

2019年定南城建投资集团有限公司

公司债券募集说明书

发行人

定南城建投资集团有限公司

主承销商、簿记管理人



国融证券股份有限公司  
GUORONG SECURITIES CO., LTD.

二〇一九年三月

## 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，发行人全体董事及领导成员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。

发行人承诺，公司不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募投项目实施主体为发行人子公司定南县城市建设投资有限责任公司和定南县工业园区开发经营有限责任公司。

本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益和重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保构成。

### 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、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、信用承诺

本期债券的发行人、主承销商、会计师事务所、评级机构、法律服务机构均已出具信用承诺书，承诺若违反已出具的信用承诺书，将依据《证

券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

## 五、律师勤勉尽职声明

本期债券的法律服务机构及经办律师承诺：由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

## 六、投资提示

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

凡欲认购本期债券的投资者，请在确认投资之前，充分了解本期债券的风险。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，日后交易币种的汇率、利率、税金变动等所产生的风险，以及因政治、经济、金融形势的变化而产生的风险，均由投资者自行承担。

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，同意《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》中的安排。

## 七、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。

## 八、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2019年定南城建设投资集团有限公司公司债券（简称“19定南债”）。

**（二）发行总额：**人民币5.5亿元。

**（三）债券期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面利率为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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和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：**本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当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）债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账式。

1、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

2、通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

**（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。

**（七）发行范围和对象：**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结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（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）担保方式：**本次债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**（九）信用级别：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，发行人主体长期信用级别为 AA-。

## 目 录

重要声明及提示 .....	0
释 义 .....	5
第一条 债券发行依据 .....	7
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	8
第三条 发行概要 .....	13
第四条 认购与托管 .....	16
第五条 债券发行网点 .....	18
第六条 认购人承诺 .....	19
第七条 债券本息兑付办法 .....	21
第八条 发行人基本情况 .....	23
第九条 发行人业务情况 .....	34
第十条 发行人财务情况 .....	50
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	73
第十二条 募集资金用途 .....	74
第十三条 偿债保障措施 .....	106
第十四条 投资者保护机制 .....	115
第十五条 风险与对策 .....	140
第十六条 信用评级 .....	149
第十七条 法律意见 .....	152
第十八条 其他应说明的事项 .....	154
第十九条 备查文件 .....	155

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人/本公司/公司	指	定南城建投资集团有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为5.5亿元的“2019年定南城建投资集团有限公司公司债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
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《2019年定南城建投资集团有限公司公司债券募集说明书》
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年定南城建投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
主承销商、簿记管理人	指	国融证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2018年定南城建投资集团有限公司公司债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与其他承销团成员签署的《2018年定南城建投资集团有限公司公司债券承销团协议》
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
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
评级机构/东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
发行人律师/律师事务所	指	上海跃富律师事务所

会计师事务所/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
可研编制单位	指	厦门市大学工程投资咨询有限公司
监管银行/账户监管人	指	中国邮政储蓄银行股份有限公司定南县支行 中国工商银行股份有限公司定南支行
担保人/兴农担保	指	重庆兴农融资担保集团有限公司
《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》
《工作通知》	指	国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行工作的通知（发改办财金[2013]1890号）
《事项通知》	指	《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）
《账户监管及合作协议》	指	《2018年定南城建投资集团有限公司公司债券之募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》
《债权代理协议》	指	《2018年定南城建投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2018年定南城建投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》
债券持有人	指	本期债券的投资者
债权代理人	指	国融证券股份有限公司
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	指	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）
近三年	指	2015-2017年
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕205号文件核准公开发行。

江西省发展和改革委员会于2018年5月18日出具了赣发改财金【2018】468号文件，向国家发改委转报本次债券申请材料。由于本期债券评级机构发生变更，江西省发展和改革委员会于2018年9月27日出具了赣发改财金【2018】879号文件，向国家发改委再次报送本期债券申请材料。

本期债券发行业经定南城建投资集团有限公司董事会审议通过、定南县财政局出具《定南城建投资集团有限公司关于公开发行公司债券的股东决议》同意本期债券的发行。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：定南城建投资集团有限公司

住所：定南县历市镇广州大道北 C 栋

法定代表人：冯健华

经办人：甘小乐

联系地址：定南县历市镇广州大道北 C 栋

联系电话：0797-4263136

传真：0797-4282567

邮编：341900

### 二、承销团

#### （一）主承销商、簿记管理人、债权代理人：国融证券股份有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号 4 楼

法定代表人：张智河

经办人：刘宗强、王睿丰、张晓爽、李爽

联系地址：北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心西楼 2 层

联系电话：010-83991763

传真：010-83991758

邮编：100031

#### （二）分销商

#### 川财证券有限责任公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道 177 号

中海国际中心 B 座 17 楼

法定代表人：孟建军

经办人：高扬

联系地址：成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座17楼

电话：010-66495664

传真：010-66495684

邮编：610041

**三、担保人：重庆兴农融资担保集团有限公司**

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

法定代表人：刘壮涛

经办人：王雪莹

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段64号11楼

联系电话：023-88733976

传真：023-88280500

邮编：401121

**四、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人：李尊农

经办人：潘锐、汪军

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港17楼

联系电话：025-83206026

传真：025-83248772

邮编：210019

**五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司**

住所：北京市西城区德胜门外大街83号701室(德胜园区)

法定代表人：罗光

经办人：戴修远、张天聪

联系地址：北京市西城区德胜门外大街83号701室(德胜园区)

联系电话：010-62299764、010-62299874

传真：010-65660988

邮编：100088

## 六、发行人律师：上海跃富律师事务所

住所：上海浦东新区陆家嘴环路958号华能联合大厦906室

负责人：刘莉

经办人：杨彬、夏桂县

联系地址：上海浦东新区陆家嘴环路958号华能联合大厦906室

联系电话：021-68463273

传真：021-68460020

邮编：200120

## 七、债券托管机构

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮编：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

法定代表人：聂燕

经办人：王博

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

## 八、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

理事长：黄红元

经办人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮编：200120

## 九、募集资金监管银行、偿债资金监管银行

### （一）中国邮政储蓄银行股份有限公司定南县支行

营业场所：江西省赣州市定南县龙亭路 7 号

负责人：吴幕程

经办人：张建明

联系地址：江西省赣州市定南县龙亭路 7 号

电话：0797-4293095

传真：0797-4293361

邮编：341900

### （二）中国工商银行股份有限公司定南支行

营业场所：江西省赣州市定南县历市镇建设西路 3 号

负责人：陈勇

经办人：郑俊华

联系地址：江西省赣州市定南县历市镇建设西路 3 号

电话：0797-4291432

传真：0797-4291432

邮编：341900

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**定南城建投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2019年定南城建投资集团有限公司公司债券（简称“19定南债”）。

三、**发行总额：**人民币 5.5 亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。

本期债券票面利率为 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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和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：**本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当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：**债券面值 100 元，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 1,000 元。

**七、认购托管方式：**本期债券采用实名制记账式。

（一）通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

（二）通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

**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。

**九、发行范围和对象：**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结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（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、发行期限：**【2】个工作日，即自发行首日【2019】年【4】月【8】日起至【2019】年【4】月【9】日。

**十一、簿记建档日：**【2019】年【4】月【4】日。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即【2019】年【4】月【8】日。

**十三、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的【4】月【8】日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**本期债券计息期限为【2019】年【4】月【8】日起至【2026】年【4】月【7】日止。

**十五、付息日：**【2020】年至【2026】年每年的【4】月【8】日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十六、**兑付日**：【2022】年至【2026】年每年的【4】月【8】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十七、**本息兑付方式**：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十八、**承销方式**：承销团以余额包销方式进行承销。

十九、**承销团成员**：本期债券的主承销商为国融证券股份有限公司，分销商为川财证券有限责任公司。

二十、**信用安排**：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十一、**信用评级**：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人主体长期信用级别为AA-。

二十二、**债权代理人**：国融证券股份有限公司。

二十三、**募集资金监管银行/偿债资金监管银行**：中国邮政储蓄银行股份有限公司定南县支行、中国工商银行股份有限公司定南支行。

二十四、**流动性安排**：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

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

## 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托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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。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、在中国证券登记结算有限责任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向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所发行部分的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、认购人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) 担保人（如有）同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

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

五、投资者同意国融证券股份有限公司作为本期债券债权代理人，同意发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户监管及合作协议》等文件，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。

六、本期债券的债权代理人和监管银行依据有关法律、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。

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) 本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项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。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券的付息日为【2020】年至【2026】年每年的【4】月【8】日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

(三) 根据国家税收法律、法规，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) 本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。到期兑付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【4】月【8】日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

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

## 第八条 发行人基本情况

### 一、 发行人基本情况

公司名称：定南城建投资集团有限公司

成立日期：2009年6月28日

住 所：定南县历市镇广州大道北C栋

法定代表人：冯健华

注册资本：2.5亿元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：土地一级储备和整理（县政府授权范围内）；城区内土地规划经营；公用和商业用地开发经营；投资与资产管理；工程建设服务；矿产品经营（以上国家有专项按规定办）（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）。

根据中兴华会计师事务所出具的中兴华审字（2018）第 020088号审计报告，截止2017年12月31日，发行人资产总额609,977.11万元，负债总额236,577.59万元，所有者权益合计373,399.52万元，资产负债率38.78%。2017年度发行人实现营业总收入77,049.42万元，净利润11,233.96万元，2015年-2017年度实现的三年平均净利润为10,293.89万元。

### 二、 发行人历史沿革

定南城建投资集团有限公司原名定南县永盛投资有限公司，是于2009年6月28日经定南县国有资产管理办公室批准（定国资办字【2009】1号）成立的国有参股有限责任公司。成立时注册资本为人民币300.00万元，注册号：360728210002071，法定代表人：骆明良。公司成立时由骆明良和定南县城建设投资有限责任公司（原名：定南县城建设开发投资公司）共同出资，其中骆明良以货币出

资 180.00 万，定南县城市建设投资有限责任公司以货币出资 120.00 万元，出资经江西联信会计师事务所有限公司验证（赣联会师验字【2009】第 06349 号）。

2011 年 3 月 25 日，定南县城市建设投资有限责任公司根据定南县国有资产监督管理委员会《关于收购定南县永盛投资有限公司股权的批复》（定国资字【2010】20 号）的批复以人民币 180.00 万元收购骆明良持有的发行人 60% 股权。公司法定代表人变更为曾红平。

2015 年 9 月 10 日，定南县城市建设投资有限责任公司以货币资金对公司增资 4,700.00 万，增资后公司注册资本为 5,000.00 万元。此次增资由江西联信会计师事务所有限公司验证（赣联会师验字【2015】第 1513 号）。公司经营范围变更为投资与资产管理；工程建设服务。（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）。公司法定代表人变更，变更后的法定代表人为黄友华。

2016 年 3 月公司经营范围变更为投资与资产管理；工程建设服务；矿产品经营。（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）。

2016 年 12 月 1 日，经公司股东审议通过，公司以资本公积转增注册资本的形式增加注册资本 20,000.00 万元人民币，增资后公司注册资本为 25,000.00 万元人民币，并于 2017 年 6 月 15 日办理了相应的工商变更登记。

2016 年 12 月 11 日，经定南县人民政府同意，公司股东由定南县城市建设投资有限责任公司变更为定南县财政局。

2017 年 8 月 10 日，公司名称变更为定南城建投资集团有限公司，经营范围变更为土地一级储备和整理（县政府授权范围内）；城区内土地规划经营；公用和商业用地开发经营；投资与资产管理；工

程建设服务；矿产品经营（以上国家有专项按规定办）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 三、发行人股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的唯一股东和实际控制人为定南县财政局。

截至本募集说明书签署之日，定南县财政局持有的发行人股份不存在股份被质押、冻结或其他权属争议的情况。

### 四、公司治理和组织结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、行政法规、政府的有关政策，制定了《定南城建投资集团有限公司章程》（以下简称《章程》），设立了董事会和监事会，按各自的职责独立有效运作。

#### （一）股东及其职权

公司的股东为定南县财政局，股东行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、委派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作出决定；
- 8、对发行公司债券作出决定；
- 9、对公司合并、解散、清算或者变更公司形式作出决议。

#### （二）董事会

公司设董事会，成员为5人，非职工代表董事由定南县财政局委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期3年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由定南财政局从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- 1、审定公司的经营计划和投资方案；
- 2、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 3、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4、制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- 5、制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 6、决定公司内部管理机构的设置；
- 7、决定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；
- 8、制定公司的基本管理制度。

### （三）监事会

公司设监事会，成员5人，监事会成员由定南县财政局委派，但是监事会成员中的职工代表监事由公司职工代表大会选举产生且职工代表的比例为五分之二。监事会设主席一人，由定南县财政局从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。

监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本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、国务院规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议。

#### （四）经理

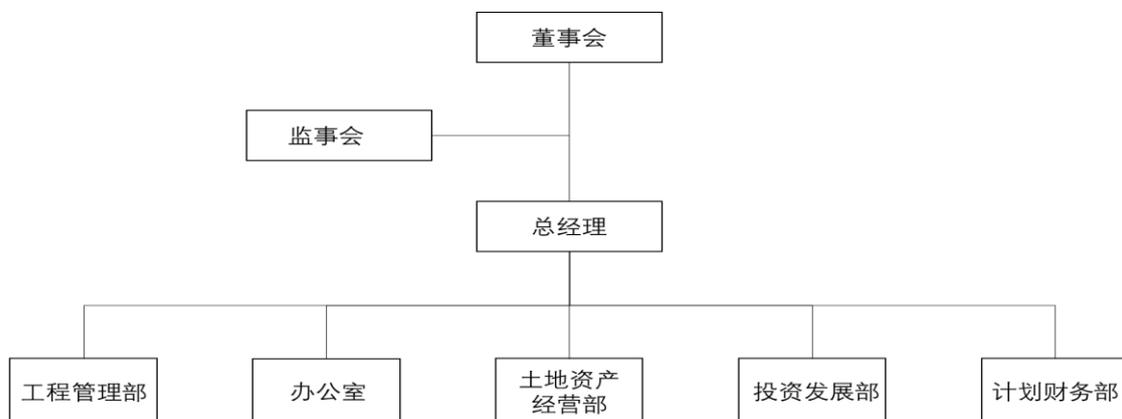
公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟订公司的基本管理制度；
- 5、指定公司具体规章；
- 6、提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

#### 五、发行人组织结构

截至本募集说明书签署之日，发行人组织架构基本情况如下图所示：

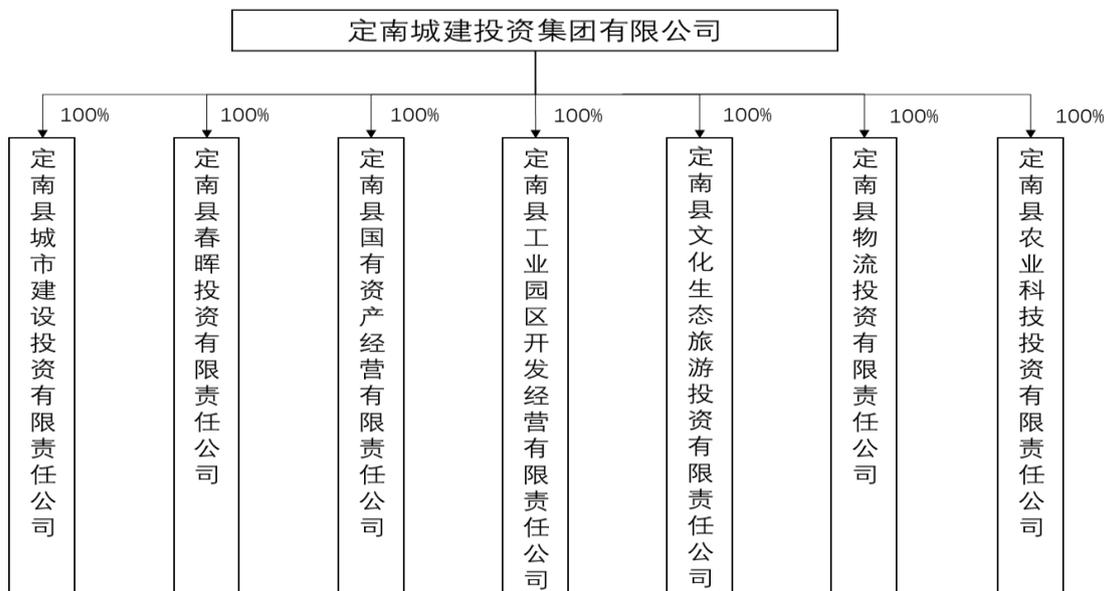
图 8-1 发行人组织结构图



## 六、发行人与其下属子公司的投资关系

截至 2017 年底，定南城建投资集团有限公司共拥有 7 家一级子公司，股权关系如下图所示：

图 8-2 发行人股权结构图



### （一）定南县城建设投资有限责任公司

定南县城建设投资有限责任公司成立于 2008 年 5 月 9 日，注册资本 3000 万元人民，经营范围：土地一级储备和整理（县政府授权范围内）；城区内土地规划经营；公用和商业用地开发经营；工程建设（以上国家有专项规定的按规定办）。

截至 2017 年 12 月 31 日，定南县城建设投资有限责任公司资产总额 278,728.54 万元，负债总额 110,015.06 万元，归属于母公司所有者权益合计 168,713.48 万元。2017 年度实现营业收入 28,110.99 万元，净利润 2,357.56 万元。

### （二）定南县春晖投资有限责任公司

定南县春晖投资有限责任公司成立于 2010 年 3 月 11 日，注册资本 10000 万元人民币，经营范围：基础设施的投资与管理；土地一级收储和整理；互联网信息服务；信息系统集成及信息技术咨询服务；

数据处理和存储服务；电子商务平台建设；软件开发及经营；网上贸易代理（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，定南县春晖投资有限责任公司资产总额 68,234.78 万元，负债总额 14,925.23 万元，归属于母公司的所有者权益合计 53,309.55 万元。2017 年度实现营业收入 39,469.13 万元，净利润 2,275.88 万元。

### （三）定南县国有资产经营有限责任公司

定南县国有资产经营有限责任公司成立于 2009 年 7 月 23 日，注册资本 6000 万元人民币，经营范围：行政事业单位经营性国有资产；拟盘活、处置的行政事业单位闲置非经营性资产；改制企业剥离出来的国有（集体）资产；经政府授权经营的企业产权、股权或其他资产；市政工程建设（含土地收储、出让、房地产开发），政府投资项目代建管理和股东授权的其他经营项目；城市和农村基础设施管理，城市无形资产、特许经营权和自然资源的经营；土地的一级储备和整理；棚户区改造、路网、水网建设；实业投资（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，定南县国有资产经营有限责任公司资产总额 182,782.05 万元，负债总额 115,997.87 万元，归属于母公司的所有者权益合计 66,784.18 万元。2017 年度实现营业收入 91.54 万元，净利润-560.68 万元。

### （四）定南县工业园开发经营有限责任公司

定南县工业园开发经营有限责任公司成立于 2009 年 7 月 31 日，注册资本 3000 万元人民币，经营范围：从事工业园区建设项目的投资与建设业务，园区国有资产的管理与经营业务；房产开发与经营，

物业管理；货物仓储（化学危险品除外）；信息咨询服务（以上项目国家有专项的按规定办）。

截至 2017 年 12 月 31 日，定南县工业园开发经营有限责任公司资产总额 7,411.35 万元，负债总额 3,393.01 万元，归属于母公司的所有者权益合计 4,018.34 万元。2017 年度未实现营业收入。

#### **（五）定南县文化旅游投资有限责任公司**

定南县文化旅游投资有限责任公司成立于 2010 年 1 月 26 日，注册资本 2000 万元人民币，经营范围：文化旅游项目的开发、投资与管理（以上项目国家有专项规定的除外）。

截至 2017 年 12 月 31 日，定南县文化旅游投资有限责任公司资产总额 9,380.41 万元，负债总额 2,174.62 万元，归属于母公司的所有者权益合计 7,205.79 万元。2017 年度未实现营业收入。

#### **（六）定南县物流投资有限责任公司**

定南县物流投资有限责任公司成立于 2010 年 2 月 3 日，注册资本 3000 万元人民币，经营范围：物流产业投资建设，货物中转配送，仓储服务（危险化学品除外），土地开发服务，房地产开发服务（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，定南县物流投资有限责任公司资产总额 17,747.44 万元，负债总额 7,309.33 万元，归属于母公司的所有者权益合计 10,438.11 万元。2017 年度未实现营业收入。

#### **（七）定南县农业科技投资有限责任公司**

定南县农业科技投资有限责任公司成立于 2010 年 3 月 16 日，注册资本 5000 万元人民币，经营范围：农业产业项目的投资建设及经营管理；农业基础设施建设及管理；市政工程建设、城市和农村基础设施管理；公路工程设计、规划、施工；给水工程、排水工程设计、

规划、施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2017 年 12 月 31 日，定南县农业科技投资有限责任公司资产总额 40,555.86 万元，负债总额 35,285.08 万元，归属于母公司的所有者权益合计 5,270.78 万元。2017 年度未实现营业收入。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### （一）发行人董事、监事及高级管理人员名单

表 8-1 发行人董事、监事及高级管理人员情况表

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	冯健华	男	公司董事长、总经理、法定代表人
	甘小乐	男	公司董事、副总经理
	赖根华	男	公司董事、副总经理
	李平	男	公司董事、副总经理
	张凯燕	女	公司职工代表董事、副总经理
监事会成员	肖林峰	男	公司监事会主席
	林艳	女	公司监事
	郑炯	男	公司监事
	张鸿	男	公司职工代表监事
	刘慧婷	女	公司职工代表监事
高级管理人员	冯健华	男	公司董事长、总经理、法定代表人
	甘小乐	男	公司董事、副总经理
	赖根华	男	公司董事、副总经理
	李平	男	公司董事、副总经理
	张凯燕	女	公司职工代表董事、副总经理

### （二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

#### 1、董事会成员简历

冯健华，男，汉族，生于 1975 年 12 月，中共党员，籍贯江西定南，本科学历。现任定南城建投资集团有限公司董事长、总经理、法定代表人，曾任定南县政府办公室科员、定南县钨砂产业管理办公室副主任、定南县金融工作局副局长、定南县城市建设投资有限责任公司总经理。

甘小乐，男，汉族，生于 1984 年 7 月，中共党员，籍贯江西萍乡，本科学历。现任定南城建投资集团有限公司董事、副总经理。曾

任定南县城市规划建设局科员、定南县城市建设投资有限责任公司财务部主任。

赖根华，男，汉族，生于1968年5月，中共党员，籍贯江西定南，大专学历。现任定南城建投资集团有限公司董事、副总经理。曾任定南县二轻局科员、定南县外贸局科员、定南县矿产局科员、定南县城市建设投资有限责任公司经理。

李平，男，汉族，生于1982年7月，中共党员，籍贯江西新建，本科学历，助理工程师。现任定南城建投资集团有限公司董事、副总经理。曾任定南县城市规划建设局科员、定南县城市建设投资有限责任公司工程主任。

张凯燕，女，汉族，生于1977年7月，中共党员，籍贯江西定南，本科学历，助理工程师。现任定南城建投资集团有限公司职工代表董事、副总经理。曾任定南县水利局科员、定南县县委政法委科员。

## 2、监事会成员简历

肖林峰，男，汉族，生于1976年3月，籍贯江西定南，大专学历。现任定南城建投资集团有限公司监事会主席、定南县财政局办公室主任。曾任定南县鹅公乡任团委书记、定南县鹅公镇财政所征管员、定南县龙塘镇财政所征管员、定南县财政局办公室副主任、定南县财政局国库集中支付中心副科级干部。

林艳，女，汉族，生于1986年8月，中共党员，籍贯江西兴国，本科学历，中级会计。现任定南城建投资集团有限公司监事。曾任定南县天九镇团委副书记、党政办职员、团委书记、组织干事。

郑炯，男，汉族，生于1982年10月，籍贯江西定南，本科学历，助理工程师。现任定南城建投资集团有限公司监事、办公室主

任。曾任定南县人事劳动局科员、定南县城建投资有限公司科员。

张鸿，男，汉族，生于1983年12月，籍贯江西定南，中共党员，本科学历。现任定南城建投资集团有限公司职工代表监事。曾任定南县城建投资有限公司科员。

刘慧婷，女，汉族，生于1984年9月，籍贯江西赣州，本科学历。现任定南城建投资集团有限公司职工代表监事。曾任定南县城建投资有限责任公司科员。

### 3、高级管理人员简历

公司总经理冯健华简历详见“1、董事会成员简历”。

公司副经理甘小乐简历详见“1、董事会成员简历”。

公司副经理赖根华简历详见“1、董事会成员简历”。

公司副经理李平简历详见“1、董事会成员简历”。

公司副经理张凯燕简历详见“1、董事会成员简历”。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人是经定南县国有资产管理办公室批准成立的有限责任公司，主要业务包括城市基础设施代建、稀土销售、自来水销售、自来水管安装等。发行人近三年营业收入、成本和利润情况如表 9-1 至表 9-3 所示：

