

2019年赣州市南康区城市建设发展
集团有限公司双创孵化专项债券
募集说明书

发行人

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司



主承销商



民生证券股份有限公司
MINSHENG SECURITIES CO.,LTD.

二〇一九年一月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证

券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2019年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（简称“19南康债”）。

(二) 发行规模：不超过人民币2.4亿元。

(三) 债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(四) 还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年末按照债券发行规模20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(五) 认购及托管方式：投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司托管。投资者通过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。

(六) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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、法规另有规定除外）公开发行人相结合的方式。

(七) 发行对象及范围：在主承销商设置的发行网点发行对象为在

中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）**资金监管银行/债权代理人**：江西银行股份有限公司赣州分行。

（九）**信用安排**：本期债券无担保。

（十）**信用级别**：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 **AA**，发行人主体长期信用级别为 **AA**。

目录

释义.....	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本期债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要.....	8
第四条 认购与托管	11
第五条 债券发行网点	13
第六条 认购人承诺	14
第七条 债券本息兑付办法	16
第八条 发行人基本情况	17
第九条 发行人业务状况	31
第十条 发行人财务情况	40
第十一条 已发行尚未兑付的债券	66
第十二条 募集资金的用途	68
第十三条 偿债保障措施	76
第十四条 风险揭示	83
第十五条 信用评级	89
第十六条 法律意见	92
第十七条 其他应说明的事项	94
第十八条 备查文件	95

释义

本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司：指赣州市南康区城市建设发展集团有限公司。

本期债券：指发行规模不超过人民币2.4亿元的“2019年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券”。

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《2019年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书摘要》。

主承销商/簿记管理人：指民生证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。

申购和配售办法说明：《2019年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券申购和配售办法说明》。

承销协议：发行人与主承销商签署的《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债承销协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

《账户及资金监管协议》：指发行人与资金监管银行签署的《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债券账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》：指发行人与债权人签署的《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债券债权代理协议书》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权人签署的《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债券持有人会议规则》。

《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》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

赣州市政府：指赣州市人民政府。

南康区政府：指赣州市南康区人民政府。

区财政局：指赣州市南康区财政局。

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”）。

资金监管银行/债权人：指江西银行股份有限公司赣州分行。

债券持有人：指本期债券的投资者。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。

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

元、万元、亿元：如无特别说明，指人民币元、万元、亿元。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]【300】号文件核准公开发行赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券，本期债券为赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券的第三期。

本期债券业经江西省发展和改革委员会赣发改财金[2017]429号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经赣州市南康区城市建设发展有限责任公司（现“赣州市南康区城市建设发展集团有限公司”）于2016年5月23日召开的股东会决议同意申请公开发行。

本期债券业经赣州市南康区城市建设发展有限责任公司（现“赣州市南康区城市建设发展集团有限公司”）于2016年5月17日召开的董事会决议同意申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

住所：赣州市南康区南水新区南康文化艺术中心D区三楼

法定代表人：吴梦喜

联系人：肖凌

联系地址：赣州市南康区南水新区南康文化艺术中心D区三楼

联系电话：0797-6627512

传真：0797-6627512

邮政编码：341401

二、承销团

（一）主承销商：民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层

法定代表人：冯鹤年

联系人：罗四平、王闻、冯睿、王傲、胡文平

联系地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座19层

联系电话：010-85127770、85127796、85127781

传真：010-85127792

邮政编码：100005

（二）分销商：国盛证券有限责任公司

住所：江西省南昌市西湖区北京西路88号（江信国际金融大厦）

法定代表人：徐丽峰

联系人：程霞

通讯地址：北京市西城区锦什坊街三十五号大厦南楼302室

联系电话：13718828585

传真：010-57671766

邮政编码：100033

三、审计机构：

1、亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼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：合肥市蜀山区望江路265号港汇广场A座1805

联系电话：13956056825

传真：0551-60840302

邮政编码：100037

2、福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座7-9楼

执行事务合伙人：林宝明

联系人：林辉

联系地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座7-9楼

联系电话：0591-87852574

传真：0591-87840354

邮政编码：350003

四、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：谢海琳

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82871205

传真：0755-82872658

邮政编码：518000

五、发行人律师：江西求正沃德律师事务所

住所：江西省南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7层

法定代表人：刘卫东

联系人：许龙江、黄佳佳

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7层

联系电话：15180421677

传真：0791-83850881

邮政编码：330038

六、监管银行/债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

住所：江西省赣州市章贡区张家围路48号

负责人：雷红云

联系人：蔚芳金

联系地址：江西省赣州市南康区天马山大道5号

联系电话：18720855569

邮政编码：341400

七、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733、010-88170745

传真：010-88170752

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

总经理：聂燕

负责人：刘盈

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**赣州市南康区城市建设发展集团有限公司。

二、**债券名称：**2019年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（简称“19南康债”）。

三、**发行总额及本期发行规模：**发行总额不超过人民币7.7亿元；本期发行规模不超过2.4亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

五、**还本付息方式：**本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年末按照债券发行规模的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

七、**债券形式：**实名制记账式债券。

八、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除

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、法规另有规定除外)公开发行相结合的方式。

九、发行对象及范围:在承销商成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十、认购及托管方式:投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司托管。投资者通过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。

十一、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2019年1月22日。

十二、发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自发行首日2019年1月23日至2019年1月24日。

十三、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2019年1月23日。

十四、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的1月23日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限:本期债券的计息期限为自2019年1月23日至2026年1月22日止。

十六、付息日:为2020年至2026年每年的1月23日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、兑付日:本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的1月23日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式:通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十九、承销方式:承销团余额包销。

二十、承销团成员:主承销商为民生证券股份有限公司,分销商为国盛证券有限责任公司。

二十一、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA，发行人主体长期信用级别为 AA。

二十二、信用安排：本期债券为无担保债券。

二十三、资金监管银行/债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行。

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

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

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账

户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

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

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

四、在本期债券的存续期限内，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。

（五）债权人、监管银行同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

五、投资者认购本期债券即被视为同意并接受江西银行股份有限公司

司赣州分行作为本期债券的债权代理人，且视为同意并接受《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人/资金监管银行依照《债权代理协议》约定或根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。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年支付利息1次，每年的付息日为2020年至2026年每年的1月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。本期债券第3、4、5、6、7年的当期利息随本金的兑付一起支付。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在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，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置提前偿还本金条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，逐年分别按照债券发行规模20%的比例偿还本金。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，年度兑付本金款项自兑付日起不另计利息。本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的1月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

住所：赣州市南康区南水新区南康文化艺术中心D区三楼

法定代表人：吴梦喜

注册资本：100,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：城市基础设施及相关配套项目的融资、投资、建设、经营、管理；建设项目的策划、咨询；建筑工程施工；建设项目区域内土地收购、一级开发；政府特许经营及特许经营权的转让；城市无形资产的经营；授权范围内国有资产的经营；房地产开发；建设项目区域内的拆迁安置、物业管理、园林绿化；城乡公路建设；保障性住房建设；棚户区改造；农村基础设施建设投资；农业综合开发投资；防洪堤工程（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司成立于 2011 年 11 月 17 日，注册资本人民币 100,000 万元，是赣州市南康区国有资产运营管理和赣州市南康区土地收购储备中心投资的国有控股公司，主要从事基础设施投资与建设、园区土地开发与经营、园区项目投资建设、项目策划、物业管理等业务。发行人目前是南康区唯一的投融资平台。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总计为 1,633,369.98 万元，负债合计为 961,428.49 万元，所有者权益合计为 671,941.49 万元，资产负债率为 58.86%。2017 年度公司实现营业收入为 73,011.25 万元，利润总额 23,378.21 万元，净利润为 17,412.39 万元。

二、发行人历史沿革

2011 年 8 月 8 日，南康市人民政府（以下简称“南康市政府”）召

开五届市政府第三次常务会议。根据上述会议的《会议纪要》第二十三条：会议原则同意由市国资办和市土地收储中心共同出资注册成立南康市城市建设发展有限责任公司，为市政府直属企业单位。

2011年11月14日，赣州均正联合会计师事务所出具赣均会验字[2011]第478号《验资报告》，验证发行人设立时的出资50,292.27万元，已由南康市国有资产监督管理委员会和南康市土地收购储备中心足额缴纳。其中，南康市国有资产监督管理委员会以货币及实物出资45,987.87万元；南康市土地收购储备中心以土地使用权出资4,304.40万元。

2011年11月16日，南康市国有资产监督管理委员会与南康市土地收购储备中心签署《南康市城市建设发展有限责任公司章程》。

2011年11月17日，发行人取得南康市工商行政管理局核发的注册号为360782110000931的《企业法人营业执照》。设立时发行人住所为南康市南水新区南康文化艺术中心D区三楼，法定代表人为邱建华，经营范围为：城市基础设施及配套项目的融资、投资、建设、经营、管理；建设项目的策划、咨询；建筑工程施工；建设项目区域内土地一级开发；政府特许经营及特许经营权的转让；城市无形资产的经营；授权范围内国有资产的经营；房地产开发；建设项目区域内的拆迁安置、物业管理、园林绿化；城乡公路建设；保障性住房建设；棚户区改造等。

发行人设立时股东的出资情况如下：

表 8-1 发行人设立时股东的出资情况表

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式
1	南康市国有资产监督管理委员会	8 亿元	45,987.87 万元	货币、实物
2	南康市土地收购储备中心	2 亿元	4,304.4 万元	土地使用权
合计		10 亿元	50,292.27 万元	---

2011年12月21日，发行人召开股东会，并作出股东会决议及章程修正案，将公司经营范围变更为：城市基础设施及配套项目的融资、投资、建设、经营、管理；建设项目的策划、咨询；建筑工程施工；建设项

目区域内土地一级开发；政府特许经营及特许经营权的转让；城市无形资产的经营；授权范围内国有资产的经营；房地产开发；建设项目区域内的拆迁安置、物业管理、园林绿化；城乡公路建设；保障性住房建设；棚户区改造；农村基础设施建设投资；农业综合开发投资；防洪堤工程。

2012年1月31日，发行人召开股东会，并作出股东会决议及章程修正案，将公司经营范围变更为：城市基础设施及配套项目的融资、投资、建设、经营、管理；建设项目的策划、咨询；建筑工程施工；建设项目区域内土地收购、一级开发；政府特许经营及特许经营权的转让；城市无形资产的经营；授权范围内国有资产的经营；房地产开发；建设项目区域内的拆迁安置、物业管理、园林绿化；城乡公路建设；保障性住房建设；棚户区改造；农村基础设施建设投资；农业综合开发投资；防洪堤工程。

2012年12月7日，发行人召开股东会，并作出股东会决议及章程修正案，将公司实收资本由50,292.27万元变更为10亿元整。新增实收资本由发行人股东南康市国有资产监督管理委员会、南康市土地收购储备中心足额缴纳，经赣州均正联合会计师事务所于2012年12月10日出具赣均会验字[2012]第761号《验资报告》予以审验。此次增加实收资本后，发行人实收资本变更为10亿元。

此次增资后，发行人的股权结构如下：

表 8-2 发行人第一次增资后股权结构表

序号	股东名称	出资额	股权比例	出资方式
1	南康市国有资产监督管理委员会	8亿元	80%	货币、实物
2	南康市土地收购储备中心	2亿元	20%	土地使用权
合计		10亿元	100%	---

2014年3月11日，发行人将公司名称由“南康市城市建设发展有限责任公司”变更为“赣州市南康区城市建设发展有限责任公司”，同时将住所由“江西省南康市南水新区南康文化艺术中心D区三楼”变更为

“赣州市南康区南水新区南康文化艺术中心D区三楼”。

2016年11月15日，发行人召开股东会，并作出股东会决议及章程修正案，同意公司股东赣州市南康区国有资产监督管理委员会将其持有的公司股权80%计人民币80,000万元，转让给赣州市南康区国有资产运营管理所。股权转让后，公司股东赣州市南康区国有资产运营管理所持有公司股权80%计人民币80,000万元，公司股东赣州市南康区土地收购储备中心持有公司股权20%计人民币20,000万元。同时，公司法人代表由邱建华变更为吴梦喜；公司总经理由吴梦喜变更为吴云；公司董事会成员由邱建华、吴梦喜、吴云、杨辉、谢骥岳变更为吴梦喜、吴云、肖凌、邓雪波、黄晓军；公司监事会成员由杜喜平、肖凌、黄晓军变更为罗华兰、邱北平、肖志兰。

2017年1月17日，经赣州市南康区市场和质量监督管理局核准，公司名称变更为赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（现名），并于2017年1月24日完成工商变更。

三、发行人股东情况

发行人的股东为赣州市南康区国有资产运营管理所和赣州市南康区土地收购储备中心，赣州市南康区国有资产运营管理所持有发行人80%的股权，赣州市南康区土地收购储备中心持有发行人20%的股权；发行人的控股股东为赣州市南康区国有资产运营管理所。

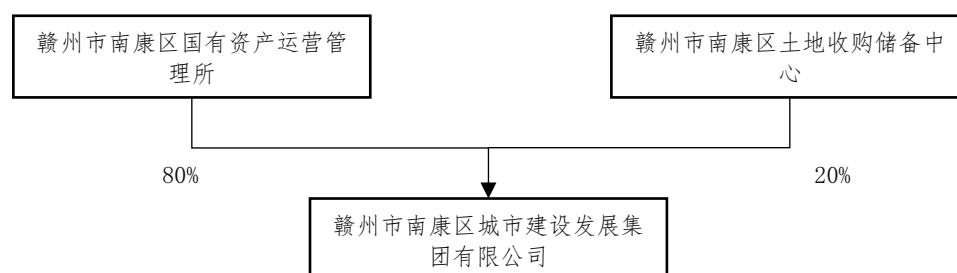


图 8-1 公司股权结构图

发行人的控股股东赣州市南康区国有资产运营管理所经赣州市南康区人民政府（原“南康市人民政府”）授权，代表赣州市南康区人民政府对政府投资项目进行代建管理，负责授权范围内国有资产经营收益的征收，其所持有的发行人股份不存在被质押的情形。综上，赣州市南康区人民政府为发行人的实际控制人。

赣州市南康区土地收购储备中心隶属赣州市国土资源局南康分局，是有国家事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》（事证第136070300181号）的事业单位。主要职责：根据土地利用总体规划，城市总体规划和年度收购、供地计划，对城市规划区范围内城建盘活和调整的存量土地，依法没收、收回的土地，拟用于房地产开发的土地，企事业单位需整体转让，整体外迁的土地和其他可转为建设用地的集体土地等，适时纳入政府土地储备库，实行统一收购（收回），统一开发，统一储备，统一供应。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人自设立以来，根据《公司法》和其他相关法律法规，制定了公司章程，形成了较为规范和完善的公司治理结构。公司设立股东会、董事会、监事会和经理层。股东会、董事会、监事会和经理层按照公司章程各司其职，各负其责。股东会为公司的最高权力机构；董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

根据公司章程规定，公司股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使下列职权：1、决定公司的经营方针和投资计划；2、向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，选举和更换由股东代表出任的监事，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、对公司增加或减少注册资本作出决定；8、对发行公司债券作出决议；9、对股东向股东以外的人转让出资作出决议；10、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；11、修改公司章程。

公司设董事会，成员为5人，董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，董事会行使下列职权：1、负责召集股东会，汇报工作；2、执行股东会决议；3、决定公司的经营计划和投资方案；4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；5、制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6、制订公司增加或减少注册资本的方案；7、拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；8、决定公司内部管理机构的设置；9、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，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、制订公司的基本管理制度。

公司监事会成员共3人，监事会中职工代表由公司职工民主选举产生。监事任期3年，任期届满，可连选连任。监事行使下列职权：1、检查公司财务；2、对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；3、当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；4、提议召开临时股东会；5、公司章程及有关法律、行政法规规定的其他职权。监事可以列席董事会会议。

