

2019年江西万年国有资源投资发展股份有限公司
公司债券募集说明书

发行人

江西万年国有资源投资发展股份有限公司



主承销商

财达证券股份有限公司

二〇一九年5月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会或出资人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，发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务；募投项目实施主体为发行人；本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《江西万年

国有资源投资发展股份有限公司公司债券债权代理协议》、《2018年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券持有人会议规则》、《江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券账户及资金监管协议》中的安排。

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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

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、综合信用承诺

发行人及各中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券（简称“19万年国投债”）。

（二）发行总额：人民币10亿元。

（三）债券期限：本期债券7年期固定利率债券。

（四）债券票面利率：本期债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。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(基准利率四舍五入,保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(五) 还本付息方式: 本期债券每年付息一次,年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年分期兑付,分别偿还本金的20%。每次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)。

(六) 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。

(七) 发行方式: 本期债券于中央国债登记结算有限责任公司进行总托管,以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

(八) 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公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公

司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）承销方式：承销团余额包销。

（十）信用安排：本期债券由上饶市城市建设投资开发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。

（十一）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用评级为 AA 级，本期债券信用级别为 AA+级。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据	5
第二条 本次债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	39
第十条 发行人财务情况	57
第十一条 已发行尚未兑付的债券	90
第十二条 募集资金用途	91
第十三条 偿债保障措施	106
第十四条 投资者保护措施	113
第十五条 风险与对策	116
第十六条 信用评级	121
第十七条 法律意见	123
第十八条 其他应说明的事项	126
第十九条 备查文件	127

释 义

在本募集说明书及其摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人	指江西万年国有资源投资发展股份有限公司。
本期债券	指 10 亿元的 2019 年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券。
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而制作的《2019 年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券募集说明书》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
主承销商、簿记管理人、财达证券	指财达证券股份有限公司。
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。
上交所	指上海证券交易所。

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。
评级机构、中证鹏元	指中证鹏元资信评估股份有限公司。
审计机构	指中天运会计事务所（特殊普通合伙）。
发行人律师	指辽宁海大律师事务所。
承销团	指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团。
承销协议	指发行人与主承销商为本次发行签订的《2018年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券承销协议》。
承销团协议	指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《2018年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券承销团协议》。
申购和配售办法说明	指簿记管理人为本次发行而制作的《2019年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

承销团余额包销	指承销团成员按照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内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨与本期债券各自承销份额对应的款项。
债权代理人	指九江银行股份有限公司万年支行。
募集资金账户监管人	指九江银行股份有限公司万年支行及江西银行股份有限公司上饶万年支行
偿债资金账户监管人	指九江银行股份有限公司万年支行。
债权代理协议	指发行人与九江银行股份有限公司万年支行签订的《江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指发行人制定的《2018年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
工作日、日	指每周一至周五，法定节假日除外。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。
元	指人民币元。

正德咨询	指万年县正德建设工程档案咨询服务有限公司
万年港公司	指万年县万年港综合码头有限公司
旭腾投资	指万年县旭腾投资管理中心（有限合伙）
国投信息公司	指万年县国有投资信息服务有限公司
神农源	指万年县神农源文化旅游发展有限公司
公务用车	指万年县公务用车服务有限公司
珠溪河投资	指万年县珠溪河投资开发有限公司
稻盛投资	指万年县稻盛投资开发有限公司
万众汽车	指万年县万众汽车租赁有限公司
稻香投资	指万年县稻香投资开发有限公司
稻源投资	指万年县稻源投资开发有限公司
上饶城投	指上饶市城市建设投资开发集团有限公司

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〔2019〕3号文件核准公开发行。

本期债券业经江西省发展和改革委员会赣发改财金〔2018〕315号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经江西万年国有资源投资发展股份有限公司股东大会决议于2017年10月26日决议通过同意申请公开发行公司债券。

本期债券业经江西万年国有资源投资发展股份有限公司2017年9月22日召开的董事会决议决定申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：江西万年国有资源投资发展股份有限公司

法定代表人：方府明

住所：江西省上饶市万年县陈营镇建德大街 62 号

联系人：方府明

联系地址：江西省上饶市万年县陈营镇建德大街 62 号

联系电话：0793-3691202

传真：无

邮政编码：330300

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：财达证券股份有限公司

法定代表人：翟建强

住所：河北省石家庄市桥西区自强路 35 号

联系人：王鹏涛、胡敏章、李宗烨

联系地址：河北省石家庄市桥西区自强路 35 号

联系电话：0311-66006878

传真：0311-66006204

邮政编码：050000

（二）分销商：长城证券股份有限公司

法定代表人：丁益

住所：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16-17 层

联系人：马磊

联系地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 9 层

联系电话：010-88366060

传真：010-88366650

邮政编码：100044

三、债券托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

四、审计机构：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：祝卫

住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704

联系人：李彬、武传详

联系地址：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704

联系电话：010-88395676

传真：010-88395676

邮政编码：100037

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：陈刚、杨再昆

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82872940

传真：0755-82872080

邮政编码：518000

六、发行人律师：辽宁海大律师事务所

负责人：刘旭

住所：辽宁省大连市西岗区新开路82号越秀大厦2301室

联系人：刘存山、谷剑峰

联系地址：辽宁省大连市西岗区新开路82号越秀大厦2301室

联系电话：0411-39910580

传真：0411-39910600

邮政编码：116011

七、债权代理人：九江银行股份有限公司万年支行

负责人：陈志龙

住所：江西省上饶市万年县六0北路33号

联系人：陈志龙

联系地址：江西省上饶市万年县六0北路33号

联系电话：0793-3818027

传真：无

邮政编码：335500

八、账户监管人

(一) 账户监管人之一：九江银行股份有限公司万年支行

负责人：陈志龙

住所：江西省上饶市万年县六0北路33号

联系人：陈志龙

联系地址：江西省上饶市万年县六0北路33号

联系电话：0793-3818027

传真：无

邮政编码：335500

(二) 账户监管人之二：江西银行股份有限公司上饶万年支行

负责人：郑飞

住所：江西省上饶市万年县陈营镇六0大道中段（润丰广场）

联系人：邹博

联系地址：江西省上饶市万年县陈营镇六0大道中段（润丰广场）

联系电话：0793-5510299

传真：无

邮政编码：335500

八、担保人：上饶市城市建设投资开发集团有限公司

负责人：詹晓华

住所：江西省上饶市信州区中山路84号

联系人：刘金波

联系地址：江西省上饶市信州区中山路84号

联系电话：0793-8035715

传真：0793-8160396

邮政编码：334000

第三条 发行概要

一、**发行人：**江西万年国有资源投资发展股份有限公司。

二、**债券名称：**2019年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券（简称“19万年国投债”）。

三、**发行总额：**人民币10亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券。

五、**债券票面利率：**本期债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。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（基准利率四舍五入，保留两位小数），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年分期兑付，分别偿还本金的20%。每次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）。

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

元。

八、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点发行的债券在中央国债登记公司登记进行总托管；投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记进行分托管。

九、发行方式：本期债券于中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

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

十一、发行首日：本期债券发行的第 1 日，即 2019 年 6 月 3 日。

十二、发行期限：3 个工作日，自发行首日至 2019 年 6 月 5 日。

十三、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 5 月 31 日。

十四、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 6 月 3 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限为 2019 年 6 月 3 日至 2026 年 6 月 2 日。

十六、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 6 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 6

月3日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式: 通过本期债券相关登记托管机构办理。

十九、承销方式: 承销团余额包销。

二十、承销团成员: 主承销商为财达证券股份有限公司,分销商为长城证券股份有限公司。

二十一、信用安排: 本期债券由上饶市城市建设投资开发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十二、信用级别: 经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人长期主体信用评级为AA,本期债券信用级别为AA+。

二十三、流动性安排: 本期债券发行结束后一个月内,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。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构登记托管。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记进行总托管，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营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

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

托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

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

一、接受本募集说明书及其摘要对有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

四、投资者认购本期债券即被视为接受九江银行股份有限公司万年支行作为本期债券债权代理人，以及九江银行股份有限公司万年支行作为监管银行的安排，同时接受《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中的各项约定。本期债券的债权代理人和账户监管人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

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

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

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对

本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

（四）债权代理人与账户监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（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；

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息1次。每年付息时按照债券登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券付息日为2020年至2026年每年的6月3日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

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

(三) 根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年分期兑付,分别偿还本金的20%。每次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)。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理;上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关主管部门指定的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

名称：江西万年国有资源投资发展股份有限公司

住所：江西省上饶市万年县陈营镇建德大街 62 号

法定代表人：方府明

注册资本：人民币捌亿叁仟壹佰万元整

成立日期：2007 年 10 月 23 日

企业类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

经营范围：基础建设投资、融资；建材销售；道路、桥梁工程，园林绿化及房地产开发经营。（以上项目国家有专项规定的凭许可证或资质证经营）*

江西万年国有资源投资发展股份有限公司作为万年县内基础设施投资、开发与资产管理的重要实体，负责对万年县内基础设施的投资开发，筹集建设资金，承担万年县基础设施建设，对国有资产进行优化管理，盘活存量资产，实现国有资产的保值、增值。

截至目前，万年县县内城投类企业共有四家，分别为江西万年国有资源投资发展股份有限公司、万年县国有资产经营管理有限公司、万年县城市建设投资开发有限公司及万年县绿色产业投资发展有限公司，其中发行人为县内最大的城投类企业。万年县内企业未发行债券，不存在已批未发债券的情形，发行人本期债券为万年县内首期发债。

截至 2018 年末，公司共有九家一级子公司纳入合并报表，分别为万年县万年港综合码头有限公司、万年县旭腾投资管理中心（有限合伙）、万年县国有投资信息服务有限公司、万年县神农源文化旅游发展有限公司、万年县公务用车服务有限公司、万年县正德建设工程

档案咨询服务有限公司、万年县稻盛投资开发有限公司、万年县万众汽车租赁有限公司及万年县稻香投资开发有限公司。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司经审计的合并资产总额为 82.76 亿元，负债总额为 24.67 亿元，资产负债率为 29.81%，所有者权益合计为 58.09 亿元，2018 年度公司实现营业收入 7.57 亿元，净利润为 1.81 亿元。

二、发行人历史沿革

江西万年国有资源投资发展股份有限公司成立于 2007 年 10 月，系根据 2007 年 8 月 21 日，中共万年县委办公室、万年县人民政府办公室联合下发的“万办字〔2007〕103 号”文批准设立的股份有限公司。

1、公司初始设立

2007 年 10 月 15 日，江西永华和信会计师事务所有限公司出具赣永华万验字〔2007〕第 15 号《验资报告》，对公司设立出资情况予以审验。发行人于 2007 年 10 月 23 日办理了工商登记手续。发行人设立时股东出资情况如表 8-1 所示：

表 8-1 发行人设立时股东出资情况表

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资形式
1	万年县公共资源投资开发有限公司	2,000	2,000	20.00	货币
2	万年县资产经营投资有限公司	2,000	0	20.00	
3	万年县神农投资开发有限公司	6,000	0	60.00	
合计		10,000	2,000	100.00	

2、2008 年公司实收资本变更

2008 年 12 月 11 日，江西鹰潭同信会计师事务所有限公司出具鹰同信所验字（2008）第 363 号《验资报告书》，对公司实收资本情况予以审验。发行人于 2008 年 12 月 14 日办理工商变更手续，并依法修订公司章程。

此次变更后，公司股东及出资情况如下：

表 8-2 2008 年实收资本变更股东出资情况表

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资形式
1	万年县公共资源投资开发有限公司	2,000	2,000	20.00	货币
2	万年县资产经营投资有限公司	2,000	1,200	20.00	货币
3	万年县神农投资开发有限公司	6,000	6,000	60.00	土地使用权
合计		10,000	9,200	100.00	

3、2009 年公司实收资本变更

2009年3月18日，江西鹰潭同信会计师事务所有限公司出具鹰同信所验字（2009）第099号《验资报告书》，对公司实收资本情况予以审验。发行人于2009年3月23日办理工商变更手续，并依法修订公司章程。

此次变更后，公司股东及出资情况如下：

表 8-3 2009 年实收资本变更股东出资情况表

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资形式
1	万年县公共资源投资开发有限公司	2,000	2,000	20.00	货币
2	万年县资产经营投资有限公司	2,000	2,000	20.00	货币
3	万年县神农投资开发有限公司	6,000	6,000	60.00	土地使用权
合计		10,000	10,000	100.00	

4、2010 年公司人事变更

根据2010年4月12日股东会决议，委派苏如剑为发行人董事，免去许金平公司董事职务，根据2010年4月12日董事会决议，免去许金平公司董事长及法定代表人职务，选举苏如剑担任公司董事长及法定代表人职务。

2010年4月15日，发行人完成本次人事变更的登记手续。

5、2012 年公司人事变更

根据2012年3月7日股东会决议，免去姚善社公司董事职务，委派刘亚平为公司董事，免去黄祝庆监事会主席职务，任命吴忠良为

公司监事会主席。根据2012年3月10日董事会决议，免去姚善社公司总经理职务、谭河明公司财务总监职务，任命谭河明担任公司总经理。

2012年3月14日，发行人完成本次人事变更的登记手续。

6、2015年公司注册资本及股东变更

2015年12月2日，发行人公司股东会决议，增加注册资本40,000万元。发行人于2015年12月2日办理工商变更手续，并依法修订公司章程。

此次变更后，公司股东及出资情况如下：

表 8-4 2015 年注册资本变更股东出资情况表

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资形式
1	万年县公共资源投资开发有限公司	10,000	2,000	20.00	货币
2	万年县资产经营投资有限公司	10,000	2,000	20.00	货币
3	万年县神农投资开发有限公司	30,000	6,000	60.00	货币、土地使用权
合计		50,000	10,000	100.00	

根据发行人股东名册，2015年12月21日，中国农发重点建设基金注资13,900万元，2015年12月29日，万年县国有资产监督管理委员会注资15,000万元，截至2015年末，发行人股东及出资情况如下：

表 8-5 2015 年股东变更股东出资情况表

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资形式
1	万年县公共资源投资开发有限公司	10,000	2,000	12.67	货币
2	万年县资产经营投资有限公司	10,000	2,000	12.67	货币
3	万年县神农投资开发有限公司	30,000	6,000	38.02	货币、土地使用权
4	万年县国有资产监督管理委员会办公室	15,000	15,000	19.01	货币
5	中国农发重点建设基金	13,900	13,900	17.63	货币

合计	78,900	38,900	100.00	
----	--------	--------	--------	--

7、2016年公司股权变更

根据公司股东名册，2016年3月4日，中国农发重点建设基金增资4,200万元，此次增资完成后，发行人股权结构如下：

表 8-6 2016 年股权变更股东出资情况表

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资形式
1	万年县公共资源投资开发有限公司	10,000	2,000	12.03	货币
2	万年县资产经营投资有限公司	10,000	2,000	12.03	货币
3	万年县神农投资开发有限公司	30,000	6,000	36.09	货币、土地使用权
4	万年县国有资产监督管理办公室	15,000	15,000	18.07	货币
5	中国农发重点建设基金	18,100	18,100	21.78	货币
合计		83,100	43,100	100.00	

8、2017年公司股东变更及注册资本变更

2017年6月20日，万年县人民政府出具万府办抄字〔2017〕766号抄告单，将万年县神农投资开发有限公司持有发行人的所有股权划转至万年县国有资产监督管理办公室并完成增资，此次划转后，发行人股权结构如下：

表 8-7 2017 年 6 月 20 日 发 行 人 股 东 名 册

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资形式
1	万年县公共资源投资开发有限公司	10,000	10,000	12.03	货币
2	万年县资产经营投资有限公司	10,000	10,000	12.03	货币
3	万年县国有资产监督管理办公室	45,000	45,000	54.15	货币、土地使用权
4	中国农发重点建设基金	18,100	18,100	21.78	货币
合计		83,100	83,100	100.00	

根据发行人2017年12月11日股东大会决议，免去谭河明董事职务，委派方府明为公司董事，同意将公司注册资本从50,000万元增至83,100万元。根据2017年12月11日董事会决议，免去苏如剑董事长及公司法定代表人职务，选举方府明为公司董事长及公司法定代

表人。

发行人于2017年12月11日完成工商变更手续，此次变更后股权结构如表8-7所示。

三、发行人股东和实际控制人情况

发行人是依法设立的股份有限公司，股东为万年县国有资产监督管理委员会办公室、万年县公共资源投资开发有限公司、万年县资产经营投资有限公司及中国农发重点建设基金，实际控制人为万年县人民政府。

江西万年国有资源投资发展股份有限公司股权结构图

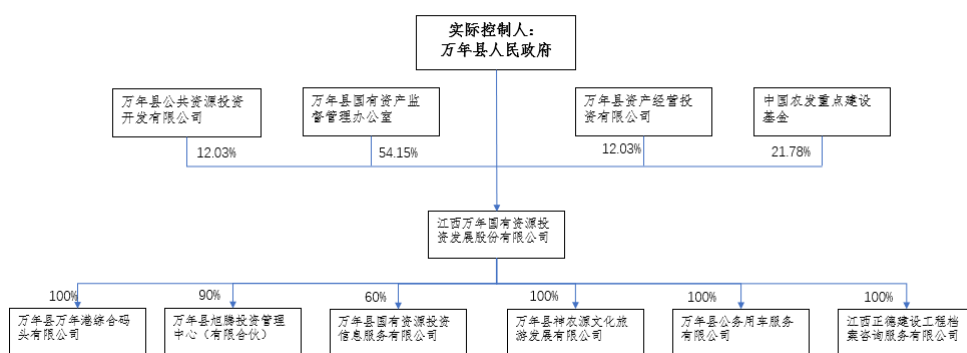


图 8-1 发行人股权结构图

四、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理

发行人为依据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、法规的规定成立的股份有限公司。发行人为规范公司经营管理行为，制定了公司章程，形成了包括股东大会、董事会、监事会和总经理在内的现代法人治理结构，公司依据公司章程进行公司治理。

公司股东大会是公司的最高权力机构，依法享有如下权力：

- 1、 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、 审议批准董事会和监事的工作报告；
- 3、 审议批准公司的利润分配方案及弥补亏损方案；
- 4、 审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案；

- 5、 对公司增减注册资本和重大股权变更作出决议;
- 6、 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- 7、 委派或更换董事会和监事,并决定其报酬事项;
- 8、 修改公司章程并作出决议;
- 9、 对公司对外担保等重大事项作出决定。

公司设董事会,董事会是股东大会的常设权利机构,向股东大会负责。在股东大会闭会期间,负责公司重大事宜的决策。董事会成员5人,设董事长一名,任职为三年,由董事会选举产生和罢免,任职届满,可连选连任。董事长为公司法定代表人。董事长根据需要可提请董事会设置副董事长。董事任期三年,可连选连任。董事在任期内经股东大会决议可罢免,但不得无故解除其职务。

董事会行使下列职权:

- 1、 召集股东大会,向股东大会报告工作
- 2、 执行股东大会的决议;
- 3、 决定公司的经营计划和投资方案;
- 4、 制定公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案;
- 5、 制定公司增减注册资本、重组上市方案、发行债券方案;
- 6、 决定公司重要资产的出租、发包;
- 7、 制定公司合并、分立、股权结构重大调整、财产组织形式变更、终止清算等方案;
- 8、 决定公司内部管理机构的设置;
- 9、 制定公司章程修改方案;
- 10、 制定公司的重要管理制度和基本规则;

11、聘任和解聘公司经理或总经理（以下简称经理），根据经理的提名，聘任和解聘公司副经理或副总经理（以下简称副经理）及其他高级管理人员；

12、股东大会授予的其他职权；

董事会会议应由过半数的董事出席方可举行。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事会会议应由董事本人出席；董事因故不能出席，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明授权范围。董事会议决议应由出席会议董事签名，董事会决定事项的会议记录应由出席会议的董事和记录员签名。

董事长行使下列职权：

- 1、主持召开股东大会，代表董事会向股东大会报告工作；
- 2、召集和主持董事会会议，领导董事会工作，检查董事会决议实施情况，向董事会报告工作；
- 3、签署公司股权证、重要合同及其他重要文件；
- 4、在董事会闭会期间，对公司的重要业务活动给予指导。

公司设总经理一人，经董事会委派或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作；
- 2、组织实施公司的年度经营计划和投资方案；
- 3、拟定公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟定公司的基本管理制度；
- 5、制定公司的具体规章；
- 6、提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7、聘任或者解聘应该由董事长聘任或者解聘以外的负责管理

人员；经理列席股东大会会议

公司设监事会，成员三人，由公司股东大会委派产生。设监事会主席1名，由监事会选举产生。监事对股东大会负责，监事任期每届3年，任期届满，可连选连任。监事会行使以下职权：

- 1、 检查公司财务；
- 2、 对董事、经理执行公司职务时违反纪律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- 3、 当董事、经理的行为损害公司的利益时，要求董事、经理予以纠正；
- 4、 提议召开临时股东大会。

监事列席股东大会会议。

（二）内部控制制度

公司重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，公司结合自身实际情况，制定了包括财务管理制度、人事管理办法、担保管理办法、关联交易管理办法、子公司管理办法、投资项目管理办法等内部管理制度，建立了较为完善的内部控制体系。

1、财务管理制度

为加强财务管理能力，提高财务运作效率，公司根据有关财务制度规定，制定了《江西万年国有资源投资发展股份有限公司财务管理制度》。该管理制度对财务开支审批流程及权限管理规定、现金管理、托收及转帐支票管理、发票、收据管理、计算机操作管理、会计档案管理进行了详细规定。

2、人事管理办法

为提高公司职工队伍整体素质，提高公司各部门的管理水平，公司制定了《江西万年国有资源投资发展股份有限公司人事管理办

法》，该管理规定明确了公司内设机构、人员定额、高级管理人员和劳动用工管理等方面的内容，对于提高公司职工整体职业素质具有重要意义。

3、担保管理办法

为规范公司担保行为，有效防范公司对外担保风险，保证公司资产的安全，公司根据相关法律、法规，制定了《江西万年国有资源投资发展股份有限公司担保管理办法》。该管理办法对对外担保决策程序和职责、担保业务流程、担保风险、监督检查等进行了详细规定，能够有效降低担保中被担保人的资信风险，以保障公司资产安全。

4、关联交易管理办法

为保证公司关联交易的公允性，确保公司的关联交易行为不损害公司和股东的利益，公司制定了《江西万年国有资源投资发展股份有限公司关联交易管理办法》。该管理办法规定公司的关联交易应当遵循以下基本原则：1) 公开、公正、公平的原则；2) 诚实信用的原则；3) 回避表决的原则；4) 聘请专业机构或人士发表独立意见的原则。该管理办法对关联人和关联关系、关联交易的决策权限和决策程序、关联交易定价等进行了详细规定，能够有效保证公司关联交易的公允性。

5、子公司管理办法

为加强对子公司的管理，有效控制经营风险，确保国有资产安全和保值增值，根据国家相关法律法规的规定，公司制定了《江西万年国有资源投资发展股份有限公司子公司定期报送报表规范要求》、《江西万年国有资源投资发展股份有限公司对各子公司财务支持与管理制度》。该管理办法对管理机构及职责、财务管理、经营及投资决策

管理、重大信息报告、内部审计监督与检查制度、行政事务管理、人事管理、考核及奖惩制度、绩效考核和激励约束制度、档案管理等作出了明确的规定，进一步加强了对下属子公司的管理。