表 9-1 2015 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施代建	47,650.98	41,356.56	6,294.42	13.21
自来水销售	917.60	633.35	284.25	31.00
自来水管安装	893.10	641.68	251.42	28.15
租金收入	10.85	0.00	10.85	100.00
其他	31.26	0.00	31.26	100.00
<b>合计</b>	<b>49,503.79</b>	<b>42,631.59</b>	<b>6,872.20</b>	<b>13.88</b>

表 9-2 2016 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施代建	48,384.69	42,010.56	6,374.13	13.17
稀土销售	35,906.61	35,036.28	870.33	2.42
自来水销售	977.00	662.42	314.58	32.20
自来水管安装	886.36	650.38	235.98	26.62
租金收入	8.95	0.00	8.95	100.00
其他	103.75	0.00	103.75	100.00
<b>合计</b>	<b>86,267.36</b>	<b>78,359.64</b>	<b>7,907.72</b>	<b>9.12</b>

表 9-3 2017 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施代建	67,451.14	58,653.17	8,797.97	13.04%
稀土销售	7,453.50	7,785.65	-332.15	-4.46%
自来水销售	1,108.63	763.05	345.58	31.17%
自来水管安装	815.63	486.33	329.30	40.37%

租金收入	128.97	0.00	128.97	100.00
其他	91.54	0.00	91.54	100.00
<b>合计</b>	<b>77,049.42</b>	<b>67,688.20</b>	<b>9,361.21</b>	<b>12.15%</b>

发行人 2016 年度的营业收入较 2015 年度增加 74.26%，主要是由于发行人在 2016 年新开展稀土销售业务，收入增加较多；2017 年，由于发行人从事稀土销售业务成本较高、毛利率较低，发行人压缩该业务规模，稀土销售收入较上年下降 28,453.11 万元，导致发行人 2017 年的营业收入较 2016 年下降 10.82%。

### （一）城市基础设施建设业务

2015-2017 年，发行人分别实现城市基础设施代建业务收入 4.77 亿元、4.84 亿元和 6.75 亿元。2016 年基础设施代建收入主要来源于消防大队营房、京九大道立面改造等项目；2017 年主要来源于寻茅线公路、定南县文体中心工程等项目。2017 年基础设施代建业务收入上涨较大的原因主要是由于寻茅线公路项目确认收入 2.80 亿元，定南县文体中心工程确认收入 3.95 亿元。

发行人是定南县城市基础设施建设的主体，在定南县政府的委托下，近年来公司承建了包括定南县迎宾馆、文体中心、广州大道改造工程等项目。在建项目方面，截至 2017 年末，公司在建项目包含代建的城区应急水源项目、保障性住房及公共廉租房项目、棚户区改造项目、定南县第四中学项目等。

表 9-4 发行人主要项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入
1	城区应急水源项目	89,901.37	74,917.81	86,155.48
2	保障性住房及公共廉租房	54,925.82	45,771.52	52,637.25
3	棚户区改造	31,920.40	26,600.33	30,590.38

4	定南县第四中学工程	27,148.08	24,680.07	28,382.08
5	中小河流防洪治理项目	12,675.08	12,675.08	14,576.34
	合计	<b>216,570.75</b>	<b>184,644.81</b>	<b>212,341.53</b>

数据来源：根据公司资料整理。

## （二）自来水业务

2015-2017年，发行人自来水业务收入分别为0.18亿元、0.19亿元和0.19亿元，发行人近三年自来水业务收入保持稳定。

发行人的自来水业务包括自来水销售业务和自来水管道安装业务。发行人的下属企业定南县自来水公司负责向定南县城城区供应自来水。近三年发行人自来水业务的用户数量、供水能力、供水量均逐渐增长，漏损率保持稳定。2015-2017年，公司售水量分别为658.90万吨、696.10万吨和800.90万吨，自来水销售收入分别为917.60万元、977.00万元和1,108.63万元，收入随着用户水量的上升而小幅上涨。目前定南县居民供水价格为1.3元/吨，工业供水价格为1.5元/吨，行政事业供水价格为1.30元/吨、商业供水价格为1.80元/吨。公司自来水管道安装业务主要为给水管和水表安装、土石方开挖恢复，2015-2017年发行人分别实现自来水管道安装业务收入893.10万元、886.36万元、815.63万元，管道安装收入较为稳定。

表 9-5 报告期内发行人自来水销售情况

单位：万吨、公里、万户、%

项目	年份	2017	2016	2015
	日供水能力		2.2	1.9
管网长度		430	419	405
用户数量		4.1	3.9	3.7
原水采购量		1145.9	994.4	941.2
全年供水量		953.4	828.7	784.4
漏损率		16	16	16
全年售水量		800.9	696.1	658.9

数据来源：根据公司资料整理。

公司目前正在建的洋前坝水库，是一座以城镇供水为主兼有农田灌溉任务的中型水库工程，向定南县城区年平均日供水量 $4.54 \times 10^4 \text{m}^3$ ，洋前坝水库项目包括取水水库、浑水输水管道、第二自来水厂、移民安置和岗美山自然保护区建设等子项目，其中第二自来水厂建成后将由发行人下属的定南县自来水公司负责运营。未来将代替目前的供水水源礼亨水库，成为定南县城区供水水源，礼亨水库将开发为旅游景点。洋前坝水库的兴建将解决原有水库水质恶化、水量不足的问题。预计未来随着洋前坝水库逐步建设完工，发行人自来水业务收入将得到稳步提升。

### （三）稀土销售业务

2016年发行人开展稀土销售业务，2016年和2017年发行人分别实现稀土销售业务收入3.59亿元及0.75亿元。2016-2017年，公司共计采购稀土3,900吨，现已全部销售完毕。公司下游客户较为分散，主要客户包括赣州稀土龙南冶炼分离有限公司、赣州虔力稀土新能源有限公司等，均为赣州本地企业。2017年由于发行人从事稀土销售业务成本较高、毛利率较低，发行人调整业务方向，稀土销售量萎缩，相关业务收入大幅下降。

表 9-5 2016 年-2017 年发行人稀土销售情况

单位：吨

下游客户名称	销售量
赣州稀土龙南冶炼分离有限公司	1,500
赣州虔力稀土新能源有限公司	1,000
定南大华新材料资源有限公司	400
全南县新资源稀土有限责任公司	300
赣州稀土（龙南）有色金属有限公司	300
全南包钢晶环稀土有限责任公司	200
龙南县和利稀土冶炼有限公司	200
合计	3,900

数据来源：根据公司资料整理。

## 二、发行人主营业务经营模式

发行人作为定南县重要的基础设施建设和投融资主体，承担了定南县大量的市政工程及基础设施建设任务，并经营定南县城自来水销售及管道安装业务。

### （一）城市基础设施建设业务

城市基础设施建设业务主要由发行人的子公司定南城市建设投资有限责任公司（以下简称“定南城建”）、定南县春晖投资有限责任公司（以下简称“春晖投资”）和定南县文化生态旅游投资有限责任公司（以下简称“定南旅投”）运营。发行人作为定南县内重要的基础设施建设主体，近年来承建了大量的工程建设项目。

公司基础设施建设业务采用代建模式。定南城建、春晖投资、定南旅投均与定南县人民政府签订了代建协议。根据代建协议，由受托方按批准的项目建设规模、建设内容和建设标准组织实施工程设计、监理、施工、设备采购、工程预算等工作，并与专业工作单位签订施工、监理等相关合同。项目建设完成后，由受托方按照协议约定和相关法律法规向委托方办理资产交付手续，受托方取得委托代建费用作为报酬。委托代建费用由两部分组成，一是项目建设成本，项目竣工验收后进行审计决算，确定项目实际投入成本；二是建设服务费，根据实际投入成本金额的15%确认。

### （二）自来水业务

发行人的自来水业务由定南城建的子公司定南县自来水公司经营。定南县自来水公司是定南县唯一的城乡供水企业，负责定南县城乡居民和工商企事业单位的供水。发行人的自来水销售业务按照实际供水量及定南县自来水收费标准取得收益，由自来水公司直接向定南县城乡用水居民及单位收取水费，收费标准为：居民生活用水1.3元每吨，工业和生产用水1.5元每吨，经营服务及基建用水1.8元每

吨；发行人的管道安装业务的模式为向客户提供给水管和水表安装、土石方开挖恢复等服务，之后根据《定南县自来水安装定额收费标准》向客户收取相关安装和工程费用。

### （三）稀土销售业务

发行人的稀土销售业务由公司本部运营，采用贸易的模式，从供应商采购中钇富钕混合碳酸稀土，然后再销售给客户。公司采购和销售均签署购销合同，公司稀土供应商只有一家，为赣州稀土矿业有限公司，下游客户较为分散，主要客户包括赣州稀土龙南冶炼分离有限公司、赣州虔力稀土新能源有限公司等，均为赣州本地企业。公司的稀土销售业务采取“以销定采”的方式，主要结算方式包括有：电汇、银行承兑汇票等。对于不同的客户，发行人的结算方式及结算周期有一定差异。

## 三、发行人所在行业现状和前景分析

### （一）城市基础设施建设的现状和前景

#### 1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，也是为使城市中各种经济活动和其他社会活动顺利进行而建设的各类设施的总称。城市基础设施建设具体包括：园区建设、市政道路、公共设施、水务、燃气、公共交通、污水和垃圾处理等设施建设。城市基础设施建设往往具有“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入，所以城市基础设施建设是城市发展的根基和必备条件，也是促进经济发展，实施城镇化战略的最大手段，是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，

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快速增长都有明显的支持和拉动作用。而随着我国城市规模的迅速扩大和城市人口的急剧膨胀，各大中城市的基础设施供给明显不足、城市交通拥堵和环境污染等问题严重影响了城市综合服务功能的发挥，制约了居民生活水平的提高和城市经济的发展。

自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加，对我国城市基础设施建设的要求也日益提高。住房和城乡建设部的相关数据显示，我国城镇化水平从1978年的17.92%提高到2016年的57.35%，达到世界平均水平。城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。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。

随着国内投资力度的加大，预计未来几年我国宏观经济能够保持较好的增长态势。在积极财政政策的推动下，我国各大中城市的基础设施建设将保持较大的投资规模。我国城市基础设施建设及相关公用事业行业的发展面临较好的政策环境。

## 2、定南县城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，定南县为全力打好六大攻坚战，以提高城镇化水平为目标，加大投入，加快建设步伐，进一步提升了城市品位。具体而言，洋前坝水库等40个项目列入国家、省、市“十三五”规划，新坚科技、云台山风电等10个项目列入省、市重点工程调度。城乡供水一体化、集镇垃圾处理等4个项目成功争取国家专项建设基金。东江流域上下游横向生态补偿机制启动，东江源生态补偿试点工作取得实质

性进展。全年向上争取项目资金 12.1 亿元，增长 9.1%。实施“六大攻坚战”项目 117 个，完成投资 76.6 亿元。福垄科技、三南大道、宁定高速及联络线等 70 个项目全面竣工，锂致实业、鑫盛钨业技改搬迁等项目加快推进。新型城镇化进程加快。新增城区面积 0.36 平方公里，城镇化率达 45%。实施了城市总体规划评估，天九、老城、鹅公集镇总体规划完成修编。文体中心、定南四中、城区市政道路改造等项目基本完成。城市公交站场、东互通连接线、老城水西至肖美山金鸡公路、东江湿地公园、天九示范镇、龙塘商贸城等项目有序推进。未来，随着定南县经济的快速发展，定南县基础设施建设行业拥有广阔发展空间。

## （二）自来水销售和自来水管道的安装行业发展现状及前景

### 1、我国自来水销售和自来水管道的安装行业发展现状及前景

供水是水务行业链条的第一个主要部分。城市供水行业是国民经济中不可或缺的基础性产业。经过多年的发展，我国城市供水行业从原来的政府行政事业逐渐转型为多元化、市场化、科技化的新兴节能环保产业，有效支撑了国民经济平稳较快发展。

我国城镇供水发展迅速，截止到 2015 年，我国城市供水总量 764.54 亿立方米，县城供水总量达 147.80 亿立方米，建制镇年供水量 179.55 亿立方米，乡年供水量 16.32 亿立方米；城市供水普及率达 97.56%，县城用水普及率达 88.14%，建制镇集中供水比例为 91.30%，乡集中供水比例为 76.70%；城市供水管道达 64 万多公里，而县城供水管道长度达 13 万多公里。

2009 年至 2015 年，中国城镇日供水能力增幅为 2700 万吨，总体波动幅度较小，从宏观角度来看，中国城镇供水产能增长速度趋于稳定。由于自来水供应行业具有较强的刚性需求，受宏观经济波动影响很小，随着人口增长及工业化发展的稳步推进，以较小的变化幅度

平稳增长。同时，自来水供应受限于当地水资源规模，自来水厂设计的供水能力足以满足工业及居民用水需求，在建设完成之后很少进行大规模的产能扩建，因而行业总体产能变动幅度较为稳定。

2009年至2015年，中国自来水供应企业年销售额从682亿元长到1,327亿元，增长幅度为94.57%。由于自来水价格受各级政府管控，随着年度供水量的逐年扩大，自来水供应企业年销售额获得了稳定的增长，预计未来企业年销售额将继续保持每年10%的增速，2018年将达到1,783亿元。

## 2、定南县自来水销售和自来水管道的安装行业发展现状及前景

近年来定南县自来水用户数量、供水能力、供水量均逐渐增长，在考虑到未来自来水需求量不断上升的情况下，为充分发挥水价的调节作用并兼顾效益和公平，促进节约用水和产业结构调整，定南县已于2017年12月起实行阶梯水价政策。同时，随着定南县城市化建设的推进，自来水管道的安装业务也将继续稳步增长，自来水安装主要业务范围将逐步从县城发展到周边乡镇。此外，洋前坝水库及配套项目的兴建将有效解决现有水库水质恶化、水量不足的问题，为定南县自来水业务的发展提供有效保障。

### （三）稀土销售的情况和前景

#### 1、我国稀土销售行业现状和前景

稀土有“工业维生素”的美称。现如今已成为极其重要的战略资源。稀土元素氧化物是指元素周期表中原子序数为57到71的15种镧系元素氧化物，以及与镧系元素化学性质相似的钪（Sc）和钇（Y）共17种元素的氧化物。根据稀土元素原子电子层结构和物理化学性质，以及它们在矿物中共生情况和不同的离子半径可产生不同性质的特征，十七种稀土元素通常分为轻稀土和中重稀土。稀土在自然界中主要以独居石、氟碳铈矿、磷钇矿、风化壳淋积型矿等四种形

式存在。稀土在工业领域中的应用极为广泛，如制成稀土永磁材料、稀土发光材料、稀土催化剂、稀土添加剂等。

中国作为稀土大国，占全球储量的 1.2 亿吨的 37%，相比于丰富的矿储量，中国的稀土矿产量全球占比从 2015 年的 80.8%，增长到 2016 年的 83.3%。相比较于其他国家的稀土资源开采程度，中国的稀土被严重过度开采。我国拥有全球最大的白云鄂博稀土矿，并且是中重离子型稀土的主要集中产地。全国稀土资源总量的 98% 分布在内蒙、江西、广东、四川、山东等地区，形成北、南、东、西的分布格局，并具有北轻南重的分布特点。轻稀土主要分布在内蒙古包头的白云鄂博矿区，其稀土储量占全国稀土总储量的 83% 以上，居世界第一，是我国轻稀土主要生产基地。离子型中重稀土则主要分布在江西赣州、福建龙岩等南方地区，尤其是在南岭地区分布可观的离子吸附型中稀土、重稀土矿，易采、易提取，已成为我国重要的中、重稀土生产基地。

2016 年 4 月到 2017 年 8 月底，氧化镨钕价格从 24.6 万/吨最高涨到 54 万/吨，涨幅接近 120%；氧化铽从 273 万/吨最高涨到 415 万/吨，涨幅超过 50%。而氧化镝从 121 万/吨最高涨到 155 万/吨，最高涨幅约 28%。其他品种如镧铈等稀土氧化物最高涨幅均超过 50%，铈钆等品种涨幅超过 100%。在电子、汽车等性能要求高、下游成本占比小的应用领域，稀土价格波动传导顺畅。受到稀土应用方向、供需格局、订单周期、客户关系等影响，在不同应用领域稀土价格的传导程度有所不同。稀土价格向下游传导最顺利的领域如电子、汽车、伺服电机等，这些领域磁材在下游产品的成本占比小（例如手机磁片通常在 10 元以内，在手机中成本占比很小）、对磁材加工性能要求高。价格传导相对受限的领域如水泵、风电、压缩机等方向，这些领域磁材在下游产品中成本中占比较大，磁材加工性能要求一般，也存

在一定的钽铁硼供给过剩。与历史峰值相比，轻稀土和重稀土涨价空间明显，从轻稀土与重稀土 2008 年至 2017 年的价格走势图中可以看出，主流稀土产品距离历史峰值尚有 500% 以上的涨幅空间，如果一旦国内轻稀土与重稀土市场供不应求的格局确立，其价格上涨的空间不容小觑。

## 2、定南县稀土行业现状及前景

龙南、定南、全南三县是公认的赣州地区三大稀土产区。定南县稀土矿藏品种全、品位高，属中钇富铈型稀土，是首批 11 个国家稀土规划矿区之一，保有储量 7.5 万吨，远景储量 114 万吨。随着下游产业需求量的增加，定南县稀土销售行业有很大发展空间。

### （四）定南县属城投类企业情况概述

截至报告期末，发行人是定南县唯一的城投类企业，基本情况介绍见本募集说明书第八条。

## 四、发行人经营环境分析

### （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。“据五岭之要会，扼赣闽粤湘之要冲”，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。

赣南是全国重点有色金属基地之一，素有“世界钨都”、“稀土王国”之美誉。钨已探明的储量占世界第一。西华山钨矿是市区内的八大钨矿之一，开采历史悠久，被称为“世界钨都”。稀土探明储量居全国第二。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。

赣州市是江西省农业大区和经济作物主产区，现已成为全国的重点林区和全省的糖业、烟叶、桔生产基地，国家有关部门先后命名市内的信丰县为脐橙之乡、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。

赣州在海内外享有红色故都之名。赣南等原中央苏区地跨赣闽粤，是土地革命战争时期中国共产党创建的最大最重要的革命根据地，是中华苏维埃共和国临时中央政府所在地，是人民共和国的摇篮和苏区精神的最大发源地，举世闻名的二万五千里长征，就是从赣州开始的。

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 2524.01 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 1066.65 亿元，增长 8.5%；第三产业增加值 1112.14 亿元，增长 12.3%。全年财政总收入 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，下降 0.9%。全年固定资产投资 2510.48 亿元，比上年增长 13.8%，其中工业投资 1043.02 亿元，增长 29.0%

## （二）定南县基本情况概述

定南县位于江西省赣州市最南端，同广东省龙川县、和平县接壤，为赣粤两省交通要地，截至 2017 年末，定南县下辖 7 个乡镇，

总面积为 1,318.72 平方公里，全县户籍人口 22 万人，年平均人口 19 万人。

定南县是国家重要的有色金属矿产基地，特别是以稀土和钨为重点的矿产资源分布广、储量大、质量优，是国家首批 11 个稀土规划矿区之一，稀土保有储量 7.5 万吨，远景储量 114 万吨。此外，还有钛铁、石墨、膨润土、瓷土等 20 多种矿藏。定南县区位优势优越，是赣粤边际物流中心，具有高速、高铁、铁路、公路一体的交通网络，是珠三角的发展腹地，处于赣州 1 小时经济圈和深港共建国际大都市 3 小时经济圈、赣粤物流大通道中心节点。定南县生态环境优美，为客家人聚居地之一，是赣粤边际全域旅游示范县；定南县森林覆盖率高，有“天然氧库”之称，东江源自然保护区为香港同胞重要的饮用水源地；优质的农副产品如脐橙、油茶等畅销各地。

近年来，定南县经济稳步增长。2017 年，定南县实现地区生产总值 77.48 亿元，按可比价格计算同比增长 9.6%。其中，第一产业增加值 10.32 亿元，较上年增长 4.3%；第二产业增加值 34.91 亿元，较上年增长 7.8%；第三产业增加值 32.42 亿元，较上年增长 13.4%。定南县工业居产业主导地位，2017 年规模以上工业增加值为 21.47 亿元，同比增长 8.5%。

2017 年，定南县完成 500 万元以上固定资产投资 70.98 亿元，同比增长 13.2%。分产业看，第一产业投资 0.87 亿元，较上年增长 9.2%；第二产业投资 32.02 亿元，较上年增长 48.3%；第三产业投资 38.09 亿元，较上年增长-5.5%。

总体来看，定南县矿产资源丰富，工业基础稳固，近年来区域经济保持稳步增长，为公司发展奠定了良好的经济基础。

## （二）定南县财政状况和经济收入情况

### 1、定南县财政状况

在经济增长的带动下，近年来定南县财政实力稳步增长。2015-2017年，定南县公共财政预算收入分别为9.01亿元、9.25亿元和8.76亿元，其中税收收入占比分别为58.16%、53.95%和57.88%。2017年税收收入占比较2016年有较大幅度的提升，说明定南县工业、商业产业发展良好。

政府性基金收入方面，2015-2017年，定南县政府性基金收入分别为4.56亿元、1.26亿元和2.93亿元，受土地出让市场影响存在一定波动。上级补助收入方面，2015-2017年，定南县收到上级补助分别为10.41亿元和9.54亿元和12.78亿元，是定南县财政收入重要来源。

财政支出方面，近年来定南县公共财政预算支出有所增加。2015~2017年分别为20.24亿元、20.50亿元和23.75亿元。

表 9-6 2015-2017 年定南县财政收支情况

单位：亿元、%

项目	2017年		2016年		2015年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
一般公共预算收入	8.76	-5.20	9.25	2.66	9.01	20.94
其中：税收收入	5.07	-	4.99	-	5.24	-
政府基金预算收入	2.93	133.00	1.26	-72.37	4.56	524.66
一般公共预算支出	23.75	15.80	20.50	1.28	20.24	16.59
政府基金支出	4.70	114.70	2.19	-50.90	4.46	103.65

资料来源：2017年12月份定南县财政预算收支执行情况分析、赣州市2015-2016年财政决算情况汇报。

从收支平衡来看，2015~2017年，定南县公共财政平衡率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）分别为44.52%、45.12%和36.88%，定南县财政平衡能力一般，主要依赖于上级补助收入。

发行人财政支出近年来呈现上涨趋势，但一般预算收入略有下降。截至 2017 年末，定南县地方政府债务余额为 13.23 亿元，政府负债率为 17.08%，债务率为 54.07%，处于合理水平。

## 五、发行人所处行业的地位和竞争优势

### （一）发行人在行业中的地位

发行人是定南县最重要的基础设施建设主体，并负责经营定南县城区自来水供应。自成立以来，公司先后进行了场馆建设、道路管网、水厂建设等基础设施建设工程，并承担了县内棚户区改造和安置房建设工程，在定南县的城市建设开发投资领域处于主导地位。定南县自来水公司是定南县唯一的城乡供水企业，竞争优势明显。

发行人是定南县重要的基础设施建设和投融资主体，并经营定南县城自来水销售及稀土销售业务。截至 2017 年末，公司总资产 61.00 亿元，所有者权益（含少数股东权益）37.34 亿元，资产负债率 38.78%；2017 年公司实现营业总收入 7.70 亿元，净利润 1.12 亿元。

### （二）发行人的竞争优势

#### 1、政府支持优势

作为定南县最重要的基础设施建设主体，发行人为定南县城市建设和城镇化发展做出了突出的贡献。发行人通过自身业务的发展，一方面保障了与定南县经济发展相适应的城市建设水平；一方面也为城市建设投资体制的改革创新、国有资产的有效运营开创了高效的市场化模式。为保障定南县城市建设各项事业的发展，定南县政府长期以来对发行人提供了大力的支持，为发行人提高经营水平和可持续发展能力创造条件。未来随着定南县城市建设的进一步深化和城镇化进程的不断加快，发行人承担的基础设施建设任务将更加繁重，政府也将对发行人提供更多的政策支持。

#### 2、区域主导优势

发行人作为定南县范围内国有资产运营和公用事业最重要的经营管理主体，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、供水等相关行业，具有区域主导优势，市场相对稳定。随着定南县城市规模的不断扩大和人民生活需求的不断增加，其在相关业务领域的主导优势将会给发行人带来稳定的收益。

### 3、可持续融资能力优势

发行人是定南县最重要的基础设施建设主体，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系；此外，发行人还积极探索多样化融资，通过企业债券等多种方式拓宽企业融资渠道。

## 六、发行人未来发展规划

发行人未来将围绕城市建设与产业发展融合互动的思路、以市场化运营为手段，完善基础设施建设，构建良好的招商环境。

在城市基础设施建设方面，定南县在建设现代化中等城市的过程中仍有长期、持续的城市基础设施建设需要。发行人将按照市政府的要求和定南县城建设需要，积极承担定南县城基础设施建设职责，加快推进本期债券募集资金投资项目的建设。

与此同时，发行人将抓住我国资本市场不断发展完善的有力时机，积极拓宽融资渠道，争取多途径、低成本的筹集建设资金，继续完善区域内基础设施建设，加强产业园区整合，促进人口和产业集群。

此外，发行人在企业制度建设方面将坚持政企分开的原则，提高管理效率、增加企业活力、建立现代化企业制度，以市场为导向，务实争先，通过自我发展、自主经营，不断扩大企业规模和效益，逐步发展成为有核心竞争力的综合型开发企业。