公司设总经理1名，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，行使以下职权：1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；3、拟订公司内部管理机构设置方案；4、拟订公司基本管理制度；5、制订公司具体规章；6、提请聘用或解聘公司的副经理、财务负责人；7、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、公司章程和董事会授予的其他职

权。经理列席董事会会议。

（二）公司组织结构

公司在组织结构上遵循精简高效原则，根据公司定位、特点及需要设置了综合管理部、财务部、融资部、资本运营部、项目管理部、战略投资部、审计法律事务部等职能部门。

各职能部门之间在业务展开中既保持相互独立性又保持良好的协作，截至本募集说明书签署之日，公司组织结构图如下：

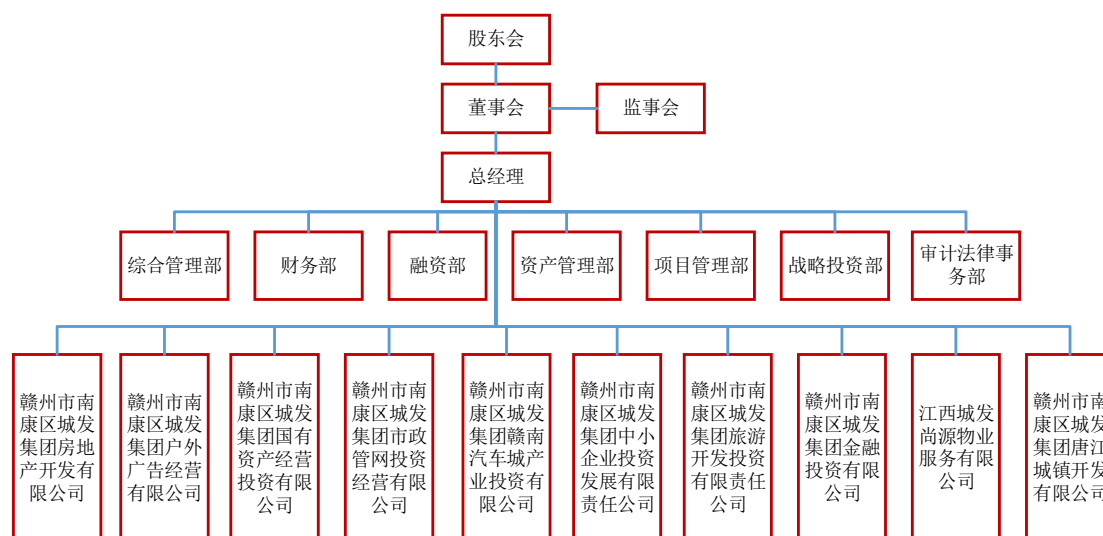


图 8-2 公司组织结构图

五、发行人与子公司的投资关系

发行人纳入合并报表范围的子公司共计十家，其情况如下：

表 8-3 发行人子公司情况表

公司名称	注册资本	发行人持股比例	业务性质
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	5,000 万元	100%	房地产开发、销售；出租本公司开发的商品房
赣州市南康区城发集团户外广告经营有限公司	500 万元	100%	城市公共空间广告资源招标、代理；广告策划设计制作
赣州市南康区城发集团国有资产经营投资有限公司	14,000 万元	100%	本区行政机关、事业单位、党派、人民团体及其所属事业单位所有，用于从事生产经营活动，取得经营收益的资产，如店面、厂房、酒家、宾馆、招待所、培训中

公司名称	注册资本	发行人持股比例	业务性质
			心等
赣州市南康区城发集团市政管网投资经营有限公司	30,000 万元	100%	城市基础设施项目的建设、经营；地下管网建设、经营；项目投资咨询
赣州市南康区城发集团赣南汽车城产业投资有限公司	20,000 万元	100%	汽车产业相关项目的融资、投资、建设、经营、管理
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	51,000 万元	100%	工业性土地开发、工业园基础设施建设、房地产开发、物业管理、进出口贸易；棚户区改造
赣州市南康区城发集团旅游开发投资有限责任公司	2,000 万元	100%	旅游资源开发和经营、宣传促销策划；景区配套设施建设；景区游览服务；旅游项目投资；房地产开发、销售；文化传播；园林绿化
赣州市南康区城发集团金融投资有限公司	50,000 万元	90%	股权投资、资产管理、财务管理、股权众筹、投资咨询
江西城发尚源物业服务服务有限公司	500 万元	51%	物业管理；物业管理顾问；房地产经纪、房地产信息咨询；自有物业租赁；停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修；健身房服务；为酒店、餐饮提供物业管理服务；家政服务；保洁服务
赣州市南康区城发集团唐江城镇开发有限公司	10,000 万元	100%	资产管理；土地开发；房地产开发；城镇建设基础设施相关的招商引资业务及政策允许的其他产业的开发与经营

六、全资及控股子公司基本情况

（一）赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司

赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司由赣州市南康区城市建设发展集团有限公司于 2013 年 3 月 26 日出资设立，公司注册资本 5,000 万元。

公司经营范围为：房地产开发、销售；出租本公司开发的商品房；房屋工程设计；提供物业服务；承接棚户区改造；公租房、安置房等保障性住房的开发建设与管理；旧城改造（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 82,557.99 万元，所有

者权益为 4,887.63 万元；2017 年度实现营业收入 23.43 万元，净利润为-44.24 万元。

（二）赣州市南康区城发集团户外广告经营有限公司

赣州市南康区城发集团户外广告经营有限公司（原名称为：南康市户外广告经营有限公司）由赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（原名称为：南康市城市建设发展有限责任公司）于 2013 年 3 月 26 日出资设立，公司注册资本 500 万元。

公司经营范围为：城市公共空间广告资源招标、代理；广告策划设计制作；大型户外广告牌制作；会展服务；滚动换画灯箱；城市楼宇 LED 亮化照明工程施工；店铺装潢设计与施工（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 8,373.54 万元，所有者权益为 524.45 万元；2017 年度实现营业收入 0 万元，净利润-126.84 万元。

（三）赣州市南康区城发集团国有资产经营投资有限公司

赣州市南康区城发集团国有资产经营投资有限公司由南康市国有资产管理中心于 2008 年 12 月 9 日出资设立，公司注册资本 14,000 万元。

公司经营范围为：区政府授权范围内经营性国有资产包括：本区行政机关、事业单位、党派、人民团体及其所属事业单位所有，用于从事生产经营活动，取得经营收益的资产，如店面、厂房、酒家、宾馆、招待所、培训中心等；区属原国有企业改制剩余资产；区直机关用国有资金对外投资形成的股权；特许经营权等无形资产；资源性资产租赁、抵押、担保；农村、城镇基础设施建设投资、农业综合开发投资；房地产开发（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 72,315.02 万元，所有者权益为 17,959.25 万元；2017 年度实现营业收入 0 万元，净利润 341.11 万元。

（四）赣州市南康区城发集团市政管网投资经营有限公司

赣州市南康区城发集团市政管网投资经营有限公司（原名称为：南康市市政管网投资经营有限公司）由赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（原名称为：南康市城市建设发展有限责任公司）于2013年3月26日出资设立，公司注册资本30,000.00万元。

公司经营范围为：城市基础设施项目的建设、市政公用工程、经营；地下管网建设、经营；项目投资咨询；城市综合开发；房屋建筑工程、钢结构工程、建筑装饰、装修工程、园林绿化；城市道路照明建设施工；土地平整、土地开发；建筑材料，装修材料经营；工程设备租赁（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为286,696.58万元，所有者权益为1,706.05万元；2017年度实现营业收入176.16万元，净利润-60.29万元。

（五）赣州市南康区城发集团赣南汽车城产业投资有限公司

赣州市南康区城发集团赣南汽车城产业投资有限公司（原名称为：江西赣南汽车城产业投资有限公司）由赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（原名称为：赣州市南康区城市建设发展有限责任公司）于2015年8月25日出资设立，公司注册资本20,000万元。

公司经营范围为：汽车产业相关项目的融资、投资、建设、经营、管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为56,380.03万元，所有者权益为19,710.88万元；2017年度实现营业收入0万元，净利润-155.83万元。

（六）赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司

赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司（原名称为：南康市龙岭工业园区发展有限公司）由南康市龙岭工业园管委会办公室

于2003年4月21日出资设立，公司注册资本51,000万元。

公司经营范围为：工业性土地开发、工业园基础设施建设、房地产开发、物业管理、进出口贸易；棚户区改造（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，该公司资产总额为549,041.31万元，所有者权益为282,476.11万元；2017年度实现营业收入36,402.89万元，净利润3,965.53万元。

（七）赣州市南康区城发集团旅游开发投资有限责任公司

赣州市南康区城发集团旅游开发投资有限责任公司（原名称为：赣州市南康区旅游开发投资有限责任公司）由赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（原名称为：赣州市南康区城市建设发展有限责任公司）于2016年5月30日出资设立，公司注册资本2,000万元。

公司经营范围为：旅游资源开发和经营、宣传促销策划；景区配套设施建设；景区游览服务；旅游项目投资；房地产开发、销售；文化传播；园林绿化（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，该公司资产总额为8,998.86万元，所有者权益为992.35万元；2017年度实现营业收入0万元，净利润-6.18万元。

（八）赣州市南康区城发集团金融投资有限公司

赣州市南康区城发集团金融投资有限公司（原名称为：赣州市南康区金融投资有限公司）由赣州市南康区城市建设发展集团有限公司、赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司和赣州市南康区口岸发展有限责任公司于2016年3月23日共同出资设立，公司注册资本50,000万元。

公司经营范围：股权投资、资产管理、财务管理、股权众筹、投资咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月31日,该公司资产总额为117,121.54万元,所有者权益为11,975.89万元;2017年度实现营业收入1,191.51万元,净利润391.90万元。

(九) 江西城发尚源物业服务有限公司

江西城发尚源物业服务有限公司由赣州市南康区城市建设发展集团有限公司于2017年3月17日出资成立,公司注册资本500万元。

公司经营范围:物业管理;物业管理顾问;房地产经纪、房地产信息咨询;自有物业租赁;停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修;健身房服务;为酒店、餐饮提供物业管理服务;家政服务;保洁服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2017年12月31日,该公司资产总额为163.88万元,所有者权益为59.37万元;2017年度实现营业收入259.71万元,净利润-40.63万元。

(十) 赣州市南康区城发集团唐江城镇开发有限公司

赣州市南康区城发集团唐江城镇开发有限公司由赣州市南康区城市建设发展集团有限公司于2017年9月21日共同出资设立,公司注册资本10,000万元。

公司经营范围:城镇基础设施建设项目及交通、农业、水利基础设施项目以及城镇乡道的新建、改造、养护、经营管理;城镇可供经营的有形资产和无形资产管理;城镇建设基础设施相关的土地开发;房地产开发;城镇建设基础设施相关的招商引资业务及政策允许的其他产业的开发与经营(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)。

截至2017年12月31日,该公司资产总额为6,057.87万元,所有者权益为6,003.35万元;2017年度实现营业收入0万元,净利润3.35万元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事

吴梦喜：男，本科学历，现任职赣州市南康区城市建设发展集团有限公司董事长。曾任职南康市朱坊乡荷田初中教员、南康市镜坝乡鹅岭初中教导主任、南康市教育进修学校校办主任、南康市教育局科员、南康市建设局人秘股长、南康市浮石乡政府副乡长、南康市国土局副局长兼南水开发办主任。

黄晓军：男，大专学历，董事，现于赣州市南康区城市建设发展集团有限公司项目管理部工作。曾在南康区财政局基建科、南康区建设局质监站工作。

邓雪波：男，本科学历，现任职城发集团公司董事兼总经理助理，曾任南康区质监站站长。

吴云：男，本科学历，现任职赣州市南康区城市建设发展集团有限公司董事兼总经理。历任南康市镜坝镇、金鸡镇财务所所长；大坪乡政府副乡长、党委副书记；南康市国有资产管理中心主任；南康市国有资产监督管理办公室主任。

肖凌：男，本科学历，职工董事，现任职赣州市南康区城市建设发展集团有限公司总经理助理。曾在朱坊乡人民政府、南康市国有资产管理中心、赣州市南康区财政局国资办工作。

（二）监事

罗华兰：女，本科学历，现任职赣州市南康区城市建设发展集团有限公司监事，曾任赣州市南康区审计局局长、财政局局长等职务。

邱北平：男，本科学历，现任职赣州市南康区城市建设发展集团有限公司监事兼财务部经理，曾在南康区财政局工作。

肖志兰：女，专科学历，现任职赣州市南康区城市建设发展集团有

限公司监事兼法律审计部副经理，曾在南康区财政局工作。

（三）其他高级管理人员

吴云，总经理，简历参见董事情况介绍。

肖凌，总经理助理，简历参见董事情况介绍。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合规定程序，不存在由公务员兼任的情况。

第九条 发行人业务状况

一、发行人主营业务情况

表 9-1 发行人 2015-2018 年三季度收入构成情况

单位：万元

收入	2018 年三季度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	61,956.48	100%	73,011.25	100%	64,936.08	100%	62,543.07	100%
工程施工	61,055.27	98.55%	72,684.20	99.55%	63,375.75	97.60%	61,820.08	98.84%
房屋出租	901.21	1.45%	323.05	0.44%	530.65	0.82%	533.09	0.85%
利息收入	-	-	-	-	923.46	1.42%	-	-
其他	-	-	4.00	0.01%	106.22	0.16%	189.9	0.30%

如表 9-1 所示，发行人 2015-2017 年营业收入分别为 62,543.07 万元、64,936.08 万元和 73,011.25 万元，近三年的营业收入稳定上升。

2015-2017 年发行人主营业务收入占比达到 10% 以上的全部板块运营情况如下表：

表 9-2 发行人 2015-2018 年三季度主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

年份	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2018 年三季度	工程施工	61,055.27	50,574.07	10,418.20	17.06
2017 年度	工程施工	72,684.20	59,211.81	13,472.39	18.54
2016 年度	工程施工	63,375.75	52,951.61	10,424.14	16.45
2015 年度	工程施工	61,820.08	51,516.73	10,303.35	16.67

工程施工收入是发行人营业收入的主要来源，2015-2017 年工程施工收入占营业收入的比重均在 95% 以上。发行人 2015-2017 年工程施工收入分别为 61,820.08 万元、63,375.75 万元和 72,684.20 万元。近年来，公司承担了较多的工程建设任务，随着工程的推进，未来的收入较有保障，但受工程进度和财政计划的影响，未来收入可能存在一定的波动。

2015-2017 年发行人毛利润分别为 10,303.35 万元、10,424.14 万元和 13,472.39 万元，近三年盈利水平也保持稳定上升的态势。

二、发行人主营业务经营模式

发行人主要业务为城市基础设施建设，主要职能是按照政府的规划，运营国有企业资产、实施基础设施项目，并多方面筹措城市建设资金。

（一）发行人主营业务模式

1、城市基础设施建设业务

发行人作为赣州市南康区重要基础设施建设的最大主体，南康区唯一的投融资平台，承担了南康区范围内重点基础设施建设工程的代建任务。

发行人接受南康区人民政府的委托，代建全区范围内的重点项目。发行人先行筹措项目建设资金，并负责项目的全过程代建，包括土地征迁、前期设计、施工建设、工程竣工结算、竣工验收、项目后期评估以及项目建设相关的其他工作。待年度末时，发行人根据当年代建投资成本加一定的成本加成计算工程收入，并由南康区财政局确认结算。

