

2020 年德兴市投资控股集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人：

德兴市投资控股集团有限公司

主承销商：



联席主承销商：



二〇二〇年十月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

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

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，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。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

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

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

本期债券设置弹性配售选择权，设置基础发行额和弹性配售额。计划发行规模为基础发行额与弹性配售额之和。如申购总量达到基础发行额但未达到计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额进行配售。如申购总量达到计划发行规模、且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照本期计划发行规模（基础发行额与弹性配售额之和）进行配售；如不启动弹性配售，按照基础发行额进行配售。如申购总量达到强制触发倍数条件后，则必须启动弹性配售，按照本期计划发行规模（基础发行额与弹性配售额之和）进行配售。

六、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2020年德兴市投资控股集团有限公司公司债券（简称“20德兴债”）。

（二）**基础发行额：**人民币 5 亿元（RMB500,000,000 元）。

（三）**弹性配售额：**人民币 4.4 亿元（RMB440,000,000 元）。

（四）**计划发行规模：**本期债券计划发行规模为人民币 9.4 亿元，为基础发行额与弹性配售额之和。

（五）**强制触发倍数：**申购总量达到基础发行额的 10 倍。

（六）**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 10 倍，当期计划发行规模为 9.4 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售价为 4.4 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的 10 倍及以上），应按照当期计划发行规模 9.4 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 9.4 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（七）债券期限：7年期。本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行金额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

（八）债券利率：固定利率，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为2.88%，即簿记建档利率区间的上限为6.0%。Shibor基准利率为发行公告前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3.12%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利

率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（十）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者通过承销团设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（十一）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为AA级，本期债券信用级别为AAA级。

（十二）担保方式：本期债券由上饶投资控股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。

（十三）发行期限：自 2020 年 11 月 6 日起至 2020 年 11 月 9 日止。

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	11
第四条 认购与托管	15
第五条 债券发行网点	17
第六条 认购人承诺	18
第七条 债券本息兑付办法	20
第八条 发行人基本情况	21
第九条 发行人业务情况	52
第十条 发行人财务情况	66
第十一条 担保人情况	108
第十二条 已发行尚未兑付的债券	143
第十三条 募集资金用途	144
第十四条 偿债保障措施	172
第十五条 风险与对策	180
第十六条 信用评级	188
第十七条 法律意见	192
第十八条 其他应说明的事项	193
第十九条 备查文件	194

释义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人、公司	指德兴市投资控股集团有限公司
本期债券	指总额人民币 9.4 亿元的 2020 年德兴市投资控股集团有限公司公司债券
本期发行	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《2020 年德兴市投资控股集团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	指东莞证券股份有限公司、华融证券股份有限公司
分销商	指光大证券股份有限公司
簿记管理人	指东莞证券股份有限公司
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
德兴市国资办	指德兴市国有资产监督管理办公室

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、东方金诚	指东方金诚国际信用评估有限公司
审计机构、苏亚金诚	指苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、求正沃德	指江西求正沃德律师事务所
承销团	指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团
承销协议	指发行人与主承销商为本期发行签订的《2019 年德兴市投资控股集团有限公司公司债券承销协议》
承销团协议	指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《2019 年德兴市投资控股集团有限公司公司债券承销团协议》
申购和配售办法说明	指簿记管理人为本期发行而制作的《2020 年德兴市投资控股集团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、募集资金账户监管人	指上饶银行股份有限公司德兴支行
偿债资金账户监管人	指上饶银行股份有限公司德兴支行
债权代理协议	指发行人与上饶银行股份有限公司德兴支行签订的《2019 年德兴市投资控股集团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《2019 年德兴市投资控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
年度兑付款	指本期债券应支付的到期本金及利息之和
债券持有人	指持有 2020 年德兴市投资控股集团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假日或休息日）
工作日、日	指每周一至周五，法定节假日除外
元	指人民币元

报告期

指 2017 年、2018 年及 2019 年

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〔2020〕227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于 2020 年 4 月 1 日出具关于德兴市投资控股集团有限公司企业债券募投项目的专项意见。

本期债券业经德兴市投资控股集团有限公司股东德兴市国有资产监督管理委员会于 2019 年 1 月 29 日作出的《关于同意德兴市投资控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券的股东决议》同意公开发行公司债券。

本期债券业经德兴市投资控股集团有限公司董事会于 2019 年 1 月 7 日作出的《德兴市投资控股集团有限公司董事会决议》同意申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、 发行人：德兴市投资控股集团有限公司

法定代表人：顾树榕

住所：江西省上饶市德兴市南门新区金山大道市委党校内（北侧）

联系人：周毅

联系地址：江西省上饶市德兴市南门新区金山大道市委党校内
（北侧）

联系电话：0793-7818936

传真：0793-7818936

邮政编码：334200

二、承销团

（一）牵头主承销商：东莞证券股份有限公司

住所：东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：陈照星

办公地址：上海市芳甸路 1155 号浦东嘉里城办公楼 25 楼

联系人：高冰、饶宸瑞、汤祥伟

联系电话：021-50155106

传真：021-50155082

邮政编码：201204

（二）联席主承销商：华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 8 号

法定代表人：张海文

联系人：贡峻、俞昊成、李崇宇

联系地址：北京市西城区金融大街 8 号

联系电话：010-85556375

传真：010-85556405

邮政编码：100032

（三）分销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：吴觉凡

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号 15 层

联系电话：010-58377803

传真：010-58377893

邮政编码：100033

三、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

四、托管人：

（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

五、审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：王敏

住所：江苏省南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 21-23 层

联系人：叶建泉、赵万勇

联系地址：江苏省南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 21-23

层

联系电话：0514-87961319

传真：025-83235046

邮政编码：225002

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：罗光

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、
1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

联系人：张青源

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100020

七、发行人律师：江西求正沃德律师事务所

负责人：许龙江

住所：江西省南昌市红谷滩新区碟子湖大道 555 号时间广场 B 座 7 层

联系人：邹津

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区碟子湖大道 555 号时间广场 B 座 7 层

联系电话：0791-88533870

传真：0791-83850881

邮政编码:330038

八、债权代理人、资金账户监管人：上饶银行股份有限公司德兴支行

负责人：尹国华

住所：德兴市银城中路 57 号

联系人：余志强

联系地址：江西省上饶市德兴市银城中路 57 号

联系电话：13097080976

传真：0793-7513197

邮政编码：334200

九、担保公司：上饶投资控股集团有限公司

法定代表人：胡军太

住所：江西省上饶市信州区凤凰中大道 667 号广信大厦

联系人：余康莉

联系地址：江西省上饶市信州区凤凰中大道 667 号广信大厦

联系电话：0793-8198091

传真：0793-8198091

第三条 发行概要

一、**发行人：**德兴市投资控股集团有限公司。

二、**债券名称：**2020 年德兴市投资控股集团有限公司公司债券（简称“20 德兴债”）。

三、**基础发行额：**人民币 5 亿元（RMB500,000,000 元）。

四、**弹性配售额：**人民币 4.4 亿元（RMB440,000,000 元）。

五、**计划发行规模：**本期债券计划发行规模为人民币 9.4 亿元，为基础发行额与弹性配售额之和。

六、**强制触发倍数：**申购总量达到基础发行额的 10 倍。

七、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 10 倍，当期计划发行规模为 9.4 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 4.4 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的 10 倍及以上），应按照当期计划发行规模 9.4 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 9.4 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

八、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。

九、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。

十、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，分别偿还债券发行金额的 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）。

十一、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。

十二、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托管。

十三、发行方式与对象：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在中央国债登记结算有限责任公司开户的机构投资者（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市场向持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 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）公开发行人。

十四、发行首日：本期债券发行的第 1 日，即 2020 年 11 月 6 日。

十五、发行期限：自 2020 年 11 月 6 日起至 2020 年 11 月 9 日止。

十六、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 11 月 5 日。

十七、起息日：2020 年 11 月 9 日。

十八、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 11 月 9 日至 2027 年 11 月 8 日。

十九、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 11 月 9 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）。

二十、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 11 月 9 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）。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

二十二、承销方式：承销团余额包销。

二十三、承销团成员：本期债券牵头主承销商为东莞证券股份有限公司、联席主承销商为华融证券股份有限公司、分销商为光大证券股份有限公司。

二十四、信用安排：本期债券由上饶投资控股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。

二十五、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为 **AA** 级，本期债券信用级别为 **AAA** 级。

二十六、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。

二十七、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《2020 年德兴市投资控股集团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的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（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、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券托管在中国证券登记公司上海分公司，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、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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上饶银行股份有限公司德兴支行作为本期债券债权代理人，以及上饶银行股份有限公司德兴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 2021 年至 2027 年每年的 11 月 9 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，分别偿还债券发行金额的 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

公司名称：德兴市投资控股集团有限公司

住所：江西省上饶市德兴市南门新区金山大道市委党校内（北侧）

法定代表人：顾树榕

注册资本：人民币 100,000 万元整

成立日期：2003 年 3 月 21 日

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：城市开发建设；政府投资项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；防洪工程投资建设；国有资产经营管理；土地委托经营与交易；房地产开发及投资服务；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资；投资融资管理；扶贫和产业发展扶持；中草药种植、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）

德兴市投资控股集团有限公司是德兴市主要的城市开发建设主体和国有资产运营实体，现由德兴市国资办履行出资人职责。公司作为德兴市主要国有企业，担负着德兴市土地开发和基础设施建设的任务。主要业务范围包括城市开发建设；政府投资项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；防洪工程投资建设；国有资产经营管理；土地委托经营与交易；房地产开发及投资服务；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资；投资融资管理；扶贫和产业发展扶持；中草药种植、销售。公司是德兴市政府经营城市的运作平台和载体，承担着德兴市城市建设投资和资产经营管理任务，同时履行土地整理开发的职能。目前公司收入主要来源于基础设施项目代建收入。公司下设 13 家一级子公司，分别

为：江西铜都投资有限公司、德兴市城市建设投资有限公司、德兴市国有资产经营有限责任公司、江西大茅山旅游发展股份有限公司、德兴市公务用车服务有限公司、德兴市兴德置业有限公司、德兴市城市发展投资有限责任公司、德兴市兴德新能源开发有限公司、德兴市德能产业园发展有限公司、德兴市交通投资有限公司、德兴市兴德石材制砂有限公司、江西万舟再生资源有限公司、德兴市黄金有限公司。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的合并资产总额为 264.60 亿元，所有者权益合计为 167.26 亿元，2019 年度公司实现营业收入 15.24 亿元，净利润为 2.74 亿元。

二、发行人历史沿革

1、设立

经德兴市人民政府德府字【2003】12 号文批准，德兴市财政局出资设立德兴市城市建设投资经营总公司，并于 2003 年 3 月 21 日领取《企业法人营业执照》。

发行人设立时的国有土地使用权出资经德兴市人民政府办公室下发的德府办抄字【2003】12 号文批准，且经江西上饶周华恒源会计师事务所 2003 年 3 月 10 日出具《资产评估报告书》（饶会师评报字【2003】第 015 号）评估。发行人设立时的出资由江西上饶周华恒源会计师事务所于 2003 年 3 月 12 日出具《验资报告》（饶会师验字【2003】第 002 号）验证，发行人注册资本为人民币 1,000,000 元。

2、2004 年 6 月法定代表人变更、住所（经营场所）变更

2004 年 6 月 23 日，经出资人批准，发行人法定代表人由“吴海忠”变更为“张正坤”，同日，发行人经营场所由“德兴市建设局五楼”变更为“德兴市银城中路 64 号”。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

3、2006年4月增加注册资本

2006年3月28日,德兴市人民政府办公室下发德府办抄字【2006】18号文,同意将发行人277,920,000元人民币资本公积金中99,000,000元转为发行人注册资本,转增后发行人注册资本为100,000,000元。

本次增资的出资由江西上饶周华恒源会计师事务所于2006年4月27日出具《验资报告》(饶会师验字【2006】第018号)验证。发行人已办理本次增资的工商变更登记手续。

4、2008年6月名称变更、注册号变更

2008年6月13日,经出资人批准,发行人名称由“德兴市城市建设投资经营总公司”变更为“德兴市城市建设经营总公司”。发行人注册号由“3623021000769”变更为“361181010001002”。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

5、2010年10月住所变更、业务范围变更

2010年10月22日,经出资人批准,发行人住所变更为德兴市银城镇南门新区金山大道建设局三楼。发行人已办理本次变更的工商变更登记手续。同日,经出资人批准,发行人经营范围变更为“经营范围(主营):城市市政公用基础设施项目投资建设;防洪工程投资建设;国有资产经营管理;土地委托经营与交易;房地产开发及投资服务;城乡道(公)路投资建设;新农村建设投资”。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

6、2013年12月变更股东、变更经营范围

2013年12月13日,德兴市人民政府办公室下发德府办抄字【2013】755号文,确定德兴市国资办对发行人履行出资人职责。同日,经出资人批准,发行人经营范围变更为“城市开发建设;政府投资项目代建;城市市政公用基础设施项目投资建设;防洪工程投资建

设；国有资产经营管理、土地委托经营与交易；房地产开发及投资服务；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资（以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营）。”发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

7、2015年4月变更法定代表人

2015年4月8日，德兴市人民政府下发德府人字【2015】2号文，任命潘华为德兴市城市建设经营总公司法定代表人。发行人已办理本次变更的工商变更登记手续。

8、2016年8月更换统一社会信用代码

2016年8月1日，发行人统一社会信用代码变更为“913611817485003633”。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

9、2016年12月增加注册资本

2016年12月15日，发行人注册资本由100,000,000元增加到1,000,000,000元，增加的900,000,000元注册资本由德兴市人民政府出资，根据德兴市人民政府授权，德兴市国有资产监督管理委员会代表德兴市人民政府履行国有资产出资人职责。发行人已办理本次增资的工商变更登记手续。

10、2017年9月企业类型变更

2017年9月14日，发行人进行了企业类型变更，由“全民所有制企业”变为“有限责任公司（国有独资）”。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

11、2017年9月变更法定代表人、变更名称

2017年9月14日，发行人法定代表人由潘华变更为顾树榕，发行人名称由“德兴市城市建设经营总公司”变更为“德兴市投资控股有限公司”，同日，经出资人批准，发行人名称由“德兴市投资控股有限

公司”变更为“德兴市投资控股集团有限公司”。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

12、2017年9月投资人（股权）变更

2017年9月14日，发行人进行了投资人（股权）变更，投资人变为“德兴市国有资产监督管理委员会”，出资额为100,000万，股权占比为100%，出资方式为：货币。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

13、2018年2月经营范围变更

2018年2月28日，经出资人批准，发行人经营范围变更为“城市建设：政府投资项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；防洪工程投资建设；国有资产经营管理；土地委托经营与交易；房地产开发及投资服务；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资；投资融资管理；扶贫和产业发展扶持。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

14、2018年2月投资人（股权）变更

2018年2月28日，发行人投资人由“德兴市国有资产监督管理委员会”变更为“德兴市国有资产监督管理委员会”和“中国农发重点建设基金有限公司”，其中德兴市国有资产监督管理委员会出资96000万元，持有发行人96%股份，出资方式为货币；中国农发重点建设基金有限公司出资4000万元，持有发行人4%股份，出资方式为货币。中国农发重点建设基金有限公司于2016年2月26日以明股实债形式出资3,000.00万元，期限10年，年投资回报率1.20%，股权回购日期为2026年2月19日，回购金额为3,000.00万元；中国农发重点建设基金有限公司于2016年6月17日以明股实债形式出资1,000.00

万元，期限 10 年，年投资回报率 1.20%，股权回购日期为 2026 年 5 月 29 日，回购金额为 1,000.00 万元。以上基金投资涉及“明股实债”，收益率均为 1.20%，回购交割日即为投资退出日。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

15、2018 年 3 月企业类型变更

2018 年 3 月 29 日，发行人进行了企业类型变更，由“有限责任公司（国有独资）”变为“有限责任公司（国有控股）”。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

16、2019 年 1 月经营范围变更

2019 年 1 月 17 日，发行人进行了经营范围变更，发行人经营范围变更为“城市开发建设；政府投资项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；防洪工程投资建设；国有资产经营管理；土地委托经营与交易；房地产开发及投资服务；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资；投融资管理；扶贫和产业发展扶持；中草药种植、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）”。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

17、2019 年 8 月住所变更

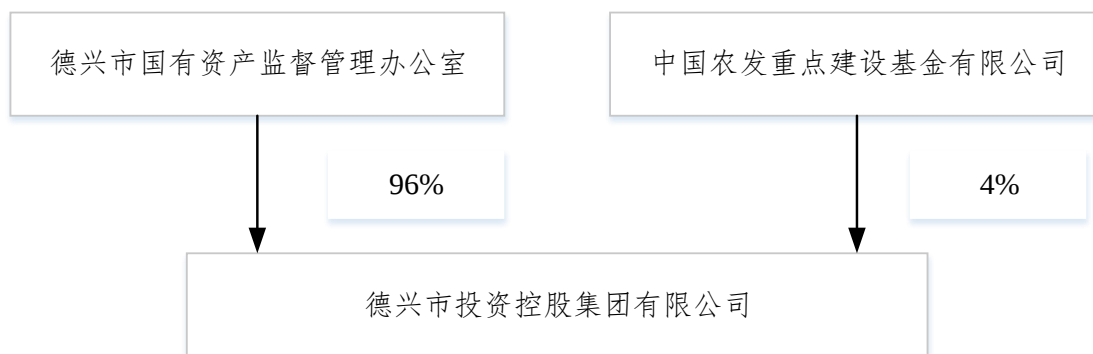
2019 年 8 月 21 日，发行人进行了住所变更，发行人住所变更为“江西省上饶市德兴市南门新区金山大道市委党校内(北侧)”。发行人已办理上述变更的工商变更登记手续。

截至目前，发行人出资情况未发生变化。

三、发行人股东和实际控制人情况

发行人是依法成立的有限责任公司，德兴市国有资产监督管理委员会持有发行人 96% 的股权，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人 4% 的股权。

发行人实际控制人为德兴市国有资产监督管理委员会。股权结构图如下：



四、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理

公司系德兴市人民政府批准设立，出资人为德兴市国有资产监督管理委员会、中国农发重点建设基金有限公司。公司承担着德兴市城市建设；政府投资项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；防洪工程投资建设；国有资产经营管理；土地委托经营与交易；房地产开发及投资服务；安居工程、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资；投资融资管理；扶贫和产业发展扶持等工作，是市政府进行城市建设和运营的主体。根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《中共、中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》、《中共中央办公厅关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》等有关法律、法规的规定，公司制定了《公司章程》。

公司已经形成了较为完善的法人治理结构。公司设立了董事会、监事会、总经理及其他高级管理人员。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；公司经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

公司不设股东会，由德兴市国资办履行股东会职权。德兴市国资办行使以下职责：

- 1、审议批准董事会、监事会的工作报告；
- 2、委派和更换非由职工代表担任的董事、制定董事长，委派和更换非由职工代表担任的监事、制定监事会主席；
- 3、决定有关董事、监事的报酬事项；
- 4、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 6、审议批准公司增加或减少注册资本、章程修改、合并或分立、发行公司债券、变更公司形式、解散及申请破产等重大事项；
- 7、法律、法规规定及出资人授予的其他职责。

股东中国农发重点建设基金有限公司系以基金投资方式入股，入股后只按照投资协议约定享受固定收益，不向公司派董事，监事和高级管理人员，不直接参与公司的日常经营管理，亦不承担经营带来的任何风险。为保障固定收益，以下重要内容，公司需提前征得中国农发重点建设基金有限公司的书面同意：

(1) 修改公司章程，增加或者减少注册资本，公司合并、分立、解散或者变更公司形式。

(2) 单个会计年度内，公司对外举借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产40%以上的负债；在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净

资产的100%；公司转让资产事项单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的10%。

(3) 对农发基金权益可能造成重大影响的其他事项。

上述重大事项依法须报出资人决定的，由德兴市国资办履行报批程序。

董事会由五人组成，其中董事长一名，董事四名，董事长由德兴市国资办在董事中指定，董事由德兴市国资办委派和更换。具有《公司法》第一百四十六条规定情形之一的，不得担任公司的董事。

董事每届任期三年，任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内提出辞职，导致董事人数低于法定人数的，在新董事任职之前，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。

董事会对出资人及德兴市国资办负责，行使以下职权：

- 1、执行德兴市国资办的决定，并向德兴市国资办报告工作；
- 2、决定公司投资方案和经营计划；
- 3、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 4、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5、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；
- 6、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 7、决定公司内部管理机构的设置；
- 8、决定聘任或解聘总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或解聘副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- 9、批准公司员工报酬方案；
- 10、拟定公司章程修改方案；
- 11、制定公司的基本管理制度；

12、在德兴市国资办授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

13、法律、法规规定及出资人、德兴市国资办授予的其他职权。

公司监事会由五人组成，设监事三名、职工代表监事两名。监事由德兴市国资办委派和更换；监事会主席由德兴市国资办在监事中指定。职工代表监事由公司职工通过职工代表大会选举产生和更换。具有《公司法》第一百四十六条规定情形之一的，不得担任公司的监事。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会每届任期三年，任期届满未及时更换委派，或者监事在任职期内提出辞职，导致监事人数低于法定人数的，在新监事任职之前，该监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行监事职务。监事会对出资人及德兴市国资办负责，行使以下职权：

1、检查公司的财务；

2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者德兴市国资办决定的董事、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、依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

5、发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

6、向德兴市国资办作监事会工作报告；

7、法律、法规规定及出资人、德兴市国资办授予的其他职权。

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘，经德兴市国资办同意，董事可以兼任总经理；公司设副总经理若干名，由董事会聘任或者解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人为公司高级管理人员。具有《公司法》第一百四十六条规定情形之一的，不得担任公司的高级管理人员。总经理对董事会负责，行使以下职权：

1、组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；

2、主持公司的经营管理工作；

3、组织实施公司年度经营计划、年度预算和投资方案；

4、拟定公司内部管理机构设置方案；

5、拟定公司的基本管理制度；

6、提请董事会聘任或解聘副总经理、财务负责人；

7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

9、董事会授予的其他职权。

（二）内部控制制度

1、内部管理制度的建立

发行人依据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事、监事的决定规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合格、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制定规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制定的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重

大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

2、内部管理制度运行情况

近年来，发行人根据《企业内部控制基本规范》等要求，结合公司规范化管理需要，不断加强和规范企业内部控制管理，制定并实施了公司内部控制管理体系，从工作管理制度、部门工作职责、财务管理制度、预算管理制度、投融资管理制度、关联交易制度、信息披露制度、安全生产制度等各方面对企业日常运行进行了制度化规范。

（1）工作管理制度

为了加强公司内部管理，保证工作部门有效运作，提高工作效率，公司制订了严格详尽的工作管理制度。制度对考勤管理制度、纪律制度、印章管理制度、收文办理制度、发文办理制度、例会制度等进行了严格的界定和流程说明。这些规定和流程，明确了公司工作管理的标准、原则和程序，能够有效保证公司管理的科学性，促进公司的发展，同时可以有力地防治管理风险行为。

（2）财务管理制度

针对企业日常经营管理的需要，发行人建立了一套严格的财务管理制度并且严格遵行，制度具体如下：

①个人借款规定。借款人限制在公司内正式在编员工，不包括非正式员工，如临时聘用员工、处于试用期的员工等。借款使用范围为差旅费、办公费、活动经费等费用以及备用金。大额资金（50 万元以上）借款，需提前一天向计划财务部出纳人员说明情况，以便资金及时支付。个人借款原则上应在 15 天内办理报销手续，及时归还，无特殊原因逾期未还，财务部有权不予再借款，经领导批准后从工资中

扣回借款。计划财务部应半年清理个人借款，各相关部门及人员应给予配合；借款人离职时必须还清个人借款，结清相关财务手续。

②费用报销规定。费用报销范围为招待费、差旅费、车辆有关费用、交通费、会议费、活动费用、办公低值易耗品、福利性费用、广告宣传等其他费用；差旅费报销填写出差报销支出单，并附审批后的出差任务单，其单据详见差旅管理制度；私车公用油费报销填写报支单，并附派车申请单；招待费用报销填写特需单进行报销；交通费报销须每张的士发票上写清办事地点；其他费用报销可咨询财务部后填写相关单据进行报销。费用报销必须提供有效合法的原始凭证、业务批准文件等，业务经办人员必须以高度责任心和实事求是的原则做好费用审批及报销工作，不得报销未实际发生的费用，不允许徇私舞弊、虚报瞒报。

