

# 2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券募集说明书



主承销商

开源证券  
开源证券股份有限公司

二〇一九年八月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

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

### 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、主承销商勤勉尽责声明

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

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 五、其他重大事项或风险提示

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

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

## 六、本期债券的基本要素

**(一) 债券名称：**2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券（简称“19 通瑞债 01”）。

**(二) 发行总额：**人民币 5 亿元。

**(三) 债券品种规模：**品种一发行规模 5 亿元，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**(四) 债券期限:**本期债券为 7 年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。

**(五) 债券利率：**固定利率，本期债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果，债券利率报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**(六) 发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

**(七) 发行对象:** 在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所发行的发行对象为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)。

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

**(九) 信用级别:**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,公司主体信用等级为 AA, 本期债券的信用等级为 AAA。

## 目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
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	29
第十条 发行人财务情况	44
第十一条 已发行尚未兑付的债券	64
第十二条 募集资金用途	65
第十三条 偿债保障措施	77
第十四条 投资者保护措施	87
第十五条 风险与对策	90
第十六条 信用评级	97
第十七条 法律意见	99
第十八条 其他应说明的事项	102
第十九条 备查文件	103
附表一：2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券发行	

网点表 .....	105
附表二：发行人最近三年及一期的资产负债表 .....	106
附表三：发行人最近三年及一期的利润表 .....	108
附表四：发行人最近三年及一期的现金流量表 .....	109

## 释义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

**忠县：**指重庆市忠县。

**发行人/公司：**指重庆市通瑞农业发展有限公司。

**本期债券：**指发行人发行的总额为人民币 5 亿元的“2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券”。

**本次发行：**指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券募集说明书》。

**募集说明书摘要：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券募集说明书摘要》。

**申购和配售办法说明：**发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

**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后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与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。

**《债券持有人会议规则》：**指《2019 年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

**《债权代理协议》：**指《2019 年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券债权代理协议》。

**《账户监管协议》：**指《2018 年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券账户及资金监管协议》及其补充协议等

**主承销商/簿记管理人/开源证券：**指开源证券股份有限公司。

**债权代理人：**指开源证券股份有限公司

**监管银行：**指重庆银行股份有限公司忠县支行、中国农业发展银行忠县支行、重庆忠县稠州村镇银行股份有限公司。

**担保人：**重庆兴农融资担保集团有限公司。

**分销商：**指国融证券股份有限公司。

**承销团：**指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。

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

**东方金诚评级：**指东方金诚国际信用评估有限公司。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司上海分公司：**指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**债券持有人：**指持有 2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券的投资者。

**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日或休

息日)。

**工作日:**指商业银行对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

**元:**指人民币元。

**注:**本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异系由四舍五入造成。

## 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〕91号文件批准公开发行。

本期债券业经重庆市发展和改革委员会渝发改财金〔2018〕1421号同意转报国家发展和改革委员会。

发行人的股东及董事会已通过《关于发行公司债券的议案》，同意申请发行7年期、金额为18亿元的公司债券。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：重庆市通瑞农业发展有限公司

住 所：重庆市忠县忠州街道新华路 25 号第二、三层

法定代表人：吴明亮

联系人：唐勇

联系地址：重庆市忠县忠州街道新华路 25 号第二、三层

联系电话：023-54812061

传 真：023-54456100

邮政编码：404300

### 二、承销团

#### （一）主承销商：开源证券股份有限公司

住 所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：蒋东波、朱尉甄、高晟杰

联系地址：北京市丰台区榴乡路 88 号石榴中心 1 号楼 5 层

联系电话：010-67637632

传 真：010-67697052

邮政编码：100079

#### （二）分销商：国融证券股份有限公司

住 所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号 4 楼

法定代表人：张智河

联系人：王原一

联系地址：北京市西城区宣武门西大街 129 号金隅大厦 16 层国融证券

联系电话：010-83991443

传 真：010-83991441

邮政编码：100031

### 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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

### 四、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住 所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301

室

法定代表人：王子龙

经办注册会计师：王松超、谭妍妍

联系地址：河南省郑州市农业路 22 号兴业大厦 A 座六楼

联系电话：0371-65336699

传 真：0371-65336699

邮 编：450000

**五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司**

住 所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室(德胜园区)

法定代表人：罗光

联系人：孟洁

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座

7 层

联系电话：010-62299744

传 真：010-65660988

邮政编码：100088

**六、发行人律师：重庆坤源衡泰律师事务所**

住 所：重庆市江北区红黄路 10 号华创国际商务大厦 28 楼

9-14 室

负责人：谢鹏

联系人：胡晓菲

联系地址：重庆市两江新区金开大道 99 号升伟晶石公元 16 栋

18 楼

联系电话：023-61962555

传真：023-61967363

邮政编码：401120

**七、监管银行**

**(一) 重庆银行股份有限公司忠县**

住 所：重庆市忠县忠州镇中博大道 3 号附 1 号

负责人：罗展

联系人：李俊

联系地址：重庆市忠县忠州镇中博大道3号附1号

联系电话：023-54232976

传真：023-54258116

邮政编码：404300

### （二）中国农业发展银行忠县支行

住所：重庆市忠县忠州镇巴王路26号

负责人：梁伟华

联系人：梁伟华

联系地址：重庆市忠县忠州镇巴王路26号

联系电话：023-54869826

传真：023-54237047

邮政编码：404300

### （三）重庆忠县稠州村镇银行股份有限公司

住所：重庆市忠县中博大道38号

负责人：杨正方

联系人：杨正方

联系地址：重庆市忠县中博大道38号

联系电话：023-54832666

传真：023-54832666

邮政编码：404300

### 八、担保人：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

负责人：刘壮涛

联系人：冯驭芝

联系地址：重庆市北部新区黄山大道中段 64 号高科总部广场 11  
幢

联系电话：023-88280508

传 真：023-88280500

邮政编码：401121

**九、债权代理人：开源证券股份有限公司**

住 所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：蒋东波、朱尉甄、高晟杰

联系地址：北京市丰台区榴乡路 88 号石榴中心 1 号楼 5 层

联系电话：010-67637632

传 真：010-67697052

邮政编码：100079

### 第三条 发行概要

**一、发行人：**重庆市通瑞农业发展有限公司。

**二、债券名称：**2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券（简称“19 通瑞债 01”）。

**三、发行总额：**人民币 5 亿元。

**四、债券品种规模：**品种一发行规模 5 亿元，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**五、债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。

**六、债券利率：**固定利率，本期债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果，债券利率报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

**八、债券形式及托管方式：**实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**九、发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法

律、法规禁止购买者除外)公开发行。

**十、发行对象:**本期债券的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)和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、簿记建档日:**2019年9月17日。

**十二、发行期限:**本期债券的发行期限为1个工作日,自发行首日至2019年9月18日。

**十三、发行首日:**本期债券发行期限的第1日,即2019年9月18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9月18日为该计息年度的起息日(遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日)。

**十五、计息期限:**自2019年9月18日至2026年9月17日。

**十六、还本付息方式:**每年付息一次,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

**十七、付息日:**本期债券的付息日为2020年至2026年每年的9月18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、兑付日:**本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的9月18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)。

**十九、本息兑付方式:**通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

**二十、承销方式:**承销团余额包销。

**二十一、承销团成员：**本期债券主承销商为开源证券股份有限公司，分销商为国融证券股份有限公司。

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

**二十三、信用级别：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

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

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

#### 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。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《申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。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、经办人身份证件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、经办人身份证件及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，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

人身份证件及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点详见附表一。

本期债券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）公开发行的部分，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

## 第六条 认购人承诺

本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、本期债券发行结束后,发行人将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《2019 年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券债权代理协议》、《2019 年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

五、本期债券的债权代理人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管机关批准后并依法就该变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

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,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的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变更无异议;

(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等级的评级报告；

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

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

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

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 9 月 18 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。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

(三) 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获利息收入应缴纳的所得税由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。本金兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

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

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：重庆市通瑞农业发展有限公司

成立日期：2007 年 06 月 06 日

注册资本：贰亿玖仟柒佰万元整

法定代表人：吴明亮

企业类型：有限责任公司

住所：重庆市忠县忠州街道新华路 25 号第二、三层

经营范围：农业开发；农业基础设施建设投资、公益设施建设投资(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务)；农副产品（不含粮食）收购、加工、销售；从事工业园区土地储备；城市基础设施建设；土地整治（前三项不含需经审批或许可的项目）；港口经营（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；污水处理（凭资质证执业）；酒店管理；房屋租赁；物业管理；从事建筑相关业务（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。（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）

发行人是忠县主要的基础设施建设实施主体，也是忠县主要的国有资产运营管理平台。近年来，发行人充分整合利用忠县内经营性国有资产，经营规模和实力不断壮大，在区域内处于垄断地位，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司经审计的资产总额为 1,071,510.83 万元，负债总额为 395,347.52 万元，所有者权益为 676,163.32 万元，资产负债率为 36.90%。2018 年度公司实现营业收入 74,658.37 万元，

归属于公司所有者的净利润 25,435.26 万元。

## 二、发行人历史沿革

2007 年 5 月 29 日，发行人系经忠县人民政府《关于同意组建成立重庆市通瑞农业发展有限公司的批复》（忠府〔2007〕55 号）文件批准，由县财政局出资设立。发行人注册资本 1,000 万元整，由县财政局以货币出资，重庆金鹏会计师事务所出具（金鹏验〔2007〕051 号验资报告）对本公司的注册资金和实收资本进行审验。

2008 年 6 月 16 日，发行人股东决定将公司的经营范围由“基础设施建设、公益设施建设、农副产品收购加工销售（凭相关许可证从事经营活动）。”变更为“基础设施建设投资、公益设施建设投资、农副产品收购加工销售”。

2009 年 6 月 3 日，发行人股东决定将公司的经营范围变更为基础设施建设投资、公益设施建设投资、农副产品收购加工销售和土地储备（凭相关许可证从事经营活动）；公司注册资金由 1000 万元增加到 3500 万元，货币出资增加注册资本金 2500 万元。重庆金鹏会计师事务所出具（金鹏验〔2009〕63 号验资报告）对本公司的注册资金和实收资本进行审验。

2009 年 7 月 22 日，根据《忠县人民政府关于同意新增县交委作为重庆市通瑞农业发展有限公司股东的决定》（忠府〔2009〕81 号）决定增加公司注册资本 1000 万元，由忠县交通委员会用货币出资，公司注册资本由 3500 万元增加到 4500 万元，重庆金鹏会计师事务所出具（金鹏验〔2009〕84 号验资报告）对本公司的注册资金和实收资本进行审验。

2009 年 12 月 24 日，根据《忠县人民政府关于划转重庆市通瑞农业发展有限公司股权的通知》（忠府〔2009〕199 号）将县财政局

和县交通委员会出资的股权划转给重庆市通达投资有限公司，成为重庆市通达投资有限公司的全资子公司。

2011 年 4 月 26 日，根据《重庆市通达投资有限公司关于同意增加注册资本的批复》（渝通达司〔2011〕1 号），同意公司注册资本由 4500 万元增加到 20000 万元，其中以货币出资 3935.4452 万元，由资本公积转增实收资本 11564.5548 万元，重庆渝咨会计师事务所有限责任公司出具（渝咨会验字〔2011〕372 号）对本公司的注册资金和实收资本进行审验。

2016 年 4 月 26 日，根据《忠县人民政府关于同意变更企业股东的批复》（忠府〔2016〕90 号）同意将重庆市通达投资有限公司持有重庆市通瑞农业发展有限公司 100% 的股权无偿划转给忠县财政局，公司类型变更为有限责任公司（国有独资）。

2016 年 7 月 29 日，根据发行人股东会决议，同意增加中国农发重点建设基金有限公司为公司股东，同意公司注册资本由 20000 万元变更为 29700 万元，增加的 9700 万元由中国农发重点建设基金有限公司以货币方式认缴，股东变更后忠县财政局持股为 67.34%，中国农发重点建设基金有限公司持股 32.66%。公司类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司。

2018 年 5 月 18 日，根据忠县人民政府《关于同意部分县属国有企业股权划转的批复》（忠府〔2018〕63 号），同意将县财政局持有的重庆市通瑞农业发展有限公司 20000 万元的股权无偿划转至忠县国有资产管理中心。发行人就前述事项办理工商登记变更手续。

### 三、发行人股东情况

忠县国有资产管理中心（现已更名为忠县国有资产事务管理中心）持有发行人 67.34% 股权，中国农发重点建设基金有限公司持有发行

人32.66%，发行人实际控制人为忠县人民政府。

#### 四、发行人公司治理和组织结构

##### (一) 公司治理

根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、行政法规和规范性文件的规定，发行人建立了健全的董事会、监事会等制度，保证了决策的专业化、高效化。

##### 1、股东会

发行人设立股东会，由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

##### 2、董事会

发行人设立董事会，由五人组成，董事由股东会任免，但是董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举或更换。董事每届任期

三年。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

### 3、监事会

发行人设监事会，由五人组成。监事由股东会委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换。每届监事会的职工代表比例由股东会决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会主席由股东在监事中指定。监事会主要行使下列职权：

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

- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持召开股东会会议职责时召集和主持召开股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (7) 公司章程规定的其他职权。

#### 4、高级管理人员

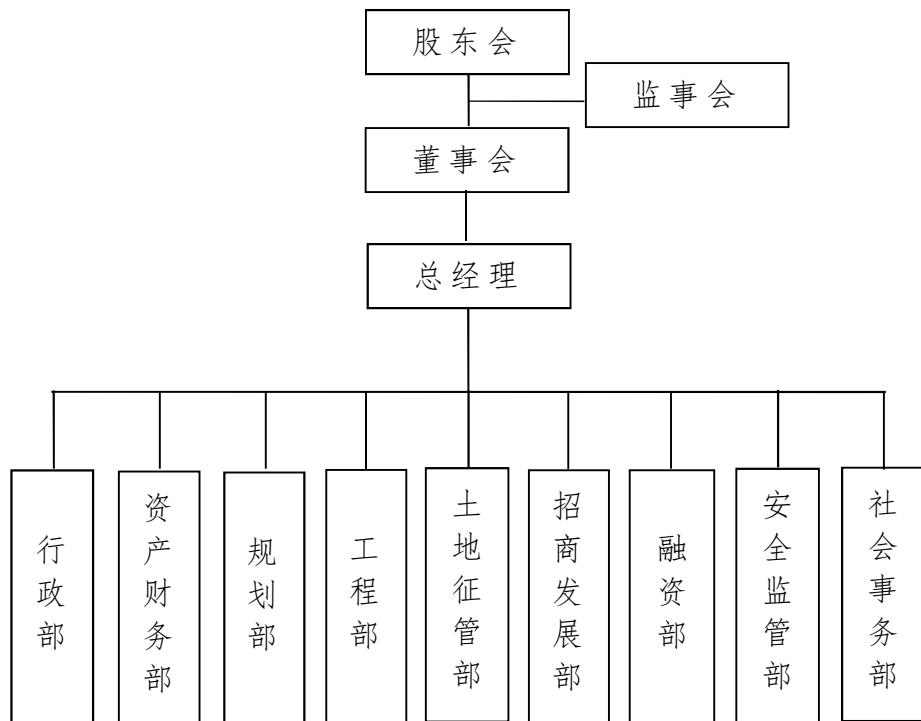
发行人设总经理 1 人，由董事会聘任或者解聘。总经理主要行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司对外投资等方案；
- (4) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (5) 拟订公司的基本管理制度；
- (6) 制定公司的具体规章；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

#### (二) 组织结构

在组织机构设置方面，发行人设置了行政部、资产财务部、规划部、工程部、土地征管部、招商发展部、融资部、安全监管部、社会事务部九个职能部门，各职能部门之间分工明确，协调一致，确保发行人业务和管理顺畅、高效开展。发行人目前的组织结构如图 8-1 所示：

