

2019 年井冈山市国有资产经营管理有限公司
公司债券募集说明书

发行人

井冈山市国有资产经营管理有限公司



主承销商/簿记管理人



中航证券有限公司
AVIC SECURITIES CO., LTD.

二〇一九年 三月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人承诺其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井冈山市城市建设投资开发有限公司，且本期债券偿债保障措施由募投项目收益及发行人经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2019 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券（简称“19 井冈国资债”）。

（二）**发行总额：**人民币 7 亿元。

（三）**债券期限及利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，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。

（四）**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。自债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各

债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（五）承销方式：承销团余额包销。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）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）发行范围及对象：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）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管；通过公开发行人方式认购的在上海证券交易所发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（九）债券担保：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连带责任保证担保。

（十）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA-，本期债券信用等级为AAA。

目 录

释义.....	1
第一条 债券发行依据.....	3
第二条 本次债券发行的有关机构.....	4
第三条 发行概要.....	8
第四条 认购与托管.....	11
第五条 债券发行网点.....	13
第六条 认购人承诺.....	14
第七条 债券本息兑付办法.....	16
第八条 发行人基本情况.....	18
第九条 发行人业务情况.....	32
第十条 发行人财务情况.....	54
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	94
第十二条 筹集资金用途.....	95
第十三条 偿债保障措施.....	122
第十四条 投资者保护.....	136
第十五条 风险揭示.....	140
第十六条 信用评级.....	147
第十七条 法律意见.....	150
第十八条 其他应说明的事项.....	152
第十九条 备查文件.....	153
附表一：2019 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券发行网点表...	155
附表二：发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表	156
附表三：发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表（续）	157
附表四：发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表	158
附表五：发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表	159
附表六：重庆兴农担保 2017 年 12 月 31 日经审计的资产负债表.....	161
附表七：重庆兴农担保 2017 年 12 月 31 日经审计的利润表.....	162
附表八：重庆兴农担保 2017 年 12 月 31 日经审计的现金流量表.....	163

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

公司/发行人/国资公司	指	井冈山市国有资产经营管理有限公司
本期债券	指	总额为人民币 7 亿元的 2019 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2019 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》
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
主承销商/簿记管理人/中航证券	指	中航证券有限公司
评级机构/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
会计师事务所	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京海润天睿律师事务所
专项账户监管银行/债权代理人	指	九江银行股份有限公司井冈山支行
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销组织
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的本期债券承销团协议
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限结束后，将各自未售出的债券全部买入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项

《募集资金专户监管协议》	指	发行人与募集资金专户监管人签订的《2018 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券募集资金专户监管协议》
《偿债资金专户监管协议》	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《2018 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》
《债权代理协议》	指	发行人与债权人签订的《2018 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2018 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券债券持有人会议规则》
债券持有人	指	持有 2019 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券的投资者
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
市政府/井冈山市政府	指	井冈山市人民政府
市财政局	指	井冈山市财政局
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
报告期	指	2015 年、2016 年和 2017 年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日	指	中华人民共和国的法定节假日（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日或休息日）
元	指	人民币元

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

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕180号文批准公开发行。

本期债券业经江西省发展和改革委员会赣发改财经〔2018〕691号文批准转报。

本期债券业经发行人股东井冈山市财政局2018年4月12日出具的《关于井冈山市国有资产经营管理有限公司债券发行事宜的批复》（井财[2018]63号）批准同意。

本期债券业经井冈山市国有资产经营管理有限公司2018年3月25日董事会决议通过。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：井冈山市国有资产经营管理有限公司

住所：江西省井冈山市财政局办公大楼内

法定代表人：卢诗亮

经办人员：尹继雄

办公地址：江西省井冈山市财政局办公大楼内

联系电话：0796-8935702

传真：0796-8935700

邮政编码：343600

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：中航证券有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层

法定代表人：王晓峰

经办人员：王岩、何开文、蒋素蕾、吴樟城

办公地址：北京市望京东园四区 2 号中航资本大厦中航证券 35 层

联系电话：010-59562461

传真：010-59562531

邮政编码：100102

（二）分销商：国元证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市梅山路18号

法定代表人：蔡咏

经办人员：刘志

办公地址：安徽省合肥市梅山路18号

联系电话：0551-68167182

传真：0551-62634916

邮政编码：230000

三、债券托管机构：

1、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

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100032

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

法定代表人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

法定代表人：黄红元

经办人员：段东兴

办公地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区青云里满庭芳园小区9号楼青云当代大厦

22层

执行事务合伙人：郝树平

经办人员：傅晓、李艳生

办公地址：北京市海淀区复兴路47号天行健大厦1607室

联系电话：010-51921376

传真：010-51921376

邮政编码：100036

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

经办人员：毕柳、杨培峰、顾春霞

办公地址：上海市浦东新区东三里桥路1018号A601室

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮政编码：200125

七、发行人律师：北京海润天睿律师事务所

住所：北京市朝阳区建外大街甲14号广播大厦17层

负责人：罗会远

经办人员：王肖东、冯玫

办公地址：北京市朝阳区建外大街甲14号广播大厦17层

联系电话：010-65219696

传真：010-88381869

邮政编码：100022

八、债权代理人/监管银行：九江银行股份有限公司井冈山支行

住所：江西省吉安市井冈山市新城区黄洋界大道64号凯旋时代广场1号楼A1001-A1004号

负责人：肖洋孝

经办人员：肖洋孝

办公地址：江西省吉安市井冈山市新城区黄洋界大道64号凯旋时代广场1号楼A1001-A1004号

联系电话：0796-2172716

传真：0796-2172716

邮政编码：343600

九、担保机构：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

经办人员：邓可

办公地址：重庆市北部新区黄山大道中段64号高科总部广场11幢

联系电话：023-88280539

传真：023-88280500

邮政编码：401121

第三条 发行概要

一、**发行人：**井冈山市国有资产经营管理有限公司。

二、**债券名称：**2019年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券（简称“19井冈国资债”）。

三、**发行总额：**人民币7亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，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。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。自债券存续期的第3年至第7年，每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

除外)公开发行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。

七、发行对象: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、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2019年3月29日。

九、债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券,在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管;通过公开发行方式认购的在上海证券交易所发行的本期债券,在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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

十一、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2019年4月1日。

十二、发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自发行首日至2019年4月2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1日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:本期债券的计息期限为自2019年4月1日至2026年3月31日止。

十五、付息日:本期债券的付息日为2020年至2026年每年的4月1日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的4月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、主承销商、簿记管理人：中航证券有限公司。

二十、承销团成员：本期债券主承销商为中航证券有限公司，分销商为国元证券股份有限公司。

二十一、担保方式：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连带责任保证担保。

二十二、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA-，本期债券信用等级为AAA。

二十三、债权代理人/监管银行：九江银行股份有限公司井冈山支行。

二十四、流动性安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构登记托管。

二、本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

三、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（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。

四、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查询或在本期债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

凡参与上海证券交易所公开发行部分的机构投资者，在发行期间需与本期债券主承销商联系，机构投资者凭加盖公章的营业执照（副

本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格证券账户卡复印件认购本期债券。

五、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。

六、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）公开发行人部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行人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

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

一、认购人接受本期债券募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、投资者同意九江银行股份有限公司井冈山支行作为债权代理人、募集资金专户监管人和偿债资金专户监管人，与发行人签订本期债券《债权代理协议》、《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》，共同制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

三、本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家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；

四、本期债券的担保人依有关法律、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；

五、本期债券的债权代理人以及账户监管人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家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；

六、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；

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，以及相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

八、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（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低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同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。

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1次，从本期债券存续期的第3年起，每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2020年至2026年每年的4月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券未上市部分利息的支付通过债券托管人办理；上市部分利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还本金方式，自债券存续期的第3年至第7年，每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，即本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的4月1日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值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）。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。当年应兑付债券本金金额自兑付首日起不另计利息。最后5个付息年份每年应付利息随当年本金的兑付一起支付。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。

（二）本期债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：井冈山市国有资产经营管理有限公司

成立日期：2010年8月11日

住 所：江西省井冈山市财政局办公大楼内

注册资本：人民币伍仟万元整

法定代表人：卢诗亮

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对市政府授权的国有资产进行经营、管理；城市建设、资本运营和投资（国家法律法规有专项规定的除外）。

发行人是经井冈山市人民政府批准设立，具有独立法人资格、实行独立核算、自主经营、自负盈亏的国有独资公司。公司及其子公司承担着井冈山市国有资产投资、经营、保值和增值及城市基础设施投资建设、运营的职责。自成立以来，发行人在改善投资环境、聚集生产要素、推进科技创新、加快结构转型、提升开发形象等方面起到了窗口示范和辐射带动作用，有力促进了井冈山市的城市发展。

截至2017年12月31日，发行人资产总额为877,212.68万元，负债总额为216,104.80万元，所有者权益合计为661,107.88万元。2017年度，公司实现营业收入62,116.32万元，净利润11,383.69万元。

二、历史沿革

（一）发行人历史沿革情况

井冈山市国有资产经营管理有限公司系根据井冈山市人民政府办公室“井府办字[2010]48号文件”批准成立，由井冈山市财政局于2010年8月11日出资组建的国有独资公司。公司设立时注册资本

5,000.00 万元，由井冈山市财政局分期并自公司登记成立之日起两年内缴足。

截至 2010 年 8 月 5 日，公司已收到井冈山市财政局首次货币出资 1,500.00 万元。井冈山市发展会计师事务所有限公司对首次出资情况进行了审验，并出具了井发会验字[2010]第 54 号《验资报告》。

截至 2011 年 7 月 31 日，公司收到井冈山市财政局缴纳的第二期出资，出资方式为实物资产房屋出资，实收资本增加至 5,000.00 万元。2010 年 12 月 27 日，井冈山市诚信房地产价格评估有限责任公司对本期出资房屋进行了评估，并出具了赣诚房评字第[2011]016 号《评估报告》，房屋评估值为 4,171.80 万元，其中 3,500.00 万元计入实收资本，617.80 万元计入资本公积。井冈山市发展会计师事务所有限公司对本次出资进行了审验，并出具了井发会验字[2011]第 54 号《验资报告》。

公司现持有井冈山市市场和质量监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码证为 91360881558490280C，注册资本及实收资本均为 5,000.00 万元。

（二）发行人重大资产重组情况

发行人自设立以来未发生重大资产重组的情况。

三、股东情况

公司系经井冈山市人民政府批准设立的国有独资公司，由井冈山市人民政府授权井冈山市财政局履行出资人职责，井冈山市人民政府是公司实际控制人，并持有其 100.00% 股权。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人股东持有发行人股份不存在被质押或股权争议的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人是经井冈山市人民政府批准，按照现代企业制度和《公司法》组建，并有完善法人治理结构的国有独资公司。发行人成立以来，严格依照《公司法》的要求规范运作，公司治理情况如下：

1、股东

公司系国有独资公司，经井冈山市人民政府办公室批准，由井冈山市财政局履行出资人职责，行使股东会权利。按照《企业国有资产监督管理暂行条例》、《公司章程》规定，出资人履行对公司监督管理职责，行使如下权利：（1）审议批准董事会的工作报告及监事会的报告；（2）委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；（3）委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；（4）批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；（5）法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

董事会是公司经营管理的最高决策机构，其成员由井冈山市财政局委派或更换。董事会每届任期三年，任期届满，可连选连任。公司董事会由3人组成，设董事长一名，副董事长一名。董事长、副董事长由井冈山市财政局委派或更换。董事会行使下列职权：（1）执行出资人的决定，并向出资人报告工作；（2）修改公司章程；（3）决定公司投资方案和经营计划；（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定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；（7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬

事项；(10) 批准公司员工报酬方案；(11) 拟定公司章程修改方案；(12) 制定公司的基本管理制度。

公司董事会根据出资人的授权，可以决定公司上述重大事项，但公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券必须由出资人决定；其中，重要的国有独资公司合并、分立、解散、申请破产的，应由出资人审核后，报本级人民政府批准。公司董事会设董事会秘书，负责处理董事会日常事务。

3、监事会

公司设监事会，监事会设监事 5 人，设监事会主席一名。监事、监事会主席由出资人委派、指定或者更换。监事中应有不低于三分之一比例的职工代表，监事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。现有监事会成员 5 人，其中职工监事 2 人。公司董事、总经理、财务负责人不得兼任监事，监事不得兼任公司副总经理。监事会行使下列职权：(1) 检查公司财务；(2) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；(3) 当董事和总经理的行为损害公司利益时，要求董事和总经理予以纠正；(4) 向出资人作监事会工作报告；(5) 提议召开临时董事会。监事会主席列席董事会会议。

4、总经理

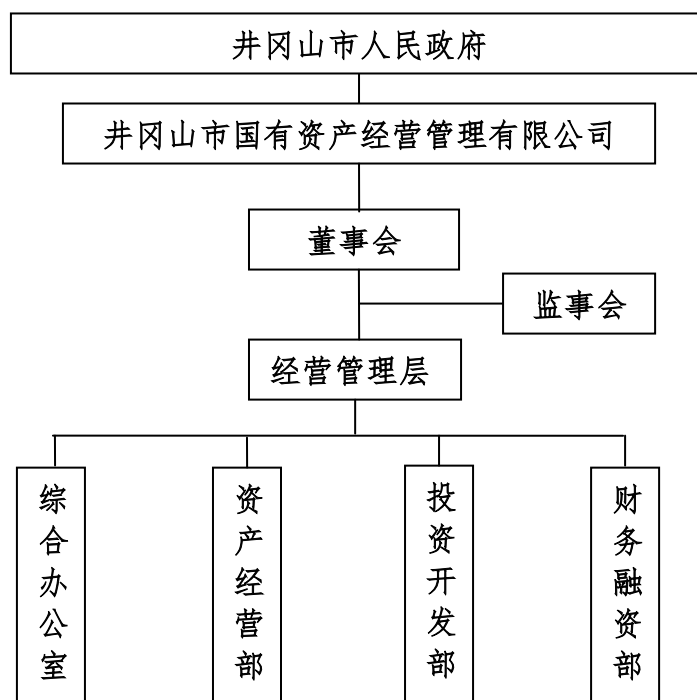
公司实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理、副总经理 1 名，任期三年。总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会批准后聘任，也可由董事会向社会公开招聘。总经理行使以下职权：(1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；(2) 主持公

司的经营管理工作；(3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；(4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；(5) 拟定公司内部管理机构设置方案；(6) 拟定公司的基本管理制度；(7) 提请聘任或解聘副总经理、财务负责人；(8) 聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；(9) 董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

发行人在组织结构设置方面，以高效、精简为原则，根据发行人定位、业务特点和业务需要设立了“三部一室”，分别为资产经营部、投资开发部、财务融资部和综合办公室。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的组织结构如下图所示：



（三）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，盈亏自负，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

1、业务独立方面

发行人具有独立的法人地位，拥有独立的业务和完整的生产经营体系，在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，依法独立承担民事责任。

2、人员独立方面

发行人的董事、高级管理人员系按照《公司章程》等有关规定，由股东、董事会通过合法程序进行选举或任免。发行人具有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，并与聘用人员签订了劳动合同、聘用合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等各项管理制度。

3、资产独立方面

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产、辅助系统及配套设施，包括土地房产、机器设备等。公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

4、机构独立方面

发行人根据经营管理和业务发展的需要设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，其内部机构与政府主管部门不存在从属关系。发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，不存在控股股东直接干预发行人机构设置及经营活动的情况。

5、财务独立方面

发行人设立了独立的财务部门，制定了独立的财务管理制度；发行人的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则；发行人的资金管理独立，有独立的纳税登记号，依法独立纳税；发行人财务决策不受控制人干预。发行人独立作出财务决策，自主决策资

金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

五、发行人控股和参股子公司情况

截至 2017 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司 3 家，二级子公司 2 家，基本情况如下：

表 8-1 发行人控股及参股子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例		级次
				直接	间接	
1	井冈山市城市建设投资开发有限公司	2013-03-19	13,000.00	90.00	-	1 级
2	井冈山市文化旅游发展有限公司	2013-12-16	16,400.00	82.33	-	1 级
3	井冈山市新城投资发展有限公司	2013-03-19	26,000.00	70.00	-	1 级
4	井冈山米兰花酒店管理有限公司	2017-04-21	500.00	-	100.00	2 级
5	井冈山市工业园投资开发有限公司	2016-11-14	10,000.00	-	51.00	2 级

六、发行人主要下属子公司基本情况

（一）井冈山市城市建设投资开发有限公司

井冈山市城市建设投资开发有限公司（以下简称“井冈山城投公司”）系根据井冈山市人民政府办公室出具的《关于同意成立井冈山市城市建设投资开发有限公司的批复》（井府办字[2013]15 号）批准成立，由发行人和井冈山市财政局于 2013 年 3 月 19 日共同出资设立，设立时注册资本 13,000.00 万元。截至 2013 年 3 月 18 日，井冈山城投公司（筹）已收到各股东缴纳的全部出资款，其中发行人以实物资产房屋出资 4,170.00 万元，井冈山市诚信房地产价格评估有限责任公司对本期出资房屋进行评估，并出具了井诚房评字[2013]CX 第 318 号-第 325 号《资产评估报告》；井冈山市财政局以货币出资 4,000.00 万元，以实物资产房屋出资 4,830.00 万元，井冈山市诚信房地产价格评估有限责任公司对本期出资房屋进行评估，并出具了井评诚评字

[2013]CX 第 288 号-第 290 号、第 293 号、第 298 号-第 302 号《资产评估报告》。井冈山市发展会计师事务所有限公司对以上股东出资情况进行了审验，并出具了井发会验字[2013]第 09 号《验资报告》。

2015 年 12 月 20 日，根据井府办抄字[2015]156 号文件和井财[2015]167 号文件精神，井冈山市人民政府同意井冈山市财政局将其持有的井冈山城投公司 57.92%股权划转至发行人名下。截至 2017 年末，井冈山城投公司注册资本为 13,000.00 万元，其中，发行人持有井冈山城投公司 90.00%股权，井冈山市财政局持有其 10.00%股权。

井冈山城投公司主要经营范围为：城乡基础设施建设，国有资产经营管理，房地产开发、经营，农林水基础设施开发建设，其他项目投资开发及资产资源管理（以上项目涉及到法律法规有特殊规定的从其规定）。

截至 2017 年 12 月 31 日，井冈山城投公司资产总额为 379,761.01 万元，净资产为 342,916.26 万元。2017 年度，实现营业收入为 3,981.41 万元，净利润为 423.83 万元。

（二）井冈山市文化旅游发展有限公司

井冈山市文化旅游发展有限公司（以下简称“井冈山文旅公司”）系根据井冈山市人民政府办公室出具的《关于同意成立井冈山市文化旅游发展有限公司的批复》（井府办字[2013]67 号）批准成立，由发行人和井冈山旅游发展总公司于 2013 年 12 月 16 日共同出资设立的有限责任公司，设立时注册资本 15,000.00 万元。截至 2013 年 12 月 12 日，井冈山文旅公司（筹）已收到各股东缴纳的全部出资款，其中发行人以货币出资 5,250.00 万元，实物资产房屋出资 7,100.00 万元，井冈山市诚信房地产价格评估有限责任公司对出资房屋进行了评估，并出具了井诚房评字[2013]CX 第 1405 号、第 1406 号《房地产

价值评估报告》；井冈山旅游发展总公司以实物资产房屋出资 2,650.00 万元，井冈山市诚信房地产价格评估有限责任公司对出资房屋进行了评估，并出具了井诚房评字[2013]CX 第 1404 号、第 1408 号《房地产价值评估报告》。井冈山市发展会计师事务所有限公司对以上股东出资情况进行了审验，并出具了井发会验字[2013]第 103 号《验资报告》。

2016年6月15日，中国农发重点建设基金有限公司以货币形式对井冈山文旅公司增资1,400.00万元，注册资本增加至16,400.00万元，中国农发重点建设基金有限公司与井冈山文旅公司约定以回购的方式退出，并每年获得1.20%的利息收益，该笔投资于2017年12月8日办理了工商变更登记。该笔投资被认定为债权，不影响发行人在井冈山文旅公司的持股比例。截至2017年12月31日，井冈山文旅公司注册资本为16,400.00万元，其中，发行人持有82.33%股权，井冈山旅游发展总公司持有17.67%股权。

井冈山文旅公司主要经营范围为：投资项目管理活动，招商引资管理活动，公共事业管理活动，策划创意服务，基础设施建设（以上经营范围涉及国家法律法规有专项规定的从其规定、涉及前置许可的凭许可证核定的范围经营）。

截至 2017 年 12 月 31 日，井冈文旅公司资产总额为 185,755.33 万元，净资产为 71,870.92 万元。2017 年度，实现营业收入为 21,062.61 万元，净利润为 2,650.65 万元。

（三）井冈山市新城投资发展有限公司

井冈山市新城投资发展有限公司（以下简称“新城投资公司”）系根据井冈山市人民政府办公室出具的《关于同意成立井冈山市新城投资发展有限公司的批复》（井府办字[2013]14 号）批准成立，由井

冈山市财政局于2013年3月19日出资组建的国有独资公司，设立时注册资本13,000.00万元。截至2013年3月13日，新城投资公司(筹)已收到井冈山市财政局缴纳的全部出资款，其中货币出资4,000.00万元，实物资产房屋出资9,000.00万元，井冈山市诚信房地产价格评估有限责任公司对出资房屋进行了评估，并出具了井诚房评字[2013]CX第287号、第294号、第297号资《产评估报告》。井冈山市发展会计师事务所有限公司对以上出资情况进行了审验，并出具了井发会验字[2013]第07号《验资报告》。

2013年4月12日，根据井冈山市人民政府办公室出具的《关于同意井冈山市新城投资发展有限公司股权变更的批复》(井府办字[2013]31号)及发行人、井冈山市自来水公司、井冈山市房地产综合开发公司与井冈山市财政局签订的股权转让协议，发行人取得新城投资公司70.00%股权，井冈山市自来水公司取得新城投资公司20.00%股权，井冈山市房地产综合开发公司取得新城投资公司10.00%股权。

2016年8月18日，国开发展基金有限公司以货币形式对新城投资公司出资5,000.00万元，其中，2,529.00万元计入注册资本，2,471.00万元计入资本公积，新城投资公司注册资本变更为15,529.00万元，并于2017年9月29日办理了工商登记。此后，国开发展基金有限公司以货币形式出资的2,471.00万元由资本公积转入注册资本，并于2018年4月9日办理了工商登记。2016年6月15日，中国农发重点建设基金有限公司以货币形式对新城投资公司出资8,000.00万元，全部计入注册资本，并于2018年4月9日办理了工商登记。截至目前，新城投资公司注册资本变更为26,000.00万元，实收资本为26,000.00万元。根据投资人与国资公司、新城投资公司三方签订的投资协议，国开发展基金有限公司和中国农发重点建设基金有限公司约定由国

资公司后期以回购股权的方式退出，并每年获得 1.20% 的投资收益。因该笔投资后期均由发行人回购，从发行人合并报表角度考虑，该笔投资被认定为债权，不影响发行人在新城投资公司的持股比例。

截至本募集说明书出具日，新城投资公司注册资本为 26,000.00 万元，发行人持有其 70.00% 的股份，井冈山市自来水公司持有 20.00% 股权，井冈山市房地产综合开发公司持有 10.00% 股权。

新城投资公司主要经营范围为：城乡基础设施建设，国有资产经营管理，房地产开发、经营，农林水基础设施开发建设，其他项目投资开发及资产资源管理（以上项目涉及到法律法规有特殊规定的从其规定）。

截至 2017 年 12 月 31 日，新城投资公司资产总额为 103,511.32 万元，净资产为 34,530.84 万元。2017 年度，实现营业收入为 35,759.35 万元，净利润为 8,867.84 万元。

（四）井冈山米兰花酒店管理有限公司

井冈山米兰花酒店管理有限公司（以下简称“米兰花酒店”）系根据井冈山市人民政府办公室出具的《关于同意市城市建设投资开发有限公司对外投资入股“井冈山米兰花酒店管理有限公司”的批复》（井府办字[2017]28 号）批准成立，由发行人子公司井冈山城投公司于 2017 年 4 月 21 日单独出资设立的有限责任公司，是发行人二级子公司。米兰花酒店注册资本为人民币 500.00 万元，实收资本为人民币 500.00 万元。

米兰花酒店主要经营范围为：酒店管理，住宿、餐饮服务，会议服务，商务信息咨询服务，旅游服务（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，米兰花酒店资产总额为 458.83 万元，

净资产为 440.25 万元。2017 年度，实现营业收入为 103.94 万元，净利润为-59.75 万元。

（五）井冈山市工业园投资开发有限公司

井冈山市工业园投资开发有限公司（以下简称“园投公司”）系根据井冈山市人民政府办公室出具的《关于同意成立井冈山市工业园投资开发有限责任公司的批复》（井府办字[2016]129 号）批准成立，由发行人子公司井冈山城投公司与井冈山市工业园管理委员会于 2016 年 11 月 14 日共同出资设立的有限责任公司，是发行人二级子公司。园投公司注册资本为人民币 10,000.00 万元，发行人子公司井冈山城投公司持有 51.00%股权，井冈山市工业园管理委员会持有 49.00%股权。

园投公司主要经营范围为：城市、乡村和园区基础设施和公共服务配套设施工程施工，房地产开发，投资与资产管理，物业管理服务，仓储物流，网上经营工艺品，企业信息咨询服务（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，园投公司资产总额为 20,508.49 万元，净资产为 14,508.49 万元。2017 年度，实现营业收入为 0 万元，净利润为-105.68 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表 8-2 发行人董事、监事及高级管理人员情况

序号	姓名	性别	职务	是否为 公务员	政府任职情况
1	卢诗亮	男	董事长	是	井冈山市财政局党委书记、局长
2	黄伯义	男	董事、总经理	否	-

3	肖艳花	女	董事	否	-
4	肖彦	男	监事会主席	是	井冈山市财政局副局长
5	杨桃英	女	职工监事	否	-
6	赵毅	男	监事	是	井冈山市审计局副局长
7	谢梦文	男	职工监事	否	-
8	李平	男	监事	否	-

（一）董事

1、卢诗亮，男，汉族，1967年出生，本科学历，中共党员，现任公司董事长、法定代表人。曾任井冈山市下七中心小学教务主任、校长，井冈山市委组织部干部、井冈山市委组织部副科级组织员、井冈山市委老干部局局长、井冈山市委老干部局局长、井冈山市交通局党委书记、井冈山市审计局局长、井冈山市财政局党委书记、局长。

2、黄伯义，男，汉族，1968年出生，中专学历，现任公司董事、总经理。曾任井冈山饮食服务公司副经理、江西省井冈山财政干部培训基地副经理、井冈山市液化气站总经理、井冈山市财苑宾馆总经理。

3、肖艳花，女，汉族，1983年出生，大专学历，中共党员，现任公司副总经理。曾任江西天科化工有限公司会计、下七中心财政所专员、厦坪中心财政所专员。

（二）监事

1、肖彦，男，汉族，1968年出生，本科学历，中共党员，现任公司监事会主席。曾任井冈山市财政局农业科长、财政局纪委书记、财政局副局长。

2、杨桃英，女，汉族，1988年出生，专科学历，现任公司职工监事。曾任江西省财政厅专员、江西省井冈山市财政局外聘员工。

3、赵毅，男，汉族，1964年出生，本科学历，中共党员，现任公司监事。曾任吉安市粮食职工中等专业学校教师、宁冈县审计局科

员、副局长、井冈山市审计局副局长。

4、谢梦文，男，汉族，1972年，高中学历，现任公司职工监事。曾任井冈山市财政局外聘员工。

5、李平，男，汉族，1964年出生，大专学历，中共党员。现任公司监事。曾任井冈山造纸厂、井冈山市职教委、井冈山印刷厂、井冈山市经贸委员工、深圳市鑫诚会计师事务所项目经理。

（三）高级管理人员

1、黄伯义，总经理，见董事会成员介绍。

2、肖艳花，副总经理，见董事会成员介绍。

发行人董事、监事和高级管理人员中，卢诗亮、肖彦、赵毅三名为公务员，上述兼职人员已经井冈山市人民政府批复同意（井府办字[2017]59号）。发行人已出具《关于公司公务员兼职情况的说明》，兼职人员仅领取公务员工资，不在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，也不获取股权和其他额外利益。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务状况

发行人是井冈山市城市基础设施建设和国有资产运营最重要的经营主体，其主要职责包括：多渠道筹措、融通城市基础设施和重点项目建设资金；管理和组织、实施政府性投资项目建设；通过对政府授权范围内的国有资产进行投资运作和资本经营活动，提高资产的营运效益。公司的经营范围涉及：对市政府授权的国有资产进行经营、管理，城市建设、资本运营和投资。