## 第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2015 年至 2017 年三年连审标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2018）第 020088 号）。以下所引用的财务数据，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信息时，投资者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、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表 10-1 发行人 2015 年-2017 年主要财务数据

单位：万元

项 目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产总计	609,977.11	473,065.79	469,840.93
其中：流动资产	579,431.94	457,496.85	454,580.07
负债合计	236,577.59	110,900.23	153,637.22
其中：流动负债	37,075.59	51,300.23	126,337.22
所有者权益合计	373,399.52	362,165.56	316,203.71
营业收入	77,049.42	86,267.36	49,503.79
营业利润	13,527.97	5,821.23	2,442.01
净利润	11,233.96	12,568.41	7,079.31
经营活动产生的现金流入	311,274.27	307,839.12	187,517.40
经营活动产生的现金流量净额	-49,164.09	-9,588.15	1,460.96
投资活动产生的现金流量净额	-5,447.04	-8,524.63	-13,133.58
筹资活动产生的现金流量净额	113,861.00	35,211.90	28,938.88
现金及现金等价物净增加额	59,249.87	17,099.12	17,266.26

表 10-2 发行人 2015 年-2017 年主要财务指标

项 目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
流动比率（倍）	15.63	8.92	3.60
速动比率（倍）	6.11	2.24	0.80
资产负债率（%）	38.78	23.44	32.70
应收账款周转率（次/年）	1.73	2.01	1.03
存货周转率（次/年）	0.19	0.23	0.12
总资产周转率（次/年）	0.14	0.18	0.11

主营业务利润率(%)	9.72	8.33	8.52
净资产收益率(%)	3.01	3.47	2.24
总资产收益率(%)	2.07	2.67	1.51
EBITDA(万元)	13,608.07	14,494.68	8,200.26
EBITDA利息保障倍数	2.24	6.36	3.38

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/资产总计
  - 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
  - 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
  - 6、总资产周转率=总营业收入/总资产平均余额
  - 7、主营业务利润率=(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入
  - 8、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额
  - 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
  - 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
  - 11、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息支出+计入财务费用的利息支出)
- \*2015年指标计算使用的平均值以当年期末数据为准,下同

## 二、发行人财务分析

### (一) 财务概况

截至2017年12月31日,发行人资产总额609,977.11万元,负债总额236,577.59万元,所有者权益合计373,399.52万元,资产负债率38.78%。2017年发行人实现营业总收入77,049.42万元,净利润11,233.96万元,2015年-2017年度实现的三年平均净利润为10,293.89万元。

### (二) 盈利能力分析

表 10-3 2015年-2017年发行人主要盈利能力指标

单位:万元、%

项目	2017年末/度	2016年末/度	2015年末/度
营业收入	77,049.42	86,267.36	49,503.79
营业成本	70,833.25	80,452.42	47,061.78
政府补贴	7,153.46	8,148.14	5,674.62
净利润	11,233.96	12,568.41	7,079.31
净资产收益率	3.01	3.47	2.24
总资产收益率	2.07	2.67	1.51

发行人是经定南县国有资产管理办公室批准成立的有限责任公司,主要业务包括城市基础设施代建、稀土销售、自来水销售、自来

水管道安装等。2015-2017年，发行人营业收入分别为49,503.79万元、86,267.36万元和77,049.42万元，净利润分别为7,079.31万元、12,568.41万元和11,233.96万元。净利润总体保持增长趋势，显示出发行人较强的盈利能力。

表 10-4 发行人营业收入构成表

单位：万元

收入来源	2017年度		2016年度		2015年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
基础设施项目收益	67,451.14	58,653.17	48,384.69	42,010.56	47,650.98	41,356.56
稀土销售	7,453.50	7,785.65	35,906.61	35,036.28	-	-
自来水销售	1,108.63	763.05	977.00	662.42	917.60	633.35
自来水管安装	815.63	486.33	886.36	650.38	893.10	641.68
利息收入	91.54	-	103.75	-	31.26	-
租金收入	128.97	-	8.95	-	10.85	-
收入/成本合计	77,049.42	67,688.20	86,267.36	78,359.64	49,503.79	42,631.59
净利润	11,233.96	-	12,568.41	-	7,079.31	-

2015-2017年，发行人净资产收益率分别为2.24%、3.47%和3.01%，总资产收益率分别为1.51%、2.67%和2.07%。报告期内，发行人净资产收益率和总资产收益率均总体保持稳步上升，主要系发行人基础设施建设和自来水相关收入保持稳定增长，此外2016年新增的稀土销售业务对发行人的净利润上升做出了重要贡献。

### （三）偿债能力分析

表 10-5 2015年-2017年发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2017年末/度	2016年末/度	2015年末/度
流动资产	579,431.94	457,496.85	454,580.07
流动负债	37,075.59	51,300.23	126,337.22
净利润	11,233.96	12,568.41	7,079.31
资产负债率(%)	38.78	23.44	32.70
流动比率(倍)	15.63	8.92	3.60
速动比率(倍)	6.11	2.24	0.80
EBITDA	13,608.07	14,494.68	8,200.26
EBITDA利息保障倍数	2.24	6.36	3.38

#### 1、偿债能力分析

2015-2017 年末发行人资产负债率分别为 32.70%、23.44% 和 38.78%，资产负债率水平较低，发行人长期偿债能力较好。

2015-2017 年末发行人流动比率分别为 3.60 倍、8.92 倍和 15.63 倍，速动比率分别为 0.80 倍、2.24 倍和 6.11 倍。发行人流动比率和速动比例上升较快，短期偿债能力良好。发行人 2016 年末流动比率和速动比率较 2015 年末上升的主要原因是 2016 年其他应付款金额减少，流动负债总额下降；2017 年末流动比率和速动比率持续上升的主要原因是 2017 年发行人融资规模上升，导致货币资金较上年末增加较多。

2015-2017 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.38 倍、6.36 倍、2.24 倍。发行人 2017 年的 EBITDA 利息保障倍数较 2016 年下降较多，主要是由于发行人的投融资规模加大导致利息支出增加。整体而言，发行人的 EBITDA 对利息支出的覆盖程度较好。

## 2、债务履约记录

根据 2018 年 4 月 9 日查询的《企业信用报告》，发行人于 2016 年 12 月 21 日发生 1 笔欠息情况，欠息金额 1,424,402.78 元，于 2017 年 1 月 4 日结清。上述欠息情况的发生是由于中国农业发展银行定南县支行自身系统原因导致付息款项未能正常划付，中国农业发展银行定南县支行已出具相关解释说明。除此之外，发行人不存在其他已结清和未结清的不良信贷记录。

## （四）营运能力分析

表 10-6 2015 年-2017 发行人主要营运能力指标

单位：万元

项 目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
营业收入	77,049.42	86,267.36	49,503.79
营业成本	67,688.20	78,359.65	42,631.59
存货	352,908.27	342,456.20	353,869.40
总资产	609,977.11	473,065.79	469,840.93

存货周转率（次/年）	0.19	0.23	0.12
总资产周转率（次/年）	0.14	0.18	0.11

2015-2017年发行人总资产周转率分别为0.11次/年、0.18次/年和0.14次/年，存货周转率分别为0.12次/年、0.23次/年、0.19次/年。最近三年发行人的存货周转率、总资产周转率均较小，主要是由于公司近几年投融资规模加大，导致存货、总资产规模均较大，影响了资产周转速度，符合城市基础设施建设行业企业的一般特征。

### （五）现金流量分析

表 10-7 2015 年-2017 年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-49,164.09	-9,588.15	1,460.96
投资活动产生的现金流量净额	-5,447.04	-8,524.63	-13,133.58
筹资活动产生的现金流量净额	113,861.00	35,211.90	28,938.88
现金及现金等价物净增加额	59,249.87	17,099.12	17,266.26

2015-2017年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,460.96万元、-9,588.15万元、-49,164.09万元。2016年发行人经营活动产生的现金流量净额开始为负，且2017年有较大幅度下降，主要由于近年来定南县大力发展城市基础建设，发行人在此阶段承接了大量项目建设业务，前期垫付的资金较多，往来款的增幅也较大，因此经营活动产生的现金流量净额下降较快。未来随着建设项目的完工结算，公司经营性现金流入将有望持续增长，经营活动现金流量净额将稳步提升。

2015-2017年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-13,133.58元、-8,524.63万元和-5,447.04万元。发行人的投资活动现金流出主要为自用项目的投资建设支出和对赣州市第五建筑工程有限公司进行股权投资，近三年投资活动现金流出逐年减少，主要是由于发行人近年来购买的固定资产、无形资产所用支出逐年减少。

2015-2017年度，发行人筹资活动现金流量净额分别为 28,938.88 万元、35,211.90 万元和 113,861.00 万元。2017 年发行人筹资活动现金流量净额增幅较大，主要系发行人 2017 年为满足承接的基础设施建设项目资金需求加大了对外融资力度，导致筹资活动现金流入大幅增加。发行人筹资活动产生的现金流量能够较好满足业务发展的现金需求。

### 三、发行人资产情况分析

表 10-8 发行人 2015 年-2017 年资产构成表

单位：万元

资产	2017/12/31	占比	2016/12/31	占比	2015/12/31	占比
<b>流动资产：</b>						
货币资金	102,200.91	16.75%	42,951.03	9.08%	25,851.91	5.50%
应收账款	51,489.68	8.44%	37,580.28	7.94%	48,224.97	10.26%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
预付账款	2,000.00	0.33%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他应收款	69,785.74	11.44%	33,627.65	7.11%	26,633.79	5.67%
存货	352,908.27	57.86%	342,456.20	72.39%	353,869.40	75.32%
其他流动资产	1,047.34	0.17%	881.68	0.19%	0.00	0.00%
<b>流动资产合计</b>	<b>579,431.94</b>	<b>94.99%</b>	<b>457,496.85</b>	<b>96.71%</b>	<b>454,580.07</b>	<b>96.75%</b>
<b>非流动资产：</b>						
可供出售金融资产	69.35	0.01%	69.35	0.01%	68.67	0.01%
持有至到期投资	2,036.18	0.33%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期股权投资	1,591.01	0.26%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
固定资产	16,292.90	2.67%	15,128.94	3.20%	13,476.27	2.87%
在建工程	236.38	0.04%	61.37	0.01%	1,435.15	0.31%
无形资产	249.99	0.04%	258.61	0.05%	267.23	0.06%
长期待摊费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他非流动资产	10,000.00	1.64%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
递延所得税资产	69.36	0.01%	50.67	0.01%	13.55	0.00%
<b>非流动资产合计</b>	<b>30,545.17</b>	<b>5.01%</b>	<b>15,568.94</b>	<b>3.29%</b>	<b>15,260.86</b>	<b>3.25%</b>
<b>资产总计</b>	<b>609,977.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>473,065.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>469,840.93</b>	<b>100.00%</b>

近年来，发行人的总资产保持快速增长态势，2015-2017 年末，发行人资产总额分别为 469,840.93 万元、473,065.79 万元和 609,977.11 万元，近三年发行人总资产复合增长率为 9.45%。

发行人的资产中不包含公立学校、公立医院、公园、事业性单位

资产等公益性资产。发行人报告期内，未对现有资产重新进行评估。

截至 2017 年底，发行人资产各主要组成部分详细情况如下：

### （一）货币资金

2015-2017 年末，发行人货币资金余额分别为 25,851.91 万元、42,951.03 万元和 102,200.91 万元，占同期资产总额的比例分别为 5.50%、9.08%和 16.75%。发行人报告期内货币资金出现较大幅度的增长，主要是由于发行人根据自身经营发展的需要，加大了筹资力度，相关借款资金相继到位所致。根据发行人与农业发展银行、农业银行及工商银行签署的《借款协议》，发行人货币资金后期将主要投放于定南县路网改造、公路建设、污水管网改造等基础设施建设业务。

### （二）应收账款

2015-2017 年末，发行人应收账款余额分别为 48,224.97 万元、37,580.28 万元和 51,489.68 万元，分别占同期资产总额的 10.26%、7.94%及 8.44%。发行人报告期内应收账款呈现总体小幅度上涨的趋势，主要是近年来发行人基础设施代建业务量增长，应收账款相应随之增加。

表 10-9 发行人 2017 年底主要应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	金额	账龄	占应收账款总额的比例	性质	形成原因	回款安排
1	定南县财政局	51,459.44	1 年之内，1-2 年	99.94%	代建工程款	提供工程服务应收的款项	2019 年-2023 年按年分期回款
	合计	<b>51,459.44</b>	-	<b>99.94%</b>			

发行人应收账款主要为应收定南县财政局的基础设施建设项目代建款。截至 2017 年底，发行人应收定南县财政局的账款占全部应收

账款合计数的比例为 99.94%。

### （三）其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 26,633.79 万元、33,627.65 万元和 69,785.74 万元，分别占同期资产总额的 5.67%、7.11%及 11.44%。发行人近三年其他应收款金额逐年上涨，且涨幅较大，主要系与相关单位、企业的往来款及履约保证金增加所致。截至 2017 年末，发行人其他应收款余额前五名金额合计 42,712.55 万元，占其他应收款账面余额的 60.97%，明细如下表所示：

表 10-10 发行人 2017 年末其他应收款前五名明细

债务人名称	是否为关联方	金额 (万元)	形成原因	预计回款相关安排			截止 2018 年 6 月末 已回款 的情况
				2018 年末 之前 预计 回款	预计 回款 比例	预计剩余 回款安排	
定南县财政局	是	23,300.00	往来款	0	0	自 2019 年-2023 年分偿还 5,536.08 万元、5,536.08 万元、4,152.06 万元、4,152.06 万元和 3,923.72 万元。	无
定南县国弘融资担保有限公司	否	10,000.00	往来款、暂借款	0	0	自 2019 年-2020 年分别偿还 5000 万元和 5000 万元。	无
定南县土地储备供应中心	否	2,617.88	往来款	0	0	自 2019 年-2020 年分别偿还 1,308.94 万元和 1,308.94 万元。	无
定南征地拆迁工作指挥部办公室	否	1,794.67	履约保证金	0	0	自 2019 年-2020 年分别偿还 897.34 万元和 897.33 万元。	无
定南县棚户区改造项目办公室	否	5,000.00	履约保证金	0	0	自 2019 年-2020 年分别偿还 2,500.00 万元和 2,500.00 万元。	无
合计	-	42,712.55	-	-	-	-	-

发行人在收到非经营性往来款或资金拆借需求后，由计划财务部相关经办人员对资料的完备性进行审核，并在确认符合流程规范后提请公司各级决策机构根据《公司章程》及《大额资金使用及资金拆借管理办法》等内部规定，就非经营性往来款或资金拆借事项进行审批和决策，涉及关联方的非经营性往来款或资金拆借决策流程严格按照企业会计准则《关联方披露》及《关联交易管理办法》的相关要求执行。

截至 2017 年 12 月 31 日，定南县财政局等政府部门欠公司款项共计 841,719,887.42 元。为确保发行人应收政府及其相关机构款项有效兑付，保障发行人正常运营和正当利益，定南县人民政府对应付发行人款项资金的筹措进行了专门安排，根据《定南县人民政府关于应付定南城建设投资集团有限公司款项偿还资金安排的通知》，定南县人民政府计划于 2019 年至 2023 年分 5 年将区域内未来土地出让收益用于偿还政府及其相关机构应付发行人的款项。

#### （四）存货

2015-2017 年末，发行人存货账面价值分别为 353,869.40 万元、342,456.20 万元和 352,908.27 万元，分别占同期资产总额的 75.32%、72.39%及 57.86%。存货主要是土地资产和工程项目成本。发行人近三年存货金额基本保持稳定。

表 10-11 发行人 2017 年末存货明细

单位：万元

项目	账面价值	跌价准备	占比
原材料	347.18	-	0.10%
土地资产	81,834.66	-	23.19%
工程项目	270,726.44	-	76.71%
<b>合计</b>	<b>352,908.27</b>	-	<b>100.00%</b>

##### 1、土地资产

截至 2017 年末，发行人存货中土地资产占存货总额的比例为 23.19%，发行人存货中的土地使用权相关信息如下表：

表 10-12 土地使用权明细表

序号	土地证号	坐落位置	使用权类型	用途	是否抵押	取得方式	入账方式	使用面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)	单价 (元/平方米)	是否缴纳出让金
1	赣 (2017) 定南县不动产权第 0007265 号	定南县岭南大道南侧	出让	商业、住宅	否	招拍挂	成本法	7,586.00	18,179,200.00	2,396.41	是
2	定国用 (2015) 第 288 号	东江源大道南侧	出让	商业、住宅	抵押	招拍挂	成本法	59,296.00	140,868,000.00	2,375.67	是
3	赣 (2016) 定南县不动产权第 0001005 号	定南县历市镇广州大道东侧	出让	城镇住宅用地	抵押	招拍挂	成本法	15,333.32	40,793,426.80	2,660.44	是
4	赣 (2016) 定南县不动产权第 0001006 号	定南县历市镇广州大道东侧	出让	城镇住宅用地	抵押	招拍挂	成本法	6,666.67	17,736,258.95	2,660.44	是
5	赣 (2016) 定南县不动产权第 0001007 号	定南县历市镇广州大道东侧	出让	城镇住宅用地	抵押	招拍挂	成本法	11,335.32	30,151,713.05	2,659.98	是
6	定国用 (2012) 第 232 号	定南县历市镇登峰路东侧	出让	商住	否	招拍挂	成本法	92,666.60	41,942,555.00	452.62	是
7	定国用 (2012) 第 233 号	定南县历市镇登峰路西侧	出让	商住	否	招拍挂	成本法	96,333.30	43,602,152.50	452.62	是
8	定国用 (2012) 第 234 号	定南县历市镇登峰路西侧	出让	商住	否	招拍挂	成本法	91,000.00	41,188,192.50	452.62	是
9	定南县 (2017) 赣定字第 136 号	富工三路南侧	出让	工业用地	否	招拍挂	成本法	50,120.00	4,410,234.70	87.99	是
10	定南县 (2017) 赣定字第 234 号	富田工业区	出让	工业用地	否	招拍挂	成本法	80,469.00	7,064,534.40	87.79	是
11	赣 (2017) 定南县不动产权	广州大道西侧 B 地块	出让	城镇住宅用地	抵押	招拍挂	成本法	59,019.00	110,843,352.38	1,878.10	是

序号	土地证号	坐落位置	使用权类型	用途	是否抵押	取得方式	入账方式	使用面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)	单价 (元/平方米)	是否缴纳出让金
	第 0004804 号										
12	赣 (2017) 定南县不动产权第 0004805 号	历市镇良富村	出让	城镇住宅用地	抵押	招拍挂	成本法	47,710.00	97,860,342.86	2,051.15	是
13	定国用 (2009) 第 287 号	富田工业园富工一路南侧	出让	商住	抵押	招拍挂	成本法	26,666.67	10,821,200.00	405.79	是
14	定国用 (2015) 第 187 号	定南县教育路西侧	出让	商住	否	招拍挂	成本法	7,955.00	6,825,390.00	858.00	是
15	定国用 (2009) 第 251 号	定南县历市镇富田工业区富工四路	出让	商业	抵押	招拍挂	成本法	26,666.70	25,974,000.00	974.02	是
16	定国用 (2015) 第 901 号	历市镇富田村工业小区	出让	商业、住宅	抵押	招拍挂	成本法	33,358.00	39,104,000.00	1,172.25	是
17	定国用 (2015) 第 902 号	历市镇富田村钟屋	出让	商业、住宅	抵押	招拍挂	成本法	39,975.00	46,904,000.00	1,173.33	是
18	定国用 (2015) 第 903 号	历市镇富田村村部北侧	出让	商业、住宅	抵押	招拍挂	成本法	38,808.00	45,884,800.00	1,182.35	是
19	定国用 (2015) 第 904 号	历市镇富田村村部北侧	出让	商业、住宅	抵押	招拍挂	成本法	41,192.00	48,193,200.00	1,169.97	是
合计								<b>832,156.58</b>	<b>818,346,553.14</b>		

数据来源：根据公司资料整理。

## 2、工程项目

截至2017年末，发行人工程项目账面余额270,726.44万元，占发行人2017年末存货余额的76.71%。具体明细如下表：

表 10-13 发行人 2017 年末工程项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	账面价值	开工时间	完工时间	建设周期	是否签署代建协议
1	城区应急水源项目	89,901.37	74,917.81	2010-10	未完工	7-8年	是
2	保障性住房及公共廉租房	54,925.82	45,771.52	2011-08	滚动发生	2-3年	是
3	棚户区改造项目	28,203.62	22,883.55	2016-12	未完工	2年	是
4	定南县第四中学工程	27,148.08	24,680.07	2013-12	2016-11	3年	是
5	中小河流防洪治理项目	12,675.08	12,675.08	2015-01	2016-01	1年	是
6	杨梅工矿废弃地复垦	12,500.00	10,531.06	2015-01	2016-01	1年	是
7	s226小定公路县城段路面改造	12,000.00	10,084.69	2013-02	2016-01	1年	是
8	文化旅游工程项目	11,786.00	9,186.27	2010-01	滚动发生	3-4年	是
9	岭南大道二期	1,093.41	9,117.70	2013-07	2016-11	3年5个月	是
10	定南东互通连接线工程	10,373.94	8,644.95	2016-10	2017-12	1年2个月	是
11	党校新建工程	6,500.00	6,395.61	2014-01	2016-01	2年	是
12	城区主干道升级改造	6,100.00	6,043.24	2013-02	2016-01	3年	是
13	洋前坝水库工程	7,970.00	4,150.52	2017-12	未完工	3年	是
14	工业园区标准厂房项目	8,674.98	7,229.15	2017-12	未完工	1年	是
15	助残科技城标准厂房项目	16,825.07	3,716.78	2017-12	未完工	2年	否
16	物流园作业区工程	782.00	651.00	2014-02	2016-01	2年	是
17	公路口岸作业区工程	3963.40	3,302.91	2014-02	2016-01	2年	是
18	海关作业区工程	3960.00	3,300.29	2013-11	2016-01	2年2个月	是
19	东江源大道延伸段扩建工	529.00	441.59	2012-02	2016-01	4年	是
20	物流产业园排水沟工程	126.00	105.06	2013-01	2016-01	3年	是
21	定南县文体中心工程	39,000.00	1,647.03	2013-12	2016-03	2年3个月	是
22	集镇垃圾岭北、鹅公中转站	2809.00	1,557.22	2017-04	2017-06	2个月	是
23	定南县和顺河、胜利南路（历市镇政府—技术监督	787.00	757.18	2016-05	2017-03	10个月	是
24	定南县胜利南路、布衣路、良富河污水管网改造	524.00	602.20	2016-09	2017-04	8个月	是
25	定南县京九大道污水管网	668.00	584.69	2016-09	2017-04	8个月	是
26	异地搬迁	20,000.00	490.00	2017-12	未完工	2年	是
27	定南县客家大道（原和顺小学—历市河）段污水管	409.00	389.75	2016-05	2017-03	10个月	是
28	源江路、锦绣大道（武警中队—京九大道）、客家大道（丰和羊庄）污水管	441.79	321.72	2016-09	2017-04	7个月	是

序号	项目名称	总投资	账面价值	开工时间	完工时间	建设周期	是否签署代建协议
29	广州大道北（街道办第一人民医院）、连木坑河（广州大道—中沙河）污	250.88	147.44	2016-08	2017-04	8个月	是
30	易地扶贫安置项目场地平整及施工便道	1,400.00	124.43	2017-09	2017-12	3个月	是
31	西站站房	10,000.00	79.50	2017-02	未完工	1年	是
32	南华路、公园路污水管网	210.00	75.00	2016-08	2017-03	7个月	是
33	建设西路污水管网	172.00	62.73	2016-08	2017-04	8个月	是
34	定南县省级贫困村基础设施建设	57,000.00	25.00	2017-12	未完工	1年	是
35	水西至金鸡公路改建工程	7,228.00	10.20	2017-11	未完工	1年	是
36	定南县七星公墓	1,046.00	9.80	2017-11	未完工	1年	是
37	和顺路、胜利南路段污水管网	9.60	8.00	2016-05	2017-03	1年	是
38	客家大道段污水管网	409.00	4.82	2016-05	2017-03	1年	是
39	前程大道、锦绣大道污水管网	106.00	0.88	2016-01	2017-02	1年	是
	合计	-	270,726.44	-	-	-	-

### （五）固定资产

2015-2017年末，发行人固定资产总额分别为13,476.27万元、15,128.94万元和16,292.90万元，分别占同期资产总额的2.87%、3.20%及2.67%。发行人的固定资产主要为发行人子公司城投有限使用的房屋建筑物和子公司自来水公司使用的机器设备，报告期内发行人固定资产总额保持稳定增长。

### （六）在建工程

2015-2017年末，发行人的在建工程余额分别为1,435.15万元、61.37万元和236.38万元，占总资产的比例分别为0.31%、0.01%和0.04%。截止2017年末发行人在建工程项目建设主体均为定南县自来水公司，建成后由定南县自来水公司自用。