图 8-1 发行人组织结构图



## 五、发行人主要董事、监事及高级管理人员情况简介

### (一) 董事会成员

吴明亮 董事长

男，1968年12月出生，本科学历。曾任重庆市忠县人民政府法制科科长，重庆市忠县人民政府法制办公室副主任，重庆市忠县工业园区管理委员会办公室党组成员、副主任。现任重庆市忠县工业园区党工委委员、工业园区管委会副主任、重庆市通瑞农业发展有限公司党委委员、董事长。

闫波 董事兼总经理

男，1977年9月出生，本科学历。曾任重庆市忠县建委规划科科长，重庆市忠县规划局村镇规划管理科科长，重庆市忠县规划局党组成员、副局长，重庆市忠县石宝镇党委副书记、镇长，重庆橘城投资开发有限责任公司总经理。现任重庆市通瑞农业发展有限公司董事、总经理。

### 唐勇 职工董事

男，1975年10月出生，本科学历。1992年9月参加工作，曾任重庆市忠县道路运输管理所干部，重庆市忠县道路运输管理所安全科科长，重庆市忠县道路运输管理所规费征收科科长，重庆市忠县道路运输管理所运政事务科科长，重庆市忠县道路运输管理所行政审批科科长。现任重庆市忠县工业园区党工委委员、重庆市通瑞农业发展有限公司党委委员、董事。

### 黎杰 董事

男，1976年09月出生，大专学历。1996年09月参加工作，曾任四川省拔山镇农业服务站农经干部，重庆市忠县拔山镇政府干部，重庆市忠县拔山镇经发办主任，重庆市忠县拔山镇党政办主任，重庆市忠县兴峰乡党委委员(统战委员)，忠县工业园区工作委员会委员、忠县工业园区纪律检查工作委员会书记。现任重庆市忠县工业园区党工委委员、工业园区管委会副主任、重庆市通瑞农业发展有限公司党委委员、董事。

### 刘亚梅 董事

女，1979年06月出生，本科学历。1998年12月参加工作，曾任重庆市忠县兴峰乡政府干部，重庆市忠县石子乡政府干部，重庆市忠县石子乡政府副主任科员，重庆市忠县工业园区办公室干部，重庆市忠县工业园区综合科科长，忠县工业园区信息科技服务中心主任，现任重庆市忠县工业园区党工委委员、工业园区管委会副主任、重庆市通瑞农业发展有限公司党委委员、董事。

## (二) 监事会成员

### 陈宗平 监事会主席

男，1965年6月出生，本科学历。1984年8月参加工作，曾任

四川省忠县双丰乡小学教师、四川省忠县光坝中学校教师、四川省忠县石黄镇政府计生办专员，四川省忠县兴峰乡政府计生办副主任，重庆市忠县兴峰乡政府计生办副主任、计生办主任、副乡长，兴峰乡政府筹备组副组长，重庆市忠县石子乡党委副书记、乡长、党委书记。现任重庆市忠县工业园区党工委副书记、纪工委书记，重庆市通瑞农业发展有限公司党委副书记、纪委书记、监事会主席、工会主席。

邹勇 监事

男，1987年1月出生，本科学历，2009年7月参加工作，曾任四川省邻水县观音桥镇二洞桥村村主任助理，重庆市忠县拔山镇庙垭口村村主任助理，忠县拔山镇人民政府科员，忠县工业园区管理委员会综合科科员。现任忠县工业园区管理委员会综合科科长，重庆市通瑞农业发展有限公司监事。

秦李鑫 监事

男，1986年1月出生，本科学历。2009年7月参加工作，曾任忠县黄金镇桃花村主任助理，忠县黄金镇人民政府科员，忠县工业园区管理委员会土管科干部，现任忠县工业园区管理委员会土管科科长、重庆市通瑞农业发展有限公司监事。

刘弢 职工监事

男，1988年10月出生，本科学历。2008年8月参加工作，曾在重庆市忠县三汇镇政府党政办工作，沈阳军区联勤部大连第二干休所服义务役，重庆市凯天建筑工程有限公司行政部工作。现就职重庆市通瑞农业发展有限公司土地征管部，现任重庆市通瑞农业发展有限公司监事。

陈小英 职工监事

女，1985年8月出生，本科学历。2008年10月参加工作，曾任

忠县忠州街道松柏村任村主任助理（大学生村官），忠县白公街道松柏村任村主任助理（大学生村官），忠县新生街道农业服务中心任专技 12 级，忠县工业园区管委会信息科技服务中心任专技 12 级，现任重庆市通瑞农业发展有限公司监事。

### （三）公司高级管理人员

总经理闫波简历参见公司董事会成员介绍。

根据《中华人民共和国公务员法》第六章第四十二条规定：公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬；根据《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18号）第三条规定：按规定经批准在企业兼职的党政领导干部，不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益。公司不存在董事、监事及高级管理人员违规兼职、违规取酬等情况，符合以上有关法律、法规及规范性文件的规定和要求。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务状况

发行人主营业务突出，近三年营业收入保持持续增长趋势，2016-2018年发行人营业收入分别为31,016.55万元、47,789.55万元和74,658.37万元，发行人营业收入主要来源于基础设施建设收入和土地整理开发收入。具体收入情况如下表：

表 9-1 发行人 2016 年-2018 年主营业务收入及利润情况

单位：万元

项目	2018 年度				2017 年度				2016 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	21,567.49	18,332.37	3,235.12	15.00%	20,217.90	15,931.99	4,285.91	21.20%	31,016.55	26,781.37	4,235.17	13.65%
土地整理开发	53,090.88	38,946.58	14,144.29	26.64%	27,571.65	24,483.48	3,088.16	11.20%	-	-	-	-
合计	74,658.37	57,278.95	17,379.42	-	47,789.55	40,415.47	7,374.07	-	31,016.55	26,781.37	4,235.17	-

发行人 2017 年基础设施建设收入较 2016 年有一定幅度下降，主要原因因为 2017 年基础设施建设完工项目投资额度较 2016 年完工项目投资额度小。发行人 2018 年基础设施建设与土地整理开发较 2017 年均有上升。

### 二、发行人主营业务经营模式

发行人作为忠县主要的基础设施建设和土地整理开发投融资建设主体，发行人的营业收入主要来源于基础设施建设收入和土地整理开发收入。

#### (一) 基础设施建设业务模式

2007 年 5 月 29 日，经忠县人民政府《关于同意组建成立重庆市通瑞农业发展有限公司的批复》（忠府〔2007〕55 号）文件批准，由县财政局出资设立。授权发行人从事基础设施开发建设。对于承建的基础设施建设项目，由发行人负责项目的融资、项目招投标、项目建设、项目管理以及项目竣工验收等事宜。发行人依据与忠县人民政府签订的《建设项目开发合同》，项目完工后，由财政局对工程造价进行审核，以审定价作为最终结算价款。发行人基础设施建设业务主要由发行人本部实施。

报告期内，发行人基础设施建设业务收入明细如下：

根据忠县人民政府与发行人签订的《建设项目开发合同》和忠县财政局出具的《关于水坪工业园区基础设施建设及安置房项目竣工财务决算的批复》（忠财建〔2016〕40 号）、《关于苏家标准厂房建设项目建设竣工财务决算的批复》（忠财建〔2016〕41 号）、《关于忠县乌杨公安消防站项目竣工财务决算的批复》（忠财建〔2016〕42 号）、《关于新生海顺石化油库建设项目竣工财务决算的批复》（忠财建〔2016〕43 号）、《关于水坪工业园区土地整理项目竣工财务决算的批复》（忠财建〔2017〕31 号）、《关于忠县移民生态园标准厂房（一期）项目建设竣工财务决算的批复》（忠财建〔2017〕58 号）、《关于乌杨海螺场平道路工程项目竣工财务决算的批复》（忠财建〔2017〕70 号），《关于忠县移民生态工业园一期基础设施建设项目竣工财务决算的批复》（忠财建〔2018〕46 号）等文件，2016 年、2017 年和 2018 年，发行人分别实现基础设施建设收入 31,016.55 万元、20,217.90 万元和 21,567.49 万元，占营业收入的比重分别为 100.00%、42.31% 和 28.89%。

表 9-2 截至 2018 年末发行人基础设施建设主要项目运营情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
忠县移民生态工业园二期基础设施建设	147,000.00	72,400.20	-	-
忠县移民生态工业园一期基础设施建设	117,000.00	150,632.90	21,567.49	21,567.49
忠县移民新城大道项目	65,000.00	23,961.13	28,917.61	28,917.61
忠县港区乌杨公用码头一期工程	57,300.00	22,981.53	-	-
忠县移民生态园标准厂房二期工程	50,400.00	39,593.74	-	-
合计	436,700.00	309,569.50	50,485.10	50,485.10

## (二) 土地整理开发业务模式

经忠县人民政府《关于同意组建成立重庆市通瑞农业发展有限公司的批复》(忠府〔2007〕55号)文件批准，授权发行人对规划范围内的土地进行开发经营。对于土地整理开发项目，由发行人负责办理前期相关手续、实施征地拆迁、完成场平等相应工作。发行人依据与忠县人民政府签订的《建设项目开发合同》，土地整理完工后，由财政局对工程造价进行审核，以审定价作为最终结算价款。发行人基础设施建设业务主要由发行人本部实施。

报告期内，发行人土地整理开发业务收入明细如下：

根据忠县人民政府与发行人签订的《建设项目开发合同》和忠县财政局出具的《关于水坪工业园区土地整理项目竣工财务决算的批复》(忠财建〔2017〕31号)、《关于忠县移民生态工业园二期土地整理项目竣工财务决算的批复》(忠财建〔2018〕158号)等文件，2016年、2017年和2018年，发行人分别实现土地整理开发收入0万元、27,571.65万元和53,090.88万元，占营业收入的比重分别为0%、57.69%

和 71.11%。

表 9-3 截至 2018 年末发行人土地整理开发主要项目运营情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
忠县移民生态工业园二期土地整理项目	291,120.00	109,735.21	53,090.88	10,878.13
忠县移民生态工业园土地整理项目	70,600.00	85,447.24	-	-
水坪工业园区二期土地整理项目	34,600.00	32,400.42	-	-
水坪工业园区土地整理项目	29,500.00	24,483.48	27,571.65	27,571.65
合计	425,820.00	252,066.35	80,662.53	38,449.78

### 三、发行人所在行业情况

#### (一) 基础设施建设行业发展现状和前景

##### 1、我国基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能和加强区域交流与协作有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

根据国家统计局发布的《2018年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2018 年末，城镇常住人口 83,137 万人，城镇化率已达 59.58%，比上年末提高 1.06%，但仍低于发达国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平，还有较大的增长空间。

未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市建设的需求也将非常强烈，基础设施问题已经成为制约国内经济增长的主要因素。根据《“十三五”规划纲要》，我国将“坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综

合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。以提升质量、增加数量为方向，加快发展中小城市。引导产业项目在中小城市和县城布局，完善市政基础设施和公共服务设施，推动优质教育、医疗等公共服务资源向中小城市和小城镇配置。”未来，发行人在城市基础设施建设行业将有较好的发展机遇。

目前，我国城市基础设施总体水平偏低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境污染严重、噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水和天然气普及率低、硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，需求更为迫切，发展空间更大。

未来，随着经济的稳步发展和城市化进程的推进，我国城市基础设施建设的规模将逐步扩大，发展速度也将不断加快。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拥有良好的发展前景。

## 2、忠县基础设施建设行业发展现状和前景

近年来，忠县主动融入“一带一路”建设、长江经济带发展和重庆市内陆开放高地建设，坚持港产城融合，不断拓展城市空间、提升城市功能、改善城市面貌，“一江两岸三片区”骨架逐步拉开，城市形象更加靓丽、特色更加鲜明。一是高起点规划城市。完成忠县城乡总体规划编制和多规合一“一张图”编制，完成乌杨新区、临港新城规划及电竞小镇城市设计，完成三峡留城·忠州老街、忠州艺术中心、巴蔓子雕塑、电竞馆、乌杨新区中学等项目创意设计。二是高标准建设城市。改建城区道路 4.86 公里，电竞小镇市政主干道实现油化，县城滨江路红星段建成通车。新建停车场 5 个，新增停车位 2383 个。县

游泳馆竣工投用，忠州博物馆即将开放，“过夜港”及旅游集散中心主体工程完工。完成城区夜景灯饰一、二期工程，三期工程加快推进。建成北滨体育公园，提档升级忠州公园、香山公园，新增绿地 16.2 万平方米。商品房销售 55.8 万平方米，建筑业产值达 221.45 亿元。乌杨、新生撤镇设街道，县城建成区面积扩大到 20.55 平方公里，新增城镇人口 1.5 万人，城镇化率提高到 43.21%。

全力以赴招商引资，库区开放高地建设取得新进展。一是开放平台不断构筑。新生港开工建设，一期工程已完成投资 10 亿元。工业园区建成面积扩大至 8 平方公里，装备制造基地一期 660 亩场平，标准厂房、公用码头、水厂等项目加快推进。二是开放通道不断拓展。渝西高铁纳入全市交通基础设施建设提升战略行动计划，黔忠广铁路完成预可研编制。新生港进港大道一期即将建成通车，G50 高速忠县互通扩能改造、天子山旅游环线等项目加快推进，马灌、洋渡、磨子高速公路连接道建成投用，金鸡连接道即将通车。三是开放环境不断优化。出台特色工业发展 25 条、电竞产业 19 条等扶持政策，落实社保降费等减负措施。争取各类专项发展资金 12.6 亿元，兑付招商引资补助资金 6.4 亿元，为企业减税降费 1.83 亿元。四是开放成果不断扩大。组建锂电、医药、装备制造、智能终端、文化旅游等 12 个专业招商组，大力实施产业链招商、以商招商、资本招商。建立 30 万外出人员信息库，积极开展情怀招商。

“十三五”期间，忠县将大力推动新型城镇化建设，依托资源、产业、交通等要素，提升县城辐射带动能力，引导人口、产业集聚，推动资源、要素合理分配，构建“一核、两带、三轴”城镇发展格局。同时，打造以产业示范基地、产业集聚区、产业功能区等多种形式打造产业园区平台，促进产业集聚发展及相关产业之间融合发展，将产

产业链上下游企业串联起来，降低成本的同时形成规模效益。重点以食品制造业和农产品加工业促进一、二产业融合发展，以乡村旅游、休闲农业促进一、三产业融合发展，以文创产业及“互联网+”促进二、三产业融合发展。

以产业园区作为城市拓展发展空间的重要形式，推动园区从城市产业承载地向城市格局中的重要功能单元发展，完善其他综合配套功能，着力推进从单一生产型区域向集生产、消费、休闲为一体的多元化、多功能、多点支撑的城市产业功能区转型，不断强化与县城核心区的联系，完善道路设施、公共交通体系，增强园区交通可达性。通过完善园区综合配套功能，不断推进产城融合。

## （二）保障性住房建设行业的现状和前景

### 1、我国保障性住房建设行业发展现状和前景

随着我国城镇化速度的加快，中低收入人群住房难成为城市发展突出问题之一，高房价与基本居住需求产生冲突，住房问题逐渐成为民生问题的关键。因此，保障性住房建设作为改善城市低收入居民的居住条件的重要手段，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

近年来，国家各部委先后出台了一系列促进保障性住房建设的政策文件。2007年8月，国务院在《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中提出了住房保障制度的目标和框架。2010年6月，建设部、发改委等7部委联合发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，明确提出要大力发展公共租赁住房，完善住房供应体系，满足城市中等偏下收入家庭基本住房需求。2011年6月，国家发展和改革委员会发布了《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》，明确允许投融资平台公司与其他

企业申请发行公司债券筹措资金，充分发挥公司债券融资对保障性住房建设的支持作用。2013 年 7 月，国务院发布了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，提出 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

