监督检查公司员工贯彻执行公司各项规章制度落实情况； 6.负责受理对公司员工的投诉、举报工作，并对员工违纪违规情况进行监督、调查、处理； 7.负责制定并实施重点事项督查工作制度及流程。
财务融资部	1.负责公司日常财务核算及财务管理工作； 2.负责对各子公司的财务报表进行汇总，及时提供公司所需各类财务报表，定期进行财务分析和资金预算的编制工作，为领导决策提供依据； 3.负责制定和落实财务管理的各项制度，做好内审内控工作； 4.负责公司的税收统筹和协调落实财税优惠政策的工作； 5.负责编制公司资金预算和调度计划，并按计划调拨资金； 6.负责公司经营性资金的财务管理； 7.负责建立公司融资项目储备库，制定融资规划，筹措建设资金。
工程管理部	1.负责编制公司项目前期工作年度计划； 2.负责公司项目启动及可行性分析，为相关部门提供基础数据； 3.负责项目立项、可研、环评、节能工作的组织协调及审批工作； 4.负责工程项目预算编制、招投标和采购的组织协调，以及招标代理、工程监理、工程检测、勘察、测绘和造价咨询等中介单位的选定工作； 5.负责工程项目合同签订与管理工作； 6.负责对项目前期中介单位的考评工作； 7.完成公司领导交办的其他工作事项。

部门	主要职责
工程建设部	- 负责工程项目施工前的“三通一平”（通水、通电、通路及场地平整）、管线迁移工作，配合相关部门做好征地拆迁的协调工作； - 负责工程报建工作，组织工程竣工验收，督促参建各方完成资料的移交、备案工作； - 负责督促监理单位对施工单位编制的施工组织设计及施工方案进行审核； - 负责项目调度，现场施工的进度、质量、安全的管理，签证办理、工程款审批、施工阶段报表报送； - 负责收集、检查、汇总项目建设计划的执行情况及项目管理存在的问题，并及时向公司汇报，并提出问题解决方案； - 负责项目的移交、交付阶段的相关协调工作及保修期内维修的组织协调工作； - 负责公司工程档案归口管理工作； - 配合工程管理部做好招标、施工、监理、检测、测绘、造价监控等项目相关合同签订工作； - 协助工程造价核算部做好施工阶段相关材料的询价、定价工作； - 完成公司领导交办的其他工作事项。
工程造价核算部	- 负责编制各项目的工程用款计划书，审核施工企业报送的每月（期）已完成工程进度款清单，杜绝超付进度； - 负责公司各项目人工、材料和机械台班的询价工作，代表公司参加涉及工程造价控制的相关会议； - 负责复核在施工合同约定时效内的资料真实性、完整性、合法性、准确性； - 负责工程签证单的复核及管理工作； - 负责工程变更造价评估工作； - 负责搜集整理项目结算所需资料，审核施工方送来的竣工结算并报送区审计局； - 按规定完成限额内工程项目的预算编制工作； - 参与处理工程违约及索赔评定工作； - 配合工程管理部做好招投标和施工合同签订工作； - 会同相关部门做好造价咨询单位的日常考核工作； - 完成公司领导交办的其他工作。

部门	主要职责
总工办	- 负责项目地质勘查、设计方案、方案评审、图纸审查、施工图纸发放工作；组织实施重大技术方案评审、论证； - 配合做好勘察、设计、图审等中介单位招标文件的审定及合同签订工作，负责勘察、设计、图审费用的审签； - 负责办理项目前期用地选址、用地规划、工程规划等前期规划许可工作； - 负责项目现场安全生产及工程质量监督检查工作； - 负责项目技术指导、设计变更审定、质量问题处理工作； - 负责对项目参建各方进行平行检查； - 协助工程管理部编制项目开发计划； - 负责组织公司内部人员专业技术的学习和培训工作； - 完成领导交办的其他工作事项。
资产经营部	- 代表履行业主资产管理职能； - 负责制定经营性资产运营方案，管理、经营、维护好经营性资产（包括店面、土地、房屋建筑物及其他固定资产）； - 制定资产经营管理办法,确保公司国有资产的完整及保值增值； - 优化经营性资产配置方案，保障公司经营性资产安全与完整，提高经营性资产使用效益； - 负责公司各项资产的产权登记、产权界定、资产台帐建立等产权管理基础工作； - 根据区国有资产管理部要求，制定并实施公司国有资产保值、增值计划； - 配合做好建设项目资产划拨移交工作； - 做好公司资产的抵押、处置、报损报废审查、报批及核销等工作； - 负责公司管理的经营性国有资产的维护、维修工作，制定维护、维修工程方案，牵头预算编制及报批，会同有关部室组织实施和验收； - 负责高空拆除机班组的管理，制定并实施项目拆除工作； - 负责完成公司领导交办的其他工作。
投资发展部	- 代表公司对自主经营的项目履行经营职能； - 负责公司自主经营项目的组织策划、具体销售方案的制订、汇报、整理工作； - 对公司各自主经营的项目经营过程进行分析，对经营过程中的重大问题及时跟踪、分析、调研，提出具体解决方案；

部门	主要职责
	4.收集、整理、分析与公司业务和发展有关的政策、动态、趋势等，为公司的决策提供信息支持； 5.负责公司自主经营性项目的综合统计工作，按时完成上级和政府有关部门相关报表的填报； 6.负责与房产、工商、行政服务中心等主管部门及区属各部门、企业、单位的沟通协调等工作； 7.完成公司领导交办的其他任务。

发行人组织结构关系如下图所示：



（三）公司内控制度

发行人建立了与其经营管理模式相适应的内部控制制度，以保证各部门日常活动的正常运转。发行人制订了行政管理制度、人事管理制度、财

务管理制度、资产管理制度、项目管理制度等一系列内部控制制度，对保护公司资产的安全与有效运用，提高经济核算的正确性与可靠性，推动管理层各项方针、政策的贯彻执行，提高企业整体经营管理水平，都有着正面的积极作用。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2017年12月31日，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共10家，各子公司情况如下：

序号	类型	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	经营范围
1	赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司	22,800.00	100	从事区政府授权范围内的城建资产经营管理、城镇开发性项目投资管理、各类工程建设项目的建设、管理、基础设施建设；公共配套设施建设；旅游开发；房地产开发；土地收储、整理及开发运营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	赣州市章贡区天益废料回收有限公司	1,000.00	100	废料回收、国内一般贸易（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目需取得行政许可后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	赣州市场建设综合开发有限公司	500.00	100	房地产开发经营；房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	赣州市章贡区文化旅游发展有限公司	1,809.30	100	旅游资源投资、整合、管理、市场运营、项目招商，旅游产品和商品的开发、销售，景区品牌宣传与推广，历史文化的挖掘和保护性开发，预包装食品兼散装食品批发兼零售（凭有效食品流通许可证以）（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）
5	赣州天达资产管理有限公司	10,000.00	100	授权范围内的国有经营性资产管理运营、企业项目投资与管理、投资咨询、经济信息咨询（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融、证券、期货及财政信用业务）；土地整理及房地产开发、销售、经营；道路工程、桥梁工程、园林绿化工

				程施工；旅游项目开发；企业管理咨询；市场调查（除社会调查）；企业形象设计；会议服务、展览展示服务（不含食宿）。（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）
6	赣州章贡经济开发区开发有限公司	2,600.00	100	房地产开发经营；物业管理；园林绿化工程施工；公路建筑；仓储；农村基础设施建设；农业综合开发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
7	赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司	500.00	100	环卫清扫保洁及垃圾清运、建筑余土及散落物体拉运、沟道管道清理疏通、市政工程建设与养护、园林工程建设与养护、城市广告亮化工程与维护、物业管理；土石方工程设计与施工；停车管理服务；停车场经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
8	赣州五驱融资担保有限公司	20,000.00	100	在江西省内开展融资性担保、履约担保、诉讼保全担保业务，与担保有关的融资性咨询、财务顾问等中介服务业务，以及按规定以自有资金进行投资（凭融资性担保机构经营许可证经营）；法律顾问服务（不含法律诉讼及代理）；项目评审服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
9	赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司	5,000.00	100	企业投资服务、创业投资服务、投资与资产管理服务、商务服务、实业投资、受托进行资产运营管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
10	赣州市章贡佳和置业有限公司	499.00	100	房地产开发；房地产销售、租赁；建筑材料批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

六、发行人子公司情况

（一）赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司

企业名称：赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司

住所：江西省赣州市章贡区章江新区梅州路 6 号富地中心 6 号楼三层

法定代表人：曹建明

成立时间：2009 年 1 月 23 日

注册资本：22,800.00 万元

经营范围：从事区政府授权范围内的城建资产经营管理、城镇开发性项目投资管理、各类建设工程项目的代建、管理、基础设施建设；公共配套设施建设；旅游开发；房地产开发；土地收储、整理及开发运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司成立于 2009 年 1 月 23 日，前身为赣州市章贡区财源建设开发有限公司，系根据《赣州市章贡区人民政府办公室抄告单》（区府办抄字[2008]102 号），由章贡区国有资产监督管理委员会出资设立，初始注册资本为 1,008 万元，全部为货币资金，经赣州中浩会计师事务所有限公司审验，于 2009 年 1 月 23 日出具了《验资报告》（赣中浩会验字[2009]第 0017 号）。

2010 年 4 月 7 日，根据《中共赣州市章贡区委办公室赣州市章贡区人民政府办公室关于印发<章贡区城市建设投资开发有限公司组建方案>的通知》，同意在赣州市章贡区财源建设开发有限公司的基础上，组建赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司，并经赣州市章贡区工商行政管理局审核批准。

2010 年 7 月 18 日，根据《赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司股东决定》，同意由赣州市章贡区国有资产监督管理局出资，公司注册资本由 1,008 万元变更为 1 亿元，首期出资 4,068.16 万元，全部为实物出资，剩余 4,923.84 万元在两年内缴清，经华昇会计师事务所有限公司审验，于 2010 年 10 月 12 日出具了《验资报告》（赣华会验[2010]第 98 号）。变更后，公司注册资本为 1 亿元，实收资本为 5,076.16 万元。

2011 年 3 月 7 日，根据《赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司股

东决定》，同意缴纳出资 4,923.84 万元，其中货币资金 1,992 万元，实收资本 2,931.84 万元，经赣州均正联合会计师事务所审验，于 2011 年 3 月 4 日出具了《验资报告》（赣均会验字[2011]第 052 号）。变更后，公司注册资本 1 亿元，实收资本 1 亿元。

2013 年 6 月 27 日，根据《赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司股东决定》，同意发行人对赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司出资 1 亿元，出资方式为货币资金，经赣州均正联合会计师事务所审验，于 2013 年 6 月 28 日出具了《验资报告》（赣均会验字[2013]第 512 号）。变更后，公司注册资本为 2 亿元，其中赣州市章贡区国有资产监督管理局出资 1 亿元，占注册资本的 50%，发行人出资 1 亿元，占注册资本的 50%。

2013 年 11 月 12 日，根据《赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司股东会决议》，同意赣州市章贡区国有资产监督管理局将其持有的 50%股权转让给发行人，并于 2013 年 11 月 12 日签署了《股权转让协议》。变更后，发行人持有赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司 100%股权，为其唯一股东。

2016年11月23日，根据《赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司股东决定》，同意中国农发重点建设基金有限公司对赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司增资2,800万元。本次增资完成后，发行人持有赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司87.7193%股权，中国农发重点建设基金有限公司持有赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司12.2807%股权。

截至 2017 年 12 月 31 日，赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司资产总额为 1,314,993.77 万元，负债总额为 964,189.68 万元，所有者权益为 350,804.08 万元。2017 年度，赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司实现营业收入 73,142.15 万元，实现净利润 26,194.79 万元。

（二）赣州市章贡区天益废料回收有限公司

企业名称：赣州市章贡区天益废料回收有限公司

住所：江西省赣州市章贡区章江新区梅州路 6 号富地中心 6 号楼二层

法定代表人：叶斌

成立时间：2014 年 4 月 14 日

注册资本：1,000.00 万元

经营范围：废料回收，国内一般贸易（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目需取得行政许可后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

赣州市章贡区天益废料回收有限公司成立于 2014 年 4 月 14 日，系根据《赣州市章贡区人民政府办公室抄告单》（区府办抄字[2014]59 号），由发行人出资设立，初始注册资本 50 万元，全部为货币资金。设立登记后，公司注册资本为 50 万元，实收资本为 0。

2015 年 12 月 7 日，根据《赣州市章贡区天益废料回收有限公司股东决定》，同意变更公司注册资本为 1,000 万元，出资方式为货币资金，经赣州均正联合会计师事务所审验，并于 2015 年 12 月 31 日出具了《验资报告》（赣均会验字[2015]第 118 号）。变更后，公司注册资本为 1,000 万元，实收资本为 950 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，赣州市章贡区天益废料回收有限公司资产总额为 28,587.28 万元，负债总额为 27,986.55 万元，所有者权益为 600.73 万元。2017 年度，赣州市章贡区天益废料回收有限公司实现营业收入 6,660.42 万元，实现净利润-172.98 万元。

（三）赣州市场建设综合开发有限公司

企业名称：赣州市场建设综合开发有限公司

住所：江西省赣州市章贡区章江新区梅州路 6 号富地中心 6#楼 101

法定代表人：薛玉生

成立时间：1996 年 2 月 1 日

注册资本：500.00 万元

经营范围：房地产开发经营；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

赣州市场建设综合开发有限公司成立于 1996 年 2 月 1 日，由赣州市市场建设服务中心、朱小华出资设立，公司初始注册资本 500 万元，全部为货币资金，其中赣州市市场建设服务中心出资 200 万元，首期缴纳 50 万元，朱小华出资 300 万元，首期缴纳 112 万元，经江西赣州市审计事务所审验，于 1996 年 6 月 27 日出具了《验资报告》（赣市审验字（1996）29 号）。设立登记后，公司注册资本为 500 万元，实收资本 162 万元。

1999 年 10 月 18 日，根据朱小华与邝素洪签署的《股权转让协议》，朱小华同意将其持有的股权全部转让给邝素洪。变更后，邝素洪持有赣州市场建设综合开发有限公司 60%的股权，赣州市市场建设服务中心持有赣州市场建设综合开发有限公司 40%的股权。

2005 年 1 月 1 日，根据《赣州市场建设综合开发有限公司股东会决议》，同意邝素洪将其持有的股权全部转让给黄颖脱，双方于 2005 年 2 月 18 日签署了《赣州市场建设综合开发有限公司股东股权转让协议书》。变更后，黄颖脱持有赣州市场建设综合开发有限公司 60%的股权，赣州市市场建设服务中心持有的赣州市场建设综合开发有限公司 40%的股权。

2010 年 9 月 28 日，根据《赣州市场建设综合开发有限公司股东会决议》，同意赣州市市场建设服务中心、黄颖脱将其持有的股权全部转让给赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司，并于 2010 年 9 月 28 日分别签署了《赣州市场建设综合开发有限公司股东股权转让协议书》。变更后，赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司持有赣州市场建设综合开发有限公司 100%的股权，为其唯一股东。

2010 年 10 月 8 日，赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司作为赣州市场建设综合开发有限公司唯一股东，缴纳了第二期出资，出资为 338 万元，经华昇会计师事务所有限公司审验，并于 2010 年 10 月 8 日出具了《验资报告》（赣华会验[2010]第 96 号）。

2013 年 11 月 5 日，根据《赣州市场建设综合开发有限公司股东决议》，同意赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司将其持有的全部股权转让给发行人，并于 2013 年 11 月 5 日签署了《股权转让协议》。变更后，发行人持有赣州市场建设综合开发有限公司 100%的股权，为其唯一股东。

截至 2017 年 12 月 31 日，赣州市场建设综合开发有限公司资产总额为 35,308.52 万元，负债总额为 30,037.95 万元，所有者权益为 5,270.57 万元。2017 年度，赣州市场建设综合开发有限公司实现营业收入 8,071.31 万元，实现净利润 2,059.04 万元。

（四）赣州市章贡区文化旅游发展有限公司

企业名称：赣州市章贡区文化旅游发展有限公司

住所：江西省赣州市章贡区章江新区梅州路 6 号富地中心 6#楼 101

法定代表人：叶斌

成立时间：2013 年 7 月 9 日

注册资本：1,809.30 万元

经营范围：旅游资源投资、整合、管理、市场运营、项目招商，旅游产品和商品的开发、销售，景区品牌宣传与推广，历史文化的挖掘和保护性开发，预包装食品兼散装食品批发兼零售（凭有效食品流通许可证以）。

（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）

赣州市章贡区文化旅游发展有限公司成立于 2013 年 7 月 9 日，系根据《赣州市章贡区文化旅游发展有限公司股东决定》，并经《赣州市章贡区人民政府办公室抄告单》（区府办抄字[2013]156 号）同意，由发行人出

资设立，初始注册资本 50 万元，全部为货币资金，经赣州均正联合会计师事务所审验，于 2013 年 6 月 28 日出具了《验资报告》（赣均会验字[2013]第 511 号）。

2015 年 12 月 7 日，根据《赣州市章贡区文化旅游发展有限公司股东决定》，同意增加公司注册资本 950 万元，出资方式为货币资金，经赣州均正联合会计师事务所审验，于 2015 年 12 月 30 日出具了《验资报告》（赣均会验字[2015]第 117 号）。

2017 年 6 月 12 日，根据《赣州市章贡区文化旅游发展有限公司股东决议》，同意公司注册资本变更为 1,809.30 万元，出资方式为货币。变更后，发行人持有赣州市章贡区文化旅游发展有限公司 55.27% 股权，国开发展基金有限公司持有赣州市章贡区文化旅游发展有限公司 44.73% 股权。

截至 2017 年 12 月 31 日，赣州市章贡区文化旅游发展有限公司资产总额为 11,810.73 万元，负债总额为 10,051.50 万元，所有者权益为 1,759.23 万元。2017 年度，赣州市章贡区文化旅游发展有限公司实现营业收入 0 万元，实现净利润-117.22 万元。

（五）赣州天达资产管理有限公司

企业名称：赣州天达资产管理有限公司

住所：江西省赣州市章贡区章江新区梅州路 6 号富地中心 6#楼 102

法定代表人：叶斌

成立时间：2015 年 3 月 12 日

注册资本：10,000.00 万元

经营范围：授权范围内的国有经营性资产管理运营、企业项目投资与管理、投资咨询、经济信息咨询（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融、证券、期货及财政信用业务）；土地整理及房地产开发、销售、经营；道路工程、桥梁工程、园林绿化工程施工；旅

游项目开发；企业管理咨询；市场调查（除社会调查）；企业形象设计；会议服务、展览展示服务（不含食宿）。（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）

赣州天达资产管理有限公司成立于 2015 年 3 月 2 日，系根据《赣州天达资产管理有限公司股东决定》，由赣州市章贡区文化旅游发展有限公司出资设立，初始注册资本为 50 万元，全部为货币出资。设立登记后，公司注册资本为 50 万元，实收资本为 0。

2015 年 3 月 6 日，根据《赣州天达资产管理有限公司股东决定》，同意将其持有的赣州天达资产管理有限公司 100%股权转让给发行人，并于 2015 年 3 月 16 日签署了《股权转让协议》。变更后，发行人为赣州天达资产管理有限公司的唯一股东。

2016 年 11 月 1 日，根据《赣州天达资产管理有限公司股东决定》，同意增加公司注册资本 9,950 万元，全部由发行人认缴，出资方式为货币资金，首期出资 2,000 万元，经赣州均正联合会计师事务所审验，并于 2016 年 11 月 10 日出具了《验资报告》（赣均会验字[2016]第 065 号）。变更后，赣州天达资产管理有限公司注册资本为 10,000 万元，实收资本为 2,000 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，赣州天达资产管理有限公司资产总额为 143,986.70 万元，负债总额为 90,086.29 万元，所有者权益为 53,900.41 万元。2017 年度，赣州天达资产管理有限公司实现营业收入为 0 万元，实现净利润-1,250.53 万元。

（六）赣州章贡经济开发区开发建设有限公司

企业名称：赣州章贡经济开发区开发建设有限公司

住所：江西省赣州市章贡区沙河镇站东大道 12 号

法定代表人：王晓泉

成立时间：2001 年 7 月 25 日

注册资本：2,600.00 万元

经营范围：房地产开发经营；物业管理；园林绿化工程施工；公路建筑；仓储；农村基础设施建设；农业综合开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

赣州章贡经济开发区开发建设有限公司成立于 2001 年 7 月 25 日，前身为赣州市沙河工业园开发有限责任公司，系根据《赣州市章贡区人民政府办公室抄告单》（区府办抄字[2001]50 号），由章贡区沙河镇人民政府、章贡区国有资产管理局出资设立，初始注册资本 500 万元，其中章贡区沙河镇人民政府出资 300 万元，赣州市章贡区国有资产管理局出资 200 万元，经江西赣州公信会计师事务所审验，并于 2001 年 7 月 24 日出具了《验资报告》（赣公会师验字[2001]第 068 号）。

2002 年 1 月 15 日，根据《赣州市沙河工业园开发有限责任公司股东会决议》，同意增加公司注册资本 500 万元，全部由赣州市章贡区国有资产管理局出资，经赣州中昊会计师事务所有限公司审验，于 2003 年 2 月 28 日出具了《验资报告》（赣中昊会验字[2003]第 009 号）。变更后，赣州市沙河工业园开发有限责任公司注册资本为 1,000 万元，其中章贡区国有资产管理局出资 700 万元，章贡区沙河镇人民政府出资 300 万元。

2005 年 7 月 14 日，根据《关于设立章贡区国有资产监督管理办公室的通知》（赣区编[2005]42 号），章贡区国有资产监督管理办公室履行国有资产的监管职能。

2006 年 6 月 12 日，根据《赣州市沙河工业园开发有限责任公司股东会决议》，同意变更公司名称为“赣州市沙河工业园开发有限公司”，并经赣州市工商行政管理局审核批准。

2007 年 12 月 26 日，根据《赣州市沙河工业园开发有限公司股东会决

议》，同意增加公司注册资本 1,000 万元，全部由章贡区国有资产监督管理委员会办公室出资，经赣州中昊会计师事务所有限公司审验，于 2007 年 12 月 18 日出具了《验资报告》（赣中昊会验字[2007]第 0314 号）。变更后，赣州市沙河工业园开发有限公司注册资本为 2,000 万元，其中章贡区国有资产监督管理委员会办公室出资 1,700 万元，章贡区沙河镇人民政府出资 300 万元。

2013 年 12 月 20 日，根据《赣州市沙河工业园开发有限公司股东会决议》，同意章贡区国有资产监督管理委员会办公室、章贡区沙河镇人民政府将其持有的股权全部转让给发行人。变更后，发行人持有赣州市沙河工业园开发有限公司 100%，为其唯一股东。

2015 年 7 月 24 日，根据《赣州市沙河工业园开发有限公司股东决定》，同意赣州市沙河工业园开发有限公司吸收合并赣州市水西有色冶金基地开发建设有限公司，吸收合并后，公司名称变更为“赣州章贡经济开发区建设有限公司”，公司注册资本变更为 2,600 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，赣州章贡经济开发区开发建设有限公司资产总额为 38,053.05 万元，负债总额为 34,685.03 万元，所有者权益为 3,368.02 万元。2017 年度，赣州章贡经济开发区开发建设有限公司实现营业收入 0 万元，实现净利润-527.57 万元。

（七）赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司

企业名称：赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司

住所：江西省赣州市章贡区文明大道 107 号

法定代表人：叶雷静

成立时间：2013 年 11 月 21 日

注册资本：500.00 万元

经营范围：环卫清扫保洁及垃圾清运、建筑余土及流散物体拉运、沟道管道清理疏通、市政工程建设与养护、园林工程建设与养护、城市广告

亮化工程与维护、物业管理；土石方工程设计与施工；停车管理服务；停车场经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司成立于 2013 年 11 月 21 日，系根据《赣州市章贡区人民政府办公室抄告单》（区府办抄字[2013]199 号），由发行人出资设立赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司，并于 2013 年 11 月 1 日经《赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司股东决议》同意，公司初始注册资本为 500 万元，其中货币出资 150 万元，实物出资 350 万元，经江西华泰会计师事务所有限公司赣州分所审验，于 2013 年 11 月 8 日出具了《验资报告》（华泰赣验字[2013]第 516 号）。

截至 2017 年 12 月 31 日，赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司资产总额为 11,743.01 万元，负债总额为 11,043.59 万元，所有者权益为 699.43 万元。2017 年度，赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司实现营业收入 2,717.26 万元，实现净利润 229.77 万元。

（八）赣州五驱融资担保有限公司

企业名称：赣州五驱融资担保有限公司

住所：江西省赣州市章贡区章江新区钨都大道 6 号市民中心 B 区二楼

法定代表人：陈华伟

成立时间：2015 年 5 月 11 日

注册资本：20,000.00 万元

经营范围：在江西省内开展融资性担保、履约担保、诉讼保全担保业务，与担保有关的融资性咨询、财务顾问等中介服务业务，以及按规定以自有资金进行投资（凭融资性担保机构经营许可证经营）；法律顾问服务（不含法律诉讼及代理）；项目评审服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

赣州五驱融资担保有限公司成立于 2015 年 5 月 11 日，系根据《赣州市章贡区人民政府办公室关于印发<赣州五驱融资担保有限公司组建实施方案>的通知》，并经江西省人民政府金融办公室《关于同意设立赣州五驱融资担保有限公司的批复》（赣金字[2015]25 号）同意，由赣州市章贡区人民政府授权赣州市章贡区国有资产监督管理局出资设立，初始注册资本为 20,000 万元，出资形式为货币资金，并经赣州均正联合会计师事务所审验，于 2015 年 6 月 11 日出具了《验资报告》（赣均会验字[2015]第 064 号）。

2016 年 11 月 21 日，根据《赣州市章贡区人民政府办公室抄告单》（区政府办抄字[2016]153 号），并经《赣州五驱融资担保有限公司股东决定》同意，赣州市章贡区国有资产监督管理局将其持有的赣州五驱融资担保有限公司全部股权划转给发行人。变更后，发行人持有赣州五驱融资担保有限公司 100%的股权，为其唯一股东。