③合同及其他款项支出规定。各单位/部门在办理某项具体支付业务前，由部门预算管理员先办理资金支出申请，填写《报支单》，经办单位/部门负责人审核。经办单位/部门负责人审核后，需经办单位/部门分管领导审批。属于归口管理的资金支出，需由归口单位/部门负责人和分管领导审核。归口管理单位/部门审核后，由总账会计、财务部门负责人、分管领导对资金支出的具体内容进行审核。人民币1,000万元（含）以下由部门负责人、分管领导、总经理审批，以上须董事长审批。

④预算管理原则。公司实行统一计划、分级管理的财务预算管理体制。统一计划是指公司的年度经营目标实行集中统一的管理原则；分级管理是指各项财务预算指标统一向各子公司分解、下达；已下达的财务预算指标由各子公司负责落实，并向其所辖部门进行指标的再分解。

⑤固定资产管理办法。计划财务部负责审核监督集团总部固定资产采购、转让、报废等；负责审核集团下属单位重大固定资产采购、转让、报废等；负责定期组织设备的清点，确保帐、卡、物三相符；负责集团总部固定资产账务处理工作。

⑥非经营性往来占款或资金拆借管理办法。发行人发生非经营性往来占款或资金拆借事项，履行如下决策程序：经公司计划财务部负责人审批-财务总监审批-董事长审批；以上程序符合公司章程及《德兴市投资控股集团有限公司财务管理制度》等相关规定中对企业间资金划拨的相关规定。

（3）预算管理制度

公司的《预算管理办法》从岗位分工与授权批准、预算编制内容构成、预算编制、报送流程控制、预算执行、预算调整、预算分析与考核控制等方面对预算管理进行规范。通过预算的制定，公司本部及下属子公司共同分析规划企业的发展举措，确定发展方向，跟踪并反馈预算执行情况，确保经营计划的实施和战略的执行。

（4）投融资管理制度

公司的《投融资管理制度》从筹集方案选择和授权审批、贷后管理、筹集偿付管理等方面对筹融资管理进行规范，以控制筹资规模，防止债务过高，保持较合理的债务结构，同时保持一定的资金存量满足日常资金需求、投资需求和到期本息资金需求，防止资金不足，确保按期偿付债务。

（5）关联交易制度

公司制订了《关联交易管理办法》，明确关联交易及关联方的认定、关联交易的基本原则、关联交易的定价、关联交易的程序、关联交易的披露等规定。公司下属的所有子公司的关联交易管理均按照该

规定执行。通过关联交易管理，公司建立健全了内部控制制度，规范关联交易行为，切实维护公司及全体股东的合法权益，保证各关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则。

（6）信息披露制度

为维护公司投资者的合法权益，确保公司信息披露的真实性、及时性、准确性、完整性、公平性和事前保密性，规范公司的法人治理结构，结合公司实际情况，发行人制订了《信息披露事务管理制度》，规定了信息披露的管理和职责，范围和流程、信息披露的注意事项、档案管理、公司信息披露的责任划分、保密义务和法律责任等内容。

（7）安全生产管理制度

公司一直致力于关注安全生产和员工健康，并根据生产流程将安全生产责任划分到部门，并根据实际操作情况责任到人。公司制定了严格的《安全生产管理制度》，设立了相关奖惩制度。公司生产建设全部经过国家安检部门和环保部门的批准和检查，近三年未出现过重大安全生产事故。

3、发行人的信息披露事务及投资者关系管理

发行人董事会统一领导和管理信息披露工作，发行人董事会按照相关法律法规规定、公司章程规定及时、正确的履行信息披露义务。发行人董事会勤勉尽责，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整；及时关注信息披露文件的编制情况，履行信息披露义务；发行人高级管理人员应当及时向董事会报告有关发行人经营或者财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

发行人信息披露事务管理制度适用于如下人员和机构：发行人董事和董事会；发行人监事和监事会；发行人高级管理人员；发行人总部各部门以及各分公司、子公司负责人；发行人控股股东、实际控制

人和持股 5%以上的大股东；其他负有信息披露职责的企业人员和部门。

根据发行人制定的信息披露制度，发行人如发生下列重大事项时，都应及时进行信息披露，重大事项包括但不限于：

- 1、发行人名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2、发行人生产经营的外部条件发生重大变化；
- 3、发行人涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 4、发行人发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- 5、发行人发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- 6、发行人发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- 7、发行人发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；
- 8、发行人一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- 9、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 10、发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 11、发行人涉及需要说明的市场传闻；
- 12、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 13、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；

14、发行人发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；

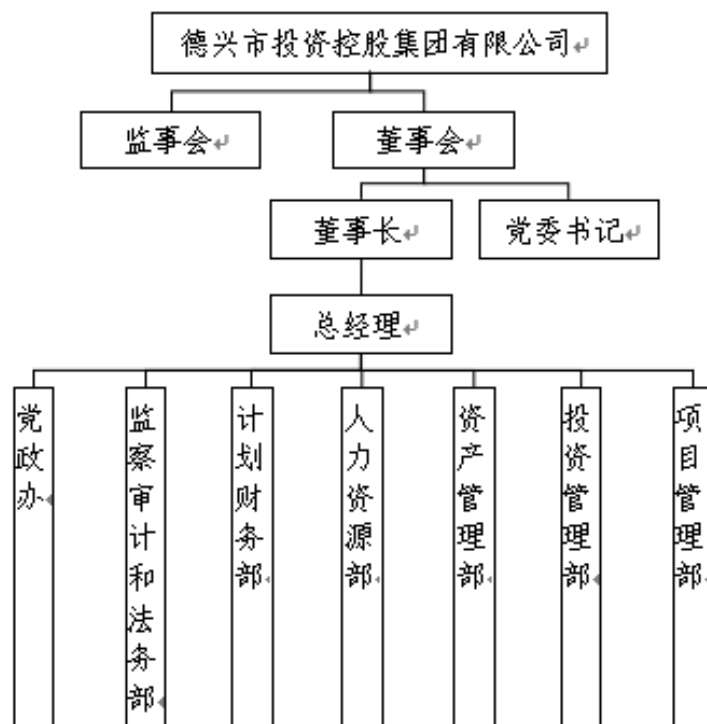
15、发行人对外提供重大担保。

本次债券存续期内，除上述重大事项的信息披露外，发行人应就本次债券相关信息向投资人进行披露，应定期进行财务信息的披露：每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告；每年 8 月 31 日前，披露本年度的中期报告。发行人披露的年度报告为具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

总体来看，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，保证了发行人经营活动的稳定进行。

（三）组织结构

发行人根据自身的定位、业务特点及业务需要在公司内部设置了党政办、监察审计和法务部、计划财务部、人力资源部、资产管理部、投资管理部及项目管理部七个部门，各部门职责明确，各部门之间形成了既相互独立又协作顺畅的合作关系。公司组织结构图如下表所示：



各部门职能为：

1、党政办

党政办主要负责公司内部日常行政管理、公文处理、综合性文字材料的起草、信息宣传、档案管理及保密工作；负责组织实施公司年度综合考核工作；负责上级重要工作部署、公司会议决议及领导集体决定事项的督办工作，负责组织拟订公司各部门岗位设置和人员编制方案，并组织制定各岗位职责；负责公司的后勤保障工作。

2、项目管理部

项目管理部主要负责建设项目实施的招投标工作；负责项目中标后的实施，按照公司计划管理项目进度；按照项目管理的制度规定，全面加强项目质量控制，并加强安全、环保施工管理；编制工程投资阶段性资金需求计划，对项目工程进度进行全程控制，确保重点工程和项目资金及时、准确审核拨付。

3、监察审计和法务部

监察审计和法务部负责对公司的财务审计工作，协助完成投资项目后的评估审计工作，负责公司审计制度及相关法制建设并监督实施，负责研究公司相关的法律、法规、政策，为公司事务提供法律意见。

4、计划财务部

计划财务部负责建立财务管理制度和会计核算制度，制定财务工作流程；组织编制公司年度财务计划，拟定公司各项财务控制指标；负责财务的日常核算工作，定期编制财务报表，做好会计决算；完成公司的纳税工作，进行资金监管；负责会计档案整理和保管工作。

5、人力资源部

人力资源部主要负责制定公司人事管理制度，设计人事管理工作程序。具体工作包括员工人事手续办理、公司日常考勤、绩效考核、劳动合同管理、员工培训、员工档案的整理、社保缴纳、薪资核算等。

6、资产管理部

资产管理部负责公司国有资产的管理工作，拟定公司国有资产管理实施办法和规章制度；对公司的国有资产运营和使用编制计划，并对使用部门固定资产的管理、维护和使用情况进行监督，以实现公司主要资产的保值增值。

7、投资管理部

投资管理部负责沟通开展金融机构授信、评级、资产抵押、融资等业务；维护金融渠道与企业的合作关系，及时了解金融机构的政策变动，为运营决策提供支持信息；协助公司财务部门做好筹措资金科学合理的分配、使用和偿还。

五、发行人子公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，纳入公司财务报表合并范围的子公司共计 19 家，子公司简要情况如下：

表：发行人子公司情况

控股子公司				
序号	企业名称	持股比例	注册资本 (单位： 万元)	子公司级数
1	江西铜都投资有限公司	79.65%	100,000	一级
2	德兴市城市建设投资有限公司	100.00%	10,000	一级
3	德兴市国有资产经营有限责任公司	100.00%	2,000	一级
4	江西大茅山旅游发展股份有限公司	78.31%	29,500	一级
5	德兴市公务用车服务有限公司	100.00%	200	一级
6	德兴市兴德置业有限公司	100.00%	5,000	一级
7	德兴市城市发展投资有限责任公司 ¹	0.99%	101,000	一级
8	德兴市兴德新能源开发有限公司	100.00%	500	一级
9	德兴市德能产业园发展有限公司	100.00%	5,000	一级
10	德兴市交通投资有限公司	100.00%	10,000	一级
11	德兴市兴德石材制砂有限公司	51.00%	2,500	一级
12	江西万舟再生资源有限公司	51.00%	10,000	一级
13	德兴市黄金有限公司	100.00%	10,000	一级
14	江西中惠旅大茅山旅游经营管理有限公司	65.00%	1,000	二级
15	德兴市银鹿宾馆有限公司	100.00%	1,000	二级
16	德兴市梧风银河宾馆有限公司	100.00%	50	二级
17	德兴市双溪温泉开发经营有限责任公司	100.00%	2,000	二级
18	德兴市兴德殡改服务有限公司	100.00%	500	二级
19	德兴市公交客运有限公司	100.00%	1,792	二级

注 1：该公司由江西金控投资管理中心（有限合伙）（出资 10 亿元，占股 99.0099%）与发行人共同投资设立，根据公司章程约定，江西金控投资管理中心（有限合伙）将所持有股权对应的表决权全部委托发行人行使，不亲自行使表决权。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人持有全资及控股一级子公司 13 家，各子公司基本情况如下：

（一）江西铜都投资有限公司

江西铜都投资有限公司成立于 2002 年 8 月 7 日，注册资本为 10,000.00 万元。主要经营范围为：江西德兴经济开发区所属区域内建设项目的投融资与基础设施建设业务；国有资产的管理与经营业务；土地收储、整理开发经营业务、房产开发经营；物业管理、项目投资

咨询及管理、经营代理业务；商务信息咨询、企业管理咨询、市场调研、会展咨询；辖区范围内的新农村建设、民生工程建设；“三农”配套工程建设；对外投资及相关经批准的业务。（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 2019 年末，江西铜都投资有限公司总资产为 178,325.20 万元，所有者权益为 59,950.65 万元；2019 年度，江西铜都投资有限公司营业收入为 0 万元，净利润为-583.70 万元，经营性现金流量净额为 1,259.46 万元。

（二）德兴市城市建设投资有限公司

德兴市城市建设投资有限公司成立于 2006 年 9 月 12 日，法定代表人为徐建华，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围为：江西德兴大茅山经济开发区所属区域内建设项目的投融资与基础设施建设业务；国有资产的管理与经营业务；土地收储、整理开发经营业务、房产开发经营；物业管理、项目投资咨询及管理、经营代理业务；商务信息咨询、企业管理咨询、市场调研、会展咨询；辖区范围内的新农村建设、民生工程建设；“三农”配套工程建设；对外投资及相关经批准的业务。（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 2019 年末，德兴市城市建设投资有限公司总资产为 130,845.30 万元，所有者权益为 87,004.38 万元。2019 年度，德兴市城市建设投资有限公司营业收入为 0 万元，净利润为-1,400.11 万元，经营性净现金流为 0.95 万元。

（三）德兴市国有资产经营有限责任公司

德兴市国有资产经营有限责任公司成立于2008年4月23日，注册资本为2,000万元。主要经营范围为：国有资产管理、经营、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2019年末，德兴市国有资产经营管理有限责任公司总资产为25,612.88万元，净资产为23,794.10万元。2019年度，德兴市国有资产经营管理有限责任公司营业收入为424.14万元，净利润为-0.91万元，经营性净现金流为945.38万元。

（四）江西大茅山旅游发展股份有限公司

江西大茅山旅游发展股份有限公司成立于2012年6月8日，注册资本为29,500万元。主要经营范围为：风景区开发建设和经营管理；旅游产品开发；景区资源综合利用；旅游景区管理服务；物业管理；国内贸易；园林绿化工程设计、施工；公路工程施工；餐饮、住宿服务；会议及展览服务；洗浴、保健服务；体育场馆；休闲健身活动；酒店经营管理；超级市场零售；艺术表演场馆经营；客运运输；花卉、苗木种植、销售；场地租赁；停车场经营。（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2019年末，江西大茅山旅游发展股份有限公司总资产为209,596.28万元，净资产为33,848.14万元。2019年度，江西大茅山旅游发展股份有限公司营业收入为0.00万元，净利润为-950.88万元，经营性净现金流为-6,879.14万元。

（五）德兴市公务用车服务有限公司

德兴市公务用车服务有限公司（以下简称“公务用车服务”）成立于2016年5月17日，注册资本为200万元。主要经营范围为：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 2019 年末，公务用车服务总资产为 8,947.50 万元，净资产为 -56.58 万元。2019 年度，公务用车服务营业收入 312.15 万元，净利润为 -8.12 万元，经营性净现金流为 -8,139.98 万元。

（六）德兴市兴德置业有限公司

德兴市兴德置业有限公司（以下简称“兴德置业”）成立于 2017 年 10 月 11 日，注册资本为 5,000 万元。主要经营范围为：房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动，其他房地产业；建材销售。（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 2019 年末，兴德置业总资产为 69,864.80 万元，净资产为 3,381.60 万元。2019 年度，兴德置业营业收入 0.00 万元，净利润为 -1,534.40 万元，经营性净现金流为 -2,661.56 万元。

（七）德兴市城市发展投资有限责任公司

德兴市城市发展投资有限责任公司（以下简称“德兴城投”）成立于 2017 年 1 月 20 日，注册资本为 101,000 万元。主要经营范围为：城市开发建设；政府投资项目代建；城市市政公用基础设施项目投资建设；防洪工程投资建设；国有资产经营管理；土地委托经营与交易；房地产开发及投资服务；安居工程建设、棚户区改造、保障性住房建设；城乡道（公）路投资建设；新农村建设投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，德兴城投总资产为 100,000.00 万元，净资产为 0.00 万元。2019 年度，德兴城投营业收入 0.00 万元，净利润为 0.00 万元，经营性净现金流为 0.08 万元。

（八）德兴市兴德新能源开发有限公司

德兴市兴德新能源开发有限公司（以下简称“兴德新能源”）成立于 2018 年 6 月 1 日，注册资本为 500 万元。主要经营范围为：太阳能发电、电动汽车、充电桩、发电桩投资建设与销售；生物能源发电投资、建设、运营管理；光伏电站投资、建设、运营管理、维护及保洁；光伏应用产品、太阳能光电产品、新能源材料、节能环保设备研发、生产、销售、安装及维护；太阳能电力供应，新能源技术研发。（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 2019 年末，兴德新能源总资产为 8,315.61 万元，净资产为-9.97 万元。2019 年度，兴德新能源营业收入 889.93 万元，净利润为-9.75 万元，经营性净现金流为 6,674.32 万元。

（九）德兴市德能产业园发展有限公司

德兴市德能产业园发展有限公司（以下简称“德能产业园”）成立于 2017 年 9 月 7 日，注册资本为 5,000 万元。主要经营范围为：产业园区投资项目管理、运营；产业策划；企业孵化、咨询；工业厂房、写字楼出租。（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 2019 年末，德能产业园总资产为 44,677.29 万元，净资产为 4,958.96 万元。2019 年度，德能产业园营业收入 0.00 万元，净利润为-18.79 万元，经营性净现金流为 15,344.31 万元。

（十）德兴市交通投资有限公司

德兴市交通投资有限公司（以下简称“交通投资”）成立于 2018 年 11 月 12 日，注册资本为 10,000 万元。主要经营范围为：重大基础设施项目投资、建设、管理；土地开发；城乡公交运行管理；公路、铁

路沿线配套设施的运营管理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，交通投资总资产为 205,208.92 万元，净资产为 204,036.74 万元。2019 年度，交通投资营业收入 0.00 万元，净利润为 -97.86 万元，经营性净现金流为 1,073.65 万元。

（十一）德兴市兴德石材制砂有限公司

德兴市兴德石材制砂有限公司（以下简称“兴德制砂”）成立于 2018 年 11 月 16 日，注册资本为 2,500 万元。主要经营范围为：机制砂、碎石生产、加工、销售；建材制造、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 2019 年末，兴德制砂总资产为 63,557.18 万元，净资产为 1,401.86 万元。2019 年度，兴德制砂营业收入 0.00 万元，净利润为 -39.39 万元，经营性净现金流为 -1,571.75 万元。

（十二）江西万舟再生资源有限公司

江西万舟再生资源有限公司（以下简称“万舟再生”）成立于 2019 年 2 月 26 日，注册资本为 10,000 万元。主要经营范围为：再生物资、废旧物资回收、加工及销售；金属制品、有色金属、保温材料、塑料制品、废纸及纸制品、电子产品、矿产品、钢材、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 2019 年末，万舟再生总资产为 11.43 万元，净资产为 7.84 万元。2019 年度，万舟再生营业收入 15.60 万元，净利润为 -2.16 万元，经营性净现金流为 1.41 万元。

（十三）德兴市黄金有限公司

德兴市黄金有限公司（以下简称“德兴黄金”）成立于 2019 年 4 月 3 日，注册资本为 10,000 万元。主要经营范围为：黄金的勘查、采

选、冶炼、加工销售、电镀；黄金、铂金、白银及其他贵金属、各种宝石、钻石、珍珠、翡翠、晶石为材料的首饰及饰品的生产加工、批发、零售及相关配套业务。（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2019年末，德兴黄金总资产为3,603.15万元，净资产为516.92万元。2019年度，德兴黄金营业收入72.68万元，净利润为-28.08万元，经营性净现金流为-214.10万元。

截至2019年12月31日，发行人合营企业或联营企业情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	注册资本	持股比例
1	江西黄金股份有限公司	40,000.00	30.00
2	德兴市兴德高铁站前经营管理有限公司	200.00	49.00
3	德兴市农垦集团有限责任公司	10,000.00	49.00
4	德兴市交投宝川环保建筑材料有限公司	500.00	49.00
5	江西德轩信息科技有限公司	3,000.00	30.00
6	江西省德兴润泉供水有限公司	1,000.00	30.00
7	德兴市铜都产业发展中心（有限合伙） ¹	20,000.00	99.95
8	德兴市德芯科技有限公司	6,250.00	20.00
9	江西省得贤珠宝产业园开发有限公司	10,000.00	30.00
10	德兴市卓贤黄金珠宝有限公司	300.00	30.00
11	德兴市中光财金高新产业投资中心（有限合伙）	5,300.00	56.60
12	德兴市池口农业科技有限公司	1,536.15	49.00
13	德兴意发半导体产业投资基金（有限合伙）	10,000.00	24.99
14	德兴产融基金管理有限公司	3,125.00	20.00
15	江西铜都园区管理有限责任公司	5,000.00	49.00

注1：发行人为普通合伙人，不得控制或参与德兴市铜都产业发展中心（有限合伙）的管理或以合伙企业的名义开展任何业务。

其中重要的合营企业或联营企业具体情况如下：

1、江西黄金股份有限公司

江西黄金股份有限公司成立于2015年4月30日，注册资本为40,000.00万元，经营范围：黄金的勘查、采选、冶炼、加工和销售（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）。发行人持有江西黄金股份有限公司30.00%的股权。

2019年末，该公司总资产为33,967.31万元，总负债为477.49万元，净资产为33,489.82万元；2019年度实现营业收入0.00万元，实现净利润-458.31万元。

2、德兴市兴德高铁站前经营管理有限公司

德兴市兴德高铁站前经营管理有限公司成立于2019年5月9日，注册资本为200.00万元，经营范围：德兴站和德兴东站配套基础设施的经营管理、停车场收费、广告招租、商业运营、周边土地经营及日常维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持有德兴市兴德高铁站前经营管理有限公司49.00%的股权。

2019年末，该公司总资产为291,054.76万元，总负债为140,671.06万元，净资产为150,383.71万元；2019年度实现营业收入0.00万元，实现净利润1,925.32万元。

3、德兴市农垦集团有限责任公司

德兴市农垦集团有限责任公司成立于2018年10月11日，注册资本为10,000.00万元，经营范围：接受市政府委托承担农垦基础设施及农垦公用项目的投资、运营、管理任务，从事授权范围内国有资产运营和资本运作、盘活农垦城建存量资产及实现国有资产保值增值有关业务，项目投资管理，资产受益管理，产权监督，资产重组和经营；工业、种植业、养殖业、中草药，农副产品经营加工、农林技术培训与推广、纺织服装、建材化工，旅游业、建筑业、房地产业、电子信息、电子商务、住宿和餐饮业、批发和零售业、交通运输、冷链

物流、仓储和邮政业、租赁和商务服务业、娱乐业。(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)。发行人持有德兴市农垦集团有限责任公司 49.00%的股权。

2019 年末,该公司总资产为 1,232,564.11 万元,总负债为 0.50 万元,净资产为 1,232,563.61 万元;2019 年度实现营业收入 0.00 万元,实现净利润-0.03 万元。

六、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2019 年 12 月 31 日,公司董事、监事、高级管理人员情况如下:

表: 发行人董监高情况

序号	姓名	性别	职务	政府任职情况	持有发行人股份及债券情况
1	顾树榕	男	董事长	无	无
2	李曙光	男	董事	无	无
3	何利敏	男	董事	德兴市财政局局长	无
4	宋志远	男	董事	德兴市金融办公室主任	无
5	余扬东	男	董事	德兴市审计局副局长	无
6	杨运胜	男	监事会主席	德兴市国资办主任科员	无
7	于珂	女	监事	国资办统评股股长	无
8	王珊	女	监事	无	无
9	李慧	女	监事	无	无
10	李曙光	男	总经理	无	无
11	徐建华	男	副总经理	无	无
12	朱振华	男	计划财务部部长	无	无

根据公司章程的规定,发行人董事会成员5人,监事会成员5人,其中职工代表监事两名。截至募集说明书签署日,发行人存在未设置职工董事及1名监事缺位的情形,但该情形不影响发行人董事会、监事会的正常运行和决策,也不会对本次债券发行及偿付构成重大不利影响。

(二) 董事、监事、高级管理人员主要工作经历

1、董事基本情况

顾树榕:男,汉族,1962年10月出生,江苏扬州人,1981年9月参加工作,2000年7月加入中国共产党,大学学历,曾任德兴市财政局副局长,2017年7月起任德兴市投资控股集团有限公司董事长。

李曙光:男,汉族,1969年6月出生,浙江常山人,1988年8月参加工作,大学学历,2001年8月加入中国共产党,曾任德兴市第二纪工委书记,2018年2月起任德兴市投资控股集团有限公司总经理。

宋志远:男,汉族,1985年9月出生,江西德兴人,现任德兴市金融办公室主任,2019年5月起兼任德兴市投资控股集团有限公司董事。

何利敏:男,汉族,1982年1月出生,湖南汝城人,2004年7月参加工作,2008年1月加入中国共产党,研究生学历,现任德兴市财政局局长,2017年9月起兼任德兴市投资控股集团有限公司董事。