6、投资项目管理办法

为确保项目投资能够满足公司发展战略，降低投资风险，有效管理投资业务，根据国家相关法律法规的规定，公司制定了《江西万年国有资源投资发展股份有限公司投资项目管理办法》。该管理办法对投资计划的制度、投资项目的报批、投资项目监控以及后续责任追究等内容进行了明确的规定。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

（三）组织结构

截至目前，公司组织结构如下图所示：

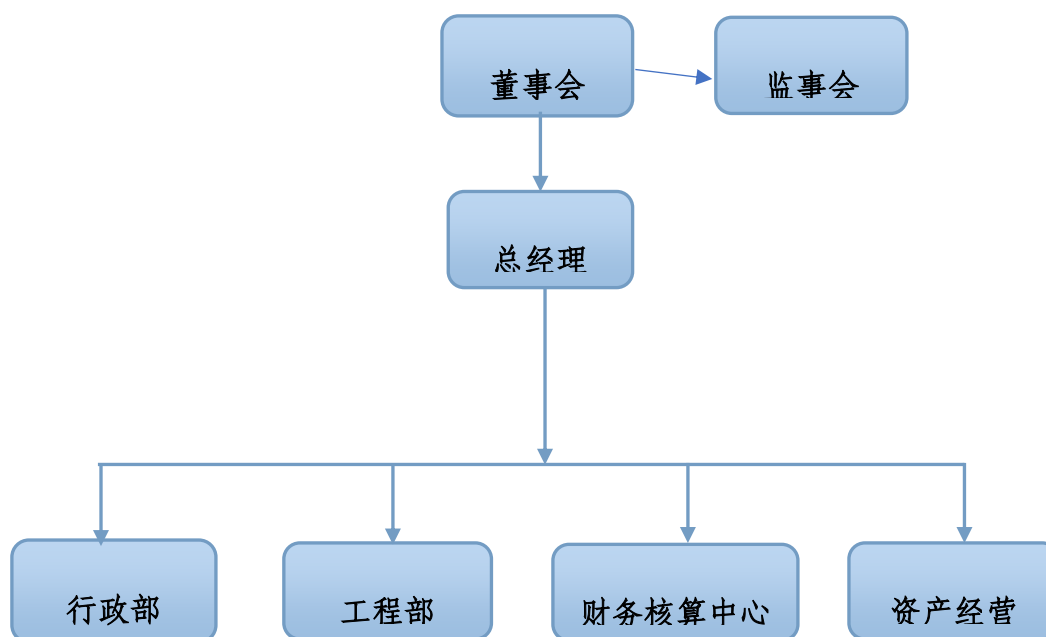


图 8-2 发行人组织结构图

各部门的主要职责如下：

1、行政部

- (1)、负责公司日常行政事务的综合协调与管理工作。
- (2)、负责公司人力资源的招聘、任用、调动、辞退等事务，负责员工的培训与开发管理。
- (3)、负责建立完善的员工绩效评价体系并定期开展员工绩效考评工作。
- (4)、负责管理员工信息档案工作，完善各项人事数据资料。
- (5)、负责公司各种会议的会务工作，按照领导要求做好会议记录和会议议定事项的督办与检查工作。
- (6)、负责文件、公文、函件的接收、登记、保密、传递、保管、督办和文书归档工作。
- (7)、负责公司文件、总结、报告等材料的起草、打印、复印工作。
- (8)、负责公司对外接待及与各有关单位和部门的联系和沟通。
- (9)、负责公司车辆和司机的管理工作。对车辆维修、加油、年检、保险等进行监督管理。
- (10)、负责办理公司营业执照等证照的年检及变更工作。
- (11)、负责办公设施、设备、用品的申报、领取、购置、报修等管理工作。
- (12)、负责拟定、审核及完善公司的各项规章制度。
- (13)、负责完成公司领导交办的其他工作。

2、工程部

- (1)、负责工程的招投标工作。
- (2)、负责项目的前期开工准备。
- (3)、负责工程的施工现场质量、进度的控制和工程量核查。

- (4)、负责工程施工阶段各类技术资料的管理与归档。
- (5)、负责审定监理公司编制的工程监理大纲和监理实施细则。
- (6)、负责审定施工单位编制的施工总进度计划和年、月施工进度。
- (7)、负责施工现场设计、监理、施工单位的相互协调。
- (8)、负责审核监理公司提交的工程进度付款计划。
- (9)、负责工程进度结算和工程竣工结算。
- (10)、负责工程签证的审批。
- (11)、负责组织工程竣工验收和竣工报告的审查。
- (12)、负责市场开发工作规划、整体策划、分析研究。
- (13)、负责策划市场宣传与活动方案，组织开展市场活动。
- (14)、负责市场开发信息管理和分析工作。
- (15)、负责业务计划编制、管理、执行、监督工作。
- (16)、负责完成公司领导交办的其他工作。

3、财务核算中心

- (1)、制订财务管理制度，编制公司收入和支出计划，做好资金调度、财务核算工作，编制并提供财务报表。
- (2)、负责资金使用情况监督工作，严格按资金审批流程办理支付业务。
- (3)、负责公司固定资产核算、建账等相关工作。
- (4)、负责员工工资、奖金、福利费用的审核、支付、成本的分配等核算工作。
- (5)、对公司财务预算执行情况，资金筹集和使用情况、经营成果、投资收益情况进行全面综合分析，为领导决策提供参考依据。
- (6)、执行企业会计制度及准则，配合相关部门做好监督、检查、

审计工作。

(7)、负责做好财务会计档案管理工作。

(8)、负责做好与金融机构的信贷合作，对融资项目进行策划、包装，组织编写申报、审批材料。

(9)、定期对实物资产进行实物盘点和价值核算，做到账账相符、账实相符，保障资产安全完整。

(10)、负责做好公司授权管理资产的经营、租赁、维护等管理工作，确保资产的安全运行与保值增值。

(11)、负责公司储备土地、房产和存量资产的登记、监控、处置和经营。

(12)、负责对子公司财务工作进行监督、审核。

(13)、负责完成公司领导交办的其他工作

4、资产经营部

(1)、负责拟定资产经营方式及管理办法，会同有关部门做好经营责任制的实施工作。

(2)、负责会同有关部门编制、下达和组织实施公司年度经营计划、国有资产保值增值计划。

(3)、负责企业经济运行的信息搜集、整理和统计分析工作。

(4)、参与公司产权转让、对外投资、资产重组或承包等资产经营的研究和策划。

(5)、负责与公司相关部门做好公司房屋建筑物、土地等产权界定与登记工作，办理相关产权证书。

(6)、负责与公司相关部门组织开展公司固定资产和其他财产物资的清产核资工作，确保公司资产的完全完整。

(7)、负责公司固定资产租赁、转移、拍卖、报损、报废的技术

鉴定和评估工作，办理相关处理报批手续。

(8)、根据公司年度经营计划，会同相关部门做好土地的储备管理和开发使用工作。

(9)、负责完成公司领导交办的其他工作。

五、发行人子公司情况

截至2018年12月31日，发行人共有9家一级子公司纳入合并报表，如下表所示：

表 8-8 发行人子公司列表

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	万年县万年港综合码头有限公司	10,000.00	100.00
2	万年县旭腾投资管理中心（有限合伙）	5,000.00	90.00
3	万年县国有投资信息服务有限公司	50.00	60.00
4	万年县神农源文化旅游发展有限公司	500.00	100.00
5	万年县公务用车服务有限公司	200.00	100.00
6	万年县正德建设工程档案咨询服务有限公司	5.00	100.00
7	万年县稻盛投资开发有限公司	20,000.00	100.00
8	万年县万众汽车租赁有限公司	50.00	100.00
9	万年县稻香投资开发有限公司	20,000.00	100.00

截至2018年12月31日，发行人持有一级子公司9家，各子公司基本情况如下：

1、万年县万年港综合码头有限公司

万年县万年港综合码头有限公司成立于2016年11月4日，截至2018年末，注册资本10,000万元，法定代表人：张建鹏，统一社会信用代码91361129MA35L4RX4M，住所位于江西省上饶市万年县陈营镇建德大街北侧（县政府一楼东侧），经营范围包括：码头工程开发与建设；港口设施的经营；在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营、货物贸易；港口机械设施、设备租赁、维修经营、船舶港口服务经营、物流配送服务；万年港区润滑油的装卸、仓储、驳运、洗涤服务以及万年港区车辆、船舶加水经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年末，万年港资产总计 50,253.33 万元，负债总计 49,859.25 万元，所有者权益总计 394.08 万元，2018 年度未实现营业收入，净利润 260.73 万元。

2、 万年县旭腾投资管理中心（有限合伙）

万年县旭腾投资管理中心(有限合伙)成立于 2017 年 9 月 20 日，截至 2018 年末，注册资本 5,000 万元，执行事务合伙人：万年县万年港综合码头有限公司，统一社会信用代码 91361129MA369NW628，住所位于江西省上饶市万年县陈营镇建德大街北侧（行政服务大楼），经营范围包括：以自有资金对企业进行投资（金融、证券期货除外）。（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 2018 年末，旭腾投资资产总计 7,790.89 万元，负债总计 2,600.00 万元，所有者权益总计 5,190.89 万元，2018 年度未实现营业收入，净利润-42.63 万元。

3、 万年县国有投资信息服务有限公司

万年县国有投资信息服务有限公司成立于 2016 年 5 月 4 日，注册资本 50 万元，法定代表人：汪斌，统一社会信用代码 91361129MA35HKBW6G，住所位于江西省上饶市万年县陈营镇建德大街北侧（县政府一楼东侧），经营范围包括：信息技术咨询，企业管理咨询服务，商务信息咨询服务，计算机软件设计、开发及技术服务。（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 2018 年末，国投信息资产总计 0 万元，负债总计 0 万元，所有者权益总计 0 万元，2018 年度实现营业收入 15.53 万元，净利润 -4.82 万元，为 2018 年注销的子公司。

4、 万年县神农源文化旅游发展有限公司

万年县神农源文化旅游发展有限公司成立于 2010 年 1 月 18 日，

注册资本 500 万元，法定代表人：杨贵发，统一社会信用代码 91361129698490485R，住所位于江西省上饶市万年县陈营镇建德大街（经济服务中心大楼内），经营范围包括：旅游景点的建设、经营；旅游产品的开发、经营；一般旅馆的住宿。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年末，神农源资产总计 4,451.74 万元，负债总计 4,437.96 万元，所有者权益总计 13.78 万元，2018 年度未实现营业收入，净利润-0.15 万元。

5、 万年县公务用车服务有限公司

万年县公务用车服务有限公司成立于 2016 年 3 月 31 日，注册资本 200 万元，法定代表人：张建鹏，统一社会信用代码 91361129MA35H30WXM，住所位于江西省上饶市万年县陈营镇建德大街北侧（县政府一楼东侧），经营范围包括：公务用车服务；汽车代驾；汽车租赁；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；软件开发；汽车维修、保养；车辆电子设备销售、安装。（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 2018 年末，公务用车资产总计 657.44 万元，负债总计 555 万元，所有者权益总计 102.44 万元，2018 年度实现营业收入 496.78 万元，净利润-123.46 万元。

6、 万年县正德建设工程档案咨询服务有限公司

万年县正德建设工程档案咨询服务有限公司成立于 2017 年 7 月 27 日，注册资本 5 万元，法定代表人：王国龙，统一社会信用代码 91361129MA364W920N，住所位于江西省上饶市万年县陈营镇建德大街 62 号，经营范围包括：建设工程档案整理、收集、保管、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 2018 年末，正德咨询资产总计 5.03 万元，负债总计 10.03 万元，所有者权益总计-5 万元，2018 年度实现营业收入 64.54 万元，净利润-16.63 万元。

7、 万年县稻盛投资开发有限公司

万年县稻盛投资开发有限公司成立于 2018 年 1 月 9 日，注册资本 20,000 万元，法定代表人：刘亚平，统一社会信用代码 91361129MA37NR139E，住所位于江西省上饶市万年县陈营镇建德大街 62 号，经营范围包括：基础建设投资；棚户区改造；园林绿化工程及道路工程施工、维护；房屋装修、装饰；设计、制作、发布代理各类国内广告；建材及教体用品销售；建筑安装；房地产开发；计算机销售及软件开发；农业开发；农田水利开发；房屋租赁；水电安装；劳务派遣服务；信息咨询；旅游开发；工业园区基础设施建设；土地开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年末，稻盛投资资产总计 13,018.10 万元，负债总计 13,018.04 万元，所有者权益总计 0.06 万元，2018 年度未实现营业收入，净利润 0.06 万元。

8、 万年县万众汽车租赁有限公司

万年县万众汽车租赁有限公司成立于 2018 年 1 月 9 日，注册资本 50 万元，法定代表人：张建鹏，统一社会信用代码 91361129MA37NT7M87，住所位于江西省上饶市万年县陈营镇建德大街 62 号，经营范围包括：汽车租赁服务；汽车代驾、维修、保养服务；汽车销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年末，万众汽车资产总计 173.05 万元，负债总计 164.32 万元，所有者权益总计 8.73 万元，2018 年度实现营业收入 46.73 万

元，净利润 8.73 万元。

9、 万年县稻香投资开发有限公司

万年县稻香投资开发有限公司成立于 2018 年 1 月 9 日，注册资本 20,000 万元，法定代表人：刘亚平，统一社会信用代码 91361129MA37NR0Y6B，住所位于江西省上饶市万年县陈营镇建德大街 62 号，经营范围包括：基础建设投资;棚户区改造;园林绿化工程及道路工程施工、维护;房屋装修、装饰;设计、制作、发布代理各类国内广告;建材及体育用品销售;建筑安装;房地产开发;计算机销售及软件开发;农业开发;农田水利开发;房屋租赁;水电安装;劳务派遣服务;信息咨询;旅游开发;工业园区基础设施建设;土地开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年末，稻香投资暂未开展业务。

六、董事、监事及高级管理人员简介

截至本期债券发行前，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表 8-9 董监高列表

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	方府明	男	董事长、法定代表人、总经理
	韩盛林	男	董事
	张建鹏	男	董事
	刘亚平	男	董事、副总经理
	谭晓峰	男	董事
监事会成员	夏华健	男	监事会主席
	史文红	男	监事
	黄思昌	男	监事
高级管理人员	方府明	男	董事长、法定代表人、总经理
	刘亚平	男	董事、副总经理

(一) 董事会成员

方府明，男，1973 年出生，本科学历，经济学学士，会计师。历任万年县财政局下财政所副所长、所长、万年县财政局综合股股长、

万年县财政局副局长。目前担任公司董事长、法定代表人、总经理。

韩盛林，男，1970年出生，本科学历。历任梓埠镇财政所所长、齐埠乡财政所所长。目前任公司董事。

张建鹏，男，1976年出生，大专学历。历任万年县金属机电公司员工、县审计服务中心副主任。目前任公司董事。

刘亚平，男，1971年出生，大专学历。历任万年县南溪乡职员、公司职员。目前担任公司董事、副总经理。

谭晓峰，男，1977年出生，大学学历。历任万年县财政局团支部书记、万年县国资办副主任。目前任公司董事。

（二）监事会成员

夏华健，男，1980年出生，大学学历。历任万年县财政局综合股、万年县财政局农业股副股长、万年县财政局资产管理股股长。目前任公司监事会主席。

史文红，男，1986年出生，中专学历。历任深圳喜浪科技有限公司员工。目前任公司监事。

黄思昌，男，1980年出生，大学学历。历任廊坊市第一市政工程有限公司员工。目前任公司监事。

（三）高级管理人员

方府明，男，董事长，法定代表人，总经理（见董事会成员简历）。

刘亚平，男，董事，副总经理（见董事会成员简历）。

（四）、发行人董监高在政府机关的任职情况

公司董事、监事、高管人员中除方府明、刘亚平外均不是公务员，董监高在发行人处的任职或兼职均已取得了万年县国有资产监督管理办公室的批准同意。符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》等相关法律法规要求，不存在公务员违规兼职、兼薪等情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为万年县主要的基础设施建设主体，是万年县政府重点支持的综合性国有公司，负责万年县区内基础设施建设。目前发行人已形成以工程建设业务、土地整理业务为主，房屋租赁业务等其他业务为辅的业务发展格局。发行人通过国有资产运营，在提升自身业务水平的时候，实现了国有资产的保值增值，为万年县经济发展做出了巨大的贡献。

2016年至2018年，发行人营业收入情况如下：

表 9-1 发行人营业收入情况表

单位：万元

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	49,329.09	65.16%	44,838.30	74.25%	41,802.36	94.37%
市政基础设施收入	34,822.09	46.00%	18,766.88	31.08%	21,448.02	48.42%
道路工程收入	14,507.00	19.16%	25,637.50	42.45%	20,354.34	45.95%
保障房收入		-	433.92	0.72%	-	-
土地整理业务	22,202.56	29.33%	11,917.89	19.73%	1,525.96	3.44%
居间收入	80.07	0.11%	142.48	0.24%	59.65	0.13%
租车收入	543.50	0.72%	544.31	0.90%	211.09	0.48%
房屋租赁业务	3,545.26	4.68%	2,828.57	4.68%	697.14	1.57%
利息收入	-	-	120.24	0.20%	-	-
合计	75,700.48	100.00%	60,391.79	100.00%	44,296.20	100.00%

注：市政基础设施收入、保障房收入、道路工程收入均与万年县交通运输局或万年县建设局签订项目委托代建合同，都为工程建设，故下文统称为工程建设收入。

发行人的营业收入主要来源于工程建设业务。2016年至2018年，发行人工程建设业务收入分别为41,802.36万元、44,838.30万元和49,329.09万元，分别占当年度营业收入的94.37%、74.25%和65.16%。

2017年度营业收入较2016年度增长36.34%，主要系发行人2017年度工程建设收入、土地整理业务和房屋租赁业务收入增加所致。2018年度营业收入较2017年度增长25.35%，主要系发行人2018年度工程建设收入、土地整理业务和房屋租赁业务收入增加所致。

2016年至2018年，发行人主营业务收入、营业成本、毛利润及毛利率的情况如下：

表 9-2 发行人主营业务收入、成本、毛利情况表

单位：万元

业务板块	2018 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设业务	49,329.09	44,427.89	4,901.20	9.94%
市政基础设施收入	34,822.09	31,399.30	3,422.79	9.83%
道路工程收入	14,507.00	13,028.59	1,478.41	10.19%
保障房收入	-	-	-	-
土地整理业务	22,202.56	18,592.38	3,610.18	16.26%
居间收入	80.07	0	80.07	100.00%
租车收入	543.50	633.32	-89.82	-16.53%
合计	72,155.22	63,653.60	8,501.62	11.78%
业务板块	2017 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设业务	44,838.30	40,676.71	4,161.59	9.28%
市政基础设施收入	18,766.88	16,944.36	1,822.52	9.71%
道路工程收入	25,637.50	23,343.06	2,294.44	8.95%
保障房收入	433.92	389.29	44.63	10.29%
土地整理业务	11,917.89	9,980.02	1,937.87	16.26%
居间收入	142.48	0	142.48	100.00%
租车收入	544.31	494.83	49.48	9.09%
合计	57,442.98	51,151.56	6,291.42	10.95%
业务板块	2016 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设业务	41,802.36	37,694.21	4,108.15	9.83%
市政基础设施收入	21,448.02	19,198.79	2,249.23	10.49%
道路工程收入	20,354.34	18,495.42	1,858.92	9.13%
保障房收入	-	-	-	-
土地整理业务	1,525.96	1,309.78	216.18	14.17%
居间收入	59.65	0	59.65	100.00%
租车收入	211.09	191.90	19.19	9.09%
合计	43,599.05	39,195.90	4,403.15	10.10%

2016年至2018年，发行人的营业收入主要来源于工程建设业务、土地整理业务、居间收入及租车收入，其中工程建设业务近三年收入分别为41,802.36万元、44,838.30万元和49,329.09万元，毛利率分别为9.83%、9.28%和9.94%，毛利率较为稳定。未来发行人将承担万

年县内更多的基础设施建设业务，工程建设业务将成为发行人重点的业务板块与盈利来源。

2016年发行人与万年县土地储备委员会项目部签订了《土地整理项目合作协议书》，承担万年县土地整理项目，2016年度新增土地整理业务收入1,525.96万元，毛利率为14.17%；2017年度，发行人土地整理业务收入11,917.89万元，毛利率为16.26%；2018年度，发行人土地整理业务收入22,202.56万元，毛利率为16.26%。未来发行人将承担更多万年县内土地整理项目，未来土地整理业务收入将成为发行人重要的盈利来源。2016年-2018年发行人土地整理业务收入明细如表9-3所示：

表 9-3 发行人 2016-2018 年土地整理业务收入明细表

单位：万元

项目名称	已投资金额	出让年份	确认收入	回款金额	毛利润	毛利率
2016 年度						
丰收工业园土地整理项目	1,309.78	2016 年	1,525.96	1,525.96	216.18	14.17%
合计	1,309.78		1,525.96	1,525.96	216.18	14.17%
2017 年度						
职业中学土地整理项目	1,272.28	2017 年	1,526.74	1,526.74	254.46	16.67%
原县医院土地整理项目	620.00	2017 年	744.00	744.00	124.00	16.67%
经济适用房土地整理项目	628.63	2017 年	754.36	754.36	125.73	16.67%
珠曹线土地整理项目	750.71	2017 年	900.85	900.85	150.14	16.67%
石镇产业园土地整理项目	319.51	2017 年	383.41	383.41	63.90	16.67%
物流园片区土地整理项目	329.55	2017 年	395.46	395.46	65.91	16.67%
东阳化工土地整理项目	1,243.58	2017 年	1,492.29	1,492.29	248.72	16.67%
东环路土地整理项目	272.16	2017 年	326.59	326.59	54.43	16.67%
邓家新村土地整理项目	233.40	2017 年	280.08	280.08	46.68	16.67%
陈营镇土地整理项目	4,310.20	2017 年	5,114.11	5,114.11	803.90	15.72%

合计	9,980.02		11,917.89	11,917.89	1,937.85	16.26%
2018年度						
各乡镇土地整理项目	18,592.38	2018年	22,220.26	22,220.26	3,627.88	20.00%
合计	18,592.38		22,220.26	22,220.26	3,627.88	20.00%

发行人其他业务收入主要系房屋租赁业务收入和利息收入。2016年度发行人房屋租赁收入为697.14万元，2017年度房屋租赁收入为2,828.57万元，2018年度房屋租赁收入为3,545.26万元。房屋租赁收入增长主要系发行人于2016年、2017年、2018年新增商铺写字楼出租所致。发行人与万年县祥安物业管理有限公司签订了《房屋租赁合同》，根据合同双方确认的租金和租期，发行人将房屋出租给承租方使用，并于每年年底收取租赁费用。房屋租赁业务作为对发行人主营业务收入的补充未来将产生稳定的收益，一方面可以提高公司盈利，另一方面也可以横向拓展公司的业务渠道。

总体来看，工程建设业务是发行人牢固的收入和利润保障，未来土地整理业务和房屋租赁业务等将会稳步发展，为发行人实现收入多元化，有效规避主营业务波动做出贡献。多元化的营业收入不仅能够为发行人提供稳定的盈利能力，还能够提高发行人抵御行业周期风险的能力。未来随着万年县城市开发进程的快速推进，发行人的主营业务将呈现快速增长的态势，盈利能力也将进一步提高。

二、发行人主营业务经营模式及发展规划

发行人作为万年县城市建设的骨干企业，是万年县城镇化基础设施建设最主要的投融资主体。发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进万年县经济和社会发展中发挥了良好的作用。