目前，发行人主营业务收入来源由工程施工收入、租赁收入和资产处置业务收入等构成，其中工程施工收入是发行人最重要的收入来源。2015-2017年，发行人实现营业收入分别为 49,693.21 万元、72,344.24 万元和 62,116.32 万元。

表9-1：发行人2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工收入	47,915.93	44,153.51	3,762.42	7.85
租赁收入	622.48	426.21	196.27	31.53
资产经营处置收入	1,154.79	877.64	277.15	24.00
合计	49,693.21	45,457.37	4,235.84	8.52

表9-2：发行人2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工收入	68,661.28	63,673.14	4,988.14	7.26
租赁收入	668.44	451.75	216.69	32.42
资产经营处置收入	3,014.53	2,291.04	723.49	24.00

合计	72,344.24	66,415.92	5,928.32	8.19
----	-----------	-----------	----------	------

表9-3：发行人2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工收入	60,160.30	55,996.02	4,164.28	6.92
租赁收入	675.82	459.92	215.90	31.95
资产经营处置收入	1,176.25	893.95	282.30	24.00
餐饮客房收入	103.94	58.58	45.36	43.64
合计	62,116.32	57,408.47	4,707.85	7.58

（二）发行人主营业务板块运营情况

1、工程施工收入

工程施工收入是发行人主营业务收入最重要的来源。近年来，发行人承担了大量基础设施工程、棚户区改造工程任务，涉及项目主要包括：井冈山市罗浮片区石市口棚户区改造项目、井冈山市污水垃圾处理设施及污水管网建设工程项目、井冈山市农村安全饮水工程建设项目、井冈山市罗浮旅游扶贫实验区基础设施建设项目、井冈山市文化艺术中心建设项目、井冈山市罗浮垵下安置区建设项目、井冈山市农村公路改造项目一期、井冈山市文化旅游开发建设一期项目、井冈山市拿山河综合治理工程、井冈山市罗浮六八河综合治理工程、井冈山市拿山河综合治理二期工程、井冈山市龙江河综合治理工程项目等。2015-2017年度，工程施工收入分别为47,915.93万元、68,661.28万元和60,160.30万元，占全部营业收入的96.42%、94.91%和96.85%。

2、租赁收入

2015-2017年度，发行人房屋租赁收入分别为622.48万元、668.44万元和675.82万元，主要是投资性房地产对外出租，该部分投资性房地产主要为商铺。

3、资产经营处置收入

发行人主要负责井冈山市内国有资产经营处置职能，2015-2017年度，发行人实现资产经营处置收入分别为 1,154.79 万元、3,014.53 万元和 1,176.25 万元。处置资产规模每年具有不确定性，因此，出现了 2016 年度资产经营处置收入相对其他年份较高。

4、餐饮客房收入

2017 年度，发行人增加餐饮客房收入 103.94 万元，主要系米兰花酒店的住宿和餐饮收入。

二、发行人主营业务经营模式

（一）项目建设业务板块

1、运营模式

基础设施建设业务由发行人三个子公司承担，子公司与政府部门签署项目建设合作协议，即由政府部门授权子公司作为城市基础设施建设及保障性住房建设的投资主体，按照政府部门的要求全权负责项目建设，待项目建成后，子公司从建设的项目中获得一定比例的收益。目前，发行人城市基础设施建设主要采取代建业务模式。

在代建业务模式下，井冈山市政府授权发行人作为项目投资主体，发行人按照政府部门等的要求全面负责项目管理和建设，在项目建成后移交给相关部门，并按照投资总额的一定比例提取项目收益。目前子公司所有代建项目在建设开发成本发生时计入存货，每年按照经过井冈山市财政局评审中心确认的项目投入成本并加收 7%左右的收益作为营业收入，同时结转相应成本。根据项目建设进度及项目建设资金需求，发行人向井冈山市政府申请支付项目工程款。

2、运营情况

近年来,发行人承担了大量基础设施工程、保障性安居工程任务,涉及项目主要包括井冈山市罗浮片区石市口棚户区改造项目、井冈山市污水垃圾处理设施及污水管网建设工程项目、井冈山市农村安全饮水工程建设项目、井冈山市罗浮旅游扶贫实验区基础设施建设项目、井冈山市文化艺术中心建设项目、井冈山市罗浮垵下安置区建设项目、井冈山市农村公路改造项目一期、井冈山市文化旅游开发建设一期项目、井冈山市拿山河综合治理工程、井冈山市罗浮六八河综合治理工程、井冈山市拿山河综合治理二期工程、井冈山市龙江河综合治理工程项目等。

表 9-4: 发行人主要项目运营情况

单位: 万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
井冈山市罗浮垵下安置区建设项目	3,528.00	3,500.00	3,762.96	3,363.01
井冈山市罗浮片区石市口棚户区改造项目	7,000.00	6,180.00	6,579.96	3,742.41
井冈山市龙江河综合治理工程	15,387.59	15,600.00	16,545.18	9,238.23
井冈山市拿山河综合治理工程	14,385.16	11,975.91	8,824.63	3,254.00
井冈山市文化艺术中心建设项目	40,000.00	40,410.00	44,046.90	27,042.65
井冈山市罗浮六八河综合治理工程	14,764.06	15,242.55	16,309.52	9,344.46
井冈山市文化旅游开发建设一期项目	57,871.49	57,160.00	62,297.98	49,332.75
井冈山市拿山河综合治理二期工程	25,521.35	28,298.08	27,658.09	4,329.71
井冈山市农村安全饮水工程建设项目	71,500.00	23,776.34	18,898.20	18,523.21
井冈山市罗浮旅游扶贫实验区基础设施建设项目	52,300.00	20,938.23	13,328.70	10,996.98
井冈山市农村公路改造项目一期	27,865.00	14,877.56	8,310.42	5,012.68
井冈山市污水垃圾处理设施及污水管网建设工程项目	76,500.00	15,732.20	6,669.74	3,858.02
合计	406,622.65	253,690.87	233,123.75	148,038.12

数据来源: 企业提供

(二) 房屋租赁业务

发行人将自有房屋对外出租并获得租金收入。2015-2017 年度，发行人租赁收入分别为 622.48 万元、668.44 万元和 675.82 万元。

（三）资产处置业务

为进一步规范和加强行政事业单位国有资产管理，优化政府资源配置，提高资产效益，构建国有资产（资源）经营与管理平台，按照“资产管理、融资运作、经营生财、滚动发展”的思路，盘活行政事业单位及政府性资金投资形成的国有资产，井冈山市政府于 2010 年成立了国资公司。根据井冈山市人民政府办公室出具的《关于印发井冈山市行政事业单位国有资产统一经营管理实施方案的通知》（井府办发[2010]5 号）文件规定，从 2010 年 5 月 1 日起，井冈山市行政事业单位占有及政府性资金投资形成的经营性投资项目、国有土地使用权、采矿权等资源性资产、房屋、股权及改制企业剩余资产等由发行人统一接收、管理和运营。发行人每年在市政府的指示下履行国有资产处置的职能，其业务量根据政府的要求而变化。2015-2017 年度，发行人资产经营处置收入分别为 1,154.79 万元、3,014.53 万元和 1,176.25 万元。

（四）酒店餐饮客房业务

井冈山米兰花酒店管理有限公司由发行人子公司井冈山市城市建设投资开发有限公司于 2017 年 4 月 21 日出资设立。米兰花酒店位于井冈山市罗浮华润希望小镇，是当地一家中高端酒店。该酒店于 2017 年开始运营并在当年取得餐饮客房收入 103.94 万元。

三、发行人所处行业情况

发行人是井冈山市政府重点支持和打造的综合性国资公司。经过多年探索实践，公司在业务领域上形成了国有资产处置、房屋出租、市政基础设施建设等多种行业共同发展的格局。发行人及其子公司主

营业务范围涉及城市基础设施建设、保障性住房建设等。

（一）发行人所处行业发展现状及前景

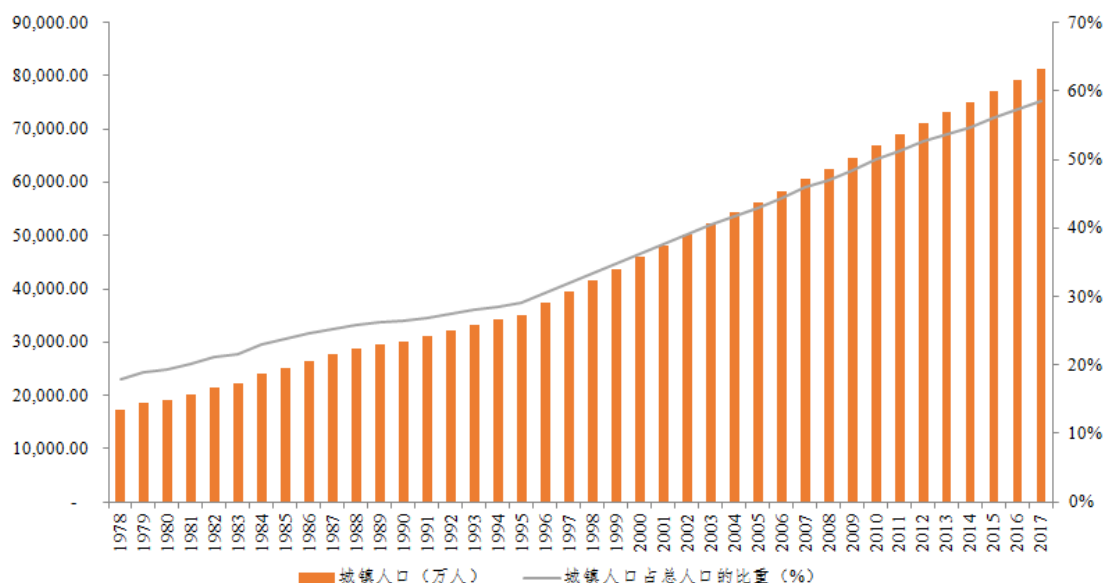
1、城市基础设施行业发展现状及前景

（1）我国基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是建设城市物质文明和精神文明的最重要的物质基础，是保证城市生存、持续发展的支撑体系，是国民经济和社会可持续发展的基本要素，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段，根据国家统计局数据显示，自 1978 年至 2017 年末，我国城镇人口总数由 17,245 万人增加至 81,347 万人，城镇人口占全国总人数的比重（城镇化率）由 17.92% 上升至 58.52%。下图为改革开放以来我国城镇人口及其占总人口的比重指标的详细变动情况。

图 9-1：1978-2017 年我国城镇人口数及其占总人数比重



数据来源：国家统计局

根据中国社科院发布的城市蓝皮书及国家统计局数据，自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长，截至 2017 年末，全国城市化率已达 58.52%，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。我国城市基础设施建设行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善又发挥了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。《中国城市发展报告》预计，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65% 左右。根据国家统计局统计数据显示¹，截至 2017 年末，全年全社会固定资产投资 641,238 亿元，比上年增长 7.0%。其中固定资产投资（不含农户）631,684 亿元，增长 7.2%，中国城市化进程正步入快速发展阶段。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的不断加快，城市供水、供电、供热、道路等市政设施确不能够满足城市发展的需要，城市污水处理设施不足、处理率偏低、交通拥挤、市政官网老化等问题依然困扰着人们，城市公园等共用设施供需矛盾仍较为突出。相比而言，二三线等中小城市的市政基础设施供应不足问题表现尤为突出，严重制约了当地国民经济的发展与人民生活水平的提高。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大的措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。未来 20 年将是实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开

¹ 数据来源于：中华人民共和国 2017 年国民经济和社会发展统计公报

发业务的需求。

《中国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，建设和谐宜居城市，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施，提高城市建筑和基础设施抗灾能力。“十三五”规划期间，拟建的新型城镇化建设重大工程将推进 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，依托中西部地区城市群，以中小城市为重点，以县城和重点镇为支撑，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。

因此，我国城市基础设施需求仍在不断增加，城市基础设施建设行业亦在不断发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间更大。由此带来的旧城改造、重建、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设公司发展的最佳时期。未来我国城市基础设施建设行业主要发展方向为以建设资源节约型、环境友好型、社会和谐型城市为目标，以提高城市综合承载能力和城市综合管理水平为重点，促进城镇发展模式转变和城镇人居环境改善，推动国民经济和各项社会事业又好又快发展。

（2）井冈山市基础设施建设行业的现状与前景

为配合经济发展，改善城市面貌，井冈山市加大了基础设施建设的投资力度，全面实施中心城区、茨坪城区和龙市城区“三改三清”工程，完成中心公园引水工程、中心城区备用水源点、茨坪污水处理

厂、龙江河综合改造一期、尹亚生活垃圾卫生填埋场一期、国省道大中修等项目建设，推进了中心城区污水管网改造、茨坪红军广场及停车场等项目建设。罗浮片区开发扎实推进，完成旅游客运站主体工程、羽绒厂和石市口安置区建设，推进了区域路网和江南高速立交等项目，精心打造了两期花海工程。大力实施社区“133”工程，茨坪镇红军路社区被授予“全国和谐社区”称号。美丽乡村建设提质增效，4个中心村点建设顺利推进。积极推进生态文明建设，划定“生态保护红线”，全面实施重点林业生态工程，完成造林2万余亩。全面铺开农村生活垃圾专项治理工作，在石陂村、沉塘村、新城村等8个村庄开展了农村污水处理试点，市容市貌明显改善，城市人居环境和品位明显提升持续的经济的发展更需要城市基础设施的进一步投入。

未来，井冈山市将进一步完善园区建设、加快产业集聚、改善“一市三城”环境、加快罗浮片区开发建设等。具体如下：一、完善园区建设。优化园区规划布局，推进园区管理体制创新，努力创建省级产业园。加大资金投入，完善园区基础设施，建成古城产业园污水处理厂并投入使用。加快铁路、公路联运物流建设，逐步建立园区金融、商业、文化、教育、医疗等多元化公共服务平台，完善园区服务功能。二、加快产业集聚。改造提升传统陶瓷产业，推进陶瓷产业与井冈文化的有机融合，促进陶瓷产业由日用陶瓷向艺术、建筑、特种陶瓷等多元化发展，不断提升陶瓷产品附加值。培育壮大战略新兴产业，主动融入吉泰走廊电子信息产业基地，扶持井冈山电器、大圣光纤等一批龙头企业发展，加快安全性医用针头、诺亚信息产业园等项目建设。大力发展旅游产品产业，培育井冈酒业、福霖素食、润泽矿泉水等一批有发展潜力的企业，全力推进全省旅游产品产业基地建设。三、改善“一市三城”环境。开展地下综合管廊建设试点，加强

城市交通、垃圾处理等基础设施建设。完成中心城区污水管网改造、茨坪河道排污、龙市沿江路综合改造等项目。大力推进菜市场建设，深入开展“农改超”。加快智慧城市建设，推动城管执法关口前移，提升城市精细化管理水平。开展“新型社区，幸福家园”建设，强化住宅小区物业管理。四、加快罗浮片区开发建设。全力做好罗浮希望小镇的规划评审、项目立项报批、资金统筹及宣传发动等工作，全面完成江南高速立交建设，启用井冈山旅游客运站及停车场，加快推进六八河改造、江南路、商业街路和江南、坳下安置区建设。

2、保障性住房行业现状和发展前景

（1）我国保障性住房建设行业的现状及前景

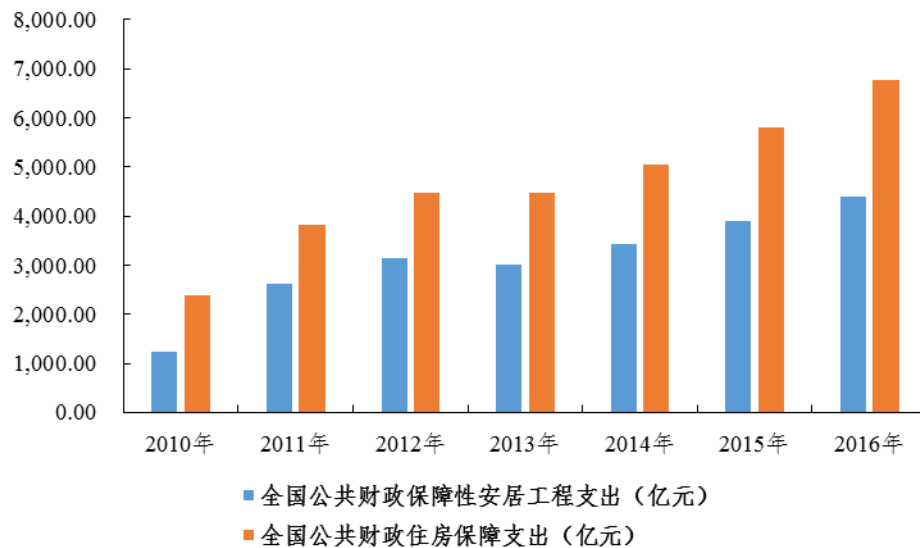
保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。改善城市低收入居民的居住条件是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

自2007年8月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。2007年12月，中华人民共和国建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。2008年底，为贯彻落实党中央、国务院关于进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，党中央、国务院发布的《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）中第一项建议就

是加大保障性住房建设力度，通过加大廉租住房建设力度和实施城市棚户区（危旧房、筒子楼）改造等方式，解决城市低收入住房困难家庭的住房问题。

为了让中低收入的家庭更早地过上有家可居的日子，2010 年的中央经济工作会议明确提出：要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系。2012 年 12 月，住房城乡建设部、国家发展改革委等七个部委联合发布的《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号）指出，为深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把危旧房改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片危旧房改造，积极推进非成片危旧房改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。同时，中央财政亦在大力支持和发展保障性住房建设，截至 2016 年末，全国公共财政住房保障支出为 6,776.21 亿元，全国公共财政保障性安居工程支出为 4,390.87 亿元，占全国公共财政住房保障支出的 64.80%，下图为 2010 年至 2016 年全国保障性住房及棚户区改造的财政支出情况。

图 9-2：2010-2016 年全国保障性住房及棚户区改造的财政支出情况



数据来源：wind 数据库

根据国家统计局公布的《2017 年国民经济和社会发展统计公报》，2017 年全国城镇棚户区住房改造开工 609 万套，棚户区改造基本建成 604 万套，公租房基本建成 82 万套，全年全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 152.5 万户。保障性住房建设是“十三五”时期保障和改善民生的标志性工程，大规模实施保障性住房建设，是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的必然要求，具有重大的现实意义和深远的历史影响。“十三五”规划指出要统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设。总体来看，“十二五”期间我国保障性住房行业发展迅速，作为保障和改善民生的标志性工程，“十三五”期间，我国将发扬前期建设经验，继续将保障性住房作为建设重点，具有巨大的发展潜力。

（2）井冈山市保障性住房建设行业的现状及前景

井冈山是中国历史上第一个农村革命根据地，主城区茨坪镇是当年井冈山革命斗争的中心，坐落在崇山台间的小盆地，是井冈山风景名胜区的中心景区，也是井冈山市委、市政府所在地，是井冈山市政治、经济、文化、商贸的中心。它位于井冈山主峰的北麓，海拔 820

多米，是一座美丽的公园式山城。随着城市建设速度的加快，主城区规模在不断扩大，井冈山作为红色贫困地区的代表之一，其脱贫致富受到党中央领导的关心和支持，2016年2月习近平总书记到井冈山视察时明确指出，在共奔小康征程中，革命老区一个都不能少，井冈山要率先脱贫，打赢脱贫攻坚战。保障性住房建设是改善民生的重点工程之一，能为井冈山市中低收入家庭提供一定的生活保障，受到井冈山市委、市政府的高度重视。

根据井冈山市2018年政府工作报告，启动工业园小区城市棚户区改造住房建设590套，完成保障性住房分配174套。井冈山市将安居扶贫与新型城镇化、新型工业化进行有机结合，采取移民搬迁、危旧房改造、拆旧建新、政府代建等多种形式，整合各类资金，强化工作责任，挂图作战，倒排工期，举全山之力全面推进农村安居工程建设。注重乡村规划，深入开展贫困村村庄整治工作，不断改善贫困户生产生活条件。2018年井冈山市委市政府将继续深化安居攻坚，推动井冈山市棚户区改造和安置房建设项目。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是经井冈山市人民政府批准设立，由井冈山市财政局履行出资人职责的独立法人，是井冈山市重要的城市基础设施的投融资实施主体，也是井冈山市最重要国有资产经营管理平台。自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关政府性资源，通过井冈山市公共资源交易中心对市区内国有资产进行公开招租、转让或出售，有效盘活并提升国有资产价值。

此外，发行人子公司参与了一批与城市发展及市民生活息息相关的项目工程，先后承担了拿山河综合治理一期、龙江河综合治理、文

化艺术中心建设、罗浮六八河综合治理、拿山河综合治理二期、文化旅游建设一期、罗浮旅游扶贫试验区等多个重要项目的投资建设，极大地提升了井冈山市的城市形象，改善了井冈山市的投资环境，带动了土地升值和资源深度开发。随着井冈山市的建设区域不断扩大和基础设施需求的不断增加，发行人及子公司在井冈山市的地位将不断加强。

截至目前，井冈山市除发行人及其子公司外不存在其他市属城市基础设施建设投融资主体，不存在已发行企业债券、公司债券、中期票据等债券品种的情况，亦不存在已核准尚未发行的债券。

截至本募集说明书出具日，吉安地级市区域内（不含下属区县）已发行尚未兑付的债券共有 4 支。具体情况如下：

表 9-5：吉安市已发行尚未兑付的债券情况一览表

单位：亿元

债券名称	发行规模	债券余额	期限（年）	主体评级	债项评级	期限	利率	偿付状态
16 吉安城建 PPN001	20.00	20.00	5.00	AA	-	2016-05-17-2021-05-17	5.50%	存续期
12 吉安城投债	16.00	3.20	7.00	AA	AA	2012-04-20-2019-04-20	7.80%	存续期
15 新庐陵 MTN001	10.00	10.00	7(5+2)	AA	AA	2015-04-30-2022-04-30	6.23%	存续期
14 新庐陵 MTN001	10.00	10.00	5.00	AA	AA	2014-07-29-2019-07-29	7.10%	存续期

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）政策支持优势

发行人作为井冈山市重要的国有资产运营及城市基础设施建设主体，在项目投融资方面均得到了井冈山市政府的大力支持，获得了政府优势资源、财政补贴等方面的政策支持。井冈山市政府还将大量收益性项目的建设和运营授予公司进行，包括市文化旅游建设项目一期、二期、市农村安全饮水工程、污水处理厂建设项目等，这些项目均能够不同程度的为公司带来收入，保障公司未来收入的增长。除此

之外，为做大做强公司整体资产实力，近年来，井冈山市政府还将大量商铺、土地等优质资产注入发行人及其子公司，为公司带来新的业务收入，提高公司抗风险能力。政府对公司的支持大大增加了公司的资本实力，有益于公司业务长期稳定开展。

（2）优质旅游资源及红色革命老区的带动作用

井冈山，是一块红色的土地，也是一个绿色的宝库。“四面重峦障，五溪曲水萦。红根已深植，今日正繁荣”，这是老一辈无产阶级革命家董必武 1960 年访问井冈山时对井冈山发展的评价。井冈山作为全国著名的革命圣地和 5A 级旅游景区，已成为集全国红色培训和红色旅游为一体的文化基地。近年来，井冈山旅游人数急剧上升。2017 年，井冈山游客同比增长 13.23%；实现旅游收入 138.89 亿元，同比增长 14.74%。接待国内游客同比增长 13.15%；实现国内旅游收入 130.35 亿元，同比增长 14.43%；接待入境游客 35.23 万人次，同比增长 17.36%；创汇 1.18 亿美元，同比增长 32.92%。井冈山市的“红色”属性及拥有的优质旅游资源将进一步促进井冈山市基础设施建设，提高井冈山市整体知名度，也对公司的未来发展起到了极大的带动作用。

（3）丰富的项目运营经验

发行人及子公司成立以来，作为井冈山市基础设施建设及保障性住房建设的重要平台，发行人通过对龙江河、拿山河、六八河综合治理工程、文化旅游建设项目一期及二期工程、石市口棚户区改造等工程的投资运作，不仅产生了显著的社会效益，给发行人带来了良好的经济回报，也为发行人积累了丰富的项目投资及运营经验，为其以后的发展打下基础。

（4）较强的融资能力

发行人及子公司作为井冈山市国有资产运营管理及基础设施建设的重要主体，拥有良好的商业信用。目前，公司各业务板块已基本形成，为进一步提高抗风险能力奠定了基础。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

四、发行人地域经济情况

（一）吉安市发展概况

1、吉安市概况

吉安市位于江西省中部，西接湖南省，揽罗霄山脉中段，赣江中游，据富饶的吉泰盆地，是举世闻名的革命摇篮井冈山所在地。吉安古称庐陵、吉州，元初取吉泰民安之意改称吉安，沿用至今。2000年5月撤地设市，现辖2区10县1市（即吉州区、青原区、吉安县、新干县、永丰县、峡江县、吉水县、泰和县、万安县、遂川县、安福县、永新县、井冈山市），面积2.53万平方公里，2017年末全市总人口为494.19万人。

吉安位处香港、广东经江西到中原的核心地带，既是沿海腹地，又是内地前沿，北与长江三角洲对接，东与闽江三角洲毗邻，南与华南经济圈呼应，是至关重要的“黄金走廊”。吉安交通便利，境内井冈山机场已开通至北京、上海、深圳、厦门、成都、广州、西安、天津、海口、南昌等10个城市的航班；南北向有京九铁路，东西向有沟通京九、京广两条铁路大动脉的衡茶吉铁路，吉安火车站开通了到北京、上海、深圳、厦门、南昌的始发列车；赣江航道贯穿境内，成为便捷的货运黄金水道；赣粤高速、泰井高速、武吉高速以及吉莲高

速、抚吉高速、井睦高速公路相继建成通车，是目前江西第二大陆地交通枢纽，连接长三角、珠三角和闽东南的重要节点，未来的中部“交通城”。

全市水资源达 224.20 亿立方米，可开发水能资源 157 万千瓦，全省最大的水力发电厂万安水电厂就在吉安。全市森林覆盖率达 67.61%，有 3,513 余种植物和 344 种动物，是国内杉木、湿地松、毛竹、油茶等经济林的重要生产基地。境内山青水秀，生态优美，红、绿、古三色旅游资源十分丰富。井冈山被誉为“天下第一山”，属首批国家级风景名胜区，是全国旅游胜地四十佳和中国优秀旅游城市；市内还有武功山、青原山、玉笥山、白水仙等 4 个省级风景名胜区，有当今世界保存最大最完整的古窑遗址吉州窑，以及白鹭洲书院、新干商墓遗址、永丰西阳宫等一大批人文古迹。

2、吉安市经济实力和财政收入情况

根据吉安市人民政府《吉安市 2017 年经济和社会发展统计公报》数据，2017 年，全年全市实现生产总值 1,633.47 亿元，增长 9.0%，在江西省 11 个地级市中排名第三。分产业看，第一产业增加值 242.95 亿元，增长 4.8%；第二产业增加值 727.19 亿元，增长 8.6%；第三产业增加值 663.34 亿元，增长 11.3%，各主要指标增幅大多位于江西省前列。

2017 年，全年全市实现财政总收入 251.34 亿元，增长 9.7%；实现公共财政预算收入 156.54 亿元，其中税收收入 103.82 亿元，全年全市完成公共财政预算支出 435.12 亿元。

吉安市已形成了电子、食品、医药、电力、冶炼、建材等六大工业支柱产业和草食畜禽、花卉苗木、特种水产、优秀粮油、无公害蔬菜、林产化工等六大农业主导产业。吉安工业基础良好，拥有 1 个国

家级经济技术开发区、12个省级工业园区，承载能力不断增强。

（二）井冈山市发展概况

1、井冈山市概况

井冈山，位于江西省西南部，地处湘赣两省交界的罗霄山脉中段，古有“郴衡湘赣之交，千里罗霄之腹”之称。东临江西泰和、遂川两县，南邻湖南炎陵县，西靠湖南茶陵县，北接江西永新县，距省城南昌市352公里，距吉安市121公里，是江西省的西南门户。井冈山地势雄伟，山幽壑深，延绵五百里，奇峰峻岭，古木参天，全市呈西南高东北低走势，地形复杂，是一个典型的山区市。井冈山是中国第一个农村革命根据地，解放后，在党中央、国务院的亲切关怀下，于1950年在茨坪设立了井冈山特别区，1959年成立省辖井冈山管理局，1981年撤局设县，1984年经国务院批准撤县设市，2000年5月经国务院批准将原井冈山市与原宁冈县合并组建新的井冈山市。全市现有21个乡镇场、街道办事处、106个村民委员会。总面积约为1,297.5平方公里，2017年末全市总人口为17.03万人。