《中国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，“十三五”期间要基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

总体来看，各级政府为支持保障性住房建设，从多渠道筹措资金、加大税费政策支持力度、落实土地供应政策、完善安置补偿政策等方面采取积极有效的政策措施提供保障扶持。根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

## 2、忠县保障性住房建设行业发展现状和前景

《忠县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出构建政府提供基本保障、市场满足多层次需求的住房供应体系。全面推进棚户区改造，对城镇低收入和中等偏下收入住房困难家庭提供公租房（廉价房）等保障性住房，满足基本住房需求。稳定增加商品住房供应，大力发展二手房市场和住房租赁市场，推进住房供应主题多元化，满足市场多样化住房需求。截至 2018 年末，忠县完成 2018 年-2020 年棚改规划编制，完成棚户区改造 2600 户。

忠县保障性安居工程项目将极大地改善人们的生活条件。“十三五”时期，忠县保障性住房建设预计会有更大的投入，更好的提高忠县城镇化水平。

### （三）土地整理开发行业发展现状及前景

#### 1、我国土地整理开发行业发展现状及前景

土地整理开发是指由政府或其授权委托的企业按照城市规划的功能和市政基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地、集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到建设条件，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

我国实行的城市土地国家所有、土地用途管制、农地转用、建设用地统一管理制度使得政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效地引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。

《国土资源“十三五”规划纲要》提出：“优化土地开发利用布局。因地制宜安排各类用地，促进生产、生活、生态用地合理布局。加强产业与用地空间协同，进一步调整产业用地结构，优先供应战略性新兴产业及现代服务业等发展用地。完善与区域发展战略相适应、与人口城镇化相匹配、与节约集约相协调的土地政策体系，促进区域、城乡用地布局优化”。对产业用地的土地整理开发能够适应社会发展的需求。

由于国土资源的有限性和不可再生性，以及城市建设用地利用的规划限制，我国土地供给保持在相对稳定的水平。随着我国国民经济的快速发展和城市化进程的加快，工业生产和固定资产投资保持稳定增长，预示着我国土地需求将持续增长，同时，土地的稀缺性和社

会需求增长的矛盾日益突出，这将使土地在很长一段时期仍处于增值过程，从而给土地整理开发行业带来广阔的发展空间。

## 2、忠县土地整理开发行业发展现状及前景

忠县位于长江上游地区、重庆东部，上距重庆主城九区180公里，下距重庆万州105公里。东北与万州区相邻，西接垫江县，东南与石柱土家族自治县毗邻，西南与丰都县接壤，北与梁平区为界，幅员面积2187平方公里。

截止2018年末，忠县出让土地24宗、1287亩，实现土地出让收入11.7亿元。实施了乌杨新区园区二期、新生港、忠州中学改扩建、五洲国际等土地房屋征收项目56个，签约3200余户、拆房3000余户，征地1.1万亩。

“十三五”期间，忠县将依法保护耕地，统筹安排各类用地，积极开展土地整理、开发和复垦，促进土地资源集约节约利用。努力提高土地利用效率和土地产出率，鼓励整治土地的再利用，规范推进农村建设用地和工矿废弃土地复垦利用。

随着城市化进程的不断推进以及国有土地资源的逐步稀缺，未来土地整理开发行业的重要性会进一步提高，忠县土地整理开发行业将有良好的发展前景。

### （四）发行人在行业中的地位和竞争优势

#### 1、发行人的行业地位

发行人是由忠县人民政府批准，忠县国有资产事务管理中心控股的国有控股企业，是忠县主要的投融资主体之一，也是忠县工业园区唯一投融资主体。发行人主要负责对忠县工业园区范围内的基础设施建设、土地整理开发、安置房建设和标准厂房建设等业务。

十三五期间，忠县将贯彻落实县委《关于大力发展特色工业的决

定》，深入实施以医药、锂电、装备制造、资源加工产业集群为主导的“特色工业发展”行动方案，抓住科技革命和产业革命机遇，坚持走新型工业化道路，立足资源优势，坚持特色发展，到2020年，工业总产值达到600亿元，其中规模以上工业产值达到240亿元。发行人作为忠县工业园区唯一的投融资主体，在该区域具有绝对优势的行业地位，发展前景广阔。

## 2、发行人的竞争优势

### （1）突出的区位优势

忠县位于长江上游地区、重庆东部，上距重庆主城九区180公里，下距重庆万州105公里。东北与万州区相邻，西接垫江县，东南与石柱土家族自治县毗邻，西南与丰都县接壤，北与梁平区为界。

忠县位于重庆市的中部偏东，距主城较其它库区城市更近，又是长江航道上的重要港口，有长江黄金航道与即将建设的沿江铁路的支撑。并且，忠县自身也属沪蓉经济走廊上的重要节点，是同时与都市发达经济圈、三峡库区生态经济区与沪蓉经济走廊相接的为数不多的县城。因此，位于重庆三峡经济圈的结合部的忠县具有三个经济圈的共有优势，确立了忠县在未来城市发展过程中不可代替的区域物资集散地与交通枢纽地位，从而使忠县成为重庆市东中部重要经济战略据点，在未来重庆“一圈两翼”的经济结构体系中，忠县将扮“承圈接翼”的重要角色。

### （2）政府支持优势

发行人各项业务开展得到地方政府的大力支持，一方面，为提升发行人的资本实力，根据忠府〔2014〕11号、忠府〔2014〕223号、忠府〔2015〕106号、忠府〔2016〕183号文件，地方政府先后向发行人注入了14宗土地，由重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公

司评估，土地评估价值共计 367,309.53 万元，为公司的进一步发展壮大提供了坚实基础；另一方面，地方政府每年向发行人拨付一定规模的财政补贴资金，2016-2018 年，地方政府分别支付发行人 15,093.41 万元、15,814.02 万元和 14,100.00 万元财政补贴，用以支持发行人开展城市基础设施建设业务、土地整理开发业务，极大的增强了发行人的资本实力和发展潜力，有力地提升了发行人的经营能力。政府部门的高度重视与支持增强了发行人的竞争能力和经营的稳定性与可持续性。

### **(3) 区域性的垄断优势**

发行人作为忠县主要的国有资产经营管理平台，经营和投资范围涵盖了基础设施建设、土地整理开发等多个领域，处于区域性行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。根据忠县的十三五规划，忠县工业园基础设施建设和土地整理开发行业将迎来行业发展的新机遇，发行人的业务规模亦将进一步扩大，垄断地位也将更加凸显。

### **(4) 较强的持续融资能力**

发行人拥有良好的资信条件，与中国农业发展银行、重庆三峡银行等国内大中型金融机构建立了良好、长久的合作关系。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

## **四、忠县其他基础设施类国有企业情况**

忠县基础设施类国有企业共计5家，分别为重庆市通瑞农业发展有限公司、重庆市通达投资有限公司、重庆市通旺投资发展有限公司、忠县畅达建设投资有限公司、重庆市通旭投资发展有限公司。其中，重庆市通瑞农业发展有限公司主要负责忠县工业园区的基础设施建

涉及土地开发整理业务，重庆市通达投资有限公司和重庆市通旺投资发展有限公司主要负责忠县范围内的基础设施和土地开发整理业务，忠县畅达建设投资有限公司主要负责忠县的交通类基础设施建设，重庆市通旭投资发展有限公司主要负责忠县工业园区乌杨新区的部分基础设施及土地开发整理业务。

重庆市通达投资有限公司成立于 2005 年 12 月 16 日，经营范围为从事城市基础设施、基础产业、支柱产业领域的重点项目投资，森林工程建设项目投资(以上范围不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务)；停车服务。重庆市通达投资有限公司无已发行企业债券情况。

重庆市通旺投资发展有限公司成立于 2013 年 01 月 30 日，经营范围为从事城市基础设施、基础产业、支柱产业领域的重点项目投资；从事授权范围内国有资产经营管理(前二项不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营)；建材销售（不含危险化学品）；土地整治；停车服务；不动产租赁。重庆市通旺投资发展有限公司无已发行企业债券情况。

忠县畅达建设投资有限公司成立于 2009 年 07 月 14 日，经营范围为利用自有资金从事建设项目投资（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务），交通建设项目开发，从事建筑相关业务（凭资质证书执业）；公路养护工程施工；公路及市政公用工程施工；交通安全设施工程施工；建筑工程质量检测（前四项须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；汽车租赁，小型客车租赁经营（按许可证核定期限从事经营）；建筑机械设备租赁；经营劳务派遣业务（按行政许可核定期限和事项从事经营）；广告设计、制

作、发布；绿化植物种植、销售；林木种子生产经营（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；园林绿化及养护；农业综合开发，农产品种植、销售；销售化肥、农膜、农药（不含经营卫生用农药）（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；农业新产品新技术研究推广；水资源开发利用；水上旅客运输；水上货物运输；道路客运；道路货运（前四项须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；林业开发；林业工程咨询；地籍测绘；房产测绘；行政区域界限测绘；土地勘测定界；工程测量；土地规划、设计；土地调查；互联网地图服务；地理信息系统工程（前十项须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；汽油、柴油零售（限下设有许可证的分公司经营）。忠县畅达建设投资有限公司无已发行企业债券情况。

重庆市通旭投资发展有限公司成立于 2015 年 04 月 17 日，经营范围为利用自有资金从事投资业务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算、个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）；三峡移民后续项目建设；工业园区基础设施、城市基础设施、基础产业、支柱产业领域的重点项目投资建设，土地整治（凭相关资质证书执业）（以上经营范围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）；批发、零售：建筑材料（不含危险化学品）；货物仓储（不含危险化学品）；道路普通货运（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。重庆市通旭投资发展有限公司无已发行企业债券情况。

## 五、发行人地域经济状况

近年来，忠县经济增长速度较快，经济实力较强。2016 年～2018 年，忠县地区生产总值分别为 240.70 亿元、271.33 亿元和 307.95 亿

元，同比分别增长9.2%、12.0%和9.8%。2018年忠县县实现地区生产总值307.95亿元，在重庆市38个区县中排名第24位，经济增速仍保持在9%以上。同期，忠县固定资产投资总额184.17亿元，其中基础设施建设投资77.69亿元，同比下降4.8%，占全县固定资产投资的比重为42.2%；工业投资35.59亿元，同比下降6.9%，占全县固定资产投资的比重为19.3%。

从产业结构来看，2018年，忠县三次产业结构由2016年的16.2：49.5：34.3调整为13.6：45.4：41.0，第二产业仍在全县经济发展中占据首要地位，同时第三产业占经济总量比重大幅提升。同期，三次产业对忠县经济增长贡献率分别为7.7%、54.2%和38.1%，分别拉动全县经济增长0.8个百分点、5.3个百分点和3.7个百分点。

2016年-2018年，忠县分别实现工业增加值82.65亿元、95.87亿元和87.65亿元，同比分别增长10.0%、21.1%和11.2%。2018年末，忠县拥有规模以上工业企业74家，实现产值135.67亿元，较上年增长15.2%。2018年，全县规模以上工业实现增加值41.79亿元，同比增长10.5%；工业对全县经济贡献率为32.4%，拉动全县经济增长3.2个百分点。

受政府性基金收入大幅波动影响，忠县财政收入在经历2017年的大幅回调后，2018年显著回升。2016年-2018年，忠县分别实现财政收入93.35亿元、75.42亿元和87.54亿元。

近年忠县一般公共预算收入保持增长趋势，2016年-2018年分别实现15.06亿元、16.66亿元和18.45亿元，其中税收收入所占比重分别为48.14%、52.52%和73.22%，占比持续增加。

## 第十条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年-2018 年的财务报表出具了标准无保留意见的审计报告（亚会 B 审字（2019）2288 号）。本募集说明书中 2016-2018 年的财务数据均来源于上述经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当查阅发行人经审计的财务报告。2019 年 1-6 月财务数据未经审计。

### 一、发行人财务总体情况

#### （一）财务状况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 1,071,510.83 万元，负债总额为 395,347.52 万元，所有者权益为 676,163.32 万元，资产负债率为 36.90%。2018 年度发行人实现营业收入 74,658.37 万元，归属于母公司所有者的净利润 25,435.26 万元。

#### （二）发行人主要财务数据与指标

**表 10-1 发行人最近三年及一期资产负债表主要财务数据**

单位：人民币万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产	973,127.50	948,872.31	833,572.21	770,436.53
非流动资产	122,450.48	122,638.53	117,475.97	3,444.66
资产总计	1,095,577.98	1,071,510.83	951,048.19	773,881.19
流动负债	110,407.20	112,749.69	113,881.35	80,657.15
非流动负债	271,087.83	282,597.83	227,367.78	214,355.17
负债合计	381,495.03	395,347.52	341,249.13	295,012.32
所有者权益	714,082.95	676,163.32	609,799.06	478,868.87

**表 10-2 发行人最近三年及一期利润表主要数据**

单位：人民币万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	52,717.40	74,658.37	47,789.55	31,016.55
营业成本	45,214.54	57,278.95	40,415.47	26,781.37
营业利润	5,618.23	15,105.81	6,194.36	3,567.04
利润总额	19,324.19	29,212.72	21,997.96	18,464.30
归属于母公司所有者的净利润	17,919.63	25,435.26	20,434.61	17,559.83

表 10—3 发行人最近三年及一期现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	17,548.86	-72,689.00	-84,065.03	-38,261.30
投资活动产生的现金流量净额	-23.79	-33.36	-547.57	-82.59
筹资活动产生的现金流量净额	-30,013.39	50,908.41	27,234.07	122,815.29

表 10—4 发行人最近三年及一期有关财务指标

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动比率 <sup>1</sup>	8.81	8.42	7.32	9.55
速动比率 <sup>2</sup>	1.15	1.26	2.10	2.10
资产负债率 <sup>3</sup>	34.82%	36.90%	35.88%	38.12%
利息偿还倍数 <sup>4</sup>	2.56	1.64	1.60	2.72
应收账款周转率 <sup>5</sup>	1.17	1.90	1.45	1.05
存货周转率 <sup>6</sup>	0.05	0.08	0.07	0.04
总资产周转率 <sup>7</sup>	0.05	0.07	0.06	0.04
净资产收益率 <sup>8</sup>	2.58%	3.96%	3.75%	3.67%

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、利息偿还倍数=息税前利润/利息支付总额

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额

\*2016年指标计算使用的平均值以当年期末数据为准，下同

### (三) 发行人财务分析

## 1、营运能力分析

表 10—5 发行人最近三年及一期营运能力指标

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率	1.17	1.90	1.45	1.05
存货周转率	0.05	0.08	0.07	0.04
总资产周转率	0.05	0.07	0.06	0.04

发行人 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 6 月末的应收账款周转率分别为 1.05、1.45、1.90 和 1.17。发行人应收账款周转率总体处于较低水平，与发行人所处基建行业投入资金大、建设周期长、资金回收慢的行业特点相一致。

发行人 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 6 月末的存货周转率分别为 0.04、0.07、0.08 和 0.05。存货周转率总体水平偏低且保持小幅度增长，主要原因为发行人近年来收入逐渐增加，结转成本增加致存货周转率增长。发行人所处基建行业投入资金大、建设周期长，持续对项目建设进行投资致存货较大，导致存货周转率较低。

发行人 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 6 月末的总资产周转率分别为 0.04、0.06、0.07 和 0.05。总资产周转率整体水平偏低且保持稳定，这主要是由于发行人主营业务为基础设施建设和土地整理开发，属于资本密集型行业，总资产周转率整体偏低。预计未来，随着各在建基础设施项目及土地整理开发项目的陆续完工，发行人营运能力将进一步增强。

## 2、盈利能力分析

表 10—6 发行人最近三年及一期盈利能力指标

单位：人民币万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	52,717.40	74,658.37	47,789.55	31,016.55
营业成本	45,214.54	57,278.95	40,415.47	26,781.37