（一）发行人主要的业务经营模式

1、工程建设业务

发行人作为万年县重要的基础设施建设单位，从成立至今，承接

了多个万年县范围内重点市政基础设施建设项目。发行人承担的基础设施建设业务均与万年县交通运输局或万年县建设局签订《项目委托代建合同》。发行人负责项目资金、建设、施工期的生产安全、工程质量以及项目进度等协调与管理。发行人承担代建项目的投入均计入存货。根据与相关部门签订的《项目委托代建合同》的约定，发行人建设工程，于每年12月31日进行当年度代建工程成本和代建管理费、代建资金回报的核算和确认。以代建工程成本的2%作为代建管理费、10%作为项目资金回报，待结算后由万年县财政局直接将相关款项支付给发行人。

工程建设收入是发行人最主要的收入来源，随着万年县城镇化水平的进一步提升，发行人承担的基础设施项目不断增多。未来一段时间内，万年县将继续加大城市基础设施建设的力度，这将给发行人所从事的基础设施建设业务带来更多的机遇，为发行人基础设施建设收入的增长奠定稳固的基础。

2、土地整理业务

土地整理业务是2016年度发行人的新兴业务，为发行人营业收入提供有效补充，发行人与万年县土地储备委员会项目部签订了《土地整理项目合作协议书》，承担万年县土地整理项目。由发行人利用自有资金或通过外部融资负责土地的征迁、平整等工作，使土地达到万年县土地储备委员会项目部的要求。待土地整理完毕后，经交工验收后发行人将土地移交给万年县土地储备委员会项目部并签订已完工土地整理转让协议，进行当年度土地整理成本、土地整理管理费及项目资金回报的核算确认，其中土地整理管理费为土地整理成本的10%、项目资金回报为土地整理成本的10%，待结算后由万年县财政局直接将相关款项支付给发行人。

3、房屋租赁业务

发行人拥有大量的商铺、写字楼等优良资产，房屋租赁收入全部来自发行人的自有房产出租。发行人依托自身条件在万年县的优势，从而为客户提供优质的房屋出租业务，一方面可以提高公司盈利，另一方面也可以横向拓展公司的业务渠道。

（二）发行人主营业务发展规划

发行人作为万年县城镇化基础设施建设和国有资产运营主体，未来将按照万年县整体发展战略，结合国家产业政策和导向，并通过自我发展、自主经营，不断扩大经营规模，增强经济效益，加大基础设施项目开发力度，逐步成为有核心竞争力的项目开发和产业经营公司。

1、积极结合万年县发展战略，争取更多项目支持，促进公司加快发展

根据《万年县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，万年县要加快县城建设步伐，积极推进小城镇建设和新农村建设，推进城乡基础设施一体化，充分发挥投资拉动经济发展的主导作用，抓紧建设一批事关万年县经济社会发展全局的重点基础设施建设项目，为未来万年县城乡经济社会跨越发展、率先腾飞奠定坚实基础，增强发展后劲。随着国家新型城镇化建设的深化开展，基础设施投融资体制和运营机制改革，万年县基础设施建设的稳步推进，发行人将面临广阔的发展机遇。

2、完善公司化运作，提高公司的盈利能力

发行人将抓住万年县加快城镇一体化和产业布局规划机遇，以“市场运作、多元投资、法人治理”的运作方式，完善公司治理结构，整合公司现有资产，不断优化公司资产结构，提高公司盈利性资产的使用效率，实现可持续发展。同时以经营城市的方式，不断挖掘城市

建设的潜在资源，通过整合原有分散管理的城市公用设施，扩大公司的经营规模，提升公司的盈利能力，实现国有资产的保值增值。

3、合理整合自身资源，拓宽多种融资方式

未来发行人将进一步整合融资资源，发挥整体融资能力，逐步构建多元化的融资格局，实现融资方式、融资主体层次和融资渠道的多元化。一方面根据项目特点灵活运用多种融资方式，另一方面通过提高自身盈利能力，积极运用直接融资方式，为城市建设、产业规划提供多渠道稳定的资金来源，以加快城市建设步伐。

在城镇化基础设施建设、国有资产经营等业务不断壮大的情况下，发行人将逐步发展成为具有核心竞争力和自主经营能力的综合性开发经营产业公司。发行人未来的持续经营能力将不断提升，未来的经营收入和利润将继续保持较强的稳定性。

三、发行人所在行业情况

（一）基础设施建设行业现状和前景

1、我国基础设施建设行业现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化的重要举措。城市基础设施的逐步配套和完善，对改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，尤其对房地产业、商业服务业以及地方经济的快速增长有着明显的支撑和拉动作用。虽然我国处于快速城市化发展阶段，但我国的城市基础设施总体水平仍然比较低，城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，从而制约了人民生活水平的提高和城市经济的持续稳定发展，城市基础设施相对滞后始终是我国城市化进程中面临的紧迫问题。

近几年，国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步快速的发展态势。我国政府已将实施城镇化战略作为 21 世纪中国迈向现代化第三步骤战略目标的重大措施之一。改革开放 40 年来，我国城市化率从 20%左右提高到 2018 年末的 59.58%，较 2017 年末提高了 1.06 个百分点，且城市建设步伐仍有日益加快的趋势。

城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。目前，城市基础设施投资占 GDP 的比重约为 8%-9%。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高 1 个百分点，城市基础设施投资将新增 1,400 亿元。根据国家统计局的数据，2018 年中国城镇人口达到 8.31 亿人，城镇化率达到 59.58%，比上年末提高 1.06 个百分点，已超过世界 52.08% 的平均水平。按照 2014 年国务院公布《国家新型城镇化规划》，2020 年要实现常住人口城镇化率达到 60%左右。

城市基础设施建设的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。但是在取得重大成就的同时，仍将面临着以下几个问题：首先，城市基础设施项目规模大、建设周期长，需要大量的长期资金以保证项目的进行；其次，经济快速发展，城市基础设施条件滞后于经济社会发展的需要；再次，发展不均衡。其中，中小城市及小城镇城市基础设施明显不足。因此，进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也必将有着良好的发展前景。

2、万年县基础设施建设行业现状和前景

江西省作为中部崛起的源动力地区之一，其经济在未来较长的时

间内将保持健康稳定的发展，而万年县作为鄱阳湖生态经济区的中心区域，其未来的经济发展也会随之加快，这些都为万年县城市基础设施的快速发展打下了坚实的基础。

根据《万年县 2019 年政府工作报告》^[1]，万年县突出项目建设，发展后劲持续增强。2018 年全年统筹推进项目 121 个、总投资额 523.5 亿元，其中：列入省、市重点调度项目 28 个，当年完成投资 73.6 亿元；产业投资项目 62 个，占项目总数的 51%、较 2017 年提高 21 个百分点。全年完成投资 170.2 亿元，19 个项目已完工，74 个项目开工在建，万鹰快速通道、万年水泥厂异地技改环保搬迁等重大项目有序推进。积极争取中央预算内及省基建项目 29 个，到位资金 2.13 亿元，资金量超过 2016 年、2017 年两年总和。全力招商增后劲。全年签约引进项目 68 个，其中，亿元以上项目 21 个；工业集中开（竣）工项目 44 个、总投资 103 亿元，开（竣）工数全市第 1。首次成功签约世界 500 强企业投资项目，即由国机集团江苏苏美达投资 41 亿元的现代纺织产业园；首次成功引进中国民营企业 500 强投资项目，即由山东鲁花集团投资 3 亿元的大米加工项目。

未来，万年县将进一步统筹协调推进新型城镇化发展。一方面结合新区开发、旧城改造和园区建设，全面推进建成区棚改安居工程建设；另一方面，进一步优化城镇布局，加快国家新型城镇化综合试点工作，基本建立与之相适应的社会管理和公共服务体系。

得益于万年县城镇化推进进程的加快，万年县基础设施建设总体上还处于快速发展的阶段。而公司作为万年县城市基础设施建设的中流砥柱，势必会在未来给万年县的发展带来诸多助益；同时万年县基础设施建设的发展也会进一步为公司带来广阔的前景。

^[1] 由发行人提供

（二）土地整理行业现状和前景

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理是指土地整理主体按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。规范发展土地整理行业具有重要意义：一是有助于增强政府对土地市场的宏观调控能力，提高土地资源配置的市场化程度，发挥闸门作用；二是有助于防止国有资产流失，体现土地所有者权益，实现政府大规模基础设施投入和规划带来的土地增值收益，并有效提高政府的财政收入；三是有助于主动实现城市规划，促进城市建设规范发展。

我国城镇化进程的不断加快、城市建设的快速发展对土地资源产生了较大的需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，促进了土地市场发展，成为经济发展中的一种重要模式。

根据国土资源部《2017年中国土地矿产海洋资源统计公报》^[1]，2017年，供应国有建设用地60.31万公顷（904万亩），同比增长13.5%。其中，工矿仓储用地12.28万公顷，同比下降0.2%；商服用地3.09万公顷，同比下降12.0%；住宅用地8.43万公顷，同比增长13.2%；基础设施及其他用地36.52万公顷，同比增长22.4%。2017年，出让国有建设用地22.54万公顷，同比增长6.4%；出让合同价款44.99万亿元，同比增长36.7%。2017年年末，全国105个主要监测城市综合地

[1] 由 www.mlr.gov.cn/sjpd/gtzygb/ 查询

价、商服地价、住宅地价、工业地价分别为 4083 元/平方米、7251 元/平方米、6522 元/平方米和 803 元/平方米,同比分别增长 6.71%、4.52%、10.21% 和 3.02%。总体来看,土地整理行业整体前景依旧向好,市场化程度进一步增强,对土地的开发利用更加合理,更能够适应城市化进程发展的要求。

近年来,随着我国城市化进程的加快,城市规模、功能、形态、城乡结构等因素都发生了较大的变化,这为土地一级开发整理行业的快速发展提供了良好的基础。总体来看,随着我国国民经济的持续增长,城市化、工业化进程的稳步推进,土地整理行业面临着良好的发展空间和机遇。预计未来 10-20 年,我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求,城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势,土地整理与开发行业也将保持稳定的发展态势。

2、万年县土地整理行业现状和前景

依据《2019年万年县政府工作报告》^[1]2019年万年县拟加快九丰、枫坑等棚户区改造步伐,力争完成棚户区改造1060户征收任务,新建公租房和安置房944套。。

依据《2018年万年县国土资源局工作总结》^[2]今年万年县共组织实施土地开发项目8个,建设总面积约25.35公顷,总投资217.9余万元,预计项目完工后可新增耕地333.48亩;组织实施“旱地改水田”项目1个,建设总面积约38.91公顷,总投资472.62万元,预计项目完工后可新增耕地568.20亩。为今后万年县落实耕地占补平衡任务提供有力保障。全年共征收土地总面积2,172亩。其中,为重点工程征收土地1,471亩,为县公益性事业征收土地32亩,为市循环产业园征收土地460亩,为县、乡经济发展征收土地152亩。

[1] 由发行人提供资料整理

[2] 由发行人提供资料整理

未来几年,随着万年县城市化进程、棚户区改造工作的快速推进,万年县土地整理业务仍将持续保持旺盛的土地需求,土地价格整体上仍将保持稳步上升的趋势,为万年县土地开发整理行业提供了较大的发展空间。

四、发行人在行业中的地位及竞争优势

(一) 发行人在行业中的地位

发行人是万年县最大的的城市基础设施投资和建设单位,参与了大量的基础设施建设工作,在万年县城市基础设施建设领域处于重要地位,担负着万年县城市基础设施建设和运营的重要任务。发行人承担了基础设施建设项目,主要负责上万高速连接线、乡村公路、S207罗锦线万盛大道六0路至正街段、德昌高速挂线、万年县夏营水库建设、城市植物园建设、珠溪河景观亮化工程等。近年来,公司的资产规模和经营实力不断壮大,先后建设了一批城市、农村基础设施建设项目,在万年县城市、农村建设开发投资领域形成了显著的竞争力,在区域内具有行业垄断性,有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

(二) 发行人在行业中的竞争优势

1、政府支持优势

发行人的工程建设业务和土地整理业务得到了万年县政府的大力支持,万年县政府授予发行人基础设施建设和土地整理的权限,并且各个基础设施建设项目均与发行人签署了《委托代建合同》或《土地整理项目合作协议书》,进一步地提高了发行人在行业中的地位。在未来,万年县政府将委托发行人建设更多优质项目,从各个方面支持发行人的发展。

2、区位优势

万年县地处江西省东北部、鄱阳湖东南岸。东与弋阳接壤,西与

余干毗邻，南与鹰潭市接壤，北与鄱阳、乐平相邻。位于长江经济带、长江中游城市群、长三角一体化、海西经济区、鄱阳湖生态经济区、原中央苏区振兴发展等国家战略交汇处，“四大区域板块协调发展”与“一带一路”、长江经济带等国家战略全面实施，以及融入南昌大都市区、全市“建设四省交界现代化区域中心城市和江西绿色崛起省域副中心城市”的战略定位、“一核两轴两板块”的战略布局，万年高铁试验区、赣东北扩大开放合作加快发展战略等一系列事关省、市发展大局的重大部署和战略举措，为万年县转型升级、创新发展、扩大开放拓展了空间，提供了重大机遇。国家把生态文明建设摆在更加重要的位置，全省推进生态文明先行示范区建设，有利于万年县巩固和提升生态优势，实现绿色崛起

3、区域经济环境和财政实力优势

根据《万年县 2017 年-2019 年政府工作报告》^[1]，2016 年至 2018 年，万年县分别实现县域生产总值 120.58 亿元、139.59 亿元和 151.85 亿元。同时，万年县财政总收入分别为 17.72 亿元、18.78 亿元和 20.69 亿元。近三年，万年县主要经济指标增幅位于上饶市前列。在未来，万年县在推进农业现代化的同时，继续做强园区平台、突出工业化核心，使万年县工业经济迈上新的台阶，万年县良好的发展势头将为发行人提供良好的外部环境与发展红利。

4、管理优势

发行人建立了清晰的公司治理结构，制定了相对完善得财务、经营、决策管理机制，有效提升管理效率，降低管理成本，并在一定程度上抵御风险。发行人制定规范的人才管理机制，优质的人力资源及人才储备，为发行人业务的开展及长期发展奠定了基础，也是发行人

[1] 由发行人提供资料整理

各业务板块项目获得效益的保证。

5、银企合作关系

发行人与中国农业发展银行、上饶银行等多家银行及金融机构合作，并对相关项目提供了信贷支持，为发行人各业务板块提供了资金保障。有效畅通的融资途径，作为发行人经营现金流的补充，有效地保障了发行人业务的开展以及投资发展计划的顺利实施。

五、发行人所处区域经济发展情况

（一）上饶市概况和经济发展情况

上饶市地处赣浙闽皖四省交界，为长三角经济区、海西经济区和鄱阳湖生态经济区“三区”交汇处，自古就有“四省通衢要冲、江浙第一门户”之美誉。全市东西长约 210 公里，南北宽约 194 公里。土地总面积约 2.28 万平方公里，占江西省土地总面积的 13.65%，下辖 9 县 1 市 2 区，总人口 678.34 万。

秉承得天独厚的自然条件和区位优势，上饶市正逐渐成为承接沿海地区产业梯度转移和资金、科技、人员、信息流动的热点区域。未来几年，上饶市将致力打造水陆空三位一体的现代交通网络，进一步改善区位条件，努力将交通优势转化为经济发展的优势。2018 年，全市生产总值突破 2200 亿大关，达到 2212.8 亿元，按可比价格计算，增长 9.0%，实现了 8.5%左右的预期发展目标，分别高于全国、全省平均水平 2.4、0.3 个百分点，经济增长率近 3 年稳定在 8.8%-9.0%之间，波动幅度仅为 0.2 个百分点。分产业看，第一产业增加值 253.1 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 1018.8 亿元，增长 8.8%；第三产业增加值 940.9 亿元，增长 11.0%。三次产业结构由上年的 12.2:47.4:40.4 调整为 11.4:46.1:42.5。其中，第一、第二产业下降 0.8、1.3 个百分点，第三产业上升 2.1 个百分点。2018 年上饶市 GDP 在江西省

排名情况如下:

表 9-4 江西省 2018 年前十大地级市 GDP 排名情况^[1]

排名	地级市	GDP 绝对值(亿元)
1	南昌	5274.67
2	赣州	2907.24
3	九江	2700.19
4	上饶	2212.78
5	宜春	2180.85
6	吉安	1742.23
7	抚州	1382.40
8	新余	1027.34
9	萍乡	1009.50
10	景德镇	846.60

(二)、万年县概况和经济发展情况

万年县地处江西省东北部、鄱阳湖东南岸。东与弋阳接壤，西与余干毗邻，南与鹰潭市接壤，北与鄱阳、乐平相邻。地貌特征“六山一水二分田，一分道路和庄园”。截至 2018 年，万年县辖 6 镇 6 乡和 2 个管委会，人口 43.57 万，主要通行赣语。总面积 1,140.76 平方千米。

万年县位于长江经济带、长江中游城市群、长三角一体化、海西经济区、鄱阳湖生态经济区、原中央苏区振兴发展等国家战略交汇处，“四大区域板块协调发展”与“一带一路”、长江经济带等国家战略全面实施，以及融入南昌大都市区、全市“建设四省交界现代化区域中心城市和江西绿色崛起省域副中心城市”的战略定位、“一核两轴两板块”的战略布局，万年高铁试验区、赣东北扩大开放合作加快发展战略等一系列事关省、市发展大局的重大部署和战略举措，为万年县转型升级、创新发展、扩大开放拓展了空间，提供了重大机遇。国家把生态文明建设摆在更加重要的位置，全省推进生态文明先行示范区建设，有利于万年县巩固和提升生态优势，实现绿色崛起。

万年县工业强劲发展，2018 年度全县投产企业总数 240 家，新

[1] 由 <http://www.chyxx.com/industry/201901/710857.html> 查询

增规上企业 16 家、总数达 122 家。园区新增挂牌用地和收储盘活“两闲”土地 54 宗、2500 余亩，总开发面积达 9.5 平方公里，建成标准厂房 75.3 万平方米。实现园区主营业务收入 271 亿元，增长 7.3%；企业上缴税收 12.5 亿元，亩均税收 8.8 万元。机械电子、纺织新材料、食品药品三大产业主导地位愈加凸显，投资占全县工业固投的 88%、主营业务收入占全县规上工业主营业务收入的 90.5%，纺织新材料产业率先突破百亿产值、达 125.3 亿元，被授予“全国纺织产业转移示范园区”。龙头企业引领能力持续提升，旭腾新材料获“全省科技创新示范企业”，汉氏贵金属、天润天和被纳入第二批江西省军民融合企业，汉氏贵金属入选全省潜在瞪羚企业榜单，大地走红、昌硕获“2018 中国轻工业制伞十强企业”称号。农业集约发展。全年粮食总产量达 25.4 万吨，实现稳粮目标。完成高标准农田建设 6.2 万亩，获评“全省高标准农田建设绩效考评先进单位”；优质贡米基地达 45 万亩、县域及周边珍珠养殖达 4 万亩、油茶种植达 5.3 万亩、马家柚基地达 3.3 万亩、稻虾共养达 3 万亩，国米、云河油茶、仙农雷竹三个产业园被认定为“省级现代农业示范园”。全县“三品一标”总数达 46 个，规上农业企业达 69 家，其中市级以上农业龙头企业 28 家。农业企业主营业务收入达 78.37 亿元，同比增长 8%，万年贡集团入选 2018 中国农业产业化龙头企业 500 强、中国大米加工企业 50 强。“三产”集聚发展。完成万年春小商品市场升级改造并回迁入驻。全县电商企业达 112 家，实现产值 23 亿元，74 家企业签约入驻电子商务双创产业园。成功举办 2018 首届“大美上饶”乡村旅游文化节万年贡米丰收开镰节等活动，稳步推进贵澳农旅等 9 个旅游项目，全年累计接待游客 1215 万人次、旅游综合收入 98.64 亿元，分别增长 37%、30%。积极推进“五个一”县域普惠金融工程，普惠金融“万年模式”在全省推广。

万年县 2018 年全县实现地区生产总值 151.85 亿元，增长 8.8%，人均突破 6000 美元、达 6070 美元；财政总收入突破 20 亿元大关，达 20.69 亿元，增长 10.2%；完成税收收入 16.6 亿元，税占比首次突破 80%、达 80.2%；城镇居民人均可支配收入突破 3 万元大关、达 31797 元，增长 8.5%；农村居民人均可支配收入 13659 元，增长 9.4%。在 2018 年度全市经济社会发展和党的建设情况巡查中获三等奖，列 12 个县（市、区）第 4 名。2016 年至 2018 年，万年县分别实现县域生产总值 120.58 亿元、139.59 亿元和 151.85 亿元。同时，万年县财政总收入分别为 17.72 亿元、18.78 亿元和 20.69 亿元，公共预算收入分别为 14.46 亿元、13.90 亿元和 16.60 亿元。各财政数据增长率均处于全省各县前列。

总体来看，万年县具备显著的区位优势，依托工业、农业、现代服务业、旅游业的快速发展，实现了较快的经济增长，为公司发展提供了良好的外部空间。

（二）发行人业务发展规划

公司作为万年县城市化基础设施建设主体，未来几年将依托市政府、县政府的大力支持，不断扩大经营规模、增强经济效益，优化资产配置、提升市场运作能力与抗风险能力，构筑起城市建设的投融资平台，并努力实现从城市开发建设服务向投资主体多元化发展的转型。

发行人将以“市场运作、多元投资、法人治理”的运作方式，充分整合现有资产，不断优化公司的资产结构，提高公司盈利性资产的使用效率，实现公司资产结构的可持续发展。同时以整合市政建设资源的方式，不断挖掘万年县建设的潜在资源，通过整合原有分散管理的县域公用设施，扩大公司的经营规模，提升公司的盈利能力。

“十三五”期间，发行人将根据万年县城市总体发展规划，结合自

身实际情况，争取在重点工作上有新作为，在难点工作上有新突破，不断提高公司的管理水平，努力使公司各项事业再上一个新台阶。

第一、加强融资及资金管理。受国家宏观金融环境的影响，融资形式依然严峻，各种困难和矛盾正在逐步显现。为此，发行人将按照“立足当前、谋划长远”的思路，扎实推进融资工作，多渠道筹集资金。公司将进一步整合融资资源，发挥整体融资能力，逐步构建多元化的融资格局，实现融资方式多元化、融资主体层次多元化、融资渠道多元化。一方面根据项目特点灵活运用多种项目融资方式，另一方面通过提高自身盈利能力，积极运用直接融资方式，为县域建设提供多渠道稳定的资金来源，以加快县域建设步伐。

第二、发行人将根据万年县的整体发展规划及公司自身实际情况，做好土地开发及基础设施建设工作，改善城市面貌，提升城市品位。发行人将进一步加大土地前期整治开发的力度，加快土地上市进度，积极落实农用地转用指标，亦会充分利用这一过程不断提高收入水平，做大做强，提高公司抗风险能力。

第三、继续优化内部管理，提高管理水平。发行人将继续坚持政企分开的原则，并按照现代企业制度的要求建立、完善内部管理机制，提高管理效率，增强企业发展活力。通过建立现代企业制度，切实加强国有资本的管理、运营和监督，推动国有资产的保值增值，不断壮大自身实力。