表 10-14 发行人 2017 年末在建工程明细

单位：元

序号	项目	账面价值	开工时间	完工时间	建设周期	是否为代建项目	是否提供代建协议
1	变压器扩容工程	227,812.69	2017-10	未完工	7个月	否	否
2	第二批城区管网工程	1,567,605.38	2017-04	未完工	2年	否	否
3	第二水厂	316,801.00	未开工	未完工	2年	否	否
4	第二水源工程（崩美山）	21,000.00	未开工	未完工	2年	否	否
5	公司综合楼	82,600.00	未开工	未完工	1年	否	否
6	焦坑至二水厂应急水源工程	18,000.00	未开工	未完工	1年	否	否
7	岭南大道供水总管安装工程	129,950.29	2017-12	未完工	1年	否	否
	合计	2,363,769.36					

### （七）无形资产

2015-2017年末，发行人的无形资产净额分别为267.23万元、258.61万元和249.99万元，均为土地使用权。截至2017年末发行人的无形资产具体情况如下：

表 10-15 发行人 2017 年末无形资产明细

序号	土地证号	座落位置	使用权类型	用途	是否抵押	取得方式	入账方式	使用面积 (m <sup>2</sup> )	账面净值 (元)
1	定国用(2004)字第002号	胜利北路44号	出让	公共基础设施用地	否	外购	评估法	5,282.80	677,916.06
2	定国用(2004)字第003号	历市镇历市村新屋矮岭下	出让	公共基础设施用地	否	外购	评估法	8,872.75	1,137,954.62
3	定国用(2004)字第296号	学元路南侧	出让	公共基础设施用地	否	外购	评估法	5,333.36	683,986.95
合计								19,488.91	2,499,857.64

## 四、发行人负债情况分析

表 10-16 发行人近三年负债结构表

单位：万元

负债	2017/12/31	占比	2016/12/31	占比	2015/12/31	占比
流动负债：						

短期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付账款	0.00	0.00%	1,991.07	1.80%	0.00	0.00%
预收款项	2,524.33	1.07%	335.99	0.30%	281.25	0.18%
应付职工薪酬	85.05	0.04%	74.20	0.07%	74.65	0.05%
应交税费	12,472.41	5.27%	7,732.90	6.97%	1,968.76	1.28%
应付利息	298.00	0.13%	650.40	0.59%	108.95	0.07%
应付股利	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-	0.00%
其他应付款	7,715.80	3.26%	35,015.67	31.57%	102,703.62	66.85%
一年内到期的非流动负债	13,980.00	5.91%	5,500.00	4.96%	21,200.00	13.80%
<b>流动负债合计</b>	<b>37,075.59</b>	<b>15.67%</b>	<b>51,300.23</b>	<b>46.26%</b>	<b>126,337.22</b>	<b>82.23%</b>
<b>非流动负债:</b>						
长期借款	193,037.00	81.60%	59,600.00	53.74%	27,300.00	17.77%
应付债券	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期应付款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
专项应付款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他非流动负债	6,465.00	2.73%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>199,502.00</b>	<b>84.33%</b>	<b>59,600.00</b>	<b>53.74%</b>	<b>27,300.00</b>	<b>17.77%</b>
<b>负债合计</b>	<b>236,577.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>110,900.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>153,637.22</b>	<b>100.00%</b>

2015-2017 年末发行人负债总额分别为 153,637.22 万元、110,900.23 万元和 236,577.59 万元，发行人 2016 年末负债总额较 2015 年末降低 42,737.00 万元，主要系 2016 年公司结清了部分其他应付款，且一年内到期的非流动负债余额减少所致。2017 年公司为配合基础设施业务发展，融资规模加大，导致发行人 2017 年末的负债总额增幅较为明显。

截至 2015-2017 年末，发行人流动负债分别 126,337.22 万元、51,300.23 万元和 37,075.59 万元，占负债总额的比例分别为 82.23%、46.26% 和 15.67%。发行人的流动负债主要为其他应付款及一年内到期的非流动负债。

#### （一）其他应付款

截至 2015-2017 年末，发行人其他应付款金额分别为 102,703.62

万元、35,015.67万元和7,715.80万元，占同期负债总额的比例分别为66.85%、31.57%和3.26%。发行人的其他应付款主要为应付抚州市阳光路桥工程有限公司、萍乡市水利水电建设有限责任公司等施工企业的工程履约保证金及应付定南县城市公共交通有限公司、定南县第一人民医院的往来款和暂借款等。发行人最近三年的其他应付款持续下降，主要是由于往来款金额减少。

## （二）一年内到期的非流动负债

截至2015-2017年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为21,200.00万元、5,500.00万元和13,980.00万元，占同期负债总额的比例分别为13.80%、4.96%和5.91%。发行人一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款。

## （三）长期借款

报告期内，发行人的非流动负债主要为长期借款。2015-2017年末，发行人长期借款余额分别为27,300.00万元、59,600.00万元和193,037.00万元，占同期负债总额的比例分别为17.77%、53.74%和81.60%。长期借款波动幅度较大，主要由于2016年和2017年发行人根据自身的业务特点，调整了债务期限结构，增加了长期借款。

## （四）有息负债明细

截至2017年12月31日，发行人有息负债明细如下：

表 10-17 发行人 2017 年底有息负债明细

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	期限	金额	利率	增信措施
1	中国农业发展银行定南县支行	银行贷款	2015.8.31-2027.8.30	8,650.00	5.83	抵押担保
2	中国农业发展银行定南县支行	银行贷款	2016.1.21-2026.1.20	8,800.00	5.64	抵押担保
3	中国农业发展银行定南县支行	银行贷款	2017.3.30-2028.3.29	10,000.00	5.64	保证担保、抵押担保
4	中国农业发展银行定南县支行	银行贷款	2015.6.30-2023.6.29	7,500.00	6.21	-

5	中国农业发展银行定南县支行	银行贷款	2017.3.30-2037.2.29	20,000.00	4.90	保证担保、抵押担保
6	江西省行政事业资产集团公司	统贷统还借款	2017.5.24-2036.5.23	5,400.00	4.90	-
7	江西省行政事业资产集团公司	统贷统还借款	2017.12.15-2037.12.14	1,065.00	4.90	-
8	国家开发银行江西省分行	银行贷款	2017.8.29-2036.8.28	7,500.00	4.90	-
9	国家开发银行江西省分行	银行贷款	2017.9.29-2018.9.28	2,000.00	4.35	-
10	国家开发银行江西省分行	银行贷款	2017.6.9-2037.6.8	20,000.00	4.90	-
11	中国农业银行股份有限公司定南县支行	银行贷款	2017.2.16-2026.12.29	12,000.00	5.15	保证担保
12	中国农业银行股份有限公司定南县支行	银行贷款	2016.12.30-2026.12.29	3,000.00	5.15	保证担保
13	中国农业银行股份有限公司定南县支行	银行贷款	2017.1.18-2026.12.28	5,000.00	5.15	保证担保
14	中国农业银行股份有限公司定南县支行	银行贷款	2016.6.27-2021.6.26	5,567.00	5.15	保证担保
15	中国农发重点建设基金有限公司	农发基金贷款	2016.6.5-2022.6.4	10,600.00	1.30	-
16	中国农发重点建设基金有限公司	农发基金贷款	2016.2.26-2026.2.17	6,600.00	1.20	-
17	赣州银行股份有限公司定南支行	银行贷款	2017.6.5-2022.6.4	20,000.00	7.36	保证担保
18	赣州银行股份有限公司定南支行	银行贷款	2017.5.25-2022.5.24	10,000.00	7.36	保证担保
19	赣州银行股份有限公司定南支行	银行贷款	2017.4.6-2024.4.5	19,800.00	5.64	保证担保
20	中国工商银行股份有限公司定南支行	银行贷款	2017.2.16-2031.12.20	5,000.00	4.90	-
21	中国工商银行股份有限公司定南支行	银行贷款	2017.2.16-2029.6.20	5,000.00	4.90	-
22	中国工商银行股份有限公司定南支行	银行贷款	2017.2.16-2027.6.20	5,000.00	4.90	-
23	中国工商银行股份有限公司定南支行	银行贷款	2017.2.16-2024.6.20	5,000.00	4.90	-
24	中国工商银行股份有限公司定南支行	银行贷款	2017.2.16-2022.12.20	5,000.00	4.90	-
25	中国工商银行股份有限公司定南支行	银行贷款	2017.2.16-2020.6.20	5,000.00	4.90	-
	<b>总计</b>			<b>213,482.00</b>		

数据来源：根据公司提供资料整理。

截至 2017 年底，发行人有息负债余额 213,482.00 万元，截至本募集说明书签署之日，上述各项借款偿付本息正常，不存在违约或延迟支付本息的情况。

### （五）债务偿还压力测试

本期债券拟募集资金 5.5 亿元，期限为 7 年期，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。假设本期债券在 2018 年成功全额发行，以发行人截至 2017 年末的有息负债金额测算，本期债券发行成功后，发行人在债券存续期内有息负债偿还情况如下表：

表 10-18 债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
其中：银行借款偿还规模	13,980.00	17,951.18	18,151.18	20,051.18	24,201.18	13,946.18	14,691.18	11,291.18
其他债务偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	1,200.00	1,200.00	2,700.00	6,600.00
本期债券偿付金额	0.00	0.00	0.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
<b>合计</b>	<b>13,980.00</b>	<b>17,951.18</b>	<b>18,151.18</b>	<b>31,051.18</b>	<b>36,401.18</b>	<b>26,146.18</b>	<b>28,391.18</b>	<b>28,891.18</b>

数据来源：根据公司提供资料整理。

### 五、发行人对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并口径对外担保余额为 17,900.00 万元，占 2018 年末总资产的 2.23%。发行人对外担保具体情况如表 10-19 所示：

表 10-19 发行人对外担保明细表

单位：万元

担保单位	被担保单位	期限	担保余额	担保类型	担保方式
定南县国有资产经营有限责任公司	江西省定南中学	2016.2.6-2021.2.4	3,400.00	贷款	保证
定南县国有资产经营有限责任公司	江西省定南中学	2016.3.7-2021.3.6	5,000.00	贷款	保证
定南县国有资产经营有限责任公司	定南县城市公共交通有限公司	2017.4.6-2024.4.5	9,500.00	贷款	保证
<b>合计</b>			<b>17,900.00</b>		

数据来源：根据公司提供资料整理。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外提供的担保均为发行人子公司定南县国有资产经营有限责任公司的对外担保，符合公司内部管

理制度并签署了相应的对外担保合同。截至本募集说明书签署之日，被担保的借款本息按时偿付，未出现违约或逾期支付本息的情形，公司未出现担保代偿情况。

被担保企业基本情况如下：

### （一）江西省定南中学

江西省定南中学创建于 1940 年，位于定南县城南部教育园区内，学生规模 4500 人，是省级重点中学。截至 2017 年 12 月 31 日，江西省定南中学总资产 2,383.56 万元。截至 2018 年底，发行人为江西省定南中学累计担保余额 0.84 亿元。

### （二）定南县城市公共交通有限公司

定南县城市公共交通有限公司成立于 2015 年 10 月 29 日，注册资本 1,000.00 万元，于 2016 年 1 月 20 日开通城区公交线路，属国有公益性、服务性企业，主营城市公共客运交通。截至 2017 年 12 月 31 日，定南县城市公共交通有限公司总资产 1,547.90 万元。截至 2018 年底，发行人为定南县城市公共交通有限公司累计担保余额 0.95 亿元。

综上，截至 2018 年底，发行人对外提供担保的对象主要为事业单位、国有企业，担保对象运营情况良好，发行人代偿风险较低。

## 六、发行人资产受限情况

截止 2018 年底，发行人主要资产受限情况如表 10-20 所示：

表 10-20 发行人主要资产受限情况

单位：万元

序号	项目	期末账面价值	资产名称/权属证号	资产所有权受到限制的原因
1	土地使用权	14,086.80	定国用（2015）第 288 号	抵押借款
2	房屋所有权	9,091.49	赣房权证定南字第 53100380 号	抵押借款
3	房屋所有权		赣房权证定南字第 53100381 号	抵押借款
4	房屋所有权		赣房权证定南字第 53100382 号	抵押借款
5	房屋所有权		赣房权证定南字第 53100383 号	抵押借款

6	房屋所有权		赣房权证定南字第 53100384 号	抵押借款
7	土地使用权		定国用(2010)第 008 号	抵押借款
8	土地使用权		定国用(2010)第 007 号	抵押借款
9	土地使用权	4,077.38	赣(2016)定南县不动产权第 0001005 号	抵押借款
10	土地使用权	1,772.77	赣(2016)定南县不动产权第 0001006 号	抵押借款
11	土地使用权	3,013.72	赣(2016)定南县不动产权第 0001007 号	抵押借款
12	土地使用权	11,084.34	赣(2017)定南县不动产权第 0004804 号	抵押借款
13	土地使用权	9,786.03	赣(2017)定南县不动产权第 0004805 号	抵押借款
14	土地使用权	2,597.40	定国用(2009)第 251 号	抵押借款
15	土地使用权	3,910.40	定国用(2015)第 901 号	抵押借款
16	土地使用权	4,690.40	定国用(2015)第 902 号	抵押借款
17	土地使用权	4,588.48	定国用(2015)第 903 号	抵押借款
18	土地使用权	4,819.32	定国用(2015)第 904 号	抵押借款
	<b>合计</b>	<b>73,518.54</b>	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理。

发行人受限资产全部为向金融机构融资所抵押土地使用权及房屋所有权。截至 2018 年底，发行人受限资产账面价值为 73,518.54 万元。

## 七、发行人关联交易情况

### (一) 关联方情况

截至报告期末，发行人的关联方具体情况如下：

#### 1、发行人股东情况

表 10-21 发行人股东情况

股东名称	与发行人关系	持股比例(%)
定南县财政局	发行人控股股东	100.00

#### 2、发行人子公司及合营和联营企业情况

截止 2017 年底，发行人共有 7 家全资一级子公司，具体请见本募集说明书“第八条 发行人基本情况”-“六、发行人与其下属子公司的投资关系”

截止 2017 年底，发行人无合营企业；发行人的联营企业为赣州市第五建筑工程有限公司。

截止 2017 年底，发行人共有 3 家合并口径的二级子公司，分别为定南县自来水公司、定南县水利投资发展有限公司、定南县国富投资有限公司。

## （二）关联交易

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

报告期内，发行人无购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况。

### 2、关联方应收应付款项

表 10-22 截止 2017 年底发行人的关联方应收应付情况

单位：元

关联方	2017 年底	2016 年度	2015 年度
<b>应收帐款:</b>			
定南县财政局	514,594,378.55	375,493,974.98	480,429,270.82
<b>其他应收款:</b>			
定南县财政局	233,000,000.00	-	-
<b>其他应付款:</b>			
定南县财政局	-	100,705,220.40	801,868,217.79

数据来源：根据公司提供资料整理。

除上述以外，发行人报告期内无其他关联交易。

## 八、报告期后事项

发行人于 2018 年 2 月 12 日新成立一家全资子公司-定南县城市建设工程有限公司，注册资本 5,000 万元。定南县城市建设工程有限公司主营业务包括：市政工程；地基与基础工程；土石方工程；房屋建筑工程；园林绿化工程；城乡基础设施建设；旧城改造；建设用地的开发与整理；工程设备租赁。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人子公司定南县城市建设投资有限责任公司于 2018 年 3 月 11 日发生工商变更。变更后定南县城市建设投资有限责任公司注册资本 3300 万元。发行人对其持股比例变更为 90.09%。

发行人子公司定南县国有资产经营有限责任公司于 2018 年 3 月 11 日发生工商变更。变更后定南县国有资产经营有限责任公司注册资本 6660 万元。发行人对其持股比例变更为 90.09%。

九、发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

十、发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表（见附表三）

十一、发行人 2015-2017 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

### 一、发行人已发行尚未兑付债券情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

### 二、发行人已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人通过农发金融融资的情况如下表所示：

债权人	债务类型	期限	利率 (%)	央行同期贷款基准利率 (%)	余额 (万元)	是否超过央行同期贷款基准利率的 2 倍
中国农发重点建设基金有限公司	农发基金贷款	2016.6.5-2022.6.4	1.3%	4.9%	10,600.00	否
中国农发重点建设基金有限公司	农发基金贷款	2016.2.26-2026.2.17	1.2%	4.9%	6,600.00	否
合计	-	-	-	-	<b>17,200.00</b>	-

除此之外，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人无已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，无融资租赁、售后回租等方式融资的情况，未通过代建回购进行融资。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、定南县工业园区整体规划

#### （一）定南县工业园区概况

定南县工业园区的发展始于 1996 年，共有富田小区、良富小区、老城工业小区和东岭工业小区四个工业小区，规划占地面积 2 万余亩，已开发面积约 1 万亩。2006 年，定南县工业园区被江西省人民政府确定为“江西省重点工业园区”，2007 年被评为“赣州市先进工业园区”，2012 年 10 月份被省中小企业局批准为创建省级生态工业园试点单位。

#### （二）本期债券募投项目所在园区整体规划

本期债券三个募投项目均位于定南县富田工业园内。富田工业园区紧邻工业大道，是定南县工业园区中发展速度最快的园区，其一直秉持“以现代工业为主，吸引外资，盘活内资，致力于高新技术产业”的办园宗旨，拉长产业链，形成产业化集群发展。截至目前，定南县富田工业园区入驻企业近百家，园区内设施完善，功能较为齐全，吸纳的产业包括电子电器、涂料化工、食品加工、五金塑胶产业及钨、稀土深加工为主的有色金属产业等。

#### （三）富田工业园区工业厂房租售情况

截至 2017 年 12 月末，定南县工业厂房无待售库存。入驻企业标准厂房使用模式呈现多样化趋势：（1）部分入驻企业采用自建工业厂房的模式进行生产建设；（2）部分中小型入驻企业采用长期租用标准厂房的形式开展生产经营，标准厂房平均租金在 10 元/m<sup>2</sup>/月至 12 元/m<sup>2</sup>/月；（3）另有部分入驻企业以“先租用，后购买”的方式运营投产，

平均购买价格在 2600 元/m<sup>2</sup>至 2900 元/m<sup>2</sup>。配套商业及办公楼平均租售价格在 15 元/m<sup>2</sup>/月至 20 元/m<sup>2</sup>/月，购买价格在 3500 元/m<sup>2</sup>左右。

#### （四）富田工业园区优惠政策

定南县富田工业园是定南县重点打造的产业园区。定南县政府给予园区内入驻企业一系列优惠政策（用地优惠、设备搬迁费用扶持、技改扶持、品牌创新奖项、物流费用补贴、企业创新补助、税收优惠、金融融资渠道扶持及规费优惠等）帮扶入驻企业，为定南县招商引资活动高效有序的开展提供了有效保障，为定南县富田工业园的规模化发展奠定了良好基础。

#### 二、本期债券募集资金总额及用途表

本期债券募集资金 5.5 亿元，其中 3.34 亿元用于中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目、定南县富田工业园富工路标准厂房工程和定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目，剩余 2.16 亿元用于补充营运资金。

募集资金使用情况见表 12-1:

表 12-1 募集资金使用分配表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金	投入使用募集资金占该项目总投资的比例
中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目	16,825.07	9,400	55.87%
定南县富田工业园富工路标准厂房工程	37,235.95	21,200	56.93%
定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目	6,143.72	2,800	45.57%
补充营运资金	-	21,600	-
<b>合计</b>	<b>60,204.74</b>	<b>55,000</b>	<b>-</b>

本期债券募集资金用于核准的用途，未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖、期货交易和非生产性支持等与企业生产经营无关

的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

### 三、募集资金投资项目审批情况

本期债券募投项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如表 12-2、12-3 和 12-4 所示：

表 12-2 中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目审批表

序号	批准文件	批准文号	批文日期
1	定南县发展和改革委员会《关于中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目可行性研究报告的批复》	定发改字[2017]404号	2017.12.28
2	定南县环境保护局《关于定南县城投资建设有限责任公司中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目环境影响报告表的批复》	定环项发[2017]053号	2017.12.26
3	中共定南县委维护稳定工作领导小组办公室《关于中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目社会稳定风险评估报告的批复》	定维稳办[2017]12号	2017.12.28
4	定南县城乡规划建设局《建设工程规划许可证》	建字第 360728201700132号	2017.10.20
5	定南县城乡规划建设局《建设用地规划许可证》	地字第 360728201700114号	2017.06.16
6	定南县国土资源局《建设用地批准书》	定南市（县）[2017]赣 定字第 136号	2017.06.30

（1）定南县发展和改革委员会于 2017 年 12 月 28 日出具了《关于中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目可行性研究报告的批复》（定发改字[2017]404 号），同意并批复《中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目可行性研究报告》（以下简称《可研报告》）。项目业主为定南县城投资建设有限责任公司。

（2）定南县环境保护局于 2017 年 12 月 26 日出具了《关于定南县城投资建设有限责任公司中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目环境影响报告表的批复》（定环项发[2017]053 号），同意规划启动项目建设。

(3) 中共定南县委维护稳定工作领导小组办公室于 2017 年 12 月 28 日出具了《关于中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目社会稳定风险评估报告的批复》（定维稳办[2017]12 号），认为项目属低风险项目，可以实施。

(4) 定南县城建设规划局于 2017 年 10 月 20 日出具了《建设工程规划许可证》（建字第 360728201700132 号），认为项目符合城乡规划要求。

(5) 定南县城建设规划局于 2017 年 6 月 16 日出具了《建设用地规划许可证》（地字第 360728201700114 号），认为项目符合城乡规划要求。

(6) 定南县国土资源局于 2017 年 6 月 30 日出具了《建设用地批准书》（定南市（县）[2017]赣定字第 136 号），准予使用土地。

表 12-3 定南县富田工业园富工路标准厂房工程审批表

序号	批准文件	批准文号	批文日期
1	定南县发展和改革委员会《江西省企业投资项目备案通知书》	2018-360728-47-03-000581	2018.01.09
2	定南县环境保护局《关于定南县城建设投资有限公司定南县富田工业园富工路标准厂房工程环境影响报告表的批复》	定环项发[2018]06 号	2018.01.05
3	中共定南县委维护稳定工作领导小组办公室《关于定南县富田工业园富工路标准厂房工程社会稳定风险评估报告的批复》	定维稳办[2018]1 号	2018.01.09
4	定南县城规划建设局《建设工程规划许可证》	建字第 360728201800003 号	2018.01.08
5	定南县城规划建设局《建设用地规划许可证》	地字第 360728201700274 号	2017.12.20
6	定南县国土资源局《建设用地批准书》	定南市（县）[2017]赣定字第 234 号	2017.12.28

(1) 定南县发展和改革委员会于 2018 年 1 月 9 日出具了《江西省企业投资项目备案通知书》(2018-360728-47-03-000581), 同意对定南县富田工业园富工路标准厂房工程予以备案。

(2) 定南县环境保护局于 2018 年 1 月 5 日出具了《关于定南县城建设投资有限公司定南县富田工业园富工路标准厂房工程环境影响报告表的批复》(定环项发[2018]06 号), 同意规划启动项目建设。

(3) 中共定南县委维护稳定工作领导小组办公室于 2018 年 1 月 9 日出具了《关于定南县富田工业园富工路标准厂房工程社会稳定风险评估报告的批复》(定维稳办[2018]1 号), 认为项目属低风险项目, 可以实施。

(4) 定南县城建设规划局于 2018 年 1 月 8 日出具了《建设工程规划许可证》(建字第 360728201800003 号), 认为项目符合城乡规划要求。

(5) 定南县城建设规划局于 2017 年 12 月 20 日出具了《建设用地规划许可证》(地字第 360728201700274 号), 认为项目符合城乡规划要求。

(6) 定南县国土资源局于 2017 年 12 月 28 日出具了《建设用地批准书》(定南市(县)[2017]赣定字第 234 号), 准予使用土地。

表 12-4 定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房(一期)建设项目  
审批表

序号	批准文件	批准文号	批文日期
1	定南县发展和改革委员会《江西省企业投资项目备案通知书》	2018-360728-47-03-003007	2018.02.26
2	定南县环境保护局《建设项目环境影响登记表》	备案号: 201836072800000002	2018.01.26

3	中共定南县委维护稳定工作领导小组办公室《关于定南县富田工业园富田工业小区产业路标准厂房建设项目（一期）建设项目社会稳定风险评估报告的批复》	定维稳办[2018]2号	2018.01.26
4	定南县城乡规划建设局《建设工程规划许可证》	建字第 360728201800066号	2018.03.05
5	定南县城乡规划建设局《建设用地规划许可证》	地字第 360728201800057号	2018.04.09
6	定南县国土资源局《建设用地批准书》	定南市（县）[2018]赣定字第 013号	2018.01.30

（1）定南县发展和改革委员会于 2018 年 2 月 26 日出具了《江西省企业投资项目备案通知书》（2018-360728-47-03-003007），同意对定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目予以备案。

（2）定南县环境保护局于 2018 年 1 月 26 日出具了《建设项目环境影响登记表》（备案号：201836072800000002），该项目环境影响登记表已经完成备案。

（3）中共定南县委维护稳定工作领导小组办公室于 2018 年 1 月 26 日出具了《关于定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目社会稳定风险评估报告的批复》（定维稳办[2018]2号），认为项目属低风险项目，可以实施。