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业利润	5,618.23	15,105.81	6,194.36	3,567.04
政府补贴收入	13,900.00	14,100.00	15,814.02	15,093.41
利润总额	19,324.19	29,212.72	21,997.96	18,464.30
净利润	17,919.63	25,435.26	20,434.61	17,559.83
总资产收益率	1.65%	2.52%	2.37%	2.27%
净资产收益率	2.58%	3.96%	3.75%	3.67%

发行人主营业务突出，近三年营业收入保持持续增长趋势，2016-2018年及2019年1-6月发行人营业收入分别为31,016.55万元、47,789.55万元、74,658.37万元和52,717.40万元，发行人营业收入主要来源于基础设施建设收入和土地整理开发收入。

表 10-7 发行人主营业务收入构成表

单位：人民币万元

业务类别	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	-	-	21,567.49	28.89%	20,217.90	42.31%	31,016.55	100.00%
土地整理开发	52,717.40	100.00%	53,090.88	71.11%	27,571.65	57.69%		
合计	52,717.40	100.00%	74,658.37	100.00%	47,789.55	100.00%	31,016.55	100.00%

2016年、2017年、2018年和2019年6月末，发行人分别实现净利润17,559.83万元、20,434.61万元、25,435.26万元和17,919.63万元，发行人盈利状况稳定，增长潜力较大。发行人近三年平均实现净利润21,143.23万元，足以支付本期债券一年的利息。

2016年、2017年、2018年和2019年6月末，发行人的总资产收益率分别为2.27%、2.37%、2.52%和1.65%，净资产收益率分别为3.67%、3.75%、3.96%和2.58%。发行人总资产收益率和净资产收益率较为稳定且较低与发行人行业特点相一致。今后随着本地区基础设施建设和土地整理开发等业务规模的扩大，发行人净资产收益率将大幅上升，盈利能力将持续增强。

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，发行人分别获得财政补贴收入 15,093.41 万元、15,814.02 万元、14,100.00 万元和 13,900.00 万元，均为基础设施建设项目建设资金补贴款。发行人近 3 年营业收入平均数与财政补贴收入平均数比例为 77.32: 22.68。满足偿债资金来源 70% 以上（含 70%）来自公司自身收益的要求。

### 3、偿债能力分析

**表 10-8 发行人最近三年及一期偿债能力指标**

项目	2019 年 6 月末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率	8.81	8.42	7.32	9.55
速动比率	1.15	1.26	2.10	2.10
利息偿还倍数	2.56	1.64	1.60	2.72
资产负债率	34.82%	36.90%	35.88%	38.12%

从短期偿债指标看，2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人流动比率分别为 9.55、7.32、8.42 和 8.81，速动比率分别为 2.10、2.10、1.26 和 1.15。流动比率处于合理水平，而速动比率较低，主要是由于发行人所处行业特点，流动资产中存货占比较大。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，能够较好的应付短期债务风险。

从长期偿债指标看，发行人 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月利息偿还倍数分别为 2.72、1.60、1.64 和 2.56，息税前利润能够较好地覆盖利息支出。利息偿还倍数呈逐年下降的趋势，主要是由于发行人因建设需要增加借款使得利息费用增加所致。

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 38.12%、35.88%、36.90% 和 34.82%，整体负债水平处于行业较低水平，长期偿债能力较强，为发行人持续融资提供了较大空间。

## 4、现金流量分析

表 10—9 发行人最近三年及一期现金流量指标

单位：人民币万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	17,548.86	-72,689.00	-84,065.03	-38,261.30
投资活动产生的现金流量净额	-23.79	-33.36	-547.57	-82.59
筹资活动产生的现金流量净额	-30,013.39	50,908.41	27,234.07	122,815.29

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -38,261.30 万元、-84,065.03 万元、-72,689.00 万元和 17,548.86 万元，发行人 2017 年变动较大主要原因是发行人加大对在建项目投资，购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -82.59 万元、-547.57 万元、-33.36 万元和 -23.79 万元。发行人 2017 年变动主要是增加对通旭投资公司投资，2018 年变动主要是减少对通旭投资公司投资。

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 122,815.29 万元、27,234.07 万元、50,908.41 万元和 -30,013.39 万元。近三年发行人筹资活动净额逐年增加主要是因为发行人不断加大对基础设施建设项目和土地整理开发项目的投入，资金需求大，收到银行借款和私募债券现金增加较多所致。筹资活动现金流入主要为收到的银行借款等，筹资活动现金流出主要为发行人偿还债务及利息的支出。

目前，发行人与重庆三峡银行、中国农业发展银行等国内大中型金融机构保持良好的合作关系，具有较强的筹资能力、债务偿付能力和良好的企业信誉。

## 二、资产负债结构分析

## (一) 资产构成分析

表 10—10 发行人最近三年及一期资产构成情况

单位：人民币万元

项目	2019 年 6 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	17,324.87	1.58%	29,813.19	2.78%	51,627.14	5.43%	109,005.67	14.09%
应收票据及应收账款	47,754.98	4.36%	42,212.75	3.94%	36,567.36	3.84%	29,436.13	3.80%
预付账款	16,550.10	1.51%	16,550.10	1.54%	88,950.30	9.35%	10,030.00	1.30%
其他应收款	45,888.57	4.19%	54,002.00	5.04%	62,088.38	6.53%	20,669.07	2.67%
存货	845,608.97	77.18%	806,294.27	75.25%	594,339.03	62.49%	601,295.66	77.70%
流动资产合计	<b>973,127.50</b>	<b>88.82%</b>	<b>948,872.31</b>	<b>88.55%</b>	<b>833,572.21</b>	<b>87.65%</b>	<b>770,436.53</b>	<b>99.55%</b>
可供出售金融资产	2,900.00	0.26%	2,900.00	0.27%	3,400.00	0.36%	2,900.00	0.37%
固定资产	486.31	0.04%	513.22	0.05%	530.87	0.06%	525.96	0.07%
在建工程	103,555.32	9.45%	103,555.32	9.66%	97,551.82	10.26%	-	0.00%
无形资产	15,480.47	1.41%	15,641.62	1.46%	15,963.90	1.68%	7.08	0.00%
递延所得税资产	28.37	0.00%	28.37	0.00%	29.39	0.00%	11.62	0.00%
非流动资产合计	<b>122,450.48</b>	<b>11.18%</b>	<b>122,638.53</b>	<b>11.45%</b>	<b>117,475.97</b>	<b>12.35%</b>	<b>3,444.66</b>	<b>0.45%</b>
资产总计	<b>1,095,577.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,071,510.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>951,048.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>773,881.19</b>	<b>100.00%</b>

发行人 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 6 月末资产总额分别为 773,881.19 万元、951,048.19 万元、1,071,510.83 万元和 1,095,577.98 万元。发行人 2017 年资产总额较 2016 年增长主要原因系忠县政府向发行人注入三峡港湾实景演出项目。

截至 2019 年 6 月末，发行人账面不存在非经营性资产，不存在 2010 年 6 月后新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产。

发行人报告期内，未对现有资产重新进行评估。

从资产构成来看，发行人 2019 年 6 月末流动资产合计为 973,127.50 万元，占资产总额比例为 88.82%，非流动资产合计为

122,450.48万元，占资产总额比例为11.18%。流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货，具有较强的变现能力；非流动资产主要为可供出售金融资产、在建工程、无形资产。

### 1、货币资金

截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，发行人货币资金账面余额分别为109,005.67万元、51,627.14万元、29,813.19万元和17,324.87万元。货币资金无限制。

表10-11 发行人货币资金构成情况

单位：人民币万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
现金	0.30	0.09	2.07	3.29
银行存款	17,324.57	29,813.10	51,625.07	109,002.37
其他货币资金				
合计	17,324.87	29,813.19	51,627.14	109,005.67

### 2、应收账款

截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，发行人应收账款余额分别为29,436.13万元、36,567.36万元、42,212.75万元和47,754.98万元。发行人应收账款逐年增加主要系发行人应收忠县财政局基础设施建设及土地整理开发项目结算款项增多。

截至2018年末，发行人应收账款单位明细列示如下：

表10-12 2018年12月31日应收账款明细

单位：人民币万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	性质
1	忠县财政局	42,212.75	1年以内	工程款

### 3、预付账款

截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，发行人预付账款余额分别为10,030.00万元、88,950.30万元、16,550.10万

元和 16,550.10 万元。发行人预付账款 2017 年较 2016 年增长 78,920.30 万元，主要原因系发行人 2017 年预付忠县工业园区管委会征地前置资金。发行人预付账款 2018 年较 2017 年减少 72,400.20 万元，主要系发行人预付忠县工业园区管委会征地前置资金结转至存货。

截至 2018 年末，发行人预付账款单位明细列示如下：

**表 10-13 2018 年 12 月 31 日预付账款明细**

单位：人民币万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	性质
1	乌杨镇政府	16,550.10	1-2 年	征地款

#### 4、其他应收款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人其他应收款余额分别为 20,669.07 万元、62,088.38 万元、54,002.00 万元和 45,888.57 万元。2017 年末，发行人其他应收款较 2016 年末增长 41,419.31 万元，主要系对忠县工业园区管委会等单位往来款增加所致。

截至 2018 年末，发行人其他应收款前五名单位明细列示如下：

**表 10-14 2018 年 12 月 31 日其他应收款明细**

单位：人民币万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	性质
1	忠县工业园区管理委员会	48,053.29	5 年以内	往来款
2	忠县水务局	3,169.03	3 年以内	往来款
3	忠县工业园区海螺水泥基础设施项目经理部	2,264.70	5 年以内	往来款
4	重庆全伦生态农业综合开发有限公司	299.42	2 年以内	往来款
5	忠县蓝天环境工程有限公司	149.49	4 至 5 年	往来款

其他应收款主要是由于发行人业务开展过程中与其他单位、公司发生的工程款垫付、短期拆借、保证金等。发行人其他应收款的支付均通过了公司的逐层审批，符合相关法律法规。其中由于往来资金拆

借形成的其他应收款，借款方主要为信用良好的政府部门及其下属单位，且对方多用于短期资金周转，账龄较短。

截至 2018 年末，发行人其他应收款金额为 54,002.00 万元，其中经营性其他应收款和非经营性其他应收款金额分别为 50,832.97 万元、3,169.03 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	余额	占期末净资产比例（%）	占其他应收款账面余额比例（%）
经营性其他应收款	50,832.97	7.52	94.13
非经营性其他应收款	3,169.03	0.47	5.87
合计	54,002.00	7.99	100.00

### (1) 经营性其他应收款

截至 2018 年末，发行人经营性其他应收款主要由垫付工程款及保证金构成，主要明细列示如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	与公司关系	形成原因
忠县工业园区管理委员会	48,053.29	非关联方	垫付工程款
忠县工业园区海螺水泥基础设施项目经理部	2,264.70	非关联方	垫付工程款
合计：	50,317.99		

### (2) 非经营性其他应收款的形成原因、回款安排

截至 2018 年末，发行人非经营性其他应收款明细情况：

单位：万元

债务人	期末余额	报告期回 款金额	与公司关系	形成原 因	账龄
忠县水务局	3,169.03	73.13	非关联方	往来款	1-2 年
合计：	3,169.03	73.13			

发行人非经营性其他应收款形成原因主要为对方单位日常经营往来拆借，均已履行内部审批程序，预计在 1-2 年回款。

### (3) 非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决

## 策权限、决策程序和定价机制

发行人根据《公司法》、《企业会计准则》、《会计法》等相关法律法规制定了《公司章程》、《财务管理制度》、《资金管理制度》等多个内控制度，建立起了较为完善的内控体系。其他应收款适用《资金管理制度》的相关规定，该制度对公司与往来款涉及部门的职能作出了具体说明，严格规定了往来款项相关部门所应承担的责任。具体部门职责包括：①业务部应充分阐述往来款项的发生缘由及其合理性、与业务相关性，发生对象的资信情况，往来款项的后续回款安排等；②财务部履行对合同的财务监督职责，包括审查往来款的结算期限和结算方式的合理性，并根据合同规定及时结算，监控资金的收取或支付；③办公室则依其职责定期对全过程进行监督管控。《资金管理制度》对往来款项的全流程亦作出了相应要求：由业务部门发起、经财务部审核后，提交总经理审批；审批通过后，财务部予以放款并监控回款安排；办公室对全流程予以监督管控。公司通过明确的层级职能、完善的审批流程，从制度和执行层面上做好往来款的各项管理工作。

## 5、存货

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人存货余额分别为 601,295.66 万元、594,339.03 万元、806,294.27 万元和 845,608.97 万元。发行人 2018 年存货增加较大主要原因为发行人加大对基础设施和土地整理的建设，投资额度增加所致，存货主要为土地和工程。

发行人存货明细列示如下：

**表 10—15 存货构成情况**

单位：人民币万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
开发成本	628,711.45	527,473.55	221,455.21	233,986.13

2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券募集说明书

待开发土地	216,897.52	278,820.72	372,883.83	367,309.53
合计	845,608.97	806,294.27	594,339.03	601,295.66

截至 2018 年末，发行人土地共计 15 宗，面积 2,737.51 亩，账面价值 326,287.15 万元，明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	311房地证2014字第06039号	忠县乌杨镇移民生态工业园区内	出让	城镇住宅用地	392.74	41,892.13	评估法	106.67	无	否
2	政府注入	311房地证2014字第06040号	忠县乌杨镇移民生态工业园区内	出让	城镇住宅用地	535.64	57,135.43	评估法	106.67	无	否
3	政府注入	311房地证2014字第06041号	忠县乌杨镇移民生态工业园区内	出让	城镇住宅用地	558.52	59,575.83	评估法	106.67	无	否
4	政府注入	311房地证2014字第06042号	忠县乌杨镇移民生态工业园区内	出让	城镇住宅用地	503.07	53,660.70	评估法	106.67	无	否
5	政府注入	311房地证2014字第09288号	忠县复兴镇水坪	出让	城镇住宅用地	11.33	3,021.71	评估法	266.67	无	否
6	政府注入	311房地证2014字第09293号	忠县复兴镇水坪	出让	城镇住宅用地	17.85	4,761.26	评估法	266.67	无	否
7	政府注入	311房地证2014字第09295号	忠县复兴镇水坪	出让	城镇住宅用地	51.74	13,797.24	评估法	266.67	无	否
8	政府	311房地证	忠县复兴	出让	城镇	106.10	28,292.47	评估法	266.67	无	否

	注入	2014字第09296号	镇水坪		住宅用地						
9	政府注入	311房地证2014字第09300号	忠县复兴镇水坪	出让	城镇住宅用地	18.46	4,921.64	评估法	266.67	无	否
10	政府注入	311房地证2015字第11652号	复兴镇水坪社区	出让	城镇住宅用地	85.88	10,305.38	评估法	120.00	无	否
11	政府注入	311房地证2015字第11653号	复兴镇水坪社区	出让	城镇住宅用地	99.44	11,932.32	评估法	120.00	无	否
12	政府注入	311房地证2015字第11654号	复兴镇水坪社区	出让	城镇住宅用地	52.41	6,288.79	评估法	120.00	无	否
13	政府注入	渝(2016)忠县不动产权第000604238号	忠县忠州街道香山路	出让	城镇住宅用地	83.76	25,127.95	评估法	300.00	无	否
14	司法拍卖	渝(2018)忠县不动产权第000048451号	忠县复兴镇水坪村	出让	工业用地	133.26	5,574.30	成本法	25.27	无	是
15	司法拍卖	渝(2018)忠县不动产权第000048531号	忠县复兴镇水坪村	出让	工业用地	87.31		成本法		无	是
合计						2,737.51	326,287.15				

## 6、可供出售金融资产

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人可供出售金融资产余额分别为 2,900.00 万元、3,400.00 万元、2,900.00 万元和 2,900.00 万元。发行人 2017 年变动主要原因是增加对通旭投资公司投资，2018 年变动主要原因是减少对通旭投资公司