余扬东:男,汉族,1964年12月出生,江西德兴人,大专学历,1986年8月参加工作,曾任德兴市审计局经济责任审计股股长,现

任德兴市审计局副局长，2017年9月起兼任德兴市投资控股集团有限公司董事。

2、监事基本情况

杨运胜：男，汉族，1975年9月出生，江西鄱阳人，大学文化，1993年9月参加工作，2000年5月加入中国共产党，曾任德兴市政府办公室党组成员、副主任，现任德兴市国资办主任科员，2017年9月起兼任德兴市投资控股集团有限公司监事会主席。

于珂：女，汉族，1982年12月出生，江西上饶人，2005年参加工作，大学学历，曾任婺源县财政局一般干部，现任国资办统评股股长，2017年9月起兼任德兴市投资控股集团有限公司监事。

王珊：女，汉族，1983年11月出生，江西德兴人，2004年7月参加工作，2010年7月加入中国共产党，大学学历，2018年4月起任职德投集团计划财务部，2019年4月起兼任德兴市投资控股集团有限公司职工监事。

李慧：女，汉族，1984年7月出生，江西鄱阳人，2006年4月参加工作，大学学历，2017年9月起任职德投集团办公室主任，2019年4月起兼任德兴市投资控股集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员基本情况

李曙光：见董事基本情况。

徐建华：男，汉族，1973年2月份出生，浙江龙游人，1995年参加工作，大学学历，曾任德兴市城市管理局监察大队大队长，现任德兴市投资控股集团有限公司副总经理。

朱振华：男，汉族，1976年7月出生，江西德兴人，1997年7月参加工作，2001年4月加入中国共产党，大学学历，曾任德兴市财政局泗洲财政所所长，2018年7月起任德投集团计划财务部部长。

（三）董事、监事及高级管理人员的公务员兼职情况

公司董事、监事、高级管理人员中，何利敏、宋志远、余扬东、杨运胜和于珂为公务员身份人员。据核实，上述人员任发行人的董事、监事系经德兴市国资委批准，并未在公司领取报酬，符合中组部《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》、《中华人民共和国公务员法》的规定。除以上情形外，发行人不存在其他董事、监事及高级管理人员为政府公务员兼职的情况。

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股权或债券情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员均未持有公司股份及债券。

（五）董事、监事及高级管理人员最近三年是否存在违法违规情况

公司董事、监事及高级管理人员最近三年不存在违法违规情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是从事德兴市城市建设、国有资产运营的主体，主要承担德兴市各类工程项目建设工作。在市委、市政府的领导下，坚持市场化、多元化发展，在投融资、城市建设方面取得了突破性发展，拥有了成熟的管理团队、丰富的项目运作经验及强大的资金实力和投融资能力。自企业成立以来，已建设各类工程项目 50 多项，主要有：德兴大厦、会展演艺中心、德兴高铁站、城东棚改、滨河大道、南门新区主干道路网、明渠等系列工程。2017 年至 2019 年度，发行人营业收入情况如下：

表：2017-2019 年发行人营业收入情况

单位:万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	9,233.97	6.06%	35,103.80	27.70%	55,896.26	89.25%
房屋出租	3,565.58	2.34%	5,266.96	4.16%	4,428.35	7.07%
土地转让	136,418.51	89.53%	84,047.18	66.33%	-	-
餐饮住宿	1,705.88	1.12%	1,887.71	1.49%	-	-
其他	1,401.48	0.92%	398.09	0.31%	2,306.60	3.68%
其他业务	48.38	0.03%	7.22	0.01%	-	-
合计	152,373.80	100.00%	126,710.96	100.00%	62,631.21	100.00%

发行人是德兴市综合开发主体，其经营收入主要来自于土地转让、基础设施建设和房屋出租等业务。2017 年，发行人基础设施建设收入为 55,896.26 万元，分别占营业收入的 89.25%。2018 年，发行人新增土地转让收入 84,047.18 万元，发行人将待开发土地转让给当地土地

储备中心，占当年总收入的比例为 66.33%，基础设施建设收入为 35,103.80 万元，占当年总收入的比例为 27.70%。2019 年，发行人土地转让收入持续增长，土地转让收入为 136,481.51 万元，占当年总收入的比例为 89.53%。

近三年的发行人营业收入保持平稳较快增长的趋势。发行人 2018 年的主营业务收入比上年增长了 64,079.75 万元，同比增长 102.31%，主要系新增土地转让收入 84,047.18 万元。发行人 2019 年的主营业务收入比上年增长了 25,662.84 万元，同比增长 20.25%，主要系新增土地转让收入 52,434.33 万元。

2017 年至 2019 年度，发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率的情况如下：

表：发行人 2017-2019 年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元

2019 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地转让	136,418.51	95,050.80	41,367.71	30.32%
代建项目	9,233.97	8,529.68	704.29	7.63%
房屋出租	3,565.58	3,191.05	374.52	10.50%
餐饮住宿	1,705.88	1,415.39	290.49	17.03%
其他	1,401.48	1,756.38	-354.90	-25.32%
其他业务	48.38	0.19	48.19	99.60%
合计	152,373.80	109,943.50	42,430.30	27.85%
2018 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地转让	84,047.18	71,699.29	12,347.89	14.69%
代建项目	35,103.80	32,723.89	2,379.92	6.78%
房屋出租	5,266.96	4,592.72	674.24	12.80%
餐饮住宿	1,887.71	1,468.95	418.75	22.18%

其他	398.08	334.22	63.87	16.04%
其他业务	7.22	0.00	7.22	100.00%
合计	126,710.96	110,819.06	15,891.90	12.54%
2017 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	55,896.26	52,638.20	3,258.06	5.83%
房屋出租	4,428.35	4,355.34	73.01	1.65%
其他	2,306.60	1,304.60	1,002.00	43.44%
合计	62,631.21	58,298.14	4,333.07	6.92%

2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 62,631.21 万元、126,710.96 万元和 152,373.80 万元，营业成本分别为 58,298.13 万元、110,819.06 万元和 109,943.50 万元。发行人近三年的毛利润分别为 4,333.07 万元、15,891.90 万元和 42,430.30 万元，毛利率分别为 6.92%、12.54%和 27.85%。

2017 年，发行人的营业收入主要来源于基础设施建设，2018 年和 2019 年发行人的营业收入主要来源于土地转让。总体来看，土地转让及基础设施建设收入为公司提供了较为可观的利润来源，未来，发行人将紧紧围绕金融服务、城市投资、资源整合三大板块，深化主营业务发展，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。未来随着德兴市城市开发进程的快速推进，以及发行人各项业务逐渐成熟，发行人的主营业务将呈快速增长的态势，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

发行人作为德兴市城市建设的骨干企业，是德兴市城镇化基础设施建设最主要的投融资主体。公司始终坚持以建设城市、经营城市为己任，秉承做政府所想，为城市所需的理念，不断提升企业综合实力，为德兴市经济发展战略提供强有力的资金保障。

（一）发行人主要业务经营模式

1、土地转让业务

发行人根据德兴市政府批准的招拍挂计划及城市发展需求确定公司的土地出让计划，发行人与德兴市土地收购储备中心（以下简称“土储中心”）签订《国有土地使用权收储合同》，由土储中心收储后按规划用途进行出让。2018年度，土储中心按照每亩307.8733万元的价格收储发行人位于德兴市女儿田处的两宗土地，宗地面积为256.59亩，土地用途为商业用地；土储中心按照每亩110万元的价格收储发行人位于德兴市文苑小区二期东侧地块，宗地面积为45.909亩，土地用途为住宅用地。2019年度，土储中心按照每亩294.0303万元的价格收储发行人位于香屯生态工业园区的地块，宗地面积为386.054亩，土地用途为商业用地；土储中心按照每亩193.35万元的价格收储发行人位于原大茅山造纸厂的地块，宗地面积为118.476亩，土地用途为商业用地。具体情况如下：

表：发行人2018年—2019年土地转让业务情况

单位：万元、平方米

年度	土地证编号	土地面积	土地性质	土地用途	确认收入
2018	德国用（2010）第251号	30,606.00	出让	商住	5,049.99
2018	赣（2017）德兴不动产权第0004845号	84,343.76	出让	商服用地	78,997.19
2018	赣（2017）德兴不动产权第0004846号	86,716.28	出让	商服用地	
合计		201,666.04			84,047.18
2019	德国用（2015）第107号	257,112.00	出让	商业	113,511.55
2019	德国用（2015）第106号	78,984.00	出让	商业	22,906.96
合计		336,096.00			136,418.51

2、基础设施建设业务

基础设施建设业务是发行人主要业务。目前，公司已形成“政府引导，市场化运作”的良性互动业务模式。利用该模式，公司取得了快速发展，有效地推动了德兴市基础设施建设的步伐，为德兴市经济发展作出了贡献，为市政建设项目的顺利开展提供了保障。

发行人作为德兴市内基础设施建设的重要主体，承担了大量的基础设施建设业务。根据德兴市政府与发行人签署的《委托建设合同》及相应的补充协议，由德兴市政府委托发行人实施道路桥梁等市内的基础设施和安置房建设工程以及土地拆迁、补偿、安置、土地平整等开发工程。德兴市审计局每年末对发行人本年度委托建设项目进行单独审计，确定该年度发行人在该投入的项目工程成本，发行人根据上述成本加成一定比例的管理费确认基础设施建设收入。

截至 2018 年末，发行人的主要在建项目情况如下：

表：发行人主要在建项目情况

单位：亿元

项目	建设内容	总投资	建设周期	完工进度 (截至 2019 年末)	已投资
棚户改造	棚户改造	17.55	2016-2021 年	54.00%	9.39
硫化工产业基地	硫化工及精深加工产业基地	8.00	2012-2020 年	15.00%	1.18
香屯生态工业园建设项目	产业园建设	11.10	2014-2020 年	21.00%	2.37
德兴市返乡创业标准厂房项目	标准化厂房建设	14.30	2018-2021 年	20.00%	2.99
胜利亭片区保障房建设项目	安置房建设	1.50	2019-2020 年	83.00%	1.23
红山片区保障房建设项目	安置房建设	5.11	2018-2020 年	50.29%	2.57
20 兆瓦光伏发电项目	光伏发电	1.80	2018-2020 年	53.00%	0.94
合计		59.36	--	--	20.67

拟建项目方面，截至 2019 年末，公司基础设施建设拟建项目具

体情况如下：

表：发行人主要拟建项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资	建设周期	项目建设内容
中医温泉文旅康养特色小镇项目	30.00	3 年	将盘石山电站家属楼及原办公楼改为游客住宿和接待中心，周边道路硬化、亮化、绿化等工程。
德兴市贫困村基础设施提升工程项目	3.00	3 年	用于 6 个贫困村基础设施建设及其他乡镇秀美乡村建设。
山川之宝障馆基础设施建设	1.00	2 年	总占地面积 65,000 平方米，总建筑面积 15,000 平方米。总项目投资约 1 亿元。
人防疏散基地建设	0.62	2 年	建设用地面积 19,980 平方米（合 30 亩），总建筑面积为 9,000 平方米，地面建筑主楼为 7 层，辅楼为 3 层，地下工程为 2 层建筑，室内外建有相关配套设施。
万村乡废花岗岩石材制砂项目	0.50	1 年	主要有土地征用、机械设备购置、市政设施配套。
合计	35.12	--	--

3、房屋出租业务

2017 年以来，发行人新增房屋出租业务，成为收入和利润的重要补充，为其可持续发展奠定基础 and 创造条件。根据 2016 年 12 月 30 日发行人关联方江西铜都园区管理有限责任公司与德兴市机关事务管理局签订《房屋租赁合同》，江西铜都园区管理有限责任公司将其所拥有的 12 处房产出租给德兴市林业局、德兴市国土资源局等机关部门，主要用途为办公。最近三年，发行人房屋出租收入分别为 4,428.35 万元、5,266.96 万元和 3,565.58 万元，在营业收入中的占比分别为 7.07%、4.16%和 2.34%。

（二）发行人主营业务发展规划

发行人作为德兴市基础设施建设和国有资产运营主体，未来，德投集团将紧紧围绕“十三五”规划，坚持以十九大精神为统领，认真贯彻落实市委、市政府经济发展战略，紧紧围绕金融服务、城市投资、

资源整合三大板块，抓改革，促发展，不断深化主营业务发展，强化企业自身根本，做大做强做优企业，服务民生民计，为建设赣浙皖三省交界最具魅力山城做出贡献。

1、重视融资工作，为公司持续发展提供充足资金保障

充分利用国家金融信贷政策，多渠道、多沟通、多交流，为集团、为德兴市发展争取更多的资金支持。一是加速推进各类债券发行工作；二是做好项目的包装和实施，积极对接项目贷款，争取以最低成本获得资金；三是逐渐调整融资结构，保持企业流动资金充足。

2、以效益为重点，切实抓好企业经营管理

根据市政府要求，结合自身特性，通过平台合作，完善产业链条，在获得自身利润的同时，也为德兴市完善产业结构、减轻环境污染等方面做出努力。同时，积极推动国有资产运营管理。（1）积极对接各部门，寻求相关资产尽快注入集团，不断扩大企业资产总量。（2）加大集团内部资产清核工作，与国土、房管等部门对集团名下的资产进行清理盘点，补缺查漏，加大整合力度，加快盘活资产存量，不断提高收益水平。（3）抓好各类经营性资产的运营和管理，做到应收尽收，确保最大化获取经营收益。

3、坚持党建引领统全局，切实履行好国有企业社会责任

深入学习十九大会议精神，切实把从严治党扛在肩上、抓在手上，落实在行动上。大力开展“两学一做”专题教育活动，开展作风转变教育活动，强化制度建设，廉政教育，针对关键环节和薄弱部位、易腐败重点领域，加强相关制度建设，以制度管人、管事、管权；并持续开展“党建+”融入集团业务，推动集团各项业务有序开展。一是稳步推进市重点项目建设，充分发挥政府性项目代建职能。在工程管理方面，做好现代化生产标准要求；在生产经营方面，坚持安全质量和成

本把控，加大精细化管理，提高资金使用使用率。二是完善现代企业制度建设，提高企业经营管理水平。为不断适应国家宏观发展的新常态，根据市场发展要求和企业自身发展需要，不断深化企业改革，优化资源配置，细化工作流程，完善激励和约束机制，将党建融入业务，建立健全运行高效，风险防范措施有力，职责权限界限分明的现代化企业管理模式。三是践行和谐企业文化与理念。谋求企业发展与保护环境和生态环境相协调，与德兴市经济部署理念相协调，与百姓生活需求相协调。坚持节约发展，安全发展，积极参与扶贫工作，并将之融入企业业务工作中，实现从根本脱贫的可能。

三、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施建设行业现状与前景

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

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的措施之一。改革开放 30 年来，

我国城镇化率从 20%左右提高到 2017 年末的 58.52%，较 2016 年末提高了 1.17 个百分点。2018 年我国城市化水平达 59.58%，2019 年我国城市化水平达 60.6%。可以预见，接下来我国的城市化水平还会继续提高，近几年的增速估计还能维持在 1%左右的水平，不过随着城市化水平的继续提高，城市化的速度将会逐渐减慢。

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，1978-2018 年，城镇常住人口从 1.7 亿人增加到 8.3 亿人，城镇化率从 17.92%提升到 59.58%。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口将达 14.5 亿，城镇人口将达到 8.1-8.4 亿，城镇化水平将达到 56%-58%。

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、德兴市基础设施建设行业现状和前景

德兴市位于江西省东北部，市域东西直线距离约 50 公里，南北直线距离约 70 公里，总面积 2101 平方公里，辖 11 个乡镇、3 个街道和大茅山省级经济开发区，总人口 32 万，1990 年 12 月撤县设市，市人民政府驻银城镇。德兴是全国最早的“百强”林业县（市）和全国科技兴林试点县（市）之一。连续多年被评为全省造林绿化先进县市和全省造林绿化“一大四小”工程先进单位。资源密集，矿业发达。

（1）全市经济总量平稳增长，增幅有小幅回落

2019 年，德兴市实现 GDP154.66 亿元，总量在上饶排第 8 位，按可比价格计算，增长 7.5%，比上季度回落了 1 个百分点，比上年同期回落了 1.1 个百分点。其中：一产完成 19.25 亿元，同比增长 2.8%，比上个季度增加了 0.1 个百分点；二产完成 57.14 亿元，同比增长 8.7%，比上个季度回落了 0.2 个百分点；三产完成 78.26 亿元，同比增长 7.7%，与上个季度回落了 1.5 个百分点。三次产业结构由上年同期的 12.6:37.1:50.3 调整为 12.4: 36.9: 50.6。三次产业对经济的贡献率分别为 11.1%、34.7%、54.2%。

（2）三次产业稳固协调发展

工业经济小幅增长。2019 年，德兴市工业经济运行总体平稳，呈现了稳中有进的基本态势。工业增加值同比增长 9.1%，在上饶排第 3 位。累计工业产品销售率达 99.24%，同比减少 0.76 个百分点；规模以上工业企业实现主营业务收入 231.4 亿元，同比增长 16.4%。实现税金总额 6 亿元，同比减少 13.79%。实现利润总额 12.0 亿元。累计工业用电量 227232 万千瓦时，同比增长 1.16%，增速排第 10 位。

截至 2019 年末，德兴城市基础设施建设投资在交通运输和市政建设及小城镇投资的带动下，城乡面貌与形象快速提升，城镇综合功能不断增强，尤其是“南门新区开发建设、德兴市建材商贸城、德兴

市吉兴汽车城综合服务平台建设项目、中国铜都·德兴国际物流商贸城”建设项目以及德兴市“五四大道建设项目”等的开工建设，彻底改变了德兴的城市面貌。全市基础设施投资同比增长 16.4%，其中：电力、热力、燃气和水的生产和供应投资同比增长 17.8%、交通运输业投资同比增长 9.3%、水利、环境和公共设施管理业投资同比增长 19.7%。

未来，德兴将注重项目建设，增强实体经济新动能，加快推进大茅山风景名胜区、凤凰湖景区基础设施建设项目；同时突出改善民生，支持贫困村基础设施建设。

（二）发行人在行业中的地位及竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是德兴市最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，承担大型项目的资金筹措、建设和管理任务，在德兴市城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用，在德兴市城市基础设施建设行业中处于主导地位。

作为城市建设、国有投资运营的主体，近年来，发行人在市委、市政府的领导下，坚持市场化、多元化发展，在投融资、城市建设方面取得了突破性发展，拥有了成熟的管理团队、丰富的项目运作经验及强大的资金实力和投融资能力。自企业成立以来，已建设各类工程项目 50 多项，主要有：德兴大厦、会展演艺中心、德兴高铁站、城东棚改、滨河大道、南门新区主干道路网、明渠等系列工程。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）经营环境优势

德兴市经济发展增长势头良好，2019 年，德兴市全市实现生产总值 154.66 亿元，增长 7.5%；财政总收入 40.68 亿元，增长 6.55%；规

模以上工业企业实现主营业务收入 231.4 亿元，同比增长 16.4%；社会消费品零售总额 63.15 亿元，增长 10.6%；城镇居民人均可支配收入 36,783 元，增长 7.6%；农村居民人均可支配收入 16,857 元，增长 9.4%。2019 年，德兴市一般公共预算收入累计完成 29.12 亿元，较上年同期减收 0.05 亿元，同比下降 0.16%。2019 年，德兴市一般公共预算支出累计完成 57.53 亿元，较上年增支 10.95 亿元，增长 23.5%。德兴市经济的良好发展势头为发行人业务增长提供了广阔的空间。

（2）政府支持优势

发行人是经德兴市人民政府授权从事区域内基础设施建设的重要主体，发行人承担着城市基础设施建设领域履行政府公用基础设施建设的职能，长期以来得到了德兴市政府的大力支持。

自公司成立以来，发行人在政府的大力支持下，公司的经营规模和能力得到了大幅提升，特别是在德兴市城市基础设施建设领域，发行人长期处于行业垄断地位，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。为了确保发行人可持续发展，德兴市人民政府授权发行人履行土地开发职能；与发行人签订委托建设协议，溢价回购发行人的建设项目，因此发行人拥有长期的项目建设经验，有持续的盈利能力；对发行人持续的税收优惠和财政补贴。市政府的大力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。

四、发行人所处区域经济发展情况

德兴位于江西省东北部，上饶市北部，赣、浙、皖三省交界处，乐安河中上游，取“山川之宝，惟德乃兴”之意而定名，系江西省辖县级市，上饶市代管。东邻浙江省开化县，东南毗玉山县、上饶县，南连横峰县、弋阳县，西接乐平市，北界婺源县。市域东西直线距离约

50 公里，南北直线距离约 70 公里，总面积 2101 平方公里，辖 3 个街道、5 个镇、6 个乡和大茅山省级经济开发区，总人口 32 万，1990 年 12 月撤县设市，市人民政府驻银城镇。《辞海》（1999 年版）称，德兴“富铜等矿产”，“有中国‘铜都’之称”。德兴历史悠久，文化灿烂。东汉建安八年（公元 203 年）置县，距今已有 1800 多年的治县历史。生态良好，环境优美。森林覆盖率 76%，境内有大茅山国家级风景名胜区，世界自然遗产三清山北山也位于德兴市。是全国最早的“百强”林业县（市）和全国科技兴林试点县（市）之一。连续多年被评为全省造林绿化先进县市和全省造林绿化“一大四小”工程先进单位。资源密集，矿业发达。素有“金山”、“银城”、“铜都”之美誉，已探明储量并开发的矿产达 30 多种，目前年产铜居全国之首，年产黄金居江南之首，是全国重要的有色金属工业基地。

近年来，在上级党委政府的正确领导下，德兴市坚持以科学发展为主题，以转变经济发展方式为主线，团结带领全市人民，围绕“争当县域经济科学发展排头兵、夯实建设全国百强基础”的目标，解放思想，奋力拼搏，开拓创新，全力推进各项工作，经济社会实现了持续健康发展。先后荣获“中国中部百强县（市）”、“全国首届国土资源节约集约模范县（市）”、“全国科技进步先进市”、“全国农村安全饮水示范县”、“全省经济发展综合先进县（市）”、“全省造林绿化‘一大四小’工程建设先进县”、“全省推进新型城镇化和城市建设工作先进市县”、“全省农村清洁工程先进县（市）”、“首届江西创建绿色生态先进县（市）”，连续八年保持“全国计划生育优质服务县（市）”称号。同时，被列入“全国农村百县市场运行监测县（市）”、“全国商务综合行政执法试点县（市）”。

2019 年，德兴市全年实现生产总值 154.66 亿元，按可比价格计算，增长 7.5%；财政总收入 40.68 亿元，较上年同期增收 2.50 亿元，增长 6.55%。其中：一般公共预算收入完成 29.12 亿元，较上年同期减收 0.05 亿元，同比下降 0.16%；全市金融机构人民币各项存款余额 205.82 亿元，比年初增长 9.57%；工业增加值同比增长 9.1%，规模以上工业企业实现主营业务收入 231.4 亿元，同比增长 16.4%；固定资产投资同比增长 9.4%；社会消费品零售总额 63.15 亿元，增长 10.6%；城镇居民人均可支配收入 36,783 元，增长 7.60%；农村居民人均可支配收入 16,857 元，增长 9.4%。2019 年，德兴市一般公共预算支出累计完成 57.53 亿元，较上年增支 10.95 亿元，增长 23.5%。

总体来看，德兴市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。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017-2019年度经审计的财务报告。苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年、2018年及2019年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚诚审〔2018〕57号、苏亚诚审〔2019〕40号、苏亚诚审〔2020〕65号）。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

截至2019年12月31日，公司资产总额为2,645,964.09万元，负债合计973,355.60万元，所有者权益合计1,672,608.49万元，资产负债率为36.79%。2019年度，发行人实现营业收入152,373.80万元，净利润27,411.22万元，实现了总资产和所有者权益的全面快速增长，总体经营情况良好。

一、发行人报告期内主要财务数据与指标

表：发行人报告期内主要财务数据

单位：万元

项目	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产总计	2,645,964.09	1,666,174.96	1,551,778.53
其中：流动资产	1,628,216.06	1,379,587.11	1,322,666.46
存货	712,186.23	689,744.74	633,341.13
负债合计	973,355.60	754,164.63	658,759.08
其中：流动负债	244,283.36	164,158.72	129,176.08
所有者权益合计	1,672,608.49	912,010.33	893,019.45
营业收入	152,373.80	126,710.96	62,631.21
利润总额	37,534.16	29,228.18	23,050.07
净利润	27,411.22	25,538.57	22,501.70
经营活动产生的现金净流量	-111,545.49	-46,367.56	-159,943.36
现金及现金等价物净增加额	13,898.86	-51,517.43	74,146.70