（4）定南县城乡建设规划局于 2018 年 3 月 5 日出具了《建设工程规划许可证》（建字第 360728201800066 号），认为项目符合城乡规划要求。

（5）定南县城乡建设规划局于 2018 年 4 月 9 日出具了《建设用地规划许可证》（地字第 360728201800057 号），认为项目符合城乡规划要求。

(6) 定南县国土资源局于 2018 年 1 月 30 日出具了《建设用地批准书》(定南市(县)[2018]赣定字第 013 号), 准予使用土地。

#### 四、募集资金投资项目概况

##### (一) 项目实施主体及其与发行人的关系

表 12-5 截至 2017 年底本期债券募投项目实施主体与发行人的关系表

项目名称	实施主体	与发行人关系
中国(定南)智能助残科技城标准厂房建设项目	定南县城建设投资有限公司	子公司
定南县富田工业园富工路标准厂房工程	定南县城建设投资有限公司	子公司
定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房(一期)建设项目	定南县工业园区开发经营有限责任公司	子公司

##### (二) 项目建设内容及用地情况

###### 1、中国(定南)智能助残科技城标准厂房建设项目

中国(定南)智能助残科技城标准厂房建设项目用地面积 50,120 平方米(合 75.18 亩), 总建筑面积 85,000 平方米, 其中标准厂房建筑面积 76,000 平方米、综合楼建筑面积 8970 平方米(含地下室建筑面积 2468 平方米)、门卫室建筑面积 30 平方米、停车场以及供电、给排水、绿化等配套设施。

###### 2、定南县富田工业园富工路标准厂房工程

定南县富田工业园富工路标准厂房工程用地面积 80,469.70 平方米(合 120.70 亩), 总建筑面积 171,620 平方米, 其中标准厂房建筑面积 145,000 平方米、总部经济大楼建筑面积 16,000 平方米、门卫室建筑面积 120 平方米、地下室建筑面积 10,500 平方米、停车场以及供电、给排水、绿化等配套设施。

###### 3、定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房(一期)建设项目

定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目用地面积 20 亩（合 13,333.40 平方米），总建筑面积 27,580 平方米，其中标准厂房建筑面积 18,200 平方米、综合楼建筑面积 9,350 平方米（含地下室建筑面积 850 平方米）、门卫室建筑面积 30 平方米、停车场以及供电、给排水、绿化等配套设施。

### （三）项目建设的必要性

#### 1、标准厂房的建设可以有效解决企业经营场所问题

标准厂房项目的建设能够为中小企业提供发展场地及配套等，可以为入驻企业提供良好的生产和工作环境，极大地缩短入驻企业的投产时间，压缩企业前期投资成本，有效解决企业寻找和建造经营场所带来的问题。

本期债券募投项目在设计 and 规划时均考虑到高新技术企业实际生产加工过程中所需的厂房设施，以及企业在未来发展中现代化办公楼等配套实施的实际需求。通过多层厂房的建设和高层综合楼的辅助，彻底解决入驻企业生产加工、经营管理中所需的场所问题。

#### 2、标准厂房的建设是土地集约利用的客观要求

目前我国工业用地日趋紧张，土地供求矛盾十分突出，提高土地利用效率是迫在眉睫的现实问题。标准厂房项目的建设可以实现土地的集约利用，优化土地资源配臵，又可集中利用公共设施，充分实现资源共享，在园区内实现集聚效应，从而大大节约工业用地，实现土地集约利用。

本期债券募投项目均实行多层标准化厂房设计，能够更加有效节约土地资源，集约化使用土地。同时近年来定南县政府重点引进高新技术企业，以资源高效利用为核心，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型工业区。

#### 3、开展标准厂房的建设是增强定南县经济增长的必由之路

本期债券募投项目的建设可以进一步完善定南县富田工业园的产业承载能力，为入驻企业创造良好条件，提高企业建设、生产效率；同时通过强化园区管理和配套服务，打造本地区的竞争优势，加快区域开发建设，对有效推进定南县城市化进程和经济结构的调整、优化和升级，促进定南县经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

#### （四）项目的建设经济效益

##### 1、项目收入分析

根据可研报告，本期债券募投项目的计算期均为 12 年，其中建设期为 2 年，经营期 10 年。项目收入来源为标准厂房出售及出租收入、总部经济大楼（或综合楼）出售及出租收入、地下车位出售及出租收入、物业管理收入。

##### （1）中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目

##### 1) 标准厂房计算期与租售内容

本项目标准厂房总建筑面积 85000 平方米，可租售的部分包括：标准厂房建筑面积 76000 平方米、综合楼建筑面积 8970 平（含地下室建筑面积 2468 平方米，主要为地下车位 100 个）。

##### 2) 租售计划

根据与拟入驻企业的初步协商和定南县及周边类似项目的租售经验，本项目采取租售两者相结合的模式进行运作，标准厂房全部用于销售（未出售的部分用于出租），综合楼 80%用于出售（未出售的部分用于出租）、20%用于出租，地下停车位全部用于出售（未出售的部分用于出租）：

##### ■ 标准厂房

本项目的标准厂房出售面积 76000 平方米，第 3 年（前 2 年为建设期）开始出售。第 3-7 年出售比例为 25%、25%、20%、20%、10%，第 3-7 年销售面积为 19000 平方米、19000 平方米、15200 平方

米、15200平方米、7600平方米。

在标准厂房出售完成之前，未出售部分全部用于出租：标准厂房第3-7年出租面积为57000平方米、38000平方米、22800平方米、7600平方米、0平方米。

■ 综合楼（地上部分）

本项目的综合楼采用租售相结合的方式：地上部分用于出售面积5201.6平方米，第3年开始出售（前2年为建设期）。第3-7年出售比例为25%、25%、20%、5%、5%，第3-7销售面积为1625.5平方米、1625.5平方米、1300.4平方米、325.1平方米、325.1平方米。

综合楼（地上部分）建筑面积6502平方米出售完成前，未出售部分可用于出租，出售完成后可出租面积为1300.4平方米。综合楼（地上部分）第3-7年出租面积为4876.5平方米、3251平方米、1950.6平方米、1625.5平方米、1300.4平方米。

■ 地下停车位

综合楼（地下部分）作为地下停车场使用，地下停车位约100个全部用于轿车停放，停车位从第3年开始出售。第3-7年分别销售车位个数为25个、25个、20个、20个、10个。

地下停车位出售完成前，未出售部分停车位可用于出租。地下停车位第3-7年出租数量为75个、50个、30个、10个、0个。

3) 收入估算

■ 标准厂房

通过对赣州市及周边标准厂房出售及出租价格的公开信息查询，案例平均出售价格为3,075.00元/平方米，平均出租价格为271.32元/平方米年，具体见下表：

表 12-6 赣州市及周边标准厂房出售案例表

房屋类型	位置	单价	数据来源
------	----	----	------

厂房	定南良富工业园	2900 元/m <sup>2</sup>	58 同城
厂房	南康龙岭西区 105 国大道	3250 元/m <sup>2</sup>	58 同城

表 12-7 赣州市及周边标准厂房出租案例表

房屋类型	位置	单价	数据来源
厂房	赣州南康国际建材板材城	0.70 元/m <sup>2</sup> ·天	百姓网
厂房	赣州开发区工业一路 50 号	1.00 元/m <sup>2</sup> ·天	百姓网
厂房	赣州南康工业西区智造谷	0.53 元/m <sup>2</sup> ·天	58 同城

根据与拟入驻企业的初步协商并参考上述比价案例，本项目标准厂房出售价格预估为 2,650 元/平方米，出租价格预估为 120 元/平方米·年具有合理性。

由此计算，本项目共计可实现标准厂房销售收入 20,140 万元、可实现标准厂房出租收入 1,504.8 万元。

#### ■ 综合楼（地上部分）

通过对赣州市及周边办公楼宇出售及出租价格的公开信息查询，案例平均出售价格为 7,835.04 元/平方米，平均出租价格为 459.90 元/平方米·年，具体见下表：

表 12-8 赣州市及周边写字楼出售案例表

房屋类型	位置	单价	数据来源
写字楼	赣州龙南龙翔大道中段	8888.89 元/m <sup>2</sup>	58 同城
写字楼	赣县城南大道东路 15 号	8620.69 元/m <sup>2</sup>	58 同城
写字楼	南康区宝辉幸福城	5995.55 元/m <sup>2</sup>	58 同城

表 12-9 赣州市及周边写字楼出租案例表

房屋类型	位置	单价	数据来源
写字楼	赣州开发区迎宾大道御景江山	1.68 元/m <sup>2</sup> ·天	58 同城
写字楼	章贡区章江北大道	1.33 元/m <sup>2</sup> ·天	58 同城
写字楼	龙南穗龙创客园	0.77 元/m <sup>2</sup> ·天	58 同城

根据与拟入驻企业的初步协商并参考上述比价案例，本项目综合楼（地上部分）出售价格预估为 3150 元/平方米，运营期前 5 年出

租价格预估为 180 元/平方米·年具有合理性。由于在运营期后 5 年大部分综合楼面积已出售，考虑到可出租面积的稀缺性和社会服务价格上涨等因素，运营期后 5 年（即第 8-12 年）综合楼的租金按均价 240 元/平方米·年收取。

由此计算，本项目共计可实现综合楼（地上部分）销售收入 1638.50 万元、可实现综合楼（地上部分）出租收入 390.12 万元。

#### ▪ 地下停车位

通过对赣州市及周边地下车位出售及出租价格的公开信息查询，案例平均出售价格为 126,666.67 元/个，平均出租价格为 3120.00 元/个·年，具体见下表：

表 12-10 赣州市及周边地下车位出售案例表

车位类型	位置	单价	数据来源
地下车位	南康区恒辉大景城	130,000.00 元/个	赶集网
地下车位	赣州市于都县天骄华庭	150,000.00 元/个	赶集网
地下车位	赣州市信丰县桃江御景	100,000.00 元/个	赶集网

表 12-11 赣州市及周边地下车位出租案例表

车位类型	位置	单价	数据来源
地下车位	南康区佳兴花园城	3600.00 元/个·年	赶集网
地下车位	南康区佳兴花园城二期	3360.00 元/个·年	赶集网
地下车位	赣州市信丰县桃江御景	2400.00 元/个·年	赶集网

根据与拟入驻企业的初步协商并参考本项目的地理位置和特点，本项目地下停车位价格预估为 8.5 万元/个，租金价格预估为 1200 元/个·年。由此计算，本项目共计可实现地下停车位销售收入 850 万元、可实现地下停车位出租收入 19.8 万元。

#### ▪ 物业管理费收入

基于对综合楼、标准厂房、停车场和门卫的物业管理，本项目收取物业管理费，运营期前 5 年（即第 3-7 年）的物业管理费价格保

守预定为 1.2 元/平方米·月，由此计算每年收取物业管理费 126 万元；考虑到通货膨胀、员工收入上调等因素，项目运营期后 5 年（即第 8-12 年）物业管理费价格预定为 1.5 元/平方米·月，由此计算每年收取物业管理费 157.6 万元。本项目在运营期内共计可实现物业管理费收入 1,418.02 万元。

## （2）定南县富田工业园富工路标准厂房工程

### 1) 标准厂房计算期与租售内容

本项目总建筑面积 171620 平方米，可租售的部分包括：标准厂房建筑面积 145000 平方米、总部经济大楼建筑面积 16000 平方米，地下停车位 420 个。

### 2) 租售计划

根据与拟入驻企业的初步协商和定南县及周边类似项目的租售经验，本项目采取租售两者相结合的模式进行运作，标准厂房全部用于销售（未出售的部分用于出租），总部经济大楼 80%用于出售（未出售的部分用于出租）、20%用于出租，地下停车位全部用于出售（未出售的部分用于出租）：

#### ■ 标准厂房

本项目的标准厂房出售面积 145000 平方米，第 3 年（前 2 年为建设期）开始出售。第 3-7 年出售比例为 30%、25%、20%、15%、10%，第 3-7 年销售面积为 43500 平方米、36250 平方米、29000 平方米、21750 平方米、14500 平方米。

在标准厂房出售完成之前，未出售部分全部用于出租：标准厂房第 3-7 年出租面积为 101500 平方米、65250 平方米、36250 平方米、14500 平方米、0 平方米。

#### ■ 总部经济大楼

本项目的总部经济大楼采用租售相结合的方式：地上部分用于出售面积 12800 平方米，第 3 年开始出售（前 2 年为建设期）。第 3-6 年出售比例为 30%、25%、15%、10%、0%，第 3-7 销售面积为 4800 平方米、4000 平方米、2400 平方米、1600 平方米。

总部经济大楼出售部分完成出售完成前，未出售部分可用于出租，出售完成后可出租面积为 3200 平方米。总部经济大楼（地上部分）第 3-6 年出租面积为 11200 平方米、7200 平方米、4800 平方米、3200 平方米。

- 地下停车位

地下停车场约有地下停车位 420 个全部用于轿车停放，停车位从第 3 年开始出售。第 3-7 年分别销售车位个数为 126 个、105 个、84 个、63 个、42 个。

地下停车位出售完成前，未出售部分停车位可用于出租。地下停车位第 3-7 年出租数量为 294 个、189 个、105 个、42 个。

### 3) 收入估算

- 标准厂房

通过对赣州市及周边标准厂房出售及出租价格的公开信息查询，案例平均出售价格为 3,075.00 元/平方米，平均出租价格为 271.32 元/平方米·年。（周边比价表格见 12-6、12-7。）

根据与拟入驻企业的初步协商并参考上述比价案例，本项目标准厂房出售价格预估为 2820 元/平方米，出租价格预估为 120 元/平方米·年具有合理性。

由此计算，本项目共计可实现标准厂房销售收入 40890 万元、可实现标准厂房出租收入 2610 万元。

- 总部经济大楼（地上部分）

通过对赣州市及周边办公楼宇出售及出租价格的公开信息查询，案例平均出售价格为 7835.04 元/平方米，平均出租价格为 459.90 元/平方米·年。（周边比价表格见 12-8、12-9。）

根据与拟入驻企业的初步协商并参考上述比价案例，本项目总部经济大楼（地上部分）出售价格预估为 3320 元/平方米，运营期前 5 年出租价格预估为 240 元/平方米·年具有合理性。由于在运营期后 5 年大部分总部经济大楼面积已出售，考虑到可出租面积的稀缺性和社会服务价格上涨等因素，运营期后 5 年（即第 8-12 年）总部经济大楼的租金按均价 260 元/平方米·年收取。

由此计算，本项目共计可实现总部经济大楼（地上部分）销售收入 4249.60 万元、可实现总部经济大楼（地上部分）出租收入 1126.40 万元。

#### ▪ 地下停车位

根据与拟入驻企业的初步协商并参考本项目的地理位置和特点，本项目地下停车位价格预估为 8.5 万元/个，租金价格预估为 1200 元/个·年。由此计算，本项目共计可实现地下停车位销售收入 3570 万元、可实现地下停车位出租收入 75.6 万元。

#### ▪ 物业管理费收入

基于对总部经济大楼、标准厂房、停车场和门卫的物业管理，运营期前 5 年（即第 3-7 年）分别收取物业管理费 243.53 万元；运营期后 5 年（即第 8-12 年）考虑到通货膨胀、员工收入上调等因素，分别收取物业管理费 304.42 万元，共计可实现物业管理费收入 2,739.74 万元。

（3）定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目

#### 1)标准厂房计算期与租售内容

本项目总建筑面积 27580 平方米，可租售的部分包括：标准厂房建筑面积 18200 平方米、综合楼建筑面积 9350 平（含地下室建筑面积 850 平方米，主要为地下车位 34 个）。

## 2) 租售计划

根据与拟入驻企业的初步协商和定南县及周边类似项目的租售经验，本项目采取租售两者相结合的模式进行运作，标准厂房全部用于销售（未出售的部分用于出租），总部经济大楼 80%用于出售（未出售的部分用于出租）、20%用于出租，地下停车位全部用于出售（未出售的部分用于出租）：

### ■ 标准厂房

本项目的标准厂房出售面积 18200 平方米，第 3 年（前 2 年为建设期）开始出售。第 3-7 年出售比例为 30%、25%、20%、15%、10%，第 3-7 年销售面积为 5460.00 平方米、4550.00 平方米、3640.00 平方米、2730.00 平方米、1820.00 平方米。

在标准厂房出售完成之前，未出售部分全部用于出租：标准厂房第 3-7 年出租面积为 12740 平方米、8190 平方米、4550 平方米、1820 平方米、0 平方米。

### ■ 综合楼

本项目的综合楼采用租售相结合的方式：地上部分用于出售面积 6800 平方米，第 3 年开始出售（前 2 年为建设期）。第 3-7 年出售比例为 30%、25%、15%、10%、0%，第 3-7 销售面积为 2550 平方米、2125 平方米、1275 平方米、850 平方米、0 平方米。

综合楼（地上部分）建筑面积 6800 平方米出售完成前，未出售部分可用于出租，出售完成后可出租面积为 1700 平方米。综合楼（地上部分）第 3-7 年出租面积为 5950 平方米、3825 平方米、2550 平方米、1700 平方米、1700 平方米。

### ▪ 地下停车位

综合楼（地下部分）作为地下停车场使用，地下停车位约 34 个全部用于轿车停放，停车位从第 3 年开始出售。第 3-7 年分别销售车位个数为 9 个、9 个、9 个、5 个、2 个。

地下停车位出售完成前，未出售部分停车位可用于出租。地下停车位第 3-7 年出租数量为 25 个、16 个、7 个、2 个、0 个。

### 3) 收入估算

#### ▪ 标准厂房

通过对赣州市及周边标准厂房出售及出租价格的公开信息查询，案例平均出售价格为 3,075.00 元/平方米，平均出租价格为 271.32 元/平方米·年。（周边比价表格见 12-6、12-7。）

根据与拟入驻企业的初步协商并参考上述比价案例，本项目标准厂房出售价格预估为 2820 元/平方米，出租价格预估为 120 元/平方米·年具有合理性。

由此计算，本项目共计可实现标准厂房销售收入 5132.40 万元、可实现标准厂房出租收入 327.60 万元。

#### ▪ 综合楼（地上部分）

通过对赣州市及周边办公楼宇出售及出租价格的公开信息查询，案例平均出售价格为 7835.04 元/平方米，平均出租价格为 459.90 元/平方米·年。（周边比价表格见 12-8、12-9。）

根据与拟入驻企业的初步协商并参考上述比价案例，本项目综合楼（地上部分）出售价格预估为 3400 元/平方米，运营期前 5 年出租价格预估为 180 元/平方米·年具有合理性。由于在运营期后 5 年大部分综合楼面积已出售，考虑到可出租面积的稀缺性和社会服务价格上涨等因素，运营期后 5 年（即第 8-12 年）综合楼的租金按均价 240 元/平方米·年收取。

由此计算，本项目共计可实现综合楼（地上部分）销售收入2380万元、可实现综合楼（地上部分）出租收入487.05万元。

#### ■ 地下停车位

根据与拟入驻企业的初步协商并参考本项目的地理位置和特点，本项目地下停车位价格预估为8.5万元/个，租金价格预估为1200元/个·年。由此计算，本项目共计可实现地下停车位销售收入289万元、可实现地下停车位出租收入6万元。

#### ■ 物业管理费收入

基于对综合楼、标准厂房、停车场和门卫的物业管理，运营期前5年（即第3-7年）每年分别收取物业管理费42.81万元；考虑到通货膨胀、员工收入上调等因素，项目运营期后5年（即第8-12年）每年分别收取物业管理费53.51万元，共计可实现物业管理费收入481.60万元。

## 2、项目运营成本分析

本期债券募投项目的运营成本，见如下运营成本估算表：

表 12-12 中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目运营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	工资及福利	276.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20
2	修理费	125.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3	其他营业费用	778.84	199.99	192.18	151.38	136.44	70.53	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66
	<b>经营成本</b>	<b>1179.84</b>	<b>245.99</b>	<b>238.18</b>	<b>197.38</b>	<b>182.44</b>	<b>116.53</b>	<b>39.86</b>	<b>39.86</b>	<b>39.86</b>	<b>39.86</b>	<b>39.86</b>

数据来源：《中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目可行性研究报告》

表 12-13 定南县富田工业园富工路标准厂房工程运营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	工资及福利	423.60	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	30.72	30.72	30.72	30.72	30.72

2	修理费	175.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
3	其他营业费用	1657.84	500.92	409.95	314.85	230.99	142.99	11.63	11.63	11.63	11.63	11.63
	<b>经营成本</b>	<b>2256.44</b>	<b>569.92</b>	<b>478.95</b>	<b>383.85</b>	<b>299.99</b>	<b>211.99</b>	<b>62.35</b>	<b>62.35</b>	<b>62.35</b>	<b>62.35</b>	<b>62.35</b>

数据来源：《定南县富田工业园富工路标准厂房工程可行性研究报告》

**表 12-14 定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目  
运营成本估算表**

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	工资及福利	88.80	10.8	10.8	10.8	10.8	7.2	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68
2	修理费	29.00	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
3	其他营业费用	271.08	83.67	68.82	50.42	35.91	18.11	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83
	<b>经营成本</b>	<b>388.88</b>	<b>97.37</b>	<b>82.52</b>	<b>64.12</b>	<b>49.61</b>	<b>28.21</b>	<b>13.41</b>	<b>13.41</b>	<b>13.41</b>	<b>13.41</b>	<b>13.41</b>

数据来源：《定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目可行性研究报告》

### 3、本期债券存续期内的项目净收益对本期债券本息的覆盖倍数测算

不考虑综合楼出租及出售收入，则本期债券募投项目在债券存续期内的项目净收益对本期债券本息的覆盖倍数测算如下表：

**表 12-15 债券存续期内中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目净收益对本期债券用于本募投项目的本息的覆盖倍数测算表（不包含综合楼收入及综合楼地下车位收入）**

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期(年)							
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	营业收入	22,374.07	-	-	5,835.68	5,607.68	4,418.28	4,235.88	2,130.68	145.85
1.1	标准厂房销售收入	20,140.00	-	-	5,035.00	5,035.00	4,028.00	4,028.00	2,014.00	0.00
1.2	标准厂房出租收入	1,504.80	-	-	684.00	456.00	273.60	91.20	0.00	0.00
1.3	物业管理费收入	729.27	-	-	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68	145.85
2	营业税金及附加	272.25	-	-	104.36	77.30	51.10	29.45	9.52	0.53
3	经营成本	845.42	-	-	203.07	196.23	160.55	155.08	91.92	38.58
4	项目净收益	21,256.39	-	-	5,528.26	5,334.16	4,206.64	4,051.36	2,029.24	106.75
5	本金偿还	9,400.00	-	-	-	1,880.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00
6	利息支付	3,525.00	-	705.00	705.00	705.00	564.00	423.00	282.00	141.00
7	<b>本息覆盖倍数</b>		<b>1.64</b>							

在中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目在债券存续期内，扣除经营成本费用、税金等后的项目累计净收益总计 21,256.39 万元，覆盖率为 1.64，足以覆盖此项目使用的债券本金及利息。

表 12-16 债券存续期内定南县富田工业园富工路标准厂房工程净收益对本期债券用于本募投项目的  
本息的覆盖倍数测算表（不包含综合楼收入）

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期(年)							
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	营业收入	48,523.68	-	-	14,811.77	12,141.17	9,560.09	7,068.53	4,666.49	275.62
1.1	标准厂房销售收入	40,890.00	-	-	12,267.00	10,222.50	8,178.00	6,133.50	4,089.00	0.00
1.2	地下停车位销售收入	3,570.00	-	-	1,071.00	892.50	714.00	535.50	357.00	0.00
1.3	标准厂房出租收入	2,610.00	-	-	1,218.00	783.00	435.00	174.00	0.00	0.00
1.4	地下停车位出租收入	75.60	-	-	35.28	22.68	12.60	5.04	0.00	0.00
1.5	物业管理费收入	1,378.08	-	-	220.49	220.49	220.49	220.49	220.49	275.62
2	营业税金及附加	472.79	-	-	193.72	133.69	84.11	44.98	16.30	0.00
3	经营成本	1,725.43	-	-	488.15	408.04	330.60	255.86	183.79	58.99
4	项目净收益	46,325.46	-	-	14,129.90	11,599.45	9,145.38	6,767.70	4,466.40	216.63
5	本金偿还	21,200.00	-	-	-	4,240.00	4,240.00	4,240.00	4,240.00	4,240.00
6	利息支付	7,950.00	-	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,272.00	954.00	636.00	318.00
7	本息覆盖倍数		<b>1.59</b>							

在定南县富田工业园富工路标准厂房工程在债券存续期内，扣除经营成本费用、税金等后的项目累计净收益总计 46,325.46 万元，覆盖率为 1.59，足以覆盖此项目使用的债券本金及利息。

表 12-17 债券存续期内定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目净收益  
对本期债券用于本募投项目的本息覆盖倍数测算表（不包含综合楼收入及地下车位收入）

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期(年)							
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	营业收入	5,727.56	-	-	1,735.41	1,424.19	1,123.89	834.51	556.05	53.51
1.1	标准厂房销售收入	5,132.40	-	-	1,539.72	1,283.10	1,026.48	769.86	513.24	0.00
1.2	标准厂房出租收入	327.60	-	-	152.88	98.28	54.60	21.84	0.00	0.00
1.3	物业管理费收入	267.56	-	-	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	53.51
2	营业税金及附加	57.35	-	-	23.46	16.17	10.16	5.42	1.96	0.18
3	经营成本	232.92	-	-	62.16	52.83	43.82	35.14	26.78	12.19
4	项目净收益	5,437.29	-	-	1,649.79	1,355.19	1,069.91	793.95	527.31	41.14
5	本金偿还	2,800.00	-	-	-	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
6	利息支付	1,050.00	-	210.00	210.00	210.00	168.00	126.00	84.00	42.00
7	<b>本息覆盖倍数</b>		<b>1.41</b>							