投资。

## 7、在建工程

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人在建工程余额分别为 0 万元、97,551.82 万元、103,555.32 万元和 103,555.32 万元。2017 年末，发行人在建工程有较大幅度增长，主要系忠县政府向发行人注入三峡港湾实景演出项目。

截至 2018 年末，发行人在建工程明细列示如下：

**表 10-16 2018 年 12 月 31 日在建工程明细**

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	三峡港湾实景演出项目	生产型建设项目	5 年	否	103,555.32

## 8、无形资产

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人无形资产余额分别为 7.08 万元、15,963.90 万元、15,641.62 万元和 15,480.47 万元。2017 年末，发行人无形资产较 2016 年有较大幅度增长，主要系忠县政府向发行人注入三峡港湾实景演出项目，该项目土地一并划转，土地产权证正在变更办理当中。

### (二) 负债构成分析

**表 10-17 发行人最近三年及一期负债构成情况**

单位：人民币万元

项目	2019 年 6 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据及应付账款	10,269.73	2.69%	12,175.65	3.08%	4,704.31	1.38%	4,522.13	1.53%
应交税费	21,361.82	5.60%	19,324.65	4.89%	8,996.32	2.64%	5,838.15	1.98%
其他应付款	63,775.66	16.72%	55,249.38	13.97%	50,788.72	14.88%	49,314.88	16.72%
一年内到期的非流动负债	15,000.00	3.93%	26,000.00	6.58%	49,392.00	14.47%	20,982.00	7.11%
流动负债合计	<b>110,407.20</b>	<b>28.94%</b>	<b>112,749.69</b>	<b>28.52%</b>	<b>113,881.35</b>	<b>33.37%</b>	<b>80,657.15</b>	<b>27.34%</b>
长期借款	185,423.00	48.60%	185,423.00	46.90%	168,623.00	49.41%	156,015.00	52.88%

应付债券	59,174.83	15.51%	59,174.83	14.97%	58,744.78	17.21%	58,340.17	19.78%
长期应付款	26,490.00	6.94%	38,000.00	9.61%				
非流动负债合计	271,087.83	71.06%	282,597.83	71.48%	227,367.78	66.63%	214,355.17	72.66%
负债合计	381,495.03	100.00%	395,347.52	100.00%	341,249.13	100.00%	295,012.32	100.00%

从负债构成来看，发行人 2019 年 6 月末流动负债合计为 110,407.20 万元，占负债总额比例为 28.94%，非流动负债合计为 271,087.83 万元，占负债总额比例为 71.06%。流动负债主要为其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债主要为长期借款和应付债券。

### 1、其他应付款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人其他应付款余额分别为 49,314.88 万元、50,788.72 万元、55,249.38 万元和 63,775.66 万元。主要为发行人正常经营业务产生的往来款。

截至 2018 年末，发行人其他应付款前五名单位明细列示如下：

表 10-18 其他应付款明细

单位：人民币万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	性质
1	重庆市通达投资有限公司	42,637.91	4 年以内	往来款
2	重庆通旭投资发展有限公司	6,552.78	1 年以上	往来款
3	重庆高速公路集团有限公司	1,000.00	2 年以内	往来款
4	经信委星博化工搬迁项目部	1,000.00	2 年以内	保证金
5	忠县自来水公司	920.00	2 年以内	往来款

### 2、一年内到期的非流动负债

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 20,982.00 万元、49,392.00 万元、26,000.00 万元和 15,000.00 万元。截至 2019 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债主要为重庆三峡银行、兴业银行重庆分行、

新时代信托贷款到期负债。

### 3、长期借款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人长期借款余额分别为 156,015.00 万元、168,623.00 万元、185,423.00 万元和 185,423.00 万元。近三年，发行人长期借款余额逐年增加，主要为增加农发行贷款。

截至 2019 年 6 月末，发行人长期借款明细列示如下：

**表 10—19 长期借款种类**

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日
抵押借款	
质押借款	85,000.00
保证借款	83,923.00
信用借款	16,500.00
合计	185,423.00

**表 10—20 长期借款明细**

单位：人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	借款余额
中国农业发展银行忠县支行	2017/9/29	2037/9/27	4.90%	610,000,000.00
中国农业发展银行忠县支行	2018/2/12	2038/2/11	4.90%	240,000,000.00
重庆三峡银行股份有限公司忠县支行	2016/7/14	2026/7/21	基准利率上浮 34.7%，不低于 6.6%	414,230,000.00
新时代信托股份有限公司	2016/12/7	2021/12/6	5.71%	425,000,000.00
兴业银行股份有限公司重庆分行	2017/4/25	2036/12/19	基准利率上浮 5%	165,000,000.00
合计				1,854,230,000.00

### 4、应付债券

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人应付债券余额分别为 58,340.17 万元、58,744.78 万元、59,174.83 万元和 59,174.83 万元。2016 年发行人在重庆股份转让中心发行 2016 年私募债券，发行规模 6 亿元，利率 5.44%。

## 5、长期应付款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人长期应付款余额分别为 0 万元、0 万元、38,000.00 万元和 26,490.00 万元。长期应付款主要为发行人向重庆兴农资产管理有限公司的借款。

### (三) 有息负债

截至 2019 年 6 末，发行人有息负债规模合计 286,913.00 万元，具体明细如下表所示：

表 10—21 发行人有息负债明细

单位：人民币万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中国农业发展银行忠县支行	贷款	61,000.00	4.90%	2017/9/29-2037/9/27	质押
2	中国农业发展银行忠县支行	贷款	24,000.00	4.90%	2018/2/12-2038/2/11	抵押
3	重庆三峡银行股份有限公司忠县支行	贷款	12,000.00	9.00%	2018/9/8-2019/6/20	无
4	重庆三峡银行股份有限公司忠县支行	贷款	41,423.00	基准利率上浮 34.7%，不低于 6.6%	2016/7/14-2026/7/21	保证
5	新时代信托股份有限公司	信托	45,000.00	5.71%	2016/12/7-2021/12/6	保证
6	兴业银行股份有限公司重庆分行	贷款	17,000.00	基准利率上浮 5%	2017/4/25-2036/12/19	无
7	2016 年私募债持有人	私募债	60,000.00	5.44%	2016/12/7-2021/12/6	保证
8	重庆兴农资产经营管理有限公司	借款	26,490.00	4.75%	2018/1/26-2021/1/25	质押
	合计		286,913.00			

#### (四) 债务偿还压力测算分析

表 10—22 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：人民币万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 -2035 年
有息负债当年偿付规模	15,000.00	30,458.00	111,982.00	9,850.00	11,850.00	13,850.00	15,850.00	26,273.00	51,800.00
其中，银行借款偿还规模	12,500.00	3,600.00	9,850.00	9,850.00	11,850.00	13,850.00	15,850.00	26,273.00	51,800.00
信托计划偿还规模	2,500.00	2,500.00	40,000.00						
已发行债券偿还规模		10,000.00	50,000.00						
其他债务偿还规模		14,358.00	12,132.00						
本期债券偿付规模				10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
合计	15,000.00	30,458.00	111,982.00	19,850.00	21,850.00	23,850.00	25,850.00	36,273.00	51,800.00

#### 三、对外担保情况分析

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额 316,500.00 万元，

对外担保具体明细如下：

表 10-23 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	到期日
1	忠县畅达建设投资有限公司	80,000.00	贷款	保证担保	2039-4-13
2	重庆市通旺投资发展有限公司	98,500.00	贷款	保证担保	2036-12-13
3	重庆市通达投资有限公司	55,000.00	非公开定向债权投资工具	保证担保	2022-12-25
4	重庆市通达投资有限公司	30,000.00	贷款	保证担保	2020-11-24
5	重庆市通达投资有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2019-12-24
6	重庆市通达投资有限公司	50,000.00	贷款	保证担保	2023-9-25
合计		316,500.00			

1、发行人为忠县畅达建设投资有限公司向中国农业发展银行忠县支行借款人民币 8 亿元提供保证担保，此借款种类为固定资产贷款。

2、发行人为重庆市通旺投资发展有限公司向中国农业发展银行忠县支行借款人民币 9.85 亿元提供保证担保，此借款种类为整体城镇化建设固定资产贷款。

3、发行人为重庆市通达投资有限公司发行的 2017 年第 1171 期非公开定向债权投资工具 5.5 亿元提供保证担保。

4、发行人为重庆市通达投资有限公司向重庆银行股份有限公司忠县支行借款人民币 3 亿元提供保证担保，此借款业务种类流动资金贷款。

5、发行人为重庆市通达投资有限公司向广发银行股份有限公司重庆分行借款人民币 0.3 亿元提供保证担保，此借款业务种类流动资金贷款。

6、发行人为重庆市通达投资有限公司向哈尔滨银行股份有限公司重庆万州支行借款人民币 5 亿元提供保证担保，此借款业务种类为建设项目贷款。

上述对外担保均由发行人股东进行决策批准，对外担保企业均为当地国有企业，发行人与被担保人无关联关系，被担保人经营状况良好，总体而言担保代偿风险较小，不会对公司经营及债券还本付息造成重大影响。

发行人无为其他企业公开发行债券提供担保和作差额补偿人情况。

#### 四、发行人资产受限情况

截至 2019 年 6 月末，发行人账面无受限资产。

#### 五、发行人最近一个会计年度关联交易情况

公司关联交易遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，以维护公司和股东的利益为根本。关联交易的价格主要遵循市

场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

### (一) 关联方关系

#### 1、发行人母公司

股东名称	关联关系	所在地	业务性质	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司表决权比例
忠县国有资产事务管理中心	母公司	重庆市忠县忠州街道州屏环路 40 号	政府机构	67.34%	67.34%

#### 2、发行人子公司

发行人无子公司。

#### 3、发行人合营、联营企业

发行人无合营、联营企业。

### (二) 关联交易

无。

### (三) 关联方应收款项

无。

## 六、发行人最近三年及一期的资产负债表（见附表二）

## 七、发行人最近三年及一期的利润表（见附表三）

## 八、发行人最近三年及一期的现金流量表（见附表四）

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人已发行尚未兑付的债券情况

发行人于 2016 年 12 月 7 日在重庆股份转让中心发行私募债券，募集资金用于补充营运资金，详细情况如下：

类型	简称	发行规模	期限	利率	起息日	到期日	担保人
私募债	16 忠县通瑞债	6 亿元	5 年	5.44%	2016/12/7	2021/12/6	重庆市通达投资有限公司

### 二、发行人已发行的信托计划等融资情况

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人的信托计划情况如下表：

单位:万元

序号	融资类型	借款单位	借款余额	借款利率	借款日期	到期日期
1	信托	新时代信托股份有限公司	45,000.00	5.71%	2016/12/7	2021/12/6

除此之外，发行人无其他已发行尚未兑付的债券、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、证券公司资产管理计划、理财产品、融资租赁以及其他各类私募融资品种。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金总额为5亿元，拟分别用于忠县城市新区安置房建设项目、忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目建设和补充营运资金，具体情况如下：

表 12-1 募集资金投向表

单位：人民币亿元

项目名称	项目总投资额	募集资金使用额度	占本次募集资金比例	募集资金安排占项目总投资比例
忠县城市新区安置房建设项目	10.44	3.50	70.00%	33.52%
忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目	8.64	0.50	10.00%	5.79%
补充营运资金		1.00	20.00%	
合计		5.00	100.00%	

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、募集资金投资项目概况

#### (一) 忠县城市新区安置房建设项目

##### 1、项目建设的必要性分析

###### (1) 是构建和谐社会的需要

我国正处于社会主义初级阶段，在此阶段客观存在部分城镇困难群体，而构建社会主义和谐社会是党的十七大提出的经济社会发展的重要目标，现阶段政府急需解决的热点问题之一就是如何使城镇中低收入群体安居的问题。因此，为城市中低收入家庭提供相对便宜的城市拆迁还建房，改善其居住条件，逐步提高其居住水平，是构建和谐社会的需要。

###### (2) 是城乡统筹发展的需要

农村城镇化是“三农”问题中的重要内容，是城乡统筹发展的重要举措，推动农村城镇化，促进城乡统筹发展，就必须在加大乡镇基础设施投入等方面入手，解决好农村城镇化所带来的住房紧张问题，就必须做好保障性住房工程的建设工作。

(3) 有利于解决征地拆迁安置还房问题，保障社会稳定，促进忠县城市新区开发建设

忠县乌杨新区是忠县经济发展和城市建设的重点区域，新区开发建设的过程就是一个城镇化的进程，而城镇化的首要解决的问题就是土地转换问题，农业用地转化为城市用地才能为城市建设与经济发展创造先决条件，在此过程中必然伴随大量的拆迁安置，因此妥善解决拆迁安置问题不仅关系到新区开发建设进程，还将对当地社会的安定团结产生重要影响。安置房完全能够保障被拆迁农民的住房需求问题，一方面，安置房原则上将低于市场价格出售给被拆迁安置农民，给被拆迁农民最大的实惠；另一方面，安置房配套设施齐全，户型多样，不同户型、楼层、朝向均制定不同的价格，被拆迁农民可进行自由选择。因此通过实施本项目，能够妥善解决被拆迁农民的住房问题，以此来推动片区拆迁安置工作，促进新区的开发建设。

(4) 是推动城市化进程、带动区域经济发展的需要

城市化水平的高低是一个地区国民经济和社会发展的综合反映，也是反映人民生活水平重要的指标之一，大力推进城市化，提高城市化水平，是加快经济社会发展、实现全面小康的必由之路，也是优化城乡经济结构，提高社会保障能力，缩小城乡差别，实现城乡统筹的客观要求。目前，重庆市的城市化率为62.6%，这与我国东部发达地区有较大的差距，按照我市建设一小时经济圈及城乡统筹试验区的要求，预计在2020年重庆城市化率将达到80%左右，推进实施城市化战

略任重而道远。忠县按照重庆市城镇体系规划以及重庆市委、市政府对忠县的定位和要求，全面落实县委、县政府提出的“开发建设新城、完善功能配套、改造提升老城”的城市发展战略，完善新城区城市功能，增强对农村富余劳动力的吸纳能力，推动忠县城市化进程，提升城市形象。

## 2、项目概况

### (1) 项目建设内容及规模

本项目规划总用地面积83500m<sup>2</sup>，总建筑面积360292m<sup>2</sup>，包括新建高层商住楼20栋，建筑面积318342m<sup>2</sup>，其中，住宅287727m<sup>2</sup>、商业设施28457m<sup>2</sup>，物管用房1081m<sup>2</sup>、社区服务用房374m<sup>2</sup>、活动用房645m<sup>2</sup>、消防控制室及弱电机房58m<sup>2</sup>；新建幼儿园1座，建筑面积1217m<sup>2</sup>；地下车库及设备用房，建筑面积40733m<sup>2</sup>；配套完善室内外公用工程，道路、硬质铺地、绿化、消防等室外工程。

### (2) 项目审批情况

该项目已取得以下批准文件：

忠县发展和改革委员会于2018年8月9日出具《忠县发展和改革委员会关于忠县城市新区安置房建设项目可行性研究报告的批复》（忠发改基〔2018〕109号）：对项目法人、建设地址、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设工期、招标核准等进行了批复。

忠县发展和改革委员会于2018年6月26日出具《忠县发展和改革委员会关于忠县城市新区安置房建设项目节能审查的批复》（忠发改基〔2018〕98号）：对项目节能审查进行批复。

忠县发展和改革委员会于2018年4月19日出具《忠县发展和改革委员会关于忠县城市新区安置房建设项目社会稳定风险评估报告的批复》（忠发改基〔2018〕96号）：对项目社会稳定风险评估情