表：发行人报告期内主要财务指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
流动比率	6.67	8.40	10.24
速动比率	3.75	4.20	5.34
资产负债率	36.79%	45.26%	42.45%
存货周转率	0.16	0.17	0.10
应收账款周转率	0.75	0.83	0.57
总资产周转率	0.07	0.08	0.05
营业利润率	24.53%	23.16%	37.21%
净资产收益率	2.12%	2.83%	2.65%
总资产收益率	1.27%	1.59%	1.62%
EBITDA（万元）	42,407.07	33,909.09	27,692.42
EBITDA 利息保障倍数	4.03	4.87	10.43

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/总资产

存货周转率=营业成本/存货平均余额

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

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

总资产收益率=净利润/资产总额平均值

EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（财务费用的利息支出+资本化利息支出）

二、发行人基本财务情况

（一）概述

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额 2,645,964.09 万元，负债合计 973,355.60 万元，所有者权益合计 1,672,608.49 万元，资产负债率为 36.79%；2019 年度发行人分别实现营业收入 152,373.80 万元，实现净利润 27,411.22 万元；2019 年度发行人经营活动产生现金流量净额为 -111,545.49 万元，投资活动产生现金流量净额为 -52,121.28 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 177,565.63 万元。

作为德兴市政府最主要的投融资建设载体，发行人自成立以来的各项工作得到了德兴市政府的大力支持。近年来公司根据德兴市城市总体规划，为城市基础设施建设作出了巨大贡献。德兴市政府通过资本性投入等方式不断增强公司的综合竞争实力，使公司资产规模持续扩张。公司未来将在德兴市基础设施建设业务上继续发力，随着发行人业务不断增多，预计资产规模将随之稳定增长。

（二）发行人资产负债结构分析

表：发行人 2017-2019 年末资产负债结构

单位：万元

项目	2019 年末	占比	2018 年末	占比	2017 年末	占比
流动资产	1,628,216.06	61.54%	1,379,587.11	82.80%	1,322,666.46	85.24%
非流动资产	1,017,748.04	38.46%	286,587.85	17.20%	229,112.07	14.76%
资产总计	2,645,964.09	100.00%	1,666,174.96	100.00%	1,551,778.53	100.00%
流动负债	244,283.36	25.10%	164,158.72	21.77%	129,176.08	19.61%
非流动负债	729,072.24	74.90%	590,005.91	78.23%	529,583.00	80.39%
负债合计	973,355.60	100.00%	754,164.63	100.00%	658,759.08	100.00%
资产负债率	36.79%	-	45.26%	-	42.45%	-

近几年来，发行人作为德兴市城镇化基础设施建设的主要经营实体，在德兴市政府的大力支持下，呈现出稳定发展的态势。从资产构成来看，发行人报告期内流动资产在资产中占主要地位。2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人的流动资产占总资产的比例分别为 85.24%、82.80%和 61.54%，资产流动性较好，流动比率和速动比率较高。

1、资产结构分析

表：发行人近三年资产结构

单位：万元

项目	2019 年 12 月末		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	171,530.63	6.48%	177,631.10	10.66%	225,647.85	14.54%
应收账款	233,252.27	8.82%	174,060.81	10.45%	132,319.68	8.53%

项目	2019 年 12 月末		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	41,348.93	1.56%	20,677.55	1.24%	7,394.45	0.48%
其他应收款	468,398.00	17.70%	317,472.91	19.05%	323,963.34	20.88%
存货	712,186.23	26.92%	689,744.74	41.40%	633,341.13	40.81%
一年内到期的非流动资产	1,500.00	0.06%	-	-	-	-
流动资产合计	1,628,216.06	61.54%	1,379,587.11	82.80%	1,322,666.46	85.24%
非流动资产：						
可供出售金融资产	16,256.51	0.61%	12,856.51	0.77%	7,607.69	0.49%
持有至到期投资	3,500.00	0.13%	3,000.00	0.18%	-	-
长期股权投资	695,421.92	26.28%	14,855.50	0.89%	13,347.72	0.86%
投资性房地产	-	-	168,374.47	10.11%	172,572.78	11.12%
固定资产	14,254.29	0.54%	10,629.46	0.64%	11,020.40	0.71%
在建工程	78,313.02	2.96%	68,499.65	4.11%	17,220.20	1.11%
无形资产	1,166.40	0.04%	1,169.52	0.07%	153.81	0.01%
长期待摊费用	121.85	0.00%	21.36	0.00%	7.50	0.00%
递延所得税资产	124.33	0.00%	181.39	0.01%	181.96	0.01%
其他非流动资产	208,589.72	7.88%	7,000.00	0.42%	7,000.00	0.45%
非流动资产合计	1,017,748.04	38.46%	286,587.85	17.20%	229,112.07	14.76%
资产总计	2,645,964.09	100.00%	1,666,174.96	100.00%	1,551,778.53	100.00%

近年来，发行人作为德兴市城市化基础设施建设的主要实体，在德兴市政府的大力支持下，呈现出稳定发展的态势。2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人资产总额分别达到 1,551,778.53 万元、1,666,174.96 万元和 2,645,964.09 万元，净资产分别为 893,019.45 万元、912,010.33 万元和 1,672,608.49 万元。发行人 2019 年净资产较 2018 年增加 760,598.16 万元，主要系德兴市国有资产监督管理委员会依据《德兴市国有资产监督管理委员会关于无偿划拨股权的通知》（德国资字【2019】68 号）将德兴市农垦集团有限责任公司 49%的股权无偿划转给发行人。

从资产构成来看，发行人流动资产在资产中占主要地位。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人流动资产占总资产的比例分别为 85.24%、82.80%和 61.54%；非流动资产占总资产比例分别为 14.76%、17.20%和 38.46%。公司资产主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、存货和长期股权投资等。具体如下：

(1) 货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金分别为 225,647.85 万元、177,631.10 万元和 171,530.63 万元，占发行人总资产比重分别为 14.54%、10.66%和 6.48%。发行人最近三年末货币资金规模逐年减少，主要系项目建设持续投入所致。截至 2019 年末，发行人的货币资金主要由现金、银行存款和其他货币资金组成。货币资金中有 721.85 万元受限资金，为借款保证金。发行人货币资金明细如下表所示：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	12.92	10.84	15.01
银行存款	170,795.87	156,899.08	208,412.35
其他货币资金	721.85	20,721.17	17,220.50
合计	171,530.63	177,631.10	225,647.85

(2) 应收账款

2017-2019 年末，发行人应收账款分别为 132,319.68 万元、174,060.81 万元和 233,252.27 万元，占发行人总资产比重分别为 8.53%、10.45%和 8.82%。公司 2019 年末的应收账款账面价值较 2018 年末增加 34.01%，主要是 2019 年发行人部分基础设施建设项目达到收入确认条件，但实际回款较慢所致。截至 2019 年末，发行人的应收账款主要系发行人应收德兴市财政局的工程款项，该款项占应收账款的 77.73%。2019 年发行人应收德兴市自然资源局 51,418.51 万元，主要为发行人确认土地转让收入所致。由于德兴市财政局和德兴市自然资源局属于德兴市内政府部门，发行人回收风险较低。

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人主要应收账款情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	入账价值	占应收账款期末余额的比例	账龄	款项性质
1	德兴市财政局	181,318.94	77.73	[注]	经营性

序号	欠款单位	入账价值	占应收账款期末余额的比例	账龄	款项性质
2	德兴市国土资源局	51,418.51	22.04	1年以内	经营性
3	耀雅（广州）珠宝首饰有限公司	46.36	0.02	1年以内	经营性
	合计	232,783.81	99.79		

[注]: 1年以内 11,465.02 万元, 1-2 年 38,614.18 万元, 2-3 年 62,044.85 万元, 3-4 年 53,151.96 万元, 4-5 年 16,042.93 元。

(3) 其他应收款

2017-2019 年末, 发行人其他应收款分别为 323,963.34 万元、317,472.91 万元和 468,398.00 万元, 占发行人总资产比重分别为 20.88%、19.05%和 17.70%。发行人其他应收款主要系发行人与德兴市财政局、江西铜都园区管理有限责任公司、江西省德贤珠宝产业园开发有限公司等的往来款。

截至 2019 年 12 月 31 日, 其他应收款 (不含应收利息) 坏账准备计提情况如下:

表: 其他应收款 (不含应收利息) 坏账准备计提情况

单位: 万元

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	469,138.26	100.00	740.27	0.16	468,398.00
组合 1: 账龄组合	800.07	0.17	740.27	92.53	59.80
组合 2: 其他组合	468,338.20	99.83	-	-	468,338.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	469,138.26	100.00	740.27	0.16	468,398.00

表: 截至 2019 年 12 月 31 日发行人其他应收款前五名情况

单位: 万元

序号	欠款单位	入账价值	占其他应收款余额的比例	账龄	款项性质
1	德兴市财政局	309,214.11	65.91%	[注 1]	往来款
2	江西铜都园区管理有限责任公司	96,569.87	20.58%	[注 2]	往来款
3	江西省德贤珠宝产业园开发有限公司	10,916.23	2.33%	1 年以内	往来款
4	德兴市三木源口至龙头山公路建设指挥部	8,457.91	1.80%	4-5 年	往来款
5	德兴市保障性住房投资建设有限公司	8,100.00	1.73%	1-2 年	往来款
-	合计	433,258.12	92.35%	-	-

[注 1]: 1 年以内 292,618.03 万元, 1-2 年 16,596.08 万元。

[注 2]: 1 年以内 2,769.44 万元, 1-2 年 7,475.90 万元, 2-3 年 86,324.53 万元。

截至 2019 年末, 发行人其他应收款账面价值为 468,398.00 万元, 其中前五大其他应收款账面价值为 433,258.12 万元, 占其他应收款期末余额合计数的比例为 92.35%, 前五大其他应收款中主要为德兴市财政局, 其他应收款账面价值为 309,214.11 万元, 占其他应收款期末余额合计数的比例为 65.91%, 由于德兴市财政局属于德兴市内政府部门, 发行人回收风险较低。

发行人其他应收款项主要由往来款、保证金和非经营性占款等构成。截至 2019 年 12 月 31 日, 公司其他应收款期末金额按照经营性、非经营性分类列示如下:

表: 公司其他应收款期末金额按照经营性、非经营性分类

单位: 万元

项目	金额	比例	性质
经营性	57,614.02	12.29%	日常经营性业务往来款、保证金
非经营性	410,783.98	87.71%	非经营性占款
合计	468,398.00	100.00%	

截至 2019 年 12 月 31 日, 公司非经营性其他应收款明细如下:

表: 公司非经营性其他应收款明细

单位：万元

单位名称	金额	占比	是否为关联方	性质	回款安排
德兴市财政局	309,214.11	65.91%	否	往来款	2025 年前陆续回款
江西铜都园区管理有限责任公司	96,569.87	20.58%	是	往来款	2025 年前陆续回款
德兴市国有资产监督管理委员会办公室	5,000.00	1.07%	是	往来款	2025 年前陆续回款
合计	410,783.98	87.56%			

发行人非经营性其他应收款对手方主要系当地政府部门及关联国有企业，预计回收风险较低。

发行人建立了完善的内控体系，往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款均根据公司内控体系完成了相应的决策程序。发行人所有非经营性往来款均需由经办人申请，提交部门负责人核准，再由财务部和分管领导审核，最后报董事长审批。定价机制上，对政府部门及关联方的非经营性往来暂不收取利息，对其他企业的非经营性往来款将参照市场利率执行。

发行人承诺，若债券存续期内发生非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将继续严格按照公司财务管理制度及内部控制制度的要求履行决策程序，并在本次债券存续期的年度报告中及时披露相关信息。

（4）存货

2017-2019 年末，发行人存货分别为 633,341.13 万元、689,744.74 万元和 712,186.23，占发行人总资产比重分别为 40.81%、41.40%和 26.92%。存货在资产中占比较高的原因是公司作为德兴市城市基础设施建设的主要实体，随着公司实力的快速增强，公司未来将不断投资建设一批基础设施以及进行土地整理业务，需要不断储备具有增值空间的优良土地，为后续公司的持续经营提供了坚实的基础。

公司存货主要为开发用土地。报告期内，发行人存货构成如下：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人存货明细

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值	账面价值
原材料	3,429.95	-	-
库存商品	30.19	-	-
低值易耗品	34.44	568.61	590.74
开发成本	169,134.19	112,792.54	80,387.10
开发用土地	539,557.45	576,383.58	552,363.29
合计	712,186.23	689,744.74	633,341.13

发行人开发用土地具体明细如下表所示：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人土地明细

单位：万元

序号	产权证编号	账面价值（万元）	取得方式	证载用途	座落	面积（m ² ）	是否抵押
1	德国用（2012）第 74 号	75.67	出让	商业	德兴市梧风洞中学（B-3-5）	1,398.00	否
2	德国用（2012）第 75 号	204.28	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（化工厂）	3,703.00	否
3	德国用（2012）第 76 号	239.09	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（林厂乙队）	4,334.00	否
4	德国用（2012）第 77 号	116.67	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（曾家林场部）	2,155.60	否
5	德国用（2012）第 78 号	240.71	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（曾家职工宿舍）	3,670.70	否
6	德国用（2012）第 79 号	215.64	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（黄家）	3,766.70	否
7	德国用（2012）第 80 号	54.97	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（黄家养猪场）	996.50	否
8	德国用（2012）第 81 号	912.28	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（木工厂）	16,537.00	否
9	德国用（2012）第 82 号	876.79	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞宾馆	9,795.00	否
10	德国用（2012）第 83 号	341.03	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（梧风洞卫生院）	5,649.00	否
11	德国用（2012）第 84 号	186.19	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（造纸厂）	3,440.00	否
12	德国用（2012）第 85 号	276.74	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（刘家）	3,545.00	否
13	德国用（2012）第 86 号	348.46	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（老分场职工宿舍）	5,399.70	否
14	德国用（2012）第 87 号	232.16	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（老砖场）	3,983.00	否
15	德国用（2012）第 88 号	452.46	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（公司机关）	8,359.60	否
16	德国用（2012）第 89 号	214.74	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（文化楼）	3,967.50	否
17	德国用（2013）第 64 号	16,603.90	出让	商住	德兴市南门新区 A-10	43,592.00	否
18	德国用（2013）第 65 号	16,368.51	出让	商住	德兴市南门新区 A-10	42,974.00	否
19	德国用（2011）第 84 号	3,096.48	出让	商住用地	德兴市银城镇南门 B-08 地块	12,688.00	否
20	德国用（2011）第 85 号	2,228.64	出让	商住用地	德兴市银城镇南门 B-09 地块	9,132.00	否

序号	产权证编号	账面价值（万元）	取得方式	证载用途	座落	面积（m ² ）	是否抵押
21	德国用（2011）第 86 号	2,853.16	出让	商住用地	德兴市银城镇南门 B-10 地块	11,691.00	否
22	德国用（2011）第 87 号	2,182.03	出让	商住用地	德兴市银城镇南门 B-11 地块	8,941.00	否
23	德国用（2011）第 88 号	5,243.12	出让	商住用地	德兴市银城镇南门 B-17 地块	21,484.00	否
24	德国用（2011）第 089 号	25,396.57	出让	商住用地	德兴市南门新区 B-12.13.14.15.16 地块	104,064.00	否
25	德国用（2010）第 251 号	60,206.81	出让	住宅用地	德兴市南门新区 C-33 至 C-38 及 C-16 地块	116,286.00	否
26	德国用（2008）第 309 号	14,864.00	出让	商服用地	德兴市南门新区	28,709.00	否
27	德国用（2008）第 310 号	11,217.00	出让	工业用地	德兴市南门新区	21,666.00	否
28	德国用（2012）第 226 号	52,541.00	出让	住宅用地	德兴市南门新区 C-26 地块	118,981.00	否
29	德国用（2003 国）第 201 号	6,373.27	出让	住宅用地	德兴市银城镇南门畈	141,934.04	否
30	德国用（2011）第 092 号	7,050.00	出让	商住用地	德兴市南门新区 A-20	23,497.00	否
31	德国用（2015）第 108 号	426.40	出让	商住用地	德兴市饶二镇重溪原大茅山纸箱厂	8,847.00	否
32	德国用（2015）第 111 号	767.52	出让	商住用地	德兴市饶二镇原大茅山活性炭厂	15,933.00	否
33	德国用（2015）第 112 号	1,488.24	出让	商住用地	德兴市占村（原大茅山工艺美术厂）	31,147.00	否
34	德国用（2015）第 113 号	1,392.56	出让	商住用地	德兴市花桥镇黄柏洋	28,800.00	否
35	德国用（2015）第 114 号	668.72	出让	商住用地	德兴市花桥镇黄柏洋	13,820.00	否
36	德国用（2015）第 109 号	247.52	出让	商住用地	德兴市饶二镇重溪观山	5,140.00	否
37	德国用（2015）第 110 号	260.00	出让	商住用地	德兴市原大茅山轧钢厂地块	5,400.00	否
38	赣（2017）德兴不动产权第 0004844 号	31,346.74	出让	商服用地	德兴市女儿田 B-3、4、5、A2 地块	96,004.96	否

序号	产权证编号	账面价值（万元）	取得方式	证载用途	座落	面积（m²）	是否抵押
39	德国用（2011）第 090 号	14,560.00	出让	商住用地	德兴市南门新区 B-18	53,123.50	是
40	赣（2018）德兴市不动产权第 0005787 号	16,972.34	出让	商住用地	德兴市香屯生态工业园区 B06-02、03、04 地块	41,735.00	是
41	赣（2018）德兴市不动产权第 0005788 号	18,480.41	出让	商住用地	德兴市香屯生态工业园区 B06-06、07、08 地块	45,431.00	是
42	赣（2018）德兴市不动产权第 0005789 号	53,426.09	出让	商服用地	德兴市中医院二部东面	66,918.00	是
43	赣（2018）德兴市不动产权第 0004984 号	1,887.60	出让	工业用地	德兴市香屯生态工业园区 B03-04 地块	134,312.00	否
44	赣（2019）德兴市不动产权第 0002307 号	23,540.26	出让	商服用地	德兴市香屯生态工业园区	102,978.00	是
45	赣（2019）德兴市不动产权第 0002502 号	8,622.02	出让	商住用地	德兴市森林苗圃（原公安局拘留所）	13,797.00	是
46	赣（2019）德兴市不动产权第 0004436 号	305.76	出让	工业用地	德兴市虎头岭工业小区航宇公司北侧	21,705.00	否
47	赣（2019）德兴市不动产权第 0000395 号	30,149.77	出让	商服用地	香屯生态工业园	153,911.00	否
48	德国用（2012）第 07 号	6,848.12	出让	商住	德兴市南门新区 B-39 地块	14,614.00	否
49	德国用（2012）第 032 号	1,723.00	出让	商业	德兴市银鹿商住小区育才中学右侧	13,333.40	否
50	德国用（2012）第 05 号	9,909.00	出让	商住	女儿田原安德木业厂区	20,400.00	否
51	德国用（2012）第 01 号	6,980.00	出让	住宅用地	德兴市女儿田药圃山	28,865.00	否
52	德国用（2012）第 03 号	4,278.00	出让	商住用地	德兴市女儿田园金竹模板厂地块	8,807.00	否
53	德国用（2012）第 180 号	21,693.00	出让	商住用地	德兴市南门新区 C-22 地块	43,962.00	否
54	德国用（2012）第 181 号	21,521.00	出让	商住用地	德兴市南门新区 C-20 地块	43,610.00	否
55	赣（2018）德兴市不动产权第 0002391 号	21,381.81	出让	商住用地	德兴市银城镇北门外原砖瓦厂	48,420.30	否
56	赣（2018）德兴市不动产权第	9,469.19	出让	商住用地	德兴市银城镇北门外原砖瓦厂	21,443.50	否

序号	产权证编号	账面价值（万元）	取得方式	证载用途	座落	面积（m²）	是否抵押
	0002390 号						
合计		539,557.45				1,868,797.00	

(5) 长期股权投资

2017-2019 年末，公司长期股权投资分别为 13,347.72 万元、14,855.50 万元和 695,421.92 万元，占公司当期资产总规模的比例分别为 0.86%、0.89%和 26.28%。公司 2019 年末长期股权投资较 2018 年大幅增加，主要系 2019 年划入的德兴市农垦集团有限责任公司的股权。截至 2019 年 12 月 31 日，公司长期股权投资明细如下：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人长期股权投资明细

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值	账面价值
对联营、合营企业投资	695,421.92	14,855.50	13,347.72
合计	695,421.92	14,855.50	13,347.72

(6) 在建工程

2017-2019 年末，公司在建工程账面价值分别为 17,220.20 万元、68,499.65 万元和 78,313.02 万元，占公司当期总资产规模的比例分别为 1.11%、4.11%和 2.96%。发行人最近三年在建工程逐年增加，主要是由于发行人业务规模扩大所致；2018 年末发行人在建工程较 2017 年末大幅增加 297.79%，一方面是由于发行人 2018 年新增了南门新区农贸市场及德兴德能生态工业园项目，另一方面是由于发行人 2018 年增加了对高港-田平客运架空索道项目的投入。

表：2019 年末公司前五大在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型 (保障房、道路等)	建设期限 (年)	是否为政府代建	账面价值
1	20MW 光伏电站	其他	2018-2020	否	5,587.90
2	笔架山游步道	旅游	2017-2020	否	737.04
3	宾馆装修	旅游	2015-2020	否	527.00
4	德能产业园标准厂房	设施	2018-2020	否	1,060.28

5	德兴德能生态工业园项目	设施	2018-2020	否	23,695.18
	合计				31,607.40

2、负债结构分析

表：发行人 2017-2019 年末负债结构明细

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	10,000.00	1.03%	11,500.00	1.52%	8,000.00	1.21%
应付账款	6,524.82	0.67%	3,618.95	0.48%	2,361.90	0.36%
预收款项	11,865.19	1.22%	23,269.14	3.09%	19,834.60	3.01%
应付职工薪酬	43.81	0.00%	51.67	0.01%	21.80	0.00%
应交税费	25,770.92	2.65%	17,985.79	2.38%	16,058.50	2.44%
应付利息	-	-	-	-	5,061.96	0.77%
其他应付款	94,220.65	9.68%	55,086.94	7.30%	42,937.33	6.52%
一年内到期的非流动负债	95,857.98	9.85%	52,646.23	6.98%	34,900.00	5.30%
流动负债合计	244,283.36	25.10%	164,158.72	21.77%	129,176.08	19.61%
非流动负债：						
长期借款	324,230.00	33.31%	352,183.00	46.70%	284,233.00	43.15%
应付债券	136,000.00	13.97%	64,000.00	8.49%	128,000.00	19.43%
长期应付款	268,842.24	27.62%	173,822.91	23.05%	117,350.00	17.81%
非流动负债合计	729,072.24	74.90%	590,005.91	78.23%	529,583.00	80.39%
负债合计	973,355.60	100.00%	754,164.63	100.00%	658,759.08	100.00%

从负债的构成来看，2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人的流动负债占总负债的比例分别为 19.61%、21.77%和 25.10%，非流动负债占总负债的比重分别为 80.39%、78.23%和 74.90%，非流动负债占总负债比例较高是长期借款较多所致，本期债券发行后，发行人的长期负债将进一步增加，这与基础设施投资周期较长的特点相匹配，有利于未来公司的稳步发展。公司负债主要为其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款，具体情况如下：

（1）短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款分别为 8,000.00 万元、11,500.00 万元和 10,000.00 万元，占发行人负债总额的比重分别为 1.21%、1.52%

和 1.03%。公司最近三年短期借款金额保持稳定，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人短期借款明细如下表所示：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人短期借款明细

单位：万元

贷款银行	借款日	还款日	2019 年 12 月 31 日 借款余额	贷款类别
中信银行股份有限公司南昌分行	2019-12-20	2020-12-20	6,000.00	保证
上饶银行股份有限公司德兴支行	2019-9-17	2020-9-16	1,000.00	抵押、保证
上饶银行股份有限公司德兴支行	2019-9-18	2020-9-17	1,000.00	抵押、保证
上饶银行股份有限公司德兴支行	2019-9-17	2020-9-16	1,000.00	抵押、保证
上饶银行股份有限公司德兴支行	2019-12-27	2020-12-26	1,000.00	抵押
合计			10,000.00	

(2) 预收账款

2017-2019 年末，发行人预收账款分别为 19,834.60 万元、23,269.14 万元和 11,865.19 万元，占发行人负债总额的比重分别为 3.01%、3.09%和 1.22%。截至 2017-2019 年末，发行人预收账款明细如下表所示：