第四、强化公司人才储备的建设，为公司可持续发展奠定基础。发行人近些年的快速发展离不开优秀人才的支撑，今后发行人的发展将更加依赖于优秀的人才。因此，发行人将更加注重人力资源的储备和开发，打造一支专业化、实干型人才梯队，为发行人今后的发展奠定坚实基础。

第十条 发行人财务情况

发行人2016-2018年的合并财务报表由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中天运审字〔2019〕第90942号）。本文中2016年-2018年的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

一、发行人2016-2018年主要财务数据与指标

表 10-1 发行人 2016-2018 年主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
资产总计	827,567.24	754,418.05	522,603.04
其中：流动资产	710,042.88	645,869.79	485,085.04
存货	599,873.99	533,466.25	422,166.65
负债合计	246,716.75	208,874.85	127,193.77
其中：流动负债	169,913.02	137,388.03	103,592.79
所有者权益合计	580,850.49	545,543.20	395,409.28
营业收入	75,700.48	60,391.79	44,296.20
营业利润	20,588.99	17,464.73	4,070.77
利润总额	20,591.36	17,452.27	15,298.73
净利润	18,134.87	14,718.31	14,144.50

表 10-2 发行人 2016-2018 年主要财务指标

项目	2018 年	2017 年	2016 年
流动比率	4.18	4.70	4.68
速动比率	0.65	0.82	0.61
资产负债率	29.81%	27.69%	24.34%
应收账款周转率	5,046.70	74.12	27.18
存货周转率	0.11	0.11	0.09
总资产周转率	0.10	0.09	0.08
营业利润率	27.20%	28.92%	9.19%
净资产收益率	3.22%	3.13%	3.58%
总资产收益率	2.29%	2.31%	2.71%

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额（2016年平均值为当年期末数为依据）

存货周转率=营业成本/存货平均余额（2016年平均值为当年期末数为依据）

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额（2016年平均值为当年期末数为依据）

营业利润率=营业利润/营业收入

净资产收益率=净利润/所有者权益平均值（2016年平均值为当年期末数为依据）

总资产收益率=净利润/资产总额平均值（2016年平均值为当年期末数为依据）

二、发行人基本财务情况

（一）概述

截至2018年12月31日，公司经审计的合并资产总额为82.76亿元，合并负债总额为24.67亿元，资产负债率29.81%，合并所有者权益为58.09亿元，2018年度公司实现营业收入7.57亿元，净利润为1.81亿元。

2018年发行人经营活动产生现金流量净额为-39,853.41万元，投资活动产生现金流量净额为-8,220.92万元，筹资活动产生的现金流量净额为16,846.74万元，现金及现金等价物净增加额为-31,227.58万元。

作为万年县政府最主要的基础设施建设载体，发行人自成立以来的各项工作得到了万年县政府的大力支持。近年来公司根据万年县县域总体规划，为万年县建设作出了巨大贡献。万年县政府通过各种方式不断增强公司的综合竞争实力，公司资产规模持续扩张。公司未来将在工程建设业务和土地整理业务的基础上，进一步拓宽业务领域，随着发行人业务范围的不拓展，预计资产规模将随之稳定增长。

（二）发行人偿债能力分析

表 10-3 发行人最近三年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
资产总额	827,567.24	754,418.05	522,603.04
负债总额	246,716.75	208,874.85	127,193.77
所有者权益合计	580,850.49	545,543.20	395,409.28
流动资产	710,042.88	645,869.79	485,085.04
流动负债	169,913.02	137,388.03	103,592.79
净利润	18,134.87	14,718.31	14,144.50
资产负债率	29.81%	27.69%	24.34%
流动比率	4.18	4.70	4.68
速动比率	0.65	0.82	0.61

从短期偿债能力看，2016年末至2018年末，发行人流动比率分别为4.68、4.70及4.18，速动比率分别为0.61、0.82及0.65。近三年，发行人流动比率、速动比率呈上升势头，主要原因为发行人货币资金、其他应收款、存货等增加较快。发行人流动资产变现用于偿还流动负债的能力较强，具有较强的短期偿债能力，公司资产流动性良好。

从长期偿债能力来看，2016年末至2018年末发行人的资产负债率分别为24.34%、27.69%及29.81%。发行人资产负债率处于行业较低水平，说明发行人财务状况良好，偿债能力较强，同时表明发行人仍然存在较高的承债空间。

综上所述，发行人财务结构较为稳健，财务杠杆合理，具有较强的短期、长期偿债能力。随着万年县城市整体建设的推进，发行人的业务规模将逐渐提升，从而对未来债务偿还提供良好的保障。

（三）发行人营运能力分析

表 10-4 发行人近三年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2018年	2017年	2016年
应收票据及应收账款	30.00	-	1,629.55
存货	599,873.99	533,466.25	422,166.65
资产总额	827,567.24	754,418.05	522,603.04
营业收入	75,700.48	60,391.79	44,296.20
营业成本	63,653.60	51,151.56	39,195.90
应收账款周转率	5,046.70	74.12	27.18
存货周转率	0.11	0.11	0.09
总资产周转率	0.10	0.09	0.08

最近三年，发行人经营情况良好，主要因为万年县政府为加快万

年县城市建设，不断增加基础设施建设和土地整理业务等重大项目的规划与建设力度，使发行人自身业务得到了迅速发展，总资产规模不断增加。

2016年末至2018年末，发行人应收账款周转率分别为27.18、74.12和5,046.70，发行人应收账款周转率较高。发行人应收账款周转率较高的主要原因为发行人主营业务为工程建设业务与土地整理业务，其业务收入回款及时，政府所欠发行人应收款项较少，平均收账期短，坏账损失少，资产流动速度快，偿债能力强。

2016年末至2018年末，发行人存货周转率分别为0.09、0.11和0.11，存货周转率保持稳定且呈逐年上升趋势，主要原因为发行人存货中土地成本价值稳定，发行人每年从存货中结转的主营业务成本也较为稳定。考虑到发行人存货主要以土地使用权为主，存货账面价值较高，故存货周转率仍处于合理范围内。

2016年至2018年末，发行人总资产周转率分别为0.08、0.09和0.10，总资产周转率偏低。这种情况与发行人属于从事基础设施建设业务，投资金额大，建设周期长，投资回收期长的特点符合。近三年发行人总资产周转率保持在较低位的主要原因为发行人代建工程成本尚未形成收入。

（四）盈利能力分析

表 10-5 发行人 2016-2018 年主要盈利指标

单位：万元

项目	2018年	2017年	2016年
营业收入	75,700.48	60,391.79	44,296.20
营业成本	63,653.60	51,151.56	39,195.90
营业利润	20,588.99	17,464.73	4,070.77
利润总额	20,591.36	17,452.27	15,298.73
净利润	18,134.87	14,718.31	14,144.50
营业利润率	27.20%	28.92%	9.19%

总资产收益率	3.22%	2.31%	2.71%
净资产收益率	2.29%	3.13%	3.58%

发行人的主营业务包括工程建设业务、土地整理业务及其他业务收入。2016年至2018年，发行人盈利情况较好，体现了较强的盈利能力。2016年至2018年，发行人营业收入分别为44,296.20万元、60,391.79万元和75,700.48万元；利润总额分别为15,298.73万元、17,452.27万元和20,591.36万元；总资产收益率分别为2.71%、2.31%和3.22%；净资产收益率分别为3.58%、3.13%和2.29%。近三年，发行人营业利润率分别为9.19%、28.92%和27.20%。发行人营业利润率在2017年大幅上升的原因为《企业会计准则第16号—政府补助》发生变化，在利润表中“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，反映应计入其他收益的政府补助；自2017年1月1日起与企业日常活动有关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。2016年至2018年，发行人净利润分别为14,144.50万元、14,718.31万元和18,134.87万元，近三年平均净利润为15,665.89万元，足以支付本期债券一年的利息。发行人的营业利润处于合理水平，未来随着发行人经营管理模式的不断成熟以及万年县政府的大力支持，发行人在未来的盈利能力将有所提高。

总体来看，工程建设业务和土地整理业务为公司提供了较为可观的收入与利润来源，发行人的房屋租赁业务等其他业务为公司的营业收入提供了有力的补充。未来，发行人将会在强化主营业务的基础上，积极拓展新的业务领域，开拓新的收入增长点，进一步实现业务多元化，增强抵御单一行业周期风险的能力。未来随着万年县城市开发进程的快速推进，以及发行人各项业务逐渐成熟，发行人的业务将呈快速增长的态势，盈利能力也将进一步提高。

表 10-6 发行人最近三年收入来源

单位：万元

项目	2018年	2017年	2016年	均值(2016-2018)
营业收入	75,700.48	60,391.79	44,296.20	60,129.49
政府补助	11,000.00	9,021.05	11,243.00	10,421.35
合计	86,700.48	69,412.84	55,539.20	70,550.84
营业收入占比	87.31%	87.00%	79.76%	85.23%

2016年至2018年，发行人营业收入分别为44,296.20万元、60,391.79万元和75,700.48万元，政府补助收入分别为11,243.00万元、9,021.05万元和11,000.00万元。发行人近三年平均营业收入对平均营业收入与平均补贴收入之和的占比为85.23%，符合“偿债资金来源70%以上必须来自于自身收益”的要求。

(五) 现金流量分析

表 10-7 发行人最近三年主要现金流量指标

单位:万元

项目		2018年	2017年	2016年
经营活动 现金流量	经营现金流入	170,355.06	190,053.08	93,402.97
	经营现金流出	210,208.46	217,905.43	128,461.05
	流量净额	-39,853.41	-27,852.35	-35,058.08
投资活动 现金流量	投资现金流入	66.42	950.00	-
	投资现金流出	8,287.34	42,164.09	1,050.00
	流量净额	-8,220.92	-41,214.09	-1,050.00
筹资活动 现金流量	筹资现金流入	29,700.00	128,068.80	30,285.20
	筹资现金流出	12,853.26	9,757.09	4,912.15
	流量净额	16,846.74	118,311.71	25,373.05
现金及现金等价物净增加值		-31,227.58	49,245.27	-10,735.03

2016年至2018年，公司经营现金流量净额分别为、-35,058.08万元、-27,852.35万元和-39,853.41万元。2016年至2018年，公司经营性现金流量净额波动较大，主要系发行人进行工程代建和土地整理业务时支付款项以及往来款所致。随着公司承接的部分项目逐渐完工，公司经营性现金流入将会逐年增长。

2016年至2018年，发行人投资现金流量净额分别为-1,050.00万元、-41,214.09万元和-8,220.92万元。发行人2017年投资现金流量净额波动较大，主要原因为2017年发行人投资江西振兴发展(万年县)私募投资基金2亿元及对万年县久赢投资管理中心

(有限合伙)等联营公司新增投资所致。

2016年至2018年,发行人筹资活动净现金流分别为25,373.05万元、118,311.71万元和16,846.74万元。发行人筹资活动净现金流量呈逐年增加态势,主要原因为发行人对外融资数额逐年增加以及股东投入资本增加。目前,发行人承担的建设项目较多,资金需求量大,发行人已与中国农业发展银行等建立了良好的合作关系,筹资能力较强,可以有力地保证公司经营及债务偿还。

(六) 资产负债结构分析

表 10-8 发行人最近三年末资产负债结构

单位:万元

项目	2018年末	占比	2017年末	占比	2016年末	占比
流动资产	710,042.88	85.80%	645,869.79	85.61%	485,085.04	92.82%
非流动资产	117,524.36	14.20%	108,548.25	14.39%	37,518.00	7.18%
资产总计	827,567.24	100.00%	754,418.05	100.00%	522,603.04	100.00%
流动负债	169,913.02	68.87%	137,388.03	65.78%	103,592.79	81.44%
非流动负债	76,803.73	31.13%	71,486.82	34.22%	23,600.98	18.56%
负债合计	246,716.75	100.00%	208,874.85	100.00%	127,193.77	100.00%
资产负债率	29.81%	-	27.69%	-	24.34%	-

报告期内发行人总资产规模快速增长,2016年至2018年发行人资产总额分别为522,603.04万元、754,418.05万元和827,567.24万元。报告期内发行人总负债规模于2017年大幅增加,2016年至2018年发行人负债总额分别为127,139.77万元、208,874.85万元和246,716.75万元。发行人资产负债率较为稳定,处于合理水平。2016年至2018年,发行人流动资产占总资产的比重分别为92.82%、85.61%和85.80%;发行人流动负债占总负债的比例分别为81.44%、65.78%和68.87%。发行人的资产流动性较强,流动比率与速动比率较高。

1、 资产结构分析

表 10-9 发行人最近三年主要资产结构明细

单位:万元

项目	2018年末	占比	2017年末	占比	2016年末	占比
货币资金	32,425.69	3.92%	59,453.27	7.88%	10,208.01	1.95%
应收票据及应收账款	30.00	0.00%	-	-	1,629.55	0.31%
预付账款	-	-	486.26	0.06%	304.83	0.05%
其他应收款	77,713.20	9.39%	52,464.01	6.95%	50,774.89	9.72%
存货	599,873.99	72.49%	533,466.25	70.71%	422,166.65	80.78%
流动资产合计	710,042.88	85.80%	645,869.79	85.61%	485,085.04	92.82%
投资性房地产	66,776.22	8.07%	65,798.49	8.72%	36,110.16	6.91%
固定资产	5,164.37	0.62%	1,606.35	0.21%	250.38	0.05%
长期股权投资	22,178.90	2.68%	20,158.41	2.67%	1,044.96	0.20%
可供出售金融资产	1,210.00	0.15%	960.00	0.13%	100.00	0.02%
递延所得税资产	50.00	0.01%	25.00	0.00%	12.5	0.00%
其他非流动资产	20,000.00	2.42%	20,000.00	2.65%	-	-
非流动资产合计	117,524.36	14.20%	108,548.25	14.39%	37,518.00	7.18%
资产总计	827,567.24	100.00%	754,418.05	100.00%	522,603.04	100.00%

近年来，发行人作为万年县城镇化基础设施建设的主要实体，在万年县政府的大力支持下，呈现出稳定发展的态势。2016年至2018年，发行人资产总额分别为522,603.04万元、754,418.05万元和827,567.24万元。2016年、2017年度、2018年度发行人总资产规模同比增长11.46%、44.36%、9.70%。发行人总资产规模增长较大，一方面因为发行人扩大了融资规模使得账面资金数额大幅增加，另一方面系发行人得到万年县政府支持，政府注入发行人房产等资产。

从资产构成来看，发行人流动资产占比巨大，主要原因为发行人账面存在大量存货。2016年至2018年，发行人流动资产占总资产的比重分别为92.82%、85.61%和85.80%，非流动资产占总资产的比重分别为7.18%、14.39%和14.20%。发行人的资产主要包括货币资金、其他应收款、存货、投资性房地产、长期股权投资、可供出售金融资产、固定资产。具体如下：

（1）货币资金

2016年至2018年，发行人货币资金账面值分别为10,208.01万元、59,453.27万元和32,425.69万元，分别占发行人当年资产总额的1.95%、7.88%和3.92%。2017年度、2018年度发行人货币资金明细

如下:

表 10-10 2017、2018 年发行人货币资金构成明细

单位: 万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日
库存现金	3.29	3.14
银行存款	59,449.98	28,222.55
其他货币资金		4,200.00
总计	59,453.27	32,425.69

(2) 应收票据及应收账款

2016年至2018年,发行人应收账款分别为1,629.55万元、0万元和30.00万元,分别占发行人当年度总资产的0.31%、0%和0.004%。2016年至2018年度发行人应收账款保持在较低水平,主要系发行人主营业务为工程建设业务与土地整理业务,其业务收入回款及时,政府所欠发行人应收款项较少,平均收账期短。

(3) 其他应收款

2016年至2018年,发行人其他应收款分别为50,774.89万元、52,464.01万元和77,713.20万元,分别占发行人当年度资产总额的9.72%、6.95%和9.39%。2018年其他应收款主要系发行人与万年县稻源投资开发有限公司、宏盛建业投资集团有限公司万年分公司、万年县饶光新能源发电有限公司、万年县万投金控投资有限公司、万年县全民健身中心开发管理有限公司等形成的应收款项。其他应收款中来源于政府部门的应收款项合计2,190.00万元。

表 10-11 截至 2018 年年底发行人其他应收账款前五名情况

单位: 万元

序号	欠款单位	入账科目	账面余额	账龄	性质	占总额比例
1	万年县稻源投资开发有限公司	其他应收款	29,240.27	1-2 年	往来款	37.63%
2	宏盛建业投资集团有限公司万年分公司	其他应收款	16,300.00	1-2 年	往来款	20.97%
3	万年县饶光新能源发电有限公司	其他应收款	8,780.75	1 年以内	往来款	11.30%

4	万年县万投金控投资有限公司	其他应收款	8,000.00	1年以内	往来款	10.29%
5	万年县全民健身中心开发有限公司	其他应收款	6,082.64	1-2年	往来款	7.83%
	合计	-	68,403.66	-	-	88.02%

发行人其他应收款账龄情况如下表所示：

账龄	2018年12月31日		
	账面余额		坏账准备(万元)
	金额(万元)	比例(%)	
1年以内	50,058.83	64.25	-
1-2年	24,064.88	30.89	-
2-3年	3,289.49	4.22	-
3-4年	500.00	0.64	200.00
合计	77,913.20	100	200.00

发行人其他应收款主要为备用金、保证金、往来款等正常经营活动发生款项，2018年末余额为77,913.20万元，其中1,400.00万元为对外借款产生的非经营性往来占款或资金拆借，主要借款方为江西万年润丰房地产开发有限公司、江西淘鑫电子商务有限公司等，根据审计坏账计提，其中对江西淘鑫电子商务有限公司按账面余额500.00万元的40%计提坏账准备200.00万元，非经营性其他应收款净额为1,200.00万元，发行人对其非经营性占款或资金拆借决策权限如下：

1) 金额在1000万元以下，由经办部门发起请求，公司财务部门根据章程及相关规定进行审核，报财务总监审签，由董事长审批后执行。

2) 金额在1000万元以上不超当期净资产10%的，由经办部门发起请求，公司财务部门根据章程及相关规定进行审核，报财务总监审签，由董事会决议后执行。

3) 金额在当期净资产10%以上的，由经办部门发起请求，公司财务部门根据章程及相关规定进行审核，报财务总监审签，由股东大会决议后执行。

非经营性往来占款或资金拆借均签署有借款合同，采用市场化的

定价机制，相关资产、费用按照市场价值计量。

发行人报告期内应收款项回款情况如下表所示：

单位：万元

2016年期初余额	2016年增加金额	2016年回款金额	2016年期末余额	2017年增加金额	2017年回款金额	2017年期末金额	2018年增加金额	2018年回款金额	2018年期末金额
17,399.38	80,424.01	45,418.95	52,404.44	234,836.14	234,726.57	52,564.01	86,814.45	61,635.26	77,743.20

根据欠款单位经营情况及相关合同，所欠款项将于2019年-2021年期间陆续回款。回款安排如下表所示：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	合计
应收款项回款流入	13,784.00	20,281.00	43,648.20	77,713.20

截至2018年末，发行人其他应收款账龄主要为1年以内，回收风险较低。

(4) 存货

2016年至2018年，发行人存货分别为422,166.65万元、533,466.25万元和599,873.99万元，分别占发行人当年度资产总额的80.78%、70.71%和72.49%，发行人存货主要以开发成本为主。

表 10-12 2018 年、2017 年发行人存货构成明细

单位：万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日
开发成本	510,671.65	577,079.39
库存商品	22,794.60	22,794.60
合计	533,466.25	599,873.99

截至2018年末，开发成本中土地使用权金额为365,375.51万元，代建工程项目金额为211,703.89万元。

表 10-13 土地使用权明细表

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	是否 缴纳 土地 出让 金	抵 押 情 况
1	招拍挂	万国用(2016)第049号	万年县陈营镇正大街以北, 姚西路以东	出让	商服 用地	33,991.80	5,000.00	成本法	98.06	是	是
2	招拍挂	万国用(2016)第050号	万年县陈营镇姚西路以东、 富民路以南	出让	商服 用地	33,335.70	5,000.00	成本法	99.99	是	是
3	招拍挂	万国用(2016)第051号	万年县陈营镇正大街以北, 锦湖路以西	出让	商服 用地	33,439.43	5,000.00	成本法	99.68	是	是
4	政府注入	赣(2016)万年县不动产权 第0003848号	万年县正大西街南侧	出让	商服 用地	28,132.34	4,951.29	评估法	117.33	否	是
5	政府注入	赣(2016)万年县不动产权 第0003850号	万年县陈营镇四方岗	出让	住宅 用地	20,907.41	3,478.99	评估法	110.93	否	是
6	政府注入	赣(2016)万年县不动产权 第0004302号	万年县陈营镇四方岗	出让	商服 用地	1,139.95	189.69	评估法	110.93	否	是
7	政府注入	赣(2016)万年县不动产权 第0004304号	万年县陈营镇四方岗城南公 园	出让	商服 用地	5,975.66	994.35	评估法	110.93	否	是
8	政府注入	赣(2016)万年县不动产权 第0004307号	万年县陈营镇四方岗	出让	商服 用地	3,714.44	618.08	评估法	110.93	否	是
9	政府注入	赣(2016)万年县不动产权 第0004309号	万年县陈营镇四方岗	出让	商服 用地	1,486.80	247.40	评估法	110.93	否	是

10	政府注入	赣(2016)万年县不动产权第0004310号	万年县陈营镇四方岗	出让	商服用地	3,004.95	500.02	评估法	110.93	否	是
11	政府注入	赣(2016)万年县不动产权第0004436号	万年县陈营镇万盛大道东侧	出让	商服用地	63,333.33	11,146.67	评估法	117.33	否	是
12	政府注入	赣(2016)万年县不动产权第0004437号	万年县陈营镇万盛大道东侧	出让	商服用地	60,000.00	10,560.00	评估法	117.33	否	是
13	政府注入	赣(2017)万年县不动产权第0000604号	万年县陈营镇万盛大道以东建业路以南	出让	商服用地	20,000.00	3,520.00	评估法	117.33	否	是
14	政府注入	万国用(2009)第1691号	万年县陈营万宁西路西侧	出让	商业用地	2,654.40	322.78	评估法	81.07	否	否
15	政府注入	万国用(2009)第2133号	万年县陈营镇黄营村逃猪坊	出让	商业用地	58,665.31	7,133.70	评估法	81.07	否	否
16	政府注入	万国用(2009)第2135号	万年县陈营镇六0大道东侧	出让	商业用地	2,341.60	284.74	评估法	81.07	否	否
17	政府注入	万国用(2010)第1278号	万年县正大西街南侧、万盛大道东侧	出让	商住用地	287,611.00	65,000.09	评估法	150.67	否	否
18	政府注入	万国用(2011)第1712号	万年县城政府大楼以北、现代城以西	出让	商住用地	82,385.00	25,045.04	评估法	202.67	否	否
19	政府注入	万国用(2011)第1841号	万年县万盛大道以东建业路以南	出让	商住用地	10,000.00	2,400.00	评估法	160	否	否
20	政府注入	万国用(2012)第275号	万年县六0南大道95号	出让	商住用地	31,999.70	7,475.13	评估法	155.73	否	否
21	政府注入	万国用(2007)第0111-46号	万年县陈营镇聂家村边(原万年磷肥厂)	出让	综合用地	29,352.00	6,387.00	评估法	145.07	否	否
22	政府注入	万国用(2010)第98号	万年县城正大西街以北、万盛大道以东	出让	商业用地	46,666.70	10,752.01	评估法	153.6	否	否