况进行了批复。

忠县城市新区安置房建设项目于 2018 年 5 月 14 日在忠县环境保护局进行了环境影响备案，备案号：201850023300000764。

忠县国土资源和房屋管理局于 2018 年 3 月 30 日出具《忠县国土房管局关于忠县城市新区安置房建设项目用地预审意见的通知》（忠国土房管预审〔2018〕156 号）：对项目建设用地情况进行了批复。

忠县规划局于 2018 年 3 月 6 日出具《建设项目选址意见书》（选字第 5002332018000102 号）：批准了项目选址规划。

### （3）项目投资规模及资金来源

该项目总投资 104,373.08 万元，项目总投资为 104373.08 万元。其中，工程费用 75319.68 万元，工程建设其它费用 11697.38 万元，土地费 7514.99 万元，基本预备费 5221.02 万元，建设期利息及融资费用 4620.00 万元。商业用房投资占总投资的 7.13%。资金来源为发行人自筹 34373.08 万元，债券资金 65000.00 万元，银行贷款 5000.00 万元。

### （4）项目社会效益分析

忠县城市新区安置房建设项目收入来源主要为安置房销售、配套商业设施销售、停车位销售三部分。项目完工后，建成安置房面积 287,726.66 m<sup>2</sup>，配套商业设施面积 28,453.04 m<sup>2</sup>，停车位 919 个。根据可行性研究报告，安置房按照 3,600.00 元/m<sup>2</sup>向安置户定向销售，配套商业设施按照 11,000.00 元/m<sup>2</sup>对外销售，停车位按照 88,000.00 元/个对外销售。通过安置房、配套商业设施、停车位的销售，项目可实现销售收入 142,967.14 万元，其中债券存续期可实现销售收入 142,967.14 万元。本期债券募集资金投资项目经济效益良好，产生的收益可以有效覆盖项目对应债券本息及项目总投资。

表 12-2 忠县城市新区安置房建设项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期								
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1.收入合计				32,639.40	35,068.20	27,839.87	28,595.19	18,824.49	142,967.14
1.1 销售收入				32,639.40	35,068.20	27,839.87	28,595.19	18,824.49	142,967.14
1.1.1 安置房销售				31,074.48	31,074.48	20,716.32	20,716.32		103,581.60
1.1.2 配套商业设施				1,564.92	1,564.92	4,694.75	6,259.67	17,214.09	31,298.34
1.1.3 停车位					2,428.80	2,428.80	1,619.20	1,610.40	8,087.20
2.运营成本及费用				489.59	526.02	417.60	428.93	282.37	2,144.51
3.流转税及附加费					1,160.82	2,785.25	2,860.82	1,883.30	8,690.20
4.净收益				32,149.81	33,381.36	24,637.02	25,305.44	16,658.82	132,132.45

### (5) 项目进展情况说明

该项目建设工期为 2 年，计划于 2018 年 11 月开工建设，预计 2020 年 10 月竣工。截至 2019 年 3 月底，项目已开工建设，已投入 0.45 亿元。

### (6) 项目纳入保障房计划情况

忠县城市新区安置房建设项目纳入忠县 2018 年保障性安居工程计划。

### (7) 其他情况

忠县 2018 年房地产开发投资 36.79 亿元，增长 61.6%。全年商品房施工面积 267.74 万平方米，增长 26.0%，其中住宅施工面积 197.59 万平方米，增长 20.8%。商品房竣工面积 42.58 万平方米，下降 18.4%，其中住宅竣工面积 32.85 万平方米，下降 21.4%。商品房销售面积 72.55 万平方米，增长 30.0%，其中住宅销售面积 58.98 万平方米，增长 8.7%。竣工商品待售面积 11.78 万平方米，下降 29.8%，其中住宅面积 8.37 万平方米，下降 32.8%，去库存周期 1.7 个月。2018 年忠县新建商品住房均价 5000 元/平方米，房地产价格未出现过快上涨及捂盘惜售情况，商品房库存量有所减少，去库存压力较小，购房刚需强劲。

在忠县去库存压力减小及商品房销售均价 5000 元/平方米的情况下，忠县城市新区安置房建设项目以 3600 元/平方米定向向拆迁户销售，安置房销售售价远低于新建商品住房售价，解除了被拆迁群众“后顾之忧”，维护了和谐安定的发展环境，亦能稳定忠县房地产市场，平稳忠县房价上涨压力。

## （二）忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目

### 1、项目建设的必要性分析

#### （1）符合新型工业化的要求

加速新型工业化是转变经济发展方式的重点方向。目前，重庆正处于工业化中期，全市经济以工业为主导的格局不会根本改变，通过工业化带动城乡、区域协调发展，努力走出一条符合重庆实际的新型工业化道路，做强做大重庆工业经济。忠县工业园是忠县的新型工业区和担负工业发展的重任，通过提升科技含量，坚持发展与保护并重，成为了承载忠县打造渝东北特色资源加工基地和长江经济带综合立体交通走廊重要节点的平台。

标准化厂房建设项目属《国家产业结构调整指导目录(2011年本)》鼓励类项目。本项目建设总共39万平方米的标准化厂房及配套设施，是忠县工业园鸟杨组团移民生态工业园重要的工业厂房设施，将引导更多的高新技术企业入驻，为入驻企业提供完善的标准厂房、污染处理排放设施、水电气市政配套设施，利于园区走资源消耗少、环境污染小、科技含量高、经济效益好、人力资源优势得到充分发挥的工业化的道路，增强工业园可持续发展能力。

#### （2）是园区招商引资的需要

建设标准化厂房建设能促进忠县中小企业良性化竞争力，也有利于减少中小企业的风险投资。根据忠县第二产业规划发展目标及忠县

工业园区拟重点引进产业规划，标准化厂房建设服务的目标群体为对生产厂房无特殊要求的中小型加工企业，大力发农副产品加工、新型建材、生物医药、装备制造、清洁能源及高新技术为主的支柱产业。

工业园区标准厂房建设，有利于推进土地、能源等各类资源集约利用和有效配置、使有限的土地资源发挥最大的集约效应；有利于缩短企业入园项目的建设周期，减少企业的资金占用、提高招商引资成功率；有利于吸引中小及非公企业各高新技术企业入园创业和承接东部产业转移，推进全民创业，充分发挥土地、资金、技术、信息、人才、管理、环境等要素集合优势，扩大就业规模；有利于促进同类行业和关联企业快速集群，推动产业集聚化、规模化、专业化发展。

忠县工业园现有标准化厂房已不能满足企业的需求，用地日趋紧张，而厂房不足将严重影响着新区的进一步发展，不利于扩大招商引资。因此本项目建设增加园区硬件条件，扩大忠县工业园的吸引力，利于招商引资。

### （3）有利于忠县工业园区加快发展

忠县工业园是“江南万亿工业走廊”战略体系的重要组成部分，是忠县实施工业强县战略和对外开放的重要门户，是产业配套生产基地和转移承接基地，是特色生态工业发展主战场和产城融合发展先行区。

以多功能标准化厂房为载体，充分发挥土地、资金、技术、信息、人才、管理、环境等集合优势，实现生产力要素的整合聚集，对接沿海产业梯度转移，吸引中小企业落户发展。集约利用土地资源，实现工业园产业集中布局，促进忠县产业结构优化调整与社会化分工配套合理的有效结合，不断形成新的产业聚集区，为企业的现代化、专业化、集约化生产提供了有力的产业环境。逐步形成具有忠县特色的集科研开发、生产制造、营销物流、商务服务、设施共享为一体的优势

产业集群，不断提升忠县工业经济整体竞争力。项目将进一步优化园区产业结构，夯实园区发展基础，增强园区发展后劲，有力地推动忠县工业园的建设和千亿级工业园区的打造。

#### （4）促进区域经济发展和城乡统筹建设

忠县工业园是忠县的新型工业区和担负工业发展的重任，也是忠县新的经济增长点，乌杨组团是忠县工业园的发展重点。加快忠县工业园标准化厂房建设，大力发展忠县工业经济，利于把忠县建设成为长江重要节点城市，有利于带动库区移民搬迁县缩小与全市平均水平差距；有利于承接传递主城辐射，改变忠县经济总体薄弱的状况，带动忠县整体经济社会发展。

随着城市化建设及退耕还林工程的实施，人均耕地还将下降。忠县工业园工业园区建设处于初步发展阶段，项目建设利于大量企业入驻投资生产，促进就业，转移农村富余劳动力，加快忠县工业化和城市化进程，推进城乡统筹建设。

## 2、项目概况

### （1）项目建设内容及规模

本项目规划总用地面积182979.89m<sup>2</sup>，总建筑面积394905.07m<sup>2</sup>，内容包括场地平整工程182979.89m<sup>2</sup>；标准化厂房24栋，建筑面积368,960.03m<sup>2</sup>；配套服务楼2栋，建筑面积13,303.56m<sup>2</sup>；配套设备间等建筑面积12,641.48m<sup>2</sup>；附属设施土建工程、室内外综合管网、铺地、绿化以及其他室外工程等。

### （2）项目审批情况

该项目已取得以下批准文件：

忠县发展和改革委员会于2017年8月30日出具《忠县发展和改革委员会关于忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目可行性研

究报告的批复》（忠发改基〔2017〕400号）：对项目法人、建设地址、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设工期、招标核准等进行了批复。

忠县发展和改革委员会于2017年7月26日出具《忠县发展和改革委员会关于忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目社会稳定风险评估报告的批复》（忠发改基〔2017〕396号）：对项目社会稳定风险评估情况进行了批复。

忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目于2017年8月10日在忠县环境保护局进行了环境影响备案，备案号：201750023300000524。

忠县国土资源和房屋管理局于2017年7月3日出具《忠县国土房管局关于忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目用地预审意见的通知》（忠国土房管预审〔2017〕161号）：对项目建设用地情况进行了批复。

忠县规划局于2017年11月21日出具《建设用地规划许可证》（地字第500233201700073号）：批准了项目用地规划。

### （3）项目投资规模及资金来源

该项目总投资86405.71万元，其中，工程建设费用71911.82万元，工程建设其他费用2218.74万元，土地费2744.70万元，基本预备费5930.45万元，建设期贷款利息3600.00万元。资金来源为发行人自筹26405.71万元，债券资金55000.00万元，银行贷款5000.00万元。

### （4）项目社会效益分析

忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目收入来源主要为标准厂房出售和出租、标准厂房配套服务用房出售和出租。项目完工后，

建成标准厂房面积 368960 m<sup>2</sup>, 标准厂房配套服务用房面积 13304 m<sup>2</sup>。标准厂房出售面积 258272 m<sup>2</sup>, 分 5 年销售, 每年销售比例为 23%、20%、18%、19%、20%; 标准厂房出租面积 110688 m<sup>2</sup>, 第一年出租比例为 90%, 第二年出租比例为 95%, 后续年度出租比例为 100%; 标准厂房配套服务用房出售面积 10643 m<sup>2</sup>, 分 5 年销售, 每年销售比例为 20%、20%、20%、20%、20%; 标准厂房配套服务用房出租面积 2661 m<sup>2</sup>, 第一年出租比例为 90%, 第二年出租比例为 95%, 后续年度出租比例为 100%。根据可行性研究报告, 标准厂房按照 2800 元/m<sup>2</sup>对外销售, 标准厂房配套服务用房按照 3600 元/m<sup>2</sup>对外销售, 标准厂房按照 15 元/m<sup>2</sup>·月 (经营期第 6 年起按照 17 元/m<sup>2</sup>·月) 对外出租, 标准厂房配套服务用房按照 20 元/m<sup>2</sup>·月 (经营期第 6 年起按照 25 元/m<sup>2</sup>·月) 对外出租。通过标准厂房出售和出租、标准厂房配套服务用房出售和出租, 项目可实现出售出租收入共计 93,133.93 万元, 其中债券存续期可实现出售出租收入共计 88,458.21 万元。本期债券募集资金投资项目经济效益良好, 产生的收益可以有效覆盖项目对应债券本息及项目总投资。

表 12-3 忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目收益测算表

单位: 万元

项目	债券存续期								2026-2027 年	合计
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年		
1. 收入合计			19,249.63	17,182.94	15,839.44	16,562.60	17,285.76	2,337.86	4,675.71	93,133.93
1.1 出售收入			17,399.01	15,229.52	13,783.20	14,506.36	15,229.52			76,147.60
1.1.1 标准厂房			16,632.72	14,463.23	13,016.91	13,740.07	14,463.23			72,316.17
1.1.2 标准厂房配套服务用房			766.29	766.29	766.29	766.29	766.29			3,831.43
1.2 出租收入			1,850.62	1,953.42	2,056.24	2,056.24	2,056.24	2,337.86	4,675.71	16,986.33
1.2.1 标准厂房			1,793.15	1,892.76	1,992.38	1,992.38	1,992.38	2,258.04	4,516.07	16,437.16
1.2.2 标准厂房配套服务			57.47	60.66	63.86	63.86	63.86	79.82	159.64	549.17

用房										
2.运营成本及费用			369.51	362.75	358.83	366.73	375.01	282.94	565.89	2,681.66
3.流转税及附加费						1,319.42	1,892.79	254.05	508.10	3,974.36
4.净收益			18,880.12	16,820.19	15,480.61	14,876.45	15,017.96	1,800.87	3,601.72	86,477.91

### (5) 项目进展情况说明

该项目目前已开工建设，不存在强拆强建等情况。截至 2019 年 3 月末已投入 2.01 亿元，预计 2019 年 12 月完工。

### (6) 其他情况

项目用地暂未缴纳土地出让金，项目后期将通过招拍挂程序，由发行人摘牌，预计缴纳土地出让金 0.27 亿元，土地性质为工业用地。

2018 年，忠县工业地产开发投资 7.18 亿元，增长 14.3%；新开工面积 30 万平方米；截至 2018 年末，忠县工业厂房库存量为 3 万平方米，去库存周期 1.5 月。忠县工业地产存量处于合理水平，去库存压力小，供需较为平衡。

## 三、募集资金使用计划及管理制度

发行人具有严格的财务和资金管理制度，资金流管理贯穿于企业管理的各个环节中。同时发行人将严格按照国家发展和改革委员会关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行统一管理和统一调控，以确保募集资金使用及管理的安全性。

(一) 发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并保证发债所筹集资金中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的 70%。禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

(二) 发行人募集资金的存放坚持集中存放、便于监管的原则。募集资金到位后，由财务部办理资金验证手续，结合投资项目的信贷

安排开设独立的银行账户，进行专项管理。

(三) 发行人对于募集资金的使用，必须严格按照发行人有关规定履行资金审批手续。发行人在进行项目投资时，凡涉及募集资金的支出均须由有关部门按照资金使用计划，根据投资项目实施进度，提出用款额度，再根据用款额度大小，视情况报发行人分管领导、总经理批准后办理付款手续。

(四) 发行人募集资金不得用于委托理财或进行其他变相改变募集资金用途的投资。发行人将组织有关部门定期对募集资金的使用情况进行检查，必要时可委托会计师事务所等专业机构进行专题审计，并及时向控股股东汇报检查结果。

## 第十三条 偿债保障措施

发行人是本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于发行人自身收益。针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为保证本期债券的还本付息，发行人还制定了详尽的偿债计划和偿债保障措施。

### 一、债券担保

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，拟发行总额不超过5亿元，其中3.5亿元用于忠县城市新区安置房建设项目，0.5亿元用于忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目，1亿元用于补充营运资金。

#### 1、担保人基本情况

名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本：300,000.00万元

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（按许可证核定期限从事经营）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的，不得从事经营；法律、行政法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。

重庆兴农融资担保集团有限公司正式成立于 2011 年 8 月 31 日，系重庆市国有资产管理委员会监督管理的一级骨干国有企业，控股股东为重庆渝富资产经营管理集团有限公司，实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