截至 2017 年 12 月 31 日，赣州五驱融资担保有限公司资产总额为 22,341.77 万元，负债总额为 2,249.58 万元，所有者权益为 20,092.18 万元。2017 年度，赣州五驱融资担保有限公司实现营业收入 1,537.06 万元，实现净利润 77.49 万元。

（九）赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司

企业名称：赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司

住所：江西省赣州市章贡区章江新区钨都大道 6 号市民中心 B 区二楼

法定代表人：陈华伟

成立时间：2015 年 6 月 11 日

注册资本：5,000.00 万元

经营范围：企业投资服务、创业投资服务、投资与资产管理服务、商务服务、实业投资、受托进行资产运营管理（依法须经批准的项目，经相

关部门批准后方可开展经营活动)

赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司成立于 2015 年 6 月 11 日，系根据《出资人协议书》，并经《赣州市章贡区人民政府办公室抄告单》（区府办抄字[2015]56 号）同意，由赣州市章贡区国有资产监督管理委员会出资设立，初始注册资本 5,000 万元，出资形式为货币资金。

2016 年 11 月 21 日，根据《赣州市章贡区人民政府办公室抄告单》（区府办抄字[2016]153 号），并经《赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司股东决定》同意，赣州市章贡区国有资产监督管理局将其持有的赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司全部股权划转给发行人。变更后，发行人持有赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司 100%的股权，为其唯一股东。

截至 2017 年 12 月 31 日，赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司资产总额为 31,493.52 万元，负债总额为 26,443.23 万元，所有者权益为 5,050.29 万元。2017 年度，赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司实现营业收入 209.44 万元，实现净利润 28.54 万元。

（十）赣州市章贡佳和置业有限公司

企业名称：赣州市章贡佳和置业有限公司

住所：赣州方章贡区水南镇梅州路 6 号富地中心 6 号楼 102 办公

法定代表人：薛玉生

成立时间：2017 年 8 月 23 日

注册资本：499.00 万元

经营范围：房地产开发；房地产销售、租赁；建筑材料批发、零售。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，赣州市章贡佳和置业有限公司资产总额为 33,594.14 万元，负债总额为 33,119.42 万元，所有者权益为 474.72 万元。

2017 年度，赣州市章贡佳和置业有限公司实现营业收入 0 万元，实现净利润-24.28 万元。

七、董事、监事和高级管理人员情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人共设有董事会成员 5 名，监事会成员 5 名以及高级管理人员 5 名。

（一）董事会成员

1、李斌，男，汉族，1977 年 11 月出生，江西赣州人，本科学历，中共党员。曾任赣州市章贡区沙石财政所所长，江西赣州沙河工业园区党委委员管委会主任助理，赣州市章贡区财政局副主任科员，江西省信用担保公司赣州章贡分公司总经理，赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司副总经理，赣州市章贡区赣南苏区振兴发展工作办公室主任。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司董事长。

2、黎海坚，男，汉族，1977 年 4 月出生，江西赣州人，本科学历，中共党员，工程师职称。曾任赣州昌顺工程建设监理公司监理工程师，赣州五方建筑设计有限公司综合办主任，赣州满园建设开发有限公司总经理，赣州市经济技术开发区项目办副主任（主持工作），赣州市章贡区建设投资集团有限公司常务副总经理。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司董事、总经理。

3、朱云雁，女，汉族，1974 年 12 月出生，江西赣州人，本科学历，中共党员，会计师职称。曾任赣州市章贡区政协会计，赣州市章贡区财政局国库科副科长、科长。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司董事、副总经理。

4、陈华伟，女，汉族，1977 年 8 月出生，江西赣州人，本科学历。曾任赣州市章贡区水东财政所科员，赣州市章贡区东外财政所科员，赣州市章贡区财政局预算科科员，赣州市章贡区沙石财政所所长，赣州市章贡

区财政局财检办副主任。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司董事。

5、张琼，女，汉族，1985 年 6 月出生，江西赣州人，本科学历，工程师职称，国家二级注册建造师，造价员。曾任赣州市江和开发实业有限公司职员，赣州市章贡区城乡规划建设局科员。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司职工董事、工程管理部副经理。

（二）监事会成员

1、李川，男，汉族，1972 年 4 月出生，江西赣州人，本科学历，中共党员。曾任江西省赣州市国有资产管理局科员，赣州市章贡区财政局水东镇财政所会计、副所长、所长，赣州市章贡区国有资产管理局副局长，赣州市章贡区国资办副主任，赣州市水西有色冶金基地管理委员会财务部部长，赣州市章贡区国有资产监督管理产权科、规划发展科科长等职务。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司监事会主席。

2、徐赣萍，女，汉族，1967 年 1 月出生，江西赣州人，大专学历，工程师职称。曾任赣州木材二厂基建科科长，赣州林业工程公司职员，赣南建材大市场开发有限公司职员，赣州市水西有色冶金基地管委会工程建设部科员，赣州市章贡区建设投资集团有限公司工程造价部经理。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司监事、工程造价部经理。

3、曾传珍，女，汉族，1987 年 5 月出生，江西赣州人，本科学历。曾任章贡区水西镇政府财经办科员。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司监事、融资财务部副经理。

4、邱小芳，女，汉族，1963 年 4 月出生，广东梅州人，高中学历，助理经济师职称。曾任寻乌县人民银行会计，寻乌县工商银行信贷股职员，赣州市工商银行信贷部职员，赣州市工商银行虔城支行信贷部副主任，赣州银行银河支行信贷综合员，赣州银行总行营业部信贷综合员。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司职工监事、融资财务部副经理。

5、朱修岗，男，汉族，1984 年 1 月出生，江西赣州人，本科学历，工程师中级职称。曾任赣州市蟠龙建筑公司资料员及施工员，江西晶磊工程建设监理有限责任公司监理员及总监代表，赣州云天实业有限公司甲方代表及工程部副经理。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司职工监事、工程建设部经理。

（三）高级管理人员

1、黎海坚，总经理，简历参见董事情况介绍。

2、曹建明，男，汉族，1979 年 6 月出生，江西南康人，研究生学历，中共党员，国家二级注册建造师。曾任南康市建筑勘察设计院技术员，山西大同同惠物资部经理，赣州市章贡区城市管理监察大队综合科科长，赣州市章贡区建设局城建科副科长、党政办公室主任、机关党支部书记、机关工会主席，赣州市章贡区城管局办公室主任，赣州市章贡区城市管理监察大队党支部书记，赣州市章贡区区委督查室主任。现任赣州市章贡区城乡建设局副局长、赣州市章贡区建设投资集团有限公司副总经理。

3、叶斌，男，汉族，1977 年 6 月出生，江西南康人，本科学历，中共党员，会计师职称。曾任赣州市章贡区财政局沙河财政所科员，赣州市章贡区政府采购办科员，赣州市章贡区财政局蛤湖乡财政所副所长，赣州市章贡区政府采购办副主任，赣州市章贡区财政东外街道财政所所长，赣州市章贡区财会干部培训中心主任。现任赣州市章贡区建设投资集团有限公司副总经理。

4、朱云雁，副总经理，简历参见董事情况介绍。

5、薛玉生，男，汉族，1963 年 11 月出生，江西南康人，本科学历，工程师职称。历任赣州市建筑设计院建筑设计师，赣州市建筑工程质量监督站科员，赣州市金圆建筑公司经理，赣州市经纬房地产开发公司总经理，赣州市章贡区经贸委执法科科长、企业协调科科长。现任赣州市章贡区建

设投资集团有限公司副总经理、总工程师。

上述董事、监事及高级管理人员中，副总经理曹建明为公务员，不在发行人处领取薪酬，其余人员不存在公务员兼职的情况。根据发行人律师出具的法律意见书，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《印发<关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见>的通知》（中组发[2013]18 号）等相关法律、法规规定之情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是赣州市章贡区基础设施建设的投融资主体、国有资产运营平台，承担了赣州市章贡区重大的基础设施建设项目、城市棚户区改造项目和安置房建设项目等，并通过下属子公司开展了废旧物资处理业务、市容环保业务、房地产业务等，发行人主营业务收入来源主要包括工程建设业务收入、废旧物资处理业务收入、市容环保业务收入、房地产业务收入等。

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人审计报告（亚会 B 专审字（2017）0346 号）和发行人 2017 年度审计报告（亚会 B 审字（2018）1637 号），发行人主营业务收入、成本和利润等情况如下：

2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设业务	113,395.49	100,917.93	12,477.56	11.00
房地产业务	3,498.07	2,895.99	602.08	17.21
废旧物资处理业务	6,660.42	7,920.04	-1,259.62	-18.91
市容环保业务	2,717.26	1,964.65	752.61	27.70
其他业务	548.55	-	548.55	100.00
合计	126,819.79	113,698.62	13,121.18	10.35

2016 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设业务	147,081.40	135,869.22	11,212.18	7.62
废旧物资处理业务	2,627.03	2,901.77	-274.74	-10.46
市容环保业务	1,605.75	1,126.03	479.72	29.87
房地产业务	1,530.54	660.05	870.49	56.87
其他业务	238.96	-	238.96	100.00

合计	153,083.67	140,557.08	12,526.59	8.18%
----	------------	------------	-----------	-------

2015 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设业务	78,009.64	70,917.86	7,091.79	9.09
废旧物资处理业务	7,880.77	7,651.34	229.43	2.91
市容环保业务	1,048.32	505.24	543.08	51.80
其他业务	142.25	-	142.25	100.00
合计	87,080.98	79,074.43	8,006.55	9.19%

2015-2017 年度，发行人工程建设业务收入分别为 78,009.64 万元、147,081.40 万元和 113,395.49 万元，占主营业务收入的比重分别为 89.58%、96.08%和 89.41%，占比较大。报告期内，发行人承担的基础设施建设等工程项目与区政府签署《综合开发建设协议》，发行人按照所承担工程项目投资额的一定比例确认工程建设业务收入。2016 年度工程建设业务收入较上年度增长 69,071.76 万元，同比增长 88.54%；2017 年度工程建设业务收入较上年度减少 33,685.91 万元，同比降低 22.90%。报告期内，发行人收入变动较大，主要因为工程建设业务收入受每年工程投入和建设进度不同影响有所波动。

2015-2017 年度，发行人废旧物资处理业务收入分别为 7,880.77 万元、2,627.03 万元和 6,660.42 万元，占主营业务收入的比重分别为 9.05%、1.72%和 5.25%，其中 2016 年度所占比重下降较多。2016 年度的废旧物资处理业务收入较上年度减少 5,253.74 万元，同比下降 66.67%，下降幅度较大，主要是因为委托方赣州步莱铽新资源有限公司对铷铁硼等废料的需求量下降较多所致。由于赣州步莱铽新资源有限公司与发行人子公司赣州市章贡区天益废料回收有限公司约定的加价比例较低，发行人废旧物资处理业

务毛利率较低，报告期内，发行人废旧物资处理业务毛利率分别为 2.91%、-10.46%和 18.91%。

2015-2017 年度，发行人市容环保业务收入分别为 1,048.32 万元、1,605.75 万元和 2,717.26 万元，占主营业务收入的比重分别为 1.20%、1.05%和 2.14%，占比较小。2016 年度市容环保业务收入较上年度增长 557.43 万元，同比增长 53.17%；2017 年度市容环保业务收入较上年度增长 1,111.51 万元，同比增长 69.22%，发行人该项业务收入增长较快，主要因为赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司服务客户逐步增多，并承担了火车站下广场停车场管理等业务。2015-2017 年度，市容环保业务毛利率分别为 51.80%、29.88%和 27.70%，毛利率水平逐年下滑，主要是因为公司人工成本、燃油等经营成本上升所致。

2017 年度，发行人实现房地产业务收入 3,498.07 万元，占当年度主营业务收入的比重为 2.76%，主要原因为发行人下属 赣州市场建设综合开发有限公司 开发的商业住宅幸福花园小区对外销售。

2015-2017 年度，发行人其他业务收入分别为 142.25 万元、238.96 万元和 548.55 万元，占主营业务收入的比重分别为 0.16%、0.16%和 0.43%，占比较小。发行人其他业务收入主要为发行人代区政府或相关部门管理工程项目而收取的管理费。

二、发行人主营业务经营模式

（一）工程建设业务

发行人是赣州市章贡区内重要的城市基础设施建设主体，承担着市政基础设施、保障性安居工程、棚户区改造等项目的开发及建设。发行人承接市内基础设施建设项目，与区政府签订《综合开发建设协议》，按照协议约定由发行人负责办理与施工建设相关的各项行政审批资料的准备和报批工作，按工程建设项目管理的相关规定，组织工程项目招标、项目监

理、质量监督、项目实施、竣工验收以及结算等工作，负责项目资金的筹措和管理，待工程建设完毕后向政府收取项目代建费。项目代建费确认方式主要为：（1）投入成本确定：按承建工程项目的年度完工进度或竣工验收，由区政府和发行人按《综合开发建设协议》约定对项目进行审计结算或决算，确定项目实际投入成本；（2）工程项目利润：根据确认的实际投入金额的一定比例由区财政局向发行人支付工程项目建设管理费。该项业务主要由发行人及其下属子公司赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司负责。

截至 2017 年末，发行人承担了大量棚改项目、沙河工业园、水西有色冶金基地等建设项目，其中发行人前五大主要项目运营情况如下：

单位：万元

项目名称	计划总投资	实际总投资	已确认收入	已回款金额
棚改项目	361,801.33	356,633.02	70,455.02	17,720.77
全省棚改项目	289,422.16	268,895.37	71,679.36	18,028.72
沙河工业园	100,000.00	141,697.70	24,551.82	6,175.25
K24 返迁房安置工程	135,100.00	77,071.54	15,304.59	3,849.39
公租房项目	75,000.00	66,876.44	8,614.94	2,166.82
合计	961,323.49	911,174.08	190,605.72	47,940.95

由于该类项目已与赣州市章贡区签署《综合开发建设协议》，具有较为稳定的利润率。另一方面，根据亚太（集团）会计师事务所出具的审计报告，截至 2017 年末，发行人应收赣州市章贡区财政局的应收账款金额为 28.92 亿元，全部为尚未回收的项目代建费。截至 2017 年末，公司在建项目计划总投资 186.39 亿元，已投资 106.23 亿元，公司在建项目尚需投资约 80.16 亿元，面临一定的资金支出压力。

（二）废旧物资处理业务

发行人废旧物资处理业务由下属子公司赣州市章贡区天益废料回收有限公司运营，主要经营铈铁硼废料收购与销售，公司通过每年与赣州步

莱斌新资源有限公司签署《铈铁硼废料年度委托采购协议》，受赣州步莱斌新资源有限公司委托，按照约定的品名、规格等条件，并根据委托方提出的需求量，与废料商就具体采购事项签订《采购合同》，向其采购铈铁硼废料，然后销售给赣州步莱斌新资源有限公司。

（三）市容环保业务

发行人市容环保业务由下属子公司赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司负责运营，主要承担了赣州市中心城区所有单位庭院和物业小区的生活垃圾清运工作，同时还承接各类建筑工地土石方挖运等工作。赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司通过与城区内小区物业公司签署《垃圾代运合同》等协议，负责各物业小区、临街门前的清扫、保洁、垃圾日产日清等工作，并根据《垃圾代运合同》等协议收取相应费用。同时，赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司受赣州市章贡区城市管理局委托，双方签署《委托书》，约定将赣州市火车站地下广场停车场管理及收费工作委托给赣州市章贡区市容环境综合服务有限公司负责经营管理，并负责赣州市火车站下广场停车场内所有设施设备的维护及场地的管养工作（包括环境卫生、停车秩序）。

（四）房地产开发业务

发行人房地产开发业务主要由下属子公司 赣州市场建设综合开发有限公司 运营，该公司具有肆级房地产业务开发资质，公司通过正式招拍挂手续取得土地使用权，市场化经营地产业务。目前，公司已开发幸福家园一期项目，幸福家园一期住宅建筑面积 10,206.47 平方米，写字楼建筑面积 2,589.86 平方米，商铺建筑面积 2,167.97 平方米。截至 2017 年末，幸福家园一期已售住宅建筑面积 10,206 平方米，已售商铺建筑面积 1,277 平方米。

三、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施行业

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市化水平是衡量国家现代化程度的重要标准之一，是城市赖以生存和发展的基础条件，城市基础设施的逐步配套和完善，对改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的发展有着明显的拉动作用。因此，城市基础设施建设的发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着工业化进程加速，我国城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。1978 至 2015 年，城镇常住人口从 1.7 亿人增加到 7.7 亿人，城镇化率从 17.9%提升到 56.1%，年均提高 1.02 个百分点；城市数量从 193 个增加到 658 个，建制镇数量从 2,173 个增加到 20,113 个。截至 2016 年末，我国常住人口城镇化率达 57.4%，全国建制镇数量达到 20,883 个。随着我国城镇化水平提高，城市水、电、路、气、信息网络等基础设施显著改善，教育、医疗、文化体育、社会保障等公共服务水平明显提高，人均住宅、公园绿地面积大幅增加。城镇化的快速推进，吸纳了大量农村劳动力转移就业，提高了城乡生产要素配置效率，推动了国民经济持续快速发展，带来了社会结构深刻变革，促进了城乡居民生活水平全面提升，取得的成就举世瞩目。

在我国城镇化快速发展过程中，也存在必须高度重视并着力解决的突出矛盾和问题。目前，我国的城市基础设施水平相对较低，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严重不足，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。延续过去传统粗放的城镇化模式，会带来产业升级缓慢、资源环境恶化、社会矛盾增多等诸多风险，可能落入“中等收入陷阱”，

进而影响现代化进程。随着内外部环境和条件的深刻变化，城镇化必须进入以提升质量为主的转型发展新阶段。

我国政府已经将实施“城镇化战略”作为 21 世纪中国迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一，十八大报告提出“加快完善城乡发展一体化的体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化”。2013 年 9 月，国务院印发的《关于加强城市基础设施建设的意见》也明确指出“政府应集中财力建设非经营性基础设施项目，吸引社会资金参与投资、建设和运营可经营性项目；积极创新金融产品和业务，建立完善多层次、多元化的城市基础设施投融资体系；研究出台配套财政扶持政策，落实税收优惠政策，支持城市基础设施投融资体制改革”。

2、赣州市城市基础设施建设行业的现状及前景

“十二五”期间，特别是《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》（以下简称《若干意见》）出台以来，赣州市坚持新型城镇化发展道路，推进土地利用集约化、城镇发展规模化、人居环境生态化，加快形成以特大城市为龙头、中小城市和小城镇为基础的现代城镇体系。赣州市城镇化步伐加快，“四桥九路”等重大城建项目顺利实施，中心城区扩容提质，南康撤市设区，中心城区建成区面积扩大到 141 平方公里，城市人口达 141 万人，全市常住人口城镇化率达 45.51%。

根据《2018 年赣州市人民政府工作报告》，2017 年赣州市获批全省唯一“中国制造 2025”试点示范城市；赣州港获批国家“一带一路”多式联运示范工程，成功开行中欧、中亚班列；江西省委、省政府出台纵深推进赣南等原中央苏区振兴发展、支持赣州建设省域副中心城市、打造“一带一路”重要节点城市等高含金量的政策，进一步提升了赣州的战略地位。2017 年，270 个市属重点工程全部开工，完成投资 1,415 亿元。昌赣客专赣州段隧道群全部贯通，赣深客专、兴泉铁路全线开工，广吉高速宁都段

顺利推进，兴赣高速北延项目开工建设，黄金机场改扩建、航空口岸和通用机坪建设加速推进，华能瑞金电厂二期复工，省天然气管网赣州段 6 条支线开工建设，瑞金机场进场道路启动建设。和谐大道基本贯通，赣州火车站内部改造基本完工，文明大道等快速路加快建设，上犹江引水工程加快推进，市综合文化艺术中心开工建设。五洲大道、站东大道改扩建等工程竣工通车，东坡路等 27 条支路顺利打通，高铁新区、蓉江新区建设进展顺利。完成健康路、青年路、厚德路立面改造。

根据《赣州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，赣州将推进以人为核心的新型城镇化，加快农业转移人口市民化，新增落户城镇人口 80 万左右。继续加快赣州都市区和现代化中心城市建设，提升赣州都市区承载能力，建设省域副中心城市，以中心城市为核心联动发展县域城镇，形成辐射带动全市发展的都市空间体系。完成赣县撤县设区，加快推进中心城区与赣县区、上犹县同城化进程，积极构建中心城市大格局。加快章江新区繁荣发展，高标准推进蓉江新城、高铁新区建设，协同推进西城区、水东组团、水西组团、沙河组团、沙石组团、东山新区建设。

3、章贡区城市基础设施建设行业的现状及前景

章贡区是赣州市的市辖区，是赣州市委、市政府所在地，辖 5 个镇、4 个街道办事处，总面积 375.52 平方公里，2017 年末章贡区户籍总人口 50.33 万人。近年来，章贡区充分发挥推进新型城镇化在扩内需、调结构、惠民生、促发展中的引擎作用，以建设省域副中心城市为目标，大力推进新型城镇化建设，以江南宋城为品牌，努力建设经济繁荣、宜居宜业、生态优美、富有气质的城市。

根据《2018 年章贡区政府工作报告》，2017 年城市老旧小区改造完成 115 个；打通老城区“断头路”12 条，红环路、大公路、站东大道等立

面改造全面完成。完成了 102 个新农村建设点，实施农村“空心房”整治 10.28 万平方米。福寿沟博物馆、中华儿童新村、叶剑英南进指挥部旧址、魏家大院保护修缮工程进展顺利，杨仙岭人文生态公园、飞龙岛公园开园运营。山水林田湖生态修复项目全面开工；低质低效林改造完成 6648 亩；实施水土保持治理 7.8 平方公里；完成狮子塘等黑臭水体治理 5 处、土壤修复项目 2 个。

根据《赣州市章贡区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》， “十三五”期间，章贡区按照“一城五区”科学规划空间布局，优化全区发展布局，其中章江新区为赣州都市圈城市核心发展区，建成城市中央金融商务区、赣州高端现代服务业集聚区；河套老城区为城市优化发展区，通过旧城改造和棚户区改造，以文化休闲旅游和现代服务业为切入点，大力改善老城区风貌，焕发老城区经济活力；章贡经济开发区为产业集聚区，按一区二园布局，即沙河产业园、水西产业园，同时发展相关生产性服务业，实现产城融合；水东区为新兴发展城区，建设成为赣州都市区文化旅游发展的重要片区、集“文化旅游、商务休闲、高尚居住”为一体的滨水生态新城；水西、沙石、沙河为城乡统筹发展区。

根据城市总体布局，“十三五”期间，章贡区继续加快城市基础设施建设，稳步推进水东片区城镇化建设项目，加快赣储公路建设，基本形成城市框架，完善城市基本功能。此外，章贡区主动参与红旗大道东延、和谐大道等重大工程改造，加快三江六岸建设步伐，并重点建设 323 国道改造项目、红旗大道东延项目、章贡经开区基础设施建设项目、章贡区城市防洪工程水东防洪堤项目等重大工程。

（二）保障性住房行业的现状和发展趋势

1、我国保障性住房行业的现状和发展趋势

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限

定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房等构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。我国保障性住房建设是一项重大的民生工程，也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。2008 年，中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。经过几年的努力，各类棚户区改造已经取得积极成效。根据住房和城乡建设部印发的《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十二五”期间，保障性安居工程建设大规模推进，住房保障制度基本建立，全国累计开工建设城镇保障性安居工程 4,013 万套、基本建成 2,860 万套，超额完成“十二五”时期开工建设 3,600 万套的任务，城镇低收入家庭住房困难明显缓解；各类棚户区改造进展顺利，全国累计开工改造棚户区住房 2,191 万套、基本建成 1,398 万套，改善了住房条件和生活环境；公共租赁住房建设取得明显成效，全国累计开工建设公共租赁住房（含廉租住房）1,359 万套，基本建成 1,086 万套。2016 年，全国棚户区住房改造 600 多万套，农村危房改造 380 多万户。保障性住房的建设有效改善了困难群众的住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2015 年，国务院下发《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》，文件指出：各地区抓紧制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划，加快棚改项目建设，依法合规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作；加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确保完成三年计划确定的目标任务。

2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

根据国务院 2017 年的《政府工作报告》，目前我国城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区，要持续进行改造，2017 年要再完成棚户区住房改造 600 万套，继续发展公租房等保障性住房，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区。根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国要统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量。根据住房和城乡建设部印发的《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，我国将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇，“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

2、赣州市保障性住房行业的现状和发展趋势

一直以来，赣州市委、市政府一直高度重视住房保障工作，将保障性住房建设作为改善民生、促进和谐的重大工程，倡导立足保障基本需求、引导合理消费，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。“十二五”期间，赣州市新建保障性安居工程 18.96 万套，完成城市棚户区改造 6.19 万户，改造农村危旧土坯房 69.52 万户。根据《赣州市 2017 年政府工作报告》，2016 年，赣州市棚户区改造基本建成 2.9 万套，完成农村危房改造 2.38 万户；2017 年，赣州市进一步加快实施保障性安居工程，完成城市棚户区改造 2.46 万户。根据《赣州市国民

经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，赣州市坚持以住有所居为目标，着力推进住房保障和供应体系建设，推进公租房货币化补贴，加快公租房分配入住，加强公租房动态管理，大力推进棚户区 and 城中村改造，完成各类棚户区改造 6.71 万户，力争 2018 年内基本解决城市棚户区改造问题。