23	政府注入	万国用(2012)第 1248 号	万年县上坊乡高墩村路口 (北侧)	出让	商住 用地	35,333.33	4,296.53	评估法	81.07	否	否
24	政府注入	万国用(2012)第 1235 号	万年县陈营镇妇幼保健院以 南, 锦湖路西侧	出让	商住 用地	93,333.33	20,010.67	评估法	142.93	否	否
25	政府注入	万国用(2012)第 1250 号	万年县上坊乡(水产大市场 后面)	出让	商住 用地	35,333.33	4,296.53	评估法	81.07	否	否
26	政府注入	万国用(2012)第 1233 号	万年县陈营镇姚西路	出让	商住 用地	80,000.00	16,640.00	评估法	138.67	否	否
27	政府注入	万国用(2013)第 1730 号	万年县陈营镇万盛大道以 西, 建德大街以南	出让	商住 用地	46,666.90	10,822.05	评估法	154.6	否	否
28	政府注入	万国用(2013)第 1733 号	万年县陈营镇迎宾大道以 东, 东外环以北	出让	商住 用地	62,032.70	12,902.80	评估法	138.67	否	否
29	政府注入	万国用(2013)第 1750 号	万年县陈营镇迎宾大道以 东, 东外环以北	出让	商住 用地	23,927.82	4,976.99	评估法	138.67	否	否
30	政府注入	万国用(2013)第 1734 号	万年县陈营镇建德大街以北	出让	商住 用地	92,666.67	20,164.27	评估法	145.07	否	否
31	政府注入	赣(2017)万年县不动产权 第 0005471 号	万年县陈营镇万泉东、西路	出让	商服 用地	60,082.48	11,728.10	评估法	130.13	是	否
32	政府注入	赣(2017)万年县不动产权 第 0005472 号	万年县陈营镇万泉东、西路	出让	商服 用地	56,204.52	9,172.58	评估法	108.8	是	否
33	政府注入	赣(2017)万年县不动产权 第 0005473 号	万年县陈营镇万泉东、西路	出让	商服 用地	63,795.48	12,452.88	评估法	130.13	是	否
34	政府注入	赣(2017)万年县不动产权 第 0005474 号	万年县陈营镇万泉东、西路	出让	商服 用地	59,917.50	11,695.90	评估法	130.13	是	否
35	招拍挂	赣(2017)万年县不动产权 第 0005855 号	万年县陈营镇建德大街以北	出让	商服 用地	2,182.34	514.00	成本法	157.02	是	否

36	招拍挂	赣（2017）万年县不动产权第0005856号	万年县陈营镇建明大街以南	出让	商服用地	1,831.70	503.00	成本法	183.07	是	否
37	招拍挂	赣（2017）万年县不动产权第0005870号	万年县陈营镇建德大街以北	出让	商服用地	135,112.60	30,603.20	成本法	151	是	否
38	招拍挂	赣（2017）万年县不动产权第0005896号	万年县陈营镇正大东街	出让	商服用地	1,328.36	313.00	成本法	157.09	是	否
39	招拍挂	赣（2017）万年县不动产权第0005894号	万年县陈营镇建明大街以南	出让	商服用地	5,058.25	1,388.00	成本法	182.94	是	否
40	招拍挂	赣（2017）万年县不动产权第0005876号	万年县陈营镇建德大街以北	出让	商服用地	17,000.00	3,310.00	成本法	129.8	是	否
41	招拍挂	赣（2017）万年县不动产权第0005866号	万年县陈营镇六0南大道以西原城区派出所	出让	商服用地	2,027.91	560.00	成本法	184.1	是	否
42	招拍挂	DEJ2018066	创业路以西、建业大街以北	出让	商业用地	48,334.92	10,722.06	成本法	147.89	是	否
43	招拍挂	DEJ2018067	六0大道以东、建德大街以南	出让	商业用地	1,244.36	396.17	成本法	212.25	是	否
44	招拍挂	DEJ2018068	万泉西路以西、建设路以南	出让	商业用地	6,372.29	1,605.00	成本法	167.92	是	否
45	招拍挂	DEJ2018069	石镇镇洪老线以西、正大街以北	出让	商业用地	2,679.59	294.82	成本法	73.35	是	否
		合计				1,792,603.90	365,375.51				

注：以评估法入账为政府注入的土地，以成本法入账为经过招拍挂手续的土地。

表 10-14 工程施工明细表

序号	工程项目名称	协议签订年份	建设期限(年)	账面价值(万元)	完工进度(%)	收益模式
1	万兴小区	2014	5	5,577.24	70.26	委托代建
2	石镇产业园	2013	7	6,380.99	71.61	委托代建
3	万年工业园化工产业区	2013	7	5,074.54	78.34	委托代建
4	西南片区市政道路	2015	4	3,852.72	34.19	委托代建
5	万年县国际珍珠城市政路网工程	2015	4	4,485.78	81.68	委托代建
6	万年县城区污水管网改造工程	2015	4	8,693.68	76.86	委托代建
7	陈营镇财政所改造	2015	4	1,614.63	95.06	委托代建
8	上坊乡财政所改造	2015	4	1,621.09	97.71	委托代建
9	工业园区生活配套区	2014	5	3,420.93	99.16	委托代建
10	万年县全民健身中心	2015	4	5,127.30	99.28	委托代建
11	丰收工业园区	2014	5	24,552.19	93.82	委托代建
12	万盛大道	2014	5	6,859.24	98.84	委托代建
13	城市植物园	2016	3	5,257.15	81.85	委托代建
14	万年县夏营水库建设	2016	6	24,265.48	73.23	委托代建
15	上万高速连接线	2016	3	11,283.95	28.75	委托代建
16	凤巢工业园	2016	3	136.81	6.30	委托代建
17	神农源建设项目	2016	3	2,211.05	73.70	委托代建
18	秀美乡村	2017	5	47,427.80	20.41	委托代建
19	乡村公路	2017	2	20,029.64	26.83	委托代建
20	罗锦线	2017	2	3,021.50	99.07	委托代建
21	工程施工-贫困村建档立卡	2018	3	8,396.06	46.71	委托代建
22	工程施工-标准农田建设项目	2018	3	12,414.12	66.42	委托代建
合计				211,703.89		

根据发行人签订的委托代建合同，发行人委托代建工程为每年12月31日进行当年度结算工程的成本和代建管理费、代建资金回报的核算确认，即仅结付完工工程的工程款项，未完工项目不予支付，故在建项目均无回款，报告期内完工项目均已回款。

表 10-16 库存商品明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	房产面积 (m ²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m ²)
1	赣(2017)万年县不动产权第0004734号	万年县陈营镇四邑路东方翰府小区22幢第1至6间商铺	城镇住宅用地/商业服务	252.04	3,015,847.73	成本法	11,965.75
2	赣(2017)万年县不动产权第0004735号	万年县陈营镇四邑路东方翰府小区21幢第1至11间商铺	城镇住宅用地/商业服务	522.87	6,256,531.92	成本法	11,965.75
3	赣(2017)万年县不动产权第0005577号	万年县陈营镇建德大街南侧商会大厦1幢B座2层第1-2间	商服用地/商业服务	837.59	4,606,745.00	评估法	5,500.00
4	赣(2017)万年县不动产权第0005581号	万年县陈营镇建德大街南侧商会大厦1幢B座1层第1-2间	商服用地/商业服务	781.67	5,471,690.00	评估法	7,000.00
5	赣(2017)万年县不动产权第0005578号	万年县陈营镇建德大街南侧商会大厦1幢B座3层第1-2间	商服用地/商业服务	916.65	5,041,575.00	评估法	5,500.00
6	赣(2017)万年县不动产权第0005582号	万年县陈营镇建德大街南侧商会大厦1幢A座10层第1间	商服用地/商业服务	278.46	1,531,530.00	评估法	5,500.00
7	赣(2017)万年县不动产权第0005579号	万年县陈营镇建德大街南侧商会大厦1幢A座第13层	商服用地/商业服务	978.46	5,381,530.00	评估法	5,500.00
8	赣(2017)万年县不动产权第0005580号	万年县陈营镇建德大街南侧商会大厦1幢B座5层第1间	商服用地/商业服务	1,421.77	7,819,735.00	评估法	5,500.00
9	赣(2017)万年县不动产权第0005608号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区二期1幢1层商铺	住宅用地/商业服务	999.48	13,792,824.00	评估法	13,800.00
10	赣(2017)万年县不动产权第0005609号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区二区2幢1层商铺	住宅用地/商业服务	614.58	6,944,754.00	评估法	11,300.00

11	赣（2017）万年县不动产权第0005602号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区二区3幢1层商铺	住宅用地/商业服务	181.38	2,049,594.00	评估法	11,300.00
12	赣（2017）万年县不动产权第0005588号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区8幢1层商铺	城镇住宅用地/商业服务	761.48	7,310,208.00	评估法	9,600.00
13	赣（2017）万年县不动产权第0005603号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区二区4幢1层商铺	住宅用地/商业服务	249.84	2,823,192.00	评估法	11,300.00
14	赣（2017）万年县不动产权第0005585号	万年县陈营镇正大西街南、锦湖路以西万兴小区5幢2层商铺	城镇住宅用地/商业服务	325.72	1,986,892.00	评估法	6,100.00
15	赣（2017）万年县不动产权第0005586号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区9幢1层商铺	城镇住宅用地/商业服务	760.65	7,302,240.00	评估法	9,600.00
16	赣（2017）万年县不动产权第0005587号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区7幢1层商铺	城镇住宅用地/商业服务	1,485.78	14,263,488.00	评估法	9,600.00
17	赣（2017）万年县不动产权第0005584号	万年县陈营镇正大西街南、锦湖路以西万兴小区5幢1层商铺	城镇住宅用地/商业服务	325.72	3,680,636.00	评估法	11,300.00
18	赣（2017）万年县不动产权第0005604号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区二区5幢1层商铺	住宅用地/商业服务	447.88	5,061,044.00	评估法	11,300.00
19	赣（2017）万年县不动产权第0005605号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区二区6幢1层商铺	住宅用地/商业服务	803.08	7,709,568.00	评估法	9,600.00
20	赣（2017）万年县不动产权第0005606号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区二区13幢1层商铺	住宅用地/商业服务	587.26	5,637,696.00	评估法	9,600.00
21	赣（2017）万年县不动产权第0005607号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区二区14幢1层商铺	住宅用地/商业服务	506.53	4,862,688.00	评估法	9,600.00
22	赣（2017）万年县不动产权第0005613号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区一区30幢1层商铺	住宅用地/商业服务	661.42	6,349,632.00	评估法	9,600.00
23	赣（2017）万年县不动产权第0005611号	万年县陈营镇正大西街南	住宅用地/商业服务	686.34	6,588,864.00	评估法	9,600.00

		侧万兴小区一区29幢1层 商铺					
24	赣(2017)万年县不动产权第0005610号	万年县陈营镇正大西街南 侧万兴小区一区21幢1层 商铺	住宅用地/商业服务	708.69	6,803,424.00	评估法	9,600.00
25	赣(2017)万年县不动产权第0005612号	万年县陈营镇正大西街南 侧万兴小区一区22幢1层 商铺	住宅用地/商业服务	606.99	5,827,104.00	评估法	9,600.00
26	赣(2017)万年县不动产权第0005614号	万年县陈营镇正大西街南 侧万兴小区一区23幢1层 商铺	住宅用地/商业服务	217.09	2,084,064.00	评估法	9,600.00
27	赣(2017)万年县不动产权第0005601号	万年县陈营镇建设大道以 西万盛馨苑小区商业幢1 层商铺	住宅用地/商业服务	543.56	3,315,716.00	评估法	6,100.00
28	赣(2017)万年县不动产权第0005596号	万年县陈营镇正大西街 南、锦湖路以西万兴小区2 幢2层商铺	城镇住宅用地/商业服务	314.83	1,920,463.00	评估法	6,100.00
29	赣(2017)万年县不动产权第0005595号	万年县陈营镇正大西街 南、锦湖路以西万兴小区3 幢1层商铺	城镇住宅用地/商业服务	384.76	4,347,788.00	评估法	11,300.00
30	赣(2017)万年县不动产权第0005599号	万年县陈营镇正大西街 南、锦湖路以西万兴小区3 幢2层商铺	城镇住宅用地/商业服务	384.76	2,347,036.00	评估法	6,100.00
31	赣(2017)万年县不动产权第0005594号	万年县陈营镇正大西街 南、锦湖路以西万兴小区4 幢1层商铺	城镇住宅用地/商业服务	314.69	3,555,997.00	评估法	11,300.00
32	赣(2017)万年县不动产权第0005593号	万年县陈营镇正大西街南 侧万兴小区18幢1层商铺	城镇住宅用地/商业服务	1,013.94	13,992,372.00	评估法	13,800.00
33	赣(2017)万年县不动产权第0005591号	万年县陈营镇正大西街南 侧万兴小区18幢2层商铺	城镇住宅用地/商业服务	1,013.94	6,185,034.00	评估法	6,100.00
34	赣(2017)万年县不动产权第0005590号	万年县陈营镇正大西街 南、锦湖路以西万兴小区4 幢2层商铺	城镇住宅用地/商业服务	314.69	1,919,609.00	评估法	6,100.00
35	赣(2017)万年县不动产权第0005589号	万年县陈营镇正大西街南	城镇住宅用地/商业服务	1,013.94	5,069,700.00	评估法	5,000.00

		侧万兴小区18幢3层商铺					
36	赣(2017)万年县不动产权第0005592号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区1幢3层商铺	城镇住宅用地/商业服务	1,266.33	6,331,650.00	评估法	5,000.00
37	赣(2017)万年县不动产权第0005600号	万年县陈营镇正大西街南、锦湖路以西万兴小区2幢1层商铺	城镇住宅用地/商业服务	314.83	3,557,579.00	评估法	11,300.00
38	赣(2017)万年县不动产权第0005597号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区1幢2层商铺	城镇住宅用地/商业服务	1,266.33	7,724,613.00	评估法	6,100.00
39	赣(2017)万年县不动产权第0005598号	万年县陈营镇正大西街南侧万兴小区1幢1层商铺	城镇住宅用地/商业服务	1,266.33	17,475,354.00	评估法	13,800.00
		合计		26,332.35	227,946,007.65		8,656.50

注：以评估法入账为政府注入的商铺，以成本法入账为经过招拍挂手续的商铺。

(5) 投资性房地产

2016年至2018年,发行人投资性房地产分别为36,110.00万元、65,798.49万元和66,776.22万元,分别占当年度发行人资产总额的6.91%、8.72%和8.07%。

表 10-17 投资性房产明细表

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	房产面积 (m ²)	公允价值 (元)	入账方式	单价 (元/m ²)	抵押情况	是否出租
1	万房权证陈营字第 157 号	陈营镇六 0 南路	综合	1,048.35	7,013,461.50	评估法	6,690.00	否	是
2	万房权证陈营字第 469 号	万年县县城六 0 南大道 68 号	商业	212.55	712,042.50	评估法	3,350.00	否	是
3	万房权证陈营字第 668 号	陈营镇六 0 中路	综合	3,864.28	15,959,476.40	评估法	4,130.00	否	是
4	万房权证陈营字第 1049 号	万年县陈营镇六 0 南大道西侧(万中院内)		5,185.00	18,873,400.00	评估法	3,640.00	是	是
5	万房权证陈营字第 1050 号	万年县陈营镇六 0 南大道西侧(万中院内)		4,680.00	17,035,200.00	评估法	3,640.00	是	是
6	万房权证陈营字第 1051 号	万年县陈营镇六 0 南大道西侧(万中院内)		4,735.00	17,235,400.00	评估法	3,640.00	是	是
7	万房权证陈营字第 2259 号	万年县陈营镇建德大街东	非住宅	1,841.04	6,425,229.60	评估法	3,490.00	否	是
8	万房权证陈营字第 15872 号	万年县陈营镇建德大街(市民中心)	商住	14,835.53	62,309,226.00	评估法	4,200.00	是	是
9	赣(2016)万年县不动产权第 0001134 号	万年县陈营镇建德大街北侧	商业服务	23,335.65	101,976,790.50	评估法	4,370.00	是	是
10	赣(2016)万年县不动产权第 0003851 号	万年县陈营镇建德大街南侧	商业服务	17,426.40	74,759,256.00	评估法	4,290.00	是	是
11	赣(2016)万年县不动产权第 0004266 号	万年县陈营镇建德大街 62 号	商业服务	1,032.16	4,159,604.80	评估法	4,030.00	是	是
12	赣(2016)万年县不动产权第 0004267 号	万年县陈营镇建德大街 62 号	商业服务	5,705.42	22,992,842.60	评估法	4,030.00	是	是
13	赣(2016)万年县不动产权第 0004274 号	万年县陈营镇建德大街 58 号	商业服务	1,169.57	4,432,670.30	评估法	3,790.00	是	是
14	赣(2016)万年县不动产权第 0004275 号	万年县陈营镇建德大街 58 号	商业服务	2,561.52	10,604,692.80	评估法	4,140.00	是	是
15	赣(2016)万年县不动产权第	万年县陈营镇正大东街 12	商业服务	1,267.65	4,424,098.50	评估法	3,490.00	是	是

	0004276号	号							
16	赣(2016)万年县不动产权第0004280号	万年县陈营镇建德大街68号	商业服务	1,278.42	5,343,795.60	评估法	4,180.00	是	是
17	赣(2016)万年县不动产权第0004281号	万年县陈营镇六0北大道	商业服务	6,117.80	24,654,734.00	评估法	4,030.00	是	是
18	赣(2016)万年县不动产权第0004283号	万年县陈营镇正大东街26号(原二轻局)	商业服务	148.41	1,062,615.60	评估法	7,160.00	是	是
19	赣(2016)万年县不动产权第0004284号	万年县陈营镇正大东街26号(原二轻局)	商业服务	110.78	793,184.80	评估法	7,160.00	是	是
20	赣(2016)万年县不动产权第0004287号	万年县陈营镇正大东街16号	商业服务	449.57	1,708,366.00	评估法	3,800.00	是	是
21	赣(2017)万年县不动产权第0002791号	万年县陈营镇建业大街北(施家安置小区以东)	商业服务	2,147.43	9,706,383.60	评估法	4,520.00	是	是
22	赣(2017)万年县不动产权第0002792号	万年县陈营镇建业大街北(施家安置小区以东)	商业服务	2,387.24	10,790,324.80	评估法	4,520.00	是	是
23	赣(2017)万年县不动产权第0002793号	万年县陈营镇建业大街北(施家安置小区以东)	商业服务	2,147.43	9,706,383.60	评估法	4,520.00	是	是
24	赣(2017)万年县不动产权第0002794号	万年县陈营镇建业大街北(施家安置小区以东)	商业服务	1,432.35	6,474,222.00	评估法	4,520.00	是	是
25	赣(2017)万年县不动产权第0002795号	万年县陈营镇建业大街北(施家安置小区以东)	商业服务	2,147.43	9,706,383.60	评估法	4,520.00	是	是
26	赣(2017)万年县不动产权第0002796号	万年县陈营镇建业大街北(施家安置小区以东)	商业服务	4,131.63	15,369,663.60	评估法	3,720.00	是	是
27	赣(2017)万年县不动产权第0002799号	万年县陈营镇万泉西路西,建德大街以北	商业服务	8,305.87	59,968,381.40	评估法	7,220.00	是	是
28	赣(2017)万年县不动产权第0002816号	万年县陈营镇万盛大道以西、锦园南路以北	商业服务	9,224.70	37,175,541.00	评估法	4,030.00	否	是
29	赣(2017)万年县不动产权第0002817号	万年县陈营镇万盛大道以西、锦园南路以北	商业服务	1,275.15	7,166,343.00	评估法	5,620.00	否	是

30	赣(2017)万年县不动产权第0002818号	万年县陈营镇建安大街以北(县法院东侧)	商业服务	5,030.68	19,871,186.00	评估法	3,950.00	否	是
31	赣(2017)万年县不动产权第0002820号	万年县陈营镇建德大街以南、四邑路以西	商业服务	9,979.64	41,116,116.80	评估法	4,120.00	否	是
32	赣(2017)万年县不动产权第0002824号	万年县陈营镇建业大街北侧	商业服务	3,420.25	12,449,710.00	评估法	3,640.00	否	是
33	赣(2017)万年县不动产权第0002827号	万年县陈营镇万盛大道东侧(县中医院南)	商业服务	6,527.98	25,785,521.00	评估法	3,950.00	否	是
	合计			155,162.88	667,762,247.90				

注：以评估法入账为政府注入的房产，以成本法入账为经过招拍挂手续的房产。

(6) 长期股权投资

2016年至2018年,发行人长期股权投资余额分别1,044.96万元、20,158.41万元和22,178.90万元,分别占当期发行人总资产0.20%、2.67%和2.68%。发行人的长期股权投资如下:

表 10-18 截至 2018 年末发行人长期股权投资明细

单位: 万元

被投资单位	2018 年末余额	股权比例 (%)
万年县全民健身中心开发管理有限公司	584.07	30.00
万年县城市植物公园开发管理有限公司	452.55	30.00
万年县博融金服信息服务有限公司	0.99	40.00
江西省万年中南环保产业协同研究院有限公司	888.70	40.00
江西旭腾新材料科技实业有限公司	5,206.76	25.00
万年县久赢投资管理中心(有限合伙)	14,987.21	30.00
万年县饶光新能源发电有限公司	58.62	30.00
资产总计	22,178.90	100.00

(7) 可供出售金融资产

2016年至2018年,发行人可供出售金融资产余额分别为100.00万元、960万元和1,210.00万元,分别占当期发行人总资产0.02%、0.13%和0.15%。发行人可供出售金融资产如下:

表 10-19 截至 2018 年末发行人可供出售金融资产明细

单位: 万元

项目	金额
万年黄河村镇银行股份有限公司	960.00
江西省万水生态资源开发有限公司	250.00
合计	1,210.00

(8) 发行人在建工程情况

截至2018年年末,发行人不存在在建工程。

(9) 固定资产

2016年至2018年,发行人固定资产分别为250.38万元、1,606.35万元和5,164.37万元,分别占当期发行人总资产0.05%、0.21%和0.62%,发行人固定资产如下:

表 10-20 截至 2018 年末发行人固定资产明细

单位: 万元

类别	原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	4,925.97	142.89	4,783.09
运输工具	587.28	207.01	380.27
电子设备	22.06	21.06	1.01
合计	5,535.31	370.95	5,164.37

2018年新购两宗房产价值3,610.00万元，产权证尚未办理完毕。

其余房屋建筑物原值1,315.97万元为购买的凯旋半岛小区一幢房产，
明细如下：

表 10-21 房屋建筑物明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	房产面积 (m ²)	账面原值 (万元)	抵押 情况
1	赣(2017)万年县不动产权 第0005454号	万年县陈营镇建元大街 凯旋半岛小区10幢	城镇住宅用 地/住宅	3,420.38	1,315.97	否
	合计			3,420.38	1,315.97	

(10) 其他非流动资产

2016年至2018年，发行人其他非流动资产分别为0万元、20,000.00万元和20,000.00万元，分别占当期发行人总资产0.00%、2.65%和2.42%，2017年新增其他非流动资产系由于发行人投资江西振兴发展(万年县)私募投资基金20,000.00万元。