重庆兴农融资担保集团有限公司是重庆市委市政府为深化农村金融改革、助推农业现代化和城乡统筹发展，由市与区（县）两级政府共同出资打造的全国首个省级政策性农业信贷担保体系，是市属国有 A 类重点企业。目前，担保人形成了以融资担保业务为核心，以价格评估、资产管理、小额信贷、互联网金融、基金管理、股权投资、财务咨询、电子商务为补充的农村金融服务产业链，能够为广大“三农”提供全方位、全过程的金融服务，能够有效发现农村资产价值，引导金融机构扩大农村信贷供给，规范农村金融市场秩序和控制农村信用风险。

## 2、担保人财务情况

单位：万元

项目	2018年度末	2017 年度末
货币资金	396,039.23	506,289.82
资产总计	2,296,342.94	2,237,309.94
负债总计	1,312,165.09	1,260,418.84
所有者权益总计	984,177.85	976,891.10
营业总收入	74,286.43	61,172.91
净利润	21,562.47	14,844.57
资产负债率	57.14%	56.34%
经营活动产生的现金流量净额	-84,126.91	-47,365.59

目前担保人主要在重庆市内从事产权抵押担保、直接担保和小额贷款等业务。截至 2018 年末，兴农担保合并口径资产总额为 229.63 亿元，所有者权益为 98.42 亿元（其中归属于母公司所有者权益为 56.26 亿元）；2017 年实现营业总收入 7.43 亿元，净利润为 2.16 亿

元（其中归属于母公司所有者的净利润为 1.52 亿元）。

### 3、担保人资信情况

#### （1）长期主体信用等级

经联合信用评级有限公司和中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，重庆兴农融资担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AA+ 级，评级展望为稳定。经东方金诚国际信用评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司和大公国际资信评估有限公司综合评定，重庆兴农融资担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

#### （2）兴农担保资信实力强

我国宏观经济的稳定增长以及重庆市良好的经济发展态势为兴农担保提供了发展空间。兴农担保股东背景较好，组织机构设置较为完善，并建立了完整的治理体系和管理制度，基本能够满足现阶段经营管理业务开展需要。

兴农担保建立了相应的风险管理制度和机制，公司直保风险管理水平业务发展较快，且代偿率较低，体现出较强的风险管理水平。兴农担保具有较强的经营能力，业务增长较快，公司目前资产中货币资金存量充裕，偿债能力能够得到保障。

综上，重庆兴农融资担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

### 4、担保函主要内容

兴农担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。兴农担保已为本期债券出具担保函。

保证的方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

保证范围：担保人保证的范围包括本期债券本金及利息，以及违

约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

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

### 5、担保业务指标情况

截至 2018 年末，兴农担保担保责任余额为 480.93 亿元，结合兴农担保当期净资产 98.42 亿元，融资担保放大倍数 4.89。兴农担保对本期债券 5 亿元的融资担保责任余额为 4 亿元，兴农担保 2018 年末融资担保责任余额加上本期债券融资担保责任余额后为 484.93 亿元，融资担保放大倍数为 4.93。

截至 2018 年末，兴农担保当期净资产 98.42 亿元，净资产的 10% 即 9.84 亿元，净资产的 15% 即 14.76 亿元，兴农担保对发行人及其关联方融资担保业务在保余额为零，即融资担保责任余额为零，加上本期债券 5 亿元债券的计算集中度指标的融资担保责任余额为 3 亿元，均小于净资产的 10% 和净资产 15%。

综上，发行人在兴农担保担保业务的单一客户及关联方集中度、兴农担保的融资担保放大倍数均符合《条例》及《融资担保责任余额计量办法》等监管要求。

## 二、偿债计划

本期债券为固定利率品种，偿付利息或本息时间为每年一次，从第三年起，每年除按时付息外，还兑付部分本金。为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人还为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

## 三、人员制度安排和财务安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

此外，因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

#### 四、偿债资金专户及偿债资金安排

发行人与中国农业发展银行忠县支行签署了《2018 年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》，约定发行人应于发行首日前 5 个工作日在监管银行开设唯一的偿债资金账户，专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。发行人从本期债券发行第一年起按年计提偿债资金，在本金和利息兑付日 7 个工作日前将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金账户。监管银行应根据本期债券实际发行额度和利率计算本期债券本金和利息，并在每年本金和利息兑付日前第 5 个工作日书面通知发行人划款金额，并于每年本金和利息兑付日前第 7 个工作日核对偿债账户内资金状况。如果监管银行发现偿债账户资金余额不足以支付当年应付债

券本金和利息，应及时以书面形式通知要求发行人在 2 个工作日内补足。

偿债资金将来源于发行人稳健经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券利息和到期支付本金。

## 五、偿债保障措施

### (一) 发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人作为忠县主要的城市基础设施建设和土地整理开发平台，经营状况良好，近年来呈现稳步发展态势，2016 年-2018 年及 2019 年 1-6 月经营收入分别为 31,016.55 万元、47,789.55 万元、74,658.37 万元和 52,717.40 万元，实现净利润分别为 17,559.83 万元、20,434.61 万元、25,435.26 万元和 17,919.63 万元，近三年营业收入及利润水平均保持较高水平。发行人近三年平均净利润为 21,143.23 万元，预计足以覆盖本期债券一年利息。发行人盈利能力强，经营稳定，为偿还本期债券的本息提供了保证。

随着发行人业务的不断发展，发行人收入将逐年增加，盈利能力、偿债能力将显著增强，经营性现金流也将持续增长，从而为本期债券按期偿付打下坚实的基础。

### (二) 本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券的重要偿债来源

本期债券募集资金 5 亿元，拟分别用于忠县城市新区安置房建设项目、忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目和补充营运资金。忠县城市新区安置房建设项目通过安置房、配套商业设施、停车位的销售，项目可实现销售收入 142,967.14 万元，其中债券存续期可实现

销售收入 142,967.14 万元。收益测算如下表：

表 13-1 忠县城市新区安置房建设项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期								
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1.收入合计				32,639.40	35,068.20	27,839.87	28,595.19	18,824.49	142,967.14
1.1 销售收入				32,639.40	35,068.20	27,839.87	28,595.19	18,824.49	142,967.14
1.1.1 安置房销售				31,074.48	31,074.48	20,716.32	20,716.32		103,581.60
1.1.2 配套商业设施				1,564.92	1,564.92	4,694.75	6,259.67	17,214.09	31,298.34
1.1.3 停车位					2,428.80	2,428.80	1,619.20	1,610.40	8,087.20
2.运营成本及费用				489.59	526.02	417.60	428.93	282.37	2,144.51
3.流转税及附加费					1,160.82	2,785.25	2,860.82	1,883.30	8,690.20
4.净收益				32,149.81	33,381.36	24,637.02	25,305.44	16,658.82	132,132.45

忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目通过标准厂房出售和出租、标准厂房配套服务用房出售和出租，项目可实现出售出租收入共计 93,133.93 万元，其中债券存续期可实现出售出租收入共计 88,458.21 万元。收益测算如下表：

表 13-2 忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期								2026-2027 年	合计
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年		
1.收入合计			19,249.63	17,182.94	15,839.44	16,562.60	17,285.76	2,337.86	4,675.71	93,133.93
1.1 出售收入			17,399.01	15,229.52	13,783.20	14,506.36	15,229.52			76,147.60
1.1.1 标准厂房			16,632.72	14,463.23	13,016.91	13,740.07	14,463.23			72,316.17
1.1.2 标准厂房配套服务用房			766.29	766.29	766.29	766.29	766.29			3,831.43
1.2 出租收入			1,850.62	1,953.42	2,056.24	2,056.24	2,056.24	2,337.86	4,675.71	16,986.33
1.2.1 标准厂房			1,793.15	1,892.76	1,992.38	1,992.38	1,992.38	2,258.04	4,516.07	16,437.16
1.2.2 标准厂房配套服务用房			57.47	60.66	63.86	63.86	63.86	79.82	159.64	549.17
2.运营成本及费用			369.51	362.75	358.83	366.73	375.01	282.94	565.89	2,681.66
3.流转税及附加费						1,319.42	1,892.79	254.05	508.10	3,974.36

4.净收益			18,880.12	16,820.19	15,480.61	14,876.45	15,017.96	1,800.87	3,601.72	86,477.91
-------	--	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	-----------

本期债券募集资金投资项目经济效益良好，产生的收益可以有效覆盖项目对应债券本息及项目总投资，对本期债券本息有较好的偿付能力。

### (三)发行人良好的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了有力保障

发行人多年来与国内多家商业银行建立了稳固的合作关系，资信水平良好，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将可以通过银行的资金拆借予以解决。

### (四)主要资产具备较高的流动性，进一步增强本期债券的偿付能力

截至2018年12月31日，发行人拥有15宗国有土地使用权，共计2,737.51亩，账面价值326,287.15万元。若发行人的现金流不能覆盖本期债券到期应付的利息或本金，发行人可以利用上述部分土地进行变现处理，进一步保障了债券持有人的权益。发行人土地资产情况具体如下：

表13-3 发行人截至2018年12月31日土地清单

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	311房地证2014字第06039号	忠县乌杨镇移民生态工业园区内	出让	城镇住宅用地	392.74	41,892.13	评估法	106.67	无	否
2	政府注入	311房地证2014字第	忠县乌杨镇移民生	出让	城镇住宅	535.64	57,135.43	评估法	106.67	无	否

2019年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券募集说明书

		06040号	态工业园 区内		用地						
3	政府 注入	311房地证 2014字第 06041号	忠县乌杨 镇移民生 态工业园 区内	出让	城镇 住宅 用地	558.52	59,575.83	评估法	106.67	无	否
4	政府 注入	311房地证 2014字第 06042号	忠县乌杨 镇移民生 态工业园 区内	出让	城镇 住宅 用地	503.07	53,660.70	评估法	106.67	无	否
5	政府 注入	311房地证 2014字第 09288号	忠县复兴 镇水坪	出让	城镇 住宅 用地	11.33	3,021.71	评估法	266.67	无	否
6	政府 注入	311房地证 2014字第 09293号	忠县复兴 镇水坪	出让	城镇 住宅 用地	17.85	4,761.26	评估法	266.67	无	否
7	政府 注入	311房地证 2014字第 09295号	忠县复兴 镇水坪	出让	城镇 住宅 用地	51.74	13,797.24	评估法	266.67	无	否
8	政府 注入	311房地证 2014字第 09296号	忠县复兴 镇水坪	出让	城镇 住宅 用地	106.10	28,292.47	评估法	266.67	无	否
9	政府 注入	311房地证 2014字第 09300号	忠县复兴 镇水坪	出让	城镇 住宅 用地	18.46	4,921.64	评估法	266.67	无	否
10	政府 注入	311房地证 2015字第 11652号	复兴镇水 坪社区	出让	城镇 住宅 用地	85.88	10,305.38	评估法	120.00	无	否
11	政府 注入	311房地证 2015字第 11653号	复兴镇水 坪社区	出让	城镇 住宅 用地	99.44	11,932.32	评估法	120.00	无	否
12	政府 注入	311房地证 2015字第 11654号	复兴镇水 坪社区	出让	城镇 住宅 用地	52.41	6,288.79	评估法	120.00	无	否

13	政府注入	渝(2016)忠县不动产权第000604238号	忠县忠州街道香山路	出让	城镇住宅用地	83.76	25,127.95	评估法	300.00	无	否
14	司法拍卖	渝(2018)忠县不动产权第000048451号	忠县复兴镇水坪村	出让	工业用地	133.26	5,574.30	成本法	25.27	无	是
15	司法拍卖	渝(2018)忠县不动产权第000048531号	忠县复兴镇水坪村	出让	工业用地	87.31		成本法		无	是
合计						2,737.51	326,287.15				

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大幅度保护投资者的利益。

## 第十四条 投资者保护措施

### 一、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，同时由于债券持有人的不确定性，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请开源证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，建立了债券持有人会议制度并签订了《2019年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券债权代理协议》和《2019年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》，作为本期债券的债权代理人，开源证券股份有限公司将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

债权代理人的权限和职责包括：

#### 1、债券发行期间的权限与职责：

- (1) 起草和编制以下与债权代理有关的文件或协议：  
《债权代理协议》；  
《债券持有人会议规则》。

#### 2、债券存续期间的权限与职责：

- (1) 按照《债券持有人会议规则》的规定，召集和主持债券持有人会议；
- (2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- (3) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
- (4) 按照相关法律、法规的规定督促发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时

向债券持有人通报有关信息；

(5) 根据国家发改委的相关规定监督发行人使用本期债券募集资金；

(6) 督促发行人按照本期债券《募集说明书》的约定兑付本期债券本金及利息。

(7) 持续关注甲方的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。

(8) 在债券存续期内，代表全体债券持有人参与处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

(9) 经债券持有人会议决议，在其授权范围内参与甲方的破产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

(10) 履行本协议、本期债券《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

3、前述权限与职责仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

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

## 二、债券持有人会议规则

债权代理人制定了《债券持有人会议规则》，投资人认购或以其他合法方式取得本期债券即被视为同意并接受《债券持有人会议规则》。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。

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、对修改《债券持有人会议规则》作出决议；
- 2、对发行人变更《募集说明书》及其他发行文件的约定作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；
- 3、当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 4、当发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议；
- 5、当发行人出现其他未能履行《募集说明书》之约定且未能采取有效补偿方式的情形时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议；
- 6、对发行人拟将本期债券项下的债务转让给新债务人作出决议；
- 7、对更换债权代理人（代理人自动提出辞职的除外）或解聘债权代理人作出决议；
- 8、对更换或解聘偿债资金专户监管人作出决议；
- 9、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

## 第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素。

### 一、风险

#### (一) 本期债券相关风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券收益造成一定的不确定性。

##### 2、兑付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期的回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

##### 3、流动性风险

由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

#### (二) 与行业相关的风险

##### 1、宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。

## 2、行业监管政策变动风险

我国政府通过制定有关监管政策对城市基础设施建设实施监管。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

### (三) 与发行人有关的风险

#### 1、与发行人经营及其模式相关的风险

发行人作为国有企业，地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

#### 2、行业政策和经营环境变动的风险

发行人主要从事忠县基础设施建设、土地整理开发等业务。这些行业的经营受到国家法律、产业政策、物价政策及技术进步等因素的影响，这些因素未来的不利变化可能会对发行人业务或盈利能力造成负面影响。

#### 3、持续融资的风险

发行人从事的忠县基础设施建设、土地整理开发行业为资金密集型行业，发行人正实现资产规模较快的扩张，在建和计划建设项目需要大量的资金投入。因此，发行人的业务发展将产生持续的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的融资规模及成本。

#### 4、募集资金投资项目可能存在的风险

本次募集资金投资项目存在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及

投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流和收益产生重大影响。

## **5、合规使用债券资金的风险**

本期债券的募集资金将分别用于忠县城市新区安置房建设项目、忠县工业园标准化厂房及配套设施建设项目和补充营运资金，如果出现募集资金被挪用或未按约定使用的情况将可能对未来募集资金投资项目进度和收益产生不利影响。

## **6、基础设施建设和土地整理开发业务的不稳定性风险**

发行人 2016-2018 年基础设施建设项目收入波动较大，2016 年土地整理开发业务未实现收入，不具有持续性，可能对发行人偿付能力产生一定不利影响。

## **7、盈利对政府补助依赖较大的风险**

发行人是忠县主要的投融资主体，得到了忠县政府的大力支持，发行人盈利情况对政府补助具有较大依赖性，政府补助的不确定性可能对发行人偿付能力产生一定不利影响。

## **8、部分土地及房屋未取得权证的风险**

发行人一宗土地及一栋房屋未取得权证，可能产生资产不确定性风险。

## **9、债券存续期内存在较大的债务集中偿付风险**

发行人 2021 年需偿还债务约 11 亿元，在债券存续期内存在较大

的债务集中偿付风险，可能对本期债券偿付能力产生一定不利影响。

## 10、或有事项的风险

发行人截至 2018 年 12 月 31 日，对外担保余额 316,500.00 万元，占同期净资产比例的 46.81%且无反担保措施。发行人对外担保的对象为忠县国有企业，如若被担保人不按合同约定履行还款义务时，借款方有权向发行人追偿，发行人有代偿风险，将可能对发行人偿付能力产生一定的不利影响。