截至2017年末，发行人主要项目运营情况：

表 9-3 发行人主要项目运营情况

单位：万元

项目	计划总投资	年初已投资额	本年新增投资	年末累计投资额	后续计划投资	已确认收入
S226 南康十八塘至唐江段公路改建工程	19,803.12	-	5,963.83	5,963.83	13,839.29	-
南康至唐建公路改建工程	499.00	-	299.40	299.40	199.60	-
城西大道快速路	43,164.48	45.05	5,894.76	5,939.81	37,224.67	-
南康区大山脑生态旅游景区内道路工程	2,697.43	-	747.42	747.42	1,950.01	-

项目	计划总投资	年初已投资额	本年新增投资	年末累计投资额	后续计划投资	已确认收入
南康易地扶贫搬迁集中安置工程（镜坝片区）	8,009.70	298.16	4,561.97	4,860.13	3,149.57	-
东山之星	19,021.23	263.55	4,712.91	4,976.46	14,044.77	-
康顺花苑	7,706.73	-	1,438.41	1,438.41	6,268.32	-
东山之冠	105,350.98	-	4,707.00	4,707.00	100,643.98	-
南康机场快速路	24,434.42	29.17	2,382.83	2,412.00	22,022.42	-
赣南汽车城	55,000.00	34,114.31	6,270.52	40,384.83	14,615.17	40,910.95
家具集聚区	1,290,954.38	23,894.75	82,616.86	106,511.61	1,184,442.77	-
桥口物流园	14,243.35	-	27.60	27.60	14,215.75	-
龙回仓储物流中心	174.99	-	80.00	80.00	94.99	-
赣州国际港经济区	60,000.00	-	14,000.00	14,000.00	46,000.00	-
东山新区建设项目	74,539.69	27,480.85	27,199.40	54,680.25	19,859.44	58,906.83
金融中心	207,700.00	58,771.02	14,520.23	73,291.25	134,408.75	70,444.95
双创孵化园区项目	90,300.00	10,650.00	16,154.00	26,804.00	63,496.00	-
迎宾苑返迁房	39,000.00	23,710.67	800.00	24,510.67	14,489.33	35,140.56
家具产业园	30,000.00	24,832.21	915.00	25,747.21	4,252.79	-
镜坝节能照明产业园	46,320.00	44,688.39	374.20	45,062.59	1,257.41	46,551.52
南康区家具产业园	8,000.00	7,199.10	-	7,199.10	800.90	-

项目	计划总投资	年初已投资额	本年新增投资	年末累计投资额	后续计划投资	已确认收入
(原泓泰家具产业园)						
公租房(高)	50,402.06	26,408.74	9,748.20	36,156.94	14,245.12	35,340.10
龙华工业园	75,000.00	22,486.90	4,956.85	27,443.75	47,556.25	-
东山新区返迁房(I)期(城发·东顺园)与周边道路连接,地下室画线工程	784.09	-	255.63	255.63	528.46	-
南康区家具城配送中心项目	1,000.00	-	77.51	77.51	922.49	-
蓉江岭背农贸市场	6,649.66	-	220.65	220.65	6,429.01	-
合计	2,280,755.31	304,872.87	208,925.18	513,798.05	1,766,957.26	287,294.91

三、发行人所在行业情况

(一) 发行人所在行业的现状和前景

1、城市基础设施建设行业现状和前景

(1) 我国城市基础设施建设行业现状和前景

伴随着改革开放的步伐,我国城镇化水平从1978年的17.92%提高到2017年的58.52%,达到世界平均水平。同时,作为世界上最大的新兴经济体,我国目前处于城镇化高速推进阶段,未来几年仍将是我国城市化持续加速发展阶段。城镇化的快速发展,以及目前我国大部分城市的基础设施仍然不能完全满足城市居民生活需要的现状,给城市基础设施建设行业提供了较好的发展环境,在国家保持财政资金对基础设施建

设大力扶持的基础上，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（2）南康区城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，南康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，大力推进新型城镇化建设，城市面貌发生了日新月异的变化。南康区以融入赣州主城区为方向，按照一江、两岸、5个城区公园、50平方公里、50万人口即“12555”的总体布局，向东山、龙岭、凤岗等赣州中心城区方向拓展，实现城市规划与主城区衔接，基础设施与主城区对接，产业布局与主城区配套，功能分工与主城区互补，实行与赣州主城区错位发展，把南康建设成为“赣州后花园”和投资创业者的“天堂”。具体而言，南康区以天马山大道为城市主轴，布局建设文化公园、文化艺术中心和体育中心，形成以新城为城市核心和主轴，以教育、文化、商贸为特色，重点建设南山大道、南水大道，形成南水组团。同时，大力推进龙岭、凤岗、唐江等卫星城镇建设，通过组团发展与卫星镇建设对接不断完善城市综合配套功能。未来，随着南康区经济的快速发展，南康区基础设施建设行业拥有广阔的发展空间。

（二）发行人的行业地位及竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是由赣州市南康区国有资产运营管理所和赣州市南康区土地收购储备中心投资的国有全资子公司。发行人自成立以来，依靠灵活的经营模式、优质高效的管理和赣州市政府以及赣州市南康区人民政府的大力支持，获得了快速的成长，规模和整体实力不断发展壮大，截至2017年底，公司已拥有总资产1,633,369.98万元，成为赣州市南康区从事基础设施及配套设施建设的最大主体。

2、发行人在行业中的竞争优势和劣势

（1）发行人在行业中的竞争优势

① 区位优势

南康区位于赣州市西部，南康交通区位优势明显，距赣州中心城区28公里，是赣州市“1小时经济圈”的重要辅翼城市。距广州市434公里，距深圳市524公里，距厦门市520公里，距南昌市400公里。境内有京九铁路、105国道、323国道、赣粤高速公路、昆（明）厦（门）高速、赣州黄金机场，建设中的赣（州）韶（关）铁路、赣韶高速公路也经过南康。目前南康已形成由两条铁路、两条国道、三条高速、一个机场组成的“三纵四横一空”的立体交通网络。

② 产业集群优势

南康始终处于赣州县域经济发展的第一方阵，特别是民营经济比较活跃，素有“江西的温州”之称。南康是“中国中部家具产业基地”、“全国实木家具知名品牌创建示范区”、“中国甜柚之乡”、“江西省纺织服装产业基地”、“江西省节能照明产业基地”和中部地区矿产品交易的重要集散地。南康区已经初步形成了以品牌家具、品牌服装、矿产品精深加工、食品、精细化工和电子为龙头的主导产业集群，以生猪、甜柚为龙头的农业主导产业集群，以餐饮娱乐、商贸物流为龙头的服务主导产业集群。

③ 财政税收政策优势

2013年，南康撤市设区，赣州市委、市政府将按照“只做加法、不做减法”和“既得利益不减少、新增利益有保障”的原则，进一步加大对南康的扶持力度，明确给予南康“五年过渡期，六个基本不变”的扶持政策，保持南康经济管理体制、社会事务体制、财税体制、城市管理体制、公安管理体制和已享受的优惠政策基本不变。南康区继续执行《关于西部大开发若干政策措施的实施意见》，南康享受《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》中所有的优惠政策。

赣州市政府在财政税收等多方面给予赣州市南康区政策支持，赋予了赣州市南康区财政自主权，另外，南康区内产生各项税收中由地方享

有的部分全部归属赣州市南康区。

④ 政府支持优势

赣州市南康区经济总量持续壮大，生产总值位列赣州各县第二，南康区以民营经济为主体，在赣州乃至全省都有一定的影响，南康区是赣州新型工业化和新型城市化同时推进的重点区域和项目建设的聚集地，发行人作为南康区唯一的投融资平台和最大的城市基础设施建设主体，和赣州市南康区的发展息息相关，得到赣州市南康区人民政府的全力支持，不仅明确了发行人在区内土地开发整理、城市基础设施建设等业务上的重要地位，也保证了其在运营过程中能够获得可观的收益率。同时，发行人股东于2013-2014年分别拨付59,442.60万元和74,266.16万元对发行人进行注资，增强其资本实力。2015-2017年发行人收到政府补助分别为12,300.00万元、12,000.00万元和14,197.25万元，大力提升了公司的盈利能力。随着经营规模和业务实力的不断壮大，发行人将继续巩固自身的区域竞争优势，迎来可预期的良好发展前景。

⑤ 发行人的融资优势

发行人作为赣州市南康区重要基础设施建设的最大主体，拥有良好的信用，在各大银行的资信情况良好，与国内政策性银行及多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅，为全区重点项目建设提供资金保障。

(2) 发行人在行业中的劣势

在全国经济发展的大环境下，房地产市场景气度下降，城市基础设施建设行业竞争呈现加剧趋势，这在一定的程度上会给发行人带来经营压力。发行人以城市基础设施建设为主营业务，盈利收入来源较为单一，企业现代管理水平有待提高，人才优势不明显等问题在一定程度上也制约了公司发展。

四、发行人地域经济情况

（一）赣州市概况

赣州市位于赣江上游，江西南部。东邻福建省三明市和龙岩市，南毗广东省梅州市、韶关市，西接湖南省郴州市，北连吉安市和抚州市。赣州市辖章贡区、南康区、瑞金市及赣县、兴国、于都、宁都、石城、会昌、寻乌、安远、定南、龙南、全南、信丰、大余、崇义、上犹十五个县，全市总面积 39,379.64 平方千米，占江西总面积的 23.60%，为江西省最大的行政区和占地面积最大的地级市。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。

根据《赣州市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》，2017 年赣州市全年实现地区生产总值 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%。三次产业结构由 2016 年的 15.2:41.6:43.2 调整至 2017 年的 13.7:42.2:44.1。非公有制经济实现增加值 1,522.62 亿元，增长 9.7%，占 GDP 比重为 60.3%。

（二）南康区概况

2013 年 10 月，国务院正式批复了赣州市部分行政区划调整方案，同意撤销县级南康市，设立赣州市南康区。南康区位于赣州市西部，总面积 1,844.96 平方公里，总人口 83.3 万，辖 18 个乡镇、2 个街道。南康区距赣州中心城区 28 公里，是赣州市“1 小时经济圈”的重要辅翼城市。有机场、火车、高速公路，形成了“三纵四横一空”的立体交通网络。南康区有“中国客家歌舞之乡”、“中国中部家具产业基地”、“全国实木家具知名品牌创建示范区”、“中国甜柚之乡”、“中国脐橙之乡”、“江西省纺织服装产业基地”、“江西省节能照明产业基地”的美誉，

也是中部地区矿产品交易的重要集散地。

以南康区家具产业集群为例，从1993年南康区第一家家具企业诞生开始，产业扩张速度迅猛，如今全区共有家具生产企业5,000余家，直接从业人员26万人，间接从业人员超过30万人，家具产业实现工业总产值超百亿元，家具物流企业200多家、线路630条，基本覆盖全国各地；家具市场占地面积达到1,000亩，建筑面积突破120万平方米，位居全国第四；产业园区建成1,500亩，在建3,500亩。南康家具行业中有中国驰名商标3个、江西省著名商标47个、省名牌10个、赣州市知名商标97个，136家企业通过了各类管理体系认证。被国家质检总局授予国内首个“全国实木家具产业知名品牌创建示范区”、被江西省工业和信息化委员会授予“江西省家具产业基地”、被中国家具协会授予“中国中部家具产业基地”称号。

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2014-2016年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会B审字（2016）1305号）；福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（闽华兴所（2018）审字JX-001号），该审计报告未对发行人2016年的财务数据进行追溯调整。

为便于业务发展，发行人管理层综合各方面考虑，经公司董事会审议，将2017年度审计机构由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）变更为福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）。因财政部2017年修订并颁布了《企业会计准则第16号-政府补助》，发行人对政府补助的会计处理由“营业外收入”调整至“其他收益”（导致2017年营业利润同比大幅上涨），并依照新会计制度对以往年度政府补助进行了追溯调整。

本节2015-2017年的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况分析

（一）发行人主要财务数据

表 10-1 发行人 2015-2018 年三季度合并报表主要财务数据

单位：万元

项目	2018年三季度/ 末	2017年度/末	2016年度/末	2015年度/末
资产总计	2,091,237.50	1,633,369.98	912,320.29	676,937.91
其中：流动资产	1,873,101.42	1,447,502.99	736,862.04	570,969.80
负债总计	1,230,528.32	961,428.49	433,623.87	216,574.41
其中：流动负债	245,865.01	192,961.29	93,823.83	111,511.41
所有者权益合计	860,709.18	671,941.49	478,696.42	460,363.50
营业收入	61,956.48	73,011.25	64,936.08	62,543.07
利润总额	6,258.67	23,378.21	19,289.32	18,632.23

净利润	4,595.34	17,412.39	17,182.92	17,318.92
经营活动产生的现金流量净额	-261,512.86	-119,488.43	-87,403.42	-134,461.21
投资活动产生的现金流量净额	-35,019.35	-288,320.99	-21,077.67	-13,280.91
筹资活动产生的现金流量净额	339,865.07	498,502.55	202,793.56	164,430.69
现金及现金等价物净增加额	43,332.86	90,693.12	94,312.47	16,688.58

注：此处所有者权益总计包含少数股东权益

发行人 2015-2017 年度经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表二、三、四。

（二）发行人财务分析

1、偿债能力分析

表 10-2 发行人 2015-2018 年三季度主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018年三季度/末	2017年度/末	2016年度/末	2015年度/末
流动资产	1,873,101.42	1,447,502.99	736,862.04	570,969.80
流动负债	245,865.01	192,961.29	93,823.83	111,511.41
资产总计	2,091,237.50	1,633,369.98	912,320.29	676,937.91
负债总计	1,230,528.32	961,428.49	433,623.87	216,574.41
流动比率（倍）	7.62	7.50	7.85	5.12
速动比率（倍）	4.61	4.74	3.74	2.25
资产负债率	58.84%	58.86%	47.53%	31.99%
EBITDA（万元）	9,697.81	27,668.99	21,772.44	20,045.31
EBITDA利息保障倍数	0.30	1.17	1.50	3.07
有息债务/EBITDA	95.93	24.24	15.66	6.48

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=负债合计/资产合计×100%

（4）EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

（5）EBITDA=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

（6）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

从短期偿债能力来看，2015-2017 年末，发行人的流动比率分别为 5.12、7.85 和 7.50，速动比率分别为 2.25、3.74 和 4.74，报告期内均处于较高且平稳水平。

发行人的业务特点导致土地存货占流动资产的比例较高，同时由于发行人的城市基础设施建设业务具有投资规模大、回报周期长等特点，导致发行人流动比率较高，速动比率与流动比率相比较低。从整体来看，

发行人的流动比率保持了较好水平，流动负债规模较小，流动性较高，说明发行人经营状况良好、资产运用合理，流动资产对流动负债的覆盖程度高，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，2015-2017年末，发行人的资产负债率分别为31.99%、47.53%和58.86%，2017年末资产负债率较2016年末有较高的增幅，主要原因是发行人报告期增加两家子公司，建设项目增加，资金需求量增加所致。总体来说，发行人资产负债率控制在合理的范围内，反映了发行人在资产规模不断增大的状态下，较好的管理和控制了资产和负债结构，有效控制了偿债风险，显示出发行人良好的长期偿债能力。

近年来随着公司的稳健经营，EBITDA保持在较为稳定的水平。由于公司有息债务增加较快，使得EBITDA利息保障倍数下降至1.17，有息债务/EBITDA上升至24.24，公司的偿债压力有所增加。

综上，发行人整体负债水平较为合理，能够支撑各项债务的按时足额偿还，对本期债券也具有较强的抗风险能力。

2、营运能力分析

表 10-3 发行人 2015-2018 年三季度主要营运能力指标

项目	2018年三季度	2017年	2016年	2015年
存货周转率（次/年）	0.08	0.13	0.15	0.20
固定资产周转率	0.70	0.80	0.71	0.92
流动资产周转率	0.04	0.07	0.10	0.15
总资产周转率（次/年）	0.03	0.06	0.08	0.12