(11) 其他资产分析

截至2018年12月31日，发行人不存在已经注入的政府机关、公园、学校等公益性资产。

2、 负债结构分析

表 10-22 发行人最近三年负债结构明细

单位:万元

项目	2018年末	占比	2017年末	占比	2016年末	占比
应付票据及应付账款	8,753.41	3.55%	21,852.72	10.46%	6,238.59	4.90%
预收账款	23,585.13	9.56%	30,613.81	14.66%	44,697.83	35.14%
应付职工薪酬	0.91	0.00%	0.91	0.00%	-	-
应交税费	12,731.77	5.16%	9,026.88	4.32%	5,547.08	4.36%
其他应付款	119,166.80	48.30%	75,893.71	36.33%	41,309.29	32.48%
一年内到期的非流动负债	5,675.00	2.30%	0.00	0.00%	5,800.00	4.56%
流动负债合计	169,913.02	68.87%	137,388.03	65.78%	103,592.79	81.44%
长期借款	74,325.00	30.13%	70,000.00	33.51%	23,034.80	18.11%

递延所得税负债	2,478.73	1.00%	1,486.82	0.71%	566.18	0.45%
非流动负债合计	76,803.73	31.13%	71,486.82	34.22%	23,600.98	18.56%
负债合计	246,716.75	100.00%	208,874.85	100.00%	127,193.77	100.00%

从发行人负债的构成来看，2016年至2018年发行人的流动负债占总负债的比例分别为81.44%、65.78%和68.87%；非流动负债占总负债的比例分别为18.56%、34.22%和31.13%。近三年发行人非流动负债占比逐步增加。本期债券发行以后，发行人长期负债比重将进一步增加，这与发行人从事基础设施建设资金回流周期较长的特点相匹配，有利于公司未来的发展。公司的负债主要为其他应付款、应付账款、预收账款、一年内到期的非流动负债和长期借款，具体情况如下：

(1) 其他应付款

2016年至2018年，发行人其他应付款账面值分别为41,309.29万元、75,893.71万元和119,166.80万元，分别占当年度负债总额的32.48%、36.33%和48.30%。

表 10-23 发行人 2018 年末其他应付款账龄明细

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	62,267.15	70,021.63
1 至 2 年（含 2 年）	13,626.56	43,431.47
2 至 3 年（含 3 年）	-	5,713.70
3 年以上	-	-
合 计	75,893.71	119,166.80

表 10-24 发行人 2018 年末其他应付款年末余额前五名明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质	占总额比例
1	万年县秀美乡村工程建设项目部	其他应付款	42,128.56	2 年以内	往来款	35.35%
2	江西省行政事业资产集团公司	其他应付款	29,776.50	3 年以内	往来款	24.99%
3	万年县神农投资开发有限公司	其他应付款	28,602.44	2 年以内	往来款	24.00%
4	万年县稻源投资开发有限公司	其他应付款	6,419.54	2 年以内	往来款	5.39%
5	万年县妇幼保健院	其他应付款	3,651.44	3 年以内	往来款	3.06%
	合 计	-	110,578.47	-	-	92.79%

(2) 应付账款

2016年至2018年，发行人应付账款分别为6238.59万元、21,852.72

万元和 8,753.41 万元，分别占当年度负债总额的 4.90%、10.46%和 3.55%。

表 10-25 发行人 2018 年末应付账款账龄明细

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	15,973.36	8,274.69
1 至 2 年（含 2 年）	-	478.71
2 至 3 年（含 3 年）	694.86	-
3 年以上	5,184.50	-
合 计	21,852.72	8,753.41

表 10-26 发行人 2018 年末应付账款年末余额前五名明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	性质	占总额比例
1	万年县财政局	应付账款	7,769.04	土地出让金	88.75%
2	江西万年工业园区管委会	应付账款	163.90	往来款	1.87%
3	江西省宇轩建设工程有限公司	应付账款	157.90	往来款	1.80%
4	新余市瑜泉水业有限责任公司	应付账款	140.70	往来款	1.61%
5	万年县神农投资开发有限公司	应付账款	106.28	往来款	1.21%
	合 计	-	8,337.82	-	95.25%

（3）预收账款

2016 年至 2018 年，发行人预收账款分别为 44,697.83 万元、30,613.81 万元和 23,585.13 万元，分别占发行人当年总负债比例为 35.14%、14.66%和 9.56%。

表 10-27 发行人 2018 年末预收账款账龄明细

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	30,613.81	23,585.13
1 至 2 年（含 2 年）	-	-
2 至 3 年（含 3 年）	-	-
3 年以上	-	-
合 计	30,613.81	23,585.13

表 10-28 发行人 2018 年末预收账款年末余额前五名明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质	占总额比例
1	万年县财政局	预收账款	23,585.13	1 年以内	工程款	100.00%
	合 计	-	23,585.13	-	-	100.00%

(4) 一年内到期的非流动负债

2016年至2018年，发行人一年内到期的非流动负债分别为5,800万元、0万元和5,675.00万元，分别占当年度总负债比例为4.56%、0%和2.30%。

(5) 长期借款

2016年至2018年，发行人长期借款分别为23,034.80万元、70,000.00万元和74,325.00万元，分别占当年发行人负债总额的18.11%、33.51%和30.13%。

表 10-29 2018 年、2017 年发行人长期借款构成明细

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押、质押、保证	52,000.00	62,000.00
抵押、质押	18,000.00	18,000.00
抵押	-	-
小计	70,000.00	80,000.00
减：一年内到期的长期借款	-	5,675.00
合 计	70,000.00	74,325.00

表 10-30 截至 2018 年末发行人长期借款情况明细

单位：万元

金融机构	期限	利率	年末金额	借款方式
中国农业发展银行万年县支行	2016/05/24-2028/05/23	5.145%	18,000.00	抵押、质押
中国农业发展银行万年县支行	2016/11/10-2034/11/09	5.145%	62,000.00	抵押、质押、保证
合 计	-		80,000.00	-

综合来看，发行人目前债务结构简单，以长期借款为主，本期债券的发行将为发行人带来长长期限资金，这与发行人从事的基础设施建设行业的资金回流期限相符合，有利于优化发行人融资结构和债务偿还结构，增强公司竞争力，有利于公司的长期健康稳定发展。

三、负债情况分析

(一) 有息负债情况

截至2018年12月31日，发行人前十大有息负债合计70,000.00万元，具体情况如下表：

表 10-31 截至 2018 年末发行人有息负债明细

单位:万元

序号	债权人	债务类型	合同金额	债务规模	利率	期限	备注
1	中国农业发展银行 万年县支行	银行借款	18,000.00	18,000.00	5.145%	2016/05/24-2028/05/23	抵押借款
2	中国农业发展银行 万年县支行	银行借款	62,000.00	62,000.00	5.145%	2016/11/10-2034/11/09	抵押借款
合计	-	-	80,000.00	80,000.00		-	-

(二) 债务偿还压力测算

本期债券期限为 7 年期,从存续期第三年年末开始按本期债券发行总额 20% 等比例偿还债券本金。本期债券有息负债偿还压力测试期间为 2019 年至 2026 年,本期债券存续期内有息负债偿还压力测算表如下:

表 10-32 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位:亿元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿还规模	1.96	0.82	0.76	0.57	0.96	0.57	1.96	0.99
其中: 银行借款偿还规模	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
其他债务偿还规模	1.39	0.25	0.19	0.00	0.39	0.00	1.39	0.42
本期债券偿付规模	0	0.70	0.70	2.70	2.56	2.42	2.28	2.12
合计	1.96	1.52	1.46	3.27	3.52	2.99	4.24	3.01

备注: 1、有息负债利率按实际利率测算;

2、假设本期债券发行规模为 10 亿元,票面利率按 7.00% 进行测算;

五、发行人对外担保情况

表 10-33 发行人对外担保情况

单位:万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	万年县妇幼保健院	13,000.00	贷款	信用保证和抵押物担保	2016.10.27-2027.10.27	抵押
2	江西省万年中学	13,000.00	贷款	信用担保	2016.1.15-2021.7.15	无
3	万年县中医院	7,280.00	贷款	抵押物担保	2014.2.14-2019.2.14	抵押
4	万年县稻源投资开发有限公司	13,000.00	贷款	信用保证和抵押物担保	2016.12.8-2027.12.8	抵押
5	万年县稻源投资开发有限公司	30,000.00	贷款	信用担保	2017.1.5-2022.1.4	无
6	万年县中医院	12,000.00	贷款	信用保证和抵押物担保	2016.6.1-2019.5.31	抵押
7	江西省万年中学	4,000.00	贷款	抵押物担保	2014.12.30-2020.12.29	抵押
8	万年县稻源投资开发有限公司	20,000.00	贷款	抵押物担保	2017.1.17-2027.1.16	抵押

9	万年珠溪河投资开发有限公司	50,000.00	贷款	信用保证和抵押物担保	2017.7.21-2032.7.20	抵押
10	万年县稻源投资开发有限公司	95,000.00	贷款	信用担保	2016.11.18-2036.11.17	无
合计		257,280.00		-	-	-

截至 2018 年年末，发行人对外担保金额 257,280.00 万元，为发行人对万年县内国有企业和行政事业单位进行的担保。

其中对稻源投资担保金额合计 158,000.00 万元，为珠溪河投资担保金额合计 50,000.00 万元，对该两家公司担保金额占总担保金额的 80.85%。两家公司为发行人实际控制人控制的公司，资产雄厚，经营状况良好。根据双方提供的 2018 年报表情况，珠溪河公司总资产为 18.81 亿元，营业收入为 8,532.54 万元，净利润为 779.24 万元，稻源公司总资产 37.25 亿元，营业收入为 1.56 亿元，净利润为 1,466.83 万元，足以承担借款的本息偿付。

六、发行人受限资产情况

截至 2018 年年末，发行人受限资产情况如下：

表 10-34 受限资产明细表

单位:万元

序号	项目	编号	账面价值	受限原因	受限期限
1	土地使用权	万国用(2016)第 049 号 万国用(2016)第 050 号 万国用(2016)第 051 号	15,000.00	抵押	2016.5.24-2028.5.23
2	土地使用权	赣(2016)万年县不动产权第 0004436 号 赣(2016)万年县不动产权第 0004437 号	21,706.67	抵押	2016.11.10-2034.11.9
3	土地使用权 房地产	赣(2016)万年县不动产权第 0003851 号 土地使用权: 赣(2016)万年县不动产权第 0003848 号 赣(2016)万年县不动产权第 0003850 号	15,400.84	抵押	2016.10.27-2021.10.27
4	房产	万年房权证陈营字第 15872 号	5,637.50	抵押	2014.2.14-2019.2.14
5	房产 土地使用	赣(2016)万年县不动产权第 0004266 号 赣(2016)万年县不动产权第 0004267 号 赣(2016)万年县不动产权第 0004274 号 赣(2016)万年县不动产权第 0004275 号 赣(2016)万年县不动产权第 0004276 号 赣(2016)万年县不动产权第 0004280 号 赣(2016)万年县不动产权第 0004281 号 赣(2016)万年县不动产权第 0004283 号 赣(2016)万年县不动产权第 0004284 号	9,908.98	抵押	2016.12.8-2021.12.8

		赣(2016)万年县不动产权第0004287号 赣(2016)万年县不动产权第0004302号 赣(2016)万年县不动产权第0004304号 赣(2016)万年县不动产权第0004307号 赣(2016)万年县不动产权第0004309号 赣(2016)万年县不动产权第0004310号			
6	房产	赣(2016)万年县不动产权第0001134号	9,567.62	抵押	2016.6.1-2019.5.31
7	房产 土地使用 权	万房权证陈营第1049号 万房权证陈营第1050号 万房权证陈营第1051号 万国用(2012)第273号	2,256.00	抵押	2014.12.30-2020.12- 29
8	土地使 用权	赣(2017)万年县不动产权第0000604号	3,520.00	抵押	2017.1.17-2027.1.16
9	房地产	赣(2017)万年县不动第0002791号- 0002796号 赣(2017)万年县不动第0002799号	14,855.60	抵押	2017.7.21-2032.7.20
合计			100,853.21		

七、发行人关联交易和关联方往来情况

截至2018年底，发行人主要关联方如下表所示：

表 10-35 发行人主要关联方

公司名称	与本公司关系
万年县人民政府	本公司实际控制人
万年县公共资源投资开发有限公司	股东
万年县国有资产监督管理办公室	股东
万年县资产经营投资有限公司	股东
中国农发重点建设基金有限公司	股东
万年县稻源投资开发有限公司	本公司实际控制人控制的公司
万年县珠溪河投资开发有限公司	本公司实际控制人控制的公司
万年县神农投资开发有限公司	本公司实际控制人控制的公司
万年县城市建设开发有限公司	本公司实际控制人控制的公司
万年县城市植物园开发管理有限公司	发行人持股 30%
万年县全民健身中心开发管理有限公司	发行人持股 30%
江西旭腾新材料科技实业有限公司	发行人持股 25%
万年县博融金服信息服务有限公司	发行人持股 40%
江西万年中南环保产业协同研究院有限公司	发行人持股 40%
万年县久赢投资管理中心(有限合伙)	发行人持股 30%
万年县饶光新能源发电有限公司	发行人持股 30%
万年县万阳新能源发电有限公司	发行人持股 30%
万年黄河村镇银行股份有限公司	发行人持股 19%

截至2018年末，发行人与关联方之间应收应付关联方款项名下如下表所示：

表 10-36 发行人与关联方应收应付款项明细表

单位:万元

项目名称	关联方	2018年12月31日	2017年12月31日
其他应收款	万年县公共资源投资开发有限公司	1,971.96	1,971.96
其他应付款	万年县神农投资开发有限公司	30,414.83	34,337.15
其他应收款	万年县资产经营投资有限公司	3,173.25	3,684.00
其他应付款	万年县稻源投资开发有限公司	6,419.54	-
其他应付款	万年县珠溪河投资开发有限公司	4,167.19	-
其他应收款	万年县城市植物园开发管理有限公司	1,720.00	1,500.00
其他应收款	万年县城市建设开发有限公司	4,000.00	4,000.00
其他应收款	万年县全民健身中心开发管理有限公司	6,082.64	1,500.00
其他应收款	万年县饶光新能源发电有限公司	8,780.75	-
其他应收款	万年县久赢投资管理中心（有限合伙）	4,230.00	-
其他应收款	万年县万阳新能源发电有限公司	3,160.00	-
其他应收款	江西省水投生态资源开发集团有限公司	770.41	-

八、发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、发行人 2016-2018 年经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及控股子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债券以及通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

截至本期债券发行前，公司的所有债务均未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十二条 募集资金用途

发行人本次发行债券募集资金为 10 亿元，其中 7 亿元用于万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目，2 亿元用于万年县城市小游园停车场建设项目，1 亿元用于补充营运资金，具体情况如下：

表 12-1 募集资金投资项目情况一览表

单位：万元

序号	资金用途	项目投资总额	拟使用募集资金	募集资金占投资总额比例
1	万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目	100,269.04	70,000.00	69.81%
2	万年县城市小游园停车场建设项目	28,948.93	20,000.00	69.09%
3	补充营运资金	-	10,000.00	-
合计		129,217.97	100,000.00	-

一、募集资金使用情况介绍

（一）万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目

1、项目背景

“十三五”期间，万年县大力实施“321”产业工程，出台了《关于加快百亿产业集群发展的实施意见》，组建了由县领导任指挥长的机械电子、纺织服装、食品加工三大百亿产业指挥部，形成了产业发展有空间、有平台、有规划、有政策、有人抓格局，产业集群聚集度日益提升。一区三园已经形成电子信息、食品加工、纺织服装、新型建材、医药化工五大产业集群。其中，电子信息产业龙头企业有佳维诚电子、联创（万年）电子等；食品加工产业龙头企业有万年贡集团、真牛食品等；服装产业龙头企业有昌硕纺织、江西旭腾、大地走红伞业等；新型建材产业龙头企业有万年青水泥、炫陶陶瓷等；医药化工产业龙头企业有君业药业、莹光化工等。2017年，万年县内规上工业主营业务收入 278.58 亿元，增长 23.3%，规上工业增加值 69.68 亿元，增长

9.2%。全年新增规上工业企业 28 家,总数达到 116 家,工业利税 23.75 亿元,对财政的贡献率达 30.3%,高于全市 5.2 个百分点;机械电子、纺织新材料、食品药品三大主导产业新增企业 42 家,达到 221 家,其中机械电子产业集群跻身省级重点工业产业集群。目前,万年高新区首位发展产业集群是机械电子产业集群,该产业集群于 2017 年 1 月被市工信委命名为 2016 年度上饶市工业重点产业集群(饶工信园区字〔2017〕04 号)。

建立标准厂房区,走的是集中开发的规模经营之路,从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务,到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等,都可以在规划区域内得到较好的解决,充分实现资源共享,走集约化经营之路,方便了企业运作,降低了企业的创业成本,使社会资源得到优化配置,大大提高了资源的产出效率。

2、项目建设内容

本项目与发行人在建项目中丰收工业园区非同一项目,本项目为根据万年县 2018 年工业发展规划执行的扩建项目,在建项目中丰收工业园园区项目为 2014 年承建项目,已基本竣工。

该项目投资总额为 100,269.04 万元,其中自有资本金投资额为 30,269.04 万元,占总投资额比例为 30.19%。项目占地面积为 386,668.60 平方米,总建筑面积为 649,900.00 平方米,另道路及硬化面积为 134,000.00 平方米(约 11.17 公里),绿地面积 38,666.86 平方米,规划停车位 500 个,主要建设内容如下:

机型电子标准厂房 200,000 平方米,食品加工标准厂房 200,000 平方米,现代纺织标准厂房 200,000 平方米。产业配套建筑面积 49,900 平方米,其中展示中心 8,000 平方米,会议中心 3,000 平方米,科研

基地 8,000 平方米，企业办公用房 18,000 平方米，宿舍楼 12,000 平方米，公共配套设施 900 平方米。

项目合计建设各类厂房 30 栋，其中机械电子标准厂房 10 栋，主要生产电子化学品材料、光阻材料、电路板、化学机械研磨剂、显示器材料、特殊化学品、光学材料、农药等；食品、生物科技标准厂房 10 栋，主要生产片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、丸剂，糖果制品加工；纺纱服装标准厂房 10 栋，主要生产棉纱、棉布，羽绒、羽绒制品、服装布料及辅料、家纺，竹木加工等；建设企业办公用房 3 栋，主要为入驻标准厂房企业提供办公、厂房管理、餐饮后勤服务场所，人才公寓 2 栋，主要解决入驻企业员工住宿问题。展示中心 1 栋：主要为展示产品的外观、做厂家介绍、树立品牌、厂家客户交流互动等；会议中心 1 栋，主要为各企业提供合同签订、会议服务等；科研基地 1 处，主要为企业与各大高校提供校企合作及实践教学场所；医药中心 1 栋，主要为演示产品的性能，由专门的服务人员向客户展示产品的新特性，并加以讲解，使客户可以全方位了解商品详情；地上停车位 500 个。

3、项目建设主体

该项目建设主体为江西万年国有资源投资发展股份有限公司。

4、项目审批情况

表 12-2 项目审批文件明细表

文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目可行性研究报告的批复	万发改投字〔2018〕16号	万年县发展和改革委员会	2018.2.5
建设项目选址意见书	选字第万规选 2018003 号	万年县城乡规划局	2018.1.11
关于万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目用地预审意见	万国土资预字〔2018〕2号	万年县国土资源局	2018.1.15
关于万年县丰收工业园产业园标准厂房及配套设施建设项目环境影响报告表的批复	万环评字〔2018〕13号	万年县环境保护局	2018.1.25

关于万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目社会稳定风险评估报告的批复	万维稳发〔2018〕2号	中共万年县委维护稳定工作领导小组办公室	2018.1.29
--------------------------------------	--------------	---------------------	-----------

根据万年县国土资源局出具的万国土资字〔2018〕72号文件，该项目用地通过出让方式取得，土地性质为工业用地，2018年12月末前缴纳不低于50%的出让金，2019年3月末前缴齐全部出让金。

5、项目建设进度

本项目建设期2年，为2018年1月-2019年12月。2018年1月-2月完成项目可行性研究报告编制、规划编制等项目前期工作，2018年3月进行项目招标及施工前准备工作，于2018年4月启动相应项目建设工作，2019年12月前全部进行竣工验收。项目已完成初步设计、工程规划、可行性研究报告编制等项目前期工作，正进行土地平整工作。

6、经济效益分析

本项目为标准厂房及配套设施建设项目，项目收入来源主要包括：标准厂房租赁收入、人才公寓租赁收入、会议中心租赁收入、科研基地租赁收入、办公用房租赁收入等。营运期正常年年总成本费用主要包括经营成本、运营费用、利息费用、经营税金及附加等。本项目计算期取10年，其中含建设期2年，项目财务基准收益率取8%。根据本项目开发及出租计划，标准厂房出租率按计算期第二年为40%，第三年80%，以后各年为100%计算。本项目机械电子标准厂房租金为400元/平方米·年，食品加工标准厂房租金为390元/平方米·年，现代纺织标准厂房租金为380元/平方米·年，展示中心租金为460元/平方米·年，会议中心租金为480元/平方米·年，科研基地租金为420元/平方米·年，企业办公楼租金为400元/平方米·天，人才公寓租金为6000元/间·年。本期债券募集资金投资项目具体项目收入估算如下：

表 12-3 万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	债券存续期 ^[1] 合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1	项目收入	131081.6	0	10083.2	20166.4	25208	25208	25208	25208	25208	25208	25208	206705.6
1.1	机械电子厂房	41600	0	3200	6400	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	65600
	租赁价格 (元/m ²)		0	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
	产品达产率 (%)		0	40	80	100	100	100	100	100	100	100	
	租赁数量 (m ²)		0	80000	160000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	1640000
1.2	食品加工厂房	40560	0	3120	6240	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	63960
	租赁价格 (元/m ²)			390	390	390	390	390	390	390	390	390	
	产品达产率 (%)			40	80	100	100	100	100	100	100	100	
	销售数量 (m ²)			80000	160000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	1640000
1.3	现代纺织厂房	39520	0	3040	6080	7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600	62320
	租赁价格 (元/m ²)			380	380	380	380	380	380	380	380	380	
	产品达产率 (%)			40	80	100	100	100	100	100	100	100	
	租赁数量			80000	160000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	1640000
1.4	展示中心	1913.6	0	147.2	294.4	368	368	368	368	368	368	368	3017.6
	租赁价格 (元/m ²)			460	460	460	460	460	460	460	460	460	
	产品达产率 (%)			40	80	100	100	100	100	100	100	100	
	租赁数量 (m ²)			3200	6400	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	65600
1.5	会议中心	748.8	0	57.6	115.2	144	144	144	144	144	144	144	1180.8
	租赁价格 (元/m ²)			480	480	480	480	480	480	480	480	480	
	产品达产率 (%)			40	80	100	100	100	100	100	100	100	
	租赁数量 (m ²)			1200	2400	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	24600