井冈山，融革命历史及自然风光于一体，是全国著名的革命圣地和5A级旅游景区。井冈山，以其辉煌灿烂的革命历史，铸就了蜚声中外的“红色摇篮”。上世纪二十年代末，毛泽东、朱德等老一辈无产阶级革命家率领中国工农红军来到这里开展了艰苦卓绝的井冈山斗争，创建了中国第一个农村革命根据地，点燃了中国革命的星星之火，开辟了“农村包围城市，武装夺取政权”具有中国特色的革命道路，中国革命从这里走向胜利；孕育了伟大的井冈山精神，激励无数英雄儿女前赴后继。从此，鲜为人知的井冈山被载入中国革命历史的光辉史册，被誉为“中国革命的摇篮”和“中华人民共和国的奠基石”。

井冈山市境内有高速公路、国道、省道、市乡公路 25 条，交通干线有：井冈山至吉安、南昌线，井冈山至遂川、赣州线，井冈山至湖南炎陵、长沙线，井冈山至永新、萍乡线。赣粤——泰井高速公路直达井冈山；吉井铁路直达井冈山新城区，并在新城区设站。

井冈山市一直坚定不移推进“旅游+”、“茨坪+”行动计划、工业“双百”发展战略和农业“231”富民工程。井冈山市在旅游业以及工业发展方面均取得了较大突破。

旅游业发展方面：近年来，井冈山先后获得了国家 5A 级旅游景区、全国文明风景旅游区、国家卫生城、全国园林绿化先进城市、全国造林绿化百佳县（市）、全国社会治安综合治理先进单位、全国征兵工作先进单位、全国体育先进市、全国创建文明城市工作先进城市、全国双拥模范城等 20 余项国家级荣誉称号，入选“2012 年度中国特色魅力城市 200 强”。井冈山市构建“1+4”产业体系，建设“1+6”特色旅游小镇，打造了大陇案山下村、茅坪坝上村等精品旅游示范点，旅游产业布局呈现新变化，旅游辐射能力和带动能力明显增强。2017 年全年接待游客 1,732.54 万人次，实现旅游收入 138.89 亿元，分别增长 13.25%和 14.74%。共出售景区大门票 85.57 万张，实现大门票收入 1.49 亿元，同比分别增长 13.23%和 12.39%。全市红色培训蓬勃发展，2017 年全年共计举办红色培训 7,818 期，培训学员达 46.17 万人次，同比分别增长 55.05%和 55.03%，成为红色培训的“全国样板”。通过大力推进智慧旅游建设，实现了景区数字化管理，旅游行业逐步从传统柜台服务向智慧旅游转变。

工业发展方面：井冈山紧紧抓住新一轮科技革命和产业变革的历史机遇，深入实施强攻工业战略，持续推进工业“双百”发展战略，坚持工业化与信息化深度融合，着力培育新兴产业，提升壮大传统产

业，延长丰富产业链条，加快形成产业集聚，努力建设集约高效、绿色环保、市场竞争力强的新型工业体系。2014年6月，井冈山市委、市政府在井冈山市工业园的基础上，启动了省级产业园创建工作。经过江西省工信委、国土厅、住建厅、商务厅、统计局、省环保厅等部门严格审核，最终于2017年1月12日经省政府同意，井冈山市成功设立省级产业园，定名为“井冈山产业园”，实行现行省级开发区政策。井冈山产业园为“一园两区”布局，分城区工业区和古城产业区，规划总面积为275.83公顷，其中：城区工业区规划面积105.08公顷，以电子信息产业和旅游产业为主的主导产业，在旅游产品产业方面，围绕打造“江西省旅游产品产业基地”，高标准编制旅游产品产业规划，组建旅游产品研发中心，引导旅游食品、竹木工艺品等产业发展，并建立集产品展示和销售为一体的旅游产品专业市场；古城产业区规划面积170.75公顷，以日用陶瓷为主的陶瓷特色产业，通过加强与江西陶瓷工艺美术职业技术学院等专业院校合作，发挥井冈山陶瓷研发中心的平台作用，加快陶瓷技术革新，开发附加值高的艺术陶瓷、建筑陶瓷、特种陶瓷等产品，推动陶瓷产业升级。

根据中共井冈山市委、井冈山市人民政府于2018年3月17日发布的《关于推进全市工业高质量发展的实施意见》，2018年工业发展目标为全市规模以上工业企业工业增加值、主营业务收入、利润总额分别增长20%以上，工业用电量增长10%以上；新增规模以上工业企业8户以上，力争全市电子信息产业、绿色食品产业、竹木加工产业产值增长50%以上，陶瓷创意产业产值增长30%以上。2018年要重点推进蓝海芯、禾田精贸、立茂科技、莱乾新能源、良盛精密磨具等项目建设进度；推进玉捷消防、赛文水业等项目尽快达产达标；推动诺亚信息产业园建设运营，积极吸引国内外知名互联网企业入驻；

加快井冈山电器军民融合产品生产力度，加快大圣光纤与亨通集团战略合作等事项。

2、井冈山市经济实力和财政收入情况

根据《井冈山市 2017 年经济和社会发展统计公报》和《关于井冈山市 2017 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2018 年国民经济和社会发展规划草案的报告》，2017 年全市共实现地区生产总值 705,534 万元，可比增长 9.6%，实现固定资产投资 823,891 万元，同比增长 13.3%；实现工业增加值 17.05 亿元，同比增长 9.6%；实现社会消费品零售总额 271,026 万元，同比增长 13.1%，增幅全市排第 2；实现城镇居民人均可支配收入 31,798 元，同比增长 8.8%；农村居民人均可支配收入 9,556 元，同比增长 11.4%。

表 9-6：2015-2017 年井冈山市国民经济和社会发展主要指标

单位：亿元、%

主要指标	2017 年		2016 年		2015 年	
	规模	增速	规模	增速	规模	增速
地区生产总值	70.55	9.6	62.88	9.8	57.57	9.0
固定资产投资	82.39	13.3	72.95	15.7	63.3	15.8
工业增加值	17.05	9.6	17.05	9.6	14.74	6.3
社会消费品零售总额	27.1	13.1	23.97	13.8	20.91	15.7

2017 年全年实现财政总收入 8.3 亿元，比上年同比增长 12.3%；公共预算收入完成 5.32 亿元，同比增长 5.49%，其中税收收入 6.64 亿元，同比增长 4.5%，占一般财政收入的比重为 80.0%。全年完成一般公共预算财政支出 20.3 亿元，比上年增长 8.7%；八项支出完成 15 亿元，同比增长 25.6%。其中：一般公共服务支出 2.21 亿元，同比增长 21.3%；教育支出 4.39 亿元，同比增长 16.7%；科学技术支出 0.42 亿元，同比增长 11.6%；社会保障和就业支出 2.71 亿元，同比增长 39.4%；农

林水事务支出 3.81 亿元，同比下降 19.7%。

表 9-7：2015-2017 年井冈山市财政收支情况

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
地方综合财力	183,196	189,701	168,037
（一）公共财政收入	53,166	50,424	55,990
其中：税收收入	36,566	40,505	39,967
非税收入	16,600	9,919	16,023
（二）上级补助收入	122,033	128,362	102,515
其中：返还性收入	10,731	7,844	2,271
一般性转移支付收入	74,845	80,195	62,054
专项转移支付	36,457	40,323	38,190
（三）政府性基金收入	7,997	10,915	9,532
财政支出	227,210	212,711	174,321
（一）公共财政支出	202,905	186,757	163,031
（二）政府性基金支出	24,305	25,954	11,290
财政自给率	26.20%	27.00%	34.34%

第十条 发行人财务情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015-2017 年的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字（2018）020215 号）。本文中发行人 2015-2017 年的财务数据均来自于上述经审计的财务报告。

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

一、发行人经审计 2015-2017 年的主要财务数据

（一）发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

表10-1：发行人2015-2017年经审计的合并资产负债表摘要

单位：万元

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产项目			
货币资金	37,087.10	54,101.37	8,363.99
应收账款	85,087.68	71,519.82	68,431.57
其他应收款	121,300.40	66,344.51	25,968.10
存货	547,086.83	546,515.57	530,516.68
其他流动资产	1,253.51	554.28	1,015.66
流动资产合计	791,815.52	739,035.56	634,295.99
长期股权投资	1,274.00	-	-
投资性房地产	82,363.27	84,462.73	86,692.45
固定资产	14.34	1.92	3.04
在建工程	1,076.22	-	-
无形资产	669.33	-	-
递延所得税资产	-	0.68	3.03

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
非流动资产合计	85,397.16	84,465.33	86,698.52
资产合计	877,212.68	823,500.89	720,994.52
负债及所有者权益项目			
短期借款	12,000.00	1,500.00	1,500.00
应付账款	5.76	-	-
预收款项	0.12	-	-
应付职工薪酬	12.30	-	-
应交税费	2,011.30	1,097.46	483.45
其他应付款	1.93	11.17	38.92
一年内到期的非流动负债	12,020.00	21,210.00	4,250.00
流动负债合计	26,051.42	23,818.63	6,272.37
长期借款	181,495.00	149,220.00	88,850.00
递延收益	8,558.38	7,952.47	671.01
非流动负债合计	190,053.38	157,172.47	89,521.01
负债合计	216,104.80	180,991.09	95,793.38
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积	557,370.75	556,062.93	556,062.93
盈余公积	4,066.74	2,994.57	1,426.75
未分配利润	29,332.94	22,129.38	11,069.68
归属于母公司所有者权益合计	595,770.43	586,186.87	573,559.35
少数股东权益	65,337.46	56,322.92	51,641.78
所有者权益合计	661,107.88	642,509.80	625,201.13
负债及所有者权益合计	877,212.68	823,500.89	720,994.52

(二) 发行人 2015-2017 年度经审计的合并利润表摘要（完整利润表见附表三）

表10-2：发行人2015-2017年经审计的合并利润表摘要

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	62,116.32	72,344.24	49,693.21
营业成本	57,408.47	66,415.92	45,457.37
营业利润	11,735.13	2,091.63	1,172.46
利润总额	11,731.35	16,479.67	2,898.85
净利润	11,383.69	15,908.67	2,349.01
归属于母公司所有者的净利润	8,275.73	12,627.52	2,044.91

(三) 发行人 2015-2017 年度经审计的合并现金流量表摘要（完整现金流量表见附表四）

表10-3：发行人2015-2017年经审计的合并现金流量表摘要

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
现金流入小计	76,793.16	56,341.32	25,752.36
现金流出小计	127,649.32	80,414.77	58,681.46
经营活动产生的现金流量净额	-50,856.16	-24,073.45	-32,929.10
二、投资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	-	-	-
现金流出小计	1,950.94	-	-
投资活动产生的现金流量净额	- 1,950.94	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	71,184.00	124,280.00	62,300.00
现金流出小计	35,391.18	54,469.17	31,959.26
筹资活动产生的现金流量净额	35,792.82	69,810.83	30,340.74
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-17,014.28	45,737.38	-2,588.36
六、期末现金及现金等价物余额	37,087.10	54,101.37	8,363.99

（四）发行人 2015-2017 年度主要财务指标**表10-4：发行人2015-2017年主要财务指标**

财务指标	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
应收账款周转率（次）	0.79	1.03	0.73
存货周转率（次）	0.10	0.12	0.09
总资产周转率（次）	0.07	0.09	0.07
总资产收益率	1.34%	2.06%	0.33%
净资产收益率	1.75%	2.51%	0.38%
流动比率（倍）	30.39	31.03	101.13
速动比率（倍）	9.39	8.08	16.55
EBITDA 利息保障倍数	2.19	3.28	1.04
资产负债率	24.64%	21.98%	13.29%

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

4、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

5、净资产收益率=净利润/平均净资产

6、流动比率=流动资产/流动负债

7、速动比率=速动资产/流动负债

8、速动资产=流动资产-存货

9、资产负债率=负债总额/资产总额

10、EBITDA利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息）

11、2015年的“平均余额”均以2015年当年数为准，2016年和2017年的“平均余额”分别以2015年与2016年的平均数和2016年与2017年的平均数为准。

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 877,212.68 万元，其中流动资产合计 791,815.52 万元，非流动资产合计 85,397.16 万元；负债总额 216,104.80 万元，其中流动负债 26,051.42 万元，非流动负

债 190,053.38 万元；所有者权益 661,107.88 万元。2017 年度，发行人实现营业收入 62,116.32 万元，净利润 11,383.69 万元，经营活动产生的现金净流入-50,856.16 万元。

近年来，发行人的各项业务保持了快速、健康的发展势头，资产规模迅速扩大。2015-2017 年末，发行人资产总额分别为 720,994.52 万元、823,500.89 万元和 877,212.68 万元，平均复合增长率为 10.30%；净资产规模分别为 625,201.13 万元、642,509.80 万元、661,107.88 万元，平均复合增长率为 2.83%。2015-2017 年末，资产负债率分别为 13.29%、21.98%和 24.64%，资产负债率虽有所上升，但仍保持在较低水平。

2015-2017 年度，发行人分别实现营业收入 49,693.21 万元、72,344.24 万元和 62,116.32 万元；营业利润分别为 1,172.46 万元、2,091.63 万元和 11,735.13 万元；利润总额分别为 2,898.85 万元、16,479.67 万元和 11,731.35 万元；净利润分别为 2,349.01 万元、15,908.67 万元和 11,383.69 万元，平均净利润 9,880.46 万元。总体来看，发行人 2015-2017 年度净利润呈增长趋势。从盈利构成来看，发行人利润水平对政府补贴有一定依赖。报告期内，井冈山市财政局会根据发行人承担的建设任务提供政府补助，2015-2017 年度，发行人分别获得政府补助 1,728.99 万元、14,389.55 万元和 14,289.09 万元。

综上所述，发行人资产规模不断增加，负债水平较低，具备较为广阔的未来发展空间，主营业务预期收益能力将随代建项目的增加而持续增长。

（二）资产分析

发行人最近三年末主要资产情况如下表所示：

表10-5：2015-2017年发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	37,087.10	4.23	54,101.37	6.57	8,363.99	1.16
应收账款	85,087.68	9.70	71,519.82	8.68	68,431.57	9.49
其他应收款	121,300.40	13.83	66,344.51	8.06	25,968.10	3.60
存货	547,086.83	62.37	546,515.57	66.36	530,516.68	73.58
其他流动资产	1,253.51	0.14	554.28	0.07	1,015.66	0.14
流动资产合计	791,815.52	90.26	739,035.56	89.74	634,295.99	87.98
长期股权投资	1,274.00	0.15	-	-	-	-
投资性房地产	82,363.27	9.39	84,462.73	10.26	86,692.45	12.02
固定资产	14.34	0.01	1.92	0.01	3.04	0.01
在建工程	1,076.22	0.12	-	-	-	-
无形资产	669.33	0.08	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	0.68	0.01	3.03	0.01
非流动资产合计	85,397.16	9.74	84,465.33	10.26	86,698.52	12.02
资产合计	877,212.68	100.00	823,500.89	100.00	720,994.52	100.00

2015年至2017年，发行人资产规模持续增长，资产结构总体保持稳定。2015-2017年末，发行人资产总额分别为720,994.52万元、823,500.89万元和877,212.68万元，发行人资产规模持续增长，平均复合增长率为10.30%。

发行人的资产结构以流动资产为主，2015-2017年末，发行人流动资产占总资产的比重分别为87.98%、89.74%和90.26%，发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货等。2015-2017年末，发行人流动资产余额分别为634,295.99万元、739,035.56万元和791,815.52万元，整体呈不断增长趋势，2016年末和2017年末流动资产增幅较大主要系应收账款和其他应收款增加所致。

1、货币资金

发行人的货币资金主要为现金和银行存款。截至 2017 年末，发行人货币资金账面金额 37,087.10 万元。2017 年末公司货币资金构成情况如下：

表 10-6：截至 2017 年末发行人货币资金构成

单位：万元、%

项目	金额	占货币资金年末余额合计数的比例
库存现金	13.90	0.04
银行存款	37,073.20	99.96
合计	37,087.10	100.00

截至 2017 年末，公司不存在使用受限的货币资金。

2、应收账款

2015-2017 年末，发行人应收账款余额分别为 68,431.57 万元、71,519.82 万元和 85,087.68 万元，占当期总资产的比例分别为 9.49%、8.68%和 9.70%。应收账款余额随着公司业务规模的扩大而逐年上升。截至 2017 年末，发行人应收账款大部分为应收井冈山市财政局的项目工程回购款，金额为 85,085.63 万元，主要包括拿山河、六八河等项目已结算尚未支付的代建工程款。

截至 2017 年末，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况如下：

表 10-7：截至 2017 年末发行人应收账款构成情况

单位：万元

序号	欠款单位	与公司关系	账面余额	坏账准备	账龄	性质
1	井冈山市财政局	关联方	85,085.63	-	1 年以内； 1 至 2 年； 2 至 3 年	项目回购款
2	上海赫程国际旅行社有限公司	非关联方	1.73	-	1 年以内	客房款
3	携程计算机技术（上海）有限公司	非关联方	0.23	-	1 年以内	客房款

序号	欠款单位	与公司关系	账面余额	坏账准备	账龄	性质
4	艺龙网信息技术(北京)有限公司	非关联方	0.09	-	1年以内	客房款
合计		-	85,087.68	-	-	-

3、其他应收款

2015-2017年末，发行人其他应收款余额分别为25,968.10万元、66,344.51万元和121,300.40万元，占当期总资产的比例分别为3.60%、8.06%和13.83%。2017年末，发行人其他应收款较2016年末增加54,955.89万元，增幅为82.83%，主要系井冈山市财政局与发行人之间的往来款增加所致。2017年末，发行人其他应收款欠款方分布集中，前五大其他应收款占其他应收款年末余额合计数的比例为99.99%，包括应收井冈山市财政局、相关企业的往来款和应收房租款。其中，对井冈山市财政局的其他应收款占比为94.59%。

报告期末，发行人其他应收款期末余额主要以非经营性往来款为主，占比达到99.95%以上，非经营性其他应收款主要为往来款或拆借款，经营性其他应收款主要包含备用金和房租等。非经营性其他应收款中最大客户为井冈山市财政局，累计114,742.34万元，主要由于公司承担较多基础设施建设任务，和财政部门有较多的资金往来款项。截至2017年末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类，其基本情况、相应金额、占比情况如下：

表 10-8：2017 年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

其他应收款分类	基本情况	期末余额	占其他应收款比例
经营性	备用金、房租等	58.06	0.05
非经营性	往来款	121,242.34	99.95
合计		121,300.40	100.00

公司其他应收款欠款方主要为政府相关部门，信誉较好，实力较

强，违约风险小。截至 2017 年末，发行人其他应收款前五名情况如下表：

表10-9：截至2017年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	账面余额	占其他应收款年末余额合计数的比例	坏账准备	账龄	性质	回款安排
1	井冈山市财政局	114,742.34	94.59	-	1 年以内； 1-2 年	往来款	分期回款，预计于 2024 年前全部回款完毕
2	江西蓝海芯科技集团有限公司	4,500.00	3.71	-	1 年以内	拆借款	预计 2018 年回款 500 万元； 2019 年回款 500 万元； 2020 年回款 3500 万元
3	井冈山九丰农业科技有限公司	2,000.00	1.65	-	1 年以内	拆借款	预计于 2019 年回款
4	陈维	50.00	0.04	-	1 年以内	房租	预计于 2018 年回款
5	邝晓明	5.00	0.01	-	1 年以内	房租	预计于 2018 年回款
合计		121,297.34	99.99	-	-		-

发行人及子公司因非经营性往来占款或资金拆借发生的其他应收账款，除部分存在市政府安排外，其他均严格按照《公司章程》、《财务管理制度》、《资金管理办法》和《借款及费用报销办法》等公司内部控制制度执行。

公司自有资金应用于正常经营流动资金，资金用途应当按照公司的正常资金营运规划使用，如果发行人根据实际情况，确需新增非经营性往来占款或资金拆借事项，则其开展的前提是新增部分经合理预期判断能够按时收回，且应当遵循市场交易原则。根据的规定，公司的非经营性往来占款或资金拆借事项需要公司流程审批。根据《资金管理办法》规定，其他企业向公司借款由公司财务部收集相关资料并进行初步风险评估后报请办公室审定并经总经理批准，后经董事会审批，董事会审批通过后方可进行资金的支付。根据《借款及费用报

销办法》规定，员工因出差、办公、零星采购等可以在财务管理部借支款项，借款程序如下：经办人员向财务管理部提出申请并填写《借款单》，由经办部门负责人审核签字，分管副总审核签字，再由财务负责人审批，最后由总经理（或授权副总）审批，审批通过后，由财务管理部进行审核并支付款项。

截至 2017 年末，井冈山市工业园投资开发有限公司（以下简称“园投公司”）与江西蓝海芯科技集团有限公司（以下简称“蓝海芯科技”）拆借款金额为 4,500.00 万元，主要系井冈山市人民政府与蓝海芯科技于 2017 年 5 月 6 日签订的《投资协议书》中约定，蓝海芯科技迁址落户井冈山后，井冈山市人民政府帮助蓝海芯科技协调解决最高贷款额为 6,000.00 万元，最长期限为 3 年的信贷或产业基金支持，贷款利息按照《投资协议书》约定由市政府贴息，定价机制合理。该笔贷款按蓝海芯科技项目施工进度发放，履行的程序如下：在项目施工或设备采购达到《投资协议书》约定要求时，蓝海芯科技向园投公司财务部申请发放贷款资金，园投公司财务部核实所有工程项目资料、设备采购合同及银行汇款单，确定符合协议约定进度后，财务部将该贷款事项报请园投公司总经理处，总经理审核通过后，由园投公司及园区管委会向市政府请示，市政府分管领导批示后，由园投公司财务部支付贷款金额。

截至 2017 年末，园投公司与井冈山九丰农业科技有限公司（以下简称“九丰农业”）拆借款金额为 2,000.00 万元，主要系井冈山市人民政府与瑞金叶坪现代九丰农业科技有限公司（以下简称“瑞金九丰农业”）于 2017 年 8 月 5 日签订的《投资协议书》中约定，由瑞金九丰农业在井冈山市投资建设高科技农业博览园项目，井冈山市人民政府帮助其解决 2,000.00 万元项目建设资金，该笔资金由园投公司

暂借给九丰农业。

井冈山市政府委托发行人及子公司从事井冈山市内基础设施建设，由市财政局支付项目建设资金，因发行人每年建设项目较多，与井冈山市财政局有较为频繁的资金往来，前期若干往来款及资金拆借事项未能及时按照公司内控制度履行相关程序，公司已于 2018 年 6 月 5 日通过董事会决议，补充确认了截至 2017 年末公司所有非经营性往来借款属于公司正常的资金往来，确保公司往来款符合公司已制定的《财务管理制度》、《资金管理办法》和《借款及费用报销办法》等相关规章制度，且发行人承诺后期资金拆借事项均按照公司规章制度履行相关程序。

发行人为保障以上其他应收款项及时收回，制定了严格的风险控制措施，发行人在财务部、办公室中安排专人，负责对相关款项的催收工作，严控坏账风险。发行人将积极关注此类公司的经营情况，防止出现因对方业务迅速恶化而造成款项无法或只能部分收回的情况。

4、存货

存货是发行人资产的重要组成部分，2015-2017 年末，发行人存货分别为 530,516.68 万元、546,515.57 万元和 547,086.83 万元，占当期总资产的比例分别为 73.58%、66.36%和 62.37%。截至 2017 年末，发行人存货主要系：（1）发行人正在实施开发建设的基础设施项目工程施工成本 37,612.15 万元。发行人与井冈山市人民政府就科目内列明的代建项目均签订有委托代建协议，项目未来完工并结算后将实现一定收益，发行人不存在非经营性资产；（2）发行人存货科目下拥有的土地使用权 509,470.73 万元，主要系井冈山市人民政府为支持发行人业务发展注入的土地资产。

截至 2017 年末，发行人存货明细如下表所示：

表 10-10：截至 2017 年末发行人存货明细

单位：万元

项目	年末余额	跌价准备	年初余额	跌价准备
工程施工成本	37,612.15	-	37,044.84	-
土地使用权	509,470.73	-	509,470.73	-
原材料	3.96	-	-	-
合计	547,086.83	-	546,515.57	-

截至 2017 年末，发行人存货中工程施工成本明细如下表所示：

表 10-11：截至 2017 年末发行人存货中的工程施工成本

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	协议签订日期	建设期限	是否为政府代建	账面金额
1	拿山河综合治理工程	基础设施	2015-01-12	20 个月	是	3,728.59
2	井冈山市农村安全饮水工程建设项目	基础设施	2017-02-17	32 个月	是	6,114.47
3	井冈山市罗浮旅游扶贫实验区基础设施建设项目	基础设施	2017-01-02	36 个月	是	8,710.06
4	拿山河综合治理工程二期	基础设施	2015-08-24	22 个月	是	2,449.40
5	井冈山市污水垃圾处理设施及污水管网建设工程项目	基础设施	2016-06-09	24 个月	是	9,498.80
6	井冈山市农村公路改造项目一期	基础设施	2016-06-13	24 个月	是	7,110.82
合计	-	-	-	-	-	37,612.15

截至 2017 年末，发行人拥有 34 宗土地资产，面积为 2,172,505.85 平方米，经评估后，价值合计为 509,470.73 万元，主要系发行人及其子公司自成立以来，当地政府为支持发行人业务发展注入的土地资产，该土地资产均已办理土地所有权证。其中，已抵押土地 5 宗，面积 377,166.48 平方米，合计 54,046.52 万元，占当期总资产的比例 8.18%。截至 2017 年末，发行人存货中土地使用权明细如下表所示：

表 10-12：截至 2017 年末发行人存货中土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳出让金
----	------	-------	----	---------	------	---------------------	----------	---------------	-----------------------	------	---------

土地使用权人：井冈山市国有资产经营管理有限公司

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳出让金
1	政府注入	井国用(2013)第CL414号	井冈山市新城区	出让	商服用地	49,066.91	7,678.97	评估法	1,565.00	否	否
2	政府注入	井国用(2013)第CL415号	井冈山市新城区	出让	商服用地	60,400.30	9,452.65	评估法	1,565.00	否	否
3	政府注入	井国用(2013)第CL416号	井冈山市新城区	出让	商服用地	135,574.01	21,217.33	评估法	1,565.00	否	否
4	政府注入	井国用(2012)第CL647号	井冈山市新城区G-2	出让	商住用地	77,682.81	9,135.50	评估法	1,176.00	是	否
5	政府注入	井国用(2012)第CL648号	井冈山市新城区G-7	出让	商住用地	68,725.55	8,082.12	评估法	1,176.00	是	否
6	政府注入	井国用(2013)第CL408号	井冈山市新城区	出让	商服用地	57,111.50	8,937.95	评估法	1,565.00	否	否
7	政府注入	井国用(2012)第CL814号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	262,513.33	90,855.86	评估法	3,461.00	否	否
8	政府注入	井国用(2012)第CL815号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	11,573.33	4,005.53	评估法	3,461.00	否	否
9	政府注入	井国用(2012)第CL816号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	25,906.67	8,966.30	评估法	3,461.00	否	否
10	政府注入	井国用(2012)第CL817号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	9,600.00	3,322.56	评估法	3,461.00	否	否

土地使用权人：井冈山市文化旅游发展有限公司

11	政府注入	井国用(2013)第CL1113号	井冈山市新城区黄洋界大道	出让	商服用地	95,804.79	14,993.45	评估法	1,565.00	是	否
12	政府注入	井国用(2013)第CL1114号	井冈山市罗浮江南	出让	商服用地	132,953.33	21,511.85	评估法	1,618.00	是	否
13	政府注入	井国用(2013)第CL1115号	井冈山市茨坪	出让	商服用地	2,000.00	323.60	评估法	1,618.00	是	否