3、章贡区保障性住房行业的现状和发展趋势

章贡区在赣州市城市总体规划下，不断优化全区的发展布局，通过旧城改造和棚户区改造，改善城镇居民的生活条件，提升城市发展环境，保障人民安居乐业。“十二五”期间，章贡区启动了郁孤台、八境台及周边、气压机厂等 41 个地块的改造工作，8,292 户居民告别了低矮破陋的棚户区，同时在全市率先完成农村危旧土坯房改造任务，累计完成农村危旧土坯房改造 5,476 户，遍及 6 个镇（街）、57 个行政村，使 1.6 万农民住上了安全放心房。根据《赣州市章贡区 2017 年政府工作报告》，2016 年，章贡区完成中心城区及水东、水西棚户区和城中村改造 4,352 户；推广 EPC 模式，加快返迁安置房建设，抓好羊婆巷等 17 个安置小区项目开工建设，做好返迁安置房和安置地的分配工作，让拆迁户早日住上新房。2017 年，章贡区力争完成火车站至楼梯村等 19 个地块 195.7 万平方米，14,671 套返迁安置房建设，分配章江新区 G3 等 14 个地块、9,550 套安置房。

根据《赣州市章贡区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，章贡区将加快老城区升级改造，全面改善老城区居住困难居民的生活条件，到 2017 年全面完成河套老城区、历史文化保护街区、国有厂矿企业等 54 个地块 165 万平方米的城区棚户区改造任务。同时，加快城中村和城乡结合部改造，加大货币化安置及保障房建设力度，完成征地拆迁和棚户区改造的返迁安置任务，改善城乡人民生活居住条件。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人系赣州市章贡区国有资产监督管理局控股的有限公司，主要职能为负责章贡区政府性投资项目的建设、管理，保障性住房和安置房建设、经营性国有资产的运营管理等。发行人承担了章贡区城市棚户区改造、返迁安置房建设以及重大市政工程项目，是章贡区重要的城市基础设施建设市场化运营和国有资产经营管理的主体，其业务发展与章贡区经济和社会的整体发展密不可分。自成立以来，发行人一直得到当地政府的大力支持，为章贡区重点行业、重点领域的发展，国有资产整合运营，确保国有资产保值增值方面做出了巨大贡献。

2、发行人的竞争优势分析

（1）突出的区位优势

赣州市是我国第三批国家历史文化名城，也是著名的革命老区，有“共和国摇篮”的美誉。赣州市位于江西南部，赣江上游，地处长江三角洲、珠江三角洲及闽江三角洲三大经济区的交汇处，是我国东南沿海地区向中部内地延伸的过渡地带，也是内地通向东南沿海的重要通道之一，自古就是“承南启北、呼东应西、南抚百越、北望中州”的战略要地。章贡区是赣州市中心城区，也是赣州市委、市政府所在地，是赣州市城市发展的核心区，区位条件、发展基础、发展环境、发展潜力等诸多方面在赣州市及周边区域具有相对优势。优越的区位优势给发行人业务发展提供了先天的外部优势，区位优势的发挥和实现又要求章贡区各项基础设施的不断完善，也为发行人业务发展提供空间。

（2）政策支持优势

2012 年 6 月 28 日，国务院正式出台《关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》（国发〔2012〕21 号），为赣州发展进行顶层设计，量身定制了一系列扶持政策，系统描绘了赣南苏区振兴发展“路线图”。

赣南苏区振兴发展成为国家战略，与西部大开发、中部崛起等国家战略比肩齐重。国家 14 个部委出台了实施意见或扶持政策。江西省委、省政府把赣南苏区振兴发展摆在“南有中央苏区、北有鄱阳湖区”的重要位置；赣州市委、市政府出台了具体贯彻实施意见等配套文件，启动了 42 项重大规划和方案、194 项行动计划、27 项试点和示范等相关工作。同时，根据国务院下发的《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确赣州为区域中心城市，江西省也将赣州市定位为江西省省域副中心城市，赣州市的战略地位不断提升。随着国家支持赣南苏区的政策执行和推进，赣州作为赣南主要区域，城市建设、产业发展等也具有良好的发展前景，发行人及其下属子公司将受益于此。

（3）章贡区政府的支持力度不断加大

发行人是经章贡区政府批准的以章贡区国有资产为主体组建的国有公司，承担了章贡区城市基础设施投资和建设的重要任务，承担对区属国有资产的产权管理和资本运营职责。公司的运作已成为城市运营的重要环节，区域垄断的地位和专业化的职能决定了其城市资源经营的主体角色，城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。自 2013 年组建以来，发行人得到章贡区政府的支持力度不断加大，通过资金注入、股权划转等方式壮大公司规模，同时给予发行人各项补贴和政策支持，发行人经营实力和可持续发展能力不断增强。

（4）较强的综合融资能力

发行人积极拓宽融资渠道，通过调整和优化融资结构的方式，合理安排融资计划，控制贷款额度，降低融资成本，有效提高了贷款资金的使用效益。发行人积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了发行人业务发展的资金需求。发行人已与多家金融机构初步建立了业务合作关系，在融资活动中，一直按时偿还贷款本

息，保持着良好的信用记录。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

（四）发行人发展规划

根据发行人制定的《赣州市章贡区建设投资集团有限公司五年（2013 年至 2018 年）业务发展规划》，发行人的发展定位为：按照章贡区委、区政府确定的发展目标，完善公司治理结构，依照企业运行规则，遵循市场经济规律，建立运作规范、机制灵活、管理科学的法人公司。同时，发行人也将加大项目开发，强化资本运作，并承担政府赋予的职责，服务地方经济建设，勇于在城市建设、产业发展等方面，挑起国有资本运营主体的重任。基于公司发展定位，公司制定了相应的发展目标：

1、完善法人治理结构。建立“产权清晰、权责明确、管理科学、自主经营、自负盈亏”的现代企业管理制度；形成融资、投资、运营管理有机结合、高效运作的现代投融资机制。

2、增强投融资能力。通过资源整合和体制机制创新，做大资产规模，优化资产结构，提高经营性资产比重，逐步形成“依托主营业务收入，拓展以资本市场为主，银行信贷、财政补贴为辅”的融资新模式。

3、提升项目建设管理能力。建立健全项目立项、筹资、建设管理的统筹管理机制，解决投资、筹资责任不明确等难题；提高项目建设管理水平，确保建设项目保质保量完成。

四、发行人地域经济情况

（一）赣州市地域经济情况

1、赣州市概况

赣州，简称“虔”，别称“虔城”，也称“赣南”，位于江西省南部，辖 3 个区、14 个县和 1 个县级市，同时拥有 4 个国家级开发区和 1 个综合

保税区，全市总面积 39,379.64 平方千米，占江西总面积的 23.60%，是江西省面积最大、人口最多的地级市。

赣州市是珠江三角洲、闽东南三角区的腹地，是内地通向东南沿海的重要通道，也是连接长江经济区与华南经济区的纽带，是国务院认定的区域中心城市，是江西省省域副中心城市，也是赣州都市区是江西省重点培育和发展的三大都市区之一。

赣州是全国稀有金属产业基地和先进制造业基地、红色文化传承创新区和著名的红色旅游目的地、区域性综合交通枢纽、原中央苏区振兴发展示范区。同时，赣州作为国家历史文化名城，是中国魅力城市之一，有着千里赣江第一城、江南宋城、客家摇篮、红色故都、世界橙乡、世界钨都、稀土王国和世界风水堪舆文化发源地等美誉。

2012 年 6 月 28 日，国务院正式出台《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》，旨在全方位多领域努力推动赣南等原中央苏区振兴发展。至此，赣南苏区振兴发展上升为国家战略，赣州在全国的战略地位更加凸显，赣州也因此成为中部首个执行西部大开发税收政策的城市。

2、赣州市资源禀赋

（1）矿产资源

赣州市是我国重点有色金属基地之一，已探明的钨矿储量占世界第一，稀土储量居全国第二，素有“世界钨都”、“稀土王国”之美誉。赣州市已发现矿种 106 种，其中查明储量的矿种 75 种；矿产地 1,254 处，其中大型矿床 28 处，中型矿床 60 处，小型矿床 712 处，矿点 454 处。特别地，赣州市具有丰富的中重稀土和黑钨矿，分别占我国和世界的比重为 54.9%、36.2%，是在我国和世界上具有优势的矿种。被称为江西省矿产资源中的“五朵金花”即钨、铜、铀、稀土、钽铌，除铜之外其余四种主要

分部在赣南。

赣州市矿产资源有四大特点：一是矿产种类多，配套较齐全。特别是钨、锡、铋、稀土、钽等矿产储量极为丰富。二是矿产资源分布相对集中、钨、锡、稀土三种矿产探明储量的80%左右集中在大中型矿区，有利于规划和规模生产。三是金属矿床共伴生矿产多，综合利用价值高。四是地热和矿泉水广泛分布。

（2）农业资源

赣州市地处中亚热带南缘，属亚热带丘陵山区湿润季风气候，具有冬夏季风盛行，春夏降水集中，四季分明，气候温和，热量丰富，雨量充沛，酷暑和严寒时间短，无霜期长等气候特征。得天独厚的自然条件，使赣州市成为江西省农业大区和经济作物主产区，是全省的糖业、烟叶、桔等生产基地和我国重要的商品林基地。全市脐橙种植面积世界第一，年产量世界第三，被誉为“世界橙乡”。同时，赣州市的南康为中国甜柚之乡、安远县为中国九龙蜜柚之乡、寻乌县为中国蜜桔之乡、大余县为中国瑞香之乡、石城县为中国白莲之乡、崇义县为中国毛竹之乡、赣县为中国板鸭之乡、会昌县为中国肉兔之乡。

（3）旅游资源

赣州市地处武夷山、雩山、诸广山及南岭的九连山、大庾岭等众多的山脉及其余脉，自然环境优美，风景宜人。同时，赣州市具有两千多年的建城史，历来为江南政治、经济、军事、文化重镇，文天祥、周敦颐、海瑞、王守仁、辛弃疾和中共第一代核心领导人皆在赣南主政过。因此，赣州市具有丰富的自然景观和人文景观，旅游资源较为发达，境内AAAAA级景区1个，AAAA级景区15个，国家级森林公园8个，全国重点文物保护单位20余处。

依靠丰富的旅游资源，赣州市逐渐形成了具有特色的旅游品牌。赣州

是全国著名的革命老区、共和国摇篮，是中华苏维埃共和国临时中央政府所在地，是中央红军气壮山河的两万五千里长征出发地，逐步形成了以瑞金为核心的红色旅游产业集群。赣州是我国当今保存最完好的北宋城，是宋代文物最多的滨水城市，故有“江南宋城”之誉，境内有宋代铭文砖城墙、古浮桥、八境台、郁孤台等众多宋代文化景点，形成了赣州中心城区为核心的江南宋城旅游产业集群。赣州是客家先民中原南迁的第一站，是客家民系的发祥地和客家人的主要聚居地之一，全市客家人口占95%以上，世称“客家摇篮”，现仍存600余幢神奇的客家围屋，形成了以龙南—赣县为核心的客家风情旅游产业集群。世界风水在中国，中国风水在赣州，赣州堪舆文化、儒释文化、宋城文化、客家文化交相辉映。赣州兴国的三僚村，被称为“中国风水文化第一村”，成为堪舆文化的发祥地、世界风水文化爱好者朝觐的圣地，因此形成了以兴国三僚—章贡区马祖岩—赣县杨仙岭为核心的堪舆文化旅游产业集群。

3、赣州市产业发展情况

近年来，赣州坚持以工业化为核心，以项目建设为抓手，做好“稀土王国”、“世界钨都”、“脐橙之乡”等资源文章，主攻产业基地建设，全力打造特色优势产业集群。以稀土产业为例，赣州已由资源基地跃升为全国稀土原矿及冶炼加工产品主产区、集散地，形成了采、选、冶、加到应用产品一条龙的产业格局，离子型稀土矿生产能力和分离能力约占全国同类型产品一半以上，以世界知名的稀土磁性材料及永磁电机、发光材料及绿色光源产业基地为发展目标；全国三分之二的钨精矿在赣州加工，赣州已成为全国钨矿及钨冶炼产品的主产区和集散地；以脐橙为代表的特色农业发展迅猛，赣州积极建设赣南脐橙产业科技示范园，发展脐橙精深加工，着力打造具有国际影响力和市场话语权的脐橙产业。

“十二五”期间，赣州市农业基础地位不断夯实，传统优势工业实力

增强，新兴产业长足发展，产业结构进一步优化。战略性新兴产业实现主营业务收入超400亿元，占工业比重达13%。现代服务业发展迅猛，服务业占GDP比重提高4.2个百分点。产业集聚度明显提升，规模以上工业企业达1,188家，稀土钨、家具产业集群主营业务收入超千亿元，主营业务收入过300亿元的产业集群达6个，新增龙南、瑞金国家级经开区和赣州高新区，国家级开发区（高新区）由1个增加到4个，园区主营业务收入过100亿元的达8个。科技创新能力增强，获批3个国家级和1个省级工程技术研究中心，新增3个国家级博士后科研工作站，新设国家级重点实验室，科技创新对经济增长贡献率达55%。

根据《赣州市国民经济和社会发展第十三个五年（2011-2015年）规划纲要》， “十三五”期间，立足现有产业优势，不断拉长产业链，支持重大技术创新成果规模化生产，重点打造新能源汽车及配套、稀土新材料及应用、钨新材料及应用、电子信息、以家具为主的现代轻纺等千亿元支柱产业，着力打造生物制药、新型建材、氟盐化工等百亿元特色产业，加快培育高端装备制造、数控机床、新一代信息技术、节能环保等潜力产业，建成全国稀有金属产业基地和先进制造业基地、全省战略性新兴产业创新基地和生产基地。同时，以工业园区为载体、龙头企业为重点，健全利益协调机制，引导关联企业集中布局，打造一批辐射带动明显、配套协作紧密、创新动力强劲、服务支撑有力的产业园区，形成一批特色产业基地和产业集聚区。到2020年，全市规模以上工业实现力争达到主营业务收入8,000亿元。

4、赣州市主要经济数据

近年来，赣州市不断挖掘自身优势，实现了经济持续发展，主要经济指标普遍超过江西省平均水平。根据《赣州市2017年国民经济和社会发展统计公报》，2017年，赣州市实现地区生产总值2,524.01亿元，比上年增

长9.5%，其中，第一产业增加值345.22亿元，增长4.8%；第二产业增加值1,066.65亿元，增长8.5%；第三产业增加值1,112.14亿元，增长12.3%。2017年，赣州市完成固定资产投资2,510.48亿元，增长13.8%；规模以上工业增加值增长9.1%；社会消费品零售总额887.05亿元，增长12.3%；货物进出口总额47.35亿美元，比上年增长15.0%，其中货物出口39.66亿美元，增长16.7%；金融机构年末存款余额4,753.57亿元，比年初增长23.4%；贷款余额3,415.98亿元，比年初增加573.80亿元；财政总收入408.32亿元，比上年增长11.5%，其中一般公共预算收入245.36亿元，增长0.9%。

作为江西省的区域性中心综合型城市，赣州市经济发展情况位居江西省前列，其中地区生产总值位于第2名，仅次于南昌；财政总收入位于3名，仅次于南昌、九江；一般公共预算收入位于3名，仅次于南昌、九江。

赣州市2015-2017年财政收入情况

单位：亿元

项目		2015年度		2016年度		2017年度	
		金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
全口径	财政总收入	353.32	7.5%	366.32	3.7%	408.32	11.5%
	其中：一般公共预算收入	245.51	9.0%	243.18	-0.9%	245.36	0.9%
	政府性基金收入	83.54	-48.9%	122.12	46.2%	295.24	141.8%

（二）章贡区地域经济情况

1、章贡区概况

章贡区于1999年6月撤原县级赣州市设区，国土面积591平方公里，户籍总人口50.33万，辖5个镇、4个街道办事处。章贡区是赣州市的主城区，是赣州市委、市政府所在地，是赣州市政治、经济、文化、交通和信息中心，区位条件、发展基础、发展环境、发展潜力等诸多方面在赣州市及周边区域具有相对优势。章贡区是国家历史文化名城、江西省城镇新区商业建设试点区、全国首批信息消费试点城市、省级服务业综合改革试点区、

我国重要的钨钼冶炼基地、国家稀土开发利用综合试点城市、江西省机电产业基地。

章贡区自古即为沟通赣粤闽湘的江南重镇，现为江西南大门、珠三角直接腹地、海西经济区和长江中游城市群重要组成部分。境内有京九铁路、赣龙铁路、赣韶铁路，赣粤高速、厦蓉高速，105、323国道，黄金机场；昌吉赣高铁已经开工建设，赣州至深圳段高铁即将开工，赣州至泉州出海铁路同步推进；船舶可通过赣江直达长江经济带各港口及沿海；构建起航空、铁路、高速、水运等较为完善的综合立体交通网络。

2、章贡区产业发展情况

章贡区拥有冶金、机械、造纸、化工、医药、食品、电子等29个工业门类，下辖“一区三园”工业发展平台，即升格后的章贡经济开发区及下辖的沙河产业园、水西产业园和规划建设中的水西铜铝产业园。其中，沙河产业园属省重点工业园区、被评为全省先进工业园，命名为江西省机电工业城、省级民营科技园；水西产业园被列为江西省首个战略性新兴产业基地、全省循环化改造试点园区。章贡区逐步构建了有色金属及新材料、装备制造（汽车及汽车零部件）两大主导产业和电子信息、生物医药、节能环保三大新兴产业，即“2+3”新型工业产业体系。

根据《章贡区2017年国民经济和社会发展规划执行情况与2018年国民经济和社会发展规划（草案）的报告（书面）》，2017年，章贡区新增规模以上工业企业30家，总数达132家；主营业务收入350亿元，增长15%以上；完成工业投资100亿元，增长51.9%。青峰药谷纳入“中国制造2025”试点范围；生物医药产业列为省重点产业集群，实现工业总产值52亿元，占规模以上工业比重达13%。电子信息产业实现工业总产值80亿元，增长35%。憶源多媒体公司加入智慧物联产业联盟，群星机器人项目列入江西省智能制造试点示范项目。

根据《赣州市章贡区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》， “十三五”期间，章贡区将建设生物医药和电子信息两大特色产业集群，培育生物医药产业基地、新能源汽车及动力电池生产基地、新材料产业基地等三大百亿产业基地。到2020年，章贡区规模以上工业总产值达到800亿元，主营业务收入达到800亿元，规模以上企业达到150家；主营业务收入超100亿元企业1家，超30亿元企业1家，超20亿元企业5家，超10亿元的企业15家。主要发展规划如下：

（1）生物医药产业工程。依托青峰药业集团，重点强化创新天然药物和化学仿制药研发应用，生产中药、化学制药、生物医药及健康类产品，培育发展医药商业、医疗康复服务、医疗机构建设等产业，打造中西部地区有较大影响力的生物医药产业基地。

（2）装备制造（汽车及汽车零部件）产业工程。推进中国汽车零部件（赣州）产业基地、新能源汽车产业基地（包括产业研究院、产业发展基金、生产制造基地），重点建设年产20万台DCT自动变速器项目、新能源汽车关键零部件产业化项目、群星机器人公司智能制造装备研发与产业化项目。依托经纬科技、群星机械、金环磁选、赣发集团，重点发展动力电池、驱动电机、先进变速器、轻量化材料、智能控制系统，初步形成从关键零部件到整车的完整汽车产业链。应用于矿山开采的重力磁选设备、大型强磁选机等产品，发展单机5万千瓦以及各式风力发电主辅机及电站成套设备。

（3）有色金属及新材料产业工程。依托虔东稀土、虹飞钨钼、江钨钴业、逸豪优美科等骨干企业，重点发展稀土、钨、铜钴等精深加工；大力发展高性能稀土永磁、稀土发光等高端稀土、钨新材料和应用产业，扩大高端领域应用，建立集研发、生产、产品回收为一体的绿色生产体系，建设全国重要的新材料产业基地。重点建设逸豪优美科1万吨金属钴加工

项目、虔东稀土高端功能材料产业链升级改造项目、硬质合金深加工项目、特种钨丝等高技术产品。

（4）电子信息产业工程。重点发展数字通讯、电子信息机电产品、新型电子元器件、微小型表面贴装元器件、新能源配套电子元器件、数字视听设备、LED及绿色照明、软件设计开发、云计算、智慧章贡、物联网关键技术及信息安全设备。加快建设章贡区软件产业孵化园、章贡区物联网创新应用产业园两大平台。重点建设高端PCB及SMT项目、液晶显示器等触摸屏研发制造项目。

（5）节能环保产业工程。发展节能装备制造、环保装备制造、资源循环利用技术装备，发展节能服务、环保服务、资源循环利用服务。重点建设豪鹏科技电池回收项目、中联环保电镀污水集中处理系统升级改造项目。

3、章贡区主要经济数据

根据《2018年章贡区政府工作报告》，2017年，章贡区主要经济指标继续领跑全市，并在全省保持较好发展态势，地区生产总值完成387.65亿元，增长10.2%，迈入全省十强；500万元以上固定资产投资414.15亿元，增长14.1%；社会消费品零售总额285.54亿元，增长13.1%；规模以上工业增加值增长9.5%；实际利用外资1.3亿美元，增长10%；出口总额5.79亿美元，增长11.9%。

赣州市章贡区2015-2017年财政收入情况

单位：亿元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
全口径财政收入	33.63	35.18	40.50
（一）地方财政一般预算收入	21.86	21.83	21.67
其中：税收收入	14.84	16.09	15.59
（二）基金预算收入	2.75	3.45	5.63
其中：国有土地使用权出让收入	2.66	3.44	5.23

第十条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日的资产负债表，2014年度、2015年度、2016年度的利润表、现金流量表和财务报表附注进行了三年连审并对发行人2017年12月31日的资产负债表，2017年度利润表、现金流量表和财务报表附注进行了审计。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对审计结果出具了标准无保留意见的审计报告（亚会B专审字（2017）0346号、亚会B审字（2018）1637号），本文中2015-2017年的财务数据均来源于经审计的财务报表。

发行人2014-2016年度审计报告（亚会B专审字（2017）0346号），报告期内，发行人无重大会计政策发生重大变更，无重大会计估计发生变更。

发行人2017年度审计报告（亚会B审字（2018）1637号），报告期内，发行人无重大差错更正事项，主要会计政策、会计估计变更情况：财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号--持有待售的非流动资产处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于日存在的持有待售非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。财政部于 2017年度修订了《企业会计准则第16号--政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017年1月1日新增的政府补助，要求按照修订后的准则调整。财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017年度及以后期间的财务报表。 发行人执行上述会计政策变更的主要影响如下：

会计政策变更的主要内容	主要影响
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	2017 年度列示持续经营净利润金额 291,105,452.90 元，列示终止经营净利润金额 0.00 元；2016 年度列示持续经营净利润

会计政策变更的主要内容	主要影响
	金额 234,472,965.47 元，列示终止经营净利润金额 0.00 元。
(2) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	2017 年度调减营业外收入 264,650.70 元，调减营业外支出金额 17,497,401.35 元，调增资产处置收益-17,232,750.65 元；2016 年度调减营业外支出金额-151,073.75 元，调增资产处置收益-151,073.75 元。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的审计报告。

一、发行人最近三年的主要财务数据与指标

发行人最近三年的合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
货币资金	292,747.56	329,751.11	223,472.61
应收账款	290,603.13	224,706.05	140,266.35
预付款项	33,510.86	17,100.87	55,693.64
其他应收款	140,976.75	101,483.36	109,673.19
存货	1,138,724.99	897,035.43	740,377.98
流动资产合计	1,901,381.93	1,571,228.09	1,269,483.77
可供出售金融资产	19,521.60	11,145.00	9,865.00
固定资产	30,386.23	33,030.26	33,339.61
无形资产	45,052.99	46,305.06	47,487.99
非流动资产合计	99,195.31	94,153.15	91,043.27
短期借款	2,000.00	6,000.00	5,000.00
预收账款	25,159.00	21,650.53	58,778.94
其他应付款	376,635.96	347,943.22	182,076.43
一年内到期的非流动负债	43,720.00	57,318.00	77,112.00
流动负债合计	452,584.15	434,091.04	321,694.89
长期借款	248,000.00	124,223.00	115,207.00

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
其他非流动负债	511,956.61	449,967.13	448,093.63
非流动负债合计	808,856.61	574,190.13	563,300.63
负债合计	1,261,440.76	1,008,281.16	884,995.52
所有者权益合计	739,136.48	657,100.08	475,531.51
资产合计	2,000,577.24	1,665,381.24	1,360,527.03

发行人最近三年的合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	128,680.67	157,235.17	87,325.12
营业成本	114,368.31	144,458.64	79,283.42
营业利润	7,007.77	3,581.16	2,901.28
营业外收入	24,819.28	21,446.92	20,247.23
利润总额	31,585.77	24,812.21	23,044.27
净利润	29,061.01	23,447.30	22,220.08
归属于母公司股东的净利润	29,061.01	23,447.30	22,220.08

发行人最近三年的合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入	509,198.16	299,870.36	159,882.59
经营活动现金流出	740,130.96	319,943.88	385,876.05
经营活动产生的现金流量净额	-230,932.81	-20,073.52	-225,993.46
投资活动现金流入	1,270.22	776.70	70.20
投资活动现金流出	10,628.65	5,584.33	815.74
投资活动产生的现金流量净额	-9,358.43	-4,807.63	-745.54
筹资活动现金流入小计	383,404.88	376,111.08	274,905.95
筹资活动现金流出小计	143,667.19	281,401.42	99,902.39
筹资活动产生的现金流量净额	239,737.69	94,709.66	175,003.56

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
现金及现金等价物净增加额	-553.55	69,828.50	-51,735.44

发行人最近三年的有关财务指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率（倍）	4.20	3.62	3.95
速动比率（倍）	1.69	1.55	1.64
资产负债率（%）	63.05	60.54	65.05
总资产周转率（次）	0.07	0.10	0.07
应收账款周转率（次）	0.5	0.86	0.86
存货周转率（次）	0.11	0.18	0.12
总资产收益率（%）	1.59	1.55	1.79
净资产收益率（%）	4.16	4.14	5.69

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]

5、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]

6、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]

7、总资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]
×100%

8、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%

9、2015 年平均数按期末数计算。

二、发行人资产负债分析

2015-2017 年末，发行人的资产总额分别为 1,360,527.03 万元、1,665,381.24 万元和 2,000,577.24 万元，负债总额分别为 884,995.52 万元、1,008,281.16 万元和 1,261,440.76 万元，资产负债率分别为 65.05%、60.54% 和 63.05%。