[1] 债券存续期指第 1 年至第 7 年

1.6	科研基地	1747.2	0	134.4	268.8	336	336	336	336	336	336	336	2755.2
	租赁价格(元/m ²)			420	420	420	420	420	420	420	420	420	
	产品达产率(%)			40	80	100	100	100	100	100	100	100	
	租赁数量(m ²)			3200	6400	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	65600
1.7	人才公寓	1248	0	96	192	240	240	240	240	240	240	240	1968
	租赁价格(元/间)			6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	
	产品达产率(%)			40	80	100	100	100	100	100	100	100	
	租赁数量(间)			160	320	400	400	400	400	400	400	400	3280
1.8	企业办公	3744	0	288	576	720	720	720	720	720	720	720	5904
	租赁价格(元/m ²)			400	400	400	400	400	400	400	400	400	
	产品达产率(%)			40	80	100	100	100	100	100	100	100	
	租赁数量(m ²)			7200	14400	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	147600
2	税金及附加	1023.76	0	79.94	157.3	196.63	196.63	196.63	196.63	196.63	196.63	196.63	1613.66
3	运营成本及费用	8313.52	0	587.78	1287.62	1609.53	1609.53	1609.53	1609.53	1609.53	1609.53	1609.53	13142.08
4	净收益^[1]	121744.32	0	9415.48	18721.48	23401.84	23401.84	23401.84	23401.84	23401.84	23401.84	23401.84	191949.84

[1] 净收益=项目收入-税金及附加-运营成本及费用

根据上述收益测算，债券存续期内，万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目产生收入 131,081.6 万元，扣除运营费用及相关税费后，净收益为 121,744.32 万元，能够覆盖项目总投资额，收益覆盖倍数^[1]为 1.21，能够为本期债券的本息偿付提供保障。

（二）万年县城市小游园停车场建设项目

1、项目背景

近年来，随着万年县城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，年增长率高达 20%左右，相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业商务区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为万年县交通发展、汽车消费的瓶颈之一。因此，建设万年县停车场项目是有效的解决城市停车难这一问题的关键。项目的建设将有助于改善城区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题；从而大大改善了万年县的投资环境，改善万年县的停车和交通的状况，缓解万年县停车位不足的问题，大大提升万年县区域服务水平和服务质量。

加强城市区域公共停车场建设和管理，规范停车秩序，有利于保持良好的市容市貌，有利于提升市民的生活品质，随着城市的发展，该片区也必将成为未来的商圈之一，该项目有利于增强区域吸引力和经济活力，提升形象，增强对周边的辐射力。本项目是万年县城市基础设施建设的重要组成部分，对万年县停车场的规划建设，既完善了万年的城市功能，同时又扩张了万年的城市的影响力和感召力，增强竞争力和吸引力，强化了中心城市的综合承载能力，加快了构建区域性中心城市步伐。

[1] 收益覆盖倍数=净收益÷项目总投资

2、项目建设内容

该项目投资总额为 28,948.93 万元，其中自有资本金投资额为 8,948.93 万元，占总投资额比例为 30.91%，项目占地面积为 69751.53 平方米，共六个地块，总建筑面积为 74,913.75 平方米，其中地上停车场建筑面积为 17,422.02 平方米，地下停车场建筑面积为 52,329.51 平方米，综合管理用房 1288.18 m²，公厕 386.46 m²，配套服务用房（洗车场）3487.58 m²，总机动车停车位 4450 个，配建灯箱广告位 60 个，具体建设内容如下：

1)、地块一位于规划四路东侧，占地面积 10829.43 m²，总建筑面积 11630.90 m²，地下停车场建筑面积 10829.43 m²，配套综合管理用房 200 m²，公厕 60 m²，配套服务用房 541.17 m²，总机动车位 690 个。

2)、地块二位于正大街，占地面积 15824.93 m²，总建筑面积 16996.11 m²，地下停车场建筑面积 15824.93 m²，配套综合管理用房 292 m²，公厕 88 m²，配套服务用房 791.25 m²，总机动车位 1010 个。

3)、地块三位于正大街与六 0 路交叉口，占地面积 5423.75 m²，总建筑面积 5825.17 m²，地上停车场面积 5423.76 m²，配套综合管理用房 100 m²，公厕 30 m²，配套服务用房 271.19 m²，总机动车位 346 个。

4)、地块四位于长鑫路与六 0 路交叉口，占地面积 6572.12 m²，总建筑面积 7058.51 m²，地上停车场面积 6572.12 m²，配套综合管理用房 121 m²，公厕 36 m²，配套服务用房 328.61 m²，总机动车位 419 个。

5)、地块五位于建明大街，占地面积 25675.15 m²，总建筑面积 27575.34 m²，地下停车场面积 25675.16 m²，配套综合管理用房 474

m²，公厕 142 m²，配套服务用房 1283.76 m²，总机动车位 1638 个。

6)、地块六位于地块五东侧，占地面积 5426.15 m²，总面积 5827.73 m²，地上停车场面积 5426.15 m²，配套综合管理用房 100 m²，公厕 30 m²，配套服务用房 271.31 m²，总机动车位 346 个。

3、项目建设主体

该项目建设主体为江西万年国有资源投资发展股份有限公司。

4、项目审批情况

表 12-4 项目审批文件明细表

文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于万年县城市小游园停车场建设项目可行性研究报告的批复	万发改投字〔2018〕17号	万年县发展和改革委员会	2018.2.5
建设项目选址意见书	选字第万规选 2018004号	万年县城乡规划局	2018.1.11
	选字第万规选 2018005号		
	选字第万规选 2018006号		
	选字第万规选 2018007号		
	选字第万规选 2018008号		
	选字第万规选 2018009号		
关于万年县城市小游园建设项目用地预审意见	万国土资预字〔2018〕1号	万年县国土资源局	2018.1.15
关于万年县城市小游园建设项目环境影响报告表的批复	万环评字〔2018〕14号	万年县环境保护局	2018.1.25
关于万年县城市小游园建设项目社会稳定风险评估报告的批复	万维稳发〔2018〕1号	中共万年县委维护稳定工作领导小组办公室	2018.1.29

根据万年县国土资源局出具的万国土资字〔2018〕71号文件，该项目用地通过出让方式取得，土地性质为商业用地，2018年12月末前缴纳不低于50%的出让金，2019年3月末前缴齐全部出让金。

5、项目建设进度

本项目建设期2年，为2018年3月-2020年3月。2018年1月-2月完成可行性研究报告编制、规划编制等前期准备工作，2018年3月进行项目招标及施工前准备工作，于2018年4月启动相应项目建设工作，2020年2月底前全部进行竣工验收。项目已完成初步设计、工程规划、可行性研究报告编制等项目前期工作。

6、经济效益分析

本项目为停车场建设项目，项目收入来源主要包括：停车位租赁收入、广告位收入、配套服务用房租赁收入。营运期正常年年总成本费用主要包括经营成本、运营费用、利息费用、经营税金及附加等。本项目计算期取10年，其中建设期2年，项目财务基准收益率取8%。根据本项目开发及使用计划，停车场车位使用率按计算期第二年为40%，第三年之后各年为80%，配套服务及广告位按计算期第二年为40%，以后各年为100%计算。本项目属于万年县重点建设项目，停车费按每小时4元，每日按10小时计算，广告位6万元/个·年，配套服务用房租金按700元/平方米·年计算。本期债券募集资金投资项目具体项目收入估算如下：

表 12-5 万年县城市小游园停车场建设项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	债券存续期 ^[1] 合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1	收入合计	31329.34	0	2320.69	5801.73	5801.73	5801.73	5801.73	5801.73	5801.73	5801.73	5801.73	48734.54
1.1	车位租赁	28067.04	0	2079.04	5197.6	5197.6	5197.6	5197.6	5197.6	5197.6	5197.6	5197.6	43659.84
	租赁价格(元)		0	14600	14600	14600	14600	14600	14600	14600	14600	14600	
	使用率(%)		0	40	80	80	80	80	80	80	80	80	
	使用数量(个)		0	1424	3560	3560	3560	3560	3560	3560	3560	3560	29904
1.2	配套服务用房租赁	1318.3	0	97.65	244.13	244.13	244.13	244.13	244.13	244.13	244.13	244.13	2050.7
	租赁价格(元/m ²)		0	700	700	700	700	700	700	700	700	700	
	使用率(%)		0	40	100	100	100	100	100	100	100	100	
	服务数量(m ²)	18832.93	0	1395.03	3487.58	3487.58	3487.58	3487.58	3487.58	3487.58	3487.58	3487.58	29295.67
1.3	广告位租赁	1944	0	144	360	360	360	360	360	360	360	360	3024
	租赁价格(元/个)		0	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	
	租赁使用率(%)		0	40	100	100	100	100	100	100	100	100	
	租赁数量(个)		0	24	60	60	60	60	60	60	60	60	504
2	税金及附加	424.01	0	31.41	78.52	78.52	78.52	78.52	78.52	78.52	78.52	78.52	659.54
3	运营成本及费用	1760.09	0	130.04	326.01	326.01	326.01	326.01	326.01	326.01	326.01	326.01	2738.11
4	净收益^[2]	29145.24	0	2159.24	5397.2	5397.2	5397.2	5397.2	5397.2	5397.2	5397.2	5397.2	45336.89

[1] 债券存续期指第 1 年至第 7 年

[2] 净收益=项目收入-税金及附加-运营成本及费用

根据上述收益测算，债券存续期内，万年县城市小游园停车场建设项目产生收入 3.13 亿元，扣除运营费用及相关税金后，净收益为 2.91 亿元，能够覆盖项目总投资额，收益覆盖倍数^[1]为 1.01，能够为本期债券的本息偿付提供保障。

以上测算以每天停车时长为 10 小时进行测算，主要考虑万年县作为稻作发源地，工业实力较强，外来人口较多，若不考虑外来人口停车情况，且不考虑夜间停车的情况，仅以当地居民上班通勤为主，停车时间为 8:00-12:00 及 1:30-5:30，共计 8 小时进行测算，债券存续期内，万年县城市小游园停车场建设项目产生收入 2.57 亿元，扣除运营费用及相关税金后，净收益为 2.35 亿元，运营期内，项目产生收入 4.00 亿元，扣除运营费用及相关税金后，净收益为 3.66 亿元，能够覆盖项目总投资额。本期债券用于本项目的募集资金为 2 亿元，假设本期债券利率为 7%，则债券存续期内本息合计为 2.70 亿元，收益覆盖本息倍数为 0.87，在无法完全覆盖本息支付的情况下，发行人将以自身经营收入补足差额部分。

三、本期债券募投项目的必要性及社会效益分析

（一）万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目

1、符合当地产业聚集优势，建设规模具有合理性

根据万年县政府出具的《关于万年县工业地产情况及万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目情况的报告》（万府文〔2018〕8号），万年县现有工业地产项目 3 处，分别为丰收工业园、凤巢工业园和城东工业园区（万年青工业园区），其中凤巢工业园规划面积 5.95 平方公里，已完成开发面积 3.9 平方公里，建筑面积 2,190,000 平方米；万年青工业园规划面积 1.94 平方公里，已完成开发面积 1.3 平方

[1] 收益覆盖倍数=净收益÷项目总投资

公里，建筑面积 700,000 平方米；丰收工业园区规划面积 4.7 平方公里，已完成开发面积 4 平方公里，建筑面积 1,800,000 平方米。截至募集出具日，三处工业园区现有工业厂房已全部出租，暂无闲置空余的工业地产。为了积极提升我县园区的承载能力，推动新兴园区发展及产业集聚集约集群发展，加快园区扩区步伐，开辟新的工业发展主战场，万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目建成后，将显著推动我县工业产业健康发展，有力的保证“十三五”目标的实现。截至目前，丰收工业园区标准厂房拟入住企业有 43 家，其中已签订意向协议的 21 家，未来有意向入住的企业预计有 55 家。

2017 年，万年县内规上工业主营业务收入 278.58 亿元，规上工业增加值 69.68 亿元。工业利税 23.75 亿元，对财政的贡献率达 30.3%，高于全市 5.2 个百分点；机械电子、纺织新材料、食品药品三大主导产业新增企业 42 家，达到 221 家，其中机械电子产业集群跻身省级重点工业产业集群。根据万年县“十三五”发展规划，万年县将推进供给侧结构性改革，加快调整工业结构，推进高新技术产业园区发展，县内将大力培育电子信息、纺织服装、食品加工等三个百亿产业集群，力争到 2020 年，全县电子信息、纺织服装、食品加工等产业主营业务收入均超 100 亿元。万年县内工业一直居于上饶市前列，加快构建现代产业体系，实施工业企业提质增效工程，加强规模企业培育，扩产提效，促进工业稳定增长，本次建设的万年县丰收工业园标准厂房及配套设施项目建设规模合理。

2、符合工业的布局规律，优化配置社会资源的有效途径

标准厂房项目集中安排工业项目，符合工业布局规律和工业企业在城镇聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势。项目采用的是集中开发的规模经营模式，充分实现资源集约化经营，方便了

企业运作，降低了企业的成本，使社会资源得到优化及遏制，大大提高了资源的产出效率。

3、构建万年县特色新型工业体系

万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目建成后，符合《万年县国民经济和社会发展第十三个五年规划》中提出的重点发展电子信息、纺织服装、新型建材、食品加工、新医药等主导产业，着力把万年打造成全国高新技术产业基地的目标。以产业园区为主，不断提升承载力和投入产出水平，提升产业发展集聚、集群、集约化水平。

4、构筑平台，能增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作，促进经济发展

建设万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目，将为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务、增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展域内外市场，吸引资本、人才、技术以及先进的管理办法、经营集聚园区，从而成为万年县招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口。

(二) 万年县城市小游园停车场建设项目

1、项目建设是解决城市停车难问题的需要

近年来，随着万年县城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，年增长率高达 20%左右，相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业商务区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为鄱阳县交通发展、汽车消费的瓶颈之一。通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。

2、项目建设是经济发展对道路交通的要求

城建是城市升级的马达、道路是城市建设的动脉。国内外城市发展的经验表明：快速、便捷的交通网络改善了城市经济圈的交流条件，加快了区域内的经济循环，带动了城市经济圈的开发和建设，对经济社会的发展具有重要的促进作用。同时，城市道路交通在提高城市资源整合度、优化城市产业结构、促进城市化进程，满足物流业、商贸业特别是对旅游文化产业将产生了积极的作用。

3、项目建设是提升城市品味的需要

加强城市区域公共停车场建设和管理，规范停车秩序，有利于保持良好的市容市貌，有利于提升市民的生活品质，随着城市的发展，该片区也必将成为未来的商圈之一，该项目有利于增强区域吸引力和经济活力，提升形象，增强对周边的辐射力。

综上所述，本项目的建设是必要的。

第十三条 偿债保障措施

公司以自身经营收益、募投项目收益作为偿还本期债券的第一资金来源,担保人上饶市城市建设投资开发集团有限公司(以下简称“上饶城投”)为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,并辅以其他有效偿债保障措施,以保证本期债券的到期足额偿付。

一、本期债券担保情况

上饶市城市建设投资开发集团有限公司为本期债券出具了《担保函》,同意对本期债券的到期偿付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(一) 担保人基本情况简介

担保人名称: 上饶市城市建设投资开发集团有限公司

负责人: 詹晓华

注册资本: 10 亿元

住所: 江西省上饶市信州区中山路 84 号

联系人: 刘金波

联系地址: 江西省上饶市信州区中山路 84 号

联系电话: 0793-8035715

传真: 0793-8160396

邮政编码: 334000

上饶市城市建设投资开发集团有限公司的前身为上饶市城市建设投资开发有限公司,于 2002 年 1 月 18 日经上饶市人民政府批准组建,于 2002 年 6 月 18 日在上饶市工商行政管理局登记注册,企业法人营业执照注册号为 361100110000413。2009 年 3 月 9 日,公司更名为上饶市城市建设投资开发集团有限公司。

（二）担保人财务状况

1、 担保人主要财务指标

担保人 2017 年度财务报告经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字〔2018〕第 021012 号）；2018 年度财务报告经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字〔2019〕第 020830 号）。本文中担保人 2016 年-2018 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。截至 2018 年末，担保人净资产为 307.83 亿元，资产负债率为 57.82%。

单位：万元

资产负债表项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	7,298,310.08	6,189,128.44
负债总额	4,220,035.68	3,191,261.08
所有者权益总额	3,078,274.41	2,997,867.36
其中：归属于母公司股东权益	2,653,942.52	2,655,145.38
利润表项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	469,886.82	410,859.00
营业利润	31,491.53	25,555.56
净利润	20,869.75	30,265.34
其中：归属于母公司净利润	18,723.58	28,549.85

2、 担保人 2018 年经审计的合并资产负债表（见附表五）

3、 担保人 2018 年经审计的合并利润表（见附表六）

4、 担保人 2018 年经审计的现金流量表（见附表七）

（三）担保人的资信状况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的评级报告，担保人的长期主体信用级别为 AA+级，评级展望为稳定，表明担保人具有很强的债务偿付能力。

（四）担保人发债情况

根据担保人 2018 年经审计的财务报告及公开信息，担保人债券发行情况如下所示：

于 2012 年 8 月 13 日公开发发行 13 亿元 2012 年上饶市城市建设投资开发集团有限公司公司债券（简称“12 饶城投债”），债券期限为 7 年，采用固定利率形式，票面利率 7.30%。已于 2018 年 8 月提前兑付。

于 2015 年 12 月 12 日于上交所非公开发发行 20 亿元人民币“15 饶城投债”，期限 5 年，固定利率，票面利率 5.97%。

于 2015 年 12 月 23 日在江西联合股权交易中心备案非公开发发行 6 亿元债券，期限不超过 36 个月，固定利率，票面利率 6.2%。

于 2016 年 9 月 7 日经上交所批准非公开发发行 20 亿元“16 饶城投债”，期限 5 年，第一期于 2016 年 9 月 28 日挂牌，票面利率 3.78%，第二期于 2016 年 10 月 10 日挂牌，票面利率 3.75%。

于 2017 年 12 月 28 日发行的海外债券“shangraoB5.7%201228S”，期限 3 年，票面利率 5.7%，至 2018 年末，本金 19.52 亿元。

于 2018 年 12 月 24 日发行 18 亿元地下管廊建设专项债券“18 饶城投债”，期限 7 年。

于 2019 年 1 月 22 日发行 10 亿元中期票据“19 上饶城投 MTN001”，期限 3 年。

于 2019 年 4 月 25 日发行 5 亿元非公开定向融资工具“19 上饶城投 PPN001”，期限 3 年。

根据 wind 数据，截至当前，担保人债券发行信息如下：

证券名称	余额（亿元）	发行方式
18 上饶城投 MTN001	15	公开
18 上饶城投 CP001	8	公开

shangraoB5.7%201228S	19.52 (3 亿美金)	公开
15 饶城投	20	非公开
16 上饶 01	10	非公开
16 上饶 02	10	非公开
18 饶城投债	18	公开
19 上饶城投 MTN001	10	公开
19 上饶城投 PPN001	5	非公开

担保人公开债券余额为 70.52 亿元,非公开债券余额为 45 亿元,担保人对外债券担保为对“15 赣和济债”提供的担保,目前余额 4 亿元,担保人不存在为其他债券进行的担保,不存在为其他债券作为差额补偿人的情况。

(五) 担保函主要内容

担保人为本期债券出具了《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。在本期债券存续期及本期债券到期后二年内,如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息,担保人保证将相应的本金和/或利息兑付资金。因发行人未按期履行兑付业务产生的违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等一并划入本次债券持有人或本次债券受托管理人指定的账户。

二、本期债券的偿债保障措施

(一) 良好的经营状况为本期债券的本息偿付提供充足的资金来源

2016-2018 年,发行人经营状况良好,主营业务收入保持稳定增长状态。2016-2018 年发行人主营业务收入分别为 44,296.20 万元、60,391.79 万元和 75,700.48 万元,净利润分别为 14,144.50 万元、14,718.31 万元和 18,134.87 万元。发行人主营业务收入和盈利能力不断增强,近三年平均可分配利润足以支付全部债券一年的利息,且偿

债资金来源70%以上来源于发行人自身收益。发行人的主营业务收入和利润为本期债券的本息偿付提供充分保障。

（二）募投项目自身收益是本期债券本息偿付的基础

本期债券募投项目为万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目、万年县城市小游园停车场建设项目，项目实施主体为发行人。

根据江西正捷投资咨询有限公司出具的可行性研究报告，上述项目建成后均具有良好的收益，万年县丰收工业园标准厂房及配套设施建设项目的收入来源主要包括：标准厂房租赁收入、人才公寓租赁收入、会议中心租赁收入、科研基地租赁收入、办公用房租赁收入等；万年县城市小游园停车场建设项目的收入来源主要包括：停车位租赁收入、广告位收入、配套服务用房租赁收入。根据项目可行性研究报告显示，上述项目全部建成后相关收益均能覆盖投资本息。

总体来看，募投项目在本期债券存续期内自身产生的经营收入，是本期债券按时偿还本息的基础。

（三）良好的财务状况为本息偿付提供保障

截至2018年12月31日，发行人资产总额为82.76亿元，负债总额为24.67亿元，所有者权益合计为58.09亿元，资产负债率29.81%。截至2018年末，发行人存货59.99亿元，具有一定的增值能力和变现能力。如果本期债券本息偿付出现困难，发行人可以通过变现资产或者抵押资产进行融资获得充足资金。良好的财务状况反映了发行人较强的偿债能力。

债券存续期内，发行人将进一步发展壮大，资产规模的增加、土地房产等优良资产的增长及充足的可变现资产将为本期债券本息偿付提供有力保障。

（四）上饶市城市建设投资开发集团有限公司为本期债券提供全

额无条件不可撤销的连带责任保证担保

上饶市城市建设投资开发集团有限公司是上饶市最早成立、规模最大的综合性城市投融资主体。公司已多次发行债券，获得了资本市场的广泛认同，主体长期信用级别经评定为 AA+，其为本期债券出具了担保函，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。

（五）万年县经济增长为发行人提供优良的发展环境

根据《万年县 2019 年政府工作报告》^[1]，2018 年度实现地区生产总值 151.85 亿元，增长 8.8%，人均突破 6000 美元、达 6070 美元；财政总收入突破 20 亿元大关、达 20.69 亿元，增长 10.2%；完成税收收入 16.6 亿元，税占比首次突破 80%、达 80.2%；城镇居民人均可支配收入突破 3 万元大关、达 31797 元，增长 8.5%；农村居民人均可支配收入 13659 元，增长 9.4%。快速发展的区域经济为发行人提供了优越的经营环境，为发行人的持续发展提供了有力支持。

随着万年县经济快速发展和城市发展战略的实施，发行人优质资产的可变现价值和各项主营业务收入将会进一步增长并保持稳定发展，为发行人的可持续发展提供有力条件，进而为本期债券本息偿付提供保障。

（六）良好的信用记录与多元的融资方式为发行人偿付本期债券本息提供了保障

发行人经营情况良好，财务状况优良，在万年县拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与万年县多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力，且由于发行人的土地、房产资源丰富，升值空间较大，以及发行人资产负债结构良好，

^[1] 由发行人提供资料。

发行人未来仍存在较大的融资空间，在很大程度上将增强自身偿债及债务周转的能力，有效保障了发行人营运资金正常周转，降低集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。

（七）本期债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿付压力

本期债券设置了本金提前偿还条款，约定在存续期第3年至第7年每年偿付本期债券本金金额的20%。自第3年起，由中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券；从第4年起，债券余额的减少使得发行人需支付的利息也相应减少。因此，提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力，并将有利于促进发行人更好的进行财务管理，提高发行人整体的运营效率，有利于本期债券按期还本付息。

（八）债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障

发行人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了我公司、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持。

第十四条 投资者保护措施

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》的有关规定，制订了《2018年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券持有人会议规则》。

凡认购本期债券的投资者均视作同意发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》和债券持有人会议相关决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