在定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目在债券存续期内，扣除经营成本费用、税金等后的项目累计净收益总计 5,437.29 万元，覆盖率为 1.41，足以覆盖此项目使用的债券本金及利息。

表 12-18 债券存续期内项目净收益对本期债券用于募投项目的本息的覆盖倍数测算汇总表  
(不包含综合楼收入)

单位: 万元

序号	项目	合计	债券存续期(年)							
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1、中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目										
1.1	项目收入	22,374.05	-	-	5,835.68	5,607.68	4,418.28	4,235.88	2,130.68	145.85
1.2	营业税金及附加	272.26	-	-	104.36	77.30	51.10	29.45	9.52	0.53
1.3	经营成本	845.43	-	-	203.07	196.23	160.55	155.08	91.92	38.58
1.4	项目净收益	21,256.39	-	-	5,528.26	5,334.16	4,206.64	4,051.36	2,029.24	106.75
2、定南县富田工业园富工路标准厂房工程										
2.1	项目收入	48,523.68	-	-	14,811.77	12,141.17	9,560.09	7,068.53	4,666.49	275.62
2.2	营业税金及附加	472.79	-	-	193.72	133.69	84.11	44.98	16.30	0.00
2.3	经营成本	1,725.43	-	-	488.15	408.04	330.60	255.86	183.79	58.99
2.4	项目净收益	46,325.46	-	-	14,129.90	11,599.45	9,145.38	6,767.70	4,466.40	216.63
3、定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目										
3.1	项目收入	5,727.56	-	-	1,735.41	1,424.19	1,123.89	834.51	556.05	53.51
3.2	营业税金及附加	57.35	-	-	23.46	16.17	10.16	5.42	1.96	0.18
3.3	经营成本	232.92	-	-	62.16	52.83	43.82	35.14	26.78	12.19
3.4	项目净收益	5,437.29	-	-	1,649.79	1,355.19	1,069.91	793.95	527.31	41.14
4	项目净收益总计	73,019.16	-	-	21,307.95	18,288.80	14,421.93	11,613.01	7,022.95	364.52
5	本金偿还	33,400.00	0.00	0.00	0.00	6,680.00	6,680.00	6,680.00	6,680.00	6,680.00
6	利息支付	15,525.00	0.00	2,505.00	2,505.00	2,505.00	2,004.00	1,503.00	1,002.00	501.00
7	本息覆盖倍数		1.59							

#### 4、项目净收益对总投资额覆盖倍数测算情况

结合上述收入、成本及税金分析，不考虑综合楼的出租及出售收益，本期债券募投项目在运营期内的净收益对募投资金用于募投项目的投资的覆盖倍数测算如下表：

**表 12-19 中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目项目净收益对于募集资金用于本项目的投资的额覆盖倍数测算情况**  
(不包含综合楼收入及地下车位收入)

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	营业收入	22,957.49	-	-	5835.68	5607.68	4418.28	4235.88	2130.68	145.85	145.85	145.85	145.85	145.85
1.1	标准厂房销售收入	20,140.00	-	-	5035.00	5035.00	4028.00	4028.00	2014.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	标准厂房出租收入	1,504.80	-	-	684.00	456.00	273.60	91.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	物业管理费收入	1,312.69	-	-	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68	145.85	145.85	145.85	145.85	145.85
2	营业税金及附加	274.38	-	-	104.36	77.30	51.10	29.45	9.52	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
3	经营成本	999.72	-	-	203.07	196.23	160.55	155.08	91.92	38.58	38.58	38.58	38.58	38.58
4	项目净收益	21,683.38	-	-	5528.26	5334.16	4206.64	4051.36	2029.24	106.75	106.75	106.75	106.75	106.75
5	项目累计净收益	21,683.38	-	-	5528.26	10862.41	15069.05	19120.41	21149.65	21256.39	21363.14	21469.89	21576.63	21683.38
6	项目累计净收益增长率	-	-	-	-	96.49%	38.73%	26.89%	10.61%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.49%
7	项目总投资	15,031.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	覆盖率	1.44												

在中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目建设期和经营期内，扣除经营成本费用、税金等后的项目累计净收益总计 21,683.38 万元，覆盖率为 1.44，足以覆盖项目的总投资（总投资不含综合楼及地下车位）。

表 12-20 定南县富田工业园富工路标准厂房工程项目净收益对募集资金用于本项目的投资的覆盖倍数测算情况  
(不包含综合楼收入)

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	营业收入	49,626.14	-	-	14,811.77	12,141.17	9,560.09	7,068.53	4,666.49	275.62	275.62	275.62	275.62	275.62
1.1	标准厂房销售收入	40,890.00	-	-	12,267.00	10,222.50	8,178.00	6,133.50	4,089.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	地下停车位销售收入	3,570.00	-	-	1,071.00	892.50	714.00	535.50	357.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	标准厂房出租收入	2,610.00	-	-	1,218.00	783.00	435.00	174.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	地下停车位出租收入	75.60	-	-	35.28	22.68	12.60	5.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	物业管理费收入	2,480.54	-	-	220.49	220.49	220.49	220.49	220.49	275.62	275.62	275.62	275.62	275.62
2	营业税金及附加	476.69	-	-	193.72	133.69	84.11	44.98	16.30	0.00	0.98	0.98	0.98	0.98
3	经营成本	1,961.38	-	-	488.15	408.04	330.60	255.86	183.79	58.99	58.99	58.99	58.99	58.99
4	项目净收益	47,188.07	-	-	14,129.90	11,599.45	9,145.38	6,767.70	4,466.40	216.63	215.65	215.65	215.65	215.65
5	项目累计净收益	47,188.07	-	-	14,129.90	25,729.35	34,874.73	41,642.43	46,108.83	46,325.46	46,541.11	46,756.77	46,972.42	47,188.07
6	项目累计净收益增长率	-	-	-	-	82.09%	35.54%	19.41%	10.73%	0.47%	0.47%	0.46%	0.46%	0.46%
7	项目总投资	34,763.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	覆盖率													1.36

在定南县富田工业园富工路标准厂房工程建设期和经营期内，扣除经营成本费用、税金等后的项目累计净收益总计47,188.07万元，覆盖率为1.36，足以覆盖项目的总投资（总投资不含综合楼）。

表 12-21 定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目项目运营期内项目净收益

对于募集资金用于本项目的投资的覆盖倍数测算情况（不包含综合楼及地下车位收入）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	营业收入	5,941.60	-	-	1,735.41	1,424.19	1,123.89	834.51	556.05	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51
1.1	标准厂房销售收入	5,132.40	-	-	1,539.72	1,283.10	1,026.48	769.86	513.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	标准厂房出租收入	327.60	-	-	152.88	98.28	54.60	21.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	物业管理费收入	481.60	-	-	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51
2	营业税金及附加	58.07	-	-	23.46	16.17	10.16	5.42	1.96	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3	经营成本	281.68	-	-	62.16	52.83	43.82	35.14	26.78	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19
4	项目净收益	5,601.85	-	-	1,649.79	1,355.19	1,069.91	793.95	527.31	41.14	41.14	41.14	41.14	41.14
5	项目累计净收益	5,601.85	-	-	1,649.79	3,004.98	4,074.89	4,868.84	5,396.15	5,437.29	5,478.43	5,519.57	5,560.71	5,601.85
6	项目累计净收益增长率	-	-	-	-	82.14%	35.60%	19.48%	10.83%	0.76%	0.76%	0.75%	0.75%	0.74%
7	项目总投资	4,149.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	覆盖率	1.35												

在定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目建设期和经营期内，扣除经营成本费用、税金等后的项目累计净收益总计5,601.85万元，覆盖率为1.35，足以覆盖项目的总投资（总投资不含综合楼）。

表 12-22 项目运营期内项目净收益对于用于募投项目的总投资额覆盖倍数测算情况（不包含综合楼收入）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>1、中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目</b>														
1.1	营业收入	22,957.49	-	-	5,835.68	5,607.68	4,418.28	4,235.88	2,130.68	145.85	145.85	145.85	145.85	145.85
1.2	营业税金及附加	274.38	-	-	104.36	77.3	51.1	29.45	9.52	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
1.3	经营成本	999.72	-	-	203.07	196.23	160.55	155.08	91.92	38.58	38.58	38.58	38.58	38.58
1.4	项目净收益	21,683.38	-	-	5,528.26	5,334.16	4,206.64	4,051.36	2,029.24	106.75	106.75	106.75	106.75	106.75
<b>2、定南县富田工业园富工路标准厂房工程</b>														
2.1	营业收入	49,626.14	-	-	14,811.77	12,141.17	9,560.09	7,068.53	4,666.49	275.62	275.62	275.62	275.62	275.62
2.2	营业税金及附加	476.69	-	-	193.72	133.69	84.11	44.98	16.3	0	0.98	0.98	0.98	0.98
2.3	经营成本	1,961.38	-	-	488.15	408.04	330.6	255.86	183.79	58.99	58.99	58.99	58.99	58.99
2.4	项目净收益	47,188.07	-	-	14,129.90	11,599.45	9,145.38	6,767.70	4,466.40	216.63	215.65	215.65	215.65	215.65
<b>3、定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目</b>														
3.1	营业收入	5,941.60	-	-	1,735.41	1,424.19	1,123.89	834.51	556.05	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51
3.2	营业税金及附加	58.07	-	-	23.46	16.17	10.16	5.42	1.96	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3.3	经营成本	281.68	-	-	62.16	52.83	43.82	35.14	26.78	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19
3.4	项目净收益	5,601.85	-	-	1,649.79	1,355.19	1,069.91	793.95	527.31	41.14	41.14	41.14	41.14	41.14
4	项目净收益总计	74,473.32	-	-	21,307.95	18,288.80	14,421.93	11,613.01	7,022.95	364.52	363.54	363.54	363.54	363.54
5	项目总投资	53,945.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	覆盖率													1.38

数据来源：《中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目可行性研究报告》、《定南县富田工业园富工路标准厂房工程可行性研究报告》、《定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目可行性研究报告》

综上，在本期债券存续期内，标准厂房建设项目扣除经营成本费用、税金等后的项目净收益总计 73,019.16 万元，足以覆盖本期债券用于募投项目建设部分的本息。在募投项目运营期内，扣除经营成本费用、税金等后的项目净收益总计 74,473.32 万元，足以覆盖本期债券募投项目的总投资（总投资不包含综合楼）。

### （五）项目的建设社会效益

本期债券募投项目的建设可以进一步完善定南县富田工业园的产业承载能力，为入驻企业创造良好条件，提高企业建设、生产效率；同时通过强化园区管理和配套服务，打造本地区的竞争优势，加快区域开发建设，对有效推进定南县城市化进程和经济结构的调整、优化和升级，促进定南县经济的持续、健康、快速发展具有重要意义，项目社会效益显著。

### （六）项目建设期、项目进度及资本金情况

#### 1、中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目

根据《中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目可行性研究报告》，该项目建设期为2年，已于2017年底正式开工建设。截至报告期末，该项目已完成项目建设用地规划许可、建设工程规划许可、项目的环评和可行性研究报告的编制及报批工作，并已经开工建设。该项目采取社会融资方式，通过发行债券、项目建设单位自筹解决。项目总投资16,825.07万元，拟使用本期债券募集资金9,400万元（发行人已承诺不用于募投项目的独栋综合楼），项目资本金7,425.07万元。截至2018年12月底，发行人已投入资本金6,269.83万元，其余资本金将根据项目实施进度计划于2019年落实到位，该项目资本金占项目总投资的比例大于30%，符合国家关于固定资产投资项目资本金占比的要求。

#### 2、定南县富田工业园富工路标准厂房工程

根据《定南县富田工业园富工路标准厂房工程可行性研究报告》，该项目建设期为2年，已于2017年11月开始前期筹备工作。截至报告期末，该项目已完成项目建设用地规划许可、建设工程规划许可、项目的环评和可行性研究报告的编制及报批工作，并已经开工

建设。该项目采取社会融资方式，通过发行债券、项目建设单位自筹解决。该项目总投资 37,235.98 万元，拟使用本期债券募集资金 21,200 万元（发行人已承诺不用于募投项目的独栋综合楼），项目资本金 16,035.98 万元，截至 2018 年 12 月底，发行人已投入资本金 5,759.52 万元，其余资本金根据项目实施进度计划于 2019 年-2020 年落实到位，该项目资本金占项目总投资的比例大于 30%，符合国家关于固定资产投资项目资本金占比的要求。

### 3、定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目

根据《定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目可行性研究报告》，该项目建设期为 2 年，已于 2018 年 1 月开始前期筹备工作。截至报告期末，该项目已完成项目建设用地规划许可、建设工程规划许可、项目的环评和可行性研究报告的编制及报批工作。该项目采取社会融资方式，通过发行债券、项目建设单位自筹解决。该项目总投资 6,143.72 万元，拟使用本期债券募集资金 2,800 万元（发行人已承诺不用于募投项目的独栋综合楼），项目资本金 3,343.72 万元。截至 2018 年 12 月底，发行人已投入资本金 391.40 万元，其余资本金将根据项目实施进度计划于 2019 年-2020 年落实到位，该项目资本金占项目总投资的比例大于 30%，符合国家关于固定资产投资项目资本金占比的要求。

本期债券募投项目符合国家产业政策方向，不属于已完工项目。

## 四、募投项目建设对发行人业务状况、财务状况的影响

### （一）项目建设对发行人业务状况影响

本期债券募投资金中的 42,000 万元投向中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目、定南县富田工业园富工路标准厂房工程及

定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目。在上述项目的营运期内，发行人的收入规模将扩大，收入结构将进一步改善。同时，项目的成功建设，有利于突出发行人主营业务优势，有利于继续巩固发行人在定南县基础设施建设行业的地位。

## （二）项目建设对发行人财务状况影响

本期债券募投项目投资总额共计 60,204.74 万元，发行人拟通过发行本期债券筹集资金 42,000 万元用于项目建设；28,000 万元用于补充营运资金。本期债券发行后，发行人长期负债将增加 70,000 万元，资产负债率略有上升但仍处于合理水平。同时，项目建设完成并实现收入后，发行人经营能力与盈利能力将得到进一步提升，有利于优化公司财务结构。

## 五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）发行人将对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录。

（三）本期债券募集资金的使用、调拨还将接受本期债券主承销商、债权代理人的监督。

## 六、发行人相关承诺

发行人已出具《定南城建设投资集团有限公司关于中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目、定南县富田工业园富工路标准厂房

工程、定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目收益优先用于偿还本期债券本息的承诺》，承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券，并根据相关要求持续披露债券资金的使用计划及募投项目的进度，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

此外，发行人已根据监管机构要求出具《定南城建投资集团有限公司关于募集资金不用于综合楼的承诺函》，承诺募集资金不用于募投项目独栋综合楼或总部经济大楼。

## 第十三条 偿债保障措施

本期债券发行规模为 5.5 亿元，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和本期债券募投项目的未来收益将为本期债券的还本付息提供基础保障。

为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

### 一、偿债保证的制度性安排

#### （一）设置偿债资金专项账户

发行人聘请中国邮政储蓄银行股份有限公司定南县支行、中国工商银行股份有限公司定南支行为本期债券偿债资金监管银行，并与监管银行签订了《账户监管及合作协议》，发行人将在监管银行开立偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为本次募投项目的收入和发行人日常经营所产生的现金流等。在本期债券存续期内，发行人应按照《账户监管及合作协议》的约定，提前向偿债专户中划入偿债资金，保证在本期债券的每个还本付息日前，偿债专户有足额的资金支付债券当期本息。

#### （二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自本期债券发行起至付息期限或兑付期限结束，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）偿债计划的财务安排**

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

### **（四）与相关银行签订了募集资金监管协议，以有效规范募集资金的使用**

为保证全体债券持有人的利益，发行人与中国邮政储蓄银行股份有限公司定南县支行、中国工商银行股份有限公司定南支行签订了《账户监管及合作协议》，发行人将在监管银行开立募集资金账户。《账户监管及合作协议》中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。根据《账户监管及合作协议》的约定，发行人在监管银行开立的募集资金账户仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

### **（五）聘请债券债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益**

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，发行人与国融证券股份有限公司签订了本期债券《债权代理协议》，聘请国融证券股份有限公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

### **（六）严格执行资金管理计划。**

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

## 二、本期债券的偿债保障措施

### （一）发行人良好的盈利能力和偿债能力是债券偿付的重要保障

2015年、2016年和2017年，发行人的营业收入分别为49,503.79万元、86,267.36万元和77,049.42万元，净利润分别为7,079.31万元、12,568.41万元和11,233.96，三年平均净利润为10,293.89万元，发行人营业收入和盈利能力良好，具有较强的到期偿债能力。

### （二）流动资产能够为本期债券的偿付提供应急保障

截至2017年末，发行人流动资产金额为579,431.94万元，占总资产的比例为94.99%，其中货币资金102,200.91万元、其他应收款69,785.74万元、存货352,908.27万元。发行人资产中流动资产比重较大，流动资产对流动负债的覆盖程度较好，偿债能力较好。

### （三）募投项目良好的盈利前景是本期债券偿还本息的重要来源

根据具有甲级资质的厦门市大学工程投资咨询有限公司编制的《中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目可行性研究报告》、《定南县富田工业园富工路标准厂房工程可行性研究报告》、《定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目可行性研究报告》，募投项目收入来源为标准厂房销售收入、总部经济大楼销售收入、地下停车位销售收入及标准厂房出租收入、总部经济大楼出租收入、地下停车位出租收入、物业管理费收入。在本期债券存续期内，募投项目扣除经营成本费用、税金等后的项目净收益总计83,218.95

万元，足以覆盖本期债券用于项目建设部分的本息。在募投项目运营期内，扣除经营成本费用、税金等后的项目净收益总计 85,359.39 万元，足以覆盖本期债券募投项目的总投资。

#### **（四）畅通的外部融资渠道能够为本期债券到期偿付提供进一步支撑**

发行人经营情况良好，拥有较高的市场声誉，与中国农业发展银行、中国工商银行、中国农业银行和中国邮政储蓄银行等银行建立了长期、稳固的合作关系，融资能力较强。截至 2018 年 12 月末，发行人获得的银行授信额度合计为 37.00 亿元，尚未使用的额度为 5.40 亿元。如果本期债券本息兑付遇到突发性的资金周转问题，发行人可以通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

#### **（五）定南县良好的经济发展是本期债券按期偿付的坚强后盾**

发行人作为定南县重要的基础设施建设的投融资主体，在定南县城建设中承担重要角色，获得政府大力支持。项目支持方面，发行人接受定南县人民政府的委托，承建了县域范围内大部分重要的市政工程，包括定南县文体中心工程、定南县第四中学工程等。此外，发行人经营定南县城自来水销售及管道安装业务，承担着重要的民生事业。

资产注入方面，2015 年和 2016 年，定南县财政局分别向公司投入资本金 2.74 亿元和 3.34 亿元，充实了公司资本实力。财政补贴方面，2015-2017 年，发行人分别获得财政补贴 0.57 亿元、0.81 亿元和 0.72 亿元，为发行人提高经营水平和可持续发展能力创造条件。

### **三、重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保**

#### **（一）担保函主要内容**

担保人出于真实意思，承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下：

1、被担保的债券：被担保的债券为期限 7 年，“2018 年定南城建投资集团有限公司公司债券”（具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准）。

2、债券的到期日：担保函项下的债券分期兑付本金按以下方式进行：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当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。

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

5、保证范围：担保人保证的范围包括 2018 年定南城建投资集团有限公司公司债券本金不超过人民币柒亿元及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

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

7、财务信息披露：债券监督管理及审批机关及其下属的派出机构或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条约定的范围内继续承担保证责任。

9、主债权的变更：经监督机构及审批机关批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。

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

11、担保函的生效：担保函自担保人加盖公章及法定代表人签章之日生效，在担保函第六条约定的保证期间内不得变更或撤销。

## （二）担保人概况

### 1、担保人基本情况

注册名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

法定代表人：刘壮涛

注册资本：人民币 300,000.00 万元

统一社会信用代码：915000005828358674

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保、债券发行担保业务；

诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（按许可证核定期限从事经营）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的，不得从事经营；法律、行政法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）

重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）成立于2011年8月，是由重庆市国有资产监督管理委员会（以下简称“重庆市国资委”）牵头组建并实际控制的担保公司。截至2017年末，公司注册资本30亿元，实收资本29.5亿元，其股权结构如表13-1所示。

表 13-1 截至 2017 年末兴农担保股权结构

单位：亿元、%

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	持股比例
1	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	18.00	17.70	60.00
2	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	6.00	5.90	20.00
3	重庆市水务资产经营有限公司	6.00	5.90	20.00
	合计	30.00	29.50	100.00

兴农担保业务包含担保、投资、价格评估、资产管理、股权投资、互联网金融等板块，其中担保业务和投资业务是公司营业收入的主要来源，2017年实现营业收入6.12亿元。截至2017年末，公司资产总额为223.73亿元。兴农担保资本实力较强，资本充足率处于较高水平，风险准备金计提较为充足，兴农担保集团整体代偿能力较强。

## 2、担保人资信状况

兴农担保资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力，经东方金诚国际信用评估有限公司评定，重庆兴农融资担保集团有限公司主体信用等级为AAA。因此，担保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

## 3、担保人累计担保余额

截至 2017 年 12 月 31 日，担保人融资担保责任余额为 384.29 亿元，净资产放大倍数为 3.93 倍。

#### 4、担保人财务情况

##### (1) 担保人主要财务指标

担保人 2017 年度财务报告经重庆康华会计师事务所有限责任公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（重康会表审报字（2018）第 41-1 号）。募集说明书中担保人 2017 年财务数据来源于经审计的财务报告。截至 2017 年 12 月 31 日，兴农担保净资产为 97.69 亿元，资产负债率为 56.34%。

表 13-2 担保人基本财务数据/指标

单位：亿元

财务数据/指标	2017 年度
总资产	223.73
所有者权益	97.69
总负债	126.04
期末融资担保责任余额	384.29
资产负债率（%）	56.34%
营业收入	6.12
净利润	1.48

(2) 担保人 2017 年 12 月 31 日经审计的资产负债表（见附表五）

(3) 担保人 2017 年度经审计的利润表（见附表六）

(4) 担保人 2017 年度经审计的现金流量表（见附表七）

#### 5、担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署之日，担保人未发行过企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

##### (三) 担保人与发行人等主体间的权利义务关系

在担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合

要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

#### （四）本次担保协议及担保承销的合法合规性

本期债券的担保方案于 2018 年 2 月 12 日通过担保人风险控制委员会的审查，担保人于 2018 年 3 月 19 日出具担保函，对本期债券的发行提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定，担保函内容合法有效。本次债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据上海跃富律师事务所出具的法律意见书，重庆兴农融资担保集团有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定。

## 第十四条 投资者保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请国融证券股份有限公司为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债权代理协议》，受《债权代理协议》之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请中国邮政储蓄银行股份有限公司定南县支行、中国工商银行股份有限公司定南支行作为本期债券的监管银行，并与该行签订了《账户监管及合作协议》。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《账户监管及合作协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及《账户监管及合作协议》全文。

### 一、债权代理协议主要内容

#### （一）债权代理事项

根据《民法通则》、《合同法》等相关法律法规的规定，发行人同意国融证券作为“2018年定南城建设投资集团有限公司公司债券”全体债券持有人的债权代理人，以处理本期债券的相关事务和维护全体债券持有人的合法权益。在本期债券存续期间内，债权代理人依照相关法律法规、本期债券募集说明书和《债权代理协议》的约定维护债券持有人的利益。

#### （二）债权代理人

### 1、 债权代理人情况

名称：国融证券股份有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道1号4楼

法定代表人：张智河

2、 发行人和债权代理人确认，债权代理人与发行人不存在可能影响其公正履行债权代理职责的利害关系。

### （三）发行人的权利和义务

1、 发行人依据有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及《债权代理协议》的规定，享有各项权利、承担各项义务。

2、 发行人应当按照有关法律规定和《募集说明书》的约定支付本期债券的利息和本金。

3、 发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

4、 在本期债券存续期间内，发行人应当根据《管理条例》、《通知》、《公司章程》、《募集说明书》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务，并根据债权代理人合法、合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

5、 在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合国融证券及新债权人完成债权人工作及档案移交的有关事项，并向新债权人履行《债权代理协议》项下应当向债权人履行履行的各项义务。

6、 发行人应该指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

7、 在债券持有人会议通知确定的债权登记日后2个交易日内，发行人负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人。

8、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

9、如果发生以下任何事件，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内以电话、传真、特快专递等有效方式通知债权代理人，并以公告的方式通知全体债券持有人：

(1) 发行人未按照债券登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

(2) 发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

(3) 发行人预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

(4) 发行人发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失；

(5) 发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

(6) 发行人发生标的金额超过5000万元人民币，或占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大仲裁或诉讼，可能导致的损益达到发行人最近一个会计年度经审计净利润的10%，且绝对额超过500万元人民币的诉讼、仲裁事项；