（一）资产结构分析

2015-2017 年末，发行人资产结构情况

单位：万元，%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	292,747.56	14.63	329,751.11	19.80	223,472.61	16.43
应收账款	290,603.13	14.53	224,706.05	13.49	140,266.35	10.31
预付款项	33,510.86	1.68	17,100.87	1.03	55,693.64	4.09
其他应收款	140,976.75	7.05	101,483.36	6.09	109,673.19	8.06
存货	1,138,724.99	56.92	897,035.43	53.86	740,377.98	54.42
其他流动资产	4,818.63	0.24	1,151.26	0.07	-	-
流动资产合计	1,901,381.93	95.04	1,571,228.09	94.35	1,269,483.77	93.31
可供出售金融资产	19,521.60	0.98	11,145.00	0.67	9,865.00	0.73
长期股权投资	818.11	0.04	147.00	0.01	-	-
固定资产合计	30,386.23	1.52	33,030.26	1.98	33,339.61	2.45
无形资产	45,052.99	2.25	46,305.06	2.78	47,487.99	3.49
商誉	377.44	0.02	377.44	0.02	-	-
长期待摊费用	247.86	0.01	319.49	0.02	309.13	0.02
递延所得税资产	56.70	0.00	44.52	0.00	41.53	0.00
其他非流动资产	2,734.38	0.14	2,784.38	0.17	-	-
非流动资产合计	99,195.31	4.96	94,153.15	5.65	91,043.27	6.69
资产总计	2,000,577.24	100.00	1,665,381.24	100.00	1,360,527.03	100.00

2015-2017 年末，发行人的资产总额分别为 1,360,527.03 万元、1,665,381.24 万元和 2,000,577.24 万元，2016 年末和 2017 年末发行人的资产规模分别比上年增加 304,854.21 万元和 335,196.00 万元，同比增长 22.41% 和 20.13%，发行人资产规模逐年增加。

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《赣州市章贡区建设投资集团有限公司资产清单》，截至 2016 年 12 月 31 日，赣州市章

贡区建设投资集团有限公司资产中公益性资产规模为3,768.11万元,全部为房屋建筑物和土地使用权,除此之外,发行人无其他公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

从发行人的资产构成看,发行人的资产以流动资产为主。2015-2017年末,流动资产占资产总额的比重分别为 93.31%、94.35%和 95.04%,占比稳中有升。截至 2017 年末,发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货,占总资产的比重分别为 14.63%、14.53%、7.05%和 56.92%;发行人非流动资产主要包括固定资产和无形资产,占总资产的比重分别为 1.52%和 2.25%。

1、货币资金

2015-2017 年末,发行人的货币资金分别是 223,472.61 万元、329,751.11 万元和 292,747.56 万元,分别占总资产的 16.43%、19.80%和 14.63%,发行人的货币资金主要是银行存款、库存现金和其他货币资金。2016 年末货币资金较上年末增加 106,278.50 万元,同比增加 47.56%,增幅较大,主要原因发行人为适应业务发展的需要增加了当年货币资金的筹措。

2、应收款项

(1) 应收账款

2015-2017 年末,发行人应收账款账面价值分别为 140,266.35 万元、224,706.05 万元和 290,603.13 万元,分别占总资产的 10.31%、13.49%和 14.53%,主要是应收赣州市章贡区财政局的工程款。2016 年末发行人应收账款较上年末增加 84,439.70 万元,同比增加 60.20%,主要为应收章贡区财政局工程款项增加所致;2017 年末发行人应收账款较上年末增加 65,897.08 万元,同比增加 29.33%。

截至 2017 年末,应收账款余额中无应收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

2017 年末，发行人应收账款中应收政府及其相关部门余额明细

单位：万元

单位名称	入账科目	账面余额	账龄	性质
赣州市章贡区财政局	应收账款	289,211.31	0-4 年	工程款
小计		289,211.31	-	-

(2) 其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款分别为 109,673.19 万元、101,483.36 万元和 140,976.75 万元，分别占总资产的 8.06%、6.09%和 7.05%，主要是应收政府相关部门和企业的往来款。2016 年末发行人其他应收款较上年末减少 8,189.83 万元，同比减少 7.47%；2017 年末发行人其他应收款较上年末增加 39,493.39 万元，同比增长 38.92%，主要是与赣州市章贡区财政局往来款的增加。

截至 2017 年末，其他应收款余额中无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2017 年末，发行人其他应收款项中欠款金额前五名客户

单位：万元

单位名称	入账科目	账面余额	账龄	性质
赣州市章贡区财政局	其他应收款	67,087.33	0-2 年	往来款
江西赣州章贡经济开发区管理委员会	其他应收款	16,490.14	0-3 年	往来款
中汽零（赣州）工业投资管理有限公司	其他应收款	8,300.00	2-3 年	借款
赣州市国土资源局章贡分局	其他应收款	6,695.16	1-2 年	往来款
赣州中农农产品市场有限公司	其他应收款	3,210.00	0-1 年	往来款
小计	-	101,782.63	-	-

2017 年末，发行人其他应收款项中应收政府及其相关部门余额明细

单位：万元

单位名称	入账科目	账面余额	账龄	性质
赣州市章贡区财政局	其他应收款	67,087.33	0-2 年	往来款
江西赣州章贡经济开发区管理委员会	其他应收款	16,490.14	0-3 年	往来款
赣州市国土资源局章贡分局	其他应收款	6,695.16	1-2 年	往来款
赣州市章贡区水东镇财政所	其他应收款	2,026.39	1-2 年	往来款
赣州市章贡区南外街道办事处	其他应收款	1,546.59	1 年以内	往来款
赣州市章贡区交通运输局	其他应收款	1,042.00	1-2 年	往来款
章贡区水西镇镇政府	其他应收款	1,000.00	4-5 年	往来款
赣州市章贡区东外街道办事处财政所	其他应收款	616.46	0-2 年	往来款
赣州市人力资源和社会保障局	其他应收款	385.77	0-3 年	往来款
赣州市章贡区水南镇财政所	其他应收款	394.83	2-3 年	往来款
赣州市章贡区城乡规划建设局	其他应收款	201.59	1-2 年	往来款
赣州市章贡区水东镇人民政府	其他应收款	168.78	1-2 年	往来款
赣州市水西有色冶金基地管理委员会	其他应收款	121.50	0-2 年	往来款
赣州市章贡区水西镇财政所	其他应收款	70.23	1-2 年	往来款
赣州市章贡区房地产管理局	其他应收款	60.00	1 年以内	往来款
小计	-	97,906.77	-	-

截至 2017 年末，发行人应收款项包括应收账款和其他应收款，合计为 431,579.88 万元。截至 2016 年末，发行人应收款项合计为 326,189.42 万元，其中应收章贡区政府及其相关部门的款项金额为 290,259.10 万元，占应收款项的比重为 88.98%，占比较高。为了保障发行人对章贡区政府及其相关部门的应收款项能够顺利收回，赣州市章贡区下发了《关于对政府及相关部门应收款项的偿还安排》，将章贡区范围内的 5,544.08 亩土地出让收益优先用于偿还该应收款项。

3、预付款项

2015-2017 年末，发行人的预付款项分别为 55,693.64 万元、17,100.87 万元和 33,510.86 万元，分别占总资产的 4.09%、1.03%和 1.68%，主要为预还借款和发行人预付相关单位的工程款、征迁款等。2016 年末预付款项较上年末减少 38,592.77 万元，同比减少 69.30%，主要为发行人预付款项目结转为存货所致；2017 年末预付款项较上年末增加 16,409.99 万元，同比增加 95.96%，主要为发行人预还中江国际信托股份有限公司借款和预付征迁款的增加。

4、存货

2015-2017 年末，发行人的存货账面价值分别为 740,377.98 万元、897,035.43 万元和 1,138,724.99 万元，分别占总资产的 54.42%、53.86%和 56.92%，主要为工程施工、原材料、库存商品，开发成本，其中，工程施工为发行人承担的政府代建项目，原材料为铈铁硼等材料，库存商品为待售厂房，开发成本为土地使用权及幸福花园小区等房地产开发项目，原材料、库存商品、开发成本均不涉及政府代建。2016 年末存货较上年末增加 156,657.45 万元，同比增加 21.16%；2017 年末存货较上年末增加 241,689.56 万元，同比增加 26.94%，主要是工程项目建设投资增加所致。

2017 年末，发行人存货中土地使用权明细情况

单位：平方米，万元

土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	取得方式	入账方法	是否抵押	是否缴纳土地出让金
赣（2016） 赣州市不动 产权第 0007793 号	河套老城区 IV-F-G 地 块	出让	街巷用地（社会停车场）	3,040.60	1,069.29	出让	成本法	否	是
赣市章国用 （2013）第 0003 号	河套老城区 IV-A-D 地 块	出让	商铺、住宅、公共设施与公共服务用地（幼儿园、社区用房等）	54,292.56	1,869.79	出让	成本法	否	是
赣市章国用 （2010）第	水西基地 C3-01 地块	出让	商住	43,357.64	2,872.39	出让	成本法	否	是

A3010191 号									
赣 2017 第 0106384 号	沙河组团 G1-4 地块	出让	批发零售、城镇住宅用地	52,842.52	25,302.44	出让	成本法	否	是
赣 2017 第 0106389 号	沙河组团 B8-2-02 地块	出让	批发零售、城镇住宅用地	26,075.45	5,915.40	出让	成本法	否	是
尚未办理	沙河 L5-3 地块	出让	商服（社会停车场）	25,862.4	1,043.04	出让	成本法	否	是
小计				205,471.17	38,072.34				

工程施工中最大五项在建项目情况如下：

2017 年末，发行人存货中最大五项工程施工情况

项目	2017-12-31余额 (万元)	计划总投资 (万元)	实际总投资 (万元)	完工 进度	是否签 署综合	是否为政 府代建
棚改项目	292,583.00	361,801.33	356,633.02	98.57	是	是
全省棚改项目	203,732.32	289,422.16	268,895.37	92.91	是	是
沙河工业园	119,377.87	100,000.00	141,697.70	94.47	是	是
K24 返迁房安置工程	63,158.28	135,100.00	77,071.54	57.05	是	是
公租房项目	59,044.67	75,000.00	66,876.44	89.17	是	是
合计	737,896.14	1,011,323.49	911,174.08			

截至 2017 年末，发行人委托代建项目全部计入存货工程施工科目，其中已完工委托代建项目为 8.72 万元，除上述已完工项目外，发行人委托代建项目均未完工。

5、固定资产

2015-2017 年末，发行人的固定资产账面价值分别为 33,339.61 万元、33,030.26 万元和 30,386.23 万元，分别占总资产的 2.45%、1.98%和 1.52%，主要为发行人名下房屋及建筑物等。2016 年末固定资产较上年末减少 309.35 万元，同比减少 0.93%；2017 年末固定资产较上年末减少 2,644.03 万元，同比减少 8.00%。

2017 年末，发行人固定资产中房屋及建筑物明细

序号	权属证号	证载用途	坐落	面积(m ²)	账面价值(元)	是否抵押	受限期限
1	赣房权证字第 S00319198 号	非住宅	滨江大道东段	493.75	3,141,260.38	否	
2	赣房权证字第 S00319199 号	非住宅	滨江大道东段	1003.74	3,918,554.31	否	
3	赣房权证字第 S00319200 号	非住宅	滨江大道东段	2601.65	10,156,699.32	否	
4	赣房权证字第 S00319201 号	非住宅	滨江大道东段	424.37	1,656,747.88	否	
5	赣房权证字第 S00253266 号	办公	阳明路 26 号信访办公室	40.11	18,516.50	是	2016.01.21-2024.01.20
6	赣房权证字第 S00253267 号	值班室	阳明路 26 号值班室	34.51	14,845.13	是	2016.01.21-2024.01.20
7	赣房权证字第 S00253277 号	店面	阳明路 26 号院内店面	140.53	80,291.38	是	2016.01.21-2024.01.20
8	赣房权证字第 S00253258 号	办公	阳明路 26 号 1 号办公楼	3429.18	1,620,273.56	是	2016.01.21-2024.01.20
9	赣房权证字第 S00253275 号	店面	阳明路 26 号院内店面	108.97	62,253.75	是	2016.01.21-2024.01.20
10	赣房权证字第 S00253265 号	店面	阳明路 26 号信访店面	78.33	41,422.69	是	2016.01.21-2024.01.20
11	赣房权证字第 S00253260 号	办公	阳明路 26 号 2 号办公楼	3319.02	2,190,693.50	是	2016.01.21-2024.01.20
12	赣房权证字第 S00253264 号	办公	阳明路 26 号人大办公楼	556.36	203,362.25	是	2016.01.21-2024.01.20
13	赣房权证字第 S00213846 号	非住宅	大公路 11 号一层至三层	2452.66	4,598,960.89	是	2010.02.06-2018.02.25
14	赣房权证字第 S00213855 号	非住宅	大公路 15 号一层	1030.27	3,134,184.50	是	2010.02.06-2018.02.25
15	赣房权证字第 S00213851 号	非住宅	大公路 15 号二层	964.5	1,337,421.24	是	2010.02.06-2018.02.25
16	赣房权证字第 S00213857 号	非住宅	大公路 15 号三层	940.69	1,212,510.91	是	2010.02.06-2018.02.25
17	赣房权证字第 S00213859 号	非住宅	大公路 15 号地下室	1570.96	1,106,177.71	是	2010.02.06-2018.02.25
18	赣房权证字第 S00213648 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 6#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
19	赣房权证字第 S00213649 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 20 号	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20
20	赣房权证字第 S00213650 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 17#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
21	赣房权证字第 S00213651 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 12#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
22	赣房权证字第 S00213652 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 10#	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20
23	赣房权证字第	商住	市站北区 38	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20

	S00213653 号		号 C 栋 11#				
24	赣房权证字第 S00213654 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 9#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
25	赣房权证字第 S00213711 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 7#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
26	赣房权证字第 S00213712 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 3#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
27	赣房权证字第 S00213713 号	商住	市站北区 38 号 F 栋 17#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
28	赣房权证字第 S00213714 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 8#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
29	赣房权证字第 S00213715 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 5#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
30	赣房权证字第 S00213741 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 1#	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20
31	赣房权证字第 S00213742 号	商住	市站北区 38 号 F 栋 16 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
32	赣房权证字第 S00213745 号	商住	市站北区 38 号 B 栋 6#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
33	赣房权证字第 S00213746 号	商住	市站北区 38 号 B 栋 7#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
34	赣房权证字第 S00213747 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 13#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
35	赣房权证字第 S00213748 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 14#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
36	赣房权证字第 S00213749 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 15#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
37	赣房权证字第 S00213750 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 16#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
38	赣房权证字第 S00213751 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 17#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
39	赣房权证字第 S00213752 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 18 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
40	赣房权证字第 S00213753 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 13 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
41	赣房权证字第 S00213754 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 14 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
42	赣房权证字第 S00213755 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 15#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
43	赣房权证字第 S00213756 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 16#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
44	赣房权证字第 S00213757 号	商住	市站北区 38 号 B 栋 2#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
45	赣房权证字第 S00213782 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 12 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
46	赣房权证字第 S00213783 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 7 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
47	赣房权证字第 S00213784 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 9 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20

48	赣房权证字第 S00213785 号	商住	市站北区 38 号 F 栋 3 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
49	赣房权证字第 S00213786 号	商住	市站北区 38 号 F 栋 7#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
50	赣房权证字第 S00213787 号	商住	市站北区 38 号 F 栋 10#	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20
51	赣房权证字第 S00213788 号	商住	市站北区 38 号 F 栋 12#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
52	赣房权证字第 S00213789 号	商住	市站北区 38 号 F 座 19 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
53	赣房权证字第 S00213790 号	商住	市站北区 38 号 F 座 20 号	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20
54	赣房权证字第 S00213793 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 2 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
55	赣房权证字第 S00213796 号	商住	市站北区 38 号 E 座 13 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
56	赣房权证字第 S00213797 号	商住	市站北区 38 号 F18 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
57	赣房权证字第 S00213798 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 7#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
58	赣房权证字第 S00213799 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 8#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
59	赣房权证字第 S00213800 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 17#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
60	赣房权证字第 S00213802 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 4#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
61	赣房权证字第 S00213805 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 2#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
62	赣房权证字第 S00213815 号	商住	市站北区 38 号 C 栋 6#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
63	赣房权证字第 S00213817 号	商住	市站北区 38 号 E 座 11 号	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20
64	赣房权证字第 S00213822 号	商住	市站北区 38 号 E 座 16 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
65	赣房权证字第 S00213823 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 3#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
66	赣房权证字第 S00213824 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 5#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
67	赣房权证字第 S00213825 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 4#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
68	赣房权证字第 S00213826 号	商住	市站北区 38 号 B 栋 3 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
69	赣房权证字第 S00213827 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 18#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
70	赣房权证字第 S00213828 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 15	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
71	赣房权证字第 S00213829 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 18 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
72	赣房权证字第	商住	市站北区 38	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20

	S00213830 号		号 B 栋 5 号				
73	赣房权证字第 S00213831 号	商住	市站北区 38 号 F 栋 13#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
74	赣房权证字第 S00213832 号	商住	市站北区 38 号 B 栋 11 号	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20
75	赣房权证字第 S00213833 号	商住	市站北区 38 号 B 栋 1#	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20
76	赣房权证字第 S00213834 号	商住	市站北区 38 号 B 栋 14 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
77	赣房权证字第 S00213835 号	商住	市站北区 38 号 B 栋 4 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
78	赣房权证字第 S00213836 号	商住	市站北区 38 号 F 栋 5 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
79	赣房权证字第 S00213837 号	商住	市站北区 38 号 F 栋 4 号	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
80	赣房权证字第 S00213838 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 10#	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20
81	赣房权证字第 S00213839 号	商住	市站北区 38 号 E 栋 19#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
82	赣房权证字第 S00213840 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 19#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
83	赣房权证字第 S00213841 号	商住	市站北区 38 号 F 栋 14#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
84	赣房权证字第 S00213847 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 2#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
85	赣房权证字第 S00213848 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 1#	99.05	223,827.54	是	2016.01.21-2024.01.20
86	赣房权证字第 S00213849 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 9#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
87	赣房权证字第 S00213850 号	商住	市站北区 38 号 D 栋 6#	96.16	217,296.88	是	2016.01.21-2024.01.20
88	赣房权证字第 S00227857 号	非住宅	红旗大道 12 号	536.09	1,722,655.63	是	2010.02.06-2018.02.25
89	赣房权证字第 S00227844 号	非住宅	文明大道 2 号	560.19	2,325,816.81	否	
90	赣房权证字第 S00227771 号	非住宅	黄屋坪路 20 号	1783.71	5,825,250.73	否	
91	赣房权证字第 S00227850 号	非住宅	厚德路 24 号 B16#	31.5	152,467.02	否	
92	赣房权证字第 S00228709 号	非住宅	湖边乡湖边村（昌赣公路旁）	425.67	677,622.17	否	
93	赣房权证字第 S00227841 号	非住宅	生佛堂前 23 号店面	28.26	109,009.81	否	
94	赣房权证字第 S00227840 号	非住宅	生佛堂前 23 号店面	31.08	119,887.64	否	
95	赣房权证字第 S00227839 号	非住宅	生佛堂前 23 号店面	31.55	121,700.61	否	
96	赣房权证字第	非住	生佛堂前 23	31.08	119,887.64	否	

	S00227838 号	宅	号店面				
97	赣房权证字第 S00227837 号	非住宅	生佛堂前 23 号店面	31.55	121,700.61	否	
98	赣房权证字第 S00227842 号	非住宅	生佛堂前 23 号店面	33.78	130,302.59	否	
99	赣房权证字第 S00228038 号	非住宅	大公路 38 号 (-10) 号	84.12	324,483.54	否	
100	赣房权证字第 S00227834 号	非住宅	健康路 97 号 1 单元	89.6	184,315.69	否	
101	赣房权证字第 S00228689 号	非住宅	花园塘 9 号	1043.95	2,310,321.34	是	2010.02.06-2018.02.25
102	赣房权证字第 S00228686 号	非住宅	花园塘 9 号	498.13	1,331,775.91	是	2010.02.06-2018.02.25
103	赣房权证字第 S00228057 号	非住宅	健康路 16 号	102.77	274,760.83	是	2014.12.08-2018.12.07
104	赣房权证字第 S00228721 号	非住宅	健康路 16 号	489.64	4,466,728.98	是	2014.12.08-2018.12.07
105	赣房权证字第 S00227892 号	非住宅	东北路 12 号	14.1	128,626.91	否	
106	赣房权证字第 S00227891 号	非住宅	东北路 12 号	13.76	125,525.26	否	
107	赣房权证字第 S00228719 号	非住宅	东北路 12 号	13.45	122,697.30	否	
108	赣房权证字第 S00228724 号	非住宅	东北路 12 号	258.31	690,604.93	否	
109	赣房权证字第 S00227890 号	非住宅	南京路 17 号 A16	677.5	6,804,445.85	否	
110	赣房权证字第 S00227889 号	非住宅	营角上路 4 号	23.3	366,651.19	否	
111	赣房权证字第 S00227888 号	非住宅	营角上路 4 号	30.82	484,986.68	否	
112	赣房权证字第 S00227887 号	非住宅	营角上路 4 号	33.01	519,448.75	否	
113	赣房权证字第 S00227886 号	非住宅	营角上路 4 号	34.56	543,839.70	否	
114	赣房权证字第 S00227770 号	非住宅	营角上路 4 号	46.28	728,266.82	否	
115	赣房权证字第 S00227885 号	非住宅	营角上路 4 号	33.14	521,494.43	否	
116	赣房权证字第 S00227767 号	非住宅	文清路 68 号	243.84	3,837,091.22	否	
117	赣房权证字第 S00227893 号	住宅	青年路 13 号 301 室	122.94	380,175.31	否	
118	赣房权证字第 S00228737 号	非住宅	厚德路 26 号	774.62	2,270,429.71	否	
119	赣房权证字第 S00228696 号	非住宅	东北路 11 号	2202.65	5,647,536.51	否	
120	赣房权证字第 S00227990 号	非住宅	东北路 5 号	250.96	1,500,494.80	是	2014.12.08-2018.12.07

121	赣房权证字第 S00228017 号	非住宅	红旗大道 14 号	472.32	2,920,992.23	否	
122	赣房权证字第 S00228016 号	商住	文清路 30 号	844.13	2,988,292.16	否	
123	赣房权证字第 S00227732 号	非住宅	章江北大道 88 号	1016.16	3,597,293.02	否	
124	赣房权证字第 S00227718 号	非住宅	水东镇七里村河坑 4 栋	1984.86	2,014,835.95	否	
125	赣房权证字第 S00228671 号	非住宅	水东镇七里村河坑 2 栋	1984.86	2,014,835.95	否	
126	赣房权证字第 S00228666 号	非住宅	水东镇七里村河坑 3 栋	1984.86	2,014,835.95	否	
127	赣房权证字第 S00228854 号	非住宅	水东镇七里村河坑 1 栋	461.92	468,896.06	否	
128	赣房权证字第 S00227737 号	非住宅	西津路 25 号	30.34	134,125.16	否	
129	赣房权证字第 S00228673 号	非住宅	曾家巷 25 号	140.49	385,334.98	否	
130	赣房权证字第 S00227738 号	非住宅	中山路 35 号	29.99	233,019.37	否	
131	赣房权证字第 S00227993 号	非住宅	八一大道 29 号粮油中心街 11 号	67.6	226,449.02	否	
132	赣房权证字第 S00227739 号	非住宅	东郊路 80 号	72.31	313,441.33	否	
133	赣房权证字第 S00227740 号	非住宅	文清路 163 号	61.07	475,164.80	否	
134	赣房权证字第 S00228137 号	非住宅	西津路 56 号	56.15	248,224.38	否	
135	赣房权证字第 S00228037 号	非住宅	新赣南路 1 号	149.76	427,875.70	否	
136	赣房权证字第 S00227742 号	非住宅	健康路 55 号	41.76	563,066.03	否	
137	赣房权证字第 S00227741 号	非住宅	健康路 55 号 二层	480.46	1,776,449.20	否	
138	赣房权证字第 S00227736 号	非住宅	健康路 55 号 2 号店	89.1	1,201,369.34	否	
139	赣房权证字第 S00227734 号	非住宅	健康路 55 号 3 号店	34.99	471,783.54	否	
140	赣房权证字第 S00227938 号	非住宅	东阳山 64 号 B9#b 栋店 4	42.63	314,007.38	否	
141	赣房权证字第 S00227971 号	非住宅	东阳山 64 号 B7C 栋店 1	47.38	348,995.30	否	
142	赣房权证字第 S00227970 号	非住宅	东阳山 64 号 B6#C 栋 2	47.38	348,995.30	否	
143	赣房权证字第 S00227937 号	非住宅	东阳山 64 号 B 栋 10#栋店 3	46.03	339,051.37	否	
144	赣房权证字第	非住	东阳山 64 号	37.07	273,053.10	否	