一、 债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、 债券持有人会议规则的主要内容

《债券持有人会议规则》明确了债券持有人享有以下权利：

- 1、依照其所持有的债券面值总额按期获得本金和利息；
- 2、参加或者委派债券持有人代理人参加债券持有人会议；
- 3、依照其所持有的债券面值总额行使表决权；
- 4、依法转让、赠与或质押其所持有的债券；
- 5、监督债权代理人的代理行为，当发现债权代理人不正当行使

代理权限时，有权提议更换债权代理人；

6、依照法律、法规或《债权代理协议》的规定和约定获得有关信息，包括但不限于：

(1) 缴付成本费用后得到《债权代理协议》；

(2) 缴付合理费用后有权查阅和复印相关资料；

7、有权依照法律、行政法规的规定，通过民事诉讼或者其他法律手段保护其合法权益；

8、法律、行政法规赋予的其他权利。

债券持有人会议依法行使下列职权：

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

2、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；

3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督债权代理人；

4、据法律法规的规定及《抵押资产监管协议》的约定监督债券抵押资产监管人；

5、根据法律法规的规定及《账户监管协议》的约定监督相关账户监管人；

6、决定变更或解聘债权代理人、债券抵押资产监管人或专项偿债基金账户监管人；

7、对是否同意发行人变更《募集说明书》的约定做出决议；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；

8、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

9、当发行人未按时偿付当期本息，且自付息日或兑付日起三十

个工作日之内仍不能如期支付当期本息时，有权决定启动抵押资产处置方案，以加速清偿本期债券及违约金；

10、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；

11、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件，当发生其它对债券持有人权益有重大影响的事项时，作出相关决议；

12、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

13、法律、法规规定的其它职权。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确议案；

2、单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、抵押资产监管人、偿债基金专项账户监管人等明确议案，或其他可变更、解聘债权代理人、抵押资产监管人、偿债基金专项账户监管人的情形发生；

3、发行人未按时偿付当期本息，且自付息日或兑付日起三十个工作日之内仍不能如期支付当期本息；

4、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产；

5、抵押资产发生重大不利变化；

6、达到《募集说明书》中规定处置抵押资产的触发条件；

7、发生对债券持有人权益有重大影响的事项；

8、法律、法规规定的其他情形。

第十五条 风险与对策

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

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，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已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在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：如果受市场环境变化等不可控因素影响，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：发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。同时，发行人建立了“偿债资金专户”，在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

（三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易

场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与行业相关的风险与对策

（一）产业政策风险与对策

风险：国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。发行人营业收入主要来自基础设施建设，受相关政策及市场环境的影响，收入的实现存在一定的不确定性，未来相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：发行人作为万年县主要的基础设施建设主体，发行人将继续保持与万年县人民政府的密切联系，注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，对公司的运营策略做出正确的调整，确保公司的稳健发展。另外，发行人将逐步发展成为具有核心竞争力和自主经营能力的综合性开发经营产业集团，以分散经营风险。

（二）经济周期风险与对策

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

对策：发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，

建立起适应各自公司业务特点的组织架构和管理模式。另外，作为地区核心的国有企业，在经济周期低谷时，地方政府会加大对公司的支持力度，以促进地区经济增长，这将有利于公司抵御经济周期带来的风险。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）工程建设质量风险与对策

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

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

（二）经营管理风险与对策

风险：发行人从事较多基础设施建设项目，资产规模较大，在企业管理上存在一定的难度。这要求发行人不断地提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

对策：为加强经营管理，发行人将进一步建立健全内部管理机制，并建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全；此外，发行人将继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

（三）募集资金投向风险与对策

风险：本期债券募集资金拟投向标准厂房建设项目及停车场建设

项目，投资规模较大、建设期相对较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇不可抗拒的自然灾害意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况，有可能使项目实际投资额超出预算、项目建设期延长，导致项目成本提高，影响发行人的盈利能力。

对策：本期债券拟投向项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人将积极与相关政府主管部门合作，使项目实际运行数据达到预期，确保项目建成后的正常运行，最大限度地降低项目的市场运营风险。

四、其他风险关注点及对策

（一）发行人收入来源风险与对策

风险：根据发行人近年来的经营模式，财政资金往来款对公司经营性净现金流的影响很大，经营性净现金流对债务的保障能力不稳定。

对策：为减少经营性现金流收入过分依赖财政资金所带来的风险，发行人近年来不断拓展自身的业务范围，提高自身的经营能力，扩大收入来源，逐步形成以工程建设收入、土地整理业务收入为主，租金收入等为辅的经营业务模式。发行人通过不断优化自身的经营模式，将有效地缓解因收入来源单一而存在的潜在风险。

（二）担保风险与对策

风险：根据发行人《2016-2018年度审计报告》，发行人2018年末对外担保金额25.73亿元，发行人面临着一定或有负债风险。

对策：截至2018年末，发行人对外担保余额25.73亿元，主系发行人为万年县稻源投资开发有限公司、万年珠溪河投资开发有限公司、万年中医院进行的担保，其中稻源投资、珠溪河投资实际控制人为万

年县人民政府，实力雄厚、资产规模较大盈利能力稳定，且发行人在担保期间严格按照担保管理办法对所有担保进行持续跟踪，代偿风险相对较低。

第十六条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用评级为AA，本期债券信用评级为AA+。

一、信用评级报告的内容摘要

（一）评级观点

江西万年国有资源投资发展股份有限公司主要从事万年县城市基础设施建设业务、物业租售业务等。评级结果是考虑到公司外部环境较好，为公司发展提供良好基础，公司未来收入有一定持续性，并持续获得外部大力支持，且上饶市城市建设投资开发集团有限公司（以下简称“上饶城投”）提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平；同时公司资产流动性较弱，在建项目投资规模较大，存在一定的资金压力，偿债压力不断加大及对外担保金额较大等风险因素。综合分析，本期债券的安全性很高，违约风险很低。

（二）主要优势/机遇

- 1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础；
- 2、公司未来收入有一定持续性；
- 3、公司持续获得外部大力支持；
- 4、上饶城投提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

（三）主要风险/挑战

- 1、公司存货中土地资产和工程施工成本占比较高，资产流动性较弱；
- 2、公司经营活动现金持续净流出，面临一定的资金压力；
- 3、公司有息债务规模增长快速，偿债压力加大；
- 4、公司对外担保金额较大，存在一定的或有负债风险。

二、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，中证鹏元将对发行人进行持续跟踪评级。

跟踪评级期间，中证鹏元将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用情况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：中证鹏元将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：中证鹏元将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，将对有关事项进行分析并决定是否调整受评对象信用等级。

2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

中证鹏元的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3) 如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，中证鹏元将根据有关的公开信息资料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。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师辽宁海大律师事务所已出具法律意见书，认为：

1、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人，不存在依据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定需要终止营业的情形，具备法律、法规和规范性文件规定的本期债券发行的主体资格。

2、发行人内部决策机构已作出批准本次债券发行的决议，决议内容符合有关法律、法规、规范性文件及发行人章程的规定，合法、有效。发行人权利机构授权执行机构办理有关发行事宜的授权范围和程序合法、有效。本次发行已取得国家发改委核准。

3、发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《发改财金〔2004〕1134号文》、《发改办财金〔2015〕1327号文》、《发改办财金〔2015〕3127号文》等规定的申请发行公司债券的各项实质条件。

4、发行人的股东具备法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格。发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时有关法律、法规及规范性文件的规定，并得到有关部门的批准；设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了有关资产评估、验资等程序，符合当时有关法律、法规及规范性文件的规定。

5、发行人资产完整，人员、财务、机构、资产、业务独立，具有直接面对市场的自主经营能力和风险承受能力。

6、发行人的业务及资信状况符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

7、发行人已采取积极措施防范因关联交易可能对公司及其债权人造成的不利影响，发行人在《关联交易管理办法》中明确了关联交易公允决策的程序，不存在违反相关法律、法规的情形，也不存在损害公司及其债权人利益的情形。发行人与关联方之间不存在同业竞争。

8、发行人拥有所有权或使用权的财产权利真实、合法、有效，不存在产权纠纷。

9、发行人尚未履行完毕的重大合同意思表示真实，合同内容合法、有效，合同履行不存在法律障碍；发行人已履行完毕的重大合同不存在潜在纠纷与风险。发行人不存在其他因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

10、发行人设立至今重大资产变化履行了必要的法律手续，符合当时的法律、法规和规范性文件的规定；发行人没有进行资产转换、资产剥离、资产出售或收购等计划。

11、发行人近三年依法纳税，未违反国家税务方面的法律、法规和规范性文件，未受到任何涉税的行政处罚。

12、发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚的情形。

13、发行人本期债券募集资金拟投资的项目均已经国家有权部门审查、核准，募集资金的用途符合国家产业政策，并已履行了必要的审批程序，符合有关法律法规的要求。

14、发行人不存在尚未了结的或者可以预见的、可能对本期债券发行构成实质性影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

15、《募集说明书》的内容及形式符合有关法律法规及国家发改委等政府主管部门的要求，向投资者充分提示了风险。在重大事实以及所引用本法律意见书的相关内容方面不存在虚假记载、误导性陈述

或重大遗漏。符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《发改财金〔2004〕1134号文》等法律、行政法规、规范性文件的规定。

16、发行人就本期债券发行的账户及资金监管、债权代理与相关方签署的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《账户及资金监管协议》等法律文件的内容符合《合同法》等相关法律、法规及规范性文件的规定，投资者保护条款充分、合规。自生效要件成就时即成为对相关各方具有约束力的法律文件。

17、财达证券股份有限公司、长城证券股份有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、中天运会计师事务所（特殊普通合伙）及辽宁海大律师事务所等机构均依法设立并有效存续，具备从事债券发行相关业务的主体资格，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《发改财金〔2004〕1134号文》等法律、行政法规、规范性文件的规定。

综上所述，辽宁海大律师事务所认为，发行人符合企业债券发行条件，发行人行为不存在违法违规，募集说明书及其摘要引用的法律意见书的内容适当。本期债券发行已取得国家发展改革委的批准，可以依法发行。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件;
- (二) 《2019年江西万年城市建设投资发展股份有限公司债券募集说明书》;
- (三) 发行人2016-2018年度审计报告及专项报告;
- (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) 辽宁海大律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (六) 债权代理协议和债券持有人会议规则;
- (七) 账户及资金监管协议。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件:

公司名称: 财达证券股份有限公司

法定代表人: 翟建强

住所: 河北省石家庄市桥西区自强路35号

联系人: 王鹏涛、胡敏章、李宗焯

联系地址: 河北省石家庄市桥西区自强路35号

联系电话: 0311-66006878

传真: 0311-66006204

邮政编码: 050000

此外,投资者也可以在本期债券发行期限内到中华人民共和国国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)和中央国债登记结算有限责任公司网站(www.chinabond.com.cn)查阅本期债券募集说明书

全文。

如对本期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。

附件一：2019年江西万年国有资源投资发展股份有限公司公司债券发行网点

序号	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
▲1	财达证券股份有限公司	石家庄总部	河北省石家庄市桥西区自强路35号庄家金融大厦	胡敏章	0311-66006878
2	长城证券股份有限公司	投资银行部	北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦9层	马磊	010-88366060

附表二：

发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	324,256,902.96	594,532,745.55	102,080,062.29
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			
应收票据及应收账款	300,000.00		16,295,533.34
预付款项		4,862,562.00	3,048,305.16
其他应收款	777,131,969.80	524,640,101.87	507,748,851.48
存货	5,998,739,928.24	5,334,662,530.31	4,221,666,507.37
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			11,117.12
流动资产合计	7,100,428,801.00	6,458,697,939.73	4,850,850,376.76
非流动资产：			
可供出售金融资产	12,100,000.00	9,600,000.00	1,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	221,788,977.43	201,584,081.32	10,449,593.04
投资性房地产	667,762,247.90	657,984,931.00	361,101,629.00
固定资产	51,643,657.64	16,063,514.38	2,503,813.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	21,448,762.30		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	500,000.00	250,000.00	125,000.00
其他非流动资产	200,000,000.00	200,000,000.00	
非流动资产合计	1,175,243,645.27	1,085,482,526.70	375,180,035.34
资产总计	8,275,672,446.27	7,544,180,466.43	5,226,030,412.10

发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	87,534,066.30	218,527,226.73	62,385,924.41
预收款项	235,851,304.10	306,138,091.22	446,978,278.05
应付职工薪酬	9,094.68	9,094.68	-
应交税费	127,317,715.90	90,268,774.76	55,470,831.18
其他应付款	1,191,668,032.58	758,937,091.00	413,092,855.90
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	56,750,000.00		58,000,000.00
其他流动负债			-
流动负债合计	1,699,130,213.56	1,373,880,278.39	1,035,927,889.54
非流动负债：			
长期借款	743,250,000.00	700,000,000.00	230,348,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	24,787,331.74	14,868,230.87	5,661,765.03
其他非流动负债			
非流动负债合计	768,037,331.74	714,868,230.87	236,009,765.03
负债合计	2,467,167,545.30	2,088,748,509.26	1,271,937,654.57
所有者权益：			
股本	831,000,000.00	831,000,000.00	431,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,284,231,316.00	4,112,231,316.00	3,158,075,173.00

减：库存股			
其他综合收益	15,905,165.30	15,905,165.30	15,905,165.30
专项储备			
盈余公积	67,289,771.09	49,225,353.04	34,845,549.97
未分配利润	610,078,648.58	446,775,036.03	314,026,556.44
归属于母公司所有者权益合计	5,808,504,900.97	5,455,136,870.37	3,953,852,444.71
少数股东权益		295,086.80	240,312.82
股东权益合计	5,808,504,900.97	5,455,431,957.17	3,954,092,757.53
负债和股东权益总计	8,275,672,446.27	7,544,180,466.43	5,226,030,412.10

附表三：

发行人 2016-2018 年经审计合并利润表

单位：元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	757,004,750.14	603,917,866.17	442,961,968.66
其中：营业收入	757,004,750.14	603,917,866.17	442,961,968.66
二、营业总成本	670,147,492.74	531,745,193.66	405,844,057.72
其中：营业成本	636,535,969.01	511,515,588.08	391,958,982.95
税金及附加	17,040,281.01	13,076,634.28	9,580,239.21
销售费用	568,566.39		
管理费用	6,854,515.84	5,448,957.05	2,366,021.92
研发费用			
财务费用	8,148,160.49	1,204,014.25	1,688,813.64
其中：利息费用	17,294,464.37	2,172,000.00	2,083,133.34
利息收入	9,153,920.82	1,006,104.31	399,584.81
资产减值损失	1,000,000.00	500,000.00	250,000.00
加：其他收益	110,000,000.00	90,210,528.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	-744,674.16	1,934,508.28	-50,406.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,395,123.89		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9,777,316.90	10,329,602.00	3,640,175.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	205,889,900.14	174,647,310.79	40,707,678.98
加：营业外收入	123,000.00	55,592.68	112,430,000.00
减：营业外支出	99,345.00	180,225.00	150,378.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	205,913,555.14	174,522,678.47	152,987,300.98

减：所得税费用	24,564,809.23	27,339,621.83	11,542,263.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	181,348,745.91	147,183,056.64	141,445,037.63
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	181,348,745.91	147,183,056.64	141,445,037.63
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（一）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-19,284.69	54,773.98	40,312.82
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	181,368,030.60	147,128,282.66	141,404,724.81
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	181,348,745.91	147,183,056.64	141,445,037.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	181,368,030.60	147,128,282.66	141,404,724.81
归属于少数股东的综合收益总额	-19,284.69	54,773.98	40,312.82
十、每股收益			

基本每股收益			
稀释每股收益			

附表四：

发行人 2016-2018 年经审计的现金流量表

单位：元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 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	920,808,090.00	482,647,355.56	15,338,308.61
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	782,742,497.39	1,417,883,451.34	918,691,411.38
经营活动现金流入小计	1,703,550,587.39	1,900,530,806.90	934,029,719.99
购买商品、接受劳务支付的现金	975,684,398.80	859,715,908.19	538,800,935.01
支付给职工以及为职工支付的现金	943,066.84	3,041,487.52	734,597.28
支付的各项税费	32,984.37	11,669.95	
支付其他与经营活动有关的现金	1,125,424,188.68	1,316,285,277.76	745,074,960.83
经营活动现金流出小计	2,102,084,638.69	2,179,054,343.42	1,284,610,493.12
经营活动产生的现金流量净额	-398,534,051.30	-278,523,536.52	-350,580,773.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		9,500,000.00	
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	664,152.90		
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	664,152.90	9,500,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,773,362.82	14,340,895.44	
投资支付的现金	45,100,020.00	407,299,980.00	10,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	82,873,382.82	421,640,875.44	10,500,000.00

投资活动产生的现金流量净额	-82,209,229.92	-412,140,875.44	-10,500,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		400,000,000.00	42,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	100,000,000.00	470,000,000.00	230,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	197,000,000.00	410,688,000.00	30,652,000.00
筹资活动现金流入小计	297,000,000.00	1,280,688,000.00	302,852,000.00
偿还债务支付的现金		8,000.00	3,652,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,596,964.37	50,429,779.78	12,266,863.39
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	70,935,597.00	47,133,125.00	33,202,656.00
筹资活动现金流出小计	128,532,561.37	97,570,904.78	49,121,519.39
筹资活动产生的现金流量净额	168,467,438.63	1,183,117,095.22	253,730,480.61
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	-312,275,842.59	492,452,683.26	-107,350,292.52
加：期初现金及现金等价物余额	594,532,745.55	102,080,062.29	209,430,354.81
六、期末现金及现金等价物余额	282,256,902.96	594,532,745.55	102,080,062.29

附表五：

担保人 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	11,217,553,981.46	8,246,415,661.98
应收票据及应收账款	7,477,612,166.24	6,013,762,243.23
预付款项	408,839,918.31	231,739,899.17
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,129,191,744.14	9,109,068,700.28
存货	27,553,316,401.47	25,099,006,26.30
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	44,548,887.91	489,071.02
流动资产合计	57,831,063,099.53	48,700,481,791.98
非流动资产：		
可供出售金融资产	4,054,102,310.08	2,622,849,310.08
持有至到期投资	235,800,000.00	80,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	152,506,842.82	147,777,687.28
投资性房地产	337,850,701.55	319,342,080.63
固定资产	9,807,469,340.38	9,754,629,858.79
在建工程	394,418,186.99	144,333,214.54
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	136,129,997.04	99,703,720.58
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,126,533.78	3,480,220.39
递延所得税资产	21,633,820.69	17,686,506.30
其他非流动资产		1,000,000.00
非流动资产合计	15,152,037,733.33	13,190,802,598.59
资产总计	72,983,100,832.86	61,891,284,390.57

担保人 2018 年经审计及合并资产负债表（续）

单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款	1,636,900,000.00	320,000,000.00
以公允价值计量且其变动 记入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,991,771,555.27	2,249,396,195.89
预收款项	85,887,521.56	98,418,263.55
应付职工薪酬	2,926,049.24	886,072.39
应交税费	601,146,013.62	320,821,686.37
其他应付款	2,010,021,495.31	1,866,705,621.30
一年内到期的非流动负债	3,142,350,000.00	5,604,500,000.00
其他流动负债	798,400,000.00	
流动负债合计	10,269,402,635.00	10,460,727,839.50
非流动负债：		
长期借款	22,001,550,000.00	14,199,000,000.00
应付债券	7,896,777,875.31	6,631,536,692.16
长期应付款	2,017,455,021.94	597,124,912.91
专项应付款		
预计负债		
递延收益	15,171,223.86	24,221,318.11
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	31,930,954,121.11	21,451,882,923.18
负债合计	42,200,356,756.11	31,912,610,752.68
所有者权益：		
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	1,500,000,000.00	
其中：优先股		
永续债	1,500,000,000.00	
资本公积	22,424,498,671.97	23,841,022,460.95
减：库存股		
其他综合收益		

专项储备		
盈余公积	281,995,575.23	235,040,502.11
一般风险准备		
未分配利润	1,332,930,984.53	1,475,390,791.74
归属于母公司所有者权益合计	26,539,425,231.73	26,551,453,754.80
少数股东权益	4,243,318,845.02	3,427,219,873.09
所有者权益合计	30,782,744,076.75	29,978,673,627.89
负债和所有者权益总计	72,983,100,832.86	61,891,284,390.57

附表六：

担保人 2018 年经审计的合并利润表

单位：元

项 目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	4,698,868,159.91	4,108,590,037.54
其中：营业收入	4,698,868,159.91	4,108,590,037.54
二、营业总成本	4,630,482,370.47	4,256,735,441.33
其中：营业成本	4,134,537,088.63	3,951,556,687.23
税金及附加	28,039,755.65	26,261,124.65
销售费用	2,684,867.79	17,755,028.85
管理费用	276,425,566.60	102,025,709.41
财务费用	172,982,348.68	133,557,647.50
资产减值损失	15,812,743.12	25,579,243.69
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）	135,025,279.95	30,475,762.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
其他收益	112,134,023.27	373,225,206.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-629,830.65	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	314,915,262.01	255,55,565.32
加：营业外收入	73,660,365.40	64,119,390.08
减：营业外支出	25,386,883.94	3,047,792.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	363,188,743.47	316,627,162.50
减：所得税费用	154,491,278.89	13,973,738.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	208,697,464.58	302,653,424.10
归属于母公司所有者的净利润	187,235,845.97	285,498,453.09

少数股东损益	21,461,618.61	17,154,971.01
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	208,697,464.58	302,653,424.10
归属于母公司所有者的综合收益 总额	187,235,845.97	285,498,453.09
归属于少数股东的综合收益总额	21,461,618.61	17,154,971.01

附表七：

担保人 2018 年经审计及的现金流量表

单位：元

项 目	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,859,734,604.07	2,629,087,197.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,381,433,446.34	2,652,767,692.30
经营活动现金流入小计	8,241,168,050.41	5,281,854,890.06
购买商品、接受劳务支付的现金	6,337,273,671.16	3,855,232,078.59
支付给职工以及为职工支付的现金	108,524,694.42	77,491,645.34
支付的各项税费	64,373,322.08	100,728,628.70
支付其他与经营活动有关的现金	1,554,490,650.96	1,106,686,575.42
经营活动现金流出小计	8,064,662,338.62	5,140,138,928.05
经营活动产生的现金流量净额	176,505,711.79	141,715,962.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	356,850,000.00	22,573,468.53
取得投资收益收到的现金	16,788,170.86	5,012,835.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	105,112.14	
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	373,743,283.00	27,586,303.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,654,003.30	29,777,872.13
投资支付的现金	1,998,703,000.00	1,055,530,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,044,357,003.30	1,085,307,872.13
投资活动产生的现金流量净额	-1,670,613,720.30	-1,057,721,568.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,547,605,280.30	2,500,000,000.00
取得借款收到的现金	16,215,200,000.00	11,150,000,000.00
发行债券收到的现金		1,951,860,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		56,595,000.00
筹资活动现金流入小计	17,762,805,280.30	15,658,455,000.00
偿还债务支付的现金	8,736,761,954.84	8,904,220,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,799,057,785.01	1,475,763,496.09
支付其他与筹资活动有关的现金	2,274,747,858.63	6,853,594,975.69
筹资活动现金流出小计	12,810,567,598.48	17,233,578,41.78
筹资活动产生的现金流量净额	4,952,237,681.82	-1,575,123,471.78
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	3,458,129,673.31	-2,491,129,078.37
加：期初现金及现金等价物余额	7,246,415,661.98	9,737,544,740.35
六、期末现金及现金等价物余额	10,704,545,335.29	7,246,415,661.98