## 二、对策

### (一) 本期债券相关风险的对策

#### 1、利率风险的对策

本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响；本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

#### 2、兑付风险的对策

目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监管，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

#### 3、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也将随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

## (二) 与行业相关风险的对策

### 1、宏观经济政策风险的对策

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

### 2、行业监管政策风险的对策

发行人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业的动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业监管政策对发行人经营和盈利造成的不利影响。

## (三) 与发行人有关风险的对策

### 1、与发行人经营及其模式相关的风险

发行人今后将在地方政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高整体运营实力。发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，引进先进管理经验和优秀管理人才，使企业的管理始终能与环境的变化相适应，加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证企业的健康发展。发行人作为忠县主要的基础设施建设和土地整理开发投融资主体，得到了忠县政府的大力支持，项目建设资金能够较快得到拨付。

### 2、行业政策和经营环境变动风险的对策

发行人一方面将与主管部门保持紧密联系，加强对行业政策和经营环境情况的研究，以积极适应环境变化。另一方面，发行人将大力加强基础设施建设运营的产业化探索，提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，提高企业的可持续发展能力，尽力降低行业政策和经

营环境变动风险的影响。

### **3、持续融资风险的对策**

发行人多年来与国内多家商业银行建立了稳固的合作关系，资信水平良好，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款，这将保证发行人具有持续的债务融资能力。

### **4、募集资金投资项目风险的对策**

发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

### **5、合规使用债券资金风险的对策**

发行人具有严格的财务和资金管理制度，资金流管理贯穿于企业管理的各个环节中。同时发行人将严格按照国家发展和改革委员会关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行统一管理和统一调控，以确保募集资金使用及管理的安全性。

### **6、基础设施建设和土地整理开发业务的不稳定性风险的对策**

发行人基础设施建设和土地整理开发业务均需项目完工，财政局决算后确认收入，随着发行人对项目的投资建设，未来陆续有项目完工。项目完工后，发行人将加快推进项目的决算，以确保项目收入，保持发行人稳健的经营流入。

### **7、盈利对政府补助依赖较大风险的对策**

发行人正积极探索城投公司的转型，未来将加大对经营性资产的投入，经营性资产带来的经营性收入，以减小对政府补助的依赖性。

### **8、部分土地及房屋未取得权证风险的对策**

发行人将加快办理土地及房屋权证，确保资产的归属。

### **9、债券存续期内存在较大的债务集中偿付风险的对策**

发行人将积极开展公司的主营业务，加快对项目的建设，已确保公司稳健的业务收入；也将积极探索各种融资渠道，保证公司现金流的抗压能力，以便应对债务的集中偿付。

## 10、或有事项风险的对策

发行人外担保企业均为当地国有企业，被担保企业信息详见“第九节 发行人业务情况”之“四、忠县其他基础设施类国有企业情况”，被担保人经营状况良好，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款，总体而言担保代偿风险较小，不会对发行人经营及债券还本付息造成重大影响。

公司就对外担保管理制定了日常管理及风险应对措施：一是严格按照公司财务管理制度的有关要求，履行对外担保的相应审批程序，对外担保行为须经公司股东或者董事会批准，不得擅自对外担保；二是对对外担保实行台账管理，定期提醒被担保企业按时足额还本付息；三是指定专人负责定期跟踪了解被担保企业经营及履约情况，发生风险预警情况后及时向公司报备，并指定风险应对措施；四是若出现或预计出现担保代偿情况时，立即与有关部门沟通，争取取得协调支持或其他企业实物抵押等补偿，最大限度降低公司可能面临的代偿损失。

## 第十六条 信用评级

### 一、信用级别

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。本期债券的信用等级为AAA。

### 二、评级观点

东方金诚认为，重庆市忠县经济保持较快发展，经济实力较强；公司业务区域专营性较强，得到股东及相关各方的有力支持；兴农担保集团为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。同时，东方金诚关注到，公司面临较大的资本支出压力，资产流动性较弱，资金来源对筹资活动依赖较大。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

### 三、优势

1、近年来，忠县经济保持平稳较快发展，以农副产品加工、装备制造、新型建材加工等为代表的工业经济保持较快发展，同时商贸物流和旅游业发展态势良好，地区经济实力较强；

2、公司作为忠县重要的基础设施建设主体，从事的忠县工业园区基础设施建设和土地开发整理业务具有较强的区域专营性；

3、公司在增资、资产注入及财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持；

4、兴农担保集团综合财务实力极强，为本期债券的到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

### 四、关注

1、公司在建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

2、公司流动资产中变现能力较弱的土地使用权、基础设施建设和土地开发整理成本占比较高，资产流动性较弱；

3、公司经营性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大。

## 五、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司的评级业务管理制度，东方金诚将在主体信用等级有效期内密切关注重庆市通瑞农业发展有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向重庆市通瑞农业发展有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，重庆市通瑞农业发展有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如重庆市通瑞农业发展有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请重庆坤源衡泰律师事务所担任本期债券发行律师。根据《法律意见书》，重庆坤源衡泰律师事务所对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

(一) 发行人内部决策机构已依法定程序做出批准本次发行的决议和决定。上述决议、决定的内容合法有效，符合《债券管理条例》等法律、法规、规范性文件及公司章程的规定。

(二) 发行人是依法设立并有效存续的企业法人，截至本法律意见书出具之日，未出现依照法律、法规、规范性文件和《公司章程》规定需要终止或解散的情形，具备申请发行本期债券的主体资格，符合《公司法》第六十五条、《债券管理条例》第二条、《债券管理通知》第一条等法律法规及规范性文件的规定。

(三) 发行人本次债券发行具备《证券法》、《债券管理条例》、《债券管理通知》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的企业债券发行的实质条件。

(四) 发行人设立的程序、资格、方式符合当时法律、法规和其他规范性文件的规定，并得到有权部门批准，发行人设立过程中未签订有关合同，不会因此引致发行人设立行为存在潜在风险，除2016年8月注册资本增加至29700万元未进行验资外，发行人设立及其他增资均履行了验资程序，符合当时法律、法规和其他规范性文件的规定。

(五) 忠县国资管理中心、中国农发重点建设基金有限公司具备法律、法规、规范性文件规定的担任股东或进行出资的资格，发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定，股东已投入发行人的资产产权关系清晰，不存在法律障碍。

(六) 公司资产完整，业务、人员、财务及机构独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，公司不存在对外依赖，具有持续经营能力。

(七) 发行人经营范围和经营方式符合相关法律、法规和其他规范性文件的规定，主营业务突出，不存在影响其持续经营的法律障碍，发行人资信状况良好。

(八) 发行人及其子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和其他规范性文件的要求，发行人享受的财政补贴合法、合规、真实、有效。

(九) 发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求。

(十) 发行人本期债券募集资金投向符合国家产业政策及有关主管部门的规定，符合《企业债券管理条例》第十二条第（五）项及《简化发行核准程序有关事项的通知》第二条第（四）项的规定。

(十一) 发行人本期债券已经中国境内注册登记、合法存续、且具备公司债券评级资格的评级机构进行了信用评级，本期债券的信用评级符合《债券管理条例》第十五条、《债券管理通知》第七条第一款等法律、法规和规范性文件的规定。

(十二) 本期债券发行的《承销协议》系双方真实意思表示，对双方权利义务进行了明确约定，《承销协议》内容合法有效，本期债券的承销符合《证券法》三十条、三十二条、《债券管理条例》第二十一等法律、法规和规范性文件的规定。

(十三) 本期债券的代理与资金监管相关协议是相关各方真实意思表示，符合法律、法规及有关规范性文件的规定，本次债券的代理与相关资金监管安排合法合规。

综上，发行人律师认为，发行人具备《公司法》、《证券法》、《债券管理条例》、《债券管理通知》和《简化程序通知》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件，发行人在取得国家发改委对本期债券发行核准后即取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权，可以发行本期债券。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

### 二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件清单

(一) 2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券募集说明书

(二) 2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券募集说明书摘要

(三) 国家发展和改革委员会对本期债券的批复

(四) 经审计的发行人 2016 年至 2018 年财务报告

(五) 重庆市通瑞农业发展有限公司 2019 年第一期公司债券信用评级报告

(六) 重庆市通瑞农业发展有限公司 2019 年第一期公司债券的法律意见书

(七) 2019 年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券债券持有人会议规则

(八) 2019 年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券债权代理协议

(九) 2018 年重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券账户及资金监管协议及其补充协议等

### 二、查询地址

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

(一) 重庆市通瑞农业发展有限公司

住 所：重庆市忠县忠州街道新华路 25 号第二、三层

法定代表人：吴明亮

联系人：唐勇

联系地址：重庆市忠县忠州街道新华路 25 号第二、三层

联系电话：023-54812061

传 真：023-54456100

邮政编码：404300

(二) 开源证券股份有限公司

住 所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：蒋东波、朱尉甄、高晟杰

联系地址：北京市丰台区榴乡路 88 号石榴中心 1 号楼 5 层

联系电话：010-67637632

传 真：010-67697052

邮政编码：100079

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会网站

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

2、中央国债登记结算有限责任公司

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

**附表一：2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券发行网点表**

地点	序号	承销团成员	地位	地址	联系人	电话
北京市	1	开源证券股份有限公司▲	主承销商	北京市丰台区榴乡路 88 号石榴中心 1 号楼 5 层	蒋东波	010-67637632
北京市	2	国融证券股份有限公司	分销商	北京市西城区宣武门西大街 129 号金隅大厦 16 层	王原一	010-83991740

## 附表二：发行人最近三年及一期的资产负债表

单位：人民币万元

资产	2019年6月30日	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	17,324.87	29,813.19	51,627.14	109,005.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据及应收账款	47,754.98	42,212.75	36,567.36	29,436.13
预付款项	16,550.10	16,550.10	88,950.30	10,030.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	45,888.57	54,002.00	62,088.38	20,669.07
存货	845,608.97	806,294.27	594,339.03	601,295.66
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
<b>流动资产合计</b>	<b>973,127.50</b>	<b>948,872.31</b>	<b>833,572.21</b>	<b>770,436.53</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,900.00	2,900.00	3,400.00	2,900.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	486.31	513.22	530.87	525.96
在建工程	103,555.32	103,555.32	97,551.82	-
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	15,480.47	15,641.62	15,963.90	7.08
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	28.37	28.37	29.39	11.62
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>	<b>122,450.48</b>	<b>122,638.53</b>	<b>117,475.97</b>	<b>3,444.66</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,095,577.98</b>	<b>1,071,510.83</b>	<b>951,048.19</b>	<b>773,881.19</b>
<b>负债及所有者权益</b>	<b>2019年6月30日</b>	<b>2018年12月31日</b>	<b>2017年12月31日</b>	<b>2016年12月31日</b>

2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券募集说明书

<b>流动负债：</b>				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据及应付账款	10,269.73	12,175.65	4,704.31	4,522.13
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费	21,361.82	19,324.65	8,996.32	5,838.15
应付利息				
应付股利				
其他应付款	63,775.66	55,249.38	50,788.72	49,314.88
一年内到期的非流动负债	15,000.00	26,000.00	49,392.00	20,982.00
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	110,407.20	112,749.69	113,881.35	80,657.15
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	185,423.00	185,423.00	168,623.00	156,015.00
应付债券	59,174.83	59,174.83	58,744.78	58,340.17
长期应付款	26,490.00	38,000.00		
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	271,087.83	282,597.83	227,367.78	214,355.17
<b>负债合计</b>	381,495.03	395,347.52	341,249.13	295,012.32
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	29,700.00	29,700.00	29,700.00	29,700.00
资本公积	574,730.29	554,730.29	513,801.29	403,305.72
减：库存股				
盈余公积	9,239.31	9,239.31	6,695.78	4,652.32
一般风险准备				
未分配利润	100,413.34	82,493.71	59,601.98	41,210.83
外币报表折算差额				
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	714,082.95	676,163.32	609,799.06	478,868.87
少数股东权益				
<b>所有者权益合计</b>	714,082.95	676,163.32	609,799.06	478,868.87
<b>负债及所有者权益合计</b>	1,095,577.98	1,071,510.83	951,048.19	773,881.19

## 附表三：发行人最近三年及一期的利润表

单位：人民币万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	52,717.40	74,658.37	47,789.55	31,016.55
减：营业成本	45,214.54	57,278.95	40,415.47	26,781.37
税金及附加	795.64	812.16	216.12	143.87
销售费用				
管理费用	1,108.24	1,569.49	1,026.96	678.26
财务费用	-19.25	-103.98	-134.42	-82.85
资产减值损失	-	-4.06	71.05	-71.16
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其他收益				
二、营业利润	5,618.23	15,105.81	6,194.36	3,567.04
加：营业外收入	13,922.53	14,106.92	15,814.36	15,093.41
减：营业外支出	216.57	-	10.75	196.16
三、利润总额	19,324.19	29,212.72	21,997.96	18,464.30
减：所得税费用	1,404.56	3,777.47	1,563.35	904.47
四、净利润	17,919.63	25,435.26	20,434.61	17,559.83
(一) 按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	17,919.63	25,435.26	20,434.61	17,559.83
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类：				
1.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)				
2.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	17,919.63	25,435.26	20,434.61	17,559.83

## 附表四：发行人最近三年及一期的现金流量表

单位：人民币万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	369.17	74,969.09	42,092.00	18,500.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	109,115.65	124,143.18	246,232.63	45,651.38
<b>现金流入小计</b>	<b>109,484.82</b>	<b>199,112.27</b>	<b>288,324.63</b>	<b>64,151.38</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	21,906.78	191,063.43	143,086.75	70,762.20
支付给职工以及为职工支付的现金	384.29	565.82	585.04	396.08
支付的各项税费	163.40	216.55	63.08	48.84
支付其他与经营活动有关的现金	69,481.48	79,955.47	228,654.79	31,205.57
<b>现金流出小计</b>	<b>91,935.95</b>	<b>271,801.27</b>	<b>372,389.66</b>	<b>102,412.69</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>17,548.86</b>	<b>-72,689.00</b>	<b>-84,065.03</b>	<b>-38,261.30</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
<b>现金流入小计</b>	<b>23.79</b>	<b>33.36</b>	<b>47.57</b>	<b>82.59</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金		-	500.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
<b>现金流出小计</b>	<b>23.79</b>	<b>33.36</b>	<b>547.57</b>	<b>82.59</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-23.79</b>	<b>-33.36</b>	<b>-547.57</b>	<b>-82.59</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金		-		
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	4,300.00	40,000.00	62,000.00	159,743.00
收到其他与筹资活动有关的现金	113.69	75,500.00	-	-
<b>现金流入小计</b>	<b>4,413.69</b>	<b>115,500.00</b>	<b>62,000.00</b>	<b>159,743.00</b>
偿还债务支付的现金	26,810.00	46,592.00	20,982.00	30,124.00
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润				

2019 年第一期重庆市通瑞农业发展有限公司公司债券募集说明书

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,617.08	17,999.59	13,783.93	6,803.71
支付其他与筹资活动有关的现金				
现金流出小计	34,427.08	64,591.59	34,765.93	36,927.71
筹资活动产生的现金流量净额	-30,013.39	50,908.41	27,234.07	122,815.29
四、汇率变动对现金的影响额				
五、现金及现金等价物净增加额	-12,488.32	-21,813.95	-57,378.53	84,471.40
加：期初现金及现金等价物余额	29,813.19	51,627.14	109,005.67	21,034.27
六、期末现金及现金等价物余额	17,324.87	29,813.19	51,627.14	105,505.67