	S00227935 号	宅	B11#B 栋店 2				
145	赣房权证字第 S00227931 号	非住宅	东阳山 64 号 B12#B 栋店 1	40.14	295,666.35	否	
146	赣房权证字第 S00227934 号	非住宅	东阳山 64 号 B8#B 栋店 5	33.7	248,230.09	否	
147	赣房权证字第 S00227894 号	非住宅	东阳山 64 号 B10#B 栋写字楼	210.72	779,114.55	否	
148	赣房权证字第 S00227969 号	非住宅	东阳山 64 号 B10#C 栋写字楼	310.93	1,149,630.25	否	
149	赣房权证字第 S00227967 号	非住宅	东阳山 64 号 B1#C 栋店 7	20.4	150,263.91	否	
150	赣房权证字第 S00227965 号	非住宅	东阳山 64 号 B2C 栋店 6	23.74	174,865.95	否	
151	赣房权证字第 S00227964 号	非住宅	东阳山 64 号 B3C 栋店 5	30.53	224,880.26	否	
152	赣房权证字第 S00227957 号	非住宅	东阳山 64 号 B4C 栋店 4	41.44	305,241.99	否	
153	赣房权证字第 S00227956 号	非住宅	东阳山 64 号滨江花园 C 栋	295.64	953,975.66	否	
154	赣房权证字第 S00227953 号	非住宅	东阳山 64 号 B5#C 栋店 8	118.32	871,530.70	否	
155	赣房权证字第 S00227951 号	非住宅	东阳山 64 号 B5#B 栋店	417.42	3,074,664.83	否	
156	赣房权证字第 S00227933 号	非住宅	赣州市洪城巷 1 号	1309.7	3,785,934.96	否	
157	赣房权证字第 S00227932 号	非住宅	赣州市洪城巷 1 号	853.48	2,467,144.97	否	
158	赣房权证字第 S00227955 号	非住宅	东胜山花园 A 栋	49.84	209,071.81	否	
159	赣房权证字第 S00227954 号	非住宅	东胜山花园 A 栋	42.17	176,897.24	否	
160	赣房权证字第 S00227939 号	非住宅	文清路 163 号	240.85	890,516.98	否	
161	赣房权证字第 S00227942 号	非住宅	东桥路 9 号	40.39	206,357.53	否	
162	赣房权证字第 S00228734 号	非住宅	文清路 205 号(7)	218.99	765,526.96	否	
163	赣房权证字第 S00227662 号	非住宅	体育路 1 号	551.79	2,374,032.53	否	
164	赣房权证字第 S00227663 号	非住宅	体育路 1 号 2-6 层	2776.98	7,840,701.27	否	
165	赣房权证字第 S00227788 号	非住宅	官园里 1 号	2773.12	8,948,345.94	是	2010.02.06-2018.02.25
166	赣房权证字第 S00227773 号	非住宅	官园里 1 号“愉园”C 栋 05#车库	19.06	70,472.30	是	2010.02.06-2018.02.25

167	赣房权证字第 S00227667 号	非住宅	大公路 115 号	720.66	2,228,543.49	否	
168	赣房权证字第 S00227619 号	非住宅	大公路 143 号 1 栋	1141.56	3,530,119.76	是	2015.12.14-2018.12.13
169	赣房权证字第 S00227620 号	非住宅	大公路 137 号	1382.78	4,276,059.96	是	2015.12.14-2018.12.13
170	赣房权证字第 S00227774 号	非住宅	东胜山 25 号	166.82	807,445.98	否	
171	赣房权证字第 S00227775 号	非住宅	东胜山 25 号 8 栋	895.05	2,707,650.94	否	
172	赣房权证字第 S00227833 号	非住宅	大公路 107 号	1639.89	6,173,559.10	否	
173	赣房权证字第 S00227832 号	非住宅	南河路 18 号 B3	38.52	466,113.46	是	2010.02.06-2018.02.25
174	赣房权证字第 S00227691 号	非住宅	南河路 18 号	31.95	386,612.80	是	2010.02.06-2018.02.25
175	赣房权证字第 S00227806 号	非住宅	文明大道 130 号 B4 附 3 号	58.57	472,486.42	是	2010.02.06-2018.02.25
176	赣房权证字第 S00227822 号	非住宅	文明大道 130 号 B9 号	42.41	342,123.09	是	2010.02.06-2018.02.25
177	赣房权证字第 S00228022 号	非住宅	文明大道 130 号-B14	34.68	279,764.88	是	2010.02.06-2018.02.25
178	赣房权证字第 S00228035 号	非住宅	文明大道 130 号 B10 号	33.46	269,923.10	是	2010.02.06-2018.02.25
179	赣房权证字第 S00227807 号	非住宅	文明大道 130 号-B13	42.41	342,123.09	是	2010.02.06-2018.02.25
180	赣房权证字第 S00227783 号	商业	文明大道 64 号 1 层东起第 9 间店面	29.45	237,574.27	是	2010.02.06-2018.02.25
181	赣房权证字第 S00228019 号	非住宅	文清路 41 号 -A2	71.01	801,976.53	否	
182	赣房权证字第 S00228020 号	非住宅	文明大道 130 号 B4 附 1 号	41.41	350,758.85	是	2010.02.06-2018.02.25
183	赣房权证字第 S00228021 号	非住宅	文明大道 130 号 B5	42.41	359,229.24	是	2010.02.06-2018.02.25
184	赣房权证字第 S00227716 号	非住宅	文明大道 130 号 B11	33.46	283,419.25	是	2010.02.06-2018.02.25
185	赣房权证字第 S00227766 号	非住宅	南河路 18 号 6 栋	36.6	442,880.39	是	2010.02.06-2018.02.25
186	赣房权证字第 S00227765 号	非住宅	文明大道 130 号（南河路 18 号 B1）	31.61	382,498.61	是	2010.02.06-2018.02.25
187	赣房权证字第 S00227746 号	非住宅	文明大道 130 号 B4	34.68	293,753.13	是	2010.02.06-2018.02.25
188	赣房权证字第 S00227762 号	非住宅	文明大道 130 号（南河路 18 号 B2）	38.52	326,279.43	是	2010.02.06-2018.02.25
189	赣房权证字第 S00227784 号	住宅	水南新区 17#, 18#柴	36.5	93,241.52	否	

190	赣房权证字第 S00227758 号	非住宅	水南新区	40.86	178,543.72	否	
191	赣房权证字第 S00227759 号	非住宅	厚德路 141 号	300.83	1,092,063.19	否	
192	赣房权证字第 S00227801 号	非住宅	湖边乡农贸市场 2 栋	1924.65	5,925,842.54	否	
193	赣房权证字第 S00228788 号	非住宅	湖边乡农贸市场 6 栋	221.91	683,243.04	否	
194	赣房权证字第 S00227803 号	非住宅	西津路 98 号	742.29	2,295,431.34	是	2010.02.06-2018.02.25
195	赣房权证字第 S00228791 号	非住宅	攀高铺 1 号	602.83	1,823,644.73	否	
196	赣房权证字第 S00228932 号	非住宅	东阳山 6 号南楼二层店面及楼梯, 过道, 卫生间	640.48	2,798,670.66	是	2010.02.06-2018.02.25
197	赣房权证字第 S00228929 号	非住宅	东阳山 6 号南楼 A10-018 号店面	49.47	798,152.76	是	2010.02.06-2018.02.25
198	赣房权证字第 S00227660 号	非住宅	东阳山 6 号南楼 A10-012 号店面	49.47	798,152.76	是	2010.02.06-2018.02.25
199	赣房权证字第 S00227809 号	住宅	赣州市厚德路 42 号第一栋 106 室、1-5 层梯、柴	160.45	485,383.60	否	
200	赣房权证字第 S00227633 号	商业	健康路 55 号 A 栋 9#店	54.08	679,846.95	否	
201	赣房权证字第 S00227634 号	商业	健康路 55 号 A 栋 8#店	49.73	625,162.52	否	
202	赣房权证字第 S00227811 号	非住宅	阳明路 10 号	49.94	218,220.10	否	
203	赣房权证字第 S00228672 号	非住宅	涌金门	28.27	129,231.26	是	2014.12.08-2018.12.07
204	赣房权证字第 S00227687 号	商住	八一四大道 29 号七街 55 号	100.32	364,178.37	否	
205	赣房权证字第 S00227686 号	商住	八一四大道 29 号七街 53 号	100.32	364,178.37	否	
206	赣房权证字第 S00228018 号	非住宅	北京路 6 号二层附属场地	276.12	1,002,361.76	是	2010.02.06-2018.02.25
207	赣房权证字第 S00227980 号	非住宅	北京路 6 号一层店 1#2#3#	58.44	648,226.85	是	2010.02.06-2018.02.25
208	赣房权证字第 S00228001 号	非住宅	滨江大道中段万德世纪园 A 栋店 6#,	84.21	907,805.02	是	2010.02.06-2018.02.25

			7#车库 1#， 2#				
209	赣房权证字第 S00228002 号	非住 宅	滨江大道滨 江小区 A 栋 7#店，7#写字 楼	102.28	1,227,331.29	否	
210	赣房权证字第 S00228056 号	非住 宅	赣州市东北 路 16 号 7#， 8#店面	78.97	649,795.08	否	
211	赣房权证字第 S00227856 号	非住 宅	健康路 41 号 A7-2	40.63	510,765.19	否	
212	赣房权证字第 S00227831 号	非住 宅	健康路 41 号 A7-1	72.17	907,258.77	否	
213	赣房权证字第 S00227830 号	非住 宅	健康路 41 号 A5-2	76.25	958,549.00	否	
214	赣房权证字第 S00227829 号	非住 宅	健康路 41 号 A5-1	71.41	897,704.71	否	
215	赣房权证字第 S00227827 号	非住 宅	健康路 39 号 A6 店	68.9	866,151.16	否	
216	赣房权证字第 S00227820 号	非住 宅	健康路 39 号 A5 店	68.9	866,151.16	否	
217	赣房权证字第 S00227816 号	非住 宅	健康路 39 号 A4 店	76.25	958,549.00	否	
218	赣房权证字第 S00227815 号	非住 宅	健康路 39 号 A3 店	38.99	490,148.53	否	
219	赣房权证字第 S00227812 号	非住 宅	健康路 39 号 A2 店	68.68	863,385.51	否	
220	赣房权证字第 S00227813 号	非住 宅	健康路 39 号 A1 店	51.45	646,784.87	否	
221	赣房权证字第 S00228013 号	非住 宅	环城路 30-6 号	108.9	1,617,905.01	否	
222	赣房权证字第 S00228012 号	非住 宅	红旗大道 47 号 C 栋	231.92	1,060,180.91	否	
223	赣房权证字第 S00228010 号	非住 宅	文明大道 92 号店 B3-B6、 B9-B11 及 2-8 层梯	627.25	2,078,837.08	否	
224	赣房权证字第 S00228700 号	非住 宅	文明大道	367.4	1,007,702.14	否	
225	赣房权证字第 S00228701 号	非住 宅	文明大道	200.19	874,759.37	否	
226	赣房权证字第 S00228698 号	非住 宅	文明大道	704.85	2,350,234.76	否	
227	赣房权证字第 S00227867 号	非住 宅	健康路 45 (-2) 号	32.53	408,939.00	否	
228	赣房权证字第 S00227868 号	非住 宅	健康路 45 (-2) 号	37.11	466,514.80	否	
229	赣房权证字第 S00227869 号	非住 宅	健康路 45 (-2) 号	37.11	466,514.80	否	

230	赣房权证字第 S00227860 号	非住宅	和平路 35 号底 7#	99.5	369,562.78	否	
231	赣房权证字第 S00227862 号	非住宅	和平路 35 号店 5#	99.5	369,562.78	否	
232	赣房权证字第 S00227866 号	非住宅	健康路 45 号	56.29	707,629.16	否	
233	赣房权证字第 S00227863 号	非住宅	健康路 45 号康达花园 1#房	474.28	1,517,660.49	否	
234	赣房权证字第 S00228049 号	非住宅	濂溪路 53 号底层部分梯	118.58	379,447.12	否	
235	赣房权证字第 S00228054 号	非住宅	西津路 106 号	1915.73	6,130,192.58	是	2010.02.06-2018.02.25
236	赣房权证字第 S00228043 号	非住宅	文清路 36 号一层(6-7 轴)	31.01	460,709.22	否	
237	赣房权证字第 S00227875 号	非住宅	文明大道 64 号	1436.37	4,760,429.20	否	
238	赣房权证字第 S00227872 号	非住宅	文明大道 64 号	182.85	606,002.97	否	
239	赣房权证字第 S00227871 号	非住宅	文明大道 162 号	237.47	787,025.02	否	
240	赣房权证字第 S00228000 号	非住宅	东阳山路 28 号店 2、店 3、办 3、办 4	371.74	3,356,202.62	否	
241	赣房权证字第 S00228706 号	非住宅	青年路五号	2792.08	8,615,359.58	是	2010.02.06-2018.02.25
242	赣房权证字第 S00228042 号	非住宅	市和平路 67、69 号	33.65	130,751.23	否	
243	赣房权证字第 S00227991 号	非住宅	中山路 1 号 1 栋 1-2/A-C	55.95	235,078.53	否	
244	赣房权证字第 S00228131 号	非住宅	赣州市青年路 1 号 B 栋 102 号	85.23	297,939.92	否	
245	赣房权证字第 S00227996 号	非住宅	五龙岗 104 号 2#店面	127.12	421,302.14	否	
246	赣房权证字第 S00227994 号	非住宅	五龙岗 104 号 1#店面	87.83	291,086.90	否	
247	赣房权证字第 S00227997 号	非住宅	五龙岗 107 号	2889.08	7,428,889.05	否	
248	赣房权证字第 S00228780 号	非住宅	水东玉虚观 27 号 1 栋	367.68	588,274.24	否	
249	X 京房权证朝第 1361196 号	商品房	朝阳区新东路 8 号院 5 号楼 4 至 5 层 515	267.49	7,811,035.18	否	
250	X 京房权证朝第 1361202 号	车位	朝阳区新东路 8 号院 5 号楼地下室	46.06		否	
251	赣房权证字第	住宅	大公路 15 号	114.79	776,522.84	否	

	S00376436 号		501 室				
252	赣房权证字第 S00376448 号	住宅	大公路 15 号 502 室	88.34	597,595.85	否	
253	赣房权证字第 S00376451 号	住宅	大公路 15 号 503 室	88.34	597,595.85	否	
254	赣房权证字第 S00376443 号	住宅	大公路 15 号 504 室	104.75	708,604.99	否	
255	赣房权证字第 S00376440 号	住宅	大公路 15 号 505 室	102.82	695,549.07	否	
256	赣房权证字第 S00376446 号	住宅	大公路 15 号 506 室	111.73	755,822.78	否	
257	赣房权证字第 S00376442 号	住宅	大公路 15 号 507 室	75.48	510,601.48	否	
258	赣房权证字第 S00376452 号	住宅	大公路 15 号 508 室	79.28	536,307.44	否	
259	赣房权证字第 S00376447 号	住宅	大公路 15 号 509 室	97.63	660,440.15	否	
260	赣房权证字第 S00376441 号	住宅	大公路 15 号 510 室	79.8	539,825.09	否	
261	赣房权证字第 S00376435 号	住宅	大公路 15 号 511 室	88.39	597,934.08	否	
262	产权证尚在办理中	住宅	南昌房产	186.66	9,229,462.93	否	
263	产权证尚在办理中	住宅	水东虎岗房产	9654.87	7,899,820.00	否	
264	赣房权证字第 S00342504 号	非住宅	赣州市沙河工业园兴旺路 3 栋办公室	433.76	366,091.77	否	
265	赣房权证字第 S00342505 号	非住宅	赣州市沙河工业园兴旺路 1 栋车间	1539.42	1,330,673.56	否	
266	赣房权证字第 S00342508 号	非住宅	赣州市沙河工业园兴旺路 2 栋车间	1539.42		否	
267	赣房权证字第 S00342506 号	非住宅	赣州市沙河工业园兴旺路 4 栋车间	2207.04	2,164,751.31	否	
268	赣房权证字第 S00342507 号	住宅	赣州市沙河工业园兴旺路 4 栋宿舍	2854.42	1,295,679.11	否	
269	赣房权证字第 S00352714 号	办公楼	赣州市沙河工业园兴旺路 1 号溢升办公楼	625.91	648,691.88	否	
合计				104,371.03	297,854,001.12		

注：证载用途非住宅为写字楼

2017 年末，发行人固定资产中土地使用权明细

单位：平方米

土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	取得方式	入账方法	抵押情况	抵押期间	是否缴纳土地出让金
赣市章国用 2013 第 0130 号	滨江大道东段（原滨江大道北段）	划拨	机关团体用地	520.20	划拨	评估法	抵押	2014.04.29-2017.04.28	否
赣市章国用 2010 第 G3010188 号	章贡区大公路 15 号（原 13 号）（1-3 楼）	划拨	批发市场	1,752.416	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2010 第 G3010189 号	章贡区大公路 15 号（原 13 号）	划拨	商业	19.766	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2010 第 G3010190 号	赣州市八一四大道东侧（白云村梅家坑组）	划拨	摩托车大市场	6,563.54	划拨	评估法	未抵押	2016.01.21-2024.01.20	否
赣市章国用 2011 第 A3010092 号	赣州市红旗大道 12 号（原赣南砂机厂内）	出让	住宅	282.92	出让	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2011 第 SF4010607 号	官园里 1 号 2 楼-7 楼	划拨	办公	681.753	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2011 第 SF4010608 号	官园里 1 号车 C05	出让	车库	4.686	出让	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2011 第 C3010250 号	大公路 99 号原（143 号）	划拨	办公	633.68	划拨	评估法	抵押	2015.12.14-2018.12.13	否
赣市章国用 2010 第 C3010251 号	大公路 93 号（原 137 号）	划拨	办公	583.46	划拨	评估法	抵押	2015.12.14-2018.12.13	否
赣市章国用 2011 第 A3010095 号	文明大道	划拨	办公、住宅	4,194.58	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市开国用 2011 第 178 号	赣州开发区湖边镇龙岭村老石公坑	划拨	商业服务业	4,165.48	划拨	评估法	未抵押		否
赣市章国用 2011 第 A3010089 号	章贡区西津路 98 号	划拨	商服用地	530.80	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2011 第 A3010090 号	章贡区西津路 98 号（原 90 号）	划拨	商服用地	25.36	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2011 第 A3010091 号	章贡区西津路 98 号（原 90 号）A 栋	划拨	商服用地	29.863	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否

土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	取得方式	入账方法	抵押情况	抵押期间	是否缴纳土地出让金
	底层								
赣市章国用 2011 第 A3010088 号	东阳山路 8 号南栋 1-2 层	划拨	商服用地	269.715	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2011 第 A3010097 号	北京路 4 号	划拨	公共服务	2,519.06	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2011 第 SF4010610 号	章江北大道 60 号(滨江大道中段万德世纪园 A 栋 1、2 车库)	出让	车库	13.09	出让	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣直国用 2011 第 SF4010609 号	章江北大道 60 号(滨江大道中段万德世纪园 A 栋 6、7 号店面)	出让	商业	10.544	出让	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2011 第 A3010096 号	西津路 118 号	划拨	办公	829.11	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市章国用 2011 第 A3010094 号	赣州市青年路 5 号	划拨	商服用地	930.89	划拨	评估法	抵押	2010.02.06-2018.02.25	否
赣市国用 2015 第 XSF0205 号	大公路 15 号 509 室	出让	城镇住宅用地	31.62	出让	成本法	未抵押		否
赣市国用 2015 第 XSF0206 号	大公路 15 号 511 室	出让	城镇住宅用地	28.62	出让	成本法	未抵押		否
赣市国用 2015 第 XSF0208 号	大公路 15 号 506 室	出让	城镇住宅用地	36.18	出让	成本法	未抵押		否
赣市国用 2015 第 XSF0209 号	大公路 15 号 508 室	出让	城镇住宅用地	25.67	出让	成本法	未抵押		否
赣市国用 2015 第 XSF0210 号	大公路 15 号 503 室	出让	城镇住宅用地	28.61	出让	成本法	未抵押		否
赣市国用 2015 第 XSF0211 号	大公路 15 号 504 室	出让	城镇住宅用地	33.92	出让	成本法	未抵押		否
赣市国用 2015 第 XSF0212 号	大公路 15 号 505 室	出让	城镇住宅用地	33.30	出让	成本法	未抵押		否
赣市国用 2015 第 XSF0213 号	大公路 15 号 507 室	出让	城镇住宅	24.44	出让	成本法	未抵押		否

土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	取得方式	入账方法	抵押情况	抵押期间	是否缴纳土地出让金
赣市国用 2015 第 XSF0214 号	大公路 15 号 502 室	出让	城镇住宅用地	28.61	出让	成本法	未抵押		否
赣市国用 2015 第 XSF0215 号	大公路 15 号 501 室	出让	城镇住宅用地	37.17	出让	成本法	未抵押		否
小计				24,869.04					

6、无形资产

2015-2017 年末，发行人的无形资产账面价值分别为 47,487.99 万元、46,305.06 万元和 45,052.99 万元，分别占总资产的 3.49%、2.78%和 2.25%，主要为发行人土地使用权。2016 年末无形资产较上年末减少 1,182.93 万元，同比减少 2.49%；2017 年末无形资产较上年末减少 1,252.07 万元，同比减少 2.70%。

2017 年末，发行人无形资产中土地使用权明细

单位：平方米，万元

土地证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	取得方式	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金金额
赣（2016）赣州市不动产权第 0018050 号	河套老城区郁孤台 1 号地块	出让	其他商服用地	47,357.09	27,694.46	出让	成本法	未抵押	是	29,547.94
赣（2016）赣州市不动产权第 0018055 号	河套老城区郁孤台 2 号地块	出让	其他商服用地	25,717.50	15,039.61	出让	成本法	未抵押	是	16,046.15

赣（2016） 赣州市不动产权第 0018056 号	河套 老城区 郁孤台 3号 地块	出让	其他 商服 用地	1,940.65	1,134.89	出让	成本 法	未抵 押	是	1,210.85
赣市章国 用（2011） 第 A3010279 号	章贡 区阳 明路 26号 （原 章贡 区政 府内）	划拨	办公	7,613.67	1,143.30	划拨	评估 法	抵押	否	-
赣 市 直 （二）国 用（2005） 第 3011425 号	赣 州 市 章 贡 区 沙 河 工 业 园	出让	工业	23,468.63	38.66	出让	成本 法	未抵 押	是	39.73
小计				106,097.54	45,050.92					46,844.67

（二）负债结构分析

2015-2017 年末，发行人负债结构情况

单位：万元，%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	2,000.00	0.16	6,000.00	0.60	5,000.00	0.56
应付账款	37.24	0.00	12.13	0.00	-	-
预收款项	25,159.00	1.99	21,650.53	2.15	58,778.94	6.64
应付职工薪酬	244.61	0.02	266.60	0.03	26.99	0.00
应交税费	2,740.19	0.22	452.39	0.04	-1,526.20	-0.17
其他应付款	376,635.96	29.86	347,943.22	34.51	182,076.43	20.57
一年内到期的非 流动负债	43,720.00	3.47	57,318.00	5.68	77,112.00	8.71
其他流动负债	2,047.15	0.16	448.16	0.04	226.74	0.03
流动负债合计	452,584.15	35.88	434,091.04	43.05	321,694.89	36.35

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	248,000.00	19.66	124,223.00	12.32	115,207.00	13.02
长期应付款	48,900.00	3.88	-	-	-	-
其他非流动负债	511,956.61	40.59	449,967.13	44.63	448,093.63	50.63
非流动负债合计	808,856.61	64.12	574,190.13	56.95	563,300.63	63.65
负债合计	1,261,440.76	100.00	1,008,281.16	100.00	884,995.52	100.00

2015-2017 年末，发行人负债总额分别为 884,995.52 万元、1,008,281.16 万元和 1,261,440.76 万元，其中流动负债分别为 321,694.89 万元、434,091.04 万元和 452,584.15 万元，占负债总额的比重分别为 36.35%、43.05%和 35.88%。非流动负债分别为 563,300.63 万元、574,190.13 万元和 808,856.61 万元，占负债总额的比重分别为 63.65%、56.95%和 64.12%。截至 2017 年末，发行人非流动负债占比较高，其中流动负债主要为其他应付款，占负债总额的比重为 29.86%；非流动负债主要为长期借款、其他非流动负债，占负债总额的比重分别为 19.66%、40.59%。

1、预收款项

2015-2017 年末，发行人的预收款项分别为 58,778.94 万元、21,650.53 万元和 25,159.00 万元，分别占总负债的比重为 6.64%、2.15%和 1.99%。主要为 1 年以内和 3 年以上的预收款项。2016 年发行人的预收款项较上年减少 37,128.41 万元，同比减少 63.17%，主要原因为发行人预收款项结转为收入；2017 年发行人的预收款项较上年增加 3,508.47 万元，同比增长 16.20%。

2、其他应付款

2015-2017 年末，发行人的其他应付款分别为 182,076.43 万元、347,943.22 万元和 376,635.96 万元，分别占总负债比重为 20.57%、34.51%

和 29.86%，主要为应付其他公司的往来款。2016 年末其他应付款较上年末增加 165,866.79 万元，同比增长 91.10%，增幅较大，主要发行人子公司赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司应付赣州城市开发投资集团有限责任公司往来款增加较多所致；2017 年末其他应付款较上年末增加 28,692.74 万元，同比增长 8.25%。截至 2017 年末，其他应付款中无持有公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。

3、长期借款

2015-2017 年末，发行人的长期借款分别为 115,207.00 万元、124,223.00 万元和 248,000.00 万元，分别占总负债的 13.02%、12.32%和 19.66%，主要为发行人向金融机构借入的保证借款、抵质押借款和信用借款。2016 年末长期借款较上年末增加 9,016.00 万元，同比增长 7.83%；2017 年末长期借款较上年末增加 123,777.00 万元，同比增长 99.64%，主要原因是新增西藏信托有限公司和兴业国际信托有限公司的信托贷款。

4、其他非流动负债

2015-2017 年末，发行人的其他非流动负债分别为 448,093.63 万元、449,967.13 万元和 511,956.61 万元，分别占总负债的 50.63%、44.63%和 40.59%，占比较大，主要为赣州市政府或章贡区政府为支持发行人承担的赣州市中心城区棚户区改造项目，由赣州城市开发投资集团有限公司、江西省城镇开发投资有限公司和赣州发展投资控股集团有限责任公司等 3 家单位对发行人提供转贷资金。

（三）有息负债情况分析

1、有息负债情况

截至 2017 年末，发行人有息负债包括其他非流动负债、短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款，其中其他非流动负债中的有息债务金额为 511,956.61 万元，短期借款 2,000.00 万元，一年内到期的非流动负

债 43,720.00 万元、长期借款 248,000.00 万元，共计 805,676.61 万元，发行人不存在高利融资。发行人最大 10 项有息负债明细如下表：