注：（1）总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额。

（2）存货周转率=主营业务成本/存货平均余额。

（3）固定资产周转率=主营业务收入/固定资产平均余额。

（4）流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额。

发行人营运能力整体较为稳定，2015-2017年，发行人的存货周转率分别为0.20、0.15和0.13；固定资产周转率分别为0.92、0.71和0.80；流动资产周转率分别为0.15、0.10和0.07；总资产周转率分别为0.12、0.08和0.06。近三年发行人以上指标的变动主要系近三年发行人的资产

逐年扩充。2016年发行人资产增加的主要原因系报告期内发行人收购了两家子公司，合并其资产所致。2017年发行人资产增加的主要原因系报告期内发行人增加两家子公司及存货所致。

由于发行人主要从事基础设施等重大项目的建设，具有建设周期和资金回收期较长的特点，因而发行人的周转率整体水平不高，符合发行人所在行业特点。

报告期内，发行人资产运营效率较为稳定并且维持在合理水平，未来几年内，随着发行人工程施工及其他业务收入稳步增长，其营运能力会有较大幅度的改善，整体运营效率将会进一步提高。

3、盈利能力分析

表 10-4 发行人 2015-2018 年三季度主要盈利能力指标

单位：万元				
项目	2018年三季度	2017年	2016年	2015年
营业收入	61,956.48	73,011.25	64,936.08	62,543.07
利润总额	6,258.67	23,378.21	19,289.32	18,632.23
净利润	4,595.34	17,412.39	17,182.92	17,318.92
总资产收益率	0.25%	1.37%	2.16%	3.41%
净资产收益率	0.60%	3.03%	3.66%	4.80%

注：（1）总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

（2）净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额。

2015-2017年，发行人盈利状况良好，盈利能力较强。2015-2017年度，发行人实现营业收入分别为 62,543.07 万元、64,936.08 万元和 73,011.25 万元，近三年发行人的营业收入逐年稳步上升。

发行人具有较高的盈利水平和较大的盈利空间，2015-2017年度，发行人实现净利润分别为 17,318.92 万元、17,182.92 万元和 17,412.39 万元，保持在稳定的水平。发行人主营业务收入中工程施工收入占主导地位，发行人作为赣州市南康区城市基础设施建设项目实施主体的地位不会改变，其未来收入具有稳定保障。

2015-2017年，发行人的总资产收益率分别为 3.41%、2.16%和 1.37%，

净资产收益率分别为 4.80%、3.66%和 3.03%。2016 年由于收购两家子公司合并其资产，导致发行人总资产有较大幅度上升，因而总资产收益率较 2015 年有所下降；2017 年由于增加两家子公司和存货，导致发行人总资产有较大幅度上升，因而总资产收益率较 2016 年有所下降。

总体来看，随着南康区近年来的高速发展、发行人业务的深入开展，基础设施建设及房屋出租等收入的增加，发行人的收入规模和盈利能力将进一步提升。综上所述，发行人的整体盈利能力较好，具备较好的偿债能力，发行人未来发展空间可期。

4、现金流量分析

表 10-5 发行人 2015-2018 年三季度主要现金流量指标

单位：万元

项目	2018年三季度	2017年	2016年	2015年
经营活动产生的现金流量净额	-261,512.86	-119,488.43	-87,403.42	-134,461.21
其中：现金流入小计	131,575.09	122,311.08	214,366.59	116,496.05
现金流出小计	393,087.95	241,799.52	301,770.02	250,957.26
投资活动产生的现金流量净额	-35,019.35	-288,320.99	-21,077.67	-13,280.91
其中：现金流入小计	16,528.14	-	53,597.74	10,245.27
现金流出小计	51,547.49	288,320.99	74,675.40	23,526.18
筹资活动产生的现金流量净额	339,865.07	498,502.55	202,793.56	164,430.69
其中：现金流入小计	375,685.00	544,781.68	268,040.00	180,938.00
现金流出小计	35,819.93	46,279.14	65,246.44	16,507.31
现金及现金等价物净增加额	43,332.86	90,693.12	94,312.47	16,688.58

(1) 经营活动现金流量分析

2015-2017 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -134,461.21 万元、-87,403.42 万元和 -119,488.43 万元，发行人近三年经营活动现金流量净额均为负数，主要是由于赣州市南康区的经济建设处于高速发展阶段，发行人为政府代建项目较多并且处于快速建设期，支付工程款以及往来款等与经营活动有关的现金增加所致。2017 年度，发行人经营活动的现金流量净额有所减少，主要系发行人购买土地和工程建

设的资金支出较大所致。

(2) 投资活动现金流量分析

2015-2017 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-13,280.91 万元、-21,077.67 万元和-288,320.99 万元，发行人报告期内投资活动现金流量净额持续为负并逐年下降。发行人投资活动现金流出主要是投资支付的现金，2017 年投资支付的现金增加主要是发行人预付大量项目征拆资金、厂房回购款等所致。

(3) 筹资活动现金流量分析

2015-2017 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 164,430.69 万元、202,793.56 万元和 498,502.55 万元，发行人报告期内筹资活动现金流量净额呈持续走高趋势，近年来发行人为保证基础设施建设项目顺利进行而扩大借款规模，使得其筹资活动产生的现金流入量有所上升；其中发行人于 2017 年取得借款收到的现金增加，使得 2017 年度筹资活动的现金流入大幅上升。未来随着发行人在建项目的增加，其筹资力度将加大，负债水平仍将逐步上升，筹资活动将继续发挥支撑投资活动的重要作用。

从总体看，发行人受基础设施建设等业务的行业特点影响，其经营活动产生的现金流量持续为负；投资活动产生较大的现金流量缺口，需要筹资活动产生的资金流量来弥补。但随着发行人城市基础设施建设项目的完成，发行人存在广阔的盈利空间，通过经营活动及投资活动获取现金的能力将大幅增强，其长期借款及其他债务的偿还将得到有效保障。

(三) 发行人资产负债结构分析

1、资产结构分析

表 10-6 发行人 2015-2018 年三季度末资产构成情况

单位：万元

项目	2018年三季度末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占总资	金额	占总资	金额	占总资	金额	占总资

		产比例 (%)		产比例 (%)		产比例 (%)		产比例 (%)
货币资金	336,695.30	16.10	263,362.44	16.12	172,669.31	18.93	48,356.85	7.14
预付款项	264,358.66	12.64	254,559.49	15.58	30,862.68	3.38	12,971.57	1.92
应收账款	1,583.60	0.08	1,344.49	0.08	211.52	0.02	351.72	0.05
其他应收款	514,457.42	24.60	385,596.14	23.61	137,775.63	15.10	187,532.02	27.70
存货	738,456.87	35.31	532,160.93	32.58	386,224.63	42.33	319,979.79	47.27
流动资产合计	1,873,101.42	89.57	1,447,502.99	88.62	736,862.04	80.77	570,969.80	84.35
可供出售金融资产	81,650.13	3.90	46,501.97	2.85	34,365.34	3.77	17,165.34	2.54
长期应收款	46,995.00	2.25	46,995.00	2.88	46,995.00	5.15	-	-
固定资产	87,919.95	4.20	89,418.46	5.47	92,077.61	10.09	87,406.74	12.91
在建工程	-	-	-	-	1,470.20	0.16	1,020.97	0.15
非流动资产合计	218,136.08	10.43	185,866.99	11.38	175,458.25	19.23	105,968.11	15.65
资产总计	2,091,237.50	100	1,633,369.98	100	912,320.29	100.00	676,937.91	100.00

报告期内发行人资产规模增长迅速，从2015年末的676,937.91万元到2017年末的1,633,369.98万元，年均复合增长率为34.13%，2016年末和2017年末较上年分别增长34.77%和79.03%。

发行人的资产主要为流动资产，截至2017年12月31日，公司流动资产占资产总额的比例为88.62%，流动资产规模较上年上升了96.44%，主要是由于公司预付款项、应收账款和其他应收款增加导致的。2017年末发行人的非流动资产占资产总额的比例为11.38%，非流动资产规模较上年仅上升5.93%，主要系新增南康产业发展基金5,665.52万元、南康产业发展2#基金4,306.43万元，增加了可供出售金融资产；此外，固定资产较去年减少了2.89%。

(1) 流动资产分析

① 货币资金

2015-2017年末，发行人货币资金分别为48,356.85万元、172,669.31万元和263,362.44万元，主要为银行存款，2016年末较上年增长257.07%，系该年借款到账及往来流入资金增加所致。2017年末较上年增长52.52%，

主要是因公司其他货币资金中定期存款、理财产品增加所致。

② 预付款项

2015-2017年末，发行人预付款项分别为12,971.57万元、30,862.68万元和254,559.49万元，主要是拆迁款及回购款。2016年末较上年增长137.93%，系该年增加了大量预付工程款所致。2017年末较上年增长724.81%，主要原因是报告期内公司增加赣州市南康区土地房屋征收管理办公室18.5亿元项目征拆资金所致。截至2017年末，发行人预付账款主要明细情况如下：

表 10-7 预付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	性质	占预付账款余额的比例
赣州市南康区土地房屋征收管理办公室	185,000.00	项目征拆资金	71.03
赣州市金色大地置业有限公司	18,091.36	厂房回购款	6.95
江西南康纬地产业园有限公司	12,013.87	厂房回购款	4.61
南康区镜坝镇人民政府	7,471.74	征地拆迁款	2.87
江西欧蓝沃德木业有限公司	4,640.66	厂房回购款	1.78
小计	227,217.64	-	87.24

③ 应收账款

2015-2017年末，发行人应收账款账面余额分别为351.72万元、211.52万元和1,344.49万元，占资产总额的比例分别为0.05%、0.02%和0.08%。其中，2016年与2015年相比减少了39.86%，主要原因是回收了较多的工程款；2017年相比2016年增加了535.63%，主要是厂房租金的应收款增加所致。截至2017年末，前五名欠款单位情况如下：

表 10-8 应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例	性质
江西尚力百居美酒店家居装饰有限公司	非关联方	70.52	1年以内	5.21	租赁款
赣州市中红古典家具有限公司	非关联方	63.82	1年以内	4.71	租赁款
江西家有儿女家具有限公司	非关联方	38.75	1年以内	2.86	租赁款
赣州市中红古典家具有限公司	非关联方	39.55	1年以内	2.92	租赁款
江西家有儿女家具有限公司	非关联方	37.91	1年以内	2.80	租赁款
小计		250.55	-	18.50	-

④ 其他应收款

2015-2017年末，发行人其他应收款分别为187,532.02万元、137,775.63万元和385,596.14万元，占资产总额的比例分别为27.70%、15.10%和23.61%，是发行人资产的重要组成部分。2016年末较上年降低26.53%，主要原因是往来资金结算导致期末余额的减少。2017年较上年增加179.87%，主要原因是增加了南康区公共交通有限责任公司的项目往来款。截至2017年末，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下表所示：

表 10-9 其他应收款前五名情况

单位：万元

单位名称	金额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	性质
赣州市南康区公共交通有限责任公司	145,541.05	0-2年	37.52	往来款
赣州融通实业有限公司	46,687.97	1年以内	12.03	往来款
南康财政局（竞标保证金）	44,336.24	1年以内	11.43	保证金
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	40,000.00	1年以内	10.31	往来款
赣州市金边瑞祥建设工程有限公司	3,745.00	1年以内	0.97	往来款
小计	280,310.26	-	72.25	-

发行人其他应收款来源较为单一，2017年发行人与赣州市南康区公共交通有限责任公司的往来资金增加，占其他应收款的比重较大。另外，由于其作为南康区最大的城市基础设施建设主体，承担的基础设施建设工程项目规模较大，周期较长，形成的业务收入多体现为政府回购款，与政府资金往来较多。为此，南康区人民政府结合财政收入情况，并根据赣州市南康区人民政府《关于赣州市南康区城市建设发展集团有限公司对政府部门应收款项情况及解决措施的批复》（康府字[2016]88号）规划了预计出让收益为217,393.90万元的土地地块，以其未来土地出让金收入作为还款保障，妥善安排上述款项的给付工作。

⑤ 存货

2015-2017年末，发行人存货账面余额分别为319,979.79万元、386,224.63万元和532,160.93万元，占资产总额的比例分别为47.27%、42.33%和32.58%。在报告期内，发行人存货数量呈现增长的趋势，但是占总资产的比例有所下降。发行人于报告期末对各项存货进行检查，未发现可变现净值低于存货成本的情况，故未计提存货跌价准备。

表 10-10 存货主要明细

单位：万元

存货种类	2018年三季度末账面余额	2017年末账面余额	2016年末账面余额	2015年末账面余额
工程施工	501,723.46	336,326.04	119,784.71	66,093.28
库存商品	5,548.62	4,296.57	-	-
待开发土地	231,184.78	191,538.32	266,439.92	253,886.51
合计	738,456.87	532,160.93	386,224.63	319,979.79

发行人存货中主要为工程施工、库存商品和待开发土地，2015-2017年，发行人工程施工账面余额分别为66,093.28万元、119,784.71万元和336,326.04万元。2016年工程施工账面余额较上一年增长了81.24%，主要原因是该年工程量较多；2017年账面余额较上一年增长了180.78%，主要原因是2017年工程施工项目大幅增加。2015-2017年，发行人待开发土地账面余额分别为253,886.51万元、266,439.92万元和191,538.32万元，2016年较上年增长了4.94%，基本保持稳定；2017年较上年下降了28.11%，主要系部分待开发土地转入工程施工成本核算所致。

(2) 非流动资产分析

① 可供出售金融资产

2015-2017年末，发行人可供出售金融资产分别为17,165.34万元、34,365.34万元和46,501.97万元，占资产总额的比例分别为2.54%、3.77%和2.85%。2016年末，可供出售金融资产主要是由对参股公司的投资18,200万元、南康区政府引导家具行业基金劣后种子基金965.34万元、江西振兴发展南康区产业发展1,2号基金各7,500万元以及中航信托股份有

限公司信保基金200万元构成；2017年末，可供出售金融资产较上一年增长35.32%，主要因新增南康产业发展基金5,665.52万元、南康产业发展2#基金4306.43万元。

② 固定资产

2015-2017年末，发行人固定资产分别为87,406.74万元、92,077.61万元和89,418.46万元，占资产总额的比例分别为12.91%、10.09%和5.47%。截至2017年底，发行人固定资产主要包括房屋及建筑物89,089.35万元，办公及其他设备145.27万元，运输设备143.33万元。

总体来看，发行人资产结构较为合理，总资产规模呈现不断上升的良好态势。

2、负债结构分析

表 10-11 发行人 2015 年-2018 年三季度负债构成情况

单位：万元

项目	2018年三季度末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)
短期借款	16,500.00	1.34	5,000.00	0.52	4,000.00	0.92	29,105.00	13.44
应付账款	16,634.98	1.35	12,467.51	1.30	2,322.52	0.54	5.07	-
预收款项	23,812.42	1.94	16,291.87	1.69	436.08	0.10	67.41	0.03
其他应付款	99,840.54	8.11	79,682.21	8.29	60,416.39	13.93	54,043.21	24.95
流动负债合计	245,865.01	19.98	192,961.29	20.07	93,823.83	21.64	111,511.41	51.49
长期借款	744,120.50	60.47	506,421.00	52.67	225,650.00	52.04	84,800.00	39.16
应付债券	98,990.41	8.04	98,759.16	10.27	98,289.04	22.67	-	-
非流动负债合计	984,663.31	80.02	768,467.20	79.93	339,800.04	78.36	105,063.00	48.51
负债合计	1,230,528.32	100	961,428.49	100	433,623.87	100	216,574.41	100