土地使用权人：井冈山市城市建设投资开发有限公司

14	政府注入	井国用(2013)第CL1996号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	35,000.00	12,418.00	评估法	3,548.00	否	否
15	政府	井国用	井冈山市	出让	商服	32,000.00	11,353.60	评估法	3,548.00	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳出让金
	注入	(2013)第CL1997号	茨坪镇		用地						
16	政府注入	井国用(2013)第CL1998号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	14,580.00	5,172.98	评估法	3,548.00	否	否
17	政府注入	井国用(2013)第CL1999号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	54,933.33	19,490.35	评估法	3,548.00	否	否
18	政府注入	井国用(2013)第CL2000号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	19,120.00	6,783.78	评估法	3,548.00	否	否
19	政府注入	井国用(2014)第CL1514号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	40,533.33	14,539.31	评估法	3,587.00	否	否
20	政府注入	井国用(2014)第CL1515号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	95,573.33	34,282.15	评估法	3,587.00	否	否
21	政府注入	井国用(2014)第CL1516号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	35,800.00	12,841.46	评估法	3,587.00	否	否
22	政府注入	井国用(2014)第CL1517号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	25,893.33	9,287.94	评估法	3,587.00	否	否
23	政府注入	井国用(2014)第CL1518号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	22,800.00	8,178.36	评估法	3,587.00	否	否
24	政府注入	井国用(2014)第CL1519号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	166,666.67	59,783.33	评估法	3,587.00	否	否
25	政府注入	井国用(2015)第CL1652号	井冈山市古城镇	出让	工业用地	20,746.67	298.75	评估法	144.00	否	否
26	政府注入	井国用(2015)第CL1653号	井冈山市古城镇	出让	工业用地	31,113.33	448.03	评估法	144.00	否	否
27	政府注入	井国用(2015)第CL1654号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	34,666.67	14,754.13	评估法	4,256.00	否	否
28	政府注入	井国用(2015)第CL1655号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	15,800.00	6,724.48	评估法	4,256.00	否	否
29	政府注入	井国用(2015)第CL1656号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	14,800.00	6,298.88	评估法	4,256.00	否	否
30	政府注入	井国用(2015)第CL1657号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	20,433.33	8,696.43	评估法	4,256.00	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳出让金
31	政府注入	井国用(2015)第CL1658号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	106,666.67	45,397.33	评估法	4,256.00	否	否
32	政府注入	井国用(2015)第CL1659号	井冈山市茨坪镇	出让	商服用地	20,913.33	8,900.71	评估法	4,256.00	否	否
33	政府注入	井国用(2015)第CL1660号	井冈山市古城镇	出让	工业用地	306,840.00	4,418.50	评估法	144.00	否	否
34	政府注入	井国用(2015)第CL1661号	井冈山市新城区	出让	商服用地	68,713.33	10,918.55	评估法	1,589.00	否	否
合计	-	-	-	-	-	2,172,505.85	509,470.73	-	2,345.08	-	-

发行人以上待开发土地主要为商服用地，具有较高的开发价值，通过合理开发利用，可以保证土地增值保值，将来由发行人通过二级开发、将土地资产作价出资与其他社会资本合作以公私合营（PPP）模式共同投资开发有经营性收入的项目，亦或对外转让，都可以实现收益，从而更好地支持发行人从事重大基础设施项目、保障房项目的投资建设。

5、其他流动资产

2015-2017 年末，发行人其他流动资产分别为 1,015.66 万元、554.28 万元和 1,253.51 万元，占资产总额比重分别为 0.14%、0.07% 和 0.14%。发行人其他流动资产全部为预缴税金。

6、长期股权投资

截至 2017 年末，发行人长期股权投资为 1,274.00 万元，占资产总额比重为 0.15%。长期股权投资主要为对联营企业井冈山市采阳新能源科技有限公司的股权投资。

井冈山市采阳新能源科技有限公司成立于 2017 年 10 月 17 日，注册资本为 2,600.00 万元，江西言信新能源科技有限公司持有该公司

51.00%的股权,发行人子公司井冈山市城市建设投资开发有限公司持有该公司 49.00%的股权。经营范围为光伏发电、水力发电、风力发电,新能源研发、咨询、推广服务,环保设备销售及维护(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

7、投资性房地产

2015-2017 年末,发行人投资性房地产分别为 86,692.45 万元、84,462.73 万元和 82,363.27 万元,占资产总额比重分别为 12.02%、10.26%和 9.39%。报告期内,发行人投资性房地产账面价值逐年减少系计提折旧所致。

截至 2017 年末,发行人投资性房地产具体明细如下:

表10-13: 截至2017年末发行人投资性房地产明细

序号	产权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值	入账方式(成本法/评估法)	单价 (元/m²)	抵押情况	是否出租
房屋所有权人: 国资公司									
1	井房权证新城区字第 32909 号	新城区瑞金路 3 号	商服	3,138.08	1,864.85	评估法	5,298.75	是	是
2	井房权证新城区字第 32910 号	新城区红军大道 29 号	商服	3,904.04	2,190.63	评估法	5,298.77	是	是
3	井房权证新城区字第 32911 号	新城区红军大道 32 号	商服	9,805.06	6,653.90	评估法	5,298.76	是	是
4	井房权证新城区字第 32393 号	新城区八角楼 3 幢办公楼室	商服	3,163.10	1,676.05	评估法	5,298.76	是	是
5	井房权证新城区字第 32412 号	新城区红军大道 30 号房产局	商服	3,234.83	1,714.06	评估法	5,298.77	否	是
6	井房权证新城区字第 32392 号	新城区红军大道 31 号建设局	商服	3,882.54	2,057.26	评估法	5,298.76	是	是
7	井房权证新城区字第 32390 号	新城区黄洋界大道路 100 号 5 幢	商服	8,476.16	4,491.31	评估法	5,298.75	是	是
8	井房权证新城区字第 32912 号	新城区红军大道 28 号	商服	3,214.06	1,703.06	评估法	5,298.77	是	是
9	井房权证新城区字第 32391 号	新城区延安路 1 号农业开发办幢	商服	4,085.27	2,164.68	评估法	5,298.76	是	是
房屋所有权人: 城投公司									
10	井房权证茨坪字第 26249 号	茨坪镇红军北路 9 号附 1 幢	商服	134.95	48.63	评估法	3,603.34	是	否
11	井房权证茨坪字第 26251 号	茨坪镇红军北路 9 号	商服	1,219.85	454.55	评估法	3,726.30	是	否
12	井房权证茨坪字第 26247 号	茨坪镇红军北路 2 号幢	商服	3,674.01	2,101.90	评估法	5,721.00	是	是

2019 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

13	井房权证茨坪字第 25572 号	茨坪镇天街 D 幢	商业	122.79	69.95	评估法	5,697.00	是	是
14	井房权证茨坪字第 25573 号	茨坪镇天街 D 幢	商业	207.63	118.29	评估法	5,697.27	是	是
15	井房权证茨坪字第 25574 号	茨坪镇天街 D 幢	商业	289.49	164.93	评估法	5,697.29	是	是
16	井房权证茨坪字第 25575 号	茨坪镇天街 D 幢	商业	838.10	477.49	评估法	5,697.30	是	是
17	井房权证茨坪字第 25576 号	茨坪镇天街 D 幢	商业	413.58	235.63	评估法	5,697.31	是	是
18	井房权证茨坪字第 25890 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B43 号店铺	商业	29.85	1,283.25	评估法	6,280.64	否	是
19	井房权证茨坪字第 25891 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B45 号店铺	商业	29.85		评估法		否	是
20	井房权证茨坪字第 25892 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B46 号店铺	商业	34.12		评估法		否	是
21	井房权证茨坪字第 25893 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B47 号店铺	商业	34.12		评估法		否	是
22	井房权证茨坪字第 25894 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B48 号店铺	商业	25.59		评估法		否	是
23	井房权证茨坪字第 25896 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B49 号店铺	商业	34.12		评估法		否	是
24	井房权证茨坪字第 25898 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B60 号店铺	商业	22.39		评估法		否	是
25	井房权证茨坪字第 25900 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 C30 号店铺	商业	30.37		评估法		否	是
26	井房权证茨坪字第 25901 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 C31 号店铺	商业	32.84		评估法		否	是
27	井房权证茨坪字第 25903 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 C32 号店铺	商业	32.84		评估法		否	是
28	井房权证茨坪字第 25905 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 C35 号店铺	商业	32.84		评估法		否	是
29	井房权证茨坪字第 25907 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 F01 号店铺	商业	68.23		评估法		否	是
30	井房权证茨坪字第 25908 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B42 号店铺	商业	17.91		评估法		否	是
31	井房权证茨坪字第 25910 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B41 号店铺	商业	34.12		评估法		否	是
32	井房权证茨坪字第 25911 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B40 号店铺	商业	34.12		评估法		否	是
33	井房权证茨坪字第 25913 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B39 号店铺	商业	25.59		评估法		否	是
34	井房权证茨坪字第 25914 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B38 号店铺	商业	34.12		评估法		否	是
35	井房权证茨坪字第 25915 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B37 号店铺	商业	37.31		评估法		否	是
36	井房权证茨坪字第 25917 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B23 号店铺	商业	34.12		评估法		否	是
37	井房权证茨坪字第 25918 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B26 号店铺	商业	25.59		评估法		否	是
38	井房权证茨坪字第 25919 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B36 号店铺	商业	21.32		评估法		否	是
39	井房权证茨坪字第 25920 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 F02 号店铺	商业	51.17		评估法		否	是
40	井房权证茨坪字第 25921 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B27 号店铺	商业	34.12		评估法		否	是

2019 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

41	井房权证茨坪字第 25922 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B35 号店铺	商业	31.56		评估法		否	是
42	井房权证茨坪字第 25923 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B30 号店铺	商业	26.43		评估法		否	是
43	井房权证茨坪字第 25924 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B29 号店铺	商业	33.57		评估法		否	是
44	井房权证茨坪字第 25926 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B32 号店铺	商业	28.57		评估法		否	是
45	井房权证茨坪字第 25927 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B33 号店铺	商业	15.78		评估法		否	是
46	井房权证茨坪字第 25928 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 F07 号店铺	商业	119.41		评估法		否	是
47	井房权证茨坪字第 25929 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 B31 号店铺	商业	28.57		评估法		否	是
48	井房权证茨坪字第 25930 号	茨坪镇兰花坪路 6 号 F06 号店铺	商业	119.41		评估法		否	是
49	井房权证茨坪字第 26250 号	茨坪镇兰花坪路 6 号冷库室	商业	721.47		评估法		否	是
50	井房权证茨坪字第 25909 号	茨坪镇红军南路审计局幢	商服	1,027.76	1,768.39	评估法	17,206.53	是	是
51	井房权证茨坪字第 25895 号	茨坪镇桐木岭路 3 号 7 幢	商服	6,178.29	6,893.47	评估法	11,157.57	是	是
52	井房权证茨坪字第 25912 号	茨坪镇黄竹坳路 5 号 1 幢	商业服务	1,200.00	872.00	评估法	7,266.67	是	是
53	井房权证茨坪字第 25916 号	茨坪镇黄竹坳路 55 号幢	商服	1,382.17	705.00	评估法	5,100.70	是	是
54	井房权证茨坪字第 25904 号	茨坪镇红军南路 6 号 5 幢	商业服务	2,597.68	1,216.75	评估法	4,683.97	是	是
55	井房权证茨坪字第 26248 号	茨坪镇桐木岭路商贸宾馆幢	商业服务	4,040.81	2,107.03	评估法	5,214.37	否	是
56	井房权证龙市字第 30350 号	龙市镇就业美食中心	商业	1,929.73	720.48	评估法	3,733.58	是	是
57	井房权证茨坪字第 30351 号	茨坪镇新市场路烟草转运调配中心	商服	479.88	289.70	评估法	6,036.96	是	否
58	井房权证龙市字第 30352 号	龙市镇交通酒店	商业	526.18	209.16	评估法	3,975.09	是	是
59	井房权证茨坪字第 30353 号	茨坪镇黄竹坳路水电基地	商服	919.53	553.92	评估法	6,023.90	是	否
60	井房权证龙市字第 30354 号	龙市镇龙市建业酒楼	商业	1,021.95	381.55	评估法	3,733.58	是	是
61	井房权证龙市字第 30355 号	龙市镇水务大厦	商业	2,688.45	1,098.64	评估法	4,086.50	是	是
62	井房权证茨坪字第 30356 号	茨坪镇红军南路建委大厦	商服	904.36	565.77	评估法	6,256.05	是	是
63	井房权证茨坪字第 30357 号	茨坪镇红军南路农业宾馆	商服	1,115.52	697.87	评估法	6,256.04	是	是
64	井房权证龙市字第 30358 号	龙市镇龙腾餐饮大楼	商业	831.46	306.34	评估法	3,684.32	是	是
65	井房权证茨坪字第 30359 号	茨坪镇红军南路工程建筑培训中心	商服	1,026.60	654.07	评估法	6,371.27	是	是
66	井房权证茨坪字第 30360 号	茨坪镇桐木岭路 3 号庐山大酒店	商服	1,109.58	1,185.08	评估法	10,680.39	是	是
67	井房权证茨坪字第 30361 号	茨坪镇建筑巷人社干部休养所	商服	741.20	463.70	评估法	6,256.10	是	否
68	井房权证茨坪字第 30362 号	茨坪镇建筑巷就业培训中心	商服	469.02	298.82	评估法	6,371.12	是	是

69	井房权证茨坪字第30363号	茨坪镇挹翠湖公园 绮峰楼	商服	498.04	508.81	评估法	10,216.22	是	否
70	井房权证龙市字第30364号	龙市镇党员干部活动中心	综合	893.61	373.47	评估法	4,179.33	是	是
71	井房权证茨坪字第30365号	茨坪镇兰花坪路井冈山肉联交易中心	商服	434.16	254.11	评估法	5,852.95	是	是
72	井房权证龙市字第30366号	龙市镇就业美食中心	商业	66.14	41.66	评估法	6,298.79	是	是
73	龙市会师大厦	井冈山市龙市镇会师路1-2号	商业	1,329.00	610.17	评估法	4,591.21	否	否

房屋所有权人：井冈山文旅公司

74	井房权证茨坪字第27658号	茨坪镇红军北路附22号	商业服务	1,181.36	9,199.67	评估法	20,815.01	是	是
75	井房权证茨坪字第27659号	茨坪镇红军北路附22号	商业服务	3,238.37		评估法		是	是
76	井房权证茨坪字第27657号	茨坪镇红军南路6号罗霄山莊附属房（后）幢	商业服务	1,412.10	1,847.86	评估法	5,882.50	是	是
77	井房权证茨坪字第27656号	茨坪镇红军南路6号罗霄山莊主幢	商业服务	1,256.63		评估法		是	是
78	井房权证茨坪字第27655号	茨坪镇红军南路6号罗霄山莊附属房（前）幢	商业服务	472.55		评估法		是	是
79	井房权证茨坪字第27660号	茨坪镇红军北路良景山莊4幢	商业服务	992.38	3,024.37	评估法	5,882.50	是	是
80	井房权证茨坪字第27663号	茨坪镇红军北路良景山莊2幢	商业服务	1,103.38		评估法		是	是
81	井房权证茨坪字第27662号	茨坪镇红军北路良景山莊1幢	商业服务	2,495.56		评估法		是	是
82	井房权证茨坪字第27661号	茨坪镇红军北路良景山莊3幢	商业服务	549.98		评估法		是	是
83	井房权证龙市字第27665号	龙市镇龙江路宁冈宾馆幢	商服	2,991.01	1,695.16	评估法	3,620.00	是	是
84	井房权证龙市字第27664号	龙市镇宁冈宾馆	商业服务	1,691.76		评估法		是	是

房屋所有权人：新城投资公司

85	井房权证茨坪字第25925号	茨坪镇南山路公安局综合楼幢	商服	4,096.62	5,015.81	评估法	12,243.79	否	是
86	井房权证茨坪字第26168号	茨坪镇兰花坪路交通宾馆客房幢	商业服务	1,455.91	2,312.24	评估法	9,214.80	否	是
87	井房权证茨坪字第26169号	茨坪镇兰花坪路交通宾馆餐厅幢	商服	1,053.36		评估法		否	是
88	井房权证茨坪字第26170号	茨坪镇建筑巷1号1幢	商服	2,680.82	7,021.76	评估法	26,192.59	否	是
合计				111,767.85	82,363.27	-	7,369.14	-	-

注：发行人上述投资性房地产中有一宗房屋所有权证正在办理当中，房产账面价值 610.17 万元，除此以外，其余投资性房地产均已办理房屋所有权证。

8、固定资产

2015-2017 年末，发行人固定资产净值分别为 3.04 万元、1.92 万

元和 14.34 万元，发行人固定资产即为办公设备。2017 年末，发行人固定资产较 2016 年末增加 12.42 万元，主要系采购办公设备所致。

9、在建工程

2015-2017 年末，发行人在建工程分别为 0.00 万元、0.00 万元和 1,076.22 万元，占资产总额比重分别为 0.00%、0.00%和 0.12%。截至 2017 年末，发行人在建工程明细如下表所示：

表 10-14：截至 2017 年末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	建设期限	账面价值
1	标准化厂房项目	标准化厂房	否	36 个月	1,076.22
合计	-	-	-	-	1,076.22

10、无形资产

2015-2017 年末，发行人无形资产分别为 0.00 万元、0.00 万元和 669.33 万元，占资产总额比重分别为 0.00%、0.00%和 0.08%。截至 2017 年末，发行人无形资产主要为土地使用权，其明细如下表所示：

表 10-15：截至 2017 年末发行人无形资产明细

单位：万元、%

项目	2017 年末账面价值	占无形资产年末余额比例
土地使用权	660.14	98.63
管理软件	8.86	1.32
财务软件	0.33	0.05
合计	669.33	100.00

表 10-16：截至 2017 年末发行人无形资产中土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否缴纳出让金
1	招拍挂	赣 (2017) 井冈山市不动产权第 0004935 号	井冈山市新城区八面山大道	出让	工业用地	65,949.00	660.14	成本法	6.67	否	是
合计						65,949.00	660.14	-	6.67	-	-

11、其他与资产有关情况的说明

2015-2017年，发行人未进行过已有资产（非注入性资产）的资产评估，无资产评估增值情况。经核查，截至2017年末，发行人名下划入的下属公司已完成股权划转手续并合并入账，发行人名下的土地使用权均已办理土地使用权证，房屋所有权中除龙市会师大厦正在办理房产证外，其余房产均已办理房屋所有权证，截至2017年末，龙市会师大厦账面净值为610.17万元。根据《土地管理法》、国家土地管理令（1992）第1号《划拨土地使用权管理暂行办法》、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国务院[2006]31号）以及《国有土地使用权出让收支管理办法》等有关规定，对于有土地证且以评估值入账的划拨地和出让地，应足额缴纳土地出让金等规费，未缴纳的分别按照40%和30%的比例估算并扣除。据此，发行人存货中34宗性质为出让地的国有建设用地使用权账面价值为509,470.73万元，在计算有效资产时，以上土地账面价值应按照30%的比例予以扣除，即扣除152,841.22万元净资产。根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（中审亚太审字（2018）020215号）。截至2017年末，发行人净资产为661,107.88万元，扣除未缴纳土地出让金及以上未办理房产证的价值后，公司有效净资产为507,656.49万元，按照40%比例计算的可公开发行企业债券额度为203,062.60万元，故发行人可用于公开发行企业债券的有效净资产能够满足本次债券发行规模。此外，发行人不存在2010年6月后注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发【2010】19号）和《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理》（财预【2010】412号）等相关文件的规定。

（三）负债分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表10-17：2015-2017年发行人负债构成情况

单位：万元、%

负债项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占当期 负债合 计比例	金额	占当期 负债合 计比例	金额	占当期 负债合 计比例
短期借款	12,000.00	5.55	1,500.00	0.83	1,500.00	1.57
应付账款	5.76	-	-	-	-	-
预收款项	0.12	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	12.30	0.01	-	-	-	-
其他应付款	1.93	-	11.17	0.01	38.92	0.04
一年内到期的非 流动负债	12,020.00	5.56	21,210.00	11.72	4,250.00	4.44
流动负债合计	26,051.42	12.05	23,818.63	13.16	6,272.37	6.55
长期借款	181,495.00	83.98	149,220.00	82.45	88,850.00	92.75
递延收益	8,558.38	3.96	7,952.47	4.39	671.01	0.70
非流动负债合计	190,053.38	87.95	157,172.47	86.84	89,521.01	93.45
负债合计	216,104.80	100.00	180,991.09	100.00	95,793.38	100.00

2015-2017 年末，负债总额分别为 95,793.38 万元、180,991.09 万元和 216,104.80 万元。2016 年末，发行人总负债余额增幅较大，主要系近年来发行人承接较多市政基础设施建设项目，随着所承担项目建设进程的加快和业务规模的扩大，发行人筹资能力的不断增强，为满足项目建设资金，发行人在本年进行了较大规模的融资所致。从负债结构来看，发行人的负债以非流动负债为主。发行人流动负债主要为短期借款和一年内到期的非流动负债，非流动负债主要为长期借款。截至 2017 年末，发行人不存在逾期未偿还负债。总体来看，发行人负债结构合理，以长期负债为主，短期内偿付压力较小，符合发行人保障房业务、基础设施建设等业务周期较长的特点。

1、短期借款

2015-2017 年末，发行人短期借款余额分别为 1,500.00 万元、1,500.00 万元和 12,000.00 万元，占负债总额的比重分别为 1.57%、0.83%和 5.55%。发行人 2017 年末短期借款余额较 2016 年增加 10,500.00 万元，增幅较大，主要系 2017 年发行人因井冈山市贫困乡村基础设施建设项目需要增加了相应的短期银行借款。

表 10-18：截至 2017 年末发行人短期借款情况

单位：万元、%

债权人	借款余额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
江西井冈山农村商业银行股份有限公司营业部	4,000.00	2017-06-14	2018-06-13	4.78	抵押借款
吉安市新庐陵投资发展有限公司	8,000.00	2017-05-25	2018-05-24	4.35	信用借款
合计	12,000.00	-	-	-	-

注：吉安市新庐陵投资发展有限公司为井冈山市贫困村基础设施建设贷款的承接主体，按国家开发银行短期贷款要求，由江西省统贷并安排吉安市新庐陵投资发展有限公司借款人民币 8,000.00 万元给井冈山市城市建设投资开发有限公司，专项用于井冈山市贫困乡村基础设施建设。

2、应交税费

2015-2017 年末，发行人应交税费金额分别为 483.45 万元、1,097.46 万元和 2,011.30 万元，占负债总额比重分别为 0.50%、0.61%和 0.93%，主要由城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税和增值税构成。

3、一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 4,250.00 万元、21,210.00 万元和 12,020.00 万元，占负债总额比重分别为 4.44 %、11.72%和 5.56%，全部为一年内到期的长期借款。

4、长期借款

2015-2017 年末，发行人长期借款余额分别为 88,850.00 万元、

149,220.00 万元和 181,495.00 万元，占当期总负债的比例分别为 92.75%、82.45%和 83.98%。报告期内，发行人长期借款逐年增加，主要系随着发行人所承担项目建设进程的加快和业务规模的扩大，发行人实力不断增强，加大了筹资力度，取得了大量银行贷款，导致长期借款大幅增加。

表10-19：发行人近三年长期借款类别情况表

单位：万元、%

借款类别	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占当期长期借款合计数比例	金额	占当期长期借款合计数比例	金额	占当期长期借款合计数比例
质押借款	76,170.00	39.36	53,700.00	31.51	18,800.00	20.19
抵押借款	83,050.00	42.92	88,350.00	51.84	42,400.00	45.54
信托借款	4,985.00	2.58	5,000.00	2.93	31,900.00	34.26
信用贷款	8,910.00	4.60	7,980.00	4.68	-	-
保证借款	6,000.00	3.10	-	-	-	-
基金	14,400.00	7.44	15,400.00	9.04	-	-
合计	193,515.00	100.00	170,430.00	100.00	93,100.00	100.00
减：一年内到期的长期借款	12,020.00	-	21,210.00	-	4,250.00	-
合计	181,495.00	-	149,220.00	-	88,850.00	-

5、递延收益

2015-2017 年末，发行人递延收益余额分别为 671.01 万元、7,952.47 万元和 8,558.38 万元，占当期总负债的比例分别为 0.70 %、4.39 %和 3.96 %。截至 2017 年末，发行人递延收益余额为 8,558.38 万元，系发行人当期取得的政府补助尚未确认收益。

6、有息负债

随着项目建设融资需求的增加，公司有息负债规模增长较快。截至 2017 年末，发行人有息负债为 205,515.00 万元，由上述短期借款

12,000.00 万元、一年内到期的非流动负债 12,520.00 万元和长期借款 180,995.00 万元构成。

表10-20：截至2017年末发行人有息负债明细情况表

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	江西井冈山农村商业银行股份有限公司营业部	贷款	4,000.00	4.78	2017.06.14-2018.06.13	抵押
2	吉安市新庐陵投资发展有限公司	贷款	8,000.00	4.35	2017.05.25-2018.05.24	信用
3	中国农业发展银行井冈山市支行	贷款	7,600.00	5.39	2014.12.30-2022.12.29	抵押
4	江西省城镇开发投资有限公司	贷款	5,000.00	4.90	2016.12.29-2036.12.29	信用
5	江西省行政事业资产集团有限公司	贷款	2,980.00	1.20	2016.12.09-2036.12.09	信用
6	江西省行政事业资产集团有限公司	贷款	930.00	4.90	2017.12.14-2037.12.14	信用
7	中国农业发展银行井冈山市支行	贷款	20,000.00	5.39	2015.10.30-2027.10.29	抵押
8	中国农发重点建设基金有限公司	基金	1,400.00	1.20	2016.06.15-2026.06.15	信用
9	中国工商银行股份有限公司井冈山支行	贷款	45,000.00	4.64	2016.06.30-2021.06.20	抵押
10	中国农业发展银行井冈山市支行	贷款	10,000.00	4.90	2016.09.27-2028.09.26	质押
11	中国农业发展银行井冈山市支行	贷款	7,370.00	4.445	2017.05.25-2028.09.24	质押
12	中国农业发展银行井冈山市支行	贷款	2,000.00	4.35	2017.02.28-2028.09.26	质押
13	九江银行股份有限公司吉安分行	贷款	15,800.00	5.225	2016.10.31-2021.10.31	质押
14	华能贵诚信托有限公司	信托	4,985.00	5.225	2016.11.21-2021.11.21	信用
15	中国农业发展银行井冈山市支行	贷款	10,450.00	5.635	2015.06.30-2027.06.29	抵押
16	中国农发重点建设基金有限公司	基金	8,000.00	1.20	2016.06.15-2026.06.15	信用
17	国开发展基金有限公司	基金	5,000.00	1.20	2016.08.18-2031.08.17	信用
18	国开行江西省分行	贷款	2,000.00	4.90	2016.06.29-2031.06.28	质押
19	中国农业发展银行井冈山市支行	贷款	10,000.00	4.90	2016.09.27-2036.09.26	质押
20	中国农业发展银行井冈山市支行	贷款	9,000.00	4.445	2017.05.25-2036.09.26	质押
21	中国农业发展银行井冈山市支行	贷款	20,000.00	4.90	2017.11.30-2036.9.26	质押

22	赣州银行井冈山支行	贷款	5,000.00	5.4625	2017.08.15-2020.08.15	保证
23	赣州银行井冈山支行	贷款	500.00	5.4625	2017.10.31-2020.08.15	保证
24	赣州银行井冈山支行	贷款	500.00	5.4625	2017.11.09-2020.11.06	保证
	合计		205,515.00	-	-	-

根据发行人现有有息债务情况，本期债券于 2019 年成功发行，发行人在本期债券存续期内有息负债偿还压力测算表如下：

表10-21：本期债券存续期存量有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年 份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	31,652.93	37,986.97	42,660.52	13,535.01	11,340.24	10,964.28	14,563.47	15,530.81
其中：银行借款偿还规模	30,854.64	37,193.52	36,940.73	13,019.49	10,829.04	10,457.40	10,085.76	9,714.12
信托计划偿还规模	269.81	269.29	5,199.95	-	-	-		
其他债务偿还规模	528.48	524.16	519.84	515.52	511.20	506.88	4,477.71	5,816.69
本期债券偿付规模		5,250.00	5,250.00	19,250.00	18,200.00	17,150.00	16,100.00	15,050.00
合计	31,652.93	43,236.97	47,910.52	32,785.01	29,540.24	28,114.28	30,663.47	30,580.81

注：本期债券存续期存量有息负债偿还压力测算基于以下假设：

- 1、存量有息负债的基准日为 2017 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券在 2019 年完成发行，利率预计为 7.50%；
- 3、本期债券存续期内有息负债无增加。

总的来说，发行人近三年的资产规模持续增长，负债较少，资产变现能力较强，具备良好的流动性和偿债能力，能够保证本期债券按时还本付息。发行人亦将根据项目借款合同的约定、资金的松紧程度、项目实施进度合理安排偿还银行借款本息。本期债券发行，有助于改善发行人负债结构、拓宽发行人融资渠道；此外，企业债较长的兑付时间使得发行人获得较稳定的中长期资金，可以满足发行人建设项目中长期的资金需求。