2017 年末，发行人最大 10 项有息负债明细表

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	借款日	到期日	抵质押情况
1	赣州城市开发投资集团有限公司	转贷借款	19.78	4.2940%	2011 年 12 月 28 日	2021 年 12 月 27 日	信用借款
2	赣州城市开发投资集团有限公司	转贷借款	10.00	6.2600%	2011 年 1 月 22 日	2018 年 4 月 21 日	信用借款
3	兴业国际信托有限公司	银行借款	9.00	五年期存款基准利率+3.2%	2017 年 6 月 2 日	2027 年 6 月 1 日	质押借款
4	西藏信托有限公司	银行借款	7.65	五年以上基准利率上浮 10%	2017 年 2 月 28 日	2027 年 2 月 27 日	质押借款
5	江西省城镇开发投资有限公司	转贷借款	6.54	4.5225%	2014 年 12 月 14 日	2029 年 12 月 13 日	信用借款
6	赣州城市开发投资集团有限公司	转贷借款	5.36	5.3900%	2011 年 4 月 28 日	2021 年 4 月 27 日	信用借款
7	江西省城镇开发投资有限公司	转贷借款	3.14	4.4100%	2016 年 6 月 30 日	2036 年 6 月 30 日	信用借款
8	华金证券股份有限公司	基金借款	3.00	4.9500%	2017 年 1 月 26 日	2024 年 1 月 26 日	保证担保
9	南昌银行股份有限公司赣州开发区支行	银行借款	2.65	基准利率上浮 10%	2015 年 9 月 25 日	2018 年 9 月 24 日	担保借款
10	中信银行股份有限公司赣州分行	银行借款	2.00	基准利率上浮 10%	2016 年 12 月 6 日	2019 年 12 月 5 日	保证借款
	合计	-	69.12	-	-	-	-

2、债务偿还压力测算

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年 度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模								
其中：银行借款还款金额	56,795.00	53,825.00	29,610.00	84,040.00	54,440.00	24,440.00	23,440.00	23,440.00
信托计划	-	-	-	-	-	-	-	-

年 度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
偿还金额								
本期债券 偿付金额	-	11,200.00	11,200.00	39,200.00	36,960.00	34,720.00	32,480.00	30,240.00
合计	56,795.00	65,025.00	40,810.00	123,240.00	91,400.00	59,160.00	55,920.00	53,680.00

注：本期债券票面利率按照 8.0%进行测算

（四）所有者权益分析

1、实收资本

2015-2017 年，发行人的实收资本分别为 31,000 万元、56,000 万元和 67,000.00 万元。截至 2017 年 12 月末，公司控股股东章贡区国资局已向发行人累计注资 67,000.00 万元，其中包括赣州五驱产业投资发展基金管理有限公司和赣州五驱融资担保有限公司价值 25,000.00 万元的股权。

2、资本公积

2015-2017 年，发行人的资本公积分别为 391,557.88 万元、524,687.52 万元和 566,654.54 万元。2016 年较上年增长 133,129.64 万元，同比增长 34.00%，主要为其他资本公积的增长；2017 年发行人的资本公积较上年增长 41,975.39 万元，同比增长 8%。

3、盈余公积

2015-2017 年，发行人的盈余公积分别为 6,137.63 万元、8,093.29 万元和 8,358.54 万元，盈余公积为发行人提取的法定盈余公积。2016 年较上年增长 1,955.66 万元，同比增长 31.86%；2017 年较上年增长 265.25 万元，同比增长 3.28%。发行人近三年的营业利润逐年增长，盈余公积随之增长。

4、未分配利润

2015-2017 年，发行人的未分配利润分别为 46,836.00 万元、68,327.63 万元和 97,123.40 万元。2016 年较上年增长 21,491.63 万元，同比增长 45.89%；2017 年较上年增长 28,795.77 万元，同比增长 42.14%。近三年随

着发行人归属母公司所有者的净利润的大幅增长，未分配利润也有较大增长。

三、偿债能力分析

2015-2017 年末，发行人主要偿债能力数据及指标

项目		2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总额（万元）		2,000,577.24	1,665,381.24	1,360,527.03
其中：流动资产（万元）		1,901,381.93	1,571,228.09	1,269,483.77
负债总额（万元）		1,261,440.76	1,008,281.16	884,995.52
其中：流动负债（万元）		452,584.15	434,091.04	321,694.89
短期偿债指标	流动比率（倍）	4.20	3.62	3.95
	速动比率（倍）	1.69	1.55	1.64
长期偿债指标	资产负债率（%）	63.05	60.54	65.05

从短期偿债能力来看，2015 年末、2016 年末及 2017 年末公司流动比率分别为 3.95、3.62 和 4.20，速动比率分别为 1.64、1.55 和 1.69，由于发行人的存货规模较大，扣除存货后的速动比率有较大幅度的下降。

从长期偿债能力来看，2015 年末、2016 年末及 2017 年末公司资产负债率分别为 65.05%、60.54%和 63.05%，发行人资产负债率处于较高水平，主要是由于发行人承担的市政基础设施建设、安置房建设等项目的投资规模较大，并且回收期较长，使得发行人主要通过融资筹集建设资金。其中，2016 年资产负债率较 2015 年出现下降，主要系资产规模增幅大于负债扩张幅度。

本期债券发行后，以 2017 年末的财务数据为基准测算，资产负债率水平将由 63.05%上升至 65.47%（按照发行规模 14 亿元计算）。

资产负债率模拟测算

单位：万元

项目	发债前	发债后（模拟）
----	-----	---------

总资产	2,000,577.24	2,140,577.24
总负债	1,261,440.76	1,401,440.76
流动负债	452,584.15	452,584.15
非流动负债	808,856.61	948,856.61
所有者权益	739,136.48	739,136.48
资产负债率	63.05%	65.47%

四、营运能力分析

2015-2017 年度，发行人主要运营能力指标

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率（次）	0.50	0.86	0.86
存货周转率（次）	0.11	0.18	0.12
总资产周转率（次）	0.07	0.10	0.07

2015-2017 年度，发行人的应收账款周转率分别是 0.86、0.86 和 0.50，其中 2017 年的应收账款周转率较上年度下降幅度较大，主要是由于应收章贡区财政局工程款回款滞后所致。

2015-2017 年，发行人的存货周转率分别是 0.12、0.18 和 0.11，发行人存货周转率水平较低，主要因为发行人承担了大量的市政基础设施建设、返迁安置房建设等工程项目，该类项目具有投资规模大、建设周期长、资金回收慢，发行人存货周转率符合所在行业特点。其中 2016 年度存货周转率较上年度增长，主要是因为发行人 2016 年度营业收入较上年度实现较大增长。

2015-2017 年，发行人的总资产周转率分别是 0.07、0.10 和 0.07，总资产周转率较低，主要是因为发行人主要资产为存货、应收款项等，且发行人资产规模不断增长，使得发行人总资产周转率处于较低水平。其中 2016 年度发行人总资产周转率较上年度增长，主要是因为发行人 2016 年

度营业收入较上年度实现较大增长。

五、盈利能力分析

2015-2017 年，发行人主要盈利能力数据及指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	128,680.67	157,235.17	87,325.12
营业成本	114,368.31	144,458.64	79,283.42
营业利润	7,007.77	3,581.16	2,901.28
营业外收入	24,819.28	21,446.92	20,247.23
利润总额	31,585.77	24,812.21	23,044.27
净利润	29,061.01	23,447.30	22,220.08
总资产收益率（%）	1.59	1.55	1.79
净资产收益率（%）	4.16	4.14	5.69

发行人营业范围包括工程施工、废旧物资处理、市容环保和房地产开发等，收入来源主要有工程建设业务收入、废旧物资处理业务收入、市容环保业务收入和房地产业务收入等营业收入。2015-2017 年度，发行人分别实现营业收入 87,325.12 万元、157,235.17 万元和 128,680.67 万元，其中 2016 年度营业收入较上年度增加 69,910.05 万元，同比增长 80.06%，增幅较大，主要因为发行人 2016 年工程施工业务收入增长，主要来源于棚改项目、全省棚改项目和水西有色冶金基地等；2017 年度营业收入较上年度减少 28,554.50 万元，同比降低 18.16%。

2015-2017 年度，发行人营业外收入分别为 20,247.23 万元、21,446.92 万元和 24,819.28 万元。发行人营业外收入主要是政府补助收入，2015-2017 年度，政府补助分别为 20,000.00 万元、21,440.32 万元和 24,757.55 万元。2015-2017 年度，发行人的补贴收入占营业收入与补贴收入之和的比重分别为 18.63%、12.00%和 16.14%，均未超过 30%，符合发改办财金[2010]2881 号文件的要求。

2015-2017 年，发行人利润总额分别为 23,044.27 万元、24,812.21 万元和 31,585.77 万元，主要由营业利润和政府补助两部分构成，其中政府补助占比较高。2015-2017 年，发行人分别实现净利润 22,220.08 万元、23,447.30 万元和 29,061.01 万元，呈稳定增长趋势。发行人近三年年均净利润为 24,909.46 万元，按照当前市场合理利率水平计算，足以支付本期债券一年的利息。

2015-2017 年，发行人的总资产收益率分别为 1.79%、1.55%和 1.59%，净资产收益率分别为 5.69%、4.14%和 4.16%，整体水平偏低，主要是由于近年来发行人总资产及净资产规模较大所致。

六、现金流量分析

2015-2017 年度，发行人主要现金流量数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入	509,198.16	299,870.36	159,882.59
经营活动现金流出	740,130.96	319,943.88	385,876.05
经营活动产生的现金流量净额	-230,932.81	-20,073.52	-225,993.46
投资活动现金流入	1,270.22	776.70	70.20
投资活动现金流出	10,628.65	5,584.33	815.74
投资活动产生的现金流量净额	-9,358.43	-4,807.63	-745.54
筹资活动现金流入小计	383,404.88	376,111.08	274,905.95
筹资活动现金流出小计	143,667.19	281,401.42	99,902.39
筹资活动产生的现金流量净额	239,737.69	94,709.66	175,003.56
现金及现金等价物净增加额	-553.55	69,828.50	-51,735.44

从经营活动看，2015-2017 年度，发行人的经营活动现金流量净额分别为-225,993.46 万元、-20,073.52 万元和-230,932.81 万元，近三年经营活动呈净流出状态，主要原因为发行人承担的工程施工业务现金回笼情况不

理想，而同期工程施工业务支出金额较大。其中 2016 年度发行人经营活动现金流量净额较上年度增加 205,919.94 万元，同比增长 91.12%，增幅较大，主要是因为：1、发行人支付工程款等现金流出款项较上年度减少；2、公司 2016 年度收到的其他与经营活动有关的资金较上年度增加较多所致，主要为收到其他公司的往来款项；3、公司 2016 年度收到销售商品、提供劳务有关的现金较上年度有所增加。随着新增项目的开发和存量项目追加投资，以及支付的往来款增加，2017 年度发行人经营活动现金流量净额较上年度减少 210,859.29 万元，同比下降 1,050.44%，下降幅度较大。

从投资活动看，2015-2017 年度，发行人的投资活动现金流量净额分别为 -745.54 万元、-4,807.63 万元和 -9,358.43 万元。2016 年度发行人投资活动现金流量净额较上年度减少 4,062.09 万元，同比下降 544.85%，下降较多，主要是因为发行人购置固定资产、无形资产以及对外投资等支付的现金增加较多所致。2017 年发行人投资活动现金流量净额较上年度减少 4,550.80 万元，同比下降 94.66%，下降主要是因为发行人新增对赣州银行等单位对外投资支付的现金增加较多所致。

从筹资活动看，2015-2017 年度，发行人的筹资活动现金流量净额分别为 175,003.56 万元、94,709.66 万元和 239,737.69 万元。筹资活动现金流入主要来自于取得借款收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金。2016 年度，由于发行人偿还较多借款，筹资活动净现金流下降至 94,709.66 万元。2017 年度，发行人取得借款增加，筹资活动流入增加金额较大。

七、其他财务分析

（一）发行人对外担保

截至 2017 年末，发行人对外担保余额为 8,625.00 万元，占 2017 年底所有者权益的 1.17%。公司对外担保情况如下：

发行人对外担保明细

单位：万元

被担保方名称	担保类别	担保金额	担保期限
赣州荣德有色新材料有限公司	抵押、质押	1,500.00	2017-2-10 至 2018-1-11
赣州市赤鼎再生资源有限公司	抵押、质押	700.00	2017-3-21 至 2018-3-20
赣州市奥宝德机动车检测有限公司	抵押	1,140.00	2017-3-24 至 2018-3-15
华劲集团赣州纸品有限公司	抵押	1,000.00	2017-4-12 至 2018-4-11
赣州中盛隆电子有限公司	抵押	1,600.00	2017-4-14 至 2018-4-6
赣州市鸿安汽车零部件有限公司	抵押	290.00	2017-6-14 至 2018-6-5
赣州市旭明食品有限公司	抵押	495.00	2017-6-30 至 2018-6-23
华劲集团赣州纸品有限公司	信用	700.00	2017-7-19 至 2018-4-6
江西憶源多媒体科技有限公司	质押	600.00	2017-7-28 至 2018-7-19
江西憶源多媒体科技有限公司	质押	600.00	2017-8-21 至 2018-8-17
合计		8,625.00	

（二）发行人受限资产情况

截至 2017 年末，发行人受限资产包括 2,800 万元货币资金、8,869.44 万元房产和 1,143.30 万元土地使用权。其中，受限货币资金系为公司光大银行南昌分行的长期借款作质押担保；发行人受限土地资产和房产情况如下：

2017 年末发行人受限土地资产情况

序号	土地证号	面积	账面价值	入账科目
1	赣市章国用（2011）第 A3010279 号	7,613.67	1,143.30	无形资产
2	赣市章国用 2010 第 G3010188 号	1,752.416	0	固定资产
3	赣市章国用 2010 第 G3010189 号	19.77	0	固定资产
4	赣市章国用 2010 第 G3010190 号	6,563.54	0	固定资产
5	赣市章国用 2011 第 A3010092 号	282.92	0	固定资产
6	赣市章国用 2011 第 SF4010607 号	681.753	0	固定资产
7	赣市章国用 2011 第 SF4010608 号	4.686	0	固定资产
8	赣市章国用 2011 第 C3010250 号	633.68	0	固定资产

9	赣市章国用 2010 第 C3010251 号	583.46	0	固定资产
10	赣市章国用 2011 第 A3010095 号	4,194.58	0	固定资产
11	赣市章国用 2011 第 A3010089 号	530.80	0	固定资产
12	赣市章国用 2011 第 A3010090 号	25.36	0	固定资产
13	赣市章国用 2011 第 A3010091 号	29.863	0	固定资产
14	赣市章国用 2011 第 A3010088 号	269.715	0	固定资产
15	赣市章国用 2011 第 A3010097 号	2,519.06	0	固定资产
16	赣市章国用 2011 第 SF4010610 号	13.09	0	固定资产
17	赣直国用 2011 第 SF4010609 号	10.544	0	固定资产
18	赣市章国用 2011 第 A3010096 号	829.11	0	固定资产
19	赣市章国用 2011 第 A3010094 号	930.89	0	固定资产
	合计	27,488.903	1,143.30	

注：编号 2-19 的土地使用权的价值已计入固定资产中

2017 年末发行人受限房产情况

单位：平方米，元

序号	权属证号	面积(m ²)	账面价值（元）	入账科目
1	赣房权证字第 S00253266	40.11	18,516.50	固定资产
2	赣房权证字第 S00253267	34.51	14,845.13	固定资产
3	赣房权证字第 S00253277	140.53	80,291.38	固定资产
4	赣房权证字第 S00253258	3,429.18	1,620,273.56	固定资产
5	赣房权证字第 S00253275	108.97	62,253.75	固定资产
6	赣房权证字第 S00253265	78.33	41,422.69	固定资产
7	赣房权证字第 S00253260	3,319.02	2,190,693.50	固定资产
8	赣房权证字第 S00253264	556.36	203,362.25	固定资产
9	赣房权证字第 S00213846	2,452.66	4,598,960.89	固定资产
10	赣房权证字第 S00213855	1,030.27	3,134,184.50	固定资产
11	赣房权证字第 S00213851	964.50	1,337,421.24	固定资产
12	赣房权证字第 S00213857	940.69	1,212,510.91	固定资产
13	赣房权证字第 S00213859	1,570.96	1,106,177.71	固定资产
14	赣房权证字第 S00213648 号	96.16	217,296.88	固定资产

15	赣房权证字第 S00213649 号	99.05	223,827.54	固定资产
16	赣房权证字第 S00213650 号	96.16	217,296.88	固定资产
17	赣房权证字第 S00213651 号	96.16	217,296.88	固定资产
18	赣房权证字第 S00213652 号	99.05	223,827.54	固定资产
19	赣房权证字第 S00213653 号	99.05	223,827.54	固定资产
20	赣房权证字第 S00213654 号	96.16	217,296.88	固定资产
21	赣房权证字第 S00213711 号	96.16	217,296.88	固定资产
22	赣房权证字第 S00213712 号	96.16	217,296.88	固定资产
23	赣房权证字第 S00213713 号	96.16	217,296.88	固定资产
24	赣房权证字第 S00213714 号	96.16	217,296.88	固定资产
25	赣房权证字第 S00213715 号	96.16	217,296.88	固定资产
26	赣房权证字第 S00213741 号	99.05	223,827.54	固定资产
27	赣房权证字第 S00213742 号	96.16	217,296.88	固定资产
28	赣房权证字第 S00213745 号	96.16	217,296.88	固定资产
29	赣房权证字第 S00213746 号	96.16	217,296.88	固定资产
30	赣房权证字第 S00213747 号	96.16	217,296.88	固定资产
31	赣房权证字第 S00213748 号	96.16	217,296.88	固定资产
32	赣房权证字第 S00213749 号	96.16	217,296.88	固定资产
33	赣房权证字第 S00213750 号	96.16	217,296.88	固定资产
34	赣房权证字第 S00213751 号	96.16	217,296.88	固定资产
35	赣房权证字第 S00213752 号	96.16	217,296.88	固定资产
36	赣房权证字第 S00213753 号	96.16	217,296.88	固定资产
37	赣房权证字第 S00213754 号	96.16	217,296.88	固定资产
38	赣房权证字第 S00213755 号	96.16	217,296.88	固定资产
39	赣房权证字第 S00213756 号	96.16	217,296.88	固定资产
40	赣房权证字第 S00213757 号	96.16	217,296.88	固定资产
41	赣房权证字第 S00213782 号	96.16	217,296.88	固定资产
42	赣房权证字第 S00213783 号	96.16	217,296.88	固定资产
43	赣房权证字第 S00213784 号	96.16	217,296.88	固定资产
44	赣房权证字第 S00213785 号	96.16	217,296.88	固定资产

45	赣房权证字第 S00213786 号	96.16	217,296.88	固定资产
46	赣房权证字第 S00213787 号	99.05	223,827.54	固定资产
47	赣房权证字第 S00213788 号	96.16	217,296.88	固定资产
48	赣房权证字第 S00213789 号	96.16	217,296.88	固定资产
49	赣房权证字第 S00213790 号	99.05	223,827.54	固定资产
50	赣房权证字第 S00213793 号	96.16	217,296.88	固定资产
51	赣房权证字第 S00213796 号	96.16	217,296.88	固定资产
52	赣房权证字第 S00213797 号	96.16	217,296.88	固定资产
53	赣房权证字第 S00213798 号	96.16	217,296.88	固定资产
54	赣房权证字第 S00213799 号	96.16	217,296.88	固定资产
55	赣房权证字第 S00213800 号	96.16	217,296.88	固定资产
56	赣房权证字第 S00213802 号	96.16	217,296.88	固定资产
57	赣房权证字第 S00213805 号	96.16	217,296.88	固定资产
58	赣房权证字第 S00213815 号	96.16	217,296.88	固定资产
59	赣房权证字第 S00213817 号	99.05	223,827.54	固定资产
60	赣房权证字第 S00213822 号	96.16	217,296.88	固定资产
61	赣房权证字第 S00213823 号	96.16	217,296.88	固定资产
62	赣房权证字第 S00213824 号	96.16	217,296.88	固定资产
63	赣房权证字第 S00213825 号	96.16	217,296.88	固定资产
64	赣房权证字第 S00213826 号	96.16	217,296.88	固定资产
65	赣房权证字第 S00213827 号	96.16	217,296.88	固定资产
66	赣房权证字第 S00213828 号	96.16	217,296.88	固定资产
67	赣房权证字第 S00213829 号	96.16	217,296.88	固定资产
68	赣房权证字第 S00213830 号	96.16	217,296.88	固定资产
69	赣房权证字第 S00213831 号	96.16	217,296.88	固定资产
70	赣房权证字第 S00213832 号	99.05	223,827.54	固定资产
71	赣房权证字第 S00213833 号	99.05	223,827.54	固定资产
72	赣房权证字第 S00213834 号	96.16	217,296.88	固定资产
73	赣房权证字第 S00213835 号	96.16	217,296.88	固定资产
74	赣房权证字第 S00213836 号	96.16	217,296.88	固定资产

75	赣房权证字第 S00213837 号	96.16	217,296.88	固定资产
76	赣房权证字第 S00213838 号	99.05	223,827.54	固定资产
77	赣房权证字第 S00213839 号	96.16	217,296.88	固定资产
78	赣房权证字第 S00213840 号	96.16	217,296.88	固定资产
79	赣房权证字第 S00213841 号	96.16	217,296.88	固定资产
80	赣房权证字第 S00213847 号	96.16	217,296.88	固定资产
81	赣房权证字第 S00213848 号	99.05	223,827.54	固定资产
82	赣房权证字第 S00213849 号	96.16	217,296.88	固定资产
83	赣房权证字第 S00213850 号	96.16	217,296.88	固定资产
84	赣房权证字第 S00227857	536.09	1,722,655.63	固定资产
85	赣房权证字第 S00228689	1,043.95	2,310,321.34	固定资产
86	赣房权证字第 S00228686	498.13	1,331,775.91	固定资产
87	赣房权证字第 S00228057	102.77	274,760.83	固定资产
88	赣房权证字第 S00228721	489.64	4,466,728.98	固定资产
89	赣房权证字第 S00227990	250.96	1,500,494.80	固定资产
90	赣房权证字第 S00227788	2,773.12	8,948,345.94	固定资产
91	赣房权证字第 S00227773	19.06	70,472.30	固定资产
92	赣房权证字第 S00227619	1,141.56	3,530,119.76	固定资产
93	赣房权证字第 S00227620	1,382.78	4,276,059.96	固定资产
94	赣房权证字第 S00227832	38.52	466,113.46	固定资产
95	赣房权证字第 S00227691	31.95	386,612.80	固定资产
96	赣房权证字第 S00227806	58.57	472,486.42	固定资产
97	赣房权证字第 S00227822	42.41	342,123.09	固定资产
98	赣房权证字第 S00228022	34.68	279,764.88	固定资产
99	赣房权证字第 S00228035	33.46	269,923.10	固定资产
100	赣房权证字第 S00227807	42.41	342,123.09	固定资产
101	赣房权证字第 S00227783	29.45	237,574.27	固定资产
102	赣房权证字第 S00228020	41.41	350,758.85	固定资产
103	赣房权证字第 S00228021	42.41	359,229.24	固定资产
104	赣房权证字第 S00227716	33.46	283,419.25	固定资产

105	赣房权证字第 S00227766	36.60	442,880.39	固定资产
106	赣房权证字第 S00227765	31.61	382,498.61	固定资产
107	赣房权证字第 S00227746	34.68	293,753.13	固定资产
108	赣房权证字第 S00227762	38.52	326,279.43	固定资产
109	赣房权证字第 S00227803	742.29	2,295,431.34	固定资产
110	赣房权证字第 S00228932	640.48	2,798,670.66	固定资产
111	赣房权证字第 S00228929	49.47	798,152.76	固定资产
112	赣房权证字第 S00227660	49.47	798,152.76	固定资产
113	赣房权证字第 S00228672	28.27	129,231.26	固定资产
114	赣房权证字第 S00228018	276.12	1,002,361.76	固定资产
115	赣房权证字第 S00227980	58.44	648,226.85	固定资产
116	赣房权证字第 S00228001	84.21	907,805.02	固定资产
117	赣房权证字第 S00228054	1,915.73	6,130,192.58	固定资产
118	赣房权证字第 S00228706	2,792.08	8,615,359.58	固定资产
	合计	36,873.84	88,694,392.80	-

截至 2017 年 12 月 31 日，除以上抵质押情况外，发行人无可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（三）关联方及关联交易

（一）关联方情况

- 1、发行人控股股东为赣州市章贡区国有资产监督管理局。
- 2、发行人本公司的子公司情况详见“第八条 发行人基本情况”。
- 3、发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	注册号/统一社会信用代码
赣州招商致远壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	参股公司	91360700069739479W
赣州农村商业银行股份有限公司	参股公司	91360700598875097F
江西添福养老服务有限公司	参股公司	91360702343340859K
赣州中农农产品市场有限公司	参股公司	91360702MA35FMB33T

赣州玉禾田环境事业发展有限公司	参股公司	91360702MA35FM420Q
赣州巅峰文化旅游发展有限公司	参股公司	91360702343236015N
赣州云计算科技有限公司	参股公司	91360702MA35JXQ65Y
赣州建筑工业化有限公司	参股公司	91360700MA35N9AE59
赣州银行股份有限公司	参股公司	91360700160192902C
赣州爱康新能电力有限公司	参股公司	91360700MA35XCTE9C
赣州市乾东工程投资有限公司	参股公司	91360702MA35TK2C0E
赣州明贡基础设施建设有限公司	参股公司	91360702MA36X3FH0K

（二）关联方应收应付款项

单位：元

关联单位	项目名称	2017 年 12 月 31 日
江西添福养老服务有限公司	其他应付款	3,840,000.00
赣州巅峰文化旅游发展有限公司	其他应收款	406,471.20