表：发行人报告期内预收账款明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收租金	-	-	-
预收代建项目款	-	19,250.66	19,263.07
预收安置房款	11,329.88	3,952.00	-
其他	535.31	66.48	571.53
合计	11,865.19	23,269.14	19,834.60

(3) 应付账款

2017-2019 年末，发行人应付账款分别为 2,361.90 万元、3,618.95 万元和 6,524.82 万元，占发行人负债总额的比重分别为 0.36%、0.48%和 0.67%。；最近三年发行人应付账款逐年增加，主要系发行人代建

项目增加，导致应付工程款增加所致。

近三年末发行人应付账款明细情况如下：

表：近三年末发行人应付账款明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
工程款	6,081.47	3,462.25	2,166.85
材料款	443.34	156.71	195.05
合计	6,524.82	3,618.95	2,361.90

（4）应交税费

2017-2019 年末，发行人应交税费分别为 16,058.50 万元、17,985.79 万元和 25,770.92 万元，占发行人负债总额的比重分别为 2.44%、2.38%和 2.65%。截至 2017-2019 年末，发行人应交税费明细如下表所示：

表：发行人报告期内应交税费明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
增值税	2,705.20	4,944.95	6,825.73
企业所得税	17,421.38	7,355.70	3,666.67
营业税	4,114.02	4,114.02	4,114.02
房产税	-10.06	86.69	46.80
城市维护建设税	911.54	861.85	816.45
教育费附加	391.49	370.00	431.13
地方教育费附加	259.53	245.91	152.35
代扣代缴个人所得税	0.70	0.77	-0.0036
印花税	0.07	0.36	0.008
土地使用税	-0.30	5.53	5.35
车船使用税	-0.01	0.00	0.00
土地增值税	-22.65		
合计	25,770.92	17,985.79	16,058.50

（5）其他应付款及应付利息

2017-2019 年末，发行人其他应付款及应付利息分别为 47,999.30 万元、55,086.94 万元和 94,220.65 万元，占发行人负债总额的比重分别为 7.29%、7.30%和 9.68%。应付利息分别为 5,061.96 万元、4,297.37

万元和 5,032.61 万元。发行人其他应付款主要为发行人与江西大茅山建设工程有限公司、江西铜都园区管理有限责任公司、江西大茅山建设工程有限公司、德兴市大茅山风景名胜区管理委员会和浙江精工能源科技集团有限公司产生的往来款。

表：发行人报告期内其他应付款明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付利息	5,032.61	4,297.37	5,061.96
往来款	85,505.50	45,933.46	41,986.08
保证金	3,682.53	4,856.11	946.83
其他	-	-	4.43
合计	94,220.65	55,086.94	47,999.30

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人其他应付款前五名明细表

单位：万元

序号	单位名称	金额	占比	账龄	款项性质
1	江西大茅山建设工程有限公司	33,919.00	38.03%	1 年以内	往来款
2	德兴市大茅山风景名胜区管理委员会	11,801.62	13.23%	1-2 年 6,600.00 万元, 2-3 年 2,451.41 万元, 3-4 年 2,750.21 万元	往来款
3	江西精工能源科技有限公司	10,451.00	11.72%	1 年以内 5,145.00 万元, 1-2 年 5,306.00 万元	往来款
4	浙江精工能源科技集团有限公司	10,093.00	11.32%	1 年以内	往来款
5	德兴市财政局	8,130.90	9.12%	1 年以内	往来款
	合计	74,395.52	83.41%		

(6) 一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 34,900.00 万元、52,646.23 万元和 95,857.98 万元，占发行人负债总额的比重分别为 5.30%、6.98%和 9.85%。

表：发行人报告期内一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	23,060.00	22,650.00	18,900.00

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券	46,000.00	16,000.00	16,000.00
一年内到期的长期应付款	26,797.98	13,996.23	
合计	95,857.98	52,646.23	34,900.00

(7) 长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款分别为 284,233.00 万元、352,183.00 万元和 324,230.00 万元，占发行人负债总额的比重分别为 43.15%、46.70%和 33.31%。发行人长期借款主要系发行人近年来为其承担的基础设施建设项目而向金融机构借款所致。截至 2019 年末，发行人长期借款主要系对银行等金融机构的质押借款。

表：截至 2019 年末发行人长期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2019 年末
质押借款	176,500.00
抵押借款	65,780.00
保证借款	69,200.00
信用借款	12,750.00
合计	324,230.00

表：发行人报告期内长期借款明细表

单位：万元

贷款银行	合同约定借款期限		贷款余额	借款类型
国家开发银行江西省分行	2018-6-28	2033-6-28	55,700.00	抵押借款
九江银行上饶分行	2017-2-3	2021-2-3	15,000.00	质押借款
江西银行上饶德兴支行	2017-1-10	2025-1-8	69,200.00	保证借款
中国农业发展银行德兴市支行	2016-12-10	2036-12-19	25,500.00	质押借款
中国农业发展银行德兴市支行	2018-4-4	2036-12-19	8,500.00	质押借款
中国农业发展银行德兴市支行	2017-2-24	2036-12-19	8,500.00	质押借款
中国农业发展银行德兴市支行	2017-2-27	2036-12-19	8,500.00	质押借款
中国农业发展银行德兴市支行	2017-10-26	2036-12-19	61,500.00	质押借款
中国工商银行股份有限公司德兴支行	2017-1-25	2027-1-25	12,750.00	信用借款
中国光大银行股份有限公司南昌分行	2016-11-29	2026-11-28	25,000.00	质押借款
中国农业发展银行德兴支行	2015-12-23	2023-12-22	6,000.00	抵押借款
中国工商银行德兴支行	2017-1-25	2027-1-20	24,000.00	质押借款
九江银行股份有限公司德兴支行	2018-6-19	2021-5-22	4,080.00	抵押借款
合计			324,230.00	

(8) 应付债券

2017-2019 年末，发行人应付债券分别为 128,000.00 万元、64,000.00 万元和 136,000.00 万元，占发行人负债总额的比重分别为 19.43%、8.49%和 13.97%。发行人应付债券主要为 2016 年 3 月 21 日发行的“16 德兴城经债”和 2019 年 10 月 23 日发行的“19 德投 01”，“16 德兴城经债”发行规模 8 亿元，债券期限 7 年，票面利率 5.99%，截至 2019 年 12 月 31 日余额为 6.4 亿元；“19 德投 01”发行规模 8.8 亿元，债券期限 8 年，票面利率 7.50%。2019 年度公司应付债券余额增加，主要系当年发行“19 德投 01”。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人应付债券明细如下，其中“16 德兴城经债”另有 16,000.00 万元余额已转入一年内到期的非流动负债中核算。

表：截至 2019 年末发行人应付债券明细

单位：万元、年

名称	起息日	发行规模	账面余额	发行期限	发行利率	类别	偿还情况
16 德兴城经债	2016-03-21	80,000.00	48,000.00	7	5.99%	企业债	已定期还本付息
19 德投 01	2019-10-23	88,000.00	88,000.00	3+2+2+1	7.50%	项目收益公司债	尚未付息
合计			136,000.00				

(9) 长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款分别为 117,350.00 万元、173,822.91 万元和 268,842.24 万元，占发行人负债总额的比重分别为 17.81%、23.05%和 27.62%。发行人最近三年长期应付款增长较快，主要系新增融资租赁款和专项借款所致。

表：发行人报告期内长期应付款明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
政府债券置换资金	8,500.00	8,500.00	8,500.00
应付基金投入款	104,850.00	104,850.00	28,850.00
江西金控投资管理中心（有限合伙）	-	-	80,000.00
融资租赁款	62,524.77	35,986.41	-
专项借款	92,967.46	24,486.50	-
合计	268,842.24	173,822.91	117,350.00

整体来看，发行人的资产负债结构较为合理，流动性较好，具有较强的偿付能力，良好的资产流动性和资产规模为公司未来的融资提供了较强的支撑。

三、资产情况分析

（一）存货中土地使用权情况

根据苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于德兴市投资控股集团有限公司主要资产明细》，发行人最主要资产为列示在存货科目中的开发用土地。发行人开发用土地账面价值 539,557.45 万元，均已取得土地使用权证。截至 2019 年末，发行人开发用土地具体明细如下表所示：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人土地使用权明细

单位：万元

序号	产权证编号	账面价值（万元）	取得方式	证载用途	座落	面积（m ² ）	是否抵押
1	德国用（2012）第 74 号	75.67	出让	商业	德兴市梧风洞中学（B-3-5）	1,398.00	否
2	德国用（2012）第 75 号	204.28	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（化工厂）	3,703.00	否
3	德国用（2012）第 76 号	239.09	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（林厂乙队）	4,334.00	否
4	德国用（2012）第 77 号	116.67	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（曾家林场部）	2,155.60	否
5	德国用（2012）第 78 号	240.71	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（曾家职工宿舍）	3,670.70	否
6	德国用（2012）第 79 号	215.64	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（黄家）	3,766.70	否
7	德国用（2012）第 80 号	54.97	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（黄家养猪场）	996.50	否
8	德国用（2012）第 81 号	912.28	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（木工厂）	16,537.00	否
9	德国用（2012）第 82 号	876.79	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞宾馆	9,795.00	否
10	德国用（2012）第 83 号	341.03	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（梧风洞卫生院）	5,649.00	否
11	德国用（2012）第 84 号	186.19	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（造纸厂）	3,440.00	否
12	德国用（2012）第 85 号	276.74	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（刘家）	3,545.00	否
13	德国用（2012）第 86 号	348.46	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（老分场职工宿舍）	5,399.70	否
14	德国用（2012）第 87 号	232.16	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（老砖场）	3,983.00	否
15	德国用（2012）第 88 号	452.46	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（公司机关）	8,359.60	否
16	德国用（2012）第 89 号	214.74	出让	商业	德兴市大茅山梧风洞（文化楼）	3,967.50	否
17	德国用（2013）第 64 号	16,603.90	出让	商住	德兴市南门新区 A-10	43,592.00	否
18	德国用（2013）第 65 号	16,368.51	出让	商住	德兴市南门新区 A-10	42,974.00	否
19	德国用（2011）第 84 号	3,096.48	出让	商住用地	德兴市银城镇南门 B-08 地块	12,688.00	否
20	德国用（2011）第 85 号	2,228.64	出让	商住用地	德兴市银城镇南门 B-09 地块	9,132.00	否

序号	产权证编号	账面价值（万元）	取得方式	证载用途	座落	面积（m ² ）	是否抵押
21	德国用（2011）第 86 号	2,853.16	出让	商住用地	德兴市银城镇南门 B-10 地块	11,691.00	否
22	德国用（2011）第 87 号	2,182.03	出让	商住用地	德兴市银城镇南门 B-11 地块	8,941.00	否
23	德国用（2011）第 88 号	5,243.12	出让	商住用地	德兴市银城镇南门 B-17 地块	21,484.00	否
24	德国用（2011）第 089 号	25,396.57	出让	商住用地	德兴市南门新区 B-12.13.14.15.16 地块	104,064.00	否
25	德国用（2010）第 251 号	60,206.81	出让	住宅用地	德兴市南门新区 C-33 至 C-38 及 C-16 地块	116,286.00	否
26	德国用（2008）第 309 号	14,864.00	出让	商服用地	德兴市南门新区	28,709.00	否
27	德国用（2008）第 310 号	11,217.00	出让	工业用地	德兴市南门新区	21,666.00	否
28	德国用（2012）第 226 号	52,541.00	出让	住宅用地	德兴市南门新区 C-26 地块	118,981.00	否
29	德国用（2003 国）第 201 号	6,373.27	出让	住宅用地	德兴市银城镇南门畈	141,934.04	否
30	德国用（2011）第 092 号	7,050.00	出让	商住用地	德兴市南门新区 A-20	23,497.00	否
31	德国用（2015）第 108 号	426.40	出让	商住用地	德兴市饶二镇重溪原大茅山纸箱厂	8,847.00	否
32	德国用（2015）第 111 号	767.52	出让	商住用地	德兴市饶二镇原大茅山活性炭厂	15,933.00	否
33	德国用（2015）第 112 号	1,488.24	出让	商住用地	德兴市占村（原大茅山工艺美术厂）	31,147.00	否
34	德国用（2015）第 113 号	1,392.56	出让	商住用地	德兴市花桥镇黄柏洋	28,800.00	否
35	德国用（2015）第 114 号	668.72	出让	商住用地	德兴市花桥镇黄柏洋	13,820.00	否
36	德国用（2015）第 109 号	247.52	出让	商住用地	德兴市饶二镇重溪观山	5,140.00	否
37	德国用（2015）第 110 号	260.00	出让	商住用地	德兴市原大茅山轧钢厂地块	5,400.00	否
38	赣（2017）德兴不动产权第 0004844 号	31,346.74	出让	商服用地	德兴市女儿田 B-3、4、5、A2 地块	96,004.96	否

序号	产权证编号	账面价值（万元）	取得方式	证载用途	座落	面积（m²）	是否抵押
39	德国用（2011）第 090 号	14,560.00	出让	商住用地	德兴市南门新区 B-18	53,123.50	是
40	赣（2018）德兴市不动产权第 0005787 号	16,972.34	出让	商住用地	德兴市香屯生态工业园区 B06-02、03、04 地块	41,735.00	是
41	赣（2018）德兴市不动产权第 0005788 号	18,480.41	出让	商住用地	德兴市香屯生态工业园区 B06-06、07、08 地块	45,431.00	是
42	赣（2018）德兴市不动产权第 0005789 号	53,426.09	出让	商服用地	德兴市中医院二部东面	66,918.00	是
43	赣（2018）德兴市不动产权第 0004984 号	1,887.60	出让	工业用地	德兴市香屯生态工业园区 B03-04 地块	134,312.00	否
44	赣（2019）德兴市不动产权第 0002307 号	23,540.26	出让	商服用地	德兴市香屯生态工业园区	102,978.00	是
45	赣（2019）德兴市不动产权第 0002502 号	8,622.02	出让	商住用地	德兴市森林苗圃（原公安局拘留所）	13,797.00	是
46	赣（2019）德兴市不动产权第 0004436 号	305.76	出让	工业用地	德兴市虎头岭工业小区航宇公司北侧	21,705.00	否
47	赣（2019）德兴市不动产权第 0000395 号	30,149.77	出让	商服用地	香屯生态工业园	153,911.00	否
48	德国用（2012）第 07 号	6,848.12	出让	商住	德兴市南门新区 B-39 地块	14,614.00	否
49	德国用（2012）第 032 号	1,723.00	出让	商业	德兴市银鹿商住小区育才中学右侧	13,333.40	否
50	德国用（2012）第 05 号	9,909.00	出让	商住	女儿田原安德木业厂区	20,400.00	否
51	德国用（2012）第 01 号	6,980.00	出让	住宅用地	德兴市女儿田药圃山	28,865.00	否
52	德国用（2012）第 03 号	4,278.00	出让	商住用地	德兴市女儿田园金竹模板厂地块	8,807.00	否
53	德国用（2012）第 180 号	21,693.00	出让	商住用地	德兴市南门新区 C-22 地块	43,962.00	否
54	德国用（2012）第 181 号	21,521.00	出让	商住用地	德兴市南门新区 C-20 地块	43,610.00	否
55	赣（2018）德兴市不动产权第 0002391 号	21,381.81	出让	商住用地	德兴市银城镇北门外原砖瓦厂	48,420.30	否
56	赣（2018）德兴市不动产权第	9,469.19	出让	商住用地	德兴市银城镇北门外原砖瓦厂	21,443.50	否

序号	产权证编号	账面价值（万元）	取得方式	证载用途	座落	面积（m²）	是否抵押
	0002390 号						
合计		539,557.45				1,868,797.00	

（二）发行人投资性房地产情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产余额为 0.00 万元。

（三）发行人政府类应收款项情况

发行人 2019 年末对政府及有关部门的应收账款为 232,737.45 万元，对政府及有关部门的其他应收款为 312,463.96 万元，规模合计 545,201.41 万元，具体情况如下：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人应收政府款项明细

单位：万元

序号	欠款单位	金额	入账科目	款项性质	账龄
1	德兴市财政局	181,318.94	应收账款	与工程收入相关	1 年以内 11,465.02 万元，1-2 年 38,614.18 万元，2-3 年 62,044.85 万元，3-4 年 53,151.96 万元，4-5 年 16,042.93 元
2	德兴市国土资源局	51,418.51	应收账款	与土地转让收入相关	1 年以内
3	德兴市财政局	304,006.05	其他应收款	往来款	1 年以内 292,618.03 万元，1-2 年 11,388.03 万元
4	德兴市三木源口至龙头山公路建设指挥部	8,457.91	其他应收款	往来款	4-5 年
	合计	545,201.41			

（四）其他资产分析

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 2,645,964.09 万元，发行人的资产在未来期间均能产生收益，不存在公益性资产。发行人的土地使用权均为出让地。

四、负债情况分析

（一）有息负债情况

2019 年末，公司有息负债合计 798,815.72 万元，其中短期借款

10,000.00 万元，一年内到期的非流动负债 95,857.98 万元，长期借款 324,230.00 万元，应付债券 136,000.00 万元，长期应付款中的有息负债 232,727.74 万元。其结构如下：

表：报告期末发行人借款结构情况表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,000.00	1.25%	11,500.00	1.78%	8,000.00	1.42%
一年内到期的非流动负债	95,857.98	12.00%	52,646.23	8.15%	34,900.00	6.19%
长期借款	324,230.00	40.59%	352,183.00	54.55%	284,233.00	50.40%
应付债券	136,000.00	17.03%	64,000.00	9.91%	128,000.00	22.70%
长期应付款中的有息负债	232,727.74	29.13%	165,322.91	25.61%	108,850.00	19.30%
合计	798,815.72	100.00%	645,652.13	100.00%	563,983.00	100.00%

发行人有息负债以长期有息负债为主。短期需要偿还的有息负债主要为短期借款、一年内到期的非流动负债。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人短期有息负债合计为 105,857.98 万元，占有息债务总余额的比例为 13.25%；长期有息负债合计为 692,957.74 万元，占有息债务总余额的比例为 86.75%。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无逾期未偿还的借款，有息负债具体情况如下表：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	合同约定借款期限		利率	债务规模	债务类型	抵质押情况
		借款日	还款日				
1	国家开发银行江西省分行	2018-6-28	2033-6-28	4.90%	60,000.00	贷款	抵押、质押
2	九江银行上饶分行	2017-2-3	2021-2-3	5.4625%	15,000.00	贷款	质押、保证
3	江西银行上饶德兴支行	2017-1-10	2025-1-8	4.90%	69,600.00	贷款	保证
4	中国农业发展银行德兴市支行	2016-12-10	2036-12-19	5.145%	27,000.00	贷款	质押、保证
5	中国农业发展银行德兴市支行	2018-4-4	2036-12-19	4.545%	9,000.00	贷款	质押、保证
6	中国农业发展银行德兴市支行	2017-2-24	2036-12-19	4.545%	9,000.00	贷款	质押、保证
7	中国农业发展银行德兴市支行	2017-2-27	2036-12-19	4.545%	9,000.00	贷款	质押、保证
8	中国农业发展银行德兴市支行	2017-10-26	2036-12-19	4.545%	66,000.00	贷款	质押、保证
9	16 德兴城经债	2016-3-21	2024-3-20	5.99%	64,000.00	债券	信用
10	上饶银行股份有限公司	2019-6-3	2020-6-3	7.50%	30,000.00	其他	抵押
11	19 德投 01	2019-10-23	2027-10-22	7.50%	88,000.00	债券	信用
12	平安租赁融资租赁（天津）有限公司	2018-8-27	2022-9-27	6.00%	11,528.04	融资租赁	保证
14	奥克斯融资租赁股份有限公司	2019-1-22	2024-1-22	-	1,869.69	融资租赁	保证
15	奥克斯融资租赁股份有限公司	2019-1-22	2024-1-22	-	2,492.92	融资租赁	保证
16	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2019-1-31	2024-1-31	-	4,011.30	融资租赁	保证
17	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2019-12-20	2024-12-20	-	5,580.00	融资租赁	保证
18	国药集团融资租赁有限公司	2019-1-29	2024-1-29	-	3,116.53	融资租赁	保证
19	国药集团融资租赁有限公司	2019-1-29	2024-1-29	-	3,116.53	融资租赁	保证
20	中国环球租赁有限公司	2019-3-8	2024-3-8	-	6,147.14	融资租赁	保证
21	中国环球租赁有限公司	2019-3-8	2024-3-8	-	6,147.14	融资租赁	保证
22	中国环球租赁有限公司	2019-12-18	2024-12-25	-	8,550.00	融资租赁	保证

序号	债权人	合同约定借款期限		利率	债务规模	债务类型	抵质押情况
		借款日	还款日				
23	中国建设银行股份有限公司德兴支行	2019-1-14	2021-1-13	5.225%	3,600.00	贷款	信用
24	中国建设银行股份有限公司德兴支行	2019-1-16	2021-1-15	5.225%	2,400.00	贷款	信用
25	中远海运租赁有限公司	2019-3-18	2024-3-17	-	3,472.98	融资租赁	保证
26	中建投租赁（上海）有限责任公司	2019-4-1	2024-4-1	-	2,041.84	融资租赁	保证
27	中建投租赁（上海）有限责任公司	2019-4-1	2024-4-1	-	3,403.06	融资租赁	保证
28	天津滨海新区弘信博格融资租赁有限公司	2019-4-4	2024-4-8	-	2,313.82	融资租赁	保证
29	浙江锦盈融资租赁有限公司	2019-12-18	2023-12-19	-	2,640.00	融资租赁	保证
30	浙江国金融资租赁股份有限公司	2019-12-18	2024-1-2	-	4,450.00	融资租赁	保证
33	中国工商银行股份有限公司德兴支行	2017-1-25	2027-1-25	4.90%	14,750.00	贷款	信用
34	中国农业发展建设基金有限公司	2015-9-1	2016-4-30	1.20%	500.00	基金投入	保证
35	中国农业发展建设基金有限公司	2016-3-1	2018-2-28	1.20%	5,000.00	基金投入	保证
36	中国农业发展建设基金有限公司	2016-3-1	2018-2-28	1.20%	6,950.00	基金投入	保证
37	中国农业发展建设基金有限公司	2016-1-1	2017-12-31	1.20%	7,900.00	基金投入	保证
38	上饶银行德兴支行	2017-3-2	2027-3-1	5.88%	80,000.00	贷款	保证
39	中信银行股份有限公司南昌分行	2019-12-20	2020-12-20	6.09%	6,000.00	贷款	保证
40	中国光大银行股份有限公司南昌分行	2016-11-29	2026-11-28	5.39%	26,500.00	贷款	质押
41	中国光大银行股份有限公司南昌分行	2016-12-28	2019-12-28	5.05%	0.00	贷款	抵押
42	中国农业发展银行德兴支行	2015-12-23	2023-12-22	5.145%	8,000.00	贷款	抵押、质押、保证
43	中国工商银行德兴支行	2017-1-25	2027-1-20	4.90%	28,000.00	贷款	质押
44	九江银行股份有限公司德兴支行	2018-6-19	2021-5-22	7.4575%	5,440.00	贷款	抵押、质押、保证
45	中国农发重点建设基金有限公司	2015-11-30	2019-11-29	1.20%	4,500.00	基金投入	保证
46	江西金融租赁股份有限公司	2018-5-15	2023-1-31	4.70%	5,880.73	融资租赁	保证
47	江西金融租赁股份有限公司	2018-5-15	2023-1-31	4.70%	5,880.73	融资租赁	保证