2015-2017年末，发行人负债总额分别为216,574.41万元、433,623.87万元和961,428.49万元，2016年较上年增长100.22%，2017年较上年增长121.72%。发行人2016和2017年负债总额增幅较大，主要是由于南康区建设速度加快，发行人业务规模不断扩大，发行人通过长期借款筹集资金，以及该年新增子公司的负债增加所致。

从负债结构来看，2015-2017年末，流动负债占负债总额的比例分别

为51.49%、21.64%和20.07%；非流动负债占负债总额的比例分别为48.51%、78.36%和79.93%，2015年发行人的流动负债与非流动负债的占比较为平均；2016年和2017年由于扩展业务规模新增长期借款和应付债券，导致非流动负债比重有所上升。

① 短期借款

发行人2015年新增质押借款24,105.00万元、新增保证借款4,000.00万元，新增信用借款1,000.00万元，均系发行人子公司向银行贷款。2016年短期借款的数量降为4,000.00万元，与2015年相比降幅为86.26%，主要原因为上一年短期借款的到期，新增短期借款较少。2017年短期借款的数量上升至5,000.00万元，与2016年相比增幅为25.00%，主要原因是发行人2017年新增1,000万元短期信用借款。

② 应付账款

2015-2017年末发行人应付账款分别为5.07万元、2,322.52万元和12,467.51万元。应付账款在负债总额中的占比均较小，但变动幅度较大，2016年相比2015年发行人应付账款增长了45709.07%，主要原因是发行人子公司赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司和赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司应付工程款增加所致，2015和2016年应付账款均为1年以内到期；2017年相比2016年发行人应付账款增长了436.81%，主要系2017年发行人工程项目增加，应付工程款增加所致。

③ 预收款项

2015-2017年末，发行人预收款项分别为67.41万元、436.08万元和16,291.87万元。预收款项占负债总额的比例较小但变动幅度较大，其中，2016年较上年增长546.91%，主要原因是赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司预收安置点购房款；2017年较上年增长3,635.98%，主要原因是2017年建设项目预收款增加。

④ 其他应付款

2015-2017年末，发行人其他应付款为54,043.21万元、60,416.39万元和79,682.21万元，占负债总额的比例分别为24.95%、13.93%和8.29%。2016年较上年增长11.79%，主要原因是资金往来款增加所致。2017年较上年增加31.89%，主要原因是发行人报告期新增南康财政局往来款3.23亿元。近年来随着发行人工程施工业务的增长，使得往来款增长较快，截至2017年末，期末余额前五名的其他应付款情况如下表所示：

表 10-12 2017 年末其他应付款前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	款项性质	占其他应付款余额的比例 (%)
南康财政局	32,306.61	往来款	40.54
南康中学	8,258.37	借款	10.36
赣州市南康区精准扶贫开发有限责任公司	3,248.81	往来款	4.08
中恒建设集团有限公司	1,707.56	往来款	2.14
海力建设集团有限公司	999.32	保证金	1.25
合计	46,520.68	-	58.38

⑤ 长期借款

2015-2017年末，发行人长期借款分别为84,800万元、225,650万元和506,421.00万元，占负债总额的比例分别为39.16%、52.04%和52.67%。长期借款是发行人的主要筹资方式。截至2017年末，长期借款明细如下表所示：

表 10-13 长期借款明细

单位：万元

金融机构	期限	期末金额	担保方式
中国光大银行赣州分行	2017.3.14-2027.3.13	296,550,000.00	质押
中国农业发展银行赣州市南康区支行	2017.6.2-2035.6.1	153,000,000.00	抵押
上海浦东发展银行南康支行	2017.6.21-2035.6.20	78,000,000.00	抵押
兴业银行赣州分行	2017.7.1-2035.6.30	700,000,000.00	质押
中国光大银行股份有限公司南昌分行营业部	2017.1.23-2032.1.22	280,000,000.00	质押
中国农业银行股份有限公司南康支行	2017.7.31-2022.7.31	100,000,000.00	质押
中国农业银行股份有限公司南康支行	2017.4.10-2037.4.10	200,000,000.00	质押
中国农业银行股份有限公司南康支行	2017.11.16-2022.11.15	300,000,000.00	质押

支行			
中国农业银行股份有限公司南康支行	2017.1.22-2032.1.21	30,000,000.00	质押
中国农业银行股份有限公司南康支行	2016.11.24-2031.11.23	370,000,000.00	质押
中国农业银行股份有限公司南康支行	2016.12.29-2019.12.29	100,000,000.00	质押
赣州银行股份有限公司南康支行	2016.12.28-2019.12.27	47,500,000.00	保证
赣州银行股份有限公司南康支行	2016.12.28-2026.12.27	100,000,000.00	保证
赣州银行股份有限公司南康支行-四川信托有限公司	2016.11.16-2021.11.15	350,000,000.00	保证
中国工商银行股份有限公司南康支行	2017.11.13-2020.11.13	432,000,000.00	质押
中国工商银行股份有限公司南康支行	2017.11.24-2020.11.23	112,000,000.00	质押
中国光大银行赣州分行	2017.3.14-2027.3.13	148,080,000.00	质押
中国光大银行赣州分行	2017.6.2-2035.6.1	148,080,000.00	质押
五矿国际信托有限公司	2017.6.21-2035.6.20	280,000,000.00	质押
兴业银行赣州分行	2017.7.1-2035.6.30	800,000,000.00	质押
赣州银行股份有限公司南康支行	2017.1.23-2032.1.22	19,500,000.00	保证
赣州银行股份有限公司南康支行	2017.7.31-2022.7.31	19,500,000.00	保证
合计	-	5,064,210,000.00	-

⑥ 应付债券

发行人 2015 年不存在应付债券；2016 年新增应付债券 98,289.04 万元，在总负债中占比 22.67%，是由于发行人在 2016 年发行“16 南康小微债”所致，该笔债券将于 2020 年 8 月 4 日到期；2017 年应付债券为 98,759.16 万元，较上年变动不大。

二、发行人资产情况分析

（一）土地使用权情况

截至 2017 年末，发行人土地面积为 1,308,306.31 平方米，账面价值为 191,538.32 万元，占资产总额的比重为 11.73%，全部土地使用权相关信息的披露如下表所示：

表 10-14 土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	土地面积 (平方米)	账面价值 (元)	入账方法	是否缴纳 出让金	抵押情况
1	招拍挂	赣市康国 (2014)第680 号	东山朱边 村	其他商 服用地	出让	47,080.00	59,383,845.86	成本法	是	
2	招拍挂	赣市康国 (2014)第679 号	东山朱边 村	其他商 服用地	出让	19,860.00	25,646,660.58	成本法	是	
3	招拍挂	赣市康国 (2014)第682 号	东山朱边 村	其他商 服用地	出让	66,713.33	84,147,080.02	成本法	是	抵押
4	招拍挂	赣市康国 (2014)第415 号	东山朱边 村	其他商 服用地	出让	28,033.33	33,014,820.32	成本法	是	抵押
5	招拍挂	赣市康国 (2014)第689 号	龙岭物流 园区	其他商 服用地	出让	110,061.00	85,933,652.84	成本法	是	
6	招拍挂	赣市康国 (2014)第681 号	东山朱边 村	其他商 服用地	出让	49,506.67	62,440,783.40	成本法	是	
7	招拍挂	赣市康国 (2014)第686 号	东山朱边 村	其他商 服用地	出让	32,746.67	41,793,757.00	成本法	是	
8	招拍挂	赣市康国 (2014)第690 号	龙岭物流 园区	其他商 服用地	出让	123,337.00	111,115,008.96	成本法	是	

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	土地面积 (平方米)	账面价值 (元)	入账方法	是否缴纳 出让金	抵押情况
9	招拍挂	赣市康国 (2014)第417号	东山朱边村	其他商服用地	出让	35,700.00	45,562,822.50	成本法	是	抵押
10	招拍挂	赣市康国 (2014)第416号	东山街道 密边村	其他普通商品 住房用地	出让	70,000.00	79,005,558.40	成本法	是	抵押
11	招拍挂	赣市康国 (2014)第418号	东山街道 南水村	其他商服用地	出让	46,656.00	79,161,006.92	成本法	是	抵押
12	招拍挂	赣市康国 (2014)第684号	东山街道 上坪村	其他普通商品 住房用地	出让	12,817.00	22,516,333.84	成本法	是	
13	招拍挂	赣市康国 (2014)第691号	龙岭镇新 屋村	批发零售用地	出让	32,289.00	23,756,152.42	成本法	是	
14	招拍挂	赣市康国 (2014)第688号	横寨乡黄 田村	批发零售用地	出让	5,522.00	3,896,908.01	成本法	是	
15	招拍挂	赣市康国 (2014)第693号	凤岗镇	其他商服用地	出让	15,172.00	17,313,381.08	成本法	是	
16	招拍挂	赣市康国 (2014)第692号	凤岗镇	其他普通商品	出让	18,692.00	17,400,948.56	成本法	是	

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	土地面积 (平方米)	账面价值 (元)	入账方法	是否缴纳 出让金	抵押情况
		号		住房用地						
17	招拍挂	赣(2016)南康区不动产权第0006582号	东山新区	其他商服用地	出让	18,878.09	68,220,483.00	成本法	是	
18	招拍挂	赣(2017)南康区不动产权第0014190号	南水新区	文体娱乐用地	出让	142,691.71	124,889,085.80	成本法	是	
19	招拍挂	赣市康国(2014)第733号	东山新区	其他普通商品住房用地	出让	50,536.00	90,301,925.60	成本法	是	
20	招拍挂	赣市康国(2014)第729号	东山新区朱边村	商务金融用地	出让	6,339.00	9,708,373.67	成本法	是	
21	招拍挂	赣市康国(2014)第722号	蓉江街道桥口村	其他商服用地	出让	13,904.00	18,372,882.04	成本法	是	
22	招拍挂	赣市康国(2014)第728号	东山新区朱边村	商务金融用地	出让	37,360.00	56,660,113.70	成本法	是	
23	招拍挂	赣市康国(2014)第724号	南水新区	其他商服用地	出让	21,227.00	42,073,802.57	成本法	是	抵押
24	招拍挂	赣市康国	东山新区	其他普	出让	66,667.00	99,104,937.27	成本法	是	抵押

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	土地面积 (平方米)	账面价值 (元)	入账方法	是否缴纳 出让金	抵押情况
		(2014)第730号		通商品 住房用地						
25	招拍挂	土地证尚在办理	龙岭新区 J1-50-01	其他普 通商品 住房用地	出让	84,834.82	293,730,708.28	成本法	是	
26	招拍挂	赣市康国 (2014)第725号	东山新区 朱边村	商务金 融用地	出让	30,770.00	46,663,171.55	成本法	是	抵押
27	招拍挂	赣市康国 (2014)第726号	东山新区 朱边村	商务金 融用地	出让	47,311.00	73,878,970.16	成本法	是	抵押
28	招拍挂	赣市康国 (2014)第727号	东山新区 朱边村D- 3-01b地 块	商务金 融用地	出让	27,133.00	42,372,136.96	成本法	是	
29	招拍挂	赣(2017)南 康区不动产权 第0003991号	东山新区 F-1-01地 块(东山 北路东 侧))	其他普 通商品 住房用地	出让	39,010.45	87,903,911.62	成本法	是	
30	招拍挂	土地证尚在办理	南康区桥 口村赣南 大道西延	其他普 通商品 住房用	出让	7,458.24	69,413,966.28	成本法	是	

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	土地面积 (平方米)	账面价值 (元)	入账方法	是否缴纳 出让金	抵押情况
			工程西侧 地块	地						
	合计					1,308,306.31	1,915,383,189.21			

（二）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款、长期应收款中前五大及占净资产比例超过10%的款项明细。

表 10-15 2017 年末应收账款和其他应收款明细

单位：万元

序号	欠款单位	科目	账面余额	账龄	性质
1	江西尚力百居美酒店家居装饰有限公司	应收账款	70.52	1年以内	租赁款
2	赣州市中红古典家具有限公司	应收账款	63.82	1年以内	租赁款
3	江西家有儿女家具有限公司	应收账款	38.75	1年以内	租赁款
4	赣州市中红古典家具有限公司	应收账款	39.55	1年以内	租赁款
5	江西家有儿女家具有限公司	应收账款	37.91	1年以内	租赁款
6	赣州市南康区公共交通有限责任公司	其他应收款	145,541.05	0-2年	往来款
7	赣州融通实业有限公司	其他应收款	46,687.97	1年以内	往来款
8	南康财政局（竞标保证金）	其他应收款	44,336.24	1年以内	保证金
9	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	其他应收款	40,000.00	1年以内	往来款
10	赣州市金边瑞祥建设工程有限公司	其他应收款	3,745.00	1年以内	往来款
合计	-	-	280,560.18	-	-

除上表所列应收账款和其他应收款外，发行人有一笔46,995.00万元的委托贷款计入长期应收款科目。

发行人坏账准备的计提严格按照会计准则的要求进行，并将进一步加强应收款项的催收管理。一是建立应收款项分析制度，分析应收款项的现状和发展趋势及制度的执行情况，及时采取措施，进行控制；二是建立完善的往来款管理制度，对于单位和个人的付款

方式、归还办法、归还期限、违约责任等作出明确的规定，增强法律意识；三是建立应收款项的责任制度，明确规定责任单位和责任人。

（三）资产分析其他要求

及江西求正沃德律师事务所出具的《关于2018年第三期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券发行的法律意见书》，发行人报表反映的资产、负债、所有者权益是公允的，公司净资产总额为671,941.49万元，主要包括实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润，符合根据《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号）《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）、《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）、《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）等文件精神及相关规定的要求。

三、发行人负债情况分析

（一）有息负债

截至2017年末，发行人的有息负债包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款，有息负债总额由2016年的340,989.04万元增长到2017年的670,830.16万元，2017年末有息负债率为69.77%。截至2017年末，发行人前十大有息负债明细如下表所

示：

表 10-16 前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人/债券名称	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	小微债	应付债券	98,759.16	5.30%	4年	无
2	兴业银行赣州分行	长期借款	80,000.00	6.00%	5年	质押
3	兴业银行赣州分行	长期借款	70,000.00	7.00%	3年	质押
4	中国工商银行股份有限公司南康支行	长期借款	46,600.00	4.90%	15年	保证
5	中国农业银行南康支行	长期借款	37,000.00	5.24%	18年	质押
6	四川信托有限公司	长期借款	35,000.00	7.66%	5年	保证
7	中国农业银行南康支行	长期借款	30,000.00	5.24%	18年	质押
8	中国光大银行股份有限公司赣州分行	长期借款	29,655.00	4.55%	3年	质押
9	五矿国际信托有限公司	长期借款	29,000.00	4.90%	10年	质押
10	中国光大银行南昌分行营业部	长期借款	28,000.00	4.90%	10年	质押

(二) 债券偿还压力测算

表 10-17 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
有息负债当年偿付规模	-	-	-	-	-	-	-
其中：银行借款偿还规模	48,650.00	97,266.00	101,415.00	57,710.00	44,000.00	12,600.00	14,080.00
信托计划偿还规模	17,000.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-	-	-

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
已发行债券偿还规模	-	-	100,000.00	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00
合计	65,650.00	98,766.00	218,315.00	74,610.00	59,400.00	28,000.00	29,480.00

四、发行人对外担保情况

截至2017年12月31日，发行人对外担保的情况如下表：

表 10-18 对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方	担保余额 (万元)	担保类型 (贷款、 债券等)	担保方式 (信用担 保、抵质 押担保)	截止日期	反担保 措施 (如 有)
1	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	37,000.00	贷款	保证	2021-1-10	-
2	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	19,600.00	贷款	保证	2021-1-7	-
3	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	10,000.00	贷款	保证	2021-4-14	-
4	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	10,000.00	贷款	保证	2025-5-26	-
5	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	5,000.00	贷款	保证	2025-5-26	-
6	江西省城镇开发投资有限公司	43,130.19	贷款	抵押	2025-4-25	-
7	赣州市南康区昭玺家具有限公司	300.00	贷款	保证	2018-11-1	-
8	江西维平创业家具实业有限公司	300.00	贷款	保证	2018-11-9	-