（四）净资产分析

2015-2017 年末，发行人净资产构成如下表所示：

表10-22：发行人2015-2017年末净资产构成情况

单位：万元、%

项 目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占当期所有者权益合计 数比例	金额	占当期所有者权益合计 数比例	金额	占当期所有者权益合计 数比例
实收资本	5,000.00	0.76	5,000.00	0.78	5,000.00	0.80
资本公积	557,370.75	84.31	556,062.93	86.55	556,062.93	88.94
盈余公积	4,066.74	0.62	2,994.57	0.47	1,426.75	0.23
未分配利润	29,332.94	4.44	22,129.38	3.44	11,069.68	1.77
归属于母公司 所有者权益	595,770.43	90.12	586,186.87	91.23	573,559.35	91.74
少数股东权益	65,337.46	9.88	56,322.92	8.77	51,641.78	8.26
所有者权益合计	661,107.88	100.00	642,509.80	100.00	625,201.13	100.00

2015-2017 年末，发行人所有者权益分别为 625,201.13 万元、642,509.80 万元和 661,107.88 万元。

1、实收资本

2015-2017 年末，发行人实收资本均为 5,000.00 万元，占当期所有者权益的比重分别为 0.80%、0.78%和 0.76%。截至 2017 年末，公司注册资本 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元。

2、资本公积

2015-2017 年末，发行人资本公积分别为 556,062.93 万元、556,062.93 万元和 557,370.75 万元，占当期所有者权益的比重分别为 88.94%、86.55%和 84.31%。发行人资本公积主要系自发行人及其子公司成立以来，井冈山市人民政府注入的土地及房屋资产。

3、盈余公积

2015-2017 年末，发行人盈余公积分别为 1,426.75 万元、2,994.57 万元和 4,066.74 万元，分别占当期所有者权益的 0.23%、0.47%和 0.62 %。近年来，随着公司净利润的增长，公司盈余公积也相应出现

了增长，预计未来几年内公司盈余公积将持续增长。

4、未分配利润

2015-2017年末，发行人未分配利润分别为11,069.68万元、22,129.38万元和29,332.94万元，分别占当期所有者权益的1.77%、3.44%和4.44%。随着公司收入及利润水平的增长，公司未分配利润相应增加。

（五）营运能力分析

发行人近三年主要营运能力指标如下：

表10-23：发行人2015-2017年营运能力指标

单位：万元

项 目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
应收账款	85,087.68	71,519.82	68,431.57
存货	547,086.83	546,515.57	530,516.68
总资产	877,212.68	823,500.89	720,994.52
流动资产	791,815.52	739,035.56	634,295.99
营业收入	62,116.32	72,344.24	49,693.21
营业成本	57,408.47	66,415.92	45,457.37
应收账款周转率（次）	0.79	1.03	0.73
存货周转率（次）	0.10	0.12	0.09
总资产周转率（次）	0.07	0.09	0.07
流动资产周转率（次）	0.08	0.11	0.08

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

4、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

5、2015年的“平均余额”均以2015年当年数为准，2016年和2017年的“平均余额”分别以2015年与2016年的平均数和2016年与2017年的平均数为准。

2015-2017年末，发行人应收账款周转率分别为0.73、1.03及0.79。发行人应收账款周转率维持在较低水平，主要由于发行人近几年承建

的工程建设项目规模持续扩大，使得应收账款大幅增加，同时受政府支付进度影响，应收账款规模有较大幅度上升，故应收账款周转率较低。总体而言，发行人的应收账款周转率符合行业、同类型公司的特点，处于合理水平。截至2017年末，发行人应收账款主要为应收井冈山市财政局项目回购工程款，金额为85,085.63万元。

2015-2017年末，公司存货分别530,516.68万元、546,515.57万元和547,086.83万元，存货周转率分别为0.09、0.12、0.10，维持在较低水平。发行人存货主要为待开发土地使用权和建设项目工程施工成本，随着发行人所承接的城市基础设施建设项目的不断增加，近三年来发行人存货规模呈不断增长态势。由于公司主要从事基础设施等重大项目的建设，具有建设周期和资金回收期较长的特点，存货周转率相对低于其他行业，符合发行人所在行业特点。

2015-2017年度，发行人总资产周转率分别为0.07、0.09和0.07，总资产周转率维持在较低水平。总资产周转率较低主要是因为一方面，政府注入较多房屋和土地资产，发行人资产规模较大，另一方面，公司成立来开工建设了多项重大项目及其配套基础设施，而工程建设具有资金投入大、建设周期较长、投资回报慢等特点。公司总资产周转率符合建设行业特点，整体营运风险较低。

（六）盈利能力分析

表10-24：发行人2015-2017年盈利能力指标

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	62,116.32	72,344.24	49,693.21
营业成本	57,408.47	66,415.92	45,457.37
营业利润	11,735.13	2,091.63	1,172.46
利润总额	11,731.35	16,479.67	2,898.85

净利润	11,383.69	15,908.67	2,349.01
总资产收益率	1.34%	2.06%	0.33%
净资产收益率	1.75%	2.51%	0.38%

注：1、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

2、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

3、2015年的“平均余额”均以2015年当年数为准，2016年和2017年的“平均余额”分别以2015年与2016年的平均数和2016年与2017年的平均数为准。

1、营业收入分析

2015-2017 年度，发行人实现营业收入分别为 49,693.21 万元、72,344.24 万元和 62,116.32 万元。公司主营业务收入包括工程施工收入、租赁收入、资产经营处置收入和餐饮客房收入，其中工程施工收入为主要收入，占当年营业收入合计数的比例高达 90%以上。2015-2017 年度公司营业收入构成如下表所示：

表10-25：发行人2015-2017年营业收入构成

单位：万元、%

项 目	2017 年度	占当期 营业收入 合计数 比例	2016 年度	占当期 营业收入 合计数 比例	2015 年度	占当期 营业收入 合计数 比例
工程施工收入	60,160.30	96.85	68,661.28	94.91	47,915.93	96.42
租赁收入	675.82	1.09	668.44	0.92	622.48	1.25
资产经营处置收入	1,176.25	1.89	3,014.53	4.17	1,154.79	2.32
餐饮客房收入	103.94	0.17	-	-	-	-
主营业务小计	62,116.32	100.00	72,344.24	100.00	49,693.21	100.00
其他业务小计	-	-	-	-	-	-
合计	62,116.32	100.00	72,344.24	100.00	49,693.21	100.00

工程施工收入主要来源于近年来发行人承担的大量基础设施工程代建业务收入；租赁收入主要来源于投资性房地产的出租收入；资产经营处置收入主要为国资公司承担的国有资产处置业务收入。2017 年发行人增加餐饮客房收入，主要系新成立的子公司米兰花酒店的住

宿和餐饮收入。报告期内，发行人营业收入略有波动主要原因为井冈山市财政局评审中心每年度确认的发行人项目工程结算量不同所致。未来，随着发行人业务规模的扩大和主营业务多元化发展，营业收入预计将稳步增长。

2、营业成本分析

2015-2017 年度，发行人营业成本分别为 45,457.37 万元、66,415.92 万元和 57,408.47 万元。

表10-26：发行人2015-2017年营业成本构成

单位：万元、%

项 目	2017 年度	占当期营业成本合计数比例	2016 年度	占当期营业成本合计数比例	2015 年度	占当期营业成本合计数比例
工程施工业务成本	55,996.02	97.54	63,673.14	95.87	44,153.51	97.13
租赁业务成本	459.92	0.80	451.75	0.68	426.21	0.94
资产经营处置业务成本	893.95	1.56	2,291.04	3.45	877.64	1.93
餐饮客房业务成本	58.58	0.10	-	-	-	-
主营业务小计	57,408.47	100.00	66,415.92	100.00	45,457.37	100.00
其他业务小计	-	-	-	-	-	-
合计	57,408.47	100.00	66,415.92	100.00	45,457.37	100.00

3、利润来源分析

2015-2017 年度，发行人的营业利润分别为 1,172.46 万元、2,091.63 万元和 11,735.13 万元；净利润分别为 2,349.01 万元、15,908.67 万元和 11,383.69 万元。发行人 2015-2017 年度的毛利构成如下表所示：

表10-27：发行人2015-2017年毛利构成

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
工程施工业务	4,164.28	4,988.14	3,762.42

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
租赁业务	215.90	216.69	196.27
资产经营处置业务	282.30	723.49	277.15
餐饮客房业务	45.36	-	-
主营业务小计	4,707.85	5,928.32	4,235.84
其他业务小计	-	-	-
合计	4,707.85	5,928.32	4,235.84

公司毛利主要由工程施工业务、租赁业务、资产经营处置业务和餐饮客房业务等构成，其中工程施工业务为发行人主要业务板块。2015-2017 年度，发行人项目建设板块的毛利率分别为 7.85%、7.26% 和 6.92%，基本保持稳定。

2017 年营业利润大幅增加，主要系由于会计政策变更，发行人取得的政府补贴计入了其他收益，金额为 14,289.09 万元。报告期内，发行人分别取得政府补贴收入为 1,728.99 万元、14,389.55 万元和 14,289.09 万元，对发行人净利润贡献较大。

发行人承担了大量基础设施建设项目，为井冈山市经济社会发展做出了较大贡献，因此，井冈山市财政局及相关政府单位给予发行人积极的政策支持，每年公司都将获得较为稳定的财政补贴。发行人 2015-2017 年营业收入/（营业收入+政府补贴）比例均高于 70%，即政府补贴/（营业收入+政府补贴）比例均低于 30%，符合国发〔2010〕19 号、发改办财金〔2010〕2881 号、财预〔2012〕412 号以及发改办财金〔2012〕3451 号文件相关规定的要求。

综上，发行人的利润构成与增长主要和公司从事的工程施工等业务密切相关，公司的净利润对财政补贴具有一定的依赖性。随着发行人业务规模的不断扩大、业务收入的多元化发展、各项业绩的逐项释放、管理水平的不断提高，公司营业收入将不断增加，营业利润也将

逐步增加并成为主要利润来源。

（七）偿债能力分析

表10-28：发行人2015-2017年偿债能力指标

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
利润总额	11,731.35	16,479.67	2,898.85
EBITDA	19,256.76	20,178.04	5,416.62
总债务	205,515.00	171,930.00	94,600.00
资产负债率	24.64%	21.98%	13.29%
债务资本比	23.71%	21.11%	13.14%
EBITDA 利息保障倍数	2.19	3.28	1.04
流动比率	30.39	31.03	101.13
速动比率	9.39	8.08	16.55

注：（1）EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债+长期应付款

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

（5）EBITDA利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息）

（6）流动比率=流动资产/流动负债

（7）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

从短期偿债能力来看，2015-2017年末，发行人的流动比率分别为101.13、31.03和30.39，速动比率分别为16.55、8.08和9.39。近年来，发行人短期偿债指标处于较好水平。公司流动资产主要系对政府部门的应收款项、存货中的工程施工成本以及土地使用权，资产质量较高，发生资产减损的可能性较小，流动性良好。发行人流动性较为充裕，可有效抵御短期的还款压力，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，2015-2017 年末，发行人的资产负债率分别为 13.29%、21.98%和 24.64%，近年来，由于公司增加了大量银行

贷款导致资产负债率有所上升，但仍处于合理水平，公司权益资本对债务的保障力度仍然较强。同时也说明发行人财务杠杆较低，发行债券可以有效优化财务结构。

2015-2017 年末，发行人的 EBITDA 分别为 5,416.62 万元、20,178.04 万元和 19,256.76 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.04、3.28 和 2.19，随着发行人业务规模的不断扩大，虽然财务费用有所提高，但发行人利润总额增加较为明显，EBITDA 利息保障倍数相对于 2015 年度增加较大，发行人总体偿还能力较好。

2015-2017 年末，发行人债务资本比分别为 13.14%、21.11%和 23.71%，近年来，由于公司增加了大量银行贷款导致债务资本比逐年增加。总体来说，发行人债务占所有者权益的比重始终维持在合理、可控的水平，未来仍有提升外部融资规模的空间。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力和偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着公司主营业务多元化发展及经营规模不断扩大，预计未来公司的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

（八）现金流量分析

表10-29：发行人2015-2017年现金流量情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	76,793.16	56,341.32	25,752.36
经营活动现金流出小计	127,649.32	80,414.77	58,681.46
经营活动产生的现金流量净额	-50,856.16	-24,073.45	-32,929.10
投资活动现金流入小计	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,950.94	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-1,950.94	-	-
筹资活动现金流入小计	71,184.00	124,280.00	62,300.00

筹资活动现金流出小计	35,391.18	54,469.17	31,959.26
筹资活动产生的现金流量净额	35,792.82	69,810.83	30,340.74
现金及现金等价物净增加额	-17,014.28	45,737.38	-2,588.36

经营活动现金流方面，2015-2017年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-32,929.10万元、-24,073.45万元和-50,856.16万元，现金净流量呈流出状态。主要是由于公司承担的城市基础设施建设项目先期投入较大、工期较长，部分项目尚未进入结算期，而公司通过银行贷款等方式先行向建设方支付项目工程款，因此现金流出规模较大而经营性现金流入规模较小，致使整体经营活动产生的现金流量净额为负。未来发行人将根据资金情况合理安排项目投资建设进度，并加强应收账款和其他应收款回收管理；同时，发行人将通过进一步开拓市场化业务，多元化公司收入来源，未来现金流量净额将转负为正，实现现金净流入。

投资活动现金流方面，2015-2017年度，发行人投资活动产生的净现金流分别为0.00万元、0.00万元和-1,950.94万元。2017年度投资活动产生的现金流出主要系发行人子公司对井冈山市采阳新能源科技有限公司的长期股权投资以及购买的无形资产和固定资产。

筹资活动现金流方面，2015-2017年度，发行人筹资活动产生的净现金流分别为30,340.74万元、69,810.83万元和35,792.82万元，筹资活动产生的净现金流呈流入状态，主要是吸收投资收到的现金和取得借款收到的现金，近年来发行人由于业务发展的资金需求较大，从金融机构大幅借款所致。

综上所述，目前发行人主要通过银行贷款方式筹资，与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行及资本市场均拥有优良的信用记录，融资能力较强。本期债券的发行将有助于发行人继续

拓宽融资渠道，优化融资结构，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

三、对外担保情况

截至 2017 年末，发行人及其子公司对外担保的累计担保余额为 12,600.00 万元，占 2017 年末净资产比例为 1.91%。具体情况如下：

表10-30：截至2017年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保人	担保金额	担保类型 (贷款/债券)	担保 方式	期限	是否存在 反担保
1	井冈山市社会保险 事业管理局	6,600.00	贷款	信用 担保	2017.11.01 -2022.11.09	否
2	井冈山市社会保险 事业管理局	6,000.00	贷款	信用 担保	2017.09.14 -2022.09.14	否
合计	-	12,600.00	-	-	-	-

四、受限资产情况

截至 2017 年末，发行人受限资产总额为 116,345.45 万元，占 2017 年末净资产的比例为 17.60%。发行人受限资产情况如下：

表10-31：截至2017年末发行人受限资产明细

他项权利人	土地证号或资产 名称	资产 类别	受限类型 (抵押、 质押)	受限成因	账面原值 (万元)	受限期限
井冈山文旅 公司	井国用(2013) 第 CL1113 号	存货-土 地使用权	抵押	银行借款抵押	14,993.45	2016.06.30- 2021.06.20
井冈山文旅 公司	井国用(2013) 第 CL1114 号	存货-土 地使用权	抵押	银行借款抵押	21,511.85	2016.06.30- 2021.06.20
井冈山文旅 公司	井国用(2013) 第 CL1115 号	存货-土 地使用权	抵押	银行借款抵押	323.60	2016.06.30- 2021.06.20
国资公司	井国用(2012) 第 CL647 号	存货-土 地使用权	抵押	银行借款抵押	9,135.50	2013.05.24- 2021.05.23
国资公司	井国用(2012) 第 CL648 号	存货-土 地使用权	抵押	银行借款抵押	8,082.12	2013.05.24- 2021.05.23
国资公司	井房权证新城区 字第 32909 号	投资性房 地产	抵押	银行借款抵押	1,864.85	2015.10.30- 2027.10.29
国资公司	井房权证新城区 字第 32910 号	投资性房 地产	抵押	银行借款抵押	2,190.63	2015.10.30- 2027.10.29
国资公司	井房权证新城区 字第 32911 号	投资性房 地产	抵押	银行借款抵押	6,653.90	2015.10.30- 2027.10.29

国资公司	井房权证新城区字第 32393 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	1,676.05	2015.06.30-2027.06.29
国资公司	井房权证新城区字第 32392 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	2,057.26	2015.06.30-2027.06.29
国资公司	井房权证新城区字第 32390 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	4,491.31	2015.06.30-2027.06.29
国资公司	井房权证新城区字第 32912 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	1,703.06	2015.10.30-2027.10.29
国资公司	井房权证新城区字第 32391 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	2,164.68	2015.06.30-2027.06.29
城投公司	井房权证茨坪字第 26249 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	48.63	2015.10.30-2027.10.29
城投公司	井房权证茨坪字第 26251 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	454.55	2015.10.30-2027.10.29
城投公司	井房权证茨坪字第 25572 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	69.95	2016.6.14-2019.6.13
城投公司	井房权证茨坪字第 25573 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	118.29	2016.6.14-2019.6.13
城投公司	井房权证茨坪字第 25574 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	164.93	2016.6.14-2019.6.13
城投公司	井房权证茨坪字第 25575 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	477.49	2016.6.14-2019.6.13
城投公司	井房权证茨坪字第 25576 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	235.63	2016.6.14-2019.6.13
城投公司	井房权证龙市字第 30350 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	720.48	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证茨坪字第 30351 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	289.70	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证龙市字第 30352 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	209.16	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证茨坪字第 30353 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	553.92	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证龙市字第 30354 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	381.55	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证龙市字第 30355 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	1,098.64	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证茨坪字第 30356 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	565.77	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证茨坪字第 30357 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	697.87	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证龙市字第 30358 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	306.34	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证茨坪字第 30359 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	654.07	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证茨坪字第 30360 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	1,185.08	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证茨坪字第 30361 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	463.70	2014.12.30-2022.12.29

城投公司	井房权证茨坪字第 30362 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	298.82	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证茨坪字第 30363 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	508.81	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证龙市字第 30364 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	373.47	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证茨坪字第 30365 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	254.11	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证龙市字第 30366 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	41.66	2014.12.30-2022.12.29
城投公司	井房权证茨坪字第 25909 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	1,768.39	2014.04.25-2020.04.24
城投公司	井房权证茨坪字第 25895 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	6,893.47	2014.04.25-2020.04.24
城投公司	井房权证茨坪字第 25912 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	872.00	2014.04.25-2020.04.24
城投公司	井房权证茨坪字第 25916 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	705.00	2014.04.25-2020.04.24
城投公司	井房权证茨坪字第 25904 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	1,216.75	2014.04.25-2020.04.24
城投公司	井房权证茨坪字第 26247 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	2,101.90	2014.04.25-2020.04.24
井冈山文旅公司	井房权证茨坪字第 27658 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	9,199.67	2016.06.30-2021.06.20
井冈山文旅公司	井房权证茨坪字第 27659 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押		2016.06.30-2021.06.20
井冈山文旅公司	井房权证茨坪字第 27657 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	1,847.86	2016.06.30-2021.06.20
井冈山文旅公司	井房权证茨坪字第 27656 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押		2016.06.30-2021.06.20
井冈山文旅公司	井房权证茨坪字第 27655 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押		2016.06.30-2021.06.20
井冈山文旅公司	井房权证茨坪字第 27660 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	3,024.37	2016.06.30-2021.06.20
井冈山文旅公司	井房权证茨坪字第 27663 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押		2016.06.30-2021.06.20
井冈山文旅公司	井房权证茨坪字第 27662 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押		2016.06.30-2021.06.20
井冈山文旅公司	井房权证茨坪字第 27661 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押		2016.06.30-2021.06.20
井冈山文旅公司	井房权证龙市字第 27665 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押	1695.16	2016.06.30-2021.06.20
井冈山文旅公司	井房权证龙市字第 27664 号	投资性房地产	抵押	银行借款抵押		2016.06.30-2021.06.20
合计	-	-	-	-	116,345.45	

注：上表中井国用（2012）第CL647号和井国用（2012）第CL648号两宗抵押土地的银行借款已在2017年12月31日前归还，由于发行人未及时办理解除抵

押，截至目前，以上两宗土地尚在抵押中。井房权证茨坪字第25909号、第25895号、第25912号、第25916号、第25904号、第26247号六处抵押房产的银行借款已在2017年12月31日前归还，发行人已于2018年初办理完毕解除抵押手续，截至目前，该六处房产已解除抵押。

剔除上述已归还贷款的抵押土地和房产，受限资产总额为85,570.32万元，占2017年末净资产的比例为12.94%。

五、关联方及关联交易情况

（一）发行人的出资人相关信息

表10-32：出资人情况

出资人名称	注册地	业务性质	出资人对本公司的持股比例（%）	出资人对本公司的表决权比例（%）
井冈山市财政局	江西井冈山市	行政单位	100.00	100.00

（二）发行人的子公司情况

表10-33：发行人合并范围内下属公司情况

单位：万元、%

单位名称	注册资本	持股比例	表决权比例	业务性质	级次
井冈山市城市建设投资开发有限公司	13,000.00	90.00	90.00	城乡基础设施建设等	1级
井冈山市文化旅游发展有限公司	16,400.00	82.33	82.33	城乡基础设施建设等	1级
井冈山市新城投资发展有限公司	15,529.00	70.00	70.00	城乡基础设施建设等	1级
井冈山市工业园投资开发有限公司	10,000.00	51.00	51.00	园区开发、基础设施建设等	2级
井冈山米兰花酒店管理有限公司	500.00	100.00	100.00	酒店管理、住宿等	2级

（三）发行人合营和联营企业情况

表10-34：发行人合营和联营企业情况

单位：万元、%

单位名称	注册资本	持股比例	表决权比例	业务性质
井冈山市惠农宝产业投资有限公司	1,600.00	43.75	43.75	利用自有资金投资实业等
井冈山市采阳新能源科技有限公司	2,600.00	49.00	49.00	光伏发电、水力发电、风力发电等

(四) 其他关联方情况

表10-35：发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
井冈山市房地产综合开发公司	持有发行人子公司 10.00%的股权
井冈山市自来水公司	持有发行人子公司 20.00%的股权
井冈山旅游发展总公司	持有发行人子公司 17.67%的股权

(五) 出售商品/提供劳务情况

表10-36：关联方交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度	2015 年度
井冈山市财政局	工程项目收入	60,160.30	68,661.28	47,915.93
井冈山市财政局	国有资产经营处置收入	1,176.25	3,014.53	1,154.79

(五) 关联方应收应付款项

表10-37：关联方应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年末			2016 年末			2015 年末		
		账面余额	坏账准备	形成原因	账面余额	坏账准备	形成原因	账面余额	坏账准备	形成原因
应收账款	井冈山市财政局	85,085.63	-	工程款	71,498.02	-	工程款	68,431.57	-	工程款
其他应收款	井冈山市财政局	114,742.34	-	往来款	66,273.49	-	往来款	25,688.86	-	往来款

(六) 其他关联交易情况

发行人除以上关联交易情况外，无其他关联交易。

六、发行人2015-2017年经审计的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人2015-2017年经审计的合并利润表（见附表三）

八、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、已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券的情况

截至本募集说明书出具日，发行人及下属子公司未发行过公司债、企业债、可转债、短期融资券、中期票据等债务融资工具。

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、理财产品及其各类私募债权品种的情况

截至2017年末，发行人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、融资租赁、售后回租及其他各类私募债权品种等方式融资情况明细如下：

表11-1：公司信托、融资租赁及定向融资明细

单位：万元

债权人	债务类型	金额	利率	起始日期	到期日期
华能贵诚信托有限公司	信托借款	4,985.00	5.225%	2016.11.21	2021.11.21

除上述信托借款外，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券，也不存在其他资产证券化产品、信托计划、保险债券计划、理财产品、融资租赁、售后回购、私募债权等融资情况。

第十二条 筹集资金用途

本期债券募集资金总额为7.00亿元，发行期限为7年期，其中，5.40亿元用于井冈山市工业园区标准化厂房建设项目，1.60亿元用于补充营运资金。

本期债券募集资金使用安排具体状况如下：

表 12-1：本期债券募集资金用途一览

序号	项目	投资金额 (万元)	募集资金投入 金额(万元)	募投资投入占项 目投资比例
1	井冈山市工业园区标准化厂房建设项目	78,386.61	54,000.00	68.89%
2	补充营运资金	-	16,000.00	-
合计		87,096.23	70,000.00	-

注：募投项目总投资为87,096.23万元，发行人持有本项目实施主体90%股份，按比例测算，发行人占有项目总投资78,386.61万元。

该项目可行性研究报告编制单位为深圳市建星项目管理顾问有限公司，具有甲级工程咨询单位资格（工咨甲12420070007）。

本期债券募投项目符合国家产业政策方向，符合江西省人民政府印发的《关于促进经济平稳健康发展的若干措施的通知》（赣府发[2015]24号）、江西省工业和信息化委员会、江西省发展和改革委员会和江西省财政厅印发的《关于鼓励建设和使用标准厂房的指导意见》（赣工信园区字[2015]272号）等文件要求。

一、本期募集资金投资项目情况

（一）项目实施主体及建设内容

1、项目实施主体：井冈山市城市建设投资开发有限公司，发行人持股90%，井冈山市财政局持股10%。

2、项目建设地点：本项目建设地点位于井冈山市厦坪镇沉塘村。

3、项目建设内容：本项目规划总用地面积454.24亩，总建筑面

积360,241.80m²，其中：标准化厂房30栋共计建筑面积为342,001.71m²（层数为3层的14栋，建筑面积135,510.06m²；层数为4层的16栋，建筑面积206,491.65m²）；技术服务楼3栋，建筑面积18,240.09m²；建设地上车库866个。

4、项目总投资：本项目总投资 87,096.23 万元，其中建筑工程费用 63,966.85 万元，工程建设其他费用 6,677.81 万元（其中含土地取得费 2,895.04 万元），预备费 5,651.57 万元，建设期利息 10,800.00 万元。项目总投资估算汇总表如下所示：

表 12-2：井冈山市工业园区标准化厂房建设项目总投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额
一	第一部分工程费用	63,966.85
1	建筑工程	55,593.51
(1)	标准化厂房	52,839.26
(2)	技术服务楼	2,754.25
2	设备及安装工程	4,442.17
3	总平面及基础设施	3,931.17
二	工程建设其它费用	6,677.81
三	预备费	5,651.57
四	建设投资合计	76,296.23
五	建设期利息	10,800.00
六	总投资合计	87,096.23

（二）项目审核情况

本项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表 12-3：井冈山市工业园区标准化厂房建设项目审核情况

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
选址意见书	建设项目选址意见书	选字第井选规[2017]39号	井冈山市城乡建设局	2017.11.13

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
用地预审意见	关于井冈山市工业园区标准化厂房建设项目用地预审意见	井国土资预字[2017]25号	井冈山市国土资源局	2017.11.16
节能审查意见	关于井冈山市工业园区标准化厂房建设项目节能审查情况的说明	-	井冈山市发展和改革委员会	2017.12.11
环评批复	关于井冈山市工业园区标准化厂房建设项目环评影响报告表的批复	井环评字[2018]1号	井冈山市环境保护局	2018.3.13
可研批复	关于井冈山市工业园区标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复	井发改项目字[2017]265号	井冈山市发展和改革委员会	2017.12.13

（三）项目总投资及资金来源

该项目总投资为87,096.23万元，项目资金由公司发行债券筹集资金54,000.00万元，约占总投资的62.00%，发行人自行筹措33,096.23万元，约占总投资的38.00%。截至2017年12月末，公司账面货币资金余额为37,087.10万元，资金充裕，项目资本金来源有充足的保障，公司将根据项目建设进度和需求，随时准备进行资金拨付。

（四）项目建设及投资进度

本项目建设期拟按36个月安排，2017年12月启动项目可研设计、各项审批程序。项目已完成前期方案设计，发改局、环保局、国土局、城乡建设局等审批手续已办理完毕，该项目用地已完成征地拆迁。截至目前，该项目正处于前期工程设计及施工准备阶段，本项目预计于2019年5月开工。

（五）项目用地情况

截至本募集说明书出具日，募投项目用地已由井冈山市国土资源局出具用地预审意见，该地块性质为工业用地，已划入新增建设用地区，不存在占用耕地、农用地、未利用土地等情况，符合城市规划用途。项目用地计划由发行人通过出让方式获得。项目总用地面积454.24亩，土地出让金按6.4万/亩计算，共计2,895.04万元，已包含在