(7) 本期债券被暂停交易；

(8) 法律、行政法规及国家发展和改革委员会规定的其他情形。

10、发行人应当按照《债权代理协议》的约定向国融证券支付债权代理报酬。

11、其他应按法律法规、债券交易流通场所相关规则，及本期债券募集说明书约定所应履行的义务。

#### (四) 债券持有人的权利和义务

1、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债权代理协议》，受《债权代理协议》之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

2、债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本期债券的本金和/或利息。

3、债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或抵押/质押其所持有的本期债券。

4、债券持有人有权依照有关法律规定获得有关信息。

5、债券持有人有权根据有关法律规定的和《募集说明书》的规定监督债权代理人涉及债券持有人合法利益的有关行为。

6、债券持有人有权依照有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

7、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议作出的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。

8、债券持有人应当遵守《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》的相关规定。

9、债券持有人应当依其所认购的本期债券数额缴纳认购资金。

10、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

11、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

12、除非依《债权代理协议》约定变更债权代理人程序事由，本期债券存续期间债券持有人不得撤销对债权代理人的授权。

### （五）债权代理人的权利和义务

1、债权代理人有权依据《债权代理协议》的规定获得债权代理报酬。

2、债权代理人应持续关注发行人和担保人的状况，在出现《债权代理协议》规定的可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

3、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内勤勉和忠实处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

4、发行人不能偿还债务时，债权代理人应根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权代理人应督促发行人按《债权代理协议》、《募集说明书》的约定以及相关法律法规的规定履行信息披露义务。

6、债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

7、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

8、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

9、债权人代理人应按照国家发改委的有关规定及《债权代理协议》的规定向债券持有人出具债权代理事务报告。

10、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起 15 个工作日内，债权人代理人应该向新债权人代理人移交与本期债券有关的全部工作及有关文件档案。

11、债权人代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行。

12、债权人代理人应遵守和履行《债权代理协议》、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权人代理人应当履行的其他义务。

#### **（六）债券代理人行使债权代理事务的方式和程序**

1、债权人代理人通过日常事务管理、召集和召开债券持有人会议及出具债权代理事务报告的方式履行债权代理职责。

2、债权人代理人应指派专人负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行指导和监督。

3、债权人代理人召集和召开债券持有人会议的条件和程序按《债券持有人会议规则》的规定进行。

4、债权人代理人出具债权代理事务报告的内容和要求按《债权代理协议》的规定进行。

#### **（七）债权代理事务报告**

1、债权人代理人应当出具的债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权人代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起 6 个月内出具债权代理事务年度报告，年度报告应包括下列内容：

- （1）发行人的经营状况、资产状况；
- （2）债券持有人会议召开的情况；
- （3）本期债券本息偿付情况；

(4) 本期债券跟踪评级情况;

(5) 发行人指定的负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况;

(6) 债权代理人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

3、以下情况发生，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具债权代理事务临时报告：

(1) 由于发行人未按《募集说明书》的规定及时支付的原因，导致偿债账户内没有足够的资金划入登记托管机构指定的账户用于支付到期的本期债券利息和/或本金时，债权代理人应在该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券持有人。

(2) 发行人出现《债券持有人会议规则》规定的应当召开债券持有人会议的情形时。

(3) 出现对债券持有人利益有重大实质影响的其他情形时。

4、在本期债券存续期间，债权代理人应将债权代理事务报告等持续信息披露文件及时以公告方式告知债券持有人，并在指定的网站上公布。

#### **(八) 变更、解聘债权代理人的条件和程序**

1、债权代理人发生以下情形均应视为债权代理人的变更：

2、更换。发行人或单独/或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可以提议更换债权代理人，债权代理人应自前述提议提出之日按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议。债权代理人的更换必须经债券持有人会议批准且新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效，发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起90日内聘任新的债权代理人，并通知债券持有人。

3、辞职。债权代理人可在任何时候辞去聘任，但应至少提前90日书面通知发行人，只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后其

辞职方可生效。发行人应在接到债权代理人提交的辞职通知之日起90日内聘任新的债权代理人。如果在上述90日期间届满前的第10日，发行人仍未聘任新的债权代理人，则债权代理人有权自行聘任中国境内任何声誉良好、有效存续且具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者。该聘任应经发行人批准，但发行人不得无故拒绝。新的债权代理人聘任后，发行人应立即通知债券持有人。

4、自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即终止：（1）债权代理人丧失行为能力；（2）债权代理人被裁定破产或资不抵债；（3）债权代理人主动提出破产申请；（4）债权代理人同意任命接管人、管理人或其他类似官员接管其全部或大部分财产；（5）债权代理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；（6）有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；（7）有权机关对债权代理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似机构；（8）法院根据相关破产法律裁定批准由债权代理人提出或针对其提出的破产申请；（9）有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权代理人或其财产或业务。如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一继任者替代债权代理人，按照《债券持有人会议规则》规定进行公告并通知债券持有人。

5、出现上述变更事项时：（1）原任债权代理人依据《债权代理协议》享有的权利和承担的义务解除，由新任债权代理人承继《债权代理协议》项下原任债权代理人的权利和义务。变更后的债权代理人应承继以原债权代理人的名义签订的所有与本期债券相关的协议项下的权利义务。（2）发行人应与变更后的债权代理人签署确认书，对变更后的债权代理人及其同意遵守《债权代理协议》约定的事宜予以确认。

#### （九）债权代理人的报酬

债权代理人根据《债券代理协议》和有关法律规定的权限内代理本期债券事务每年应当获得的报酬及支付方式由发行人和债权代理人双方另行约定。

## 二、债券持有人会议规则的主要内容

### （一）债券持有人行使权利的形式

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》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》所规定的事项依法进行审议和表决。

### （二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依据相关法律法规及《募集说明书》的规定行使如下权利：

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、在发行人未偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼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相关规定行使享有的权利；

4、根据担保人出具的《担保函》，要求担保人承担保证责任；

5、决定变更债权代理人；

6、决定变更偿债资金专户监管人；

7、对发行人、债权代理人提出的议案作出决议（发行人提出的议案应向债权代理人书面提出）；

8、对单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人提出的议案作出决议（该议案应向债权代理人书面提出）；

9、决定是否同意发行人与债权人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

10、在法律规定许可的范围内修改《债券持有人会议规则》；

11、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### （三）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）发行人拟变更《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）发行人拟变更、解聘债权人代理人；

（4）发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

（5）发行人的主要资产被查封、扣押、冻结；

（6）发行人的主要或者全部业务陷入停顿；

（7）担保人发生影响其履行《担保函》下担保责任的重大亏损、损失、合并、分立、托管、重组、改制、破产、诉讼、仲裁和行政处罚等情形；

（8）本期债券被暂停或终止上市交易；

（9）发行人书面提议召开债券持有人会议；

（10）单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

（11）债权人书面提议召开债券持有人会议；

（12）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、上述事项发生之日起 5 个工作日内，债权人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

上述事项发生之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10% 以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

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

3、会议召集人应依法根据《债券持有人会议规则》规定发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人；单独代表 10% 以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10% 以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

(1) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《债券持有人会议规则》的规定；

(2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

(3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

(4) 应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

#### **(四) 债券持有人会议的通知**

1、《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 个工作日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

(1) 会议召开的时间、地点和方式；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求(包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点；

(5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开前5个工作日发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

3、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

4、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》的规定决定。

5、债券持有人会议一般应在发行人住所地或债权代理人住所地召开，各方另有提议的，原则上需经发行人同意。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

6、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少5个工作日公告并说明原因。

**(五) 债券持有人会议的出席**

1、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的，在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期债券数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从证券登记结算机构取得并无偿提供给召集人。

2、应单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人、债权代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债权代理人的询问作出解释和说明。

3、经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议。

4、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名(或单位名称)、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券数、被代理人姓名(或单位名称)、联系方式等事项。

#### **(六) 债券持有人会议的召开、决议及生效**

1、债券持有人会议须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或其代理人出席方可召开。债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。如在本次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人(或其代理人)担任会议主席并主持会议。

3、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

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

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

6、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券数对应的表决结果应计为“弃权”。

7、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券数不计入出席债券持有人会议的出席数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10% 以上股权的发行人股东；
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方。

8、债券持有人会议决议须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或其代理人同意方能形成有效决议。

9、依照有关法律、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定而作出的债券持有人会议决议对全体本期债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人)都具有法律约束力。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、法规及《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人具有法律约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人具有法律约束力。

10、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

11、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

12、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

13、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地发展改革部门及本期债券交易的场所报告。

### (七) 会议相关费用

1、发行人及债权代理人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、场地、律师费等组织费用等由发行人承担；单独持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、场地、律师费等组织费用等由该债券持有人承担；合并持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、场地、律师费等组织费用等由合并发出会议通知的债券持有人共同承担。

2、债权代理人、债券持有人和/或债券持有人受托人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用。

### 三、账户监管及合作协议的主要内容

#### (一) 募集资金账户的开立

1、发行人应于本期债券经国家发展和改革委员会核准发行之后且正式发行前在监管银行开设募集资金账户。

2、募集资金账户仅用于发行人本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

3、发行人应根据《募集说明书》、《承销协议》和《账户监管及合作协议》的约定及时将募集资金存入募集资金账户。

4、发行人应按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。

#### (二) 募集资金账户资金的使用

1、发行人使用募集资金账户内的资金时，应向监管银行发出加盖财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令，划款指令需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行、划款用途和付款人附言等内容。

2、募集资金账户内的资金专项用于《募集说明书》约定的募投项目或经依法变更后的项目。发行人调用募集资金账户资金时，应向监管银行提供由发行人董事会做出的最近一期调用募集资金的计划的决议，且该次调用应提前向监管银行提交划款指令、董事会决议以及资金用途证明，监管银行对发行人提交的划款指令、董事会决议及资金用途证明进行审查，认为资金用途符合债券募集资金用途的，监管银行予以办理；不符合债券募集资金用途的，监管银行有权拒绝执行。

3、监管银行发现有关方面违规使用募集资金账户内的资金的，应及时采取相关措施并向债权代理人和有关监管部门报告。

4、监管银行每月向发行人出具专项对账单，并抄送债权人，监管银行应保证专项对账单内容真实、准确、完整。

5、发行人不得在募集资金账户设定任何权利限制，不得开办网上银行、电话银行等电子银行功能、不可支取现金、不得开通通存通兑业务；仅能通过柜面办理资金支取业务，支取资金时需提交符合募集说明书中募集资金用途的划款指令。

6、本期债券的债权人，应当依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人、监管银行应当配合债权人的调查与查询。

7、发行人据此授权债权人指定的专门工作人员可以随时到监管银行查询、复印募集资金账户、偿债专户的资料。监管银行应及时、准确、完整地向其提供所需的有关账户的资料。债权人指定的专门工作人员向监管银行查询账户有关情况时应出具本人的合法身份证明、债权人的授权书或介绍信。

8、在本期债券存续期内，当出现募集资金使用专户被查封、冻结、扣划及其他情形不能进行资金划转时，监管银行在履行法定相关义务后，应在该等情形发生的当日及时通知发行人、债权人，相关有权机关要求保密的除外。发行人应当在接到债权人通知后5个工作日内在监管银行开立新的募集资金使用专户。

### **（三）偿债专户的开立**

1、发行人应于本期债券经国家发展和改革委员会核准发行之后且正式发行前在监管银行开设的偿债专户，并按《募集说明书》和《账户监管及合作协议》的约定按时足额将偿债资金存入偿债专户。

2、偿债资金来源：本期债券募投项目经营收益、发行人日常经营所产生的现金流等。

3、偿债专户内的资金及其孳息除专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息、违约金、银行结算划付费用、以及债权人向发行人追偿债务而产生的全部费用外，不得用于任何其他用途。

4、发行人应在开立上述偿债专户时在监管银行处预留财务印鉴式样。

5、监管银行应加强对偿债专户资金的监管，并按照《账户监管及合作协议》的规定进行偿债专户资金的划转，确保资金安全。发行人如需更换偿债专户的预留银行印鉴，必须按中国人民银行相关法规及监管银行的相关规定办理，但应在办理更换二个工作日内通知债权人代理人。

6、监管银行发现有关方面违规使用偿债专户内的资金的，应及时采取相关措施并向债权人代理人和有关监管部门报告。

7、上述账户的管理必须符合《人民币银行结算账户管理办法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》以及中国人民银行的其它有关规定。

8、发行人不得在偿债专户设定任何权利限制，不得开办网上银行、电话银行等电子银行功能、不可支取现金、不得开通通存通兑业务；仅能通过柜面办理资金划付业务，该专户的资金及其孳息专项用于偿付本期债券的到期本息、违约金等全部经济损失，支付银行结算划付费用、以及债权人向发行人追偿债务而产生的全部费用。

#### **（四）各方的陈述和保证**

1、协议各方当事人，包括其所有允许的继任者和受让者，做出以下陈述和保证，下述各项陈述和保证的所有重要方面在《账户监管及合作协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 公司存续。各方均是按照中国法律正式注册并有效存续的机构，拥有其财产及继续进行其正在进行之业务的权利或授权。

(2) 授权和合法性保证。各方对《账户监管及合作协议》的签署、交付和履行，以及作为当事人一方对与《账户监管及合作协议》有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付和履行，是在其公司经营权利范围内的，得到公司内部必要的授权。

(3) 政府审批或许可。各方对《账户监管及合作协议》的签署、交付和履行，以及作为当事人一方对与《账户监管及合作协议》有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付或履行，已经取得中国现行法律所要求的政府审批、许可或者进行了政府备案；或者并不需要这样的审批、许可或备案要求。

(4) 信息披露的真实性。各方披露的所有与《账户监管及合作协议》相关的资料和信息在《账户监管及合作协议》签订之日均属真实和准确，且不存在任何重大错误或遗漏。

### **(五) 各方的权利与义务**

1、发行人应依照《募集说明书》、《承销协议》和《账户监管及合作协议》的约定及时将募集资金存入募集资金账户，并按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途使用募集资金。

2、发行人应根据有关法律、法规和规则的规定、及《募集说明书》和《账户监管及合作协议》的约定，向偿债专户中划入偿债资金。

3、债权代理人应依据有关法律、法规和规则的规定、以及《债权代理协议》和《账户监管及合作协议》的约定，监督发行人本期债券募集资金的使用，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和监管银行应当配合调查与查询。

4、监管银行应恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，保管募集资金账户、偿债专户中的资金，确保募集资金账户、偿债专户中资金的独立和安全。

5、监管银行应依据《账户监管及合作协议》的约定，管理募集资金账户、偿债专户，执行发行人的资金拨付指令，负责办理本期债券募集资金账户、偿债专户中的资金往来。

6、监管银行发现发行人的资金拨付指令违反法律、行政法规有关规定、《募集说明书》或者《账户监管及合作协议》约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行应当拒绝执行，并及时向债权代理人和相关机构报告。

7、监管银行应按照《账户监管及合作协议》的约定向发行人发出划款通知书，要求发行人按照《账户监管及合作协议》的约定按时足额划款，并根据《账户监管及合作协议》的约定核对偿债账户内资金状况。

8、本期债券存续期内，如果发生下列可能对债券持有人权益产生重大影响的临时事项，监管银行应在知道该临时事项发生之日起 2 个工作日内以邮寄、传真或专人递送的方式通知发行人和债权人：

- (1) 发生监管银行解任事件或监管银行辞任；
- (2) 监管银行的法定名称、住所发生变更；
- (3) 其他监管银行发生的可能影响债券持有人利益的重大事项。

9、监管银行应按照相关法律、法规的规定及《账户监管及合作协议》的约定，妥善保存与本期债券监管业务有关的交易记录、会计账册等文件、资料。

10、监管银行因自身过错导致任何本期债券的资产损失的，应承担相应的赔偿责任。

11、法律、法规规定及《账户监管及合作协议》约定的其他权利及义务。

#### **(六) 偿债专户资金的划转和使用**

1、发行人应按照《账户监管及合作协议》的约定向偿债专户中划入偿债资金，保证在本期债券的每个还本付息日前偿债专户有足额的资金支付债券当期本息。

2、监管银行应依据《账户监管及合作协议》的约定保管偿债专户内的资金。

3、偿债专户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《账户监管及合作协议》约定用于偿付本期债券的到期本息、违约金等全部经济损失，支付银行结算划付费用、以及债权代理人向发行人追偿债务而产生的全部费用。

4、偿债专户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其他任何用途。

5、在本期债券存续期内，当偿债专户被查封、冻结、扣划及其他情形不能进行资金划转时，监管银行在履行法定相关义务后，应在该等情形发生的当日及时通知发行人、债权代理人，发行人应在接到通知后5个工作日内在监管银行开立新的偿债专户，相关有权机关要求保密的除外。以确保偿付本期债券本息不受影响；监管银行对发行人未按上述约定进行监管账户变更的不承担任何责任。

6、在监管期内，如监管账户被有权机关查封、冻结、扣划或发生其他情况（包括但不限于网络系统故障等），致使监管银行无法协助完成资金划转，监管银行不承担任何责任。

7、因国家法律法规的限制，导致监管银行无法按照《账户监管及合作协议》约定完成资金划转的，监管银行不承担任何责任。

8、监管银行不承担本期债券的偿还责任，也不为本期债券提供担保。

#### 四、本期债券存续期内信息披露机制

##### （一）信息披露机制

发行人及其他信息披露义务人将按照国家有关规定履行信息披露义务。主承销商将督促和检查发行人履行信息披露义务。信息披露的方式将依照国家有关规定，通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。

##### （二）发行信息披露

本期债券的募集说明书等法律文件将置备于下列地点并通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。

###### 1、定南城建投资集团有限公司

住所：定南县历市镇广州大道北 C 栋

法定代表人：冯健华

经办人员：甘小乐

办公地址：定南县历市镇广州大道北 C 栋

联系电话：0797-4263136

传真：0797-4282567

邮编：341900

###### 2、国融证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心西楼 2 层

联系人：刘宗强、王睿丰、张晓爽、李爽

联系电话：010-83991763

传真：010-83991758

邮政编码：100031

### （三）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债权代理人协议》及监管部门的有关规定进行信息披露。

1、发行人在本期债券存续期内，每年4月30日以前在相关媒体上公告上一年度审计报告。每年8月31日以前在相关媒体上公告当年未经审计的半年财务报表。

2、发行人在本期债券存续期内，将根据评级机构的跟踪评级安排每年公开披露年度跟踪评级报告，并在发生重大事项时披露不定期跟踪评级报告。

3、出现下列情形之一时，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内以电话、传真、特快专递等有效方式通知债权代理人，并以公告的方式通知全体债券持有人：

（1）发行人未按照债券登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

（2）发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

（3）发行人预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

（4）发行人发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失；

（5）发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

(6) 发行人发生标的金额超过 5000 万元人民币，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大仲裁或诉讼，可能导致的损益达到发行人最近一个会计年度经审计净利润的 10%，且绝对额超过 500 万元人民币的诉讼、仲裁事项；

(7) 本期债券被暂停交易；

(8) 法律、行政法规及国家发展和改革委员会规定的其他情形。

## 第十五条 风险与对策

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

### 一、与本期债券有关的风险与对策

#### （一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况、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的补偿，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证券交易场所上市交易或交易流通，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

风险：在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果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，截至 2017 年底，发行人资产总额为 609,977.11 万元，负债总额为 236,577.59 万元，所有者权益为 373,399.52 万元，资产负债率为 38.78%，资产规模较大。截至 2017 年底，发行人流动资产合计为 579,431.94 万元，占资产总额比例为 94.99%，2015-2017 年末的流动比率分别为 3.60、8.92、17.98。发行人资产中流动资产比重

较大，流动资产对流动负债的覆盖程度较好，偿债能力较好。其次，根据具有甲级资质的厦门市大学工程投资咨询有限公司编制的《中国（定南）助残科技城标准厂房建设项目可行性研究报告》、《定南县富田工业园富工路标准厂房工程可行性研究报告》、《定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目可行性研究报告》，募投项目收入来源为标准厂房销售收入、总部经济大楼销售收入、地下停车位销售收入及标准厂房出租收入、总部经济大楼出租收入、地下停车位出租收入、物业管理费收入。在本期债券存续期内，募投项目扣除经营成本费用、税金等后的项目净收益总计 83,218.95 万元，足以覆盖本期债券用于项目建设部分的本息。在募投项目运营期内，扣除经营成本费用、税金等后的项目净收益总计 85,359.39 万元，足以覆盖本期债券募投项目的总投资。再次，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，本期债券设置提前偿还条款：发行人将在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。

### （三）流动性风险

风险：发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的证券交易所交易流通。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证券交易场所上市交易或流通，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临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人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，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

#### （四）募投项目运营风险

**风险：**本期债券募投项目均位于富田工业园区内。富田工业园区整体的发展与规划、招商引资情况及未来三个募投项目的租售与运营，与本期债券资金回笼及发行人的偿债资金来源息息相关。若富田工业园发展规划不完善，对商家吸引力不强，或者工业园区的招商引资工作落实不到位，将对本期债券募投项目建设的工业厂房的租售产生较大影响。

**对策：**定南县富田工业园紧邻定南县工业大道，是定南县工业园区中发展速度最快的园区。富田工业园区设施完善，定南县政府给予入园企业诸多优惠政策，截至 2017 年底，富田工业园区入驻企业已近百家，吸纳的产业包括电子电器、涂料化工、食品加工、五金塑胶产业及钨、稀土深加工为主的有色金属产业等，已经形成较为完善的产业集群效应，园区整体发展情况良好。此外，发行人已分别与意向性入驻企业签署了拟入驻协议，将招商引资工作提前落实到位，有效地保障了本期债券募投项目的厂房建设完成后的商业化运营与租售。

## 二、与行业相关的风险与对策

### （一）宏观政策风险

**风险：**国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

**对策：**针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

## （二）经济周期风险

**风险：**城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

**对策：**未来随着当地经济的快速增长，定南县城市基础设施和公用事业的需求日益增强，发行人的业务规模和盈利水平也随之提高，因而发行人抵御经济周期的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现真正的可持续发展。

## （三）行业政策风险

**风险：**发行人主要从事城市基础设施建设、自来水安装销售及管道安装等业务，易受国家调控政策、宏观市场环境及资产市场行情等因素影响，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及资产使用方面有不同程度的调整，上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

**对策：**发行人所在行业是关系到当地民生问题的基础性行业，历来受到当地政府支持。近年来随着经济社会的快速发展，定南县城市建设加快推进。发行人的业务将继续获得当地政府的大力支持。同时，发行人将密切关注国家宏观调控政策动向，尽可能减小产业政策变动对公司经营管理的影响，保障企业持续平稳发展。

## 三、与发行人相关的风险与对策

### （一）管理运营风险

**风险：**发行人目前经营状况良好，但是在本期债券存续期内，如果发行人因管理不善、决策失误、重大投资失败等因素导致的企业出

现经营困难，有可能会影响到发行人对本期债券本息的按时支付。

**对策：**发行人长期以来一直注重科学管理，完善企业的法人治理结构和管理规章并严格执行，完善科学调研和决策程序，对投资项目在投资前仔细调研、科学论证，投资后密切跟踪、积极参与和关注，有力的降低了企业出现运营风险的可能性。

### （二）募集资金投资项目可能存在的风险

**风险：**发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但是由于募集资金将投向三个项目，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用；同时，项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

**对策：**发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑多方面因素，选择最佳方案。项目实施过程中，发行人将选派项目经验丰富的监理队伍加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

### （三）合规使用债券资金的风险

**风险：**本期债券的募集资金将用于三个标准厂房项目，如果在建设期内出现募集资金被挪用或未按约定使用的情况，将可能对未来募集资金投资项目的进度和收益产生不利影响。

**对策：**发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用

规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

公司设立本期债券募集资金专户，并与监管银行签署了《账户监管及合作协议》，本期债券募集资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

发行人将对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录。

本期债券募集资金的使用、调拨还将接受本期债券主承销商、债权代理人的监督。

#### （四）政府性应收账款回收风险

**风险：**2015-2017年末，发行人应收账款金额分别为4.82亿元、3.76亿元和5.15亿元，分别占同期资产总额的10.26%、7.94%及8.44%，发行人近年来承接了定南县大量基础设施代建业务，应收账款金额相应增加。发行人的应收账款主要为定南县财政局应付发行人的工程款。未来若定南县财政预算安排发生变更，发行人应收账款回收进度可能受到一定程度的影响，进而可能影响发行人偿债能力。

此外，2015-2017年末，发行人存货账面价值分别为35.39亿元、34.24亿元和35.29亿元，分别占同期资产总额的75.32%、72.39%及57.86%。发行人存货主要是土地资产和工程项目成本。发行人存货中工程项目主要为基础设施代建项目，未来转化为对政府应收账款的金额较大，该部分款项未来可能存在因收政府财力等原因造成回款困难的风险。

**对策：**经与发行人核实，发行人最近几年应收政府类款项回款正常，尚未发生严重拖欠情况。根据定南县政府出具的《定南县人民政府关于应付定南城建投资集团有限公司款项偿还资金安排的通知》，

定南县政府已对发行人的政府性应收款偿付做出有效安排：定南县政府将以未来土地出让收入作为对发行人应付款项的还款资金来源，并于本期债券存续期内分期偿还。因此，发行人政府性应收款项的回款有一定程度的保障。