序号	被担保方	担保余额 (万元)	担保类型 (贷款、 债券等)	担保方式 (信用担 保、抵质 押担保)	截止日期	反担保 措施 (如 有)
9	赣州市南康区涂尔摩 斯化工有限公司	200.00	贷款	保证	2018-9-17	-
10	赣州市南康区英郎家 具有限公司	200.00	贷款	保证	2018-7-20	-
11	赣州市南康区永明矿 业有限公司	200.00	贷款	保证	2018-4-10	-
12	赣州市新源环保节能 科技有限公司	80.00	贷款	保证	2018-4-12	-
13	江西天泓家具仓储有 限公司	50.00	贷款	保证	2018-11- 16	-
合计		126,060.19				

截至2017年底发行人对外担保金额合计为126,060.19万元。

五、发行人最近一个会计年度期末的受限资产情况

截至2017年末，发行人受限资产主要为使用权受到限制的土地资产和定期存单。其中，受限土地共9宗，全部用于抵押贷款，已抵押土地的账面价值为58,261.22万元。

表 10-19 受限资产情况表

序号	受限资产名称	土地位置	土地面积 (亩)	账面价值 (万元)	受限 原因
1	赣市康国用(2014) 第415号	东山朱边村地块二	42.05	3,301.48	抵押 贷款
2	赣市康国用(2014) 第416号	东山街道窑边村	105.00	7,900.56	抵押 贷款
3	赣市康国用(2014) 第417号	东山朱边村地块七	53.55	4,556.28	抵押 贷款
4	赣市康国用(2014) 第418号	东山街道南水村	69.98	7,916.10	抵押 贷款
5	赣市康国用(2014) 第725号	东山新区朱边村C-7- 02地块	46.16	4,666.32	抵押 贷款
6	赣市康国用(2014) 第726号	东山新区朱边村D- 3-01a地块	70.97	7,387.90	抵押 贷款

序号	受限资产名称	土地位置	土地面积 (亩)	账面价值 (万元)	受限原因
7	赣市康国用(2014)第730号	东山新区H-12-02地块	100.00	9,910.49	抵押贷款
8	赣市康国用(2014)第682号	东山朱边村地块五	100.07	8,414.71	抵押贷款
9	赣市康国用(2014)第724号	南水新区E-09b东侧地块	31.84	4,207.38	抵押贷款
10	定期存单			30,000.00	质押贷款
合计			619.62	88,261.22	

六、发行人最近一个会计年度关联交易情况

(一) 发行人的关联方

1、发行人的母公司情况

表 10-20 发行人母公司情况

母公司	注册地	企业性质	与本公司关系	母公司对本公司持股比例(%)	母公司对本公司表决权比例(%)
赣州市南康区国有资产运营管理所	赣州市	政府机构	母公司	80.00	80.00

发行人的控股股东赣州市南康区国有资产运营管理所为赣州市南康区财政局(原“南康市财政局”)内设机构,根据赣州市南康区人民政府(原“南康市人民政府”)授权,代表赣州市南康区人民政府履行国有资产出资人职责。综上,赣州市南康区人民政府为发行人的实际控制人。

2、发行人的子公司情况

截止2017年12月31日,发行人子公司情况如下:

表 10-21 发行人子公司情况

公司名称	发行人持股比例	注册资本	期末实际出资额
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有	100%	5,000万元	5,000万元

限公司			
赣州市南康区城发集团户外广告经营有限公司	100%	500万元	500万元
赣州市南康区城发集团国有资产经营投资有限公司	100%	14,000万元	14,000万元
赣州市南康区城发集团市政管网投资经营有限公司	100%	30,000万元	2,000万元
赣州市南康区城发集团赣南汽车城产业投资有限公司	100%	20,000万元	1,000万元
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	100%	51,000万元	51,000万元
赣州市南康区城发集团旅游开发投资有限责任公司	100%	2,000万元	1,000万元
赣州市南康区城发集团金融投资有限公司	90%	50,000万元	9,000万元
江西城发尚源物业服务有限公司	51%	500万元	51万元
赣州市南康区城发集团唐江城镇开发有限公司	100%	10,000万元	6,000万元

3、其他关联方

表 10-22 其他关联方

公司名称	注册地	与本公司关系	对本公司持股比例 (%)	对本公司表决权比例 (%)
赣州市南康区土地收购储备中心	赣州市	股东	20.00	20.00

(二) 发行人的关联交易情况

表 10-23 发行人关联交易情况

单位：万元

科目名称	关联方	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
其他应收款	赣州市南康区土地收购储备中心	800.00	2,428.39	2,342.28

发行人与赣州市南康区土地收购储备中心的其他应收款为土地款，合法、合规。发行人与关联方无资金占用情况，无非经营性往来占款和资金拆借情况。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

发行人于2015年12月28日与中航信托股份有限公司共同签订《信托贷款合同》，信托贷款金额为20,000万元，年利率为6.275%，信托存续期为2015年12月29日至2018年12月28日。

发行人于2017年11月16日与四川信托有限公司共同签订《信托贷款合同》，信托贷款金额为35,000万元，年利率为7.66%，信托存续期为2017年11月16日至2022年11月15日。

发行人于2017年1月24日与五矿国际信托有限公司共同签订《信托贷款合同》，信托贷款金额为29,000万元，年利率为4.90%，信托存续期为2017年1月24日至2022年1月23日。

发行人于2016年8月3日在银行间市场发行了金额为10亿元的小微企业增信集合债券，票面利率为5.3%，存续期为2016年8月4日至2020年8月4日。

发行人于2018年9月26日簿记建档发行金额为3亿元的2018年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券，票面利率为8.00%，存续期为2018年9月27日至2025年9月26日。

发行人于2018年10月26日簿记建档发行金额为2.3亿元的2018年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券，票面利率为8.00%，存续期为2018年10月29日至2025年10月28日。

截至本期债券发行前，发行人已发行信托融资产品、债券以及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。除上述信托计划和债券外，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）

债券、中期票据、短期融资券、资产证券化、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

第十二条 募集资金的用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券募集资金规模为 2.4 亿元，其中，1.58 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，0.82 亿元用于补充营运资金，募集资金投向情况如下表：

表 12-1 本期债券募集资金投向一览表

单位：万元

资金投向	总投资规模	拟使用募集资金总额	募集资金总额占总投资比例	占募集资金总额的比例	拟使用本期债券募集资金
南康区双创孵化园区项目	90,300.00	48,800.00	54.04%	63.38%	15,800.00
补充营运资金	-	28,200.00	-	36.62%	8,200.00

赣州市南康区双创孵化园区项目总投资为90,300.00万元，总投资中包括取得土地的费用。拟使用募集资金总额占项目总投资比例为54.04%，满足“不超过该项目总投资的70%”的要求。

补充营运资金占募集资金总额的比例为36.62%，满足双创孵化债券“允许使用不超过50%的募集资金用于补充营运资金”的方案设计要求。

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。

二、项目审批情况

(1) 根据赣州市南康区发展和改革委员会2015年12月17日出具的《关于赣州市南康区双创孵化园区项目可行性研究报告的批复》(康

发改审字[2015]335号)，原则上同意发行人按规划要求实施赣州市南康区双创孵化园区项目，项目总投资约为9.03亿元；

(2) 根据赣州市南康区发展和改革委员会2015年12月18日出具的《关于赣州市南康区双创孵化园区项目节能评估和审查的批复》(康发改审字[2015]336号)，原则同意该项目节能评估报告表，项目设计、建设单位依据本审查意见，进行工程设计，并在项目建设中予以贯彻落实；

(3) 根据赣州市南康区环境保护局2016年1月26日出具的《关于赣州市南康区双创孵化园区项目环境影响报告书批复意见》(康环审字[2016]022号)，项目在配套建设好污染防治设施，落实好生态保护措施和环境保护有关制度的前提下，同意该项目的建设；

(4) 根据赣州市南康区人民政府2016年3月22日出具的《关于赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化园区项目涉及拆迁安置维稳工作的情况说明》(康府文[2016]16号)，该项目拆迁工作严格按照南康区关于房屋拆迁的有关政策执行，补偿款已及时、足额发放到位，未出现强拆、强建情况，未发生信访事件；

(5) 根据赣州市国土资源局南康分局2016年9月2日出具的《关于赣州市南康区双创孵化园区项目建设用地的预审意见》(赣市国土康预字[2016]127号)，认为项目选址符合南康区土地利用总体规划，项目用地规模162.2462亩，占用城市用地161.7325亩，村庄0.5137亩，用地规模符合标准，同意通过用地预审，并依法办理建设用地报批手续；

(6) 根据赣州市南康区规划局出具的南康区双创孵化园区项目建设工程规划许可证和建设用地规划许可证，确认本项目建设工程、建设用地符合城乡规划要求。

表 12-2 南康区双创孵化园区项目审批表

序号	批准文件	批准文号	批准日期
1	关于赣州市南康区双创孵化园区项目可行性研究报告的批复	康发改审字[2015]335号	2015.12.17
2	关于赣州市南康区双创孵化园区项目节能评估和审查的批复	康发改审字[2015]336号	2015.12.18
3	关于赣州市南康区双创孵化园区项目环境影响报告书批复意见	康环审字[2016]022号	2016.01.26
4	关于赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化园区项目涉及拆迁安置维稳工作的情况说明	康府文[2016]16号	2016.3.22
5	关于赣州市南康区双创孵化园区项目建设用地预审意见	赣市国土康预字[2016]127号	2016.09.02
6	赣州市南康区双创孵化园区项目建设用地规划许可证	地字第360782201650036	2016.9.20
		地字第360782201650037	2016.9.20
7	赣州市南康区双创孵化园区项目建设工程规划许可证	建字第360782201650039	2016.10.24
		建字第360782201650040	2016.10.24

三、募集资金投资项目概况

(一) 项目建设内容

为加快南康区创新产业发展的步伐，优化南康区产业结构，结合建设目标，本项目建设内容主要为标准厂房建设和孵化创新中心建设，项目总用地 108,163.94 平方米(约 162.25 亩)，总建筑面积 313,782.36 平方米，具体实施内容如下：

1、标准厂房建设

本项目新建 14 栋标准厂房，总用地面积为 55,678.00 平方米（约 83.52 亩），建筑占地面积 27,480.32 平方米，总建筑面积为 100,193.62 平方米。A1\A2\A3\A4\A9\A10\A11\A12\ 标准厂房为 3 层，A5\A6\A7\A8\A13\A14 标准厂房为 4 层，容积率 1.75、建筑密度 48.10%、绿地率 15%。

2、孵化创新中心建设

本项目新建孵化创新中心 9 栋，总用地面积 52,486.56 平方米（约 78.73 亩），总建筑面积 213,588.74 平方米。地上建筑面积 167,660.89 平方米，地下建筑面积 45,927.85 平方米。

（二）项目实施主体

根据赣州市南康区发改委出具的《关于赣州市南康区双创孵化园区项目可行性研究报告的批复》（康发改审字[2015]335号），本项目实施主体为本期债券的发行人。

（三）项目建设的必要性

南康区是赣州经济发展的主阵地、转型升级的示范区、创新创业的集聚区、改革创新实验区，南康区已经初步形成了以品牌家具、品牌服装、矿产品精深加工、食品、精细化工和电子为龙头的主导产业集群，以生猪、甜柚为龙头的农业主导产业集群，以餐饮娱乐、商贸物流为龙头的服务主导产业集群。

本项目旨在打造南康创新创业孵化体系和推动南康产业集群的升级，实现南康城市与家具、矿业、服装纺织、食品等产业的联动发展，带动当地商贸、物流、娱乐、餐饮、住宅、交通、会展等相关产

业发展，打造产业发展引导下的绿色新城，推进区域现代新兴产业特色双创体系的建立。

本项目的建设将进一步奠定南康经济和社会发展的创新元素，完善南康经济产业结构，提高产业承载能力，吸引周边城市的创业者前来创业，带动区域经济的发展。本项目的建设对南康家具产业集群发展和产品转型升级，乃至赣南振兴发展都具有十分重要的意义。

（四）项目经济效益和社会效益

赣州市南康区双创孵化园区项目的建设将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动地方经济的增长。同时项目建成后，将有助于增强地区制造业竞争力，并以创业带动就业，将有力地促进南康区创业型城市的发展，提高社会就业，具有较好的社会效益。

根据《赣州市南康区双创孵化园区项目可行性研究报告》，项目的成本主要为开发成本、利息支出和运营成本，项目收入来源主要为出租收入和销售收入。按照3年的建设期和17年的运营期测算，项目总成本约为110,153.01万元，其中，开发成本90,300.00万元，利息支出11,340.00万元，经营成本6,894.88万元，固定资产折旧1,618.13万元。项目总收入预测将达229,829.42万元，其中，出租收入合计122,489.22万元，销售收入合计107,340.21万元。综上，项目完成后总收入预测将达229,829.42万元，总成本为110,153.01万元，项目利润总额为119,676.41万元，项目收入可以覆盖项目成本，具有良好的

经济效益。

（五）项目进展情况

根据《赣州市南康区双创孵化园区项目可行性研究报告》的安排，该项目初步拟定建设期为3年，项目已于2016年1月开始前期工作，预计2019年竣工。

赣州市南康区双创孵化园区项目于2016年11月完成前期准备工作并开始动工，截至2018年11月，项目已完成资金投入4.88亿元，完成工程量约54%。由于债券资金没有完全落实，工程进度有所滞后，预计本期债券募集资金到位后于2019年上半年完工。

（六）项目资金来源情况

该项目总投资约为90,300.00万元，其中，48,800.00万元来自于募集资金，14,200.00万元来自银行贷款，27,300.00万元来自于公司自筹资金。目前，江西银行南康支行与公司已签署授信协议，确保1.42亿元的项目资金，另外，公司自筹的1.60亿元资金已经到位，其他资金为公司东山新区返迁房一期工程的销售回款。

四、募投项目的盈利性分析

根据募投项目的可行性研究报告，赣州市南康区双创孵化园区项目税后财务内部收益率 $8.18% > I_c = 6%$ ，税后财务净现值8,662.74万元 > 0 ，表明该项目财务上是可行的。项目所得税后投资回收期为7.30年（含建设期3年），项目能较快收回投资。

从以上财务评价看，项目的财务内部收益率高于行业基准收益率，能满足融资机构的要求，项目具有一定的抗风险能力。

五、募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，将根据项目进度合理安排资金使用，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过主管部门规定的比例。

（二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及公司内部资金管理制度进行募集资金使用和管理。由公司融资部负责专项管理，根据本募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

发行人在江西银行股份有限公司赣州分行南康支行开设募集资金使用监管账户，届时江西银行股份有限公司赣州分行南康支行将及时跟踪募集资金项目的进度，及时提供相关金融服务，并对募集资金的使用履行监管义务。

发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

第一，加强对资金使用的监督和管理，提高资金使用效率，保证资金安全，根据有关法律法规，结合公司实际情况，发行人制定相关

资金管理办法。

第二，保持公司资产的流动性。发行人将加强对本期债券募集资金使用和公司日常经营的监控，确保公司的财务流动性，增强公司主营业务现金流对偿付本期债券的支持，为本期债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。

第三，加强现金流动性管理。发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

第四，严格控制成本，降本增效。公司将继续严格遵守财务管理制度，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。