该项目总投资预算范围内。

（六）井冈山产业园区基本情况

1、产业园定位及未来发展规划

依托井冈山固有的区位和历史优势，井冈山市一直坚定不移推进“旅游+”、“茨坪+”行动计划、工业“双百”发展战略和农业“231”富民工程。近年来，井冈山市在工业发展方面均取得了较大突破。2017年元月，经江西省政府出具赣府厅字[2017]3号文件，同意井冈山市设立省级产业园，定名为“井冈山产业园”，实行现行省级开发区政策。井冈山产业园为“一园两区”布局，分城区工业区和古城产业区，规划总面积为275.83公顷，其中：城区工业区规划面积105.08公顷，以发展电子信息和旅游产品为主导产业，通过培育壮大电子信息产业，主动融入吉泰走廊电子信息产业基地；通过培育旅游食品和旅游工艺品产业，推进江西省旅游产品产业基地建设；古城产业区规划面积170.75公顷，以做优传统陶瓷产业为主，通过改造提升传统陶瓷产业，推进陶瓷产业与井冈文化的有机融合，促进陶瓷产业多元发展。2017年园区规模以上企业完成工业总产值28.39亿元，同比增长18.7%；实现主营业务收入22.6亿元，同比增长18.8%；实现工业增加值7.6亿元，同比增长8.9%；2017年完成工业投资18亿元。井冈山市仅拥有井冈山产业园一个产业园区，其已成为井冈山市经济发展的重要增长点和井冈山市工业招商的主要平台。

2、产业园区企业入驻及招商引资情况

截至目前，井冈山产业园共有83家企业入驻，其中，城区工业区入驻企业48户，古城产业区入驻企业35户。

为充分利用井冈山现有的政策优势，井冈山市政府加大了招商引资力度。2017年度，井冈山市政府共举办招商活动21场，共引进项目

24个，引资总额达60亿元。引进的项目涵盖电子信息、特色小镇、现代农业、新经济、新能源等产业，三产融合全面发展。大型央企、国企、上市公司以及知名企业共计10余家纷纷来井冈山投资，项目投资大，前景好，将为井冈山的发展注入强劲的动力。其中，华润风电投资10亿元的风电项目，华润怡宝饮料投资2亿元的高端矿泉水项目，云投集团投资30亿元长征银行项目，特变电工投资10亿元的风电项目，深圳蓝海芯科技投资8.2亿元的应用膜项目，寿光九丰农业投资6亿元的高科技农业博览园项目相继落户井冈山。已落户井冈山的玉捷消防、吉达金属、凤翔传说、井祥菌草等4家企业在2017年成功获批国家高新技术企业。

3、井冈山市工业地产建设、库存及去化期情况

与井冈山市招商引资的火热局面相比，井冈山市标准化厂房建设步伐明显较慢。截至2017年末，井冈山市已建成的标准化厂房均系入驻企业自建，在建标准化厂房11.4万平方米，库存标准化厂房为零，市政府预计未来供需50万平方米标准厂房。为改变市内无已建成的标准化厂房这一招商引资短板，解决新入园企业对厂房及办公楼的迫切需求，井冈山市政府决定建设本期债券募投项目，本项目总建筑面积为36.02万平方米。截至目前，井冈山市政府已与珠海市鹏森电子科技有限公司、深圳市明德通讯技术有限公司及深圳市和尔利电池有限公司签订《投资协议书》，以上三家企业共需7.10万平方米标准化厂房，均由井冈山市城市建设投资开发有限公司对外出租提供。租赁价格参照井冈山市周边或相似区位标准厂房、技术办公楼的市场租赁信息，工业标准厂房出租价格区间在15-20元/月·平方米，综合服务楼（办公楼）出租价格区间在20-30元/月·平方米。

（七）项目建设的必要性

随着国内产业结构调整优化升级和沿海产业转移的加快，建设鄱阳湖生态经济区和振兴中央苏区的全面推进，以及井冈山市工业园区被批准为省级产业园，井冈山市工业园进入新一轮的快速发展阶段，标准化厂房项目的建设具有必要性。

1、是井冈山市产业结构调整，优化升级的需要

区域经济的发展需要形成规模经济，规模经济是一个企业效益的支撑，没有一定的规模就不会有好的效益。通过园区的建设，井冈山可以聚合更多具有产业优势的地域特征的同企业，更好的集中给予扶持和指导，从而加快小企业做大、大企业做强，有利于所有企业做特做精，快速培育出企业长期健康稳步发展的核心竞争力，并有利于政府与企业、企业与企业联合进行科技创新和制度创新。本项目的建设，将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引省内外、国内外市场主体来井冈山投资创办高新企业，是井冈山加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。因此，井冈山市工业园的建设也是参与井冈山市产业结构调整、加快井冈山产业结构优化升级的需要。

2、是促进井冈山经济发展的需要

井冈山发展前景是立足资源特色和产业基础，率先探索生态、经济、社会协调发展的新模式，紧紧围绕“做大旅游、做强工业、做优农业、做美城市、和谐全面发展”的发展思路不动摇。根据《井冈山市工业园控制性详细规划》，井冈山将围绕大力发展旅游产品、电子信息等低碳产业和稳固发展陶瓷产业，加快推进项目带动战略、全面融入赣南苏区振兴建设，着力在重点领域实施一批规模大、带动力强、效益高的大项目，为跨越发展奠定坚实的基础。本项目的建设能更好的满足井冈山经济发展的要求。

3、是提高井冈山市工业园区乃至整个城市竞争力的需要

经济全球化的发展，使国与国之间、城市与城市之间、企业与企业之间的竞争日益激烈，企业之间的竞争不仅取决于企业自身的技术水平、经济实力等因素，而且取决于城市的经济环境，特别是基础设施的先进性和完善程度。基础设施是工业园区乃至整个城市的竞争手段和竞争力的重要表现，而工业园区道路、排水等工程是城市基础设施的重要内容，加强园区基础设施建设和管理，对于提高园区的载体功能、促进经济发展具有重要的作用。

随着井冈山市招商引资力度不断加强及投资环境的不断完善，许多客商要求进入井冈山投资办企业，而井冈山目前工业用地供应紧张，无法满足工业快速发展对建设用地的需要。为了适应经济快速发展的需要，增强工业经济发展的储备能力，培植井冈山工业新的经济增长点，结合江西省大力实施新型工业化战略，全力打造产业转移承接平台，提高土地节约集约利用水平的需要，井冈山市决定实施本项目，以提高园区和城市竞争力，满足工业经济发展投资的需求。

4、是中小企业，特别是小型企业和创业型企业发展的需要

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁工业园区标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业都是通过租赁园区标准化厂房进行生产经营的，由此可见标准厂房建设的重要性。另外，企业就是在资本充足的情况下自建厂区，从建设到投产至少需要1-2年的时间，这对一般企业来讲，并不利于产品市场的抢先占有。由此，标准厂房的建设及租赁是促进中小企业发展的需要与客观要求。

综上所述，本项目的建设是井冈山经济社会发展的客观要求，有利于拉动井冈山工业园和井冈山的经济增长，有效推进井冈山城市化进程和井冈山经济结构的调整、优化和升级，大力促进井冈山“开放带动”、“可持续发展”和“城市化”战略的实施，对促进井冈山经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

（八）项目建设社会效益

本项目的建成，通过将工业园区内的标准化厂房出租给其它生产企业生产经营，使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资，从而在很大程度上解决了企业的资金问题，降低企业生产成本，使企业能保留更充足的资金用于最新生产技术改造和更新，增强了企业发展的活力，极大地提高企业的市场竞争力，使企业特别是中小企业能更快地做大做强，获得经济效益，同时吸引更多的企业入驻，最终形成企业、产业集聚效应，从而带动井冈山市的发展。

项目实施后，对项目影响区一带的文化、教育、卫生事业短期内将不会产生较大的影响。但是从长远来看，项目的实施将会促进当地文化、教育、卫生事业的发展。项目实施后，当地经济的蓬勃发展必然带动当地各项事业的发展，居民的收入不断增加，生活水平得到提高，从而文化、教育、卫生事业也会有长足发展。

（九）项目的经济效益

本项目是井冈山市重点规划项目，项目建设地点位于井冈山市工业园区内，项目建设需求迫切，具有较好的盈利能力。根据项目可研报告测算，本项目计算期为2017年12月至2035年12月，共计18年。

本项目的还款资金主要来源：标准化厂房、技术服务楼、停车场的出租收入以及厂房的物业管理收入。

假设本期债券于2019年末完成发行且标准化厂房项目按计划于2020年全部完工，债券存续期为2019年末-2026年末。项目收益具体测算如下：

1、项目定价依据

本项目标准化厂房及技术服务楼对外出租的价格参照井冈山市周边或相似区位标准厂房、技术办公楼的市场租赁信息，以及井冈山市人民政府办公室出具的《井冈山市工业园区标准厂房（暂行）管理办法》。

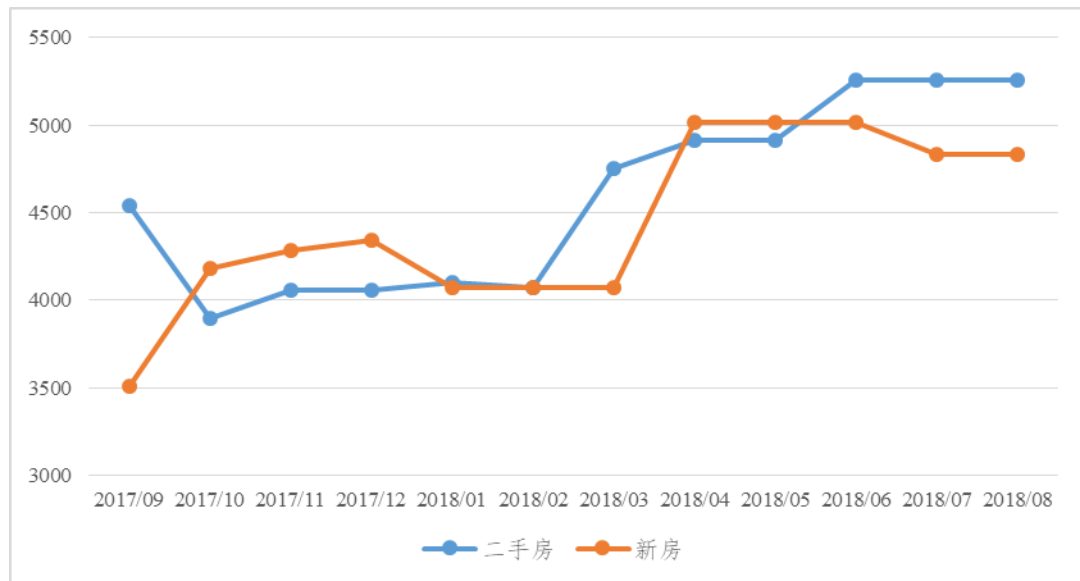
表 12-4 井冈山市周边或相似区位房屋租赁情况一览表

序号	类型	地址	单价（元/m ² ）
1	标准化厂房	井冈山大道附近（水电齐全）	16
2		吉州标准厂房	12
3		城北中心地段 300 m ² ，层高 5 米	15
4		华能工业园标准厂房	30
1	办公楼	商会大厦写字楼写字楼 100 至 600 平方米	15
2		井冈山大学井大阳光城公寓 50 平米	20
3		吉州文山路与人民路交汇写字楼	27
4		万象广场办公室出租(新装修)	30

本项目标准厂房及技术服务楼对外出租价格每五年增长 5%，主要系本项目定价基数较低、且发行人参照了井冈山市最近 1 年新房和二手房的房价变动情况，具体如下：

表 12-5 井冈山市最近 1 年房价变动趋势图

单位：元/平米



注：以上数据来源于安居客网站（<https://jgsh.fang.anjuke.com/>）。

最近1年井冈山市新房的平均售价由3,508元/平米增长至4,834元/平米，涨幅为37.80%；最近1年井冈山市二手房的平均售价由4,542元/平米增长至5,259元/平米，涨幅为15.79%，房价的上涨会导致房屋租赁价格的上涨。因此，发行人基于谨慎性考虑，本项目标准工业厂房租金水平按15元/平米的价格计算，每5年出租单价增长5%；技术服务楼租金水平按18元/平米的价格计算，每5年出租单价增长5%。

2、项目营运收入

（1）标准工业厂房租赁收入

本项目标准化厂房总建筑面积为342,001.71m²，全部对外出租。标准化厂房于计算期的第3年底全部建成，第4年开始出租，经营期内租金水平参考同地域、同类型、同档次的标准化厂房租金水平，并根据井冈山市人民政府办公室出具的《井冈山市工业园区标准厂房（暂行）管理办法》确定，租金水平按15元/平米的价格计算，每5年出租单价增长5%。按15年的运营期，标准化厂房累计租金收入为90,237.10万元。

出租率按经营期第1年达70%，以后年度每年出租率增长10%计算，即第2年达77%，第3年达85%，第4年达93%，第5年及以后年度出租率均为97%。

（2）技术服务楼租赁收入

本项目技术服务楼总建筑面积为18,240.09m²，全部对外出租。技术服务楼于计算期的第3年底全部建成，第4年开始出租，经营期内租金水平参考同地域、同类型、同档次的标准化厂房租金水平，并根据井冈山市人民政府办公室出具的《井冈山市工业园区标准厂房（暂行）管理办法》确定，租金水平按18元/平米的价格计算，每5年出租单价增长5%。按15年的运营期，技术服务楼累计租金收入为5,775.17万元。

出租率按经营期第1年达70%，以后年度每年出租率增长10%计算，即第2年达77%，第3年达85%，第4年达93%，第5年及以后年度出租率均为97%。

（3）停车位租赁收入

本项目配套建设停车位866个，全部对外出租。停车位于计算期的第3年底全部建成，第4年开始出租，经营期内租金水平参考同地域、同类型、同档次的标准化厂房租金水平，并根据井冈山市人民政府办公室出具的《井冈山市工业园区标准厂房（暂行）管理办法》确定，当年租金水平按每月300元/个的价格计算。按15年的运营期，停车位累计租金收入为4,154.55万元。

出租率按经营期第1年达60%，以后年度每年出租率增长10%计算，即第2年达66%，第3年达73%，第4年达80%，第5年达88%，第6年及以后年度出租率均为97%。

（4）物业管理费

本项目总建筑面积为360,241.80m²，物业管理费价格标准根据井冈山市人民政府办公室出具的《井冈山市工业园区标准厂房（暂行）管理办法》确定，为每月3元/m²的价格计算。按15年的运营期，本项目物业管理费累计收入为18,050.75万元

综上，运营期内，本项目合计总收入为118,217.58万元，项目净收益为105,411.18万元，所得税后项目投资内部收益率为3.09%，具有较好的盈利能力、债务清偿能力，并且有足够的财务净现金流量保持项目的运行，同时有一定的抗风险能力，能够对项目总投资形成良好的覆盖，经济效益上是可行的。

运营期内，本项目收益情况如下表：

表12-6 运营期内，募投项目收益测算情况表

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
厂房租金收入	-	-	4,309.22	4,740.14	5,214.16	5,735.57	5,971.35	6,269.92	6,269.92	6,269.92
服务楼租金收入	-	-	275.79	303.37	333.71	367.08	382.17	401.27	401.27	401.27
停车租赁费	-	-	187.06	205.76	226.34	248.97	273.87	301.26	301.26	301.26
物业管理收入	-	-	907.81	998.59	1,098.45	1,208.29	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,257.96
收入小计	-	-	5,679.88	6,247.86	6,872.66	7,559.91	7,885.35	8,230.41	8,230.41	8,230.41
经营成本	-	-	433.43	433.43	433.43	433.43	433.43	433.43	433.43	433.43
增值税	-	-	270.47	297.52	327.27	360.00	375.49	391.92	391.92	391.92
营业税金及附加	-	-	32.46	35.70	39.27	43.20	45.06	47.03	47.03	47.03
项目净收益	-	-	4,943.52	5,481.21	6,072.69	6,723.29	7,031.37	7,358.03	7,358.03	7,358.03

续：

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合 计
厂房租金收入	6,269.92	6,269.92	6,583.41	6,583.41	6,583.41	6,583.41	6,583.41	90,237.09
服务楼租金收入	401.27	401.27	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	5,775.19
停车租赁费	301.26	301.26	301.26	301.26	301.26	301.26	301.26	4,154.56
物业管理收入	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,257.96	18,050.75
收入小计	8,230.41	8,230.41	8,563.97	8,563.97	8,563.97	8,563.97	8,563.97	118,217.59
经营成本	433.43	433.43	433.43	433.43	433.43	433.43	433.43	6,501.48
增值税	391.92	391.92	407.81	407.81	407.81	407.81	407.81	5,629.41
营业税金及附加	47.03	47.03	48.94	48.94	48.94	48.94	48.94	675.53
项目净收益	7,358.03	7,358.03	7,673.80	7,673.80	7,673.80	7,673.80	7,673.80	105,411.18

债券存续期内，井冈山市工业园区标准化厂房建设项目收益总览如下表：

表 12-7 井冈山市工业园区标准化厂房建设项目债券存续期收益测算

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
厂房租金收入	-	-	4,309.22	4,740.14	5,214.16	5,735.57	5,971.35	6,269.92
服务楼租金收入	-	-	275.79	303.37	333.71	367.08	382.17	401.27
停车租赁费	-	-	187.06	205.76	226.34	248.97	273.87	301.26
物业管理收入	-	-	907.81	998.59	1,098.45	1,208.29	1,257.96	1,257.96
收入小计	-	-	5,679.88	6,247.86	6,872.66	7,559.91	7,885.35	8,230.41
收入合计	42,476.07							
经营成本	-	-	433.43	433.43	433.43	433.43	433.43	433.43
增值税	-	-	270.47	297.52	327.27	360.00	375.49	391.92
营业税金及附加	-	-	32.46	35.70	39.27	43.20	45.06	47.03
项目净收益	-	-	4,943.52	5,481.21	6,072.69	6,723.29	7,031.37	7,358.03
项目净收益合计	37,610.11							

综合上述各项收益，债券存续期内总收入合计为42,476.07万元，项目净收益合计为37,610.11万元，归属于发行人的项目净收益为33,849.10万元；本期债券主体评级AA-，债项评级AAA，参照近期债券市场上公开发行的同主体及债项评级的企业债券平均发行利率，本期债券发行利率按7.50%测算，假设本期债券于2019年发行成功，债券存续期为2019年-2026年，本期债券存续期内还本付息金额测算如下表所示：

表12-8 本期债券存续期内还本付息金额测算表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
应还债券本金	-	-	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	70,000.00
应还债券利息	5,250.00	5,250.00	5,250.00	4,200.00	3,150.00	2,100.00	1,050.00	26,250.00

合计	5,250.00	5,250.00	19,250.00	18,200.00	17,150.00	16,100.00	15,050.00	96,250.00
应还用于项目建设部分的债券本金	-	-	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	54,000.00
应还用于项目建设部分的债券利息	4,050.00	4,050.00	4,050.00	3,240.00	2,430.00	1,620.00	810.00	20,250.00
合计	4,050.00	4,050.00	14,850.00	14,040.00	13,230.00	12,420.00	11,610.00	74,250.00

债券存续期内，项目建设部分的债券利息预计为20,250.00万元，归属于发行人的项目经营性净收益可以覆盖用于项目建设部分的债券利息。运营期内，项目合计总收入为118,217.58万元，所得税后项目投资内部收益率为3.09%。通过对项目整体的盈利能力，偿债能力，抗风险能力的分析，本项目具有一定的投资收益能力，项目财务评价可行。

3、债券存续期内偿债资金缺口测算

本期债券存续期内，归属于发行人的项目净收益为33,849.10万元，应还用于项目建设部分的债券本息合计为74,250.00万元。债券存续期内，归属于发行人的项目净收益不能覆盖用于项目建设部分的债券本息，用于项目建设部分的债券本息偿还资金缺口测算如下：

表12-9 用于项目建设部分的债券本息偿还资金缺口测算表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
应还用于项目建设部分的债券本息合计	4,050.00	4,050.00	14,850.00	14,040.00	13,230.00	12,420.00	11,610.00	74,250.00
项目净收益	-	4,943.52	5,481.21	6,072.69	6,723.29	7,031.37	7,358.03	37,610.11
归属于发行人的项目净收益	-	4,449.17	4,933.09	5,465.42	6,050.96	6,328.23	6,622.23	33,849.10
本息偿还资金缺口	4,050.00	0.00	9,517.74	8,574.58	7,179.04	6,091.77	4,987.77	40,400.90

债券存续期内，本期债券偿还用于项目建设部分的债券本息资金缺口4.04亿元，缺口偿债资金来源以未来实现的营业收入和利润为主。

4、缺口偿债资金来源及偿债现金流预测

根据发行人现有业务情况，对公司未来收入及现金流测算如下：

（1）收入、成本预测

发行人主营业务收入来源于工程施工收入、租赁收入和资产处置业务收入等构成，其中工程施工收入是发行人最重要的收入来源。2015-2017年，发行人合并报表口径实现营业收入分别为 49,693.21 万元、72,344.24 万元和 62,116.32 万元。2015-2017 年度，利润总额分别为 2,898.85 万元、16,479.67 万元和 11,731.35 万元；净利润分别为 2,349.01 万元、15,908.67 万元和 11,383.69 万元。各板块近三年收入、成本、毛利率情况如下：

表12-10：发行人2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工收入	47,915.93	44,153.51	3,762.42	7.85
租赁收入	622.48	426.21	196.27	31.53
资产经营处置收入	1,154.79	877.64	277.15	24.00
合计	49,693.21	45,457.37	4,235.84	8.52

表12-11：发行人2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工收入	68,661.28	63,673.14	4,988.14	7.26
租赁收入	668.44	451.75	216.69	32.42
资产经营处置收入	3,014.53	2,291.04	723.49	24.00
合计	72,344.24	66,415.92	5,928.32	8.19

表12-12：发行人2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
------	--------	--------	-----	-----

工程施工收入	60,160.30	55,996.02	4,164.28	6.92
租赁收入	675.82	459.92	215.90	31.95
资产经营处置收入	1,176.25	893.95	282.30	24.00
餐饮客房收入	103.94	58.58	45.36	43.64
合计	62,116.32	57,408.47	4,707.85	7.58

A、工程施工板块

发行人最近三年工程施工收入分别为 47,915.93 万元、68,661.28 万元和 60,160.30 万元，整体保持逐年上升趋势。发行人工程代建板块主要由子公司负责经营，在井冈山市基础设施建设市场上具有一定的垄断优势及规模效应，能够相对有效的保障发行人工程代建业务的稳定发展。基于发行人在建项目较多，发行人工程代建业务预计将具备良好的前景空间。假设工程施工板块未来五年的增长率为 10%（过往三年的复合增长率为 12.05%），并在第六年及以后保持基本不变。

B、房屋租赁板块

发行人最近三年房屋租赁业务收入分别为 622.48 万元、668.44 万元和 675.82 万元，整体保持逐年上升趋势。基于目前现有的存量投资性房地产，根据目前井冈山市房价的变动情况，预计租赁业务收入未来每年的增长率为 5%。

C、资产处置业务板块

发行人最近三年资产处置业务收入分别为 1,154.79 万元、3,014.53 万元和 1,176.25 万元。资产处置业务收入主要来自于承担井冈山市内国有资产经营处置的职能，每年业务量由市政府确定，发行人不具有主动拓展业务的能力，因此，保守预计未来每年的收入为 1,000.00 万元。

D、餐饮客房业务板块

餐饮客房收入主要来源于米兰花酒店，是当地一家中高端酒店。

该酒店于 2017 年开始试运营，假设 2018 年的收入为 300.00 万元并且未来三年的增长率为 10%，并在第三年及以后保持基本不变。

表 12-13：发行人近三年营业毛利率及未来预测情况如下：

单位：%

业务板块	2017 年度	2016 年度	2015 年度	平均毛利率	预测毛利率
工程施工	6.92	7.26	7.85	7.34	7.00
房屋租赁	31.95	32.42	31.53	31.97	30.00
资产经营处置	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
餐饮客房	43.64	-	-		40.00

基于以上分析，预测发行人 2018 年-2025 年各业务板块收入、成本及毛利润情况如下：

表 12-14：发行人 2018 年-2025 年收入预测情况

单位：万元

年 份	2018 年 E	2019 年 E	2020 年 E	2021 年 E	2022 年 E	2023 年 E	2024 年 E	2025 年 E	2026 年 E
工程施工收入	66,176.33	72,793.96	80,073.36	88,080.70	96,888.77	96,888.77	96,888.77	96,888.77	96,888.77
租赁收入	709.61	745.09	782.34	821.46	862.53	905.66	950.94	998.49	1,048.41
资产经营处置收入	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
餐饮客房收入	300.00	330.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00
合计	68,185.94	74,869.05	82,218.70	90,265.16	99,114.30	99,157.43	99,202.71	99,250.26	99,300.18

表 12-15：发行人 2018 年-2025 年成本预测情况

单位：万元

年 份	2018 年 E	2019 年 E	2020 年 E	2021 年 E	2022 年 E	2023 年 E	2024 年 E	2025 年 E	2026 年 E
工程施工收入	61,543.99	67,698.38	74,468.22	81,915.05	90,106.56	90,106.56	90,106.56	90,106.56	90,106.56
租赁收入	496.73	521.56	547.64	575.02	603.77	633.96	665.66	698.94	733.89
资产经营处置收入	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
餐饮客房收入	180.00	198.00	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80
合计	62,980.71	69,177.95	75,993.66	83,467.87	91,688.13	91,718.32	91,750.01	91,783.30	91,818.25

表 12-16：发行人 2018 年-2025 年毛利润预测情况

单位：万元

年 份	2018 年 E	2019 年 E	2020 年 E	2021 年 E	2022 年 E	2023 年 E	2024 年 E	2025 年 E	2026 年 E
工程施工收入	4,632.34	5,095.58	5,605.14	6,165.65	6,782.21	6,782.21	6,782.21	6,782.21	6,782.21
租赁收入	212.88	223.53	234.70	246.44	258.76	271.70	285.28	299.55	314.53
资产经营处置收入	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
餐饮客房收入	120.00	132.00	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20
合计	5,205.23	5,691.10	6,225.04	6,797.29	7,426.17	7,439.11	7,452.70	7,466.96	7,481.94

E、政府补助收入

由于发行人是井冈山市最重要国有资产经营管理平台，承担了井冈山市范围内大部分基础设施建设和棚户区改造项目，且发行人在建及拟建项目总投资规模较大，代建业务收入毛利率较低，发行人未来将会从井冈山市财政局获得较为稳定的政府补贴收入。2015 年-2017 年度，发行人分别获得政府补助收入 1,728.99 万元、14,389.55 万元和 14,289.09 万元。依据 2015-2017 年度井冈山市财政局给予的补贴资金规模及发行人在建及拟建项目规模预测，发行人未来每年仍可获得 1.00 亿元以上的财政补贴资金。

(2) 现金流预测

A、经营活动产生现金流量预测

2015-2017 年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 5,872.66 万元、22,256.03 万元和 48,689.20 万元，与占当期营业收入的比例为 0.12、0.31 和 0.78，呈现增长态势，平均比例为 0.40。由于销售商品、提供劳务收到的现金依赖于发行人营业收入的情况以及应收账款及预收账款的情况，考虑到近年发行人营业收入增速较快，而未来各业务板块增速逐步放缓，故假设发行人未来销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例保持近两年的平均水平，即 0.55。

2015-2017 年度，收到其他与经营活动有关的现金分别 19,879.71

万元、34,085.29 万元和 28,103.96 万元，最近三年与当期营业收入比例分别为 0.40、0.47 和 0.45，平均比例为 0.44。收到其他与经营活动有关的现金与发行人营业收入有较为密切的关系，预计未来发行人收到其他与经营活动有关的现金将维持上述平均比例，即保持在约 0.44 的比例关系。此外，根据井冈山市人民政府办公室出具的《关于井冈山市国有资产经营管理有限公司对政府部门应收款项情况及解决措施的通知》（井府办字[2018]344 号），井冈山市政府将在 2018 年-2024 年安排偿还截至 2017 年末的应收政府类款项，款项偿还可以增加发行人经营活动净现金流。

2015-2017 年度，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 45,470.46 万元、64,641.11 万元和 56,894.78 万元，最近三年与当期营业成本比例分别为 1.00、0.97 和 0.99，平均比例为 0.99。但是由于购买商品、接受劳务收到的现金依赖于发行人主营业务收入的情况以及应付账款及预付账款的比例，考虑到未来发行人各业务板块增速放缓，故假设发行人未来购买商品、接受劳务支付的现金占营业成本的比例保持在近两年的平均水平，即 0.98。

2015-2017 年度，支付其他与经营活动有关的现金分别为 9,964.71 万元、15,762.60 万元和 70,706.35 万元，最近三年与当期营业成本比例分别为 0.22、0.24 和 1.23，平均比例为 0.56。考虑到支付其他与经营活动有关的现金与发行人营业成本存在的比例关系，且后期发行人将尽量避免与市财政局等政府机构之间的往来款，假设未来发行人支付其他与经营活动有关的现金与营业成本的比例将保持在 0.30。