#### **(五) 公司经营活动净现金流为负、投资性净现金流为负的风险**

**风险：**2016年、2017年，发行人经营性现金流净额持续为负，且2017年经营性现金流出金额较大，未来随着公司建设项目的不断开展，公司可能面临一定的资金支出压力。

2015-2017年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-13,133.58元、-8,524.63万元和-5,447.04万元。发行人的投资活动现金流出主要为自用项目的投资建设支出，若未来发行人自用项目不能妥善经营并产生收益，则可能对发行人造成一定程度的损失。

**对策：**发行人将通过完善自身管理体制和运作机制，进一步加强管理，完善法人治理结构，全面提高公司的综合实力，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，不断降低经营成本，增强自我造血能力，提高公司整体运营能力。同时，发行人将进一步做好与政府部门工程结算的衔接工作，加快工程项目款项的回流，努力提高资金营运效率。

此外，发行人自身的在建项目主要为子公司自来水公司自用的第二水厂等项目，发行人子公司授权经营定南县自来水供排水业务，在当地处于垄断地位，未来发行人将通过有效经营，回售投资成本。

#### **(六) 发行人对外融资规模不断扩大的风险**

**风险：**发行人2016年底总负债11.09亿元，资产负债率23.44%，2017年底总负债23.66亿元，资产负债率38.78%。发行人对外融资规模不断扩大，未来面临一定的资金偿还压力。

**对策：**发行人2015-2017年末发行人负债总额分别为153,637.22

万元、110,900.23万元和236,577.59万元。发行人2016年末负债总额较小主要系2016年公司结清了部分其他应付款，且一年内到期的非流动负债余额减少所致。发行人2016年资产负债率23.44%，资产负债率很低。定南县目前处于高速发展阶段，基础设施建设及城投建设力度逐渐加强，市容市貌日新月异，为达到资源有效配置，更好的开展城市基础设施建设，发行人于2017年积极拓宽融资渠道、加大了融资力度，导致对外融资增幅较大。但截至2017年底，发行人资产负债率（38.78%）在同行业中仍然处于较低水平，发行人未来将会更加合理配置资金，保障企业高效运营发展。

#### （七）发行人净利润主要依赖政府补贴的风险

**风险：**2015年至2017年，定南县财政局分别向发行人下拨政府补贴款0.57亿元、0.81亿元和0.72亿元，用于发行人基础设施建设业务。2015年至2017年，发行人补贴收入占该年度利润总额的比率分别为73.37%、58.43%和55.62%，经营性业务利润占比较小。虽然发行人经营性业务利润占比呈现逐年上升趋势，但发行人盈利大部分来自政府补助。若未来政府补助金额下调，或政府补助不持续，可能对发行人净利润、偿债能力产生一定程度的影响。

**对策：**发行人是定南县唯一的平台公司，近年来在定南县基础设施建设及自来水经营业务中发挥了巨大作用，为定南县市容市貌的改善、经济的腾飞做出了突出贡献，定南县财政局对发行人的财政补贴用于基础设施代建业务，且近年来补贴下放较为稳定。

#### （八）非经营性资金占用的风险

**风险：**发行人是国有控股公司。在本期债券存续期内，发行人及其子公司若出现新增非经营性往来占款或资金拆借等事项，则可能造成发行人资金紧张，进而对发行人偿债能力产生不确定影响。

**对策：**发行人在收到非经营性往来款或资金拆借需求后，由计划财务部相关经办人员对资料的完备性进行审核，并在确认符合流程规范后提请公司各级决策机构根据公司章程及《大额资金使用及资金拆借管理办法》等内部规定，就非经营性往来款或资金拆借事项进行审批和决策，涉及关联方的非经营性往来款或资金拆借决策流程严格按照企业会计准则《关联方披露》及《关联交易管理办法》的相关要求执行。在本期债券存续期内，发行人如果涉及新增非经营性往来款或资金拆借，将严格按照公司相关管理制度的规定履行审批程序并签署相关协议，同时将按照相关法律法规的规定履行信息披露义务。

#### （九）发行人对外担保的风险

**风险：**截至 2018 年末，发行人合并范围口径对外担保余额为 1.79 亿元，被担保单位为江西省定南中学和定南县城市公共交通有限公司，担保余额分别为 0.84 亿元和 0.95 亿元。如果担保对象出现违约的情况，发行人将有承担代偿义务的风险。

**对策：**截至 2018 年末，发行人对外担保的被担保单位为江西省定南中学和定南县城市公共交通有限公司是江西省重点中学和定南县主要公共交通服务企业，担保余额为 1.79 亿元。上述被担保对象均为国有企业或事业单位，目前经营状况良好，发行人代偿风险较低。发行人将密切关注上述被担保单位的生产经营情况和财务情况，控制对外担保的风险。

## 第十六条 信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金城”）对本期债券发行主体及债券进行综合评估，本期债券信用等级为 AAA 级，发行人长期主体信用等级为 AA-级，表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，本期债券违约风险很低。

### 一、评级观点

#### （一）优势

1、近年来，定南县依托于资源优势和工业园区发展，已形成电子信息产业、稀土永磁材料及应用产业、有色金属产业、智能制造产业、精细化工产业等主导产业，地区经济保持较快发展，经济实力不断增强；

2、公司主要从事定南县范围内的基础设施建设、自来水供应等业务，主营业务具有较强的区域专营性；

3、公司作为定南县重要的基础设施建设和公用事业运营主体，在资本金注入、财政补贴等方面得到了股东和相关各方的有力支持；

4、担保人综合财务实力很强，对本期债券本息偿还提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有极强的增信作用。

#### （二）风险

1、流动资产中变现能力较弱的存货、其他应收款及应收账款占比较高，资产流动性较差；

2、公司有息债务占负债总额的比重较高，2017年债务规模增幅较大，债务率水平逐年上升；

3、公司经营性和投资性净现金流呈流出状态，资金来源对筹资活动的依赖较大。

### （三）跟踪评级

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，东方金诚将在“2018年定南城建投资集团有限公司公司债券”的存续期内密切关注定南城建投资集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。跟踪评级期间，东方金诚将向定南城建投资集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，定南城建投资集团有限公司应严格按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如定南城建投资集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

## 二、发行人信用记录情况

根据2018年4月9日查询的《企业信用报告》，发行人于2016年12月21日发生1笔欠息情况，欠息金额1,424,402.78元，于2017年1月4日结清。上述欠息情况的发生是由于中国农业发展银行定南县支行自身系统原因导致付息款项未能正常划付，中国农业发展银行定南县支行已出具相关解释说明。除此之外，发行人不存在其他已结清和未结清的不良信贷记录。

## 三、发行人银行授信情况

截至2018年12月末，发行人获得的银行授信额度合计为37.00亿元，尚未使用的额度为5.40亿元。

表 16-1 截至 2018 年 12 月末授信情况统计

单位：万元

序号	授信银行	被授信人	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	赣州银行定南支行	定南城建设投资集团有限公司	30,000.00	30,000.00	0.00
2	赣州银行定南支行	定南县国富投资有限公司	30,000.00	30,000.00	0.00
3	赣州银行定南支行	定南县水利发展投资有限公司	20,000.00	20,000.00	0.00
4	农业发展银行定南支行	定南城建设投资集团有限公司	20,000.00	20,000.00	0.00
5	农业发展银行定南支行	定南县国有资产经营有限责任公司	99,000.00	69,000.00	30,000.00
6	农业发展银行定南支行	定南县春晖投资有限责任公司	50,000.00	26,000.00	24,000.00
7	农业发展银行定南支行	定南县农业科技投资有限责任公司	10,000.00	10,000.00	0.00
8	农业发展银行定南支行	定南县水利发展投资有限公司	30,000.00	30,000.00	0.00
9	中国工商银行定南支行	定南城建设投资集团有限公司	35,000.00	35,000.00	0.00
10	中国农业银行定南支行	定南城建设投资集团有限公司	20,000.00	20,000.00	0.00
11	中国农业银行定南支行	定南县物流投资有限责任公司	6,000.00	6,000.00	0.00
12	中国农业银行定南支行	定南县国富投资有限公司	20,000.00	20,000.00	0.00
	<b>共计</b>		<b>370,000.00</b>	<b>316,000.00</b>	<b>54,000.00</b>

## 第十七条 法律意见

本期债券发行人律师上海跃富律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

一、发行人本次债券的发行已经获得了必要的批准和授权；

二、发行人具备本次债券发行的主体资格；

三、发行人本次债券的发行符合有关法律、法规及规范性文件规定的实质性条件；

四、发行人的设立及增资过程已履行了必要的程序，获得必要的批准，符合当时有关法律、法规和规范性文件的规定，设立行为合法有效；

五、发行人在业务、人员、管理机构、财务等方面具有独立性，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力；发行人在核准的经营范围内从事业务，主营业务突出，且不存在持续经营的法律障碍，资信良好；发行人不存在同业竞争，关联交易公允，不存在损害发行人利益的情况，符合有关法律、法规及规范性文件的规定；

六、发行人的货币资金、存货、固定资产、无形资产、在建工程等主要财产情况真实，主要财产的所有权或使用权合法取得，不存在产权纠纷或其他潜在纠纷；

七、发行人正在履行的重大合同内容与形式合法有效；不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人本期合并范围内发生的合并行为系正常的经营活动行为，符合有关法律、法规及规范性文件的规定；发行人不存在减少注册资本以及对经营有重大影响的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为；

八、发行人在税收和环境保护方面不存在违反法律、法规及规范性文件的要求而被处罚的情形；

九、发行人募集资金的运用符合有关法律、法规及规范性文件的规定，募集资金的拟投资项目已取得必要的批准文件；

十、发行人及下属子公司、董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

十一、重庆兴农融资担保集团有限公司出具的《重庆兴农融资担保集团有限公司担保函》意思表示真实、内容合法有效；

十二、发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律、法规及规范性文件的规定，对在《募集说明书》及其摘要中引用的法律意见书内容无异议，《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；

十三、发行人与相关方签署的相关文件，内容合法、形式完备，对各方当事人均具有法律约束力；参与本次债券的各中介机构均具备为发行人提供服务的资质。

综上所述，上海跃富律师事务所认为，发行人具备有关法律、法规及规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件；本次债券的发行已经获得了必要的批准和授权；本次债券的发行尚待获得国家发改委的核准。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

### 二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- (一) 有关主管部门对本期债券发行的核准文件
- (二) 发行人关于本期债券发行的募集说明书及其摘要
- (三) 发行人 2015-2017 年经审计的财务报告
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 上海跃富律师事务所出具的法律意见书
- (六) 本期债券的担保函
- (七) 《2018 年定南城建投资集团有限公司公司债券之募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》
- (八) 《2018 年定南城建投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》
- (九) 《2018 年定南城建投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》

### 二、查询方式

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

国家发展和改革委员会网站：[www.sdpc.gov.cn](http://www.sdpc.gov.cn)

中央国债登记结算有限责任公司：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

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

- 1、定南城建投资集团有限公司

住所：定南县历市镇广州大道北 C 栋

法定代表人：冯健华

经办人：甘小乐

联系地址：定南县历市镇广州大道北 C 栋

联系电话：0797-4263136

传真：0797-4282567

邮编：341900

## 2、国融证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心西楼 2 层

联系人：张晓爽、李爽

联系电话：010-83991763、010-83991462

传真：010-83991832

邮政编码：100031

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：

2019年定南城建投资集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲国融证券股份有限公司	主承销商	国融证券股份有限公司债券融资二部	北京市西城区闹市口大街1号长安兴融中心西楼2层	张晓爽	010-83991832
2	川财证券有限责任公司	分销商	川财证券有限责任公司	成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座17楼	高扬	010-66495684

## 附表二：

## 发行人 2015 年-2017 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	1,022,009,054.80	429,510,315.90	258,519,110.48
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	514,896,771.71	375,802,808.97	482,249,650.91
预付款项	20,000,000.00	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	697,857,434.90	336,276,529.84	266,337,902.66
存货	3,529,082,746.25	3,424,562,026.18	3,538,694,042.64
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	10,473,398.94	8,816,804.02	-
<b>流动资产合计</b>	<b>5,794,319,406.60</b>	<b>4,574,968,484.91</b>	<b>4,545,800,706.69</b>
非流动资产：	-	-	-
可供出售金融资产	693,530.00	693,530.00	686,664.00
持有至到期投资	20,361,780.82	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	15,910,104.76	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	162,928,981.86	151,289,369.97	134,762,680.03
在建工程	2,363,769.36	613,681.47	14,351,467.53
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	2,499,857.64	2,586,059.64	2,672,261.67
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	693,641.88	506,740.24	135,534.96
其他非流动资产	100,000,000.00	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>305,451,666.32</b>	<b>155,689,381.32</b>	<b>152,608,608.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,099,771,072.92</b>	<b>4,730,657,866.23</b>	<b>4,698,409,314.88</b>

## 发行人 2015 年-2017 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	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	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付账款	-	19,910,712.08	-
预收款项	25,243,291.91	3,359,860.90	2,812,494.78
应付职工薪酬	850,540.09	741,988.44	746,459.25
应交税费	124,724,126.29	77,328,964.22	19,687,595.67
应付利息	2,979,996.66	6,504,039.47	1,089,480.82
应付股利	-	-	-
其他应付款	77,157,957.42	350,156,695.08	1,027,036,202.74
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	139,800,000.00	55,000,000.00	212,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>370,755,912.37</b>	<b>513,002,260.19</b>	<b>1,263,372,233.26</b>
非流动负债:			
长期借款	1,930,370,000.00	596,000,000.00	273,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	64,650,000.00	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,995,020,000.00</b>	<b>596,000,000.00</b>	<b>273,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,365,775,912.37</b>	<b>1,109,002,260.19</b>	<b>1,536,372,233.26</b>
所有者权益:	-	-	-
实收资本	250,000,000.00	250,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	2,975,687,597.05	2,975,687,597.05	2,841,753,189.95
减: 库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	8,935,478.64	7,740,703.75	269,277.12
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	499,372,084.86	388,227,305.24	270,014,614.55
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>3,733,995,160.55</b>	<b>3,621,655,606.04</b>	<b>3,162,037,081.62</b>
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,733,995,160.55</b>	<b>3,621,655,606.04</b>	<b>3,162,037,081.62</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>6,099,771,072.92</b>	<b>4,730,657,866.23</b>	<b>4,698,409,314.88</b>

附表三：

## 发行人 2015 年-2017 经审计的合并利润表

单位：元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>770,494,167.69</b>	<b>862,673,589.06</b>	<b>495,037,914.43</b>
其中：营业收入	770,494,167.69	862,673,589.06	495,037,914.43
<b>二、营业总成本</b>	<b>708,332,492.69</b>	<b>804,524,214.71</b>	<b>470,617,780.15</b>
其中：营业成本	676,882,020.58	783,596,451.25	426,315,893.16
营业税金及附加	18,683,439.93	7,227,930.40	26,529,998.48
销售费用	-	-	6,833.00
管理费用	13,372,905.98	13,865,098.40	18,245,579.66
财务费用	-1,353,480.34	-1,650,086.48	-922,583.93
资产减值损失	747,606.54	1,484,821.14	442,059.78
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	1,583,398.19	62,944.00	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,210,104.76	-	-
汇兑收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
其他收益	71,534,585.32	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>135,279,658.51</b>	<b>58,212,318.35</b>	<b>24,420,134.28</b>
加：营业外收入	305,447.84	83,274,085.29	56,959,126.68
减：营业外支出	6,969,423.57	2,037,127.22	4,035,310.73
<b>四、利润总额</b>	<b>128,615,682.78</b>	<b>139,449,276.42</b>	<b>77,343,950.23</b>
减：所得税费用	16,276,128.27	13,765,159.10	6,550,836.71
<b>五、净利润</b>	<b>112,339,554.51</b>	<b>125,684,117.32</b>	<b>70,793,113.52</b>
归属于母公司所有者的净利润	112,339,554.51	125,684,117.32	70,793,113.52
少数股东损益		-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>112,339,554.51</b>	<b>125,684,117.32</b>	<b>70,793,113.52</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	112,339,554.51	125,684,117.32	70,793,113.52
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

附表四：

## 发行人 2015 年-2017 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	242,355,813.44	667,850,460.30	527,482,295.13
收到的税费返还	-	45,107.24	9,839.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,870,386,853.51	2,410,495,649.30	1,347,681,889.17
<b>现金流入小计</b>	<b>3,112,742,666.95</b>	<b>3,078,391,216.84</b>	<b>1,875,174,023.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	595,913,170.04	683,577,444.67	196,155,661.74
支付给职工以及为职工支付的现金	7,248,836.96	6,005,021.84	5,245,816.74
支付的各项税费	44,390,520.19	54,554,861.45	15,937,985.42
支付其他与经营活动有关的现金	2,956,830,998.80	2,430,135,352.45	1,643,225,001.35
<b>现金流出小计</b>	<b>3,604,383,525.99</b>	<b>3,174,272,680.41</b>	<b>1,860,564,465.25</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-491,640,859.04</b>	<b>-95,881,463.57</b>	<b>14,609,558.05</b>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	11,512.60	62,944.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	27,709,980.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>11,512.60</b>	<b>62,944.00</b>	<b>27,709,980.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,781,934.89	85,309,260.00	159,045,766.61
投资支付的现金	34,700,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>54,481,934.89</b>	<b>85,309,260.00</b>	<b>159,045,766.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-54,470,422.29</b>	<b>-85,246,316.00</b>	<b>-131,335,786.61</b>

三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	244,297,368.66	273,961,509.23
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	1,724,150,000.00	378,000,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	130,769,230.77
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,724,150,000.00</b>	<b>622,297,368.66</b>	<b>554,730,740.00</b>
偿还债务所支付的现金	240,330,000.00	212,000,000.00	240,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,678,410.34	16,282,752.54	23,194,304.17
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	287,531,569.43	41,895,631.13	2,147,637.48
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>585,539,979.77</b>	<b>270,178,383.67</b>	<b>265,341,941.65</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,138,610,020.23</b>	<b>352,118,984.99</b>	<b>289,388,798.35</b>
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>592,498,738.90</b>	<b>170,991,205.42</b>	<b>172,662,569.79</b>
加：期初现金及现金等价物余额	429,510,315.90	258,519,110.48	85,856,540.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,022,009,054.80</b>	<b>429,510,315.90</b>	<b>258,519,110.48</b>

## 附表五：

## 担保人 2017 经审计的合并资产负债表

单位：元

资 产	2017 年 12 月 31 日
流动资产：	
货币资金	5,062,898,212.51
△ 结算备付金	-
△ 拆出资金	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,500,000.00
衍生金融资产	-
应收票据	-
应收账款	1,836,996,663.55
预付款项	389,449.40
△ 应收保费	6,129,839.50
△ 应收分保账款	-
△ 应收分保准备金	-
应收利息	16,370,379.70
应收股利	-
其他应收款	620,347,631.73
△ 买入返售金融资产	-
存货	-
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	2,335,128,699.44
<b>流动资产合计</b>	<b>9,940,760,875.83</b>
△ 发放贷款及垫款	-
非流动资产：	-
可供出售金融资产	105,447,850.00
持有至到期投资	517,675,297.31
长期应收款	-
长期股权投资	73,091,929.36
投资性房地产	1,181,800.00
固定资产原价	159,922,839.28
减：累计折旧	38,064,745.89
固定资产净值	121,858,093.39
减：固定资产减值准备	-
固定资产净额	121,858,093.39
在建工程	4,506,127.85
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	1,961,299.40
开发支出	-

商誉	-
长期待摊费用	856,042.25
递延所得税资产	192,186,690.81
其他非流动资产	11,413,573,421.77
<b>非流动资产合计</b>	<b>12,432,338,552.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>22,373,099,427.97</b>

## 担保人 2017 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2017 年 12 月 31 日
流动负债：	
短期借款	50,000,000.00
△向中央银行借款	-
△吸收存款及同业存放	-
△拆入资金	-
衍生金融负债	-
应付账款	14,300,338.56
预收款项	203,722,125.90
△卖出回购金融资产款	-
△应付手续费及佣金	-
应付职工薪酬	40,777,169.37
其中：应付工资	39,130,600.01
应付福利费	-
应交税费	64,260,369.92
其中：应交税金	63,999,758.98
应付利息	-
应付股利	40,161,638.27
其他应付款	652,493,281.48
△应付分保账款	-
△保险合同准备金	1,561,219,630.75
△代理买卖证券款	-
△代理承销证券款	-
划分为持有待售的负债	-
一年内到期的非流动负债	-
其他流动负债	664,253,891.41
<b>流动负债合计</b>	<b>3,291,188,445.66</b>
非流动负债：	-
长期借款	-
应付债券	-
长期应付款	-
专项应付款	-
预计负债	-
递延所得税负债	-

负债及所有者权益	2017年12月31日
其他非流动负债	9,313,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,313,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>12,604,188,445.66</b>
所有者权益：	
实收资本	2,950,000,000.00
国有资本	2,950,000,000.00
其中：国有法人资本	2,950,000,000.00
集体资本	-
民营资本	-
其中：个人资本	-
外商资本	-
减：已归还投资	-
实收资本（或股本）净额	2,950,000,000.00
其他权益工具	-
其中：优先股	-
永续债	-
资本公积	2,440,318,328.37
减：库存股	-
其他综合收益	323,783.35
其中：外币报表折算差额	-
专项储备	-
盈余公积	40,308,100.30
△一般风险准备	33,443,923.75
未分配利润	76,889,868.22
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>5,541,284,003.99</b>
少数股东权益	4,227,626,978.32
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,768,910,982.31</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>22,373,099,427.97</b>

## 附表六：

## 担保人 2017 年经审计的合并利润表

单位：元

项 目	2017 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>611,729,142.50</b>
其中：营业收入	499,318,757.05
△利息收入	112,299,300.55
△已赚保费	-
△手续费及佣金收入	111,084.90
<b>二、营业总成本</b>	<b>469,185,921.75</b>
其中：营业成本	10,941,439.28
△利息支出	434,427.31
△手续费及佣金支出	6,213,777.51
△退保金	-
△赔付支出净额	-
△提取保险合同准备金净额	222,421,533.54
△保单红利支出	-
△分保费用	54,166.04
营业税金及附加	7,735,141.07
销售费用	-
管理费用	184,584,837.40
其中：研究与开发费	
党建工作经费	
财务费用	7,568,558.84
其中：利息支出	8,897,320.14
利息收入	1,416,855.69
汇兑净损失	-
资产减值损失	29,232,040.76
其他	-
加：公允价值变动收益	-
投资收益	16,842,027.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-970,578.65
△汇兑收益	-
其他收益	21,458,731.85
<b>三、营业利润</b>	<b>180,843,979.79</b>
加：营业外收入	6,711,313.40
其中：非流动资产处置利得	-
非货币性资产交换利得	-
政府补助	5,510,646.00
债务重组利得	-
减：营业外支出	4,783,091.07
其中：非流动资产处置损失	44,396.08
非货币性资产交换损失	-
债务重组损失	-

<b>四、利润总额</b>	<b>182,772,202.12</b>
减：所得税费用	34,326,492.62
<b>五、净利润</b>	<b>148,445,709.50</b>
归属于母公司所有者的净利润	82,403,764.45
少数股东损益	66,041,945.05
持续经营损益	148,445,709.05
终止经营损益	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>1,270,000.00</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	6,462.75
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	6,462.75
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进行损益的其他综合收益中享有的份额	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-
5.外币财务报表折算差额	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,263,537.25
<b>七、综合收益总额</b>	<b>149,715,709.50</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	82,410,227.20
归属于少数股东的综合收益总额	67,305,482.30
<b>八、每股收益</b>	<b>-</b>
基本每股收益	-
稀释每股收益	-

附表七：

担保人2017年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	46,755,641.76
△客户存款和同业存放款项净增加额	-
△向中央银行借款净增加额	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	-
△收到原保险合同保费取得的现金	615,819,383.69
△收到再保险业务现金金额	-
△保户储金及投资款净增加额	-
△处置已公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	111,989,422.81
△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	136,593.23
收到其他与经营活动有关的现金	5,541,212,370.70
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>6,315,913,412.19</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,651,674.38
△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的现金	977,275,544.37
△支付利息、手续费及佣金的现金	6,466,113.36
△支付保单红利的现金	-
支付给职工以及为职工支付的现金	110,684,597.70
支付的各项税费	129,763,905.31
支付其他与经营活动有关的现金	5,559,727,445.39
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,789,569,280.51</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-473,655,868.32</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>	-
收回投资收到的现金	808,802,018.01
取得投资收益收到的现金	20,627,178.70
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	309,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>829,738,196.71</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,062,768.55
投资支付的现金	988,400,000.00
△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	16,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,014,462,768.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-184,724,571.84</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>	

吸收投资收到的现金	921,000,000.00
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	50,000,000.00
△发行债券收到的现金	-
收到其他与筹资活动有关的现金	5,120,500,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,091,500,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,609,881.93
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	3,530,500,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,582,109,881.93</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,509,390,118.07</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,851,009,677.91</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,162,016,034.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,013,025,712.51</b>

(本页无正文，为《2019年定南城建投资集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页)



2019年3月19日