序号	债权人	合同约定借款期限		利率	债务规模	债务类型	抵质押情况
		借款日	还款日				
48	青岛城乡建设融资租赁有限公司	2018-7-23	2023-7-23	-	3,320.85	融资租赁	保证
49	青岛城乡建设融资租赁有限公司	2019-12-30	2024-12-30	-	5,000.00	融资租赁	保证
50	中航国际租赁有限公司	2018-7-19	2022-4-19	-	9,375.00	融资租赁	保证
51	洛银金融租赁股份有限公司	2019-2-26	2023-2-26	-	3,812.50	融资租赁	保证
52	江苏金融租赁股份有限公司	2019-3-4	2024-3-4	-	6,394.91	融资租赁	保证
53	徽银金融租赁有限公司	2019-8-11	2024-8-9	-	4,574.39	融资租赁	保证
54	徽银金融租赁有限公司	2019-8-11	2024-8-9	-	4,574.39	融资租赁	保证
55	诚泰融资租赁（上海）有限公司	2019-12-27	2024-12-31	-	3,000.00	融资租赁	保证
57	上饶银行股份有限公司德兴支行	2019-9-17	2020-9-16	6.75%	1,000.00	贷款	抵押
59	上饶银行股份有限公司德兴支行	2019-9-18	2020-9-17	6.75%	1,000.00	贷款	抵押、保证
60	上饶银行股份有限公司德兴支行	2019-9-17	2020-9-16	6.75%	1,000.00	贷款	保证
61	远东国际租赁有限公司	2019-11-27	2022-11-27	-	9,000.00	融资租赁	保证
62	青岛城乡建设融资租赁有限公司	2018-12-14	2023-12-14	3.37%	7,542.09	融资租赁	保证、抵押
63	青岛城乡建设融资租赁有限公司	2019-9-2	2024-9-2	-	9,439.13	融资租赁	保证
64	上饶银行股份有限公司德兴支行	2019-12-27	2020-12-26	6.80%	1,000.00	贷款	抵押
	合计				798,815.71		

截至募集说明书签署日，发行人不存在短期高利融资，符合《关于全面加强企业债券风险防范的若干意见》（2014 年 9 月）下发后进行的短期高利融资规模比例不超过总资产的 4% 的规定。

（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金额 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 2020 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：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份（年）	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿还规模	62,973.30	60,557.50	92,342.95	82,047.36	117,447.67	96,393.50	49,883.10
其中：银行借款偿还规模	35,029.06	33,583.66	36,424.48	28,605.10	20,193.50	89,793.50	43,283.10
长期应付款偿还规模	1,510.64	1,498.64	31,401.68	29,883.86	85,245.77	-	-
已发行债券偿还规模	26,433.60	25,475.20	24,516.80	23,558.40	7,558.40	6,600.00	6,600.00
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	6,110.00	6,110.00	24,910.00	23,688.00	22,466.00	21,244.00	20,022.00
合计	69,083.30	66,667.50	117,252.95	105,735.36	139,913.67	117,637.50	69,905.10

注：1、假设本期债券发行规模为 9.4 亿元，票面利率为 6.5%。

（三）发行人偿债能力分析

表：2017-2019 年发行人主要偿债能力指标

单位：万元、倍

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额	2,645,964.09	1,666,174.96	1,551,778.53
负债总额	973,355.60	754,164.63	658,759.08
所有者权益合计	1,672,608.49	912,010.33	893,019.45
流动资产	1,628,216.06	1,379,587.11	1,322,666.46
流动负债	244,283.36	164,158.72	129,176.08
净利润	27,411.22	25,538.57	22,501.70
资产负债率	36.79%	45.26%	42.45%
流动比率	6.67	8.40	10.24

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
速动比率	3.75	4.20	5.34
债务偿还率	100%	100%	100%

从短期偿债能力来看，2017 年-2019 年末，发行人流动比率分别为 10.24、8.40 和 6.67，速动比率分别为 5.34、4.20 和 3.75。流动比率与速动比率皆处于逐渐下降的趋势，但总体处于合理水平，表明发行人具有良好的短期偿债能力。总体看，考虑到公司现金类资产较为充足且短期债务规模较小，公司短期偿债能力较好。

从长期偿债能力来看，发行人 2017-2019 年末资产负债率均低于 50%，近三年发行人资产负债率分别为 42.45%、45.26%及 36.79%，资产负债率较为稳定，整体水平仍处于行业较低水平，公司具备一定的负债空间，通过发行本期债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。同时公司总资产提升速度较快表明公司的长期偿债能力稳步增强，这对于保持经营的持续性具有重要意义。长远来看，随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。随着发行人资产规模不断扩大和业绩稳步提升，发行人的资产负债率将进一步下降。

截至本募集说明书签署日，发行人债务偿还率为 100%。

总体而言，发行人财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力，随着德兴市建设的逐步推进，发行人的业务规模将持续提升，从而对债务的偿还保障能力将愈发增强。

五、发行人营运能力分析

表：2017-2019 年发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
应收账款	233,252.27	174,060.81	132,319.68

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
其他应收款	468,398.00	317,472.91	323,963.34
存货	712,186.23	689,744.74	633,341.13
资产总额	2,645,964.09	1,666,174.96	1,551,778.53
营业收入	152,373.80	126,710.96	62,631.21
营业成本	109,943.50	110,819.06	58,298.13
应收账款周转率	0.75	0.83	0.57
存货周转率	0.16	0.17	0.10
总资产周转率	0.07	0.08	0.05

2017-2019 年，发行人的应收账款周转率分别 0.57、0.83 和 0.75，应收账款周转率波动不大。发行人 2017-2019 年存货周转率分别为 0.10、0.17 和 0.16。存货周转率较低是因为发行人待开发土地、土地整理成本、代建工程成本较大。

2017-2019 年，发行人总资产周转率分别为 0.05、0.08 和 0.07，总资产周转率偏低，这种情况与发行人从事的基础设施建设行业投资金额大、建设周期长、资金回收期长的特点相符。

总体而言，报告期内，发行人自身业务得到了迅速发展，总资产规模不断增加，经营情况良好。由于发行人目前资产投资规模较大，行业特点决定了资产营运指标相对较低，但随着业务规模逐步扩大、投资项目陆续进入回报期，发行人的营业收入将显著提高，营运能力也将得到改善。

六、发行人盈利能力分析

表：2017-2019 年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	152,373.80	126,710.96	62,631.21
营业成本	109,943.50	110,819.06	58,298.13
利润总额	37,534.16	29,228.18	23,050.07
净利润	27,411.22	25,538.57	22,501.70
营业利润率	24.53%	23.16%	37.21%
净资产收益率	2.12%	2.83%	2.65%
总资产收益率	1.27%	1.59%	1.62%

发行人主要主营业务为基础设施建设和土地整理业务。2017-2019年，发行人营业收入分别为62,631.21万元、126,710.96万元及152,373.80万元，近几年公司营业收入保持平稳较快增长的趋势。发行人2018年营业收入较2017年增长了64,079.75万元，同比增长102.31%，主要系2018年发行人新增土地转让收入。发行人2019年营业收入较2018年增长了25,662.84万元，同比增长20.25%，主要系2019年发行人新增土地转让收入所致。2017年至2019年，发行人净利润分别为22,501.70万元、25,538.57万元和27,411.22万元，近三年的净利润保持稳定增长。总体上看，发行人收入以土地转让收入和基础设施代建收入为主，营业收入呈现较好的上升趋势，发行人在德兴市工程代建具有垄断性，未来经营收入得到有效的保障。

从盈利指标来看，2017-2019年发行人营业利润率分别为37.21%、23.16%和24.53%，净资产收益率分别为2.65%、2.83%和2.12%，总资产收益率分别为1.62%、1.59%和1.27%。发行人工程项目建设收入由于主要采取成本加成一定比例确认收入模式，毛利率相对稳定；根据公司和德兴市人民政府签订《委托建设合同》，德兴市人民政府委托公司实施道路桥梁等市内的基础设施和安置房建设工程以及土地拆迁、补偿、安置、土地平整等开发工程。德兴市人民政府按公司承建工程的实际成本加成一定比例的管理费结算工程款，确认每年度的基础设施建设收入。2018年度发行人营业利润率有所下降，2019年度发行人营业利润率较2018年度保持稳定。未来随着德兴市城市开发进程的快速推进，发行人基础设施建设业务、国有资产运营等业务的稳步发展，发行人自主经营能力将逐步增强，净资产收益率和总资产收益率将稳步提高，盈利能力将进一步增强。

2017-2019 年发行人的补贴收入分别为 24,000.00 万元、17,090.00 万元和 3,000.00 万元，主要系财政局给予的补贴资金。发行人最近三年营业收入/（营业收入+补贴收入）的比值为 88.57%。符合“偿债资金来源 70%以上必须来自于自身收益”的要求。

七、发行人现金流量分析

表：报告期内发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目		2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流量	经营现金流入	218,542.37	147,129.14	89,828.97
	经营现金流出	330,087.85	193,496.70	249,772.33
	流量净额	-111,545.49	-46,367.56	-159,943.36
投资活动现金流量	投资现金流入	880.09	442.45	60.96
	投资现金流出	53,001.37	68,770.46	25,165.02
	流量净额	-52,121.28	-68,328.01	-25,104.06
筹资活动现金流量	筹资现金流入	300,582.53	199,201.19	333,610.98
	筹资现金流出	123,016.90	136,023.04	74,416.87
	流量净额	177,565.63	63,178.15	259,194.11
现金及现金等价物净增加值		13,898.86	-51,517.43	74,146.70

2017-2019 年，公司经营活动现金流量净额分别为-159,943.36 万元、-46,367.56 万元和-111,545.49 万元。2017 年至 2019 年公司经营性现金流量净额为负的原因主要为购买商品、接受劳务支付的现金较高，而销售商品、提供劳务收到的现金较少，同时发行人支付往来款增加所致。随着近年发行人承接项目规模的扩大，项目的推进和资金的回流，公司的现金流将逐步改善。

2017-2019 年，发行人投资活动现金流量净额分别为-25,104.06 万元、-68,328.01 万元和-52,121.28 万元。2018 年投资活动现金流量净额-68,328.01 万元，较 2017 年大幅下降，主要系 2018 年公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

2017-2019 年，发行人筹资活动现金流量净额分别为 259,194.11 万元、63,178.15 万元和 177,565.63 万元。2018 年筹资活动产生的现

金流量净额大幅下降，主要系公司吸收投资、取得借款收到的现金减少。2019 年筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年增加 114,387.47 万元，主要系发行人成功发行“19 德投 01”。总体来看，发行人融资水平较高，体现出公司较强的还款和借款能力。发行人后续承担的项目较多，资金需求较大，发行人已与九江银行、工商银行等多家银行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。

2017-2019 年，发行人现金及现金等价物净增加值分别为 74,146.70 万元、-51,517.43 万元和 13,898.86 万元。2018 年发行人现金及现金等价物净增加值较 2017 年大幅下降，主要是由于发行人 2018 年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付较多的现金导致公司投资现金流出较多，同时 2018 年公司对外筹资较少，筹资现金流入减少所致。2019 年发行人现金及现金等价物净增加值较 2018 年增加，主要系 2019 年公司发行 8.8 亿元私募债券，筹资现金流入增加所致。

综合来看，公司各项财务指标正常，偿债能力较强。公司目前处于稳步发展阶段，后续重点项目投资较多，资金需求量较大，本期债券的发行将有利于公司进一步调整债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力，有利于公司长期健康发展。

八、发行人担保情况

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限
1	德兴市保障性住房投资建设有限公司	82,000.00	贷款	信用担保	2017/6/21-2023/6/21
2	德兴市中医院	5,000.00	贷款	信用担保	2018/6/22-2023/6/21
		4,950.00	融资租赁		2018/9/29-2025/9/29
3	德兴市人民医院	4,950.00	融资租赁	信用担保	2018/7/25-2025/7/25
合计		96,900.00	-	--	-

九、发行人受限资产情况

截至 2019 年末，发行人受限资产主要为存货中的开发用土地、在建工程等，受限资产合计为 166,364.88 万元，占发行人 2019 年末净资产比例为 9.95%。发行人资产抵押、质押和其他权利受限情况如下：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人受限资产明细

单位：万元

序号	项目	金额	受限原因	受限期限
1	货币资金	721.85	贷款保证金	【2018】年至【2024】年
2	存货	135,601.12	贷款抵押	【2015】年至【2033】年
3	固定资产	5,268.88	贷款抵押	【2019】年至【2020】年
4	在建工程	24,773.04	贷款抵押	【2016】年至【2036】年
	合计	166,364.88		

十、发行人关联交易和关联方往来情况

（一）关联方和关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》及相关法律、法规的规定，截至 2019 年末，公司主要关联方包括：

1、控股股东、实际控制人

德兴市国资办持有公司 96.00%的股权，为公司控股股东和实际控制人。德兴市人民政府为发行人的最终控制方，故认定为发行人关联方。

2、公司的子公司、主要合营及联营企业

控股子公司			
序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (单位：万元)
1	江西铜都投资有限公司	79.65	100,000

2	德兴市城市建设投资有限公司 ¹	100.00	10,000
3	德兴市国有资产经营有限责任公司	100.00	2,000
4	江西大茅山旅游发展股份有限公司	78.31	29,500
5	德兴市公务用车服务有限公司	100.00	200
6	德兴市兴德置业有限公司	100.00	5,000
7	江西中惠旅大茅山旅游经营管理有限公司	65.00	1,000
8	德兴市城市发展投资有限责任公司 ¹	0.99	101,000
9	德兴市兴德新能源开发有限公司	100.00	500
10	德兴市德能产业园发展有限公司	100.00	5,000
11	德兴市交通投资有限公司	100.00	10,000
12	德兴市兴德石材制砂有限公司	51.00	2,500
13	德兴市银鹿宾馆有限公司	100.00	1,000
14	德兴市梧风银河宾馆有限公司	100.00	50
15	德兴市双溪温泉开发经营有限责任公司	100.00	2,000
16	德兴市兴德殡改服务有限公司	100.00	500
17	江西万舟再生资源有限公司	51.00	10,000
18	德兴市黄金有限公司	100.00	10,000
19	德兴市公交客运有限公司	100.00	1,792
参股公司			
1	江西黄金股份有限公司	30.00	40,000.00
2	德兴市兴德高铁站前经营管理有限公司	49.00	200.00
3	德兴市农垦集团有限责任公司	49.00	10,000.00
4	德兴市交投宝川环保建筑材料有限公司	49.00	500.00
5	江西德轩信息科技有限公司	30.00	3,000.00
6	江西省德兴润泉供水有限公司	30.00	1,000.00
7	德兴市铜都产业发展中心（有限合伙）	99.95	20,000.00
8	德兴市德芯科技有限公司	20.00	6,250.00
9	江西省得贤珠宝产业园开发有限公司	30.00	10,000.00
10	德兴市卓贤黄金珠宝有限公司	30.00	300.00
11	德兴市中光财金高新产业投资中心（有限合伙）	56.60	5,300.00
12	德兴市池口农业科技有限公司	49.00	1,536.15
13	德兴意发半导体产业投资基金（有限合伙）	24.99	10,000.00
14	德兴产融基金管理有限公司	20.00	3,125.00
15	江西铜都园区管理有限责任公司	49.00	5,000.00

注 1：发行人尚未对德兴市城市发展投资有限责任公司出资，该公司由江西金控投资管理中心（有限合伙）（出资 10 亿元，占股 99.0099%）与发行人共同投资设立，根据公司章程约定，江西金控投资管理中心（有限合伙）将所持有股权对应的表决权全部委托发行人行使，不亲自行使表决权。

注2：发行人为有限合伙人，不得控制或参与德兴市铜都产业发展中心（有限合伙）的管理或以合伙企业的名义开展任何业务。

3、公司董事、监事、高级管理人员

公司董事、监事、高级管理人员情况参见本募集说明书第八条之“六、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况”，本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及上述人员直接控制的企业，均为本公司关联方。

4、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
江西铜都园区管理有限责任公司	受本公司重大影响

（二）关联交易情况

1、报告期内，发行人关联方应收款情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末		2018 年末		2017 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	德兴市国有资产监督管理委员会办公室	-	-	55,000.00	-	55,000.00	-
其他应收款	德兴市人民政府	-	-	-	-	1,500.00	-
其他应收款	江西铜都园区管理有限责任公司	96,569.87	-	-	-	-	-
其他应收款	江西省德贤珠宝产业园开发有限公司	10,916.23	-	-	-	-	-
其他应收款	德兴市农垦集团有限责任公司	0.50	-	-	-	-	-
合计		107,486.60	-	55,00.000	-	56,500.00	-

2、截至 2019 年末，发行人作为担保方为合并范围内的子公司提供担保情况如下：

单位：万元

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
江西大茅山旅游发展股份有限公司	5,440.00	2018-6-19	2021-5-22
江西大茅山旅游发展股份有限公司	9,375.00	2018-7-19	2022-3-19

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
江西大茅山旅游发展股份有限公司	8,000.00	2015-12-29	2023-12-22
江西大茅山旅游发展股份有限公司	6,000.00	2019-12-20	2020-12-20
江西大茅山旅游发展股份有限公司	11,761.47	2018-1-31	2023-1-31
江西大茅山旅游发展股份有限公司	3,320.85	2018-7-23	2023-7-23
江西大茅山旅游发展股份有限公司	5,000.00	2019-12-30	2024-12-30
江西大茅山旅游发展股份有限公司	3,812.50	2019-2-26	2023-2-26
江西大茅山旅游发展股份有限公司	6,394.91	2019-3-4	2024-3-4
江西大茅山旅游发展股份有限公司	9,148.77	2019-8-9	2024-8-9
江西大茅山旅游发展股份有限公司	3,000.00	2019-12-31	2024-12-31
德兴市公务用车服务有限公司	9,000.00	2019-11-27	2022-11-27
德兴市兴德殡改服务有限公司	1,000.00	2019-9-18	2020-9-17
德兴市公交客运有限公司	1,000.00	2019-12-30	2020-12-26
德兴市公交客运有限公司	7,542.09	2018-12-14	2023-12-14
德兴市公交客运有限公司	9,439.13	2019-9-2	2024-9-2
德兴市兴德石材制砂有限公司	1,000.00	2019-9-17	2020-9-16
合计	100,234.71	-	-

3、截至 2019 年末，本公司作为被担保方的关联方担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
江西铜都投资有限公司	德兴市投资控股集团有限公司	15,000.00	2017-2-4	2020-2-3
江西大茅山旅游发展股份有限公司	德兴市投资控股集团有限公司	70,000.00	2017-1-11	2025-1-08
江西大茅山旅游发展股份有限公司	德兴市投资控股集团有限公司	88,000.00	2019-10-23	2027-10-23
合计	-	173,000.00	-	-

（三）关联交易的决策权限、决策程序、决策机制

为规范公司未来关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了关联交易管理制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了

详细的规定。公司总经理办公室是关联交易管理的归口部门，在总经理的领导下开展关联交易管理工作。总经理主要负责关联人的分析确认、关联交易合规审查及重大关联交易决策的组织，以及信息披露工作。

十一、发行人 **2017-2019** 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

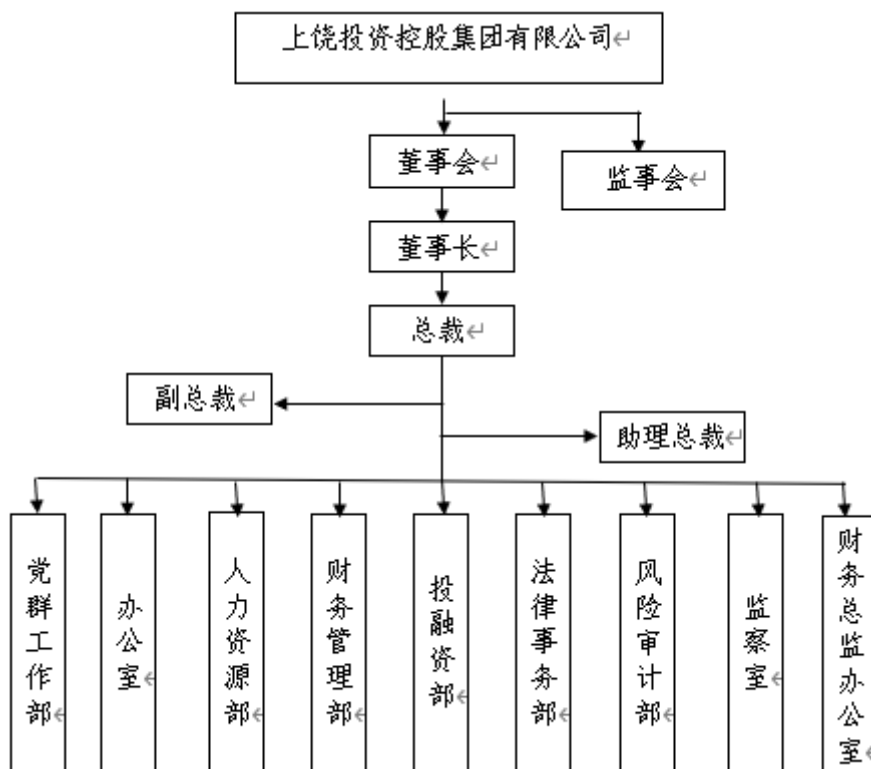
十二、发行人 **2017-2019** 年经审计的合并利润表（见附表三）

十三、发行人 **2017-2019** 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 担保人情况

一、担保人基本情况

上饶投资控股集团有限公司（以下简称“上投集团”）是本期债券的担保人，上投集团组织机构图如下：



截至 2019 年末，上投集团合并报表范围内子公司共有 239 家，行人共有 15 家一级全资子公司、99 家二级控股子公司、93 家三级控股子公司、29 家四级控股子公司及 3 家五级控股子公司，详情见下表：

单位：%、万元

序号	级次	子公司名称	持股比例	注册资本
1	1	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	100	5,000.00
2	1	上饶市国有资产经营集团有限公司	96.53	800.00
3	1	上饶市水业集团有限责任公司	82.64	3,000.00
4	1	上饶市旅游发展集团有限责任公司	100	100,000.00
5	1	上饶市数字和金融产业投资集团有限公司	100	100,000.00
6	1	上饶市上投实业发展集团有限公司	100	200,000.00
7	1	上饶市交通建设投资集团有限公司	100	15,000.00

8	1	上饶市市域旅游轨道投资有限公司	100	200.00
9	1	上饶市绿色产业投资集团有限公司	64	1,000.00
10	1	上饶市之道高新技术有限公司	100	20,000.00
11	1	上饶市上投教育发展集团有限公司	90	100,000.00
12	1	上饶市农垦产业投资发展有限责任公司	100	51,000.00
13	1	上饶市绿色产业投资集团有限公司	64	1,000.00
14	1	海南上投健康产业发展有限公司	100	52,500.00
15	1	上饶市上投工程管理有限公司	100	5,000.00
16	2	上饶市上投国际医疗旅游先行区开发建设 有限公司	100	2,900.00
17	2	上饶市新经济产业投资有限公司	51	10,000.00
18	2	上饶市上投共富旅游开发有限公司	100	300.00
19	2	上饶市金控投资管理有限公司	98	1,000.00
20	2	上饶市金控金融服务有限公司	100	50.00
21	2	上饶市金控资产管理有限公司	100	2,000.00
22	2	上饶市城东投资发展有限公司	98.04	20,000.00
23	2	上饶市中心区投资建设发展有限公司	100	1,000.00
24	2	上饶市城投实业有限公司	68.57	229.54
25	2	上饶市城投土地开发有限公司	100	2,000.00
26	2	上饶市城投工程管理咨询有限公司	100	2,500.00
27	2	上饶龙潭湖宾馆有限责任公司	100	20,000.00
28	2	上饶市生活污水处理有限公司	100	200.00
29	2	上饶市城投物业服务有限公司	100	1,500.00
30	2	上饶市综合交通枢纽运营管理有限公司	100	1,000.00
31	2	上饶市公务用车服务有限公司	100	500.00
32	2	上饶市顺通汽车租赁服务有限公司	100	500.00
33	2	上饶市医疗投资集团有限公司	51	20,000.00
34	2	江西兴饶资产管理有限公司	51	2,000.00
35	2	上饶市大坳引水运营发展有限公司	100	2,000.00
36	2	上饶市上武高速公路经营管理有限责任 公司	100	1,000.00
37	2	江西城联一卡通科技股份有限公司	67	2,000.00
38	2	上饶市城投光伏发电有限公司	100	1,000.00
39	2	上饶市紫惠农贸市场有限公司	51	2,000.00
40	2	上饶市港口投资有限责任公司	100	1,600.00
41	2	三清山旅游产业发展集团有限公司	100	3,800.00
42	2	上饶市旅游集散中心开发有限公司	100	10,000.00
43	2	上饶市上旅国际旅行社有限公司	100	10,000.00
44	2	上饶市自来水公司	100	1,000.00
45	2	上饶市兴饶置业有限责任公司	100	100,000.00
46	2	上饶市富饶担保有限责任公司	100	5,115.00
47	2	江西省兴饶建设有限公司	100	30,000.00
48	2	上饶市广信投资发展有限公司	100	500.00