B、投资活动产生的现金流量预测

最近三年，发行人对外投资较少，仅 2017 年投资活动产生的现金流量净额-1,950.94 万元。假设未来投资活动产生的现金流量净额维

持在-2,000.00万元。

C、筹资活动产生的现金流量预测

最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为62,300.00万元、124,280.00万元和71,184.00万元，平均值为85,921.33万元，筹资活动现金流入波动较大。筹资活动主要是为了公司的生产经营和运转，根据发行人的融资规划，今后发行人的融资结构将实现直接融资和间接融资合理搭配，长期融资和短期融资合理搭配的格局。同时，随着发行人工程建设业务增速放缓，自身盈利能力增强，筹资活动现金流入将保持平稳态势，预计未来在近三年平均值的基础上保持3%的增长率。

最近三年，发行人筹资活动现金流出分别为 31,959.26 万元、54,469.17 万元和 35,391.18 万元，平均值为 40,606.54 万元。考虑到发行人的融资来源主要是银行贷款和公开市场融资，因此，发行人的筹资活动现金流出与融资活动基本匹配，预计未来在近三年平均值的基础上保持 3%的增长率。

D、本次债券发行影响

本期债券募集资金用于工业园区标准化厂房项目，假设本期债券于 2019 年发行成功，且预计发行利率为 7.50%，则发行人在以上预测筹资活动现金流基础上，2019 年度增加 7.00 亿元债券筹资活动现金流入，后期筹资活动现金流出考虑本期债券本金和利息支付。

根据以上分析，对发行人现金流量预测情况如下：

表 12-17：发行人 2018 年-2025 年现金流量预测情况表

单位：万元

项 目	2018 年 E	2019 年 E	2020 年 E	2021 年 E	2022 年 E	2023 年 E	2024 年 E	2025 年 E	2026E
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	41,756.55	49,686.54	57,983.13	62,408.68	67,275.71	71,553.71	71,578.61	54,587.64	54,615.10
收到其他与经营活动有关的现金	35,738.93	44,416.62	53,387.58	56,928.02	60,821.65	66,577.73	66,597.66	43,670.11	43,692.08
经营活动现金流入小计	77,495.48	94,103.16	111,370.71	119,336.71	128,097.36	138,131.45	138,176.27	98,257.76	98,307.18
购买商品、接受劳务支付的现金	61,721.10	67,794.39	74,473.79	81,798.52	89,854.36	89,883.95	89,915.01	89,947.63	89,981.88
支付其他与经营活动有关的现金	18,894.21	20,753.38	22,798.10	25,040.36	27,506.44	27,515.50	27,525.00	27,534.99	27,545.47
经营活动现金流出小计	80,615.31	88,547.77	97,271.89	106,838.88	117,360.80	117,399.45	117,440.02	117,482.62	117,527.36
经营活动产生的现金流量净额	-3,119.83	5,555.39	14,098.82	12,497.83	10,736.55	20,732.00	20,736.25	-19,224.87	-19,220.17
二、投资活动产生的现金流量：									
投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	
投资活动现金流出小计	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：									

筹资活动现金流入小计	73,319.52	145,519.11	77,784.68	80,118.22	82,521.77	84,997.42	87,547.34	90,173.76	92,878.97
筹资活动现金流出小计	36,452.92	43,546.50	44,672.90	59,833.08	59,828.08	59,858.92	59,926.69	60,032.49	61,227.46
筹资活动产生的现金流量净额	36,866.60	101,972.61	33,111.78	20,285.14	22,693.69	25,138.50	27,620.65	30,141.27	31,651.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	31,746.77	105,528.00	45,210.60	30,782.97	31,430.24	43,870.50	46,356.90	8,916.40	10,431.34
加：期初现金及现金等价物余额	37,087.10	68,833.87	174,361.87	219,572.47	250,355.44	281,785.68	325,656.18	372,013.08	399,729.49
六、期末现金及现金等价物余额	68,833.87	174,361.87	219,572.47	250,355.44	281,785.68	325,656.18	372,013.08	380,929.48	410,160.82

发行人作为井冈山市最重要的国有企业，围绕区域经济的发展，积极实施市政工程施工、安置房建设等业务，完善区域创新创业软环境配套，引进优质社会资源发展区域社会事业。在此基础上，依托相关产业基础，拓展市场化经营业务，不断提升自身造血能力。

基于发行人当期发展状况以及发行人未来发展规划，发行人预测2018年-2026年营业务收入。上述预测期间，发行人营业收入和毛利总体保持平稳增长，经营状况良好，预计能够覆盖本次债券发行产生的本金及利息，是发行人本次债券发行的重要偿债资金来源。

同时，基于对发行人收入成本的预测，同时考虑本次债券发行对现金流量的影响，包括发行债券取得资金、债券存续期间支付的利息等因素，发行人预测了2018-2026年经营活动产生的现金流量净额及期末现金及现金等价物余额。根据预测，发行人现金流量质量将不断改善，期末现金及现金等价物余额将不断增长，发行人预计未来现金流足以支撑本次债券本息偿付。发行人未来现金流覆盖本期债券资金缺口情况如下表所示：

表 12-18：发行人未来现金流覆盖本期债券资金缺口情况表

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
经营活动产生的现金流量净额	-3,119.83	5,555.39	14,098.82	12,497.83	10,736.55	20,732.00	20,736.25	81,237.01
本息偿还资金缺口	4,050.00	0.00	9,517.74	8,574.58	7,179.04	6,091.77	4,987.77	40,400.90
覆盖倍数	-	-	1.48	1.46	1.50	3.40	4.16	2.01

2018年及2019年属于项目建设期，建设期的债务融资利息已纳入项目总投资。经测算，2020年-2024年，发行人经营活动产生的现金流量金额可以覆盖用于项目建设部分的债券资金应还本息的资金缺口，整体覆盖倍数为2.01，覆盖情况较好。

据此，发行人债券存续期内的业务规模、营业收入、现金流入等情况对发行人本次债券发行的偿债资金来源能够提供重要保障，结合本次债券发行计划，债券存续期内的偿债安排具有可行性。

根据以上分析可知，募投项目债券存续期内可以实现项目总收入42,476.07万元，项目净收益37,610.11万元，债券存续期内，项目经营性净收益可以覆盖用于项目建设部分的债券利息。债券存续期内，项目净收益不能覆盖债券本息部分，发行人将通过经营性业务收入覆盖，且经过合理预测，资金来源合理。运营期内，项目合计总收入为118,217.59万元，所得税后项目投资内部收益率为3.09%，具有较好的盈利能力、债务清偿能力，并且具有足够的财务净现金流量保持项目的运行，同时有一定的抗风险能力，能够对项目总投资形成良好的覆盖。

（十）补充公司营运资金

随着公司业务不断扩张，在建项目及拟建项目的不断开展以及近年来有息债务的逐渐到期，资金成为公司持续发展的关键环节。为了满足公司对流动资金周转的需求，本期债券募集资金中的16,000.00万元将用于补充营运资金，占本期债券募集资金总额22.86%。发行人已根据银监会发布的《流动资金贷款管理暂行办法》进行测算，测算结果表明，公司具有补充流动资金的必要性。此举将有利于降低公司财务费用，调整发行人债务结构、缓解资金压力，确保公司经营活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

二、本期债券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批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发行债券所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。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要求和本期债券募集资金的用途对资金进行严格的使用。发行人将加强内部管理和业务流程控制，严格控制成本支出，努力提高资金使用效益。本期债券的募集资金实行专户管理专款专用，将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（二）发债募集资金管理制度

发行人制定了完善的资金管理制度，为确保募集资金的专款使用，发行人在九江银行股份有限公司井冈山支行开立了募集资金使用专项账户。发行人与九江银行股份有限公司井冈山支行签署了《募集资金专户监管协议》。根据《募集资金专户监管协议》，发行人在九江银行股份有限公司井冈山支行开立的募集资金专项账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

发行人将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设

进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

（三）发行人相关承诺

发行人针对本期债券做出以下承诺：发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。在本期债券存续期内，募投项目收入将优先用于偿还本期债券；发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

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等构成。

一、担保情况

重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“重庆兴农担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，重庆兴农担保将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（一）担保人概况

1、基本情况

重庆兴农担保成立于2011年8月31日，注册资本为人民币30.00亿元。截至2017年末，实收资本29.50亿元，股东分别为重庆渝富资产经营管理集团有限公司、重庆市城市建设投资（集团）有限公司和重庆市水务资产经营有限公司，持股比例分别为60.00%、20.00%和20.00%，实际控制人为重庆市国资委。

重庆兴农担保是全国第一家从事农村“农房、农地、林地”的“三权”资产抵质押融资担保服务的政策性担保公司，其以贷款担保、项目融资担保等融资性担保为主业，兼营诉讼保全、履约保函等非融资性担保业务，并以自有资金在监管许可范围内开展投资业务。重庆兴农担保构建了“1+26+4”的农业融资担保服务体系，即以重庆兴农担保本部为主体，协助重庆市各区县政府组建了26家区县担保公司，投资控股了4家配套金融服务子公司，形成以担保为主业，集价

格评估、资产管理、互联网金融、股权投资为一体的多元化金融服务集团。

2、经营情况

截至2017年末，重庆兴农担保资产总额为223.73亿元，较2016年末增长43.13%，其中流动资产占比为44.43%。重庆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。近年来，随着重庆兴农担保的股东逐步增资到位，实收资本规模大幅上升，重庆兴农担保担保发生额整体上逐年增长。2015-2017年，重庆兴农担保分别实现营业总收入6.96亿元、6.36亿元和6.12亿元。营业收入主要来源于担保业务，2015-2017年，担保业务收入分别占当期营业总收入的69.74%、66.05%和74.35%。此外，重庆兴农担保经营委托贷款业务，该业务形成的利息收入成为营业总收入的重要补充，2015-2017年，重庆兴农担保实现利息收入分别为1.52亿元、1.47亿元和1.12亿元，分别占当期营业总收入的21.78%、23.07%和18.36%。

近年来重庆兴农担保业务以间接融资担保为主，在业务发展过程中，与多家银行建立了合作关系，为间接融资担保业务的发展提供了一定业务来源。得益于较为雄厚的资本金优势和国有股东背景，担保公司在银行获得较高的认可度。截至2017年末，担保公司本部与包括三大政策性银行在内的21家银行签订了业务合作协议，担保授信额度为168亿元，重庆兴农担保可使用授信额度充足，有利于担保公司未来融资担保业务的进一步开展。

3、行业地位

重庆市经济实力很强，且重庆市政府出台了一系列政策支持融资担保行业的发展，为重庆兴农担保业务发展创造了良好的外部环境。

重庆兴农担保间接融资担保业务主要定位于支持“三农”和小微企业，具有较强的政策性，且其业务结构持续优化，客户覆盖面不断拓宽；担保公司债券担保业务发展较快，带动直接融资性担保规模快速增长，且其担保放大倍数较低、项目储备较为丰富，发展空间较大；受益于股东资金的进一步到位，重庆兴农担保净资产规模持续增长，且农业发展银行已签署对公司股权投资意向书，投资金额 25 亿元，投资期限 10 年，以上投资将进一步增强公司资本实力和担保代偿能力。重庆兴农担保致力于为市场和行业提供专业化的信用管理综合服务的重要职能，公信力高，市场地位显著，有利于公司业务的快速拓展。

4、竞争优势

重庆兴农担保是经重庆市政府批准同意，由重庆市国资委牵头组建的全国第一家专注于农村“三权”抵押融资的国有重点企业，是全市农村金融改革和发展的重要平台。重庆兴农担保以盘活“农房、农地、林地”产权等为业务主要突破口，通过“三权”抵押融资，服务“三农”发展，在重庆市担保行业具有较好的经营基础及发展优势。

重庆兴农担保自成立以来受到重庆市委、市政府支持，2015-2017 年实收资本逐步增加，资本实力稳步增强，三年累计获得政府补助 0.69 亿元。此外，2015 年重庆兴农担保参股了由渝富资产牵头组建的重庆市再担保有限责任公司（以下简称“再担保公司”）。再担保公司注册资本 10 亿元，是重庆市唯一一家混合所有制再担保公司，重庆兴农担保持股比例约 5%，加入区域再担保有利于重庆兴农担保提高管理水平，有助于增强抗风险能力。

重庆兴农担保的担保业务具有一定规模，以间接融资担保为主；随着公司股东实收资本逐步到位，近三年公司担保业务整体快速发

展；目前重庆兴农担保获得的银行授信额度较充足，有利于担保业务的长远发展，且重庆兴农担保担保业务净资产放大倍数较低，公司融资担保业务未来发展空间较大。

总之，重庆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，整体代偿能力较强。

（二）担保人资信情况

重庆兴农融资担保集团有限公司成立于2011年，业务规模持续增长，业务发展势头良好，担保业务在保组合期限结构明显优化，担保费收入稳定增长；投资收益和利息收入表现较好，能为其带来稳定的利润。同时，重庆兴农融资担保集团有限公司进一步强化管理，不断增强风险防范和化解能力。

总体来看，担保人资金实力较为雄厚，资信情况良好，具有较强的担保实力，能够为本期债券本息按时偿付提供有力保证。经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，重庆兴农担保2018年度主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定（报告编号：鹏信评[2018]跟踪第[633]号01）。本次评级较2017年的长期主体信用等级由AA+调增至AAA。中证鹏元认为本次评级上调主要是基于我国担保行业监管体系不断完善、重庆市出台的相关支持政策为重庆兴农担保发展创造了良好的外部环境；股东资金到位进一步提升了重庆兴农担保资本实力，重庆兴农担保货币资金充裕，风险准备金计提充分；担保公司间接融资担保业务结构持续优化、直接融资担保业务快速发展，目前担保公司净资产放大倍数较低，直接融资项目储备较为丰富，发展空间大。

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，重庆兴农担保2018年度主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定（报告编号：东方金

诚主跟踪评字[2018]003号)。本次评级较2017年的长期主体信用等级由AA+调增至AAA。东方金诚国际信用评估有限公司认为重庆市经济实力很强,且重庆市政府出台了一系列政策支持融资担保行业的发展,为重庆兴农担保业务发展创造了良好的外部环境;重庆兴农担保间接融资担保业务主要定位于支持“三农”和小微企业,具有较强的政策性,且其业务结构持续优化,客户覆盖面不断拓宽;重庆兴农担保债券担保业务发展较快,带动直接融资性担保规模快速增长,且其担保放大倍数较低、项目储备较为丰富,发展空间较大;受益于股东资金的进一步到位,重庆兴农担保净资产规模持续增长,且农业发展银行已签署对重庆兴农担保股权投资意向书,将进一步增强重庆兴农担保资本实力和担保代偿能力。

经大公国际资信评估有限公司综合评定,重庆兴农担保2018年度主体长期信用等级为AAA,评级展望为稳定(报告编号:大公报D[2018]378号)。本次评级较2017年的长期主体信用等级由AA+调增至AAA。大公国际资信评估有限公司认为本次评级调增主要原因为:

- 1、重庆兴农担保偿债环境总体良好。加强行业监管和支持普惠金融是当前融资担保行业的监管主题,随着监管制度的完善和行业改革的推进,融资担保公司整体抗风险能力将有所提升,并有利于以政府性为主的担保公司的长远发展,但金融体系适度“去杠杆”背景下,担保公司债券市场融资受到一定抑制。
- 2、重庆兴农担保财富创造能力良好。重庆兴农担保坚持扶持重庆市“三农”发展的政策性定位,加强与银行等金融机构的业务合作,并积极推动各项业务种类的丰富和拓展,担保业务规模持续较快增长,但受担保业务结构调整使得综合担保费率下降影响,营业收入持续下降,净利润有所下滑,盈利能力有待增强。
- 3、重庆兴农担保偿债来源充足。重庆兴农担保保持盈利,

债务融资空间较大，担保代偿水平下降，同时公司获得各级政府和股东在多方面的大力支持，偿债来源充足，但存量应收代偿规模较大，存在一定的追偿压力。4、重庆兴农担保偿债能力极强。重庆兴农担保负债规模持续增长，担保责任余额大幅上升，净资产规模持续增长，清偿性还本付息能力很强，同时重庆兴农担保保持较大规模的货币资金，有利于补充流动性需求，且利息保障倍数处于很高水平，盈利对利息的覆盖能力很强。

经联合资信评估有限公司综合评定，重庆兴农担保2018年度主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定（报告编号：联合[2018]2324号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，重庆兴农担保2018年度主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定（报告编号：信评委函字[2018]0995M号）。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，重庆兴农担保2018年度主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定（报告编号：新世纪企评[2018]020011）。

（三）累计担保余额

截至2018年12月31日，重庆兴农担保担保责任余额为515.03亿元，其中借款类融资担保责任余额76.25亿元，发行债券融资担保责任余额425.4亿元，其他非融资性担保责任余额13.38亿元。综上，融资担保责任余额合计501.65亿元，重庆兴农担保当期净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司后）98.65亿元，融资担保责任余额为净资产的5.09倍，未超过其净资产的10倍，且本期债券担保金额未超过其净资产的10%，符合相关法律法规要求。

根据重庆兴农担保出具的《关于担保业务指标符合相关规定的承诺函》，截至目前，重庆兴农担保单一客户集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》和《关于印

发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》的相关要求，准确合规。重庆兴农担保资产比例符合《融资担保公司资产比例管理办法》要求。

（四）担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具日，担保人及其子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券。

（五）担保人财务情况

1、担保人基本财务指标

重庆康华会计师事务所对重庆兴农担保截至2017年12月31日的合并资产负债表和2017年度的合并利润表、合并现金流量表进行了审计，并出具了重康会表审报字（2018）第41-1号标准无保留意见的审计报告。截至2017年12月31日，重庆兴农担保资产总额为223.73亿元，负债总额为126.04亿元，所有者权益总额为97.69亿元。2017年度实现营业总收入6.12亿元，利润总额1.83亿元，净利润1.48亿元。

2、重庆兴农融资担保集团有限公司2017年12月31日经审计的资产负债表（见附表五）

3、重庆兴农融资担保集团有限公司2017年12月31日经审计的利润表（见附表六）

4、重庆兴农融资担保集团有限公司2017年12月31日经审计的现金流量表（见附表七）

（六）担保函主要内容

重庆兴农担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保函的主要内容是：

1、担保金额：被担保的债券为期限不超过7年，发行面额总计不

超过人民币柒亿元的本期债券。

2、保证的方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证范围：担保人保证的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

4、保证的期限：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。

5、保证责任的承担：在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。承销商可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（七）担保人与发行人、债券代理人、债券持有人之间的权利义务关系

重庆兴农担保作为担保人，为发行人本期债券发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任。债权人有权代理债券持有人要求担保人履行担保责任。

（八）担保协议及程序的合法合规性

根据重庆兴农担保提供的《担保函》（编号：（2018）年债券保字（019）号），其为发行人发行本期债券出具的担保函内容及程序均合法合规。

二、本期债券偿债计划与安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、

设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

本期债券设置提前还本条款，自债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年按照债券发行总额 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。

（一）偿债计划的账户安排

发行人聘请九江银行股份有限公司井冈山支行作为监管银行，并签署《2018 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》，按照协议规定，九江银行股份有限公司井冈山支行将严格履行监管义务。主要内容如下：

- 1、发行人在九江银行股份有限公司井冈山支行开设偿债资金专户，用于偿债资金的接收、存储及划转；
- 2、九江银行股份有限公司井冈山支行应在本期债券付息日或兑付日 15 个工作日之前，向发行人发出书面划款通知；
- 3、发行人应在本期债券的付息日或兑付日 10 个工作日之前，按照本募集说明书确定的还本付息金额向偿债资金专户划入资金。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将成立专门工作小组负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流及本期债券募投项目所产生的收益。

（四）充分发挥债权代理人的作用

发行人已聘请九江银行股份有限公司井冈山支行担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《2018年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，在可能出现债券违约时及时通知债权代理人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据《债权代理协议》采取其他必要的措施。在本期债券存续期限内，九江银行股份有限公司井冈山支行依照《债权代理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

（五）制定债券持有人会议规则

发行人为本期债券制定了《2018年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议规则主要条款如下：

债券持有人会议依据法律、《募集说明书》的规定行使如下职权：

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

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还债券本息，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；因诉讼产生的相关费用由发行人、担保人承担；

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

4、应发行人提议或在本期债券的担保人/担保物发生重大不利变化的情况下，决定是否同意发行人追加、替换担保人/担保物或改变担保方式；

5、决定变更债权代理人；

6、决定是否同意发行人与债权代理人达成的《2018年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券债权代理协议》作出修改或补充；

7、在债券存续期内，发行人进行事关企业盈利前景和偿债能力的对债券持有人权益产生影响的重大资产重组事项，重组方案须经债券持有人会议通过；

8、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、其他偿债保障措施

（一）发行人良好的经营状况是本期债券按时偿还的坚实基础

2015-2017年，发行人资产规模呈现逐年增长态势，总资产由2015年末的720,994.52万元增长到2017年末的877,212.68万元。发行人是井冈山市城市基础设施建设和国有资产运营最重要的经营主体，所经营资产具有长期稳定的收益。2015-2017年度，发行人实现营业收入分别为49,693.21万元、72,344.24万元、62,116.32万元，实现可分配利润（净利润）分别为2,349.01万元、15,908.67万元和11,383.69万元，三年连续盈利，最近三年平均可分配利润为9,880.46万元，足

以支付本期债券一年的利息。同时，公司资产负债率一直处于较低水平，近三年末，公司的资产负债率分别为 13.29%、21.98%和 24.64%，公司具备一定负债空间，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。

未来几年随着公司盈利性项目的不断扩展，并且随着本期债券资金的融入，发行人的经营规模及经营范围将进一步扩大，公司的自身盈利能力及获取净经营性现金流量的能力预计将不断增强。发行人较强的资本实力和良好的盈利能力为本期债券按期偿付提供了坚实基础。

（二）稳定的募投项目投资收益是本期债券偿付的重要来源

本期债券募集资金拟用于井冈山市工业园区标准化厂房建设项目和补充流动资金，募投项目建成投产后预计每年可为公司带来稳定的现金流入。本期债券募投项目实施后能够产生足够的现金利润，足以覆盖募投项目建设成本，为本期债券的还本付息提够了足够保障。

（三）发行人较强的资产变现能力，为本期债券按期支付本息提供了有力保障

公司拥有丰富的土地和房产资源，且位置优越，市场价格较高，截至 2017 年 12 月 31 日，公司存货中待开发土地使用权账面价值为 509,470.73 万元，投资性房地产账面价值 82,363.27 万元；发行人拥有的土地使用权主要为商业用地，未来升值空间较大，变现能力较强。在本期债券存续期内，如出现暂时性兑付困难，可以通过出让上述未抵押的土地及房产资产，以保障本期债券本息的偿付。

（四）发行人具有优良的资信和较强的融资能力，为本期债券按期支付本息提供了后备支持

作为井冈山市城市基础设施建设和国有资产运营最重要的经营主体，公司及子公司自成立以来，发挥了资源整合和国有资产运营的功能，与中国工商银行、中国农业发展银行、国家开发银行、江西银行、赣州银行、九江银行、井冈山市农商行等国内多家金融机构保持着长期而稳定的合作关系，在还本付息方面也未有违约记录，培育了较好的市场声誉，具有良好的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（五）《债权代理协议》《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与九江银行股份有限公司井冈山支行签订了《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前 10 个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请九江银行股份有限公司井冈山支行为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。九江银行股份有限公司井冈山支行代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

（六）稳定的财政支持是本期债券按时偿付的进一步保障

公司作为城市基础设施建设和国有资产运营最重要的经营主体，近两年来承担了较多井冈山市的城市基础设施建设和保障房建设项目。为支持井冈山市的建设和公司的业务发展，井冈山市财政局在财政上对公司进行了一定的支持，2015-2017 年度，公司分别获得政府

补助 1,728.99 万元、14,389.55 万元和 14,289.09 万元。在资产注入方面，近年来，当地政府不断对公司进行增资和注入优质土地、房屋等资产，截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 5,000.00 万元，实收资本为 5,000.00 万元，资本公积为 557,370.75 万元。在业务方面，公司与井冈山市人民政府签订了多项基础设施建设协议，为公司的业务发展提供了强有力的支持。

四、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

发行人资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高。本期债券募集资金投资项目方向良好、经济效益与社会效益显著。近年井冈山市经济保持较快速度增长、综合实力逐年增强，政府在资产注入、财政补贴、业务开展等方面给予发行人持续稳定的支持。且重庆兴农担保为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如发行人不能按期兑付债券本息，重庆兴农担保将依照本期债券担保函的相关约定主动承担担保责任，将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或主承销商指定账号。综上，发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十四条 投资者保护

一、债权代理协议

为明确债券发行人、债券持有人及债权人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请九江银行股份有限公司井冈山支行作为本期债券的债权人代理人，并与债权人代理人签订《2018年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券债权人代理协议》，债权人代理人具有如下权利、职责和义务：

1、债权人代理人应当按照相关法律法规的规定以及《债权人代理协议》的约定履行管理义务。

2、当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。

3、预计发行人不能偿还债务时，要求发行人提供其他形式的担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、在本期债券付息日及兑付日，如果发行人不能偿付利息和/或本金，债权人代理人应向发行人催缴本息款项。发行人不能偿还债务时，应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权人代理人应按照《债权人代理协议》、《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》项下债权人代理人的职责和义务。债权人代理人应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

6、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权人代

理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债权代理协议》第10.4款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

7、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

8、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行《债权代理协议》项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

9、债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行，但就其履行《债权代理协议》项下的职责和义务而聘请财务顾问和法律顾问等中介机构的情形除外。

10、债权代理人应勤勉尽责地履行《债权代理协议》项下第四条关于债权代理人的职权和承诺之规定。当发行人未按时、足额支付本期债券本金或利息时，债权代理人不承担相应的本金和利息的偿付责任。

11、债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项

二、持有人会议规则

《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议依据法律、《募集说明书》的规定行使如下职权：

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

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通

过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还债券本息，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；因诉讼产生的相关费用由发行人、担保人承担。

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

4、应发行人提议或在本期债券的担保人/担保物发生重大不利变化的情况下，决定是否同意发行人追加、替换担保人/担保物或改变担保方式；

5、决定变更债权代理人；

6、决定是否同意发行人与债权代理人达成的《2018年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券债权代理协议》作出修改或补充；

7、在债券存续期内，发行人进行事关企业盈利前景和偿债能力的对债券持有人权益产生影响的重大资产重组事项，重组方案须经债券持有人会议通过；

8、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、投资者保护核心条款

1、以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

（1）本期债券到期未能偿付应付本金，且该种违约持续超过30天仍未解除；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该种违约持续超过30天仍未解除；

（3）发行人发生导致其丧失清偿能力的事件；被依法撤销、注销、解散、终止的；发行人及发行人的法定代表人、负责人、主要管

理人员涉入或可能涉入影响发行人偿债能力的诉讼、仲裁、被索赔事件；

(4) 在本期债券存续期间内，发行人发生对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形；

2、加速清偿及措施

(1) 加速清偿的宣布。如果《债权代理协议》第七条项下的违约事件发生，单独或合计持有未偿还债券本金余额达本期发行债券总额10%的债券持有人或债权代理人可以提议召开债券持有人会议，通过债券持有人会议决议是否启动提前偿债程序，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

(2) 措施。在宣布加速清偿后但在发行人取得相关法院判决前，如果发行人采取了以下救济措施：①向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i) 债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付本金；(iv) 法律允许范围内的复利；②除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免；③取消违约的决定不与任何法院判决相冲突；持有未偿还债券本金半数以上的债券持有人可以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

(3) 其他救济方式。如果发生违约事件，债权代理人可自行，或根据单独或合并持有未偿还债券本金余额达本期发行债券总额二分之一以上的债券持有人的指示，采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债权代理协议》或本期债券条款项下的义务。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的不确定性。本期债券为固定利率债券且存续期较长，在存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，如获得批准上市或交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险及对策

风险：在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：首先，发行人目前财务稳健，经营状况良好，预期未来收益可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。其次，发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平，保障本期债券按时还本付息。再次，发行人还制定了切实可行的偿债计划，设置了提

前还本条款等有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护投资者的利益。

（三）流动性风险及对策

风险：由于本期债券具体上市或交易流通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在相关的证券交易场所如期上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将就本期债券向有关主管部门提出上市或交易流通的申请，争取本期债券早日上市或交易流通。发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作，主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通条件及环境也随之改善，未来的流动性风险将有所降低。

（四）信用评级变化风险及对策

风险：在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，中证鹏元将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定，按时、足额提取偿债基金；保证偿债资金账户