（四）发行人未决重大诉讼、仲裁情况

经江西南芳律师事务所核查，发行人涉及未决诉讼案件 2 起：

1、发行人、赣州市公路交通管理局直属分局与施崇贵机动车交通事故责任纠纷一案

本案由原告施崇贵因机动车交通事故为由将赣州市公路管理局直属分局诉至法院，经赣州市公路管理局直属分局的申请，法院依法将发行人列为共同被告参与此案。原告诉请被告承担各项责任合计 441,865.65 元并承担诉讼费。一审判决发行人无需承担赔偿责任，原告不服提出上诉，该案二审目前正在审理之中，尚未作出判决。

2、赣州金钟铝塑门窗有限公司与发行人买卖合同纠纷案

该案由赣州金钟铝塑门窗有限公司诉发行人，要求支付货款及各项费用共计 224,620 元，该案正在审理之中，尚未作出判决。

另经对发行人全部子公司的核查发现，截至本法律意见书出具之日，

公司下属全资子公司涉及未决诉讼案件 4 起，分别是：

1、发行人下属子公司赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司与中贤建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷案

该案由赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司起诉中贤建设集团有限公司返还超付工程款 4,251,808.18 元及支付利息。本案立案后，中贤建设集团有限公司申请追加郭健康为第三人，郭健康参加诉讼后反诉赣州市章贡区城市建设投资开发有限公司要求支付工程款 7,500,000 元及按同期利率计算的利息 2,080,697.92 元。该案目前正在审理之中，尚未作出判决。

2、发行人下属子公司赣州市场建设综合开发有限公司与江西盟地置业有限公司、赣州市房地产管理局、罗章烜、罗章辉等人物权保护纠纷案

该案由罗章烜、罗章辉等人以赣州市场建设综合开发有限公司、江西盟地置业有限公司、赣州市房地产管理局为被告，诉请三被告赔偿拆除私产造成的损失计 151,200 元。一审判决赣州市场建设综合开发有限公司承担 567,000 元赔偿义务承担连带责任，现已提出上诉。

3、发行人下属子公司赣州市场建设综合开发有限公司与曾祥龙、深圳市建安（集团）股份有限公司江西分公司著作权属、侵权纠纷案

该案由曾祥龙以赣州市场建设综合开发有限公司、深圳市建安（集团）股份有限公司江西分公司，诉请两被告各对原告承担 5,000 元的侵权赔偿金以及 2,000 元的律师费。该案一审判决驳回曾祥龙的全部诉请，曾祥龙不服提出上诉，该案二审目前正在审理之中，尚未作出判决。

4、赖崇兰与赣州市场建设综合开发有限公司建设工程施工合同纠纷

该案由赖崇兰诉赣州市场建设综合开发有限公司，要求支付工程款及各项费用共计 75,040 元，该案正在审理之中，尚未作出判决。

（五）发行人的违法违规、受行政处罚情况

发行人下属子公司赣州市场建设综合开发有限公司因房地产开发资质过期未及时展期，被赣州市房地产管理局下达了《行政处罚决定书》（赣市房罚字[2015]22 号）。赣州市场建设综合开发有限公司根据《行政处罚决定书》的要求，按期缴纳了 50,000.00 元的罚款并及时完成了的房地产开发资质展期，消除了违规情况。

八、发行人 2015、2016、2017 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、发行人2015、2016、2017年经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人2015、2016、2017年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

截至2017年末，发行人及其下属子公司共有两笔信托贷款，合同金额为16.65亿元，尚未偿还金额16.65亿元。截至2017年末，信托借款情况如下：

单位：万元

序号	信托公司名称	借 款 人	合同金额	未偿还本金金额	利率（%）	起始日	终止日
1	西藏信托有限公司	赣州市章贡区建设投资集团有限公司	76,500	76,500	五年期贷款基准利率上浮10%	2017.02.28	2027.02.27
2	兴业国际信托有限公司	赣州天达资产管理有限公司	90,000	90,000	五年期存款基准利率+3.2%	2017.06.02	2027.06.01

除上述信托借款外，发行人及控股子公司无其他已发行尚未兑付或逾期未兑付的公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划及其他各类私募债权品种情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额14亿元，其中12亿元用于赣州市水东棚户区安置房建设项目，2亿元用于补充营运资金。安置住房建设项目投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全；债券募集资金不超过项目总投资的70%，符合《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327号）的规定；2亿元用于补充营运资金，未超过债券募集资金总额的40%，符合《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金[2015]3127号）的规定。募集资金使用情况如下表所示：

项目名称	项目实施主体	总投资额（万元）	发行人投资占权益比例	拟使用债券资金（万元）	募集资金安排占项目发行人权益额度比例	补充营运资金金额占债券募集资金总额的比例
赣州市水东棚户区安置房建设项目	赣州市章贡区建设投资集团有限公司	226,214.18	100%	120,000.00	53.05%	-
补充营运资金	赣州市章贡区建设投资集团有限公司	-	-	20,000.00	-	14.29%
合计	-	--	-	140,000.00	-	

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

一、赣州市水东棚户区安置房建设项目

（一）项目批复

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件类型	批复文件名称	发文机关	印发时间	主要内容
--------	--------	------	------	------

批复文件类型	批复文件名称	发文机关	印发时间	主要内容
可行性研究报告的批复	关于赣州市水东棚户区安置房建设项目可行性研究报告的批复（区发改投字【2017】87号）	赣州市章贡区发展和改革委员会	2017年7月4日	同意建设该项目。
节能评估和审查的批复或节能报告	关于水东居周边安置小区建设项目节能审查的批复（区发改环资字【2017】8号）	赣州市章贡区发展和改革委员会	2017年7月5日	该项目能源消耗和节能措施等符合国家和省有关政策规定。
	关于桃园溪返迁安置小区建设项目节能审查的批复（区发改环资字【2017】9号）	赣州市章贡区发展和改革委员会	2017年7月5日	该项目能源消耗和节能措施等符合国家和省有关政策规定。
	赣州电机厂周边安置小区建设项目节能报告	-	2017年6月	该项目能源消耗和节能措施等符合国家和省有关政策规定。
	赣南化工厂周边安置小区项目节能报告	-	2017年6月	该项目能源消耗和节能措施等符合国家和省有关政策规定。
	水东七里一期周边安置小区项目节能报告	-	2017年6月	该项目能源消耗和节能措施等符合国家和省有关政策规定。
环评批复	关于《赣州市章贡区建设投资集团有限公司赣州水东居周边安置小区建设项目环境影响报告表》的批复（赣市环章分督字【2017】57号）	赣州市环境保护局章贡分局	2017年7月4日	从环保角度分析，同意审批。
	关于《赣州市章贡区建设投资集团有限公司桃源溪城市棚改区改造安置小区建设项目环境影响报告表》的批复（赣市环章分督字【2017】59号）	赣州市环境保护局章贡分局	2017年7月4日	从环保角度分析，同意审批。
	关于《赣州市章贡区建设投资集团有限公司赣州电机厂周边安置小区建设项目环境影响报告表》的批复（赣市环章分督字【2017】60号）	赣州市环境保护局章贡分局	2017年7月4日	从环保角度分析，同意审批。
	赣南化工厂周边安置小区建设项目环境影响登记备案表	-	2017年7月4日	项目环境影响登记表已完成登记备案
	关于《赣州市章贡区建设投资集团有限公司七里一期周边安置小区建设项目环境影响报告表》的批复（赣市环章分督字【2017】58号）	赣州市环境保护局章贡分局	2017年7月4日	从环保角度分析，同意审批。
建设用地规划许可	赣州水东居周边安置小区建设项目规划许可证（地字第	赣州市章贡区城乡规划建设	2017年6月23日、2016	明确项目用地位置及面积

批复文件类型	批复文件名称	发文机关	印发时间	主要内容
证	Z-3607012017008号、地字第36070220160011号)	局	年11月3日	
	桃源溪城市棚改区改造安置小区建设项目规划许可证(地字第Z-3607012017009号)	赣州市章贡区城乡规划建设局	2017年6月23日	明确项目用地位置及面积
	赣州电机厂周边安置小区建设项目规划许可证(地字第36070220160006号、地字第Z-3607012017007号)	赣州市章贡区城乡规划建设局	2016年6月22日、2017年6月23日	明确项目用地位置及面积
	赣南化工厂周边安置小区项目规划许可证(地字第Z-3607012017010号)	赣州市章贡区城乡规划建设局	2017年7月3日	明确项目用地位置及面积
	七里一期周边安置小区建设项目规划许可证(地字第36070220150011)	赣州市章贡区城乡规划建设局	2015年10月29日	明确项目用地位置及面积
用地预审意见	关于水东居周边安置小区建设项目的用地意见(赣市国土章字【2017】28号)	赣州市国土资源局章贡分局	2017年6月13日	准予使用土地
	关于章贡区桃源溪城市棚户区改造安置小区建设建设项目的用地意见(赣市国土章字【2015】16)	赣州市国土资源局章贡分局	2015年9月9日	准予使用土地
	关于赣州电机厂周边安置小区项目的用地意见(赣市国土章字【2017】26号)	赣州市国土资源局章贡分局	2017年6月13日	准予使用土地
	关于赣南化工厂返迁安置房项目的用地意见(赣市国土章字【2017】27号)	赣州市国土资源局章贡分局	2017年6月15日	准予使用土地
	水东镇七里一期周边棚改返迁安置房项目用地预审意见(赣市国土章字【2017】29号)	赣州市国土资源局章贡分局	2017年6月13日	准予使用土地
社会稳定风险评估报告	重大决策社会稳定风险评估	中共赣州市章贡区委维护稳定工作领导小组	2017年6月	项目社会稳定风险等级为低风险,项目可行。

(二) 项目建设的必要性

水东镇位于江西省赣州市章贡区东部,总面积24.86平方公里,辖7个村,4个居民委员会,全镇人口3.3万。自建镇以来,水东镇低收入人群依托城市从事商业或简单手工业,在多处搭建简易房屋居住,从而形成了人口较为稠密的城市棚户区。本项目所涉及区域棚户区房屋质量较差,建筑密度较大,居住功能不全、基础设施不足,同时存在社会治安差、安全隐

患多的问题。因此，水东镇棚户区居民的居住条件亟待改善。

根据赣州市章贡区房地产管理局《关于赣州市水东棚户区安置房建设项目有关情况的说明》，本项目为异地安置，涉及区域为虔东大道、水东城中村棚改片区，涉及拆迁户2,883户，新建安置房4,327套用于安置拆迁户，其中章贡区虔东大道、水东城中村一期棚户区改造951户，新建安置房1,296套用于安置该区域拆迁户，已列入2016年江西省棚户区改造计划；水东城中村棚户区改造1,932户，新建安置房3,031套用于安置该区域拆迁户，已列入2017年江西省棚户区改造计划。本项目未取得中央建设基金。本项目该区域拆迁安置综合补偿标准约为5,100元/平方米，具体补偿项目主要包括：1、根据被征收房屋的结构、区位、建筑面积等因素，被征收房屋按照类似房地产的评估价格评估确认；2、其他补偿。包含搬迁补偿费、临时安置补偿费。搬迁补偿费按主房屋面积5元/平方米的标准给予被征收人搬迁补偿，搬迁补偿费不足750元/户的补足至750元/户；临时安置补偿费按主房屋面积8元/平方米·月的标准给予被征收人一次性三个月临时安置补偿费，临时安置补偿费不足800元/户·月的补足至800元/户·月；3、补助和奖励办法。凡在征收补偿签约期限内完成协议签订并搬迁交房，按被征收私有住宅市场评估价值给予被征收人20%的购房补助；凡在协议签订通告规定期限内完成协议签订并搬迁交房，按被征收私有住宅市场评估价值，第一阶段予以20%的奖励，第二阶段予以15%的奖励，第三阶段予以10%奖励，超过期限的不予奖励。

为了改善棚户区居民生活条件，有效解决低收入家庭住房困难问题，项目建成后，全部用于安置虔东大道、水东城中村棚户区改造工程的拆迁户，将对赣州市及章贡区的经济社会发展具有良好的促进作用。

（三）项目建设地址

本项目建设用地位于赣州市章贡区水东镇，涉及到电机厂安置小区、

化工厂安置小区、七里一期安置小区、水东居安置小区、桃源溪安置小区等5个地块，占地面积395.20亩。

（四）项目建设主体

赣州市章贡区建设投资集团有限公司。

（五）项目总投资额及拟使用本期债券资金情况

赣州市水东棚户区安置房建设项目总投资226,214.18万元，拟使用本期债券募集资金120,000.00万元，占总投资53.05%，债券募集资金不超过项目总投资的70%，符合《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327号）。根据发行人出具的《关于赣州市水东棚户区安置房建设项目资金来源落实情况的说明》，本项目总投资226,214.18万元，其中自有资金86,214.18 万元，拟使用本期债券募集资金120,000.00万元，其余资金通过银行贷款融资20,000万元。

（六）项目建设内容

项目总投资226,214.18万元，项目用地约395.18亩（263,467.09平方米），新建安置住房4,327套，项目总建筑面积595,460.42平方米，其中住宅424,549.84平方米，商业25,085.27平方米（底层商铺），地下室91,612.59平方米，其他54,212.72平方米（包含地下室33,293.63平方米，就业技能培训中心8,427.22平方米，架空层5,535.59平方米，社区用房5,294.00平方米，物业用房1,642.12平方米，应急人行通道20.16平方米）。其中：

电机厂安置小区规划用地面积35,855.07平方米，规划建筑面积94,855.86平方米，新建安置住房700套，户型分为80平方米（319套）、100平方米（163套）和120平方米（218套）。机动车位600个，其中，地面车位91个，地下车位509个。商业面积4,012.3平方米，商业造价为641.97万元。

化工厂安置小区规划用地面积14,253.40平方米，规划建筑面积

30,747.37平方米，新建安置住房275套，户型分为107平方米（68套）、108平方米（68套）、109平方米（68套）和110平方米（71套）。机动车位138个，其中，地面车位45个，地下车位93个。无配套商业。

七里一期安置小区规划用地面积28,478.90平方米，规划建筑面积52,325.72平方米，新建安置住房321套，户型分为80平方米（129套）、100平方米（87套）和120平方米（105套）。机动车位397个，其中，地面车位95个，地下车位302个。商业面积3,986.57平方米，商业造价为637.85万元。

水东居安置小区规划用地面积108,801.53平方米，规划建筑面积172,149.42平方米，新建安置住房1,283套，户型分为户型分为80平方米（510套）、100平方米（299套）和120平方米（474套）。机动车位1,100个，其中，地面车位275个，地下车位825个。商业面积4,841.40平方米，商业造价为774.62万元。

桃源溪安置小区规划用地面积76,078.19平方米，规划建筑面积245,382.05平方米，新建安置住房1,748套，户型分为60平方米（382套）、80平方米（476套）、100平方米（402套）和120平方米（488套）。机动车位1,593个，其中，地面车位278个，地下车位1,315个。商业面积12,245.00平方米，商业造价为1,959.20万元。

根据赣州市国土资源局章贡分局《关于赣州市水东棚户户区安置房建设项目用地情况的说明》，本项目土地性质为划拨，用途为住宅，本项目建设完成的住宅、商铺等销售前，发行人需按照国家相关法律法规的规定补缴本项目用地的土地出让金。本项目未来需补缴的出让金已计入本项目总投资中。根据赣州市章贡区房地产管理局《关于赣州市水东棚户户区安置房建设项目有关情况的说明》，本项目住宅面积占计容建筑面积的比例为91.30%，商业面积占计容建筑面积的比例为5.39%；住宅造价占总投资额

的比例为61.22%，商业造价占总投资的比例为1.90%，项目商业、住宅配比比例合理。

（七）项目建设进度

赣州市水东棚户区安置房建设项目建设期为3年，开工时间为2017年7月。截至2017年12月31日，项目累计完成投资额约22,781.00万元，占总投资的比例即完工进度为10.07%，主要用于支付工程施工费、勘察设计费、场地准备及临时设施费等。截至2018年6月30日，赣州市水东棚户区安置房建设项目处于工程建设阶段，项目累计完成投资额约32,153.00万元，占总投资的比例即完工进度为14.21%，项目预计2020年6月底完工。

（八）项目效益分析

1、社会效益

根据赣州市章贡区人民政府《关于赣州市水东棚户区安置房建设项目拆迁安置有关情况的说明》，赣州市水东棚户区安置房建设项目的建设将使棚户区区域内的拆迁居民得到妥善安置，彻底改善贫困居民居住条件和居住环境。赣州市水东棚户区安置房建设项目不存在强拆强建的情况。

2、经济效益

赣州市水东棚户区安置房建设项目收益来源主要有：（1）住宅销售；（2）商铺销售；（3）车位销售。

赣州市水东棚户区安置房建设项目为棚户区改造项目，考虑到棚户区居民购房需求和承受能力及社会效益，安置房价格按周边片区域楼盘价格均价的约80%销售，即按4,900元/m²销售。本项目商铺按周边均价进行出售，即11,475元/m²。本项目的机动车位定价按照区域水平售价销售，为7万元/个。

项目建设安置房及销售情况如下：

序号	项目	数量	单位	营收模式	单价	单位	营业收入
----	----	----	----	------	----	----	------

1	住宅销售	424,549.84	m ²	出售	4,900.00	元/m ²	208,029.42
2	商铺	25,085.27	m ²	出售	11,475.00	元/m ²	28,785.35
3	车位	3,828.00	个	出售	70,000.00	元/个	26,796.00
4	合计						263,610.77

注：本项目车位价格不区分地面和地下。

本项目建设总投资为226,214.18万元，计算期内项目总收益为263,610.77万元，项目税后内部收益率为6.15%，投资回收期4.75年。项目从开始建设到销售完毕，计算期为5年，其中建设期3年，房屋销售从第3年开始到第5年结束，销售百分比分别为40%、30%、30%。债券存续期内，项目收益情况如下：

单位：万元

项目		债券存续期								
		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目收入	安置房	-	-	83,211.77	62,408.83	62,408.83	-	-		
	商铺	-	-	11,514.14	8,635.60	8,635.60	-	-		
	车位	-	-	10,718.40	8,038.80	8,038.80	-	-		
运营成本及费用		705.16	705.16	2,330.76	2,330.76	2,330.76	-	-		
税费		-9,293.42	-6,970.07	6,009.05	10,257.10	13,072.46	-	-		
项目每年净收益		8,588.26	6,264.91	97,104.50	66,495.37	63,680.01	-	-		
累计收益		8,588.26	14,853.17	111,957.67	178,453.04	242,133.05				

注：税费包含增值税、房产税、印花税、城市维护建设税、教育费附加

二、发债募集资金使用及管理制度

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与资金监管人赣州农村商业银行股份有限公司签订了《账户及资金监管协议》，

在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用

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。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人工程造价核算部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。工程造价核算部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过70%。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

第十三条 偿债保障措施

发行人将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期按时回收本期债券的本息。

一、自身偿付能力

（一）发行人良好的盈利水平是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人是赣州市章贡区基础设施建设的投融资主体、国有资产运营平台，承担了赣州市章贡区重大的基础设施建设项目、城市棚户区改造项目和安置房建设项目等，并通过下属子公司开展了房地产业务、废旧物资处理业务、市容环保业务等，2015年至2017年，发行人分别实现主营业务收入87,080.98万元、153,083.67万元和126,819.79万元，实现净利润22,220.08万元、23,447.30万元和29,061.01万元，发行人业务发展良好，经营状况稳定，发行人良好的盈利能力将为偿还债券本息提供切实保障。

（二）本期债券募集资金投资项目良好的经济效益是本期债券偿付的直接保障

本期债券募集资金总额为14亿元，其中12亿元用于赣州市水东棚户区安置房建设项目，建设总投资为226,214.18万元，计算期内项目总收益为263,610.77万元，项目净收益为15,918.84万元。项目税后内部收益率为6.15%，预期收入稳定，良好的项目经营效益能为偿还本期债券的本息提供较好的保障。

（三）发行人具有较强的资产实力和较好的可变现资产，为本期债券还本付息提供重要的补充

发行人资产规模较大，截至2017年底，公司资产总额2,000,577.24万元，所有者权益739,136.48万元，资产负债率63.05%。发行人资产具有一定的变现能力，截至2017年末，发行人账面货币资金292,747.56万元，应收账款290,603.13万元，其他应收款140,976.75万元，存货1,138,724.99万元，其

中存货主要是发行人的工程施工和开发成本，其中工程施工1,077,901.52万元，开发成本54,825.75万元。

（四）章贡区良好的经济实力和发展趋势是发行人还本付息的经济基础

章贡区拥有冶金、机械、造纸、化工、医药、食品、电子等29个工业门类，下辖“一区三园”工业发展平台，即升格后的章贡经济开发区及下辖的沙河产业园、水西产业园和规划建设中的水西铜铝产业园。章贡区逐步构建了有色金属及新材料、装备制造（汽车及汽车零部件）两大主导产业和电子信息、生物医药、节能环保三大新兴产业，即“2+3”新型工业产业体系。根据《章贡区2017年国民经济和社会发展规划执行情况与2018年国民经济和社会发展规划（草案）的报告（书面）》，2018年章贡区规模以上工业增加值增长9.5%；主营业务收入350亿元，增长15%；完成工业投资100亿元，增长51.9%。“十三五”期间，章贡区将建设生物医药和电子信息两大特色产业集群，培育生物医药产业基地、新能源汽车及动力电池生产基地、新材料产业基地等三大百亿产业基地。到2020年，章贡区规模以上工业总产值达到800亿元，主营业务收入达到800亿元，规模以上企业达到150家；主营业务收入超100亿元企业1家，超30亿元企业1家，超20亿元企业5家，超10亿元的企业15家。

根据《章贡区2017年国民经济和社会发展规划执行情况与2018年国民经济和社会发展规划（草案）的报告（书面）》，2017年，章贡区实现地区生产总值387.65亿元，增长10.2%，迈入全省十强；财政总收入40.5亿元，增长15.1%。章贡区良好的经济实力和发展趋势为发行人本期债券的还本付息提供了坚实的经济基础。

（五）政府支持及补贴收入是本期债券偿付的有效补充

发行人作为章贡区基础设施建设的投融资主体、国有资产运营平台，

承担了赣州市章贡区重大的基础设施建设项目、城市棚户区改造项目和安置房建设项目等，并通过下属子公司开展了房地产业务、废旧物资处理业务、市容环保等业务。章贡区人民政府授权发行人从事重大项目建设并给予了大力的支持，开发区财政局每年均给予发行人一定的财政补贴，2015-2017年，发行人收到的财政补贴分别为20,000.00万元、21,440.32万元和24,757.55万元，公司获得的政府支持及财政补贴也将成为本期债券偿付的有效补充。

（六）优良的资信和较强的融资能力为偿还本期债券本息提供支持

发行人拥有良好的资信条件，与国家开发银行江西省分行、中国农业发展银行赣州分行、赣州市农村商业银行银行等各大金融机构保持着良好的合作关系和正常稳健的银行贷款融资能力。截至2017年12月31日，发行人已获得各大银行授信额度34.40亿元，其中已使用额度26.84亿元，未使用额度7.56亿元。优良的银行资信使发行人构建了自身良好的财务弹性，保证其即使出现临时性现金不足，也完全有能力进行周转以偿付到期债务，进而对本期债券的按时还本付息提供有利保障。

（七）签订公司债券《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，保障资金安全性

为维护本期债券投资者的权益，发行人与赣州农村商业银行股份有限公司签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。赣州农村商业银行股份有限公司作为本期债券的资金监管人和债权人，将监督发行人的经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，赣州农村商业银行股份有限公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

债权代理人履行如下职责：

- 1、监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，定期检查、监督监管

账户及偿债账户；有权向发行人提出与本期债券有关的查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表，督促发行人按《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

2、当发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守募集说明书及本协议的约定，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时向债券持有人披露。

3、当发行人未按照募集说明书约定使用募集资金的，债权代理人有权要求资金监管人拒绝发行人的划款指令。

4、为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据本期债券《债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

债券持有人会议由债权代理人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4、变更、解聘债权代理人；
- 5、发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼

等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

4、决定变更债权代理人；

5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（八）设置提前偿付条款保障本期债券还本付息

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%的比例偿还债券本金。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。发行人将通过债券托管机构支付利息和本金。

二、项目收益测算

赣州市水东棚户区安置房建设项目总投资为226,214.18万元，使用本期债券募集资金12亿元，项目收入通过项目建成后安置房、配套商铺及车位销售实现。根据赣州市章贡区人民政府《关于赣州市水东棚户区安置房建设项目拆迁安置有关情的说明》，本项目共建设安置房4,327套，建设完成后将面向拆迁户定向销售，该部分安置房每平方米销售价格暂按周边商品住宅均价的80%，该部分安置房销售价格暂定为4,900元/m²；配套商铺销售价格按周边商铺销售价格进行销售，即商铺销售价格为11,475元/m²；机动车位销售价格按区域水平计算，即停车场销售价格为7万元/个。

项目销售收入表

序号	项目名称	销售单价(元/m ² 、个)	数量(m ² 、个)	总额(万元)
1	住宅销售	4,900.00	424,549.84	208,029.42
2	商铺	11,475.00	25,085.27	28,785.35
3	车位	70,000.00	3,828.00	26,796.00

4	合计	-	-	263,610.77
---	----	---	---	------------

本项目建设总投资为226,214.18万元，计算期内项目总收益为263,610.77万元，项目净收益为15,918.84万元。项目税后内部收益率为6.15%，投资回收期4.75年。项目从开始建设到销售完毕，计算期为5年，其中建设期3年，房屋销售从第3年开始到第5年结束，销售百分比分别为40%、30%、30%。根据该项目可行性研究报告，项目现金流测算如下：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	年份 项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
	房屋销售率	-	-	0.40	0.30	0.30	
1	现金流入	-	-	105,444.31	79,083.23	79,083.23	263,610.77
1.1	住宅销售	-	-	83,211.77	62,408.83	62,408.83	208,029.42
1.2	商铺	-	-	11,514.14	8,635.60	8,635.60	28,785.35
1.3	车位	-	-	10,718.40	8,038.80	8,038.80	26,796.00
2	自有资金	14,485.67	23,364.25	33,364.25	-		71,214.18
3	银行贷款等资金	70,000.00	40,000.00	30,000.00	-		140,000.00
4	现金流出	-124,397.24	-39,980.74	-55,322.86	-12,587.86	-15,403.23	-247,691.93
4.1	工程直接费	51,091.70	38,318.78	36,956.18			126,366.66
4.2	工程间接费	21,222.97	8,632.03	12,357.63	2,330.77	2,330.77	46,874.16
4.3	土地取得费	61,375.99					61,375.99
4.4	销售税金	-9,293.42	-6,970.07	6,009.05	10,257.10	13,072.46	13,075.11
5	净现金流量	-124,397.24	-39,980.74	50,121.45	66,495.37	63,680.00	15,918.84
6	累计净现金流量	-124,397.24	-164,377.98	-114,256.53	-47,761.16	15,918.84	