49	2	上饶市高铁农都投资有限公司	100	2,000.00
50	2	上饶市奥龙实业有限责任公司	100	50.00
51	2	上饶市铁路投资有限责任公司	100	6,000.00
52	2	上饶市大数据产业投资发展有限公司	100	5,000.00
53	2	上饶市保障性住房投资建设有限公司	75	100,000.00
54	2	上饶市中心区基础设施建设开发有限公司	100	200.00
55	2	上饶市宇通物流有限公司	100	10,000.00
56	2	上饶市安厦房地产开发有限公司	100	2,000.00
57	2	上饶市三江新城投资有限公司	51	2,000.00
58	2	上饶市安信发展有限公司	100	600.00
59	2	上饶三清山机场有限公司	100	10,000.00
60	2	江西省路顺工程建设有限公司	95	1,089.80
61	2	万年县路通建设工程管理有限公司	95	66.00
62	2	鄱阳县路鑫项目管理有限公司	95	36.90
63	2	上饶县路悦建设项目管理有限公司	95	10.00
64	2	上饶市顺发建设投资有限责任公司	100	2,000.00
65	2	上饶市赣东公路工程咨询有限公司	51	207,200.00
66	2	上饶京宝路桥工程有限公司	100	500.00
67	2	江西省现代路桥工程集团有限公司	51	50,000.00
68	2	上饶市和合建设劳务有限公司	100	100.00
69	2	上饶市金盛公路物资储运有限公司	100	5,600.00
70	2	上饶市宏优公路勘察设计院有限公司	51	22,000.00
71	2	上饶市宏达路面工程有限公司	100	9,000.00
72	2	铅山县上投教育有限公司	100	30,000.00
73	2	上饶市农垦实业集团有限公司	66.98	50,000.00
74	2	上饶市博众林业发展有限公司	100	50,000.00
75	2	上饶市博众物业服务有限公司	100	60,000.00
76	2	上饶市博众农业发展有限公司	100	5,000.00
77	2	上饶市三清山森林康养中心有限公司	100	5,000.00
78	2	余干县绿色产业投资发展有限公司	51	50,000.00
79	2	上饶市野生动物园有限公司	100	50,000.00
80	2	鄱阳县绿色产业投资发展有限公司	51	65,000.00
81	2	横峰县绿色产业投资发展有限公司	51	5,000.00
82	2	上饶市绿投房地产开发有限公司	100	50,000.00
83	2	德兴市绿色产业投资发展有限公司	51	12,100.00
84	2	上饶市高铁新经济产业发展有限公司	90	100,000.00
85	2	铅山县黄岗山资产运营有限公司	51	10,000.00
86	2	德兴市兴德高铁站前经营管理有限公司	51	69,541.10
87	2	上饶市数字城镇投资开发有限公司	51	47,916.56
88	2	上饶市数金投风险投资管理有限公司	100	19,089.09
89	2	江西赣数投资发展有限公司	54.5	107,676.00
90	2	上饶市上投心悦资产运营有限公司	100	2,000.00

91	2	上饶市上投贸易有限公司	100	400.00
92	2	上饶市上投国际医疗旅游先行区投资有限公司	100	28,239.97
93	2	上饶市河红文化旅游发展有限公司	51	51,000.00
94	2	上饶市三清山风景名胜区上旅研学旅行有限公司	100	200.00
95	2	上饶市上旅规划设计有限公司	100	100.00
96	2	上饶市赣饶市政建设集团有限公司	100	380.00
97	2	上饶市龙潭湖酒店集团有限公司	100	2,000.00
98	2	上饶市城投交通集团有限公司	100	300,000.00
99	2	上饶市天弘置业集团有限公司	100	70,000.00
100	2	上饶生态环境工程投资有限公司	100	3,000.00
101	2	上饶市城投能源集团有限公司	100	100,000.00
102	2	上饶市天佑房地产开发集团有限公司	60	149,300.00
103	2	上饶市紫庭建设发展有限公司	100	5,000.00
104	2	上饶市城投建工集团有限公司	100	10,000.00
105	2	上饶市安昊实业有限责任公司	100	5,000.00
106	2	上饶饶商创新基金管理有限公司	50	10,000.00
107	2	上饶市上浦高速项目建设管理有限公司	100	30,000.00
108	2	上饶市日昌升交投新材料有限公司	51	10,000.00
109	2	上饶市公路基础设施建设开发有限公司	100	5,000.00
110	2	上饶市上教置业有限公司	100	15,000.00
111	2	上饶市饶师教育管理有限公司	100	10,000.00
112	2	上饶市紫阳房地产开发有限公司	34.48	15,300.00
113	2	铅山县绿色产业投资发展有限公司	34	1,000.00
114	2	江西省鄱余高等级公路开发有限公司	49	1,000.00
115	3	上饶市龙潭湖投资有限公司	100	20,000.00
116	3	上饶市公共交通集团有限公司	100	4,800.00
117	3	上饶市城投贸易有限公司	100	500.00
118	3	上饶市华康房地产发展有限公司	100	1,000.00
119	3	上饶市城投新型材料有限公司	100	8,400.00
120	3	上饶市医投医疗器械有限公司	100	40,000.00
121	3	上饶市医投健康管理有限公司	100	100,000.00
122	3	上饶市医投医药有限公司	100	10,000.00
123	3	上饶市医投信息科技有限公司	100	100.00
124	3	上饶市上医大药房有限公司	100	1,000.00
125	3	上饶市联兴汽车服务有限公司	100	10,000.00
126	3	江西春和新能源有限公司	51	5,000.00
127	3	江西春鸿新能源有限公司	100	5,000.00
128	3	上饶市城投远盛建筑工业有限公司	51	500.00
129	3	福安市上饶码头投资建设有限责任公司	100	100.00
130	3	上饶市三清山物业管理有限责任公司	60	10,000.00
131	3	上饶市三清山园林建设有限责任公司	100	10,000.00

132	3	上饶市三清山景区开发建设有限公司	100	500.00
133	3	上饶市三清山水务有限责任公司	70	100.00
134	3	上饶市三清山旅游观光客运有限公司	53	5,000.00
135	3	江西三清山秀美景区运营有限公司	100	100.00
136	3	上饶市旅投建设有限公司	100	10,000.00
137	3	婺源县上旅乡村旅游开发有限公司	100	5,000.00
138	3	铅山县上旅乡村旅游发展有限公司	100	100,000.00
139	3	上饶旅游客运有限公司	100	40,000.00
140	3	上饶市自来水实业总公司	100	10,000.00
141	3	上饶市自来水公司给水设备安装队	100	200.00
142	3	上饶市二次供水设备安装工程处	100	5,000.00
143	3	上饶市饶城水业有限公司	100	100,000.00
144	3	上饶市奥德建设工程有限责任公司	100	1,000.00
145	3	婺源县农垦集团有限公司	51	100,000.00
146	3	铅山农垦产业集团有限公司	51	5,000.00
147	3	上饶市三清山风景名胜区分游农垦有限公司	51	50,000.00
148	3	德兴市农垦集团有限责任公司	51	50,000.00
149	3	玉山县农垦集团有限公司	51	100,000.00
150	3	万年县农垦产业投资发展有限公司	51	100,000.00
151	3	横峰县农垦产业投资发展有限公司	51	105,000.00
152	3	上饶市广信农垦林业有限公司	51	50,000.00
153	3	弋阳县农垦产业发展有限责任公司	51	10,000.00
154	3	鄱阳县众恒农垦集团有限公司	51	1,000.00
155	3	上饶市广丰农垦有限公司	51	10,000.00
156	3	上饶市广丰区农垦新能源有限公司	51	25,500.00
157	3	上饶市广丰区农垦旅游开发有限公司	51	5,000.00
158	3	上饶市广丰区农垦村镇建设发展有限公司	51	20,000.00
159	3	上饶市广丰铜钹山垦殖场农垦有限公司	51	10,000.00
160	3	上饶市广丰鹤山垦殖场农垦有限公司	51	500.00
161	3	上饶市广丰五峰山垦殖场农垦有限公司	51	15,000.00
162	3	上饶市广丰黄尖山林场农垦有限公司	51	5,000.00
163	3	余干农垦集团有限公司	51	1,000.00
164	3	余干县宁岗农业产业发展有限公司	100	1,000.00
165	3	余干县李梅岭生态林场有限公司	51	1,000.00
166	3	余干县峡山生态林场有限公司	51	10,000.00
167	3	鄱阳县莲花山林场有限公司	51	20,000.00
168	3	鄱阳县芭茅岭林场有限公司	51	500.00
169	3	横峰县上坑源生态林场有限公司	51	50.00
170	3	江西铜都园区管理有限责任公司	100	300.00
171	3	上饶市数金投供应链管理有限公司	100	1,600.00
172	3	上饶市山水文化旅游开发有限公司	100	5,000.00

173	3	上饶市三清山票务有限公司	51	5,000.00
174	3	上饶市三清山微途电子商务有限公司	51	5,000.00
175	3	上饶市三清山玉帘瀑布景区开发有限公司	51	5,000.00
176	3	上饶市城投中大建筑工业有限公司	100	50.00
177	3	上饶市天聚路桥工程有限公司	98.04	30.00
178	3	上饶市天祥城市综合管廊运营管理有限公司	100	500.00
179	3	上饶市承天市政工程有限公司	100	500.00
180	3	铅山县公共交通有限公司	100	1,000.00
181	3	上饶市公交智联广告有限公司	100	100.00
182	3	上饶县鸿运客运有限公司	100	10,000.00
183	3	铅山县天南公共交通有限公司	100	8,500.00
184	3	江西春顺新能源有限公司	100	30,000.00
185	3	上饶市广丰区公共交通有限公司	51	20,000.00
186	3	上饶县公共交通有限公司	100	6,000.00
187	3	上饶市信州区联行新能源有限公司	100	1,200.00
188	3	上饶市信州区公共交通有限公司	100	10,000.00
189	3	上饶市红运物业服务有限公司	100	5,000.00
190	3	上饶市龙腾旅行社有限公司	100	5,000.00
191	3	上饶市医投建设有限公司	100	50,000.00
192	3	上饶市医投医疗服务管理有限公司	100	60,000.00
193	3	上饶市医投医学影像有限公司	100	10,000.00
194	3	上饶市云投网络科技有限公司	100	10,000.00
195	3	上饶市城投能源环保有限公司	100	1,000.00
196	3	上饶市城投环保建材有限公司	100	5,954.83
197	3	上饶市城投地下空间开发建设有限公司	100	10.00
198	3	上饶市城投文化旅游开发有限公司	100	20,000.00
199	3	上饶市中科二号创业投资基金中心（有限合伙）	99	12,000.00
200	3	上饶市宏灵公路建设有限公司	70	300,000.00
201	3	赣州市南康区京宝路桥工程有限公司	100	50,000.00
202	3	上饶市上教科技开发有限公司	100	7,000.00
203	3	上饶市上教物业服务有限公司	100	5,000.00
204	3	上饶市尚绿国际大酒店有限公司	100	10,000.00
205	3	上饶市农垦果业集团有限公司	100	10,000.00
206	4	上饶市全域文化旅游股份有限公司	99.5	10,000.00
207	4	上饶市碧水贸易有限公司	100	10,000.00
208	4	上饶市医投互联网医院管理有限公司	100	10,000.00
209	4	玉山县清谷农林开发有限公司	100	10,000.00
210	4	玉山县如新生态养殖有限公司	100	10,000.00
211	4	玉山县力夫农业科技开发有限公司	100	10,000.00
212	4	玉山县翔宏农业发展有限公司	100	200.00

213	4	玉山县冰溪鱼种场有限公司	100	200.00
214	4	玉山县冰溪长毛兔场有限公司	100	200.00
215	4	玉山县马路垦殖场有限公司	100	2,000.00
216	4	玉山县大垄垦殖场有限公司	100	2,000.00
217	4	弋阳县三县岭垦殖场产业发展有限公司	100	1,000.00
218	4	弋阳县旭光垦殖场产业发展有限公司	100	1,000.00
219	4	弋阳县花亭垦殖场产业发展有限公司	100	1,000.00
220	4	弋阳县旗山垦殖场产业发展有限公司	100	2,000.00
221	4	弋阳县磨盘山垦殖场产业发展有限公司	100	2,000.00
222	4	鄱阳县悦诚水产养殖有限公司	100	2,000.00
223	4	鄱阳县景弘农资销售有限公司	100	2,000.00
224	4	鄱阳县云森农业技术服务有限公司	100	1,000.00
225	4	鄱阳县耀光农作物种植有限公司	100	100.00
226	4	鄱阳县众恒医疗养老中心有限公司	100	1,000.00
227	4	鄱阳县乐饶农业开发有限公司	100	1,000.00
228	4	横峰县红桥农垦建设有限公司	100	1,000.00
229	4	横峰县山黄农垦建设有限公司	100	30,000.00
230	4	横峰县上坑源农垦建设有限公司	100	2,000.00
231	4	余干县鄱湖旅游发展有限公司	66.67	2,000.00
232	4	江西康山现代农业发展有限公司	51	500.00
233	4	江西康山场现代农业发展有限公司	51	1,000.00
234	4	江西李梅场现代农业发展有限公司	51	2,900.00
235	5	上饶市广丰区十一都联村电站有限公司	100	10,000.00
236	5	上饶市广丰区路亭山联村电站有限公司	100	107,676.00
237	5	上饶市广丰区后阳联村电站有限公司	100	300,000.00
238	3	江西金诺供应链管理有限公司	30	50,000.00
239	3	金信（天津）商业保理有限公司	35	5,000.00

二、担保人业务情况

（一）担保人主营业务情况

表：担保人近三年收入构成情况

单位：万元

按业务分类	主营业务收入					
	2019 年		2018 年		2017 年	
	主营业务收入	占比 (%)	主营业务收入	占比 (%)	主营业务收入	占比 (%)
基础设施建设	641,006.60	63.12	578,629.69	74.17	475,005.57	81.41
旅游板块	20,973.90	2.07	19,948.26	2.56	16,897.85	2.90
城市供水	12,788.64	1.26	10,775.79	1.38	9,197.94	1.58
污水处理	1,065.95	0.10	1,620.00	0.21	1,440.00	0.25

国有资产经营	29,490.20	2.90	21,198.84	2.72	10,698.54	1.83
住宿餐饮	5,163.88	0.51	4,954.70	0.64	4,677.96	0.80
光伏发电	35,979.07	3.54	24,345.90	3.12	-	-
供应链管理	92,345.50	9.09	-	-	-	-
其他业务	176,795.23	17.41	118,656.45	15.21	65,580.13	11.24
合计	1,015,608.96	100.00	780,129.63	100.00	583,497.99	100.00

如表所示，上投集团 2017 年、2018 年及 2019 年公司实现主营业务收入分别为 583,497.99 万元、780,129.63 万元及 1,015,608.96 万元，近三年的营业收入总体保持稳定增长态势。

上投集团主营业务收入主要以基础设施建设、旅游板块、国有资产经营、光伏发电、供应链管理以及城市供水收入为主，2017 年至 2019 年上述五个板块收入合计占总收入比重为 86.14%、82.57%及 80.72%。上投集团主营业务收入 2018 年较 2017 年增加 196,631.64 万元，增幅为 33.70%，主要系上投集团 320 国道项目、综合交通枢纽等代建项目持续推进及新增行太阳能光伏电站开发、运营等业务。上投集团主营业务收入 2019 年较 2018 年增加 235,479.33 万元，增幅为 30.18%，主要系上投集团新增供应链管理业务以及如航空运营、农垦土地租赁等其他业务，同时上投集团其他业务中商品销售收入较上年规模增加 112.52%。

2017 年、2018 年、2019 年 2020 年 1-3 月，上投集团基础设施建设板块实现收入 475,005.57 万元、578,629.69 万元、641,006.60 万元及 141,669.77 万元，占比分别为 81.41%、74.17%、63.12%及 63.48%，该部分收入容易受政府资金调配情况影响。但上投集团作为上饶市主要的基础设施建设主体，长远来看，该部分收入较为稳定。

上投集团旅游板块 2017 年、2018 年及 2019 年分别实现收入 16,897.85 万元、19,948.26 万元及 20,973.90 万元，占比分别为 2.90%、2.56%及 2.07%，近三年发展整体较为平稳。目前该项收入主要包含三清山风景名胜区经营收入，上投集团依托上饶市丰富的旅游资源，

便捷的交通区位优势（南北、东西双向高铁交汇，飞机场在建），随着上投集团对旅游板块的深入整合及新景点的陆续开发，旅游景区的丰富及收入的多样化必将带动该板块收入的持续增长。

上投集团城市供水板块 2017 年、2018 年及 2019 年分别实现收入 9,197.94 万元、10,775.79 万元及 12,788.64 万元，占比分别为 1.58%、1.38%及 1.26%，该板块作为民生板块，随着上饶市城市覆盖范围的扩张，未来收入预计保持平稳增长。

上投集团国有资产经营板块 2017 年、2018 年及 2019 年分别实现收入 10,698.54 万元、21,198.84 万元及 29,490.20 万元，占比分别为 1.83%、2.72%及 2.90%；该板块收入较为稳定，随着上饶市国有资产的扩张，未来收入预计保持平稳增长。

上投集团于 2018 年新增光伏发电业务，2018 年及 2019 年实现光伏发电收入 24,345.90 万元及 35,979.07 万元。

上投集团于 2019 年新增供应链管理业务，2019 年实现营业收入 92,345.50 万元。

担保人近三年毛利润及毛利率情况如下表所示：

表：近三年毛利润构成情况

单位:万元

按业务分类	毛利润					
	2019 年		2018 年		2017 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
		(%)		(%)		(%)
基础设施建设	52,754.35	49.96	74,073.46	61.51	42,735.01	68.79
旅游板块	4,537.33	4.30	4,563.05	3.79	3,110.32	5.01
城市供水	4,971.14	4.71	3,443.06	2.86	1,744.77	2.81
污水处理	-413.60	-0.39	-82.00	-0.07	-628.63	-1.01
国有资产经营	18,470.50	17.49	13,580.40	11.28	3,101.98	4.99
住宿餐饮	1,341.85	1.27	3,411.26	2.83	3,252.41	5.24
光伏发电	8,993.28	8.52	7,166.03	5.95	-	-
供应链管理	1,366.12	1.29	-	-	-	-

其他业务	13,573.23	12.85	14,269.65	11.85	8,811.38	14.18
合计	105,594.19	100.00	120,424.92	100.00	62,127.25	100.00

表： 近三年毛利率情况表

按业务分类	毛利率（%）		
	2019 年	2018 年	2017 年
基础设施建设毛利润率	8.23	12.80	9.00
旅游板块毛利润率	21.63	22.87	18.41
城市供水毛利润率	38.87	31.95	18.97
污水处理毛利润率	-38.80	-5.06	-43.65
国有资产经营毛利润率	62.63	64.06	28.99
住宿餐饮毛利润率	25.99	68.85	69.53
光伏发电毛利润率	25.00	29.43	-
供应链管理毛利率	1.48	-	-
其他业务毛利润率	7.68	12.03	13.44
总体毛利润率	10.40	15.44	10.65

从毛利润率来看，2017 年、2018 年及 2019 年上投集团毛利润率分别为 10.65%、15.44%及 10.40%。总体上，2017 年-2019 年间有所波动，但均在 10%以上；2018 年，因上饶市土地市场较景气，土地出让业务毛利率有所提升，同时，旅游板块、城市供水板块及其他业务板块毛利率也有所上升，导致上投集团 2018 年总体毛利率有较大程度上升。2019 年，上投集团未发生毛利率较高的土地出让业务导致基础设施建设毛利润率有所下降，另外收入占比较高的供应链管理业务因仍处于业务拓展阶段导致成本较高毛利率较低影响上投集团整体毛利率。

从业务板块来看，2017 年、2018 年及 2019 年上投集团基础设施建设经营毛利润率分别为 9.00%、12.80%、8.23%及 10.90%，由于基础设施建设板块的主要回款模式为基于成本加成，加成率基本在 5-10%间，导致毛利率相对较低，但毛利率较为平稳。同时由于 2018 年因上饶市土地市场较景气土地出让业务毛利率有所提升使整

个业务板块的毛利率也随之增加，2019 年未发生土地出让业务导致毛利率降低。

上投集团 2017 年、2018 年及 2019 年上投集团旅游板块毛利率分别为 18.41%、22.87%、21.63%及-18.54%。得益于上投集团宣传营销政策，同时 2018 年三清山玉帘瀑布景区逐步对外开放进一步提升了旅游板块盈利能力，导致该板块毛利润较去年同期小幅增长。2019 年，该板块较上年有小幅波动。

2017 年、2018 年及 2019 年上投集团城市供水板块毛利率分别为 18.97%、31.95%、38.87%及 29.93%。2017 年毛利率较低，主要为 2016 年自来水上投集团的 20 吨自来水厂项目完工后从在建工程转入固定资产科目计提的固定资产折旧增加所致，2017 年后逐步提升，2018 年、2019 年该板块毛利润及毛利率均较上年增加，主要为新 20 吨自来水厂项目完工后投入使用，工艺较为先进所致。

2017 年、2018 年及 2019 年城市污水处理业务毛利润率为-43.66%、-5.06%、-38.80%及-7.64%，该业务板块公益性较强，收入往往难以覆盖成本，近年由于市场竞争导致业务分流，造成上投集团污水处理量及收入均有所减少，该业务的收入存在一定不稳定性，利润率也有波动。

2017 年、2018 年及 2019 年住宿餐饮毛利润率分别为 69.53%、68.85%、25.99%及 23.14%，2019 年,该板块毛利率有所下滑，主要为住宿业务部门成本上升所致。

2017 年、2018 年及 2019 年上投集团国有资产经营板块毛利润率分别为 28.99%、64.06%、62.63%及 51.90%。2016 年以来以来随着租金业务的稳定逐步提升，上投集团国有资产经营板块毛利润率逐步上升。

上投集团于 2018 年新增太阳能光伏电站开发、运营业务，2018 年、2019 年该板块毛利润率分别为 29.43%、25.00%。2019 年度毛利润较低主要是当年一季度阴雨天较多且受季节性因素影响，电站发电能力下降所致。

上投集团于 2019 年新增供应链管理业务，2019 年该板块业务刚起步，毛利率较低，未来将逐步上升。

三、担保人财务情况

上投集团资产实力雄厚，截至 2019 年 12 月 31 日，上投集团公司资产总额 23,354,240.22 万元，负债总额 10,639,164.42 万元，所有者权益 12,715,075.81 万元；2019 年度上投集团营业收入 1,053,583.97 万元，净利润 121,160.67 万元。上投集团作为上饶市城市基础设施建设项目实施主体的地位不会改变，其未来收入具有稳定保障。上投集团公司 2017-2019 年经审计财务报表如下：

表：担保人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
货币资金	2,239,795.59	2,168,652.56	1,745,942.13
应收票据	5,000.00	903,280.37	1,988.36
应收账款	1,506,900.91		713,668.00
其他应收款	2,997,334.55	2,864,763.99	2,132,088.24
应收利息			18,580.62
应收股利			1,334.68
预付账款	313,844.49	475,281.10	284,160.00
存货	3,637,433.17	3,122,771.33	2,770,346.53
一年内到期的非流动资产	180,816.38		
其他流动资产	67,542.86	34,106.23	10,725.65
流动资产合计	10,948,667.95	9,568,855.58	7,678,834.19
可供出售金融资产/其他债权投资	659,326.03	576,139.31	303,761.79
持有至到期投资/债权投资	18,000.00	23,580.00	8,000.00
长期应收款	270,574.33		
长期股权投资	240,877.60	239,383.62	54,683.45

项目	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
投资性房地产	2,638,246.51	990,832.26	484,774.87
固定资产	1,172,312.06	1,127,910.48	1,044,465.69
工程物资	0.00	-	-
生产性物资	0.00	-	-
在建工程	767,960.49	631,448.98	276,126.43
无形资产	231,013.43	37,471.98	67,353.13
递延所得税资产	2,610.79	2,594.79	2,077.30
长期待摊费用	11,325.15	12,892.62	12,719.13
其他非流动资产	6,393,325.89	5,857,922.03	68,623.87
非流动资产合计	12,405,572.27	9,500,176.06	2,322,585.66
资产总计	23,354,240.22	19,069,031.64	10,001,419.85
短期借款	913,420.00	681,715.00	524,525.00
应付票据	97,896.07	390,766.39	80.00
应付账款	314,076.46		270,430.09
预收账款	68,908.74	126,718.93	39,433.07
应付职工薪酬	1,525.52	810.61	361.77
应交税费	136,581.45	83,700.02	45,251.31
应付利息	710,039.57	816,699.42	10,151.32
其他应付款			652,089.92
一年内到期的非流动负债	1,235,348.04	543,514.23	582,510.00
其他流动负债	161,376.64	81,901.76	1,519.05
流动负债合计	3,639,172.50	2,725,826.35	2,126,351.53
长期借款	3,140,786.64	3,148,486.20	2,268,111.20
应付债券	2,925,486.22	2,136,115.66	1,058,247.49
长期应付款	627,569.17	275,701.77	81,684.97
专项应付款	0.00		37,349.10
递延收益	1,033.20	2,663.12	2,422.13
递延所得税负债	305,116.70	77,020.39	53,098.59
其他非流动负债	0.00		-
非流动负债合计	6,999,991.92	5,639,987.15	3,500,913.48
负债合计	10,639,164.42	8,365,813.50	5,627,265.02
实收资本	987,900.00	887,900.00	187,900.00
其他权益工具	728,061.89	648,061.89	400,000.00
资本公积	4,938,593.11	4,512,184.89	2,877,001.76
其他综合收益	793,841.64	28,652.43	124.35
盈余公积	44,181.23	41,757.85	40,048.04
未分配利润	578,878.28	493,845.93	465,951.08