有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

二、与行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设，该行业会受到经济周期影响。城市建设需要庞大的资金，发行人执行投融资任务的顺利与否与井冈山市财政状况皆联系紧密。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：随着井冈山市经济发展水平的提高和城市建设的推进，发行人所在区域对城市基础设施、保障性住房等的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，尽可能使投资开发周期与宏观经济运行周期及行业景气周期保持一致，最大限度地降低经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（二）产业政策风险及对策

风险：发行人主要从事城市基础设施的建设，业务收入和利润主要来自项目建设业务收益和政府补贴，对政府依赖性较高。随着经济形势的不断变化，国家和地方产业政策导向会有不同程度的调整。在本期债券存续期内，如果国家宏观调控政策、土地政策、产业政策、货币政策及当地政府财政税收政策发生变动，存在发行人的经营业务减少、盈利能力下降和现金流量减少的可能性。

对策：发行人将密切跟踪国家产业政策和行业发展变化，积极收集其业务所涉及领域的相关政策信息，准确把握政策动态，了解和判

断产业政策的变化,并及时根据国家和地方政府的产业政策变化制定应对策略。同时,不断提高公司整体运行效率,提升发行人的可持续发展能力,尽量降低宏观调控政策、行业政策和经营环境变化对自身经营和盈利造成的不利影响。

三、与发行人相关的风险及对策

(一) 运营风险及对策

风险: 发行人作为国有独资企业,在承接业务上对政府依赖程度较高,在利润来源方面主要为政府补贴,公司的债务偿付对市财政依赖较大,而井冈山市经济和财力较弱,同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响,存在干预发行人发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着发行人业务规模的增长和业务种类的多元化,业务将更加复杂和繁琐,对发行人的管理水平提出了更高要求。如果政府干预较大、发行人管理能力不足或管理出现重大失误,将影响发行人运营效益,进而一定程度上影响本期债券偿付。

对策: 针对发行人存在的运营风险,发行人今后将进一步加强与政府的沟通协商,争取获得持续稳定的支持;进一步完善法人治理结构及公司章程,健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,规范各项经济行为,增强市场化运作,使公司适应现代化运营、市场化管理要求。

(二) 持续融资风险及对策

风险: 发行人的投资项目建设周期长、投资规模大、投资回收周期长。随着发行人主营业务的快速发展以及未来发展规划的实施,经营规模将快速扩张,公司将面临持续性融资需求,使公司未来面临一定的筹资压力。发行人外部融资以银行贷款为主,一旦银行贷款的融

资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将对发行人的持续融资能力产生不利影响。

对策：目前发行人的资产负债率处于较低水平，因此良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。发行人及其子公司作为井冈山市重要的投融资平台，随着井冈山市城市建设和城镇化的不断推进，发行人在城市建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。发行人今后将进一步密切与各商业银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改革，提高运营效率。

（三）与募投项目相关的风险及对策

风险：本次募投项目的投资回报已经严格测算，根据可行性报告，项目投资在债券存续性内可产生一定的效益，并作为本期债券还本付息的首要来源。但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响发行人的盈利水平。

对策：本次发行募集资金投资项目已经发行人详细周密的研究和论证，并已经得到相关部门的批准。在项目实施过程中，发行人一是将充分利用自身管理经验等方面的优势，加强项目实施过程中的协调、管理，确保建设项目按预计的工期和预算完工，顺利投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益；二是要积极争取财政部门支持，多渠道筹集资金以保证项目的顺利实施，达到预期收益。

（四）合规使用募集资金的相关风险及对策

风险：发行人作为井冈山市的基础设施建设及保障性住房投融资建设主体，城市基础设施建设、工程项目建设等在建项目较多，发行人任何资金挪用，都将影响公司运营效率及盈利水平，进而影响本期债券偿付。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请九江银行股份有限公司井冈山支行作为本期债券募集资金的监管人，并与募集资金监管人签署了《募集资金专户监管协议》，委托监管人对募集资金使用专户进行监管，监管人将对划款指令进行审查，发行人不得擅自变更资金用途，否则监管人有权拒绝支付募集资金专户内的资金。

（五）应收款项规模较大的风险及对策

风险：截至2017年末，发行人应收账款余额为85,087.68万元，其他应收款余额为121,300.40万元，应收款项合计206,388.08万元，占当期净资产的比例为31.22%。其中，对井冈山市财政局的应收款项合计为199,827.97万元，为代建项目回购款和往来款。应收款项规模较大，且存在回款较慢导致流动性不足的风险。

对策：针对上述发行人对政府部门形成的应收款项，井冈山市人民政府将积极协调欠款单位逐步落实偿付资金，并做出资金分期拨付安排，预计应收款项将于2024年前全部回款完毕，不存在坏账情况。且发行人承诺：发行人及子公司因非经营性往来占款或资金拆借发生的应收款项，将一贯严格地按照《公司章程》、《财务管理制度》、《资金管理办法》和《借款及费用报销办法》等公司内部控制制度执行。

四、与担保人相关的风险及对策

风险：截至2018年6月30日，重庆兴农担保担保责任余额为421.67

亿元，其中借款类融资担保责任余额141.98亿元，发行债券融资担保责任余额252.3亿元，其他非融资担保责任余额27.39亿元。重庆兴农担保当期净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司后）99.11亿元，融资担保责任余额为净资产的3.98倍，虽未超过其净资产的10倍，但随着其担保业务的不断增加，其融资担保责任余额亦存在超过其净资产10倍的风险。

对策：为了确保其有能力履行担保责任，重庆兴农担保出具项目担保合法合规性承诺，在本期债券申报和发行时，本公司单一客户集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》和《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》的相关要求，准确合规。

第十六条 信用评级

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司（2018年经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定主体信用等级为AAA）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA-，本期债券的信用等级为AAA。评级展望为稳定，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

一、评级观点

（一）正面

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017年井冈山市分别实现地区生产总值57.57亿元、62.88亿元和70.55亿元，按可比价格计算，分别同比增长9.0%、9.8%和9.6%，经济实力逐年增强，为公司发展提供了良好基础；

2、公司在建、拟建项目规模较大，业务持续性较好。作为井冈山市重要的基础设施建设主体，公司承担了较多的基础设施建设业务；截至2017年末，公司在建、拟建项目规模较大，预计总投资合计71.92亿元，业务持续性较好；

3、公司获得较大力度的外部支持。2012-2015年及2017年，当地政府通过注入房产、土地及现金等方式分别增加公司资本公积50.90亿元和0.13亿元；2015-2017年，公司分别获得政府补助0.17亿元、1.44亿元和1.43亿元，较大力度的外部支持有效提升了公司的资本实力和可持续发展能力；

4、第三方担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，兴农担保主体长期信用等级为AAA，其提供的全额无条件

不可撤销的连带责任保证担保能有效提升本期债券的信用水平。

（二）关注

1、公司整体资产流动性较弱。2017年末，公司存货和应收款项占总资产的比重为85.89%，存货以工程代建成本和土地使用权为主，应收款项以应收井冈山市财政局的款项为主，回收时间受政府财政资金安排影响，具有一定不确定性，公司整体资产流动性较弱；

2、公司经营活动现金流持续净流出，在建、拟建项目投资规模较大，面临较大资金压力。近年来，公司经营活动现金流持续表现为净流出，截至2017年末，公司在建、拟建项目尚需投入资金超过60.53亿元，公司面临较大资金压力；

3、公司有息债务快速增加，面临一定偿债压力。2017年末，公司有息债务规模为20.55亿元，占负债总额的95.10%，较2015年末大幅增长117.25%；公司资产负债率较2015年末提升11.35个百分点至24.64%，债务压力快速增加，面临一定偿债压力；

二、跟踪评级安排

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

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

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资

料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

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

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人历史评级情况

除本次信用评级外，自成立以来，发行人尚未进行过信用评级。

四、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的融资能力。

截至 2017 年末，发行人及子公司共获得各家金融机构给予的授信额度共计 234,770.00 万元，已经使用 196,770.00 万元。

五、发行人信用记录情况

报告期内，发行人信用记录情况良好，不存在违约情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京海润天睿律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书，认为：

一、发行人系依法成立、合法存续的企业法人，具备本次发行的主体资格；

二、本次发行现阶段已取得相关法律、法规及规范性文件规定的各项批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

三、发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《管理条例》及其他有关法律、法规、规范性文件规定的发行公司债券的实质条件；

四、截至法律意见书出具日，发行人在人员、资产、财务、业务和机构均独立于控股股东及其他关联方，发行人具备面向市场自主经营的能力，本次发行不会产生同业竞争，不会影响发行人的独立性。发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷，发行人的独立性真实、有效；

五、发行人本期债券签订的《2018年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券债权代理协议》、《2018年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券募集资金专户监管协议》、《2018年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》以及《2018年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券持有人会议规则》、《主承销协议》等各个协议和其他相关文件合法有效。

六、截至法律意见书出具日，发行人不存在重大违法、违规行为；

七、本次发行《募集说明书》及其摘要所引用的法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

八、本次发行已取得国家发改委核准。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

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款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券发行的批文；
- (二) 井冈山市国有资产经营管理有限公司2015-2017年度审计报告；
- (三) 《2019年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 北京海润天睿律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 本期债券《专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《担保函》。

二、查询地址

(一) 投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、井冈山市国有资产经营管理有限公司

住所：江西省井冈山市财政局办公大楼内

法定代表人：卢诗亮

经办人员：尹继雄

办公地址：江西省井冈山市财政局办公大楼内

联系电话：0796-8935702

传真：0796-8935700

邮政编码：343600

2、中航证券有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层

法定代表人：王晓峰

联系人：王岩、何开文、吴樟城、蒋素蕾

联系地址：北京市望京东园四区 2 号中航资本大厦中航证券 35 层

联系电话：010-59562461

传真：010-59562531

邮政编码：100102

网址：<http://www.avicsec.com/>

(二)投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发改委网站：

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

2、中央国债登记结算有限责任公司：

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

如对本次债券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 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
1	中航证券有限公司 证券承销与保荐分公司▲	北京市望京东园四区 2 号中航资本大厦中航证券 35 层	何开文	010-59562461
2	国元证券股份有限公司 债券业务总部	安徽省合肥市梅山路18号	刘志	18856951218

附表二：发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	370,870,965.88	541,013,737.22	83,639,908.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	850,876,811.52	715,198,202.60	684,315,672.94
预付款项	-	-	-
应收利息	-	-	-
其他应收款	1,213,004,014.74	663,445,136.78	259,681,025.20
存货	5,470,868,328.24	5,465,155,681.08	5,305,166,759.77
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	12,535,098.75	5,542,846.11	10,156,573.89
流动资产合计	7,918,155,219.13	7,390,355,603.79	6,342,959,940.58
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	12,740,000.00	-	-
投资性房地产	823,632,698.85	844,627,295.55	866,924,515.63
固定资产	143,430.12	19,218.91	30,356.71
在建工程	10,762,200.00	-	-
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	6,693,263.85	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	6,784.70	30,341.75
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	853,971,592.82	844,653,299.16	866,985,214.09
资产总计	8,772,126,811.95	8,235,008,902.95	7,209,945,154.67

附表三：发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	120,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
应付账款	57,587.73	-	-
预收款项	1,200.00	-	-
应付职工薪酬	123,035.40	-	-
应交税费	20,113,022.60	10,974,554.06	4,834,475.35
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	19,313.79	111,708.20	389,230.90
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	120,200,000.00	212,100,000.00	42,500,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	260,514,159.52	238,186,262.26	62,723,706.25
非流动负债：			
长期借款	1,814,950,000.00	1,492,200,000.00	888,500,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	85,583,816.41	79,524,670.09	6,710,132.18
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,900,533,816.41	1,571,724,670.09	895,210,132.18
负债合计	2,161,047,975.93	1,809,910,932.35	957,933,838.43
股东权益：			
实收资本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	5,573,707,518.05	5,560,629,258.07	5,560,629,258.07
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	40,667,380.16	29,945,707.89	14,267,469.15
未分配利润	293,329,361.98	221,293,761.46	110,696,806.99
归属于母公司股东权益合计	5,957,704,260.19	5,861,868,727.42	5,735,593,534.21
少数股东权益	653,374,575.83	563,229,243.18	516,417,782.03
股东权益合计	6,611,078,836.02	6,425,097,970.60	6,252,011,316.24
负债和股东权益总计	8,772,126,811.95	8,235,008,902.95	7,209,945,154.67

附表四：发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	621,163,188.15	723,442,434.04	496,932,100.78
减：营业成本	574,084,665.20	664,159,223.70	454,573,663.44
税金及附加	975,031.70	368,560.71	2,610,750.92
销售费用	20,287.63	-	-
管理费用	19,825,055.89	24,131,379.03	17,774,238.01
财务费用	51,946,257.10	13,961,240.10	10,146,863.48
资产减值损失	-148,505.80	-94,228.20	101,956.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
其他收益	142,890,853.68	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	117,351,250.11	20,916,258.70	11,724,628.26
加：营业外收入	2,285.00	143,895,462.09	17,289,867.82
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	40,000.00	15,000.00	26,000.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	117,313,535.11	164,796,720.79	28,988,496.08
减：所得税费用	3,476,669.68	5,710,066.43	5,498,354.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	113,836,865.43	159,086,654.36	23,490,141.81
归属于母公司股东的净利润	82,757,272.77	126,275,193.21	20,449,139.53
少数股东损益	31,079,592.66	32,811,461.15	3,041,002.28
持续经营净利润	82,757,272.77	126,275,193.21	20,449,139.53
终止经营净利润	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	113,836,865.43	159,086,654.36	23,490,141.81
归属于母公司股东的综合收益总额	82,757,272.77	126,275,193.21	20,449,139.53
归属于少数股东的综合收益总额	31,079,592.66	32,811,461.15	3,041,002.28

附表五：发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	486,891,996.61	222,560,271.51	58,726,555.79
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	281,039,568.05	340,852,888.73	198,797,081.76
经营活动现金流入小计	767,931,564.66	563,413,160.24	257,523,637.55
购买商品、接受劳务支付的现金	568,947,825.65	646,411,067.34	454,704,628.91
支付给职工以及为职工支付的现金	335,405.72	-	-
支付的各项税费	146,426.73	110,630.00	32,462,918.35
支付其他与经营活动有关的现金	707,063,509.16	157,625,980.93	99,647,076.98
经营活动现金流出小计	1,276,493,167.26	804,147,678.27	586,814,624.24
经营活动产生的现金流量净额	-508,561,602.60	-240,734,518.03	-329,290,986.69
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	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,769,367.32	-	-
投资支付的现金	12,740,000.00	-	-
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	19,509,367.32	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-19,509,367.32	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	72,140,000.00	14,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	14,000,000.00	-
取得借款收到的现金	639,700,000.00	1,228,800,000.00	423,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	711,840,000.00	1,242,800,000.00	623,000,000.00
偿还债务支付的现金	303,150,000.00	461,000,000.00	268,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,761,801.42	83,691,653.53	51,592,637.84
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	-	-	-
其中：子公司减资支付给少数股东的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	353,911,801.42	544,691,653.53	319,592,637.84
筹资活动产生的现金流量净额	357,928,198.58	698,108,346.47	303,407,362.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-170,142,771.34	457,373,828.44	-25,883,624.53

加：期初现金及现金等价物余额	541,013,737.22	83,639,908.78	109,523,533.31
六、期末现金及现金等价物余额	370,870,965.88	541,013,737.22	83,639,908.78

附表六：重庆兴农担保 2017 年 12 月 31 日经审计的资产负债表

资产负债表

编制单位：重庆兴农担保集团有限公司（合并）				2017年12月31日				金额单位：元	
项 目	行次	期末余额	年初余额	项 目	行次	期末余额	年初余额		
流动资产：	1	—	—	流动负债：	73	—	—		
货币资金	2	5,062,898,212.51	3,217,511,501.89	短期借款	74	50,000,000.00	—		
△结算备付金	3	—	—	△向中央银行借款	75	—	—		
△拆出资金	4	—	—	△吸收存款及同业存放	76	—	—		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	62,500,000.00	6,155,879.00	△拆入资金	77	—	—		
衍生金融资产	6	—	—	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78	—	—		
应收票据	7	—	—	衍生金融负债	79	—	—		
应收账款	8	1,836,996,663.55	1,017,421,387.99	应付票据	80	—	—		
预付款项	9	389,449.40	1,608,234.58	应付账款	81	14,300,338.56	289,452.64		
△应收保费	10	6,129,839.50	7,408,704.00	预收款项	82	203,722,125.90	10,233,577.36		
△应收分保账款	11	—	—	△卖出回购金融资产款	83	—	—		
△应收分保准备金	12	—	—	△应付手续费及佣金	84	—	—		
应收利息	13	16,370,379.70	17,282,852.85	应付职工薪酬	85	40,777,169.37	34,472,360.28		
应收股利	14	—	—	其中：应付工资	86	39,130,600.01	32,967,926.43		
其他应收款	15	620,347,631.73	249,101,372.39	应付福利费	87	—	41,227.56		
△买入返售金融资产	16	—	—	#其中：职工奖励及福利	88	—	—		
存货	17	—	—	基金	89	—	—		
其中：原材料	18	—	—	应交税费	89	64,260,369.92	62,361,181.72		
库存商品(产成品)	19	—	—	其中：应交税金	90	63,999,758.98	61,970,545.28		
划分为持有待售的资产	20	—	—	应付利息	91	—	—		
一年内到期的非流动资产	21	—	—	应付股利	92	40,161,638.27	28,043,097.11		
其他流动资产	22	2,335,128,699.44	2,403,990,754.87	其他应付款	93	652,493,281.48	445,850,724.52		
流动资产合计	23	9,940,760,875.83	6,920,480,687.57	△应付分保账款	94	—	—		
非流动资产：	24	—	—	△保险合同准备金	95	1,561,219,630.75	1,335,232,817.13		
△发放贷款及垫款	25	—	—	△代理买卖证券款	96	—	—		
可供出售金融资产	26	105,447,850.00	100,707,850.00	△代理承销证券款	97	—	—		
持有至到期投资	27	517,675,297.31	382,979,297.31	划分为持有待售的负债	98	—	—		
长期应收款	28	—	—	一年内到期的非流动负债	99	—	—		
长期股权投资	29	73,091,929.36	77,416,511.16	其他流动负债	100	664,253,891.41	776,564,954.23		
投资性房地产	30	1,181,800.00	—	流动负债合计	101	3,291,188,445.66	2,693,048,164.99		
固定资产原价	31	159,922,839.28	156,000,796.74	非流动负债：	102	—	—		
减：累计折旧	32	38,064,745.89	29,750,772.64	长期借款	103	—	—		
固定资产净值	33	121,858,093.39	126,250,024.10	应付债券	104	—	—		
减：固定资产减值准备	34	—	—	长期应付款	105	—	—		
固定资产净额	35	121,858,093.39	126,250,024.10	长期应付款	106	—	—		
在建工程	36	4,506,127.85	—	专项应付款	107	—	—		
工程物资	37	—	—	预计负债	108	—	—		
固定资产清理	38	—	30,389.28	递延收益	109	—	—		
生产性生物资产	39	—	—	递延所得税负债	110	—	—		
油气资产	40	—	—	其他非流动负债	111	9,313,000,000.00	4,192,500,000.00		
无形资产	41	1,961,299.40	1,146,877.33	其中：特准储备基金	112	—	—		
开发支出	42	—	—	非流动负债合计	113	9,313,000,000.00	4,192,500,000.00		
商誉	43	—	—	负 债 合 计	114	12,604,188,445.66	6,885,548,164.99		
长期待摊费用	44	856,042.25	938,266.31	所有者权益（或股东权益）：	115	—	—		
递延所得税资产	45	192,186,690.81	148,200,054.23	实收资本（或股本）	116	2,950,000,000.00	1,950,000,000.00		
其他非流动资产	46	11,413,573,421.77	7,872,660,101.25	国有资本	117	2,950,000,000.00	1,950,000,000.00		
其中：特准储备物资	47	—	—	其中：国有法人资本	118	2,950,000,000.00	1,950,000,000.00		
非流动资产合计	48	12,432,338,552.14	8,710,329,370.97	集体资本	119	—	—		
	49	—	—	民营资本	120	—	—		
	50	—	—	其中：个人资本	121	—	—		
	51	—	—	外商资本	122	—	—		
	52	—	—	#减：已归还投资	123	—	—		
	53	—	—	实收资本（或股本）净额	124	2,950,000,000.00	1,950,000,000.00		
	54	—	—	其他权益工具	125	—	—		
	55	—	—	其中：优先股	126	—	—		
	56	—	—	永续债	127	—	—		
	57	—	—	资本公积	128	2,440,318,328.37	2,473,176,180.04		
	58	—	—	减：库存股	129	—	—		
	59	—	—	其他综合收益	130	323,783.35	317,320.60		
	60	—	—	其中：外币报表折算差额	131	—	—		
	61	—	—	专项储备	132	—	—		
	62	—	—	盈余公积	133	40,308,100.30	31,560,933.79		
	63	—	—	其中：法定公积金	134	40,308,100.30	31,560,933.79		
	64	—	—	任意公积金	135	—	—		
	65	—	—	#储备基金	136	—	—		
	66	—	—	#企业发展基金	137	—	—		
	67	—	—	#利润归还投资	138	—	—		
	68	—	—	△一般风险准备	139	33,443,923.75	25,983,747.19		
	69	—	—	未分配利润	140	76,889,868.22	220,534,153.07		
	70	—	—	归属于母公司所有者权益合计	141	5,541,284,003.99	4,701,572,334.69		
	71	—	—	#少数股东权益	142	4,227,626,978.32	4,043,689,558.86		
资产总计	72	22,373,099,427.97	15,630,810,058.54	所有者权益（或股东权益）合计	143	9,768,910,982.31	8,745,261,893.55		
				负债和所有者权益（或股东权益）总计	144	22,373,099,427.97	15,630,810,058.54		

注：表中带*科目为合并会计报表专用，加△带*科目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表七：重庆兴农担保 2017 年 12 月 31 日经审计的利润表

利 润 表

编制单位：重庆兴农融资担保集团有限公司（合并）				2017年度		金额单位：元	
项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	611,729,142.50	636,250,917.76	非货币性资产交换利得	34	-	-
其中：营业收入	2	499,318,757.05	489,248,073.75	政府补助	35	5,510,646.00	22,372,159.49
△利息收入	3	112,299,300.55	146,752,087.41	债务重组利得	36	-	-
△已赚保费	4			减：营业外支出	37	4,783,091.07	5,460,354.74
△手续费及佣金收入	5	111,084.90	250,756.60	其中：非流动资产处置损失	38	44,396.08	10,897.32
二、营业总成本	6	469,185,921.75	447,674,250.55	非货币性资产交换损失	39	-	-
其中：营业成本	7	10,941,439.28	2,481,187.46	债务重组损失	40	-	-
△利息支出	8	434,427.31		四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41	182,772,202.12	223,698,420.75
△手续费及佣金支出	9	6,213,777.51	4,315,469.41	减：所得税费用	42	34,326,492.62	36,807,017.70
△退保金	10	-		五、净利润（净亏损以“-”号填列）	43	148,445,709.50	186,891,403.05
△赔付支出净额	11	-		归属于母公司所有者的净利润	44	82,403,764.45	78,973,019.19
△提取保险合同准备金净额	12	222,421,533.54	220,079,085.88	*少数股东损益	45	66,041,945.05	107,918,383.86
△保单红利支出	13	-		持续经营损益	46	148,445,709.50	186,891,403.05
△分保费用	14	54,166.04		终止经营损益	47		
税金及附加	15	7,735,141.07	8,970,519.64	六、其他综合收益的税后净额	48	1,270,000.00	-14,691,351.84
销售费用	16	-		归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	49	6,462.75	-1,456,581.40
管理费用	17	184,584,837.40	180,130,319.84	（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	50		
其中：研究与开发费	18	-	-	1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	51		
党建工作经费	19			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	52	6,462.75	-1,456,581.40
财务费用	20	7,568,558.84	2,536,193.36	（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	53		
其中：利息支出	21	8,897,320.14	7,889,797.43	1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	54		
利息收入	22	1,416,855.69	5,335,253.25	2.可供出售金融资产公允价值变动损益	55		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	23	-		3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	56		
资产减值损失	24	29,232,040.76	29,161,474.96	4.现金流量套期损益的有效部分	57		
其他	25	-		5.外币财务报表折算差额	58		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	26	-		*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	59	1,263,537.25	-13,234,770.44
投资收益（损失以“-”号填列）	27	16,842,027.19	16,788,907.74	七、综合收益总额	60	149,715,709.50	172,200,051.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	28	-970,578.65	1,809,392.96	归属于母公司所有者的综合收益总额	61	82,410,227.20	77,516,437.79
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	29	-		*归属于少数股东的综合收益总额	62	67,305,482.30	94,683,613.42
其他收益	30	21,458,731.85		八、每股收益：	63	——	——
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31	180,843,979.79	205,365,574.95	基本每股收益	64		
加：营业外收入	32	6,711,313.40	23,793,200.54	稀释每股收益	65		
其中：非流动资产处置利得	33	-	3,633.00		66		

注：表中带*科目为合并会计报表专项，加△楷体项目为金融类企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



附表八：重庆兴农担保 2017 年 12 月 31 日经审计的现金流量表

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	—	7,333.00
销售商品、提供劳务收到的现金	2	46,755,641.76	39,038,086.57	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	—	—
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	—	—	收到其他与投资活动有关的现金	32	309,000.00	—
△向中央银行借款净增加额	4	—	—	投资活动现金流入小计	33	829,738,196.71	414,888,358.65
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	—	—	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	10,062,768.55	9,201,768.62
△收到原保险合同赔款取得的现金	6	615,819,383.69	435,807,739.04	投资支付的现金	35	988,400,000.00	308,050,000.00
△收到再保险业务现金净额	7	—	—	△质押贷款净增加额	36	—	—
△保户储金及投资款净增加额	8	—	—	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37	—	—
△处置以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	9	—	—	支付其他与投资活动有关的现金	38	16,000,000.00	—
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	111,989,422.81	80,102,501.53	投资活动现金流出小计	39	1,014,462,768.55	317,251,768.62
△拆入资金净增加额	11	—	—	投资活动产生的现金流量净额	40	-184,724,571.84	97,636,590.03
△回购业务资金净增加额	12	—	—	三、筹资活动产生的现金流量：	41	—	—
收到的税费返还	13	136,593.23	1,778,309.76	吸收投资收到的现金	42	921,000,000.00	1,545,570,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	14	5,541,212,370.70	5,536,979,410.34	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	—	—
经营活动现金流入小计	15	6,315,913,412.19	6,093,706,047.24	取得借款所收到的现金	44	50,000,000.00	—
购买商品、接受劳务支付的现金	16	5,651,674.38	5,095,571.34	△发行债券收到的现金	45	—	—
△客户贷款及垫款净增加额	17	—	—	收到其他与筹资活动有关的现金	46	5,120,500,000.00	6,667,709,725.42
△存放中央银行和同业款项净增加额	18	—	—	筹资活动现金流入小计	47	6,091,500,000.00	8,213,279,725.42
△支付原保险合同赔付款项的现金	19	977,275,544.37	626,184,088.47	偿还债务所支付的现金	48	—	—
△支付利息、手续费及佣金的现金	20	6,466,113.36	4,315,469.41	分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	51,609,881.93	92,879,397.44
△支付保单红利的现金	21	—	—	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50	—	43,542,485.97
支付给职工以及为职工支付的现金	22	110,684,597.70	105,708,433.41	支付其他与筹资活动有关的现金	51	3,530,500,000.00	7,895,382,425.42
支付的各项税费	23	129,763,905.31	125,283,162.13	筹资活动现金流出小计	52	3,582,109,881.93	7,988,261,822.86
支付其他与经营活动有关的现金	24	5,559,727,445.39	5,568,566,789.71	筹资活动产生的现金流量净额	53	2,509,390,118.07	225,017,902.56
经营活动现金流出小计	25	6,789,569,280.51	6,435,153,514.47	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54	—	—
经营活动产生的现金流量净额	26	-473,655,868.32	-341,447,467.23	五、现金及现金等价物净增加额	55	1,851,009,677.91	-18,792,974.64
二、投资活动产生的现金流量：	27	—	—	加：期初现金及现金等价物余额	56	3,162,016,034.60	3,180,809,009.24
收回投资收到的现金	28	808,802,018.01	392,634,337.34	六、期末现金及现金等价物余额	57	5,013,025,712.51	3,162,016,034.60
取得投资收益收到的现金	29	20,627,178.70	22,246,688.31		58		

法定代表人：刘婧

主管会计工作负责人：刘婧

会计机构负责人：刘婧