三、本期债券的偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格执行偿债计划，保证本息按时足额兑付。

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总规模为14亿元，债券期限为7年，按年付息，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20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

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

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该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）偿债资金专户安排

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期本金。债券存续期的第一年和第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金，债券存续期的第三年至第七年，每年付息前10个工作日，分别提取发行总额的20%

和应付债券利息作为偿债资金存放于该账户，进行专户管理，确保债券到期本息的及时偿付。

（四）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，将还本付息资金纳入每年年初的财务预算，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于公司的经营收入、项目建设所产生的收益等。

第十四条 风险与对策

一、与本期债券有关的风险及对策

（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，可能跨越多个经济周期，不排除出现市场利率波动情况，这将使投资者面临债券价格变动的不确定性。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，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

发行人计划本期债券发行结束后，申请在国家批准的证券交易场所或银行间债券市场进行交易流通，由于具体审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券能在债券二级市场保持较高的流动性水平。

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，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本

期债券未来的流动性风险将会降低。

（三）偿付风险

本期债券不设担保，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：

发行人主营业务收入来源主要包括工程建设业务收入、房地产业务收入、废旧物资处理业务收入、市容环保业务收入等，发行人每年均能从章贡区财政局获得财政补贴收入，保证了发行人稳定的经营收益。发行人本次募集资金用于赣州市水东棚户区安置房建设项目，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，确保发行人经营良性循环，尽可能降低本期债券的偿付风险。同时，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人将在现有基础上进一步加强公司管理，逐步开展市场化、产业化运营，严格控制成本，创造效益，稳定经营回报，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

（四）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，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，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，中诚信国际信用评级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，确保企业有一个良好的资信评级水平。

（五）募投项目投资风险

本期债券募集资金 14 亿元，其中 12 亿元用于赣州市水东棚户区安置房建设项目，2 亿元用于补充公司营运资金。公司虽然对该项目进行了严格的可行性论证，保障了项目能够保质、保量、按时交付使用，但项目建设规模大，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，因此公司可能存在无法按时完工或增加施工建设成本的风险。

对策：

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。另外，发行人对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（六）违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金拟用于赣州市水东棚户区安置房建设项目和补充公司营运资金，募集资金到账后，发行人可能存在违规使用债券资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

对策：

为保证本期债券持有人权益，发行人聘请赣州农村商业银行股份有限公司担任本期债券资金监管人，并签订了《账户及资金监管协议》，由赣州农村商业银行股份有限公司对本期债券存续期内偿债资金的划拨和募集资金使用情况进行监管。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）经营风险

发行人作为国有企业，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而可能影响到发行人自身的经营活动独立性和业务拓展积极性；同时，公司主营的基础设施、保障房建设等项目周期较长，在项目建设周期内可能因为自然灾害、意外事故等不可抗力因素导致成本上升，从而影响公司的盈利水平。

对策：

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协调，争取获得政府部门的大力支持和政策扶持，不断加强管理，提高公司的整体运营能力；进一步密切与政策性银行、商业银行的联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本、分散债务风险；通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，提高资金使用效率，确保工程保质保量地完成，创造效益；健全公司各项管理制度和风险控制制度，建立市场化的公司治理结构和市场导向的业务发展模式，加快自身市场化改革，提高运营效率，最大程度降低经营风险。

（二）区域经济风险

2015-2017 年，赣州市章贡区分别实现地区生产总值 291.40 亿元、328.37 亿元和 387.65 亿元，虽然章贡区经济稳步增长，但是经济总量不高，可能使得章贡区抵御经济周期风险的能力较弱，并且对发行人的业务规模构成一定不利影响。

对策：

章贡区拥有冶金、机械、造纸、化工、医药、食品、电子等 29 个工业门类，下辖“一区三园”工业发展平台，即升格后的章贡经济开发区及下辖的沙河产业园、水西产业园和规划建设中的水西铜铝产业园。其中，沙河产业园属省重点工业园区、被评为全省先进工业园，命名为江西省机电工业城、省级民营科技园；水西产业园被列为江西省首个战略性新兴产业基地、全省循环化改造试点园区。章贡区逐步构建了有色金属及新材料、装备制造（汽车及汽车零部件）两大主导产业和电子信息、生物医药、节能环保三大新兴产业，即“2+3”新型工业产业体系。根据《赣州市章贡区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，章贡区将建设生物医药和电子信息两大特色产业集群，培育生物医药产业基地、新能源汽车及动力电池生产基地、新材料产业基地等三大百亿产业基地。到 2020 年，章贡区规模以上工业总产值达到 800 亿元，主营业务收入达到 800 亿元，规模以上企业达到 150 家；主营业务收入超 100 亿元企业 1 家，超 30 亿元企业 1 家，超 20 亿元企业 5 家，超 10 亿元的企业 15 家。随着章贡区经济持续发展，经济实力将不断增强，其抵御经济、金融风险的能力的也将不断上升，增强发行人风险防范能力与偿债能力。

（三）在建项目规模较大，存在资本支出压力大的风险

近年来，发行人承担了大量棚户区改造工程、城市基础设施建设项目等，发行人在建项目投资规模不断增大。随着赣州市章贡区城镇化推进以及园区经济发展，未来还可能持续投入大量建设资金。发行人作为赣州市章贡区城市建设重要的投融资主体，面临一定的资本支出压力。

对策：

近年来，发行人业务发展良好，较强的融资能力为发行人在建项目提供了资金保障。发行人具有良好的资信条件，在与国家政策性银行、商业

银行保持良好、长久合作关系的同时，也积极尝试发行企业债券等直接融资方式，为在建项目筹集长期资金。另一方面，发行人也将加强项目管理，控制公司运营成本，提高工程质量，确保项目按时竣工，尽快实现项目投资收益。

（四）发行人应收款金额较大，存在一定的回收风险

截至 2016 年末，发行人应收款项包括应收账款和其他应收款，合计金额为 326,189.41 万元，占总资产的比重为 19.59%。截至 2017 年末，发行人应收款项包括应收账款和其他应收款，合计金额为 431,579.88 万元，占总资产的比重为 21.57%。发行人应收款金额较大，可能存在回款较慢或者难以收回等风险。

对策：

截至 2016 年末，发行人应收章贡区政府及其相关部门的款项金额为 290,259.10 万元，占应收款项的比重为 88.98%。为了保障发行人对章贡区政府及其相关部门的应收款项能够顺利收回，章贡区政府下发了《关于对政府及相关部门应收款项的偿还安排》，章贡区范围内的 5,544.08 亩土地出让收益将优先用于偿还该应收款项。此外，发行人将加强应收款管理，对应收款项的回收情况进行持续跟踪，保障应收款按时足额回款。

（五）发行人存货减值风险

发行人 2015-2017 年存货资产分别为 740,377.98 万元、897,035.43 万元和 1,138,724.99 万元。发行人存货资产过高，主要为工程施工、开发成本、原材料等，目前存货项目未计提跌价准备，但随着存货的增加，不排除存货减值情况的发生，从而降低发行人的偿债能力。

对策：

发行人是赣州市章贡区国有资产运营平台，负责章贡区基础设施建设，具有较强的业务承接能力，且发行人与章贡区人民政府签订《综合开

发协议》，工程施工、开发成本等存货在完工后发行人将按照协议按时完成交接，降低存货减值的风险。

（六）发行人主营业务收入结构单一的风险

发行人主营业务收入来源主要包括工程建设业务收入、房地产业务收入、废旧物资处理业务收入、市容环保业务收入等，但近三年工程建设业务收入占主营业务总收入比例维持在 85%以上，收入来源集中度高，公司该业务盈利能力易受工程项目建设的波动影响。

对策：

发行人是章贡区最重要的投融资平台，发行人及其子公司承担了章贡区大部分基础设施建设任务，并得到章贡区人民政府的大力支持。同时，发行人承担了章贡区废旧物资处理、市容环保等项目，随着业务的陆续推进，发行人其他业务收入将实现增长，主营业务收入结构也将有所改善。

（七）公司经营性现金流波动较大，并且表现较差

2015-2017 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-22.60 亿元、-2.01 亿元和-23.09 亿元，发行人经营性现金净流出规模较大，使得发行人依靠经营活动获取现金的能力较弱，若发行人经营活动产生的现金流量不能得到改善，长期来看，对发行人业务经营产生不利影响，并且影响发行人的偿债能力。

对策：

近年来，发行人承担了章贡区内的重大基础设施和保障房建设项目，投资规模较大，导致公司支付与经营活动有关的现金较多，另一方面，发行人代建收入回款较慢，导致经营活动现金流入金额较小。但发行人整体业务发展良好，工程建设进展良好，随着后续工程竣工后款项的结算，发行人经营活动产生的现金流量状况将会改善。

（八）资产负债率较大的风险

2015-2017 年末,发行人资产负债率分别为 65.05%、60.54%和 63.05%,资产负债率保持较高的水平,在一定程度上限制了发行人融资空间,并使得发行人面临一定的偿债压力。

对策:

近年来,发行人业务平稳发展,主营业务盈利能力稳定,在建项目不断增加,未来随着在建项目逐步完工结算,发行人偿债能力将会得到显著增强,同时发行人市容环保等业务收入在未来收益的释放也将缓解其偿债压力。

(九) 资产流动性较弱的风险

发行人的资产以流动资产为主,2015-2017 年末,流动资产占资产总额的比重分别为 93.31%、94.35%和 95.04%。发行人流动资产中以存货为主,截至 2017 年末,发行人存货占总资产的比重 56.92%,其中包括工程施工等,流动性较弱。

对策:

发行人存货资产规模较大与发行人业务特征有关,发行人主要承担了章贡区城市基础设施建设、棚户区改造等,具有工程量较大、工期较长、回收较慢等特点,因此流动性较弱。发行人将加强项目管理,确保项目及及时竣工结算,提高存货周转水平。

三、政策风险及对策

(一) 宏观经济风险

发行人主要从事城市基础设施建设等业务,其投资规模、营运水平及盈利能力与宏观经济周期有着比较明显的相关性。如果未来宏观经济下行压力进一步增大,城市基础设施建设的需求可能减少,将在一定程度上影响发行人的经营效益,从而影响本期债券的兑付。同时,发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：

章贡区是赣州市政治、经济、文化、交通和信息中心，区位条件、发展环境、发展潜力等诸多方面在赣州市及周边区域具有相对优势，2016 年章贡区实现地区生产总值 328.37 亿元，增长 10.3%，总量、增速均位居赣州市各县区市第一，总量在全省排名第十二，增速第一。2017 年章贡区实现地区生产总值 387.65 亿元，同比增长 10.2%。随着章贡区的经济实力不断增强，产业结构日趋完善，发行人的资产规模不断扩大，抵御经济周期风险的能力也逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，合理进行资本运作，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

（二）产业政策风险

发行人经营领域主要涉及城市基础设施建设、市容环保等行业，关系国计民生，对国民经济发展的带动作用较大。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。国家产业内相关财税、审批等政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：

针对未来政策变动风险，发行人将与政府主管部门保持密切联系，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产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，发行人将加快市场化进程，提高公司整体运营效率，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。

第十五条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA 级，评级展望为稳定；本期债券信用等级为 AA 级。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。

一、评级观点

（一）优势

1、区域经济增长较快。近年来赣州市及章贡区经济稳步增长，2017 年赣州市及章贡区分别实现地区生产总值 2,524.01 亿元和 387.65 亿元，分别同比增长 9.5%和 10.2%。

2、业务具有区域专营性。公司是赣州市章贡区最重要的基础设施建设主体，承担了棚改、安置房、路网等重要民生工程，业务具有区域专营性。

3、有力的外部支持。近三年公司获得章贡区政府的拨款，使公司所有者权益逐步扩大，同时，公司每年获得章贡区财政局的财政补贴。

（二）关注

1、资本支出压力较大。公司在建项目投资规模较大，未来建设项目的持续推进将使公司面临一定的投融资压力。

2、资产流动性较弱。公司资产以存货、应收账款为主，截至 2017 年末，存货占总资产的比重为 56.92%，应收类款项占总资产的比重为 21.57%，占比较高，资产流动性较弱。

3、工程代建回款滞后，经营性现金流净流出。2015~2017 年公司收现比分别为 0.18、0.19 和 0.52，经营活动净现金流分别为-22.60 亿元、-2.01 亿元和-23.09 亿元，公司收到工程款滞后，经营性现金流缺口较大。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际信用评级有限公司将在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期或不定期跟踪评级。

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

三、近三年信用评级情况

近三年发行人未进行信用评级。

四、银行授信情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人获得的授信总额为 34.40 亿元，已使用额度为 26.84 亿元，未用额度为 7.56 亿元。授信银行为中国农业发展银行等，具体情况如下：

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
国家开发银行股份有限公司江西省分行	2,000.00	2,000.00	0.00
中国农业发展银行赣州市分行营业部	49,000.00	39,000.00	10,000.00
赣州农村商业银行股份有限公司章贡支行	31,000.00	31,000.00	0.00
中国光大银行股份有限公司南昌分行	14,000.00	14,000.00	0.00
中信银行股份有限公司赣州分行	44,000.00	44,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司赣州市分行	100,000.00	34,400.00	65,600.00
赣州银行股份有限公司银河支行	2,000.00	2,000.00	0.00
江西银行股份有限公司赣州分行	63,000.00	63,000.00	0.00
北京银行股份有限公司南昌分行	30,000.00	30,000.00	0.00
上海浦东发展银行赣州分行	9,000.00	9,000.00	0.00
合计	344,000.00	268,400.00	75,600.00

五、信用记录

发行人近三年不存在“对已发行的企业债券或者其他债务有违约或者迟延履行本息的事实，仍处于继续状态”的情况。根据 2017 年 5 月 18 日

出具的赣州市章贡区建设投资集团有限公司《企业信用报告》，公司共在 9 家金融机构办理过信贷业务，目前在 9 家金融机构的业务仍未结清，不良和违约负债余额为 0 元。

第十六条 法律意见

发行人聘请江西南芳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《江西南芳律师事务所关于 2018 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券之法律意见书》，认为：

（一）发行人为依法设立并合法存续的有限责任公司，且不存在重大违法违规或违约行为，具备债券发行主体资格。

（二）发行人已取得本次发行现阶段必需的批准和授权，该批准和授权合法、有效。本次发行已取得国家发改委的核准，本次债券的上市需根据国家有关规定向合法证券交易场所的主管部门提出交易流通申请。

（三）发行人本次债券发行募集资金投向项目已经取得了相关主管部门的批准，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划，符合有关法律、法规和国家发改委规定之要求。

（四）发行人申请公开发行本次债券，已满足《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《通知》、《简化通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金[2012]3451 号）、《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》（发改财金[2011]1388 号）、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327 号）和《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金[2015]3127 号）等文件规定的实质条件。

（五）发行人为本次债券发行编制的《募集说明书》具备法律、法规

和规范性文件要求的内容，在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

（六）发行人就本次债券发行安排的投资者保护制度合法合规，由此对应需签署的发行人与赣州农村商业银行股份有限公司签订的《2017 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》、《2017 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议之补充协议》及《2017 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》及其附件《2017 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》，发行人与江西银行股份有限公司赣州分行签订的《2018 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》等有关法律文件，涉及到的投资人权益保护性法律文件该齐备充分，形式与内容条款合法、有效、合规。

（七）发行人本次发行债券聘请的中介机构及主承销商均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行的相关业务资质。

综上，江西南芳律师事务所律师认为发行人发行本次债券已经符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《通知》、《简化通知》等相关法律法规要求的主体资格和条件，且已取得本次发行现阶段必需的批准和授权，本次发行已取得国家发改委的核准，本次债券的上市需根据国家有关规定向合法证券交易场所的主管部门提出交易流通申请。

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 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

三、根据江西南芳律师事务所《关于 2018 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券发行的法律意见书》，根据江西南芳律师事务所律师对发行人做出《关于同意赣州市章贡区建设投资集团有限公司发行公司债券的批复》（区国资字[2017]17 号）时股东结构的核查确认，在该批复签发时，即 2017 年 1 月 10 日，发行人的唯一出资人为赣州市章贡区国有资产监督管理局，该批复的作出符合《公司法》等有关法律法规，合法有效，非法定事由应当发行人继续执行。2017 年 1 月 26 日，江西金控投资管理中心（有限合伙）对发行人的增资入股，成为发行人新股东并不影响该批复的合法性、有效性与可执行性，该批复依法的也无需取得江西金控投资管理中心（有限合伙）的追认。另根据《增资扩股协议》，江西金控投资管理中心（有限合伙）的股东权利委托给赣州市章贡区国有资产监督管理局代理行使，并且不参与发行人的经营管理，但出现以下内容，需要经江西金控投资管理中心（有限合伙）同意：1、单项投资金额超过公司最近一期总资产 30%或净资产 60%的项目；2、总资产负债率超过 85%以后的所有融资项目或可能导致公司资产负债率超过 85%的融资项目；3、可能导致净资产低于 23.3 亿元的行为。若本期债券成功发行，发行人资产负债率未超过 85%。因此，本次债券发行也无需取得江西金控投资管理中心（有限合伙）的同意。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件。
- (二) 2018 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券募集说明书。
- (三) 发行人 2014 年至 2016 年经审计的财务报告（三年连审），发行人 2017 年度审计报告。
- (四) 本期债券账户及资金监管协议。
- (五) 本期债券债权代理协议（附：《债券持有人会议规则》）。
- (六) 中诚信国际信用评级有限公司为本期债券出具的信用评级报告。
- (七) 江西南芳律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

二、查询地址

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

(一) 发行人：赣州市章贡区建设投资集团有限公司

住所：江西省赣州市章贡区章江新区梅州路 6 号富地中心 6 号写字楼三层

法定代表人：李斌

联系人：邱小芳

联系地址：江西省赣州市章贡区章江新区梅州路 6 号富地中心 6 号写字楼四层

联系电话：0797-7386294

传真：0797-7386270

邮政编码：341000

(二) 主承销商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：李梅

联系人：王艳、田丰

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88085124

传真：010-88085373

邮政编码：100033

网址：<http://www.swhysc.com>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2018 年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商	地址	联系人	电话
1	申万宏源证券有限公司 ▲	北京市西城区太平桥大街 19 号	许杨杨	010-88013865
2	海通证券股份有限公司	北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层	蒲秋如	010-88027216
3	国信证券股份有限公司	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 5 层	刘思然	010-88005020

附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表

单位：元

资 产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,927,475,645.73	3,297,511,148.05	2,234,726,100.30
应收账款	2,906,031,295.38	2,247,060,529.45	1,402,663,516.15
预付款项	335,108,604.45	171,008,669.00	556,936,377.86
其他应收款	1,409,767,534.65	1,014,833,646.64	1,096,731,851.21
存货	11,387,249,900.09	8,970,354,337.04	7,403,779,833.00
其他流动资产	48,186,335.06	11,512,606.06	-
流动资产合计	19,013,819,315.36	15,712,280,936.24	12,694,837,678.52
非流动资产：			
可供出售金融资产	195,215,984.00	111,450,000.00	98,650,000.00
长期股权投资	8,181,050.26	1,470,000.00	-
固定资产	303,862,324.52	330,302,589.01	333,396,106.33
无形资产	450,529,880.13	463,050,571.96	474,879,914.23
商誉	3,774,442.25	3,774,442.25	-
长期待摊费用	2,478,613.21	3,194,868.47	3,091,305.84
递延所得税资产	567,039.73	445,247.83	415,330.54
其他非流动资产	27,343,750.00	27,843,750.00	-
非流动资产合计	991,953,084.10	941,531,469.52	910,432,656.94
资产总计	20,005,772,399.46	16,653,812,405.76	13,605,270,335.46
流动负债：			
短期借款	20,000,000.00	60,000,000.00	50,000,000.00
应付账款	372,403.34	121,295.53	-
预收账款	251,589,986.31	216,505,332.58	587,789,405.05
应付职工薪酬	2,446,055.94	2,665,985.44	269,853.00

应交税费	27,401,864.34	4,523,928.37	-15,261,984.34
其他应付款	3,766,359,632.48	3,479,432,215.58	1,820,764,285.85
一年内到期的非流动负债	437,200,000.00	573,180,000.00	771,120,000.00
其他流动负债	20,471,524.31	4,481,598.34	2,267,366.33
流动负债合计	4,525,841,466.72	4,340,910,355.84	3,216,948,925.89
非流动负债：			
长期借款	2,480,000,000.00	1,242,230,000.00	1,152,070,000.00
长期应付款	489,000,000.00	-	-
其他非流动负债	5,119,566,122.59	4,499,671,252.95	4,480,936,286.06
非流动负债合计	8,088,566,122.59	5,741,901,252.95	5,633,006,286.06
负债合计	12,614,407,589.31	10,082,811,608.79	8,849,955,211.95
实收资本	670,000,000.00	560,000,000.00	310,000,000.00
资本公积	5,666,545,396.95	5,246,791,513.85	3,915,578,805.86
盈余公积	83,585,399.20	80,932,940.19	61,376,278.88
未分配利润	971,234,014.00	683,276,342.93	468,360,038.77
归属于母公司所有者权益合计	7,391,364,810.15	6,571,000,796.97	4,755,315,123.51
所有者权益合计	7,391,364,810.15	6,571,000,796.97	4,755,315,123.51
负债和所有者权益总计	20,005,772,399.46	16,653,812,405.76	13,605,270,335.46

附表三：发行人最近三年经审计的合并利润表

单位：元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	1,286,806,707.43	1,572,351,668.62	873,251,150.58
减：营业成本	1,143,683,097.88	1,444,586,404.26	792,834,171.47
税金及附加	7,275,900.11	43,099,515.85	6,220,533.84
销售费用	13,560,410.87	1,337,762.42	187,754.08
管理费用	57,198,712.88	53,269,925.52	51,242,987.27
财务费用	-22,739,282.55	-5,306,219.44	-6,204,631.50
资产减值损失	487,167.56	119,669.23	659,533.87
投资收益(损失以“-”号填列)	-30,241.74	567,000.00	702,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-17,232,750.65	-151,073.75	-
二、营业利润(损失以“-”号填列)	70,077,708.29	35,811,610.78	29,012,801.55
加：营业外收入	248,192,789.54	214,469,156.78	202,472,292.02
减：营业外支出	2,412,809.87	2,158,675.41	1,042,375.99
三、利润总额(损失以“-”号填列)	315,857,687.96	248,122,092.15	230,442,717.58
减：所得税费用	25,247,557.88	13,649,126.68	8,241,904.40
四、净利润(损失以“-”号填列)	290,610,130.08	234,472,965.47	222,200,813.18
归属于母公司所有者的净利润	290,610,130.08	234,472,965.47	222,200,813.18
五、综合收益总额	290,610,130.08	234,472,965.47	222,200,813.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	290,610,130.08	234,472,965.47	222,200,813.18

附表四：发行人最近三年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	671,103,732.01	306,471,529.47	160,402,680.57
收到其他与经营活动有关的现金	4,420,877,820.21	2,692,232,021.89	1,438,423,220.30
经营活动现金流入小计	5,091,981,552.22	2,998,703,551.36	1,598,825,900.87
购买商品、接受劳务支付的现金	3,606,590,434.17	858,669,656.22	2,769,602,674.52
支付给职工以及为职工支付的现金	15,203,461.84	11,437,888.38	7,990,490.18
支付的各项税费	22,562,071.28	49,110,413.50	68,227,701.60
支付其他与经营活动有关的现金	3,756,953,656.99	2,280,220,827.46	1,012,939,596.49
经营活动现金流出小计	7,401,309,624.28	3,199,438,785.56	3,858,760,462.79
经营活动产生的现金流量净额	-2,309,328,072.06	-200,735,234.20	-2,259,934,561.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	10,050,000.00	7,200,000.00	-
取得投资收益收到的现金	2,152,208.00	567,000.00	702,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	500,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	12,702,208.00	7,767,000.00	702,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,262,054.10	34,813,277.98	1,757,398.39
投资支付的现金	101,024,484.00	21,030,000.00	6,400,000.00
投资活动现金流出小计	106,286,538.10	55,843,277.98	8,157,398.39
投资活动产生的现金流量净额	-93,584,330.10	-48,076,277.98	-7,455,398.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	529,753,883.10	1,326,295,196.55	1,475,013,072.60
取得借款收到的现金	1,995,000,000.00	621,000,000.00	626,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,309,294,869.64	1,813,815,574.75	648,046,435.45
筹资活动现金流入小计	3,834,048,752.74	3,761,110,771.30	2,749,059,508.05
偿还债务支付的现金	933,210,000.00	718,780,000.00	364,840,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	303,061,852.90	300,153,603.51	294,006,051.46
支付其他与筹资活动有关的现金	200,400,000.00	1,795,080,607.86	340,177,854.39
筹资活动现金流出小计	1,436,671,852.90	2,814,014,211.37	999,023,905.85
筹资活动产生的现金流量净额	2,397,376,899.84	947,096,559.93	1,750,035,602.20
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	-5,535,502.32	698,285,047.75	-517,354,358.11
加：期初现金及现金等价物余额	2,905,011,148.05	2,206,726,100.30	2,724,080,458.41
六、期末现金及现金等价物余额	2,899,475,645.73	2,905,011,148.05	2,206,726,100.30