一、自身偿付能力

表 13-1 发行人 2015-2018 年三季度主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018年三季度	2017年	2016年	2015年
资产总计	2,091,237.50	1,633,369.98	912,320.29	676,937.91
负债总计	1,230,528.32	961,428.49	433,623.87	216,574.41
净资产合计	860,709.18	671,941.49	478,696.42	460,363.50
资产负债率	58.84%	58.86%	47.53%	31.99%
流动资产	1,873,101.42	1,447,502.99	736,862.04	570,969.80
流动负债	245,865.01	192,961.29	93,823.83	111,511.41
流动比率（倍）	7.62	7.50	7.85	5.12
速动比率（倍）	4.61	4.74	3.74	2.25
营业收入	61,956.48	73,011.25	64,936.08	62,543.07
净利润	4,595.34	17,412.39	17,182.92	17,318.92

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=负债合计/资产合计×100%

从长期偿债能力来看，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产为 1,633,369.98 万元，总负债为 961,428.49 万元，净资产为 671,941.49 万元，资产负债率为 58.86%。发行人财务结构合理，资产雄厚，资产负债率在同行业一直处于较低且合理的水平。发行人在资产规模不断增大的经营状态下，较好的管理和控制了资产和负债结构，有效控制了偿债风险，显示出发行人良好的长期偿债能力。

从短期偿债能力来看，2015-2017 年末，发行人的流动比率分别为 5.12、7.85 和 7.50，速动比率分别为 2.25、3.74 和 4.74，报告期内均处于

较高且平稳水平。发行人的业务特点导致土地存货占流动资产的比例较高，同时由于发行人的城市基础设施建设业务具有投资规模大、回报周期长等特点，导致发行人流动比率较高，速动比率与流动比率相比较低。从整体来看，发行人的流动比率保持了较好水平，流动负债规模较小，流动性较高，说明发行人经营状况良好、资产运用合理，流动资产对流动负债的覆盖程度高，短期偿债能力较强。

从盈利能力来看，2015-2017年度发行人实现营业收入分别为62,543.07万元、64,936.08万元和73,011.25万元；实现净利润分别为17,318.92万元、17,182.92万元和17,412.39万元。2015-2017年净利润平均值为17,304.74万元，足以支付发行人发行本期债券一年的利息。

综上，发行人整体负债水平较为合理，短期与长期偿债能力均较强，能够支撑各项债务的按时足额偿还，使本期债券也具有较强的抗风险能力。

二、项目收益测算

根据项目可行性研究报告以及发行人编制的项目收益测算报告，项目收益测算情况如下表：

表 13-2 赣州市南康区双创孵化园区项目收益测算

单位：万元

年份	债券存续期							运营期	
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9-20年
项目收入	-	-	10,734.02	25,319.90	26,860.65	27,631.02	28,401.39	18,437.74	7,703.72
总成本费用	-	-	9,352.02	22,694.78	21,985.00	21,252.11	20,519.23	10,434.32	326.3
营业	-	-	595.74	1,405.25	1,490.77	1,533.52	1,576.28	1,023.29	427.56

税金及附加									
房产税	-	-	0.00	462.22	647.11	739.56	832	924.45	924.45
利润总额	-	-	1,382.00	2,625.12	4,875.64	6,378.91	7,882.17	8,003.43	7,377.43
所得税	-	-	345.5	656.28	1,218.91	1,594.73	1,970.54	2,000.86	1,844.36
税后利润	-	-	1,036.50	1,968.84	3,656.73	4,784.18	5,911.63	6,002.57	5,533.07

三、本期债券的其他偿债保障措施

(一) 本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模不超过2.4亿元，期限为7年。同时，本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期内第3-7年，每年末按照发行债券规模20%的比例提前偿还本期债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(二) 本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(三) 设立偿债专户和提取偿债基金

为保证本期债券募集资金的合理使用，确保到期按时足额还本付息，公司与江西银行股份有限公司赣州分行签署了《账户及资金监管协议》，公司将在江西银行股份有限公司赣州分行南康支行开立资金监管账户，用于管理募集资金的使用，并委托江西银行股份有限公司

赣州分行南康支行对资金监管账户进行监管和专户管理，提前准备债券利息和本金。发行人应在不晚于付息日与/或兑付日前5个工作日将本期债券应付利息和本金存放至偿债资金专户。偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于支付本期债券的利息、本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

为保障债券持有人利益，发行人与江西银行股份有限公司赣州分行签订了《债权代理协议书》，委托江西银行股份有限公司赣州分行担任本期债券的债权代理人，并为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。该规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）偿债资金来源

1、发行人强大的整体综合经营实力是债券偿付的有效保证

发行人作为赣州市南康区基础设施投资与建设、园区土地开发与经营（一级土地储备与经营）以及园区项目投资等方面的最大主体，区域优势明显。2015-2017年末，发行人资产分别为676,937.91万元、912,320.29万元和1,633,369.98万元，负债分别为216,574.41万元、433,623.87万元和961,428.49万元，财务结构合理；2015-2017年度，分别实现营业收入62,543.07万元、64,936.08万元和73,011.25万元，分别实现净利润17,318.92万元、17,182.92万元和17,412.39万元，收入较稳定。同时，发行人2015-2017年的资产负债率分别为31.99%、47.53%和58.86%，资产负债率处于合理水平。

2、募投项目产生的经济收益为本期债券按期偿付提供有力保障

本期债券发行募集资金投向赣州市南康区双创孵化园区项目，项目经营收入来源主要为出租收入和销售收入。按照3年的建设期和17年的运营期测算，项目总收入预测为229,829.42万元，总成本为110,153.01万元，扣除相关税费，项目可供分配利润为89,757.31万元。本期募投项目良好的经济收益为本期债券按期偿付提供了有力保障。

3、南康区人民政府对发行人业务的大力支持为本期债券到期偿付提供支撑

发行人作为南康区内最大的国有资产管理运营主体和城市基础设施建设主体，当地政府通过资本注入和各项补助款项等方式给予支持。近几年，股东通过拨款和无偿划拨股权的方式增加发行人资本公积315,306.01万元，增强了发行人的实力。2015-2017年发行人收到补助分别为12,300.00万元、12,000.00万元和14,197.25万元，大大提升了其盈利能力。此外，政府将区内其他融资平台进行资源整合，注入发行人以增强其综合实力，目前发行人为南康区内唯一的融资平台。

4、发行人优质的可变现资产是本期债券按期偿付的进一步保障

截至2017年12月31日，发行人名下拥有价值133,277.102万元的未抵押出让用地，面积共计895,228.65平方米，具体如下表所示：

表13-3 发行人未抵押出让土地明细表

序号	土地证号	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)
1	赣市康国(2014)第680号	出让	其他商服用地	47,080.00	5,938.38
2	赣市康国(2014)第679号	出让	其他商服用地	19,860.00	2,564.67

3	赣市康国(2014)第689号	出让	其他商服用地	110,061.00	8,593.37
4	赣市康国(2014)第681号	出让	其他商服用地	49,506.67	6,244.08
5	赣市康国(2014)第686号	出让	其他商服用地	32,746.67	4,179.38
6	赣市康国(2014)第690号	出让	其他商服用地	123,337.00	11,111.50
7	赣市康国(2014)第684号	出让	其他普通商品住房用地	12,817.00	2,251.63
8	赣市康国(2014)第691号	出让	批发零售用地	32,289.00	2,375.62
9	赣市康国(2014)第688号	出让	批发零售用地	5,522.00	389.69
10	赣市康国(2014)第693号	出让	其他商服用地	15,172.00	1,731.34
11	赣市康国(2014)第692号	出让	其他普通商品住房用地	18,692.00	1,740.09
12	赣(2016)南康区不动产权第0006582号	出让	其他商服用地	18,878.09	6,822.05
13	赣(2017)南康区不动产权第0014190号	出让	文体娱乐用地	142,691.71	12,488.91
14	赣市康国(2014)第733号	出让	其他普通商品住房用地	50,536.00	9,030.19
15	赣市康国(2014)第729号	出让	商务金融用地	6,339.00	970.84
16	赣市康国(2014)第722号	出让	其他商服用地	13,904.00	1,837.29
17	赣市康国(2014)第728号	出让	商务金融用地	37,360.00	5,666.01
18	土地证尚在办理	出让	其他普通商品住房用地	84,834.82	29,373.07
19	赣市康国(2014)第727号	出让	商务金融用地	27,133.00	4,237.21
20	赣(2017)南康区不动产权第0003991号	出让	其他普通商品住房用地	39,010.45	8,790.39
21	土地证尚在办理	出让	其他普通商品住房用地	7,458.24	6,941.40
合计	-	-	-	895,228.65	133,277.10

5、畅通的融资渠道为债券偿付提供了后备支持

作为南康区最大的国有资产经营平台，发行人自成立以来，发挥

了资源整合和国有资产运营的功能，与国有商业银行、政策性银行及地方商业银行保持了良好的合作关系，使得公司的经营发展一直能够得到有力的信贷支持。畅通的融资渠道不仅有利于公司未来的发展，同时也为债券的偿付提供了后备支持。

6、分期还本的设计缓解了债券到期偿付的压力

本期债券发行规模不超过2.4亿元，由于设置本金提前偿还条款，在债券存续期的后5年，每年末按照发行规模的20%的比例提前偿还本期债券本金，大大缓解了本期债券到期偿付的压力。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或流通，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）兑付风险

在本期债券存续期内，如国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素对发行人经营状况产生负面影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

对策：首先，发行人及下属企业目前经营状况良好，在所处行业

均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金按照约定用途使用，保障募集资金投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将从本期债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批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合法的交易所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，公司将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市，主承销商和其他承销商也将推进本期债券的交易。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目可能存在的风险

本期债券发行募集资金投向赣州市南康区双创孵化园区项目，存

在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响。发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但在项目建设过程中若出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、资本未能按期到位、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，同时导致施工工期延长，造成项目不能如期竣工和投入运营，这对项目收益的实现会产生不利影响。

此外，项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募投项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

对策：本次募投项目已经过详细周密的研究和论证，并已取得相关管理部门的批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目按时按质完成并投入使用，最大限度地降低项目管理风险，努力达到预期的经济效益和社会效益。

二、与发行人有关的风险与对策

（一）公司经营风险

发行人作为国有全资公司，承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。此外，公司基础设施建设项目开发依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：从全国和地区经济发展及政策导向情况看，政府投资仍将保持增长趋势，政府的相关补贴也将不断落实，公司经营风险相对较低。此外，公司今后将继续争取当地政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力，进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化体制改革，提高运营效率。

（二）财务风险

发行人作为赣州市南康区唯一的投融资平台，承担着区内城市基础设施建设的重要任务，发行人资产中的重要部分为存货、应收账款和其他应收款，发行人的总体资产流动性偏弱；发行人所投资的项目建设周期普遍较长，大量资金被占用且回款时间不确定，资金周转压力较大，并且随着南康区建设的推进，未来公司仍需投入大量建设资金，资金支出压力较大。

对策：首先，发行人将在政府的支持下，积极多元化公司资产来源，丰富资产结构，切实做好应收账款和其他应收款的还款安排保障工作。其次，发行人将加强项目管理，保障各项目如期竣工，同时积极争取政府支持，缩短委托代建回购款的支付期限，从而降低资金周转压力。

（三）未来资本支出较大风险

公司存在较大的资金压力，且有息债务快速增长，偿债压力增大。截至2017年末，公司有息债务规模为670,830.16万元，近年有息债务增长较快，偿债压力增大。

对策：在投融资方面，发行人将加速推进公司市场化运作，积极拓宽融资渠道，扩大直接融资，撬动间接融资，提高公司投融资水平。一方面，根据项目资金需求情况，合理规划融资安排，不断完善公司投融资机制；另一方面，筹备好项目库，在继续保持与银行良好合作的基础上，积极开展与其他金融机构的沟通协调，探索城镇化建设基金、债贷组合融资等融资模式。由于发行人这种采取分期建设，回款后再用于后期建设的方式能有效缓解资金压力，且公司未来的收入较有保障，不会对偿债能力产生大的影响。

（四）公司存在一定的或有负债风险

截至2017年末，公司对外担保金额合计为126,060.19万元，占期末净资产的18.76%，存在一定的或有负债风险。

对策：发行人将加强对外担保管理，未来将尽量不增加对外担保，控制好对外担保的风险。此外，发行人对已担保的公司，将随时关注其经营情况以应对可能发生的代偿风险。

三、发行人行业相关的风险与对策

（一）发行人产业政策风险

发行人主要从事城市基础和公用设施的融资、投资、建设、经营和管理等业务。目前，赣州市政府、赣州市南康区政府给予的支持性

政策构成了发行人业务开展的基础。但未来政策存在调整或修正的可能性，这给发行人未来业务的经营带来了一定的不确定性。

对策：发行人将积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（二）经济周期风险

城市基础设施的投资规模及运营收益水平等都受经济周期影响。当经济出现衰退时，土地出让的价格和成交量都将下降，城市基础设施的投资需求也将减少，商业地产交易市场将出现市场容量缩小、供给过剩的现象，这些均对发行人的盈利能力产生不利影响。

对策：发行人从事的城市基础设施建设业务，受经济周期波动的影响较大。发行人将考虑南康区综合经济实力，合理布局，形成具有战略层次的业务开展计划，持续增加优质项目储备，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响，实现可持续发展。

第十五条 信用评级

一、信用等级

经鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）综合评定，本期债券的信用级别为AA级，发行人主体的信用级别为AA级。该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

二、信用评级报告内容概要

（一）正面：

1、外部运营环境好，为公司发展提供了良好基础

2015-2017年，南康区地区生产总值分别为170.16亿元、188.24亿元和214.27亿元，同比增速维持在9.6%以上。

2、公司业务持续性较好，收入来源有一定保障

公司是南康区内主要城市基础设施建设主体和国有资产运营主体，承担南康区主要的基础设施建设，截至2017年末，公司主要在建项目已投资尚未结算的规模约为22.65亿元，未来还有187.16亿元尚待投入，随着工程的陆续完工并交付，可为公司带来收入。

3、公司获得的外部支持力度较大

2014-2017年，南康市国有资产监督管理办公室（现赣州市南康区国有资产监督管理办公室，以下简称“南康区国资办”）和南康市土地收购储备中心（现赣州市南康区土地收购储备中心，以下简称“南康区土储中心”）、南康区财政局通过拨款和无偿划拨股权等方式累计增加公司资本公积429,347.09万元；2014-2017年公司收到政府补助合

计为49,284.97万元。

（二）关注：

1、公司经营活动现金流表现较差，面临较大资金压力

近年来公司用于购买土地和工程建设的资金支出较大，且支付较多与行政事业单位往来款，经营活动现金流表现不佳，2015-2017年分别净流出134,461.21万元、87,403.42万元和119,488.43万元。截至2017年末，公司主要在建、拟建项目尚需投入187.16亿元，公司需自筹资金用于工程项目建设，未来存在较大的资金压力。

2、公司有息债务快速增长，偿债压力增大

2017年末公司有息债务规模为670,830.16万元，近三年的复合增长率为123.49%，有息债务占总负债的比重为69.77%，占比较高；2015-2017年公司EBITDA利息保障倍数分别为3.07、1.50和1.17，公司的偿债压力增大。

3、公司存在一定的或有负债风险

截至2017年末，公司对外担保金额合计为126,060.19万元，占期末净资产的18.76%，均无反担保措施，存在一定的或有负债风险。

三、跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师江西求正沃德律师事务所已出具法律意见书。江西求正沃德律师事务所认为：

一、发行人为依法设立并合法存续的企业法人，具备债券发行主体资格。

二、发行人已经取得本期债券发行截至目前所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

三、发行人申请公开发行本期债券，已满足《企业债券管理条例》、《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）及《国家发展和改革委员会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）规定的实质条件。

四、发行人本期债券发行募集资金用途符合国家产业政策。

五、发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、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、本期债券所涉及的各中介机构均合法设立、有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的资格。

综上所述，江西求正沃德律师事务所认为，发行人发行本期债券已经符合了《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）及《国家发展和改革委员会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）要求的主体资格和条件，且已取得了现阶段必要的授权和批准。

但发行人发行本期债券尚需取得国家发展和改革委员会的批准。发行人本期债券发行后，可依法向有关合法证券交易场所的主管部门提出债券上市申请。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

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

第十八条 备查文件

一、备查文件

投资者在阅读本募集说明书的同时可查阅与本次发行有关的所有正式文件，具体包括：

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文
- （二）《2019年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书》
- （三）《2019年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书摘要》
- （四）发行人2013-2016年、2017年经审计的财务报告；2018年三季度未经审计的财务报告。
- （五）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （六）江西求正沃德律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- （七）《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债券债权代理协议书》
- （八）《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债券持有人会议规则》
- （九）《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债券账户及资金监管协议》

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

(一) 发行人：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

住所：赣州市南康区南水新区南康文化艺术中心D区三楼

法定代表人：吴梦喜

联系人：肖凌

联系地址：赣州市南康区南水新区南康文化艺术中心D区三楼

联系电话：0797-6627512

传真：0797-6627512

邮政编码：341401

(二) 主承销商：民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层

法定代表人：冯鹤年

联系人：罗四平、王闻、冯睿、王傲、胡文平

联系地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座

19层

联系电话：010-85127770、85127796、85127781

传真：010-85127792

邮政编码：100005

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：

国家发展和改革委员会网站：<http://www.sdpc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

上海证券交易所：<http://www.sse.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为募集说明书及募集说明书摘要的一部分。

如对本次发行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：

2019年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券发行网点表

省份	序号	公司名称	发行网点	地址	联系人	联系电话
北京市	1	民生证券股份有限公司▲	固定收益事业部	北京市东城区建国门内大街28号 民生金融中心A座 19层	罗四平	010-85127770

附表二：

发行人 2015-2017 年资产负债表

单位：元

项目	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	2,633,624,386.94	1,726,693,144.78	483,568,466.49
应收账款	13,444,923.23	2,115,157.31	3,517,228.30
预付款项	2,545,594,916.07	308,626,818.54	129,715,659.01
应收利息			-
应收股利			-
其他应收款	3,855,961,432.02	1,377,756,261.32	1,875,320,243.44
存货	5,321,609,335.20	3,862,246,314.05	3,199,797,872.21
划分为持有代售的资产			-
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产	104,794,938.74	91,182,704.02	17,778,526.20
流动资产合计	14,475,029,932.20	7,368,620,400.02	5,709,697,995.65
非流动资产：			
可供出售金融资产	465,019,656.75	343,653,362.64	171,653,362.64
持有至到期投资			-
长期应收款	469,950,000.00	469,950,000.00	-
长期股权投资	-		-
投资性房地产			-
固定资产	894,184,635.17	920,776,088.75	874,067,374.12
在建工程	-	14,702,035.16	10,209,650.98
工程物资			-
固定资产清理			-
生产性生物资产			-
油气资产			-
无形资产	329,525.02	11,312.78	13,100.54
开发支出			-
商誉			-
长期待摊费用	24,844,132.58	598,524.03	426,533.00
递延所得税资产	4,341,934.69	4,891,142.58	3,311,106.02
其他非流动资产			-
非流动资产合计	1,858,669,884.21	1,754,582,465.94	1,059,681,127.30
资产总计	16,333,699,816.41	9,123,202,865.96	6,769,379,122.95

发行人2015-2017年资产负债表（续）

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：	-		-
短期借款	50,000,000.00	40,000,000.00	291,050,000.00
应付票据			-
应付账款	124,675,112.51	23,225,173.34	50,700.00
预收账款	162,918,744.21	4,360,824.97	674,081.91
应付职工薪酬	868,658.54	1,960.00	1,960.00
应付税费	163,139,736.99	115,039,211.00	122,905,265.25
应付利息	24,688,588.55	20,944,444.44	-
其他应付款	796,822,058.30	604,163,939.77	540,432,087.49
划分为持有待售的负债			-
一年内到期的非流动负债	606,500,000.00	130,500,000.00	160,000,000.00
其他流动负债	-	2,700.00	-
流动负债合计	1,929,612,899.10	938,238,253.52	1,115,114,094.65
非流动负债：			
长期借款	5,064,210,000.00	2,256,500,000.00	848,000,000.00
应付债券	987,591,647.95	982,890,416.68	-
长期应付款	1,604,762,884.36		44,000,000.00
长期应付职工薪酬			-
专项应付款	28,107,500.00	158,610,000.00	158,630,000.00
预计负债			-
递延收益			-
递延所得税负债			-
其他非流动负债			-
非流动负债合计	7,684,672,032.31	3,398,000,416.68	1,050,630,000.00
负债合计	9,614,284,931.41	4,336,238,670.20	2,165,744,094.65
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	4,910,896,983.15	3,153,060,155.69	3,153,060,155.69
减：库存股			-
专项储备			-
盈余公积	60,394,424.14	47,336,421.22	34,961,095.08
一般风险准备			-
未分配利润	735,802,426.88	574,933,197.46	415,613,777.53
归属于母公司的所有者权益合计	6,707,093,834.17	4,775,329,774.37	4,603,635,028.30
少数股东权益	12,321,050.83	11,634,421.39	-
所有者权益合计	6,719,414,885.00	4,786,964,195.76	4,603,635,028.30
负债及股东权益合计	16,333,699,816.40	9,123,202,865.96	6,769,379,122.95

附表三：

发行人 2015-2017 年利润表

单位：元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	730,112,524.19	649,360,782.81	625,430,675.32
减：营业成本	593,557,046.24	540,947,907.76	515,281,482.85
营业税金及附加	2,130,661.68	4,393,125.82	6,138,355.48
销售费用	3,240,190.76		-
管理费用	37,958,609.82	34,315,027.91	29,320,157.47
财务费用	-659,963.51	3,893,671.86	-620,540.01
资产减值损失	6,012,214.62	6,320,146.20	12,501,024.09
加：公允价值变动损益（损失以“-”填列）	-		-
投资收益（损失以“-”填列）	5,928,697.44	13,677,364.93	857,825.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
资产处置收益	-1,097,267.29		
其他收益	141,972,522.50		
二、营业利润	234,677,717.23	73,168,268.19	63,668,021.38
加：营业外收入	6,250.12	120,000,000.00	123,000,000.00
减：营业外支出	901,905.40	275,028.00	345,731.76
其中：非流动资产处置损失			-
三、利润总额	233,782,061.95	192,893,240.19	186,322,289.62
减：所得税费用	59,658,200.18	21,064,072.73	13,133,123.49
四、净利润	174,123,861.78	171,829,167.46	173,189,166.13
归属于母公司股东的净利润	173,927,232.34	171,694,746.07	173,189,166.13
少数股东损益	196,629.44	134,421.39	-
五、其他综合收益	-		-
六、综合收益总额	174,123,861.78	171,829,167.46	173,189,166.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	173,927,232.34	171,694,746.07	173,189,166.13
归属于少数股东的综合收益总额	196,629.44	134,421.39	-

附表四：

发行人 2015-2017 年现金流量表

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	899,200,439.93	630,382,492.30	567,763,864.25
客户存款和同业存放款项净增加额			-
向中央银行借款净增加额			-
向其他金融机构拆入资金净增加额			-
收到原保险合同保费取得现金			-
收到再保险业务现金净额			-
保护储金及投资款净增加额			-
处置交易性金融资产净增加额			-
收取利息、手续费及佣金的现金			-
拆入资金净增加额			-
回购业务资金净增加额			-
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金	323,910,387.22	1,513,283,442.43	597,196,639.48
经营活动现金流入小计	1,223,110,827.15	2,143,665,934.73	1,164,960,503.73
购买商品、接受劳务支付的现金	1,490,161,177.46	1,205,624,199.80	1,620,765,812.49
客户贷款及垫款净增加额			-
存放中央银行和同业款项净增加额			-
支付原保险合同赔付款项的现金			-
支付利息、手续费及佣金的现金			-

支付保单红利的现金			-
支付给职工以及为职工支付的现金	10,000,694.72	7,070,080.18	3,737,545.06
支付的各项税费	80,928,556.56	68,602,347.03	11,847,745.15
支付其他与经营活动有关的现金	836,904,730.57	1,736,403,548.12	873,221,494.25
经营活动现金流出小计	2,417,995,159.31	3,017,700,175.13	2,509,572,596.95
经营活动产生的现金流量净额	-1,194,884,332.16	-874,034,240.40	-1,344,612,093.22
二、投资活动产生的现金流量：	-		
收回投资收到的现金	-	522,300,000.00	101,595,068.49
取得投资收益收到的现金	-	13,677,364.93	857,617.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-
收到其他与投资活动有关的现金	-		
投资活动现金流入小计	-	535,977,364.93	102,452,685.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,701,843,606.27	9,954,028.45	6,303,765.58
投资支付的现金	181,366,294.11	736,800,000.00	228,958,000.00
质押贷款净增加额			-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计	2,883,209,900.38	746,754,028.45	235,261,765.58
投资活动产生的现金流量净额	-2,883,209,900.38	-210,776,663.52	-132,809,079.82
三、筹资活动产生的现金流量：	-		-

吸收投资收到的现金	1,757,836,827.46		689,330,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-
取得借款收到的现金	3,689,980,000.00	1,680,400,000.00	1,120,050,000.00
发行债券收到的现金	-	1,000,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计	5,447,816,827.46	2,680,400,000.00	1,809,380,000.00
偿还债务所支付的现金	396,270,000.00	646,450,000.00	165,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	66,521,352.76	6,014,417.79	73,067.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			-
支付其他与筹资活动有关的现金	-		-
筹资活动现金流出小计	462,791,352.76	652,464,417.79	165,073,067.07
筹资活动产生的现金流量净额	4,985,025,474.70	2,027,935,582.21	1,644,306,932.93
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	906,931,242.16	943,124,678.29	166,885,759.89
加：期初现金及现金等价物余额	1,426,693,144.78	483,568,466.49	316,682,706.60
六、期末现金及现金等价物余额	2,333,624,386.94	1,426,693,144.78	483,568,466.49

附表五：

发行人 2018 年三季度末资产负债表

单位：元

项目	2018年三季度末	2017年末
流动资产：		
货币资金	3,366,952,964.69	2,633,624,386.94
应收账款	15,835,963.45	13,444,923.23
预付款项	2,643,586,565.62	2,545,594,916.07
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,144,574,211.81	3,855,961,432.02
存货	7,384,568,658.88	5,321,609,335.20
划分为持有代售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	175,495,837.55	104,794,938.74
流动资产合计	18,731,014,202.00	14,475,029,932.20
非流动资产：		
可供出售金融资产	816,501,337.64	465,019,656.75
持有至到期投资		
长期应收款	469,950,000.00	469,950,000.00
长期股权投资		-
投资性房地产		
固定资产	879,199,473.98	894,184,635.17
在建工程		-
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	328,631.14	329,525.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,482,699.56	24,844,132.58
递延所得税资产	4,898,638.48	4,341,934.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,181,360,780.80	1,858,669,884.21
资产总计	20,912,374,982.80	16,333,699,816.41

发行人 2018 年三季度末资产负债表（续）

单位：元

项目	2018年三季度末	2017年末
流动负债：		-
短期借款	165,000,000.00	50,000,000.00
应付票据		
应付账款	166,349,838.44	124,675,112.51
预收账款	238,124,235.21	162,918,744.21
应付职工薪酬	2,710,130.22	868,658.54
应付税费	173,846,653.28	163,139,736.99
应付利息	7,013,853.90	24,688,588.55
其他应付款	998,405,376.55	796,822,058.30
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	707,200,000.00	606,500,000.00
其他流动负债		-
流动负债合计	2,458,650,087.60	1,929,612,899.10
非流动负债：		
长期借款	7,441,205,000.00	5,064,210,000.00
应付债券	989,904,137.95	987,591,647.95
长期应付款	1,367,056,433.16	1,604,762,884.36
长期应付职工薪酬		
专项应付款	48,467,500.00	28,107,500.00
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,846,633,071.11	7,684,672,032.31
负债合计	12,305,283,158.71	9,614,284,931.41
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	6,713,020,483.15	4,910,896,983.15
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	61,249,765.14	60,394,424.14
一般风险准备		
未分配利润	782,380,557.22	735,802,426.88
归属于母公司的所有者权益合计	8,556,650,805.51	6,707,093,834.17
少数股东权益	50,441,018.58	12,321,050.83
所有者权益合计	8,607,091,824.09	6,719,414,885.00
负债及股东权益合计	20,912,374,982.80	16,333,699,816.40

发行人 2018 年三季度利润表

单位：元

项目	2018年三季度	2017年度
一、营业收入	619,564,836.66	730,112,524.19
减：营业成本	505,740,724.09	593,557,046.24
营业税金及附加	887,576.41	2,130,661.68
销售费用	357,596.22	3,240,190.76
管理费用	42,758,645.25	37,958,609.82
财务费用	5,884,561.15	-659,963.51
资产减值损失	729,568.53	6,012,214.62
加：公允价值变动损益（损失以“-”填列）		-
投资收益（损失以“-”填列）	1,750,692.28	5,928,697.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益		-1,097,267.29
其他收益		141,972,522.50
二、营业利润	64,956,857.29	234,677,717.23
加：营业外收入	139,400.12	6,250.12
减：营业外支出	2,509,534.12	901,905.40
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额	62,586,723.29	233,782,061.95
减：所得税费用	16,633,284.20	59,658,200.18
四、净利润	45,953,439.09	174,123,861.78
归属于母公司股东的净利润	47,433,471.34	173,927,232.34
少数股东损益	-1,480,032.25	196,629.44
五、其他综合收益		-
六、综合收益总额	45,953,439.09	174,123,861.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	47,433,471.34	173,927,232.34
归属于少数股东的综合收益总额	-1,480,032.25	196,629.44

发行人 2018 年三季度现金流量表

单位：元

项目	2018年三季度	2017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	692,379,287.44	899,200,439.93
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得现金		
收到再保险业务现金净额		
保护储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	623,371,587.15	323,910,387.22
经营活动现金流入小计	1,315,750,874.59	1,223,110,827.15
购买商品、接受劳务支付的现金	2,625,016,971.39	1,490,161,177.46
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	35,765,475.11	10,000,694.72
支付的各项税费	19,986,352.36	80,928,556.56
支付其他与经营活动有关的现金	1,250,110,697.18	836,904,730.57
经营活动现金流出小计	3,930,879,496.04	2,417,995,159.31
经营活动产生的现金流量净	-2,615,128,621.45	-1,194,884,332.16

额		
二、投资活动产生的现金流量：		-
收回投资收到的现金	163,964,250.00	-
取得投资收益收到的现金	1,317,136.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计	165,281,386.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,956.21	2,701,843,606.27
投资支付的现金	515,445,930.89	181,366,294.11
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	515,474,887.10	2,883,209,900.38
投资活动产生的现金流量净额	-350,193,501.10	-2,883,209,900.38
三、筹资活动产生的现金流量：		-
吸收投资收到的现金	1,589,850,002.00	1,757,836,827.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,167,000,000.00	3,689,980,000.00
发行债券收到的现金		-
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,756,850,002.00	5,447,816,827.46
偿还债务所支付的现金	190,500,000.00	396,270,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,699,304.70	66,521,352.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计	358,199,304.70	462,791,352.76
筹资活动产生的现金流量净额	3,398,650,697.30	4,985,025,474.70

额		
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	433,328,574.75	906,931,242.16
加：期初现金及现金等价物余额	2,333,624,389.94	1,426,693,144.78
六、期末现金及现金等价物余额	2,766,952,964.69	2,333,624,386.94