项目	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
归属于母公司的所有者权益合计	8,071,456.14	6,612,402.99	3,971,025.22
少数股东权益	4,643,619.67	4,090,815.15	403,129.61
所有者权益合计	12,715,075.81	10,703,218.14	4,374,154.84
负债和所有者权益总计	23,354,240.22	19,069,031.64	10,001,419.85

表：担保人近三年合并利润表

单位：万元

项 目	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业收入	1,053,583.97	803,426.93	601,167.77
其中：营业收入	1,053,583.97	803,426.93	601,167.77
二、营业总成本	1,028,390.71	765,872.98	588,161.92
其中：营业成本	917,708.98	661,675.75	524,847.61
税金及附加	8,921.09	6,558.86	5,552.90
销售费用	2,966.60	378.04	3,496.02
管理费用	60,391.24	52,792.74	24,921.25
财务费用	38,402.79	42,397.66	25,025.43
资产减值损失	2,541.79	2,069.93	4,318.71
加：公允价值变动收益	25,111.53	22,962.03	19,232.81
汇兑损益	0.00		
投资收益	27,536.30	21,130.40	8,182.45
资产处置收益	24,149.38	-63.62	0.45
其他收益	74,525.93	35,818.28	54,422.37
三、营业利润	179,058.21	117,401.05	94,843.93
加：营业外收入	595.58	8,153.47	471.40
减：营业外支出	1,310.45	3,836.55	1,068.02
四、利润总额	178,343.34	121,717.96	94,247.31
减：所得税费用	57,182.67	29,261.09	10,291.13
五、净利润	121,160.67	92,456.87	83,956.18

表：担保人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
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	445,552.71	532,359.74	384,880.74
收到的税费返还	804.08	166.00	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,431,500.51	1,724,525.01	865,992.42

经营活动现金流入小计	1,877,857.30	2,257,050.75	1,250,873.16
购买商品、接受劳务支付的现金	968,195.31	946,776.75	707,803.21
支付给职工以及为职工支付的现金	32,981.55	21,399.54	15,705.32
支付的各项税费	48,731.29	27,103.44	19,366.13
支付的其他与经营活动有关的现金	809,878.80	1,245,174.90	492,522.96
经营活动现金流出小计	1,859,786.96	2,240,454.63	1,235,397.62
经营活动产生的现金流量净额	18,070.34	16,596.12	15,475.54
二、投资活动产生的现金流量：			
收回融资租赁本金	156,911.95		
收回投资收到的现金	94,440.03	53,010.00	50,000.00
取得投资收益收到的现金	16,379.48	20,393.28	4,320.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	92.32	10.51	502.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	19,724.75	5,259.99	15,836.17
投资活动现金流入小计	287,548.54	78,673.78	70,659.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	249,959.09	511,957.47	174,516.07
购买融资租赁设备款	195,316.29		
投资支付的现金	286,875.12	524,123.80	189,548.26
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	14,504.80	28,000.00	316,019.90
投资活动现金流出小计	746,655.30	1,064,081.27	680,084.23
投资活动产生的现金流量净额	-459,106.77	-985,407.49	-609,424.73
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	392,551.52	1,172,949.91	513,500.00
取得借款收到的现金	3,737,952.00	2,898,255.56	2,079,560.20
发行债券收到的现金	0.00	800,000.00	275,186.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	148,848.81	49,037.50	130,959.50
筹资活动现金流入小计	4,279,352.33	4,920,242.97	2,999,205.70
偿还债务所支付的现金	2,046,820.97	1,668,222.59	1,163,367.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	305,992.70	336,286.79	202,079.20

支付的其他与筹资活动有关的现金	1,601,149.04	1,568,410.44	1,282,404.06
筹资活动现金流出小计	3,953,962.71	3,572,919.82	2,647,850.27
筹资活动产生的现金流量净额	325,389.62	1,347,323.15	351,355.43
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	-115,646.80	378,511.78	-242,593.76
加：期初现金及现金等价物余额	1,859,835.09	1,481,323.31	1,723,917.07
六、期末现金及现金等价物余额	1,744,188.29	1,859,835.09	1,481,323.31

四、担保人业务经营模式

（一）担保人经营范围

上投集团经营范围：接受市政府委托，负责向金融机构和资本市场筹措资金；对市本级及下辖县（区）企业进行资金投放；通过多种途径盘活存量资金，以实现国有资产保值增值；直接或通过子公司对城建、公路、交通、旅游、金融、汽车、新能源、农业产业化、中小企业，以及基础设施和公共服务实施投资；通过参股、控股子公司，按照市场方式和商业原则对子公司运作实施管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）担保人主营业务情况

担保人是上饶市人民政府出资，受市政府直接领导，为上饶市最重要、最大的国有投融资集团，下辖上饶市水业集团有限责任公司、上饶市城市建设投资开发集团有限公司、上饶市国有资产经营集团有限公司、上饶市旅游发展集团有限责任公司、上饶市金融控股有限公司、上饶市上投实业发展有限公司、上饶市交通建设投资集团有限公司、上饶市市域旅游轨道投资有限公司、上饶市上投教育发展有限责任公司、上饶市之道高新技术有限公司、上饶市绿色产业投资集团有限公司、上饶市农垦产业投资发展有限责任公司等十五家一级子公司，公司结合上饶市长期发展规划，以市场化的运作，通过对上饶市优势

资产进行整合，主要从事上饶市旅游、水业、国有资产、城建、城市公交运营等的投资、建设和运营。

目前上投集团收入主要来源于工程建设收入、旅游服务收入、城市供水收入、污水处理收入、国资运营收入、住宿餐饮收入、光伏发电收入、供应链管理收入以及其他业务收入。

该业务板块主要为上饶市政府委托上投集团下属子公司上饶城投、上饶市中心区基础设施建设开发有限公司、江西省现代路桥工程集团有限公司、上饶市保障性住房投资建设有限公司等开展的上饶市市区范围内的市政基础设施建设、土地整理及土地整治开发、棚户区改造及保障房建设等项目。2017 年至 2019 年度实现基础设施建设业务收入分别为 475,005.57 万元、578,629.69 万元及 641,006.60 万元。

旅游板块收入是担保人的主要收入来源之一。担保人旅游板块收入来源主要为三清山景区门票收入。三清山景区位于上饶市东北部，是国家重点风景名胜区、国家 5A 级旅游景区，列入世界自然遗产名录、世界地质公园名录。担保人的旅游板块业务由上饶市旅游发展集团有限责任公司下属的三清山旅游产业发展集团有限公司负责。

三清山旅游产业发展集团有限公司充分运用现代企业制度，实行委托管理与多种经营相结合，景区特许经营与市场竞争相结合，景区建设与盈利性投资相结合的运营模式。三清山旅游为上饶市旅游发展集团有限责任公司全额出资的国有企业，主要承担三清山风景区开发建设和经营管理、旅游产品开发、景区资源综合利用、旅游服务。

城市供水业务板块主要由上饶市水业集团有限责任公司投资、控股、运营。水业集团成立于 2015 年 8 月 28 日，注册资本 10,000.00 万元，注册地址：江西省上饶市信州区灵溪镇丁洲村国道边 126 号，法人代表：魏翔，经营范围：参与城市供排水、污水及水环境综合治

理，水业工程设计，水业施工及技术咨询服务，以全资、控股、参股等方式参与本市其他领域的供排水资本运作和集约化经营，从事水业投融资建设等；由上饶投资控股集团有限公司全资控股。

自来水公司供水业务所生产的自来水通过自来水管，输送至本公司供水特许经营区域内愿意接受本公司供水服务的用户。自来水公司抄表员定期抄表，抄表数据录入公司供水营销系统，系统根据数据录入情况生成客户当月用水量，系统收费系统根据客户用水性质和用水量收水费，公司营业部门根据系统数据编制售水量月报表据此确认收入，按月向本公司供水服务的用户直接收取水费。用户通过自来水公司营业网点直接缴费、银行网点汇款缴费、网上银行或手机银行缴费。

污水处理业务板块主要由上饶市城市建设投资开发集团有限公司全资子公司上饶市生活污水处理有限公司运营。上饶市生活污水处理有限公司（以下简称“污水处理公司”）成立于 2013 年 10 月 10 日，注册资本 1,000 万元，注册地址：江西省上饶市信州区中山西路 84 号，法人代表：陈俊平，经营范围：污水处理服务。

污水处理公司目前主要经营江北污水处理厂，坐落于上饶市信江之滨上饶县旭日镇旭日村，距市中心 5 公里，交通便利，污水厂共占地 143.70 亩，建筑面积 17,500.00 平方米，绿化面积 40,000.00 平方米。江北污水处理厂是 2003 年由上饶市义垒环保产业开发有限公司采取委托代建模式投资兴建，工程总投资 1.50 亿元。污水处理厂于 2003 年 10 月开工建设，于 2004 年 6 月完成截污干管 10.20 公里和一阶段 4 万吨/日的污水处理厂，二阶段 4 万吨/日于 2004 年 7 月开工，于 2007 年 10 月完成并投入使用。污水处理特许经营权原属上饶市义垒环保产业开发有限公司，负责污水处理厂运营、管理和维护。后由于污水处理厂改扩建经双方协商于 2013 年 8 月上饶市政府由上饶市

城市投资发展集团有限公司出资回购了上饶市义垄环保产业开发有限公司的特许经营权，上饶城投注册了上饶市生活污水处理有限公司运营管理，污水处理厂项目建设运营期为 23 年（即从 2002 年 5 月 1 日起至 2025 年 5 月 1 日止）。污水处理业务的收入来源于政府支付的污水处理费。

国有资产经营业务主要包括上投集团下属公司上饶市国有资产经营集团有限公司实现的担保费收入、租金收入和物业管理收入。上饶市国有资产经营集团有限公司是经上饶市人民政府批准并由担保人出资单独设立，具有国有独资性质的企业法人，注册资本为人民币 207,200.00 万元。

五、担保人所在行业情况

（一）旅游行业

旅游业是当今世界发展最快、前景最广的新兴产业之一，是国家政策重点扶植和鼓励发展的产业。作为综合性的服务行业，涉及旅行、观光、服务等多方面内容，被称为“无烟工业”，具有资源消耗低、带动系数大、就业机会多、综合效益好等诸多特点，是各国重要的经济部门，也是我国战略性产业。旅游行业的发展既符合环境保护、调节产业结构的产业发展战略，又能够提供较多的就业机会，扩大就业率，维护社会稳定。随着经济全球化和区域经济一体化深入发展，工业化、城镇化、市场化、国际化加快推进，人们的旅游需求将大幅增长。

1、旅游行业发展迅速

根据国家统计局公布的数据显示，2019 年全年国内游客 60.1 亿人次，比上年增长 8.4%；国内旅游收入 57,251 亿元，增长 11.7%。入境游客 14,531 万人次，增长 2.9%。其中，外国人 3,188 万人次，

增长 4.4%；香港、澳门和台湾同胞 11342 万人次，增长 2.5%。在入境游客中，过夜游客 6,573 万人次，增长 4.5%。国际旅游收入 1,313 亿美元，增长 3.3%。国内居民出境 16,921 万人次，增长 4.5%。其中因私出境 16,211 万人次，增长 4.6%；赴港澳台出境 10,237 万人次，增长 3.2%。

目前，旅游业是全球经济中最具规模和增长最快速的新兴产业之一。根据联合国世界旅游组织公报数据显示，近十几年，国际旅游业收入年均增长率在 8%以上，高于同期全球经济增长幅度，行业产值已达到世界国内生产总值的 11%左右。近两年，受全球性金融危机以及传染病等负面影响，国际旅游产业整体陷入收缩态势，但从总体看，伴随全球经济的稳步回升，旅游产业正呈现逐步回暖趋势。中国旅游业自 1978 年作为一个经济产业起步以来，经过 40 多年的发展，已成为国民经济中发展速度最快、最具国际竞争优势的产业之一。

2、旅游市场呈现整体上升态势

近十年，随着国民经济健康快速的的增长、人均可支配收入的提高以及假期的增多，国内旅游市场呈逐步放大趋势。随着经济增长、消费升级驱动，旅游行业景气度持续上升，目前我国已成为世界上最具生机活力和安全的旅游目的地，旅游业的国际地位不断提升，国内旅游人次、入出旅游人次及全年旅游收入等指标保持较快增长。

3、旅游业战略性支柱产业定位

旅游业具有很强的外溢效应，在外需不振的情况下，政府要想保持经济的平稳发展，扩大内需已成当务之急。通过扶持旅游业来扩大内需不失为一个很好的思路。2008 年 8 月，发布了《关于大力发展旅游业促进就业的指导意见》，该《意见》明确指出，旅游业是国民经济的重要产业，是扩大就业的重要渠道，发展旅游业促进就业是一项

重要而艰巨的任务。2009年5月1日,《旅行社条例》正式实施给旅游行业带来显著活力。2009年11月25日,国务院常务会议通过了《关于加快发展旅游业的意见》(国发[2009]4号),提出“把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”的最新定位,使旅游业纳入国家发展战略获得实质性进展。2009年,国务院除了出台上述两个旅游业专门的文件之外,还有10余个与旅游业发展相关的文件,此外,旅游业发展也作为重要方面纳入《文化产业振兴规划》、《服务贸易中长期发展规划纲要》等国家战略。

2019年我国整年的旅游总收入是6.63万亿元,旅游业的总体GDP为10.94万亿元,占比总体的GDP的11.5%,在就业人员上直接就业人数为2825万人,加上间接就业的人数为7987万人,总体占比就业总人数的10.31%。

4、上饶市旅游业发展状况

上饶位于安徽黄山、福建武夷山、浙江千岛湖以及江西的庐山、三清山、龙虎山等著名旅游景点的交通中心地带,境内四季分明,山环水绕,景色秀丽,发展旅游业得天独厚。几十个景点各具特色,百花齐放,自然景观巧夺天工、人文景观悠久凝重、生态旅游心旷神怡、红色旅游发人深思。中部世界地质遗产地、地界地质公园三清山素有“江南第一仙峰”的美誉。南面龟峰被明代大旅行家徐霞客赞为“江上龟峰天下稀”,又被游客誉为“天下盆景”。中国最美的乡村婺源,山青水碧,小桥流水,一派恬静的田园风光。还有中国最大的淡水湖泊鄱阳湖,道教名山葛仙山,万年县神农源(仙人洞)、鄱阳湖国家湿地公园、上饶集中营、方志敏纪念馆等等。凭借这些优势,上饶的旅游业正在崛起,旅游设施不断完善,旅游经济蓬勃发展。旅游业正依托优势蓬勃发展,成为发展势头最强劲的产业之一。

上饶市把旅游业打造成绿色崛起的先锋产业。实施旅游产业差异化发展战略，加快推进婺源、三清山、龟峰、铅山、鄱阳 5 个全省重点旅游产业集群发展和三清山—港首—婺源国际旅游度假区建设。继续支持三清山创建全省旅游示范景区、婺源创建全国旅游第一强县、鄱阳湖国家湿地公园创建国家生态旅游示范区和中国湖泊旅游休闲度假目的地。推进篁岭创建国家 5A 级景区，灵山、葛仙山、铜钹山、云碧峰创建国家 4A 级景区。加快市旅游集散中心等中心城区景区、景点建设，做旺中心城区旅游。坚持高起点、高标准，支持各地、各景区新建、续建一批重大旅游项目，打造特色旅游增长点。推进国家旅游标准化试点城市和国家智慧旅游试点城市建设。2017 年，上饶市接待游客 1.6 亿人次、旅游总收入 1,480.90 亿元、门票收入 21.80 亿元。2018 年，上饶市共接待国内外游客 1.8 亿人次，旅游综合收入 1,800 亿元，主要旅游指标连续十余年保持全省领先地位。2019 上饶市接待旅游人数 2.1 亿人次，实现旅游总收入 2,160 亿元，入境旅游者人数 142 万人次，旅游外汇收入 6.3 亿美元。目前，上饶市已全面完成“十二五”规划目标及全年工作任务，旅游各项指标继续保持全省领先水平，跨入全国旅游城市第一方阵。

（二）供水行业

1、行业平稳发展

随着城市化进程将继续加快，我国的城市化率不断提高。按照经济发展规律，我国的城市供水需求量增长远高于城市人口的增长，随着人口与经济的增长，对水资源的需求量仍在逐年增加，城市水务行业仍将保持平稳发展的趋势。

2、经营垄断性

水务行业在世界各国和地区都是传统的自然垄断行业。水务行业具有资本高度密集的特点，自来水管网等资源设施使用周期长，重复建设会导致资源浪费，降低经济效率，因而在一个地区只适宜一家企业进行垄断性经营。

3、水价区域差异性

目前我国城市供水成本主要包括水资源费、源水制水成本、自来水制水成本、污水处理成本。根据 1998 年《城市供水价格管理办法》，水价实行县级以上政府定价，实行听证会制度和公告制度。城市供水价格遵循“补偿成本、合理收益”的原则，应该为水流转过程中各环节成本加上合理的利润。由于供水成本中水资源费占比较高，我国水资源区域分布的不平衡导致各地水价差异较大。从 2018 年全国 36 个大中城市的居民生活用水价格情况来看，总水价均未突破 5 元，其中，华北地区如北京、天津、石家庄等地水价较高，拉萨、武汉和海口等地价格较低。

4、技术水平有待提高

目前，国内大型水务企业的技术水平相差不大。但是，由于我国的工业基础比较薄弱，机械、化工、材料等工业较为落后，水处理设备的生产制造水平整体上要比国外落后 10 年以上，与世界先进技术相比，仍存在一定的差距，其具体体现为：产品品种少，更新换代慢，研发新产品也多为简单模仿，消化吸收能力和技术创新能力差，技术储备能力低；产品技术性能低，效率低，自动化程度低。但是，在各地引进外资进入水务行业的同时，国外先进技术也在不断的引入，有利于提升我国的自来水生产和运营技术水平。

5、上饶市自来水行业发展状况

2014年，公司进一步提升供水水质，优化完善供水输配体系，提高饶城的供水安全保障系数，公司先后启动实施了一批着眼当前、谋划长远、惠及民生的供水管网铺设（改造）项目，进一步优化了供水服务大环境。一是三清山大道供水管线改造工程。三清山大道作为饶城东西交通要道，也是饶城供水的“主动脉”，是市区供水管网中重要的纵向供水管道。二是茶圣东路、天佑大道等市政供水管线铺设工程。三是城乡结合部给水工程。四是一户一表安装（改造）工程。

（三）污水处理行业

1、污水行业现状

随着我国供水量的稳步增加，全国污水排放量亦呈现快速增长趋势，水体污染问题日益突出。根据国家统计局统计年鉴显示，2017年，全国废水排放总量为777.4亿吨，其中工业废水排放量为182.9亿吨，城镇生活污水排放量为588.1亿吨。

中国不但人均占有淡水资源少，而且污染问题十分严重。根据国家统计局统计年鉴显示，2016年全国总用水量为6040.2亿立方米，比2015年减少63.0亿立方米。与2015年比较，农业用水减少84.2亿立方米，工业用水减少26.8亿立方米，生活用水增加28.1亿立方米，生态环境补水增加19.9亿立方米。2016年我国人均综合用水量降至438立方米，其中天津、北京、山西和山东等10个省（直辖市）人均用水量低于300立方米。2017年，我国废水排放总量达到777.4亿吨，比上年增加2.03%，其中，工业废水排放量占23.52%；城镇生活污水排放量占76.48%。

2、污水行业发展状况

为了控制污水排放量，遏制环境恶化的趋势，提高水资源循环利用效率，近几年我国开始大力发展污水处理事业。截至2018年6月

底,我国城镇污水处理率为 97.20%、县城及乡村污水处理率为 85.20%,相比发达国家仍有差距,未来一段时间仍存在新建处理设施的需求。除此之外,环保法规趋严,以及居民对水环境质量关注度的提升,使得污水处理存量设施的升级改造需求日益迫切。

截至 2017 年末,全国设市城市、县城累计建成污水处理厂 5027 座,污水处理能力约 1.88 亿立方米/日。污水处理能力自 2010 年以来增速逐渐放缓,基本稳定在 5%左右。未来污水处理厂的数量还将进一步增长。庞大的污水处理设施规模是专业化运营需求的基础,市场的持续需求为行业发展提供了长期动力。

3、污水行业政策导向

根据国务院发布的《关于实行最严格水资源管理制度的意见》(国发〔2012〕3 号),确立了水功能区限制纳污红线,到 2030 年主要污染物入河湖总量控制在水功能区纳污能力范围之内,水功能区水质达标率提高到 95%以上。为实现上述红线目标,进一步明确了 2015 年和 2020 年水资源管理的阶段性目标。明确了水功能区限制纳污制度。加强水功能区限制纳污红线管理,严格控制入河湖排污总量,包括严格水功能区监督管理,加强饮用水水源地保护,推进水生态系统保护与修复。

4、上饶市污水行业发展状况

近年来,随着上饶经济社会发展,工业废水等城市污水量逐渐增大,旧厂常年满负荷运行,提标扩容迫在眉睫。上饶市充分认识到推进污水管网建设对优化人居环境、促进绿色崛起、建设生态文明先行示范区以及推动经济社会发展等具有重要意义。及时抓住机遇,利用好江西省污水管网建设奖补和融资政策,乘势提升污水处理能力。上饶市污水处理厂改扩建西迁项目工程是上饶市的一项重点民生工

程，可以满足目前中心城区和上饶县的污水处理需求，并预留了下期日处理 10 万吨的 150 亩用地。采用领先技术处理的污水将达到国家一级 A 排放标准，可以满足城市日常的绿化、工业生产用水需求，并多承担中心城区水污染减排任务 10%，有利于改善城区水质，美化生态环境。

（四）基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。

2、我国城市基础设施建设行业前景

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，截至 2019 年末，我国城镇化率为 60.60%，城镇常住人口 84,843 万人，比上年末增加 1,706 万人。这意味着中国城市化水平已超过世界平均水平，城镇化的快速发展吸纳了大量农村劳动力转移就业，大中小城市和小城镇发展协调性增强，创造了全国 80% 经济总量。

但从目前中国城市基础设施建设情况来看,我国城市基础设施水平还比较低,具体表现在:大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等;中小城市自来水供给率、天然气普及率和道路硬化率比重低,污水、废物处理设施缺乏等。我国仍存在城市基础设施供给相对不足与城市基础设施需求迅速增长的矛盾。

城市基础设施建设在中国城市化进程中显得尤为重要,是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。城市基础设施的逐步配套和完善,对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用,对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。城市基础设施建设行业承担公共服务功能,具有社会性、民生性的特点,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。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持,我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善,对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看,城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

3、上饶市基础设施建设行业发展状况

上饶市紧紧抓住国家加大对中西部地区基础设施投资的新机遇,继续加大重点基础设施的投入,进一步夯实经济增长极的基础。一是加强城市供水、污水、雨水、燃气、供热、通信等各类地下管网建设和改造。二是加强城市排水防涝防洪设施建设,解决城市积水内涝问题。三是加强城市污水和生活垃圾处理设施建设。四是加强城市道路交通基础设施建设,发挥地铁等的公共交通骨干作用。

未来几年，上饶市仍处在打基础的关键时期，将继续抓好上饶三清山机场、福州港上饶码头、合福高铁、九景衢铁路、上万高速、320国道城区段改建、上广和上铅快速通道、德上高速怀玉山和大茅山连接线建设，大力推进上饶高铁存车场（始发站）、高铁维修站、铁路货场西移项目建设，倾力打造华东地区重要的综合交通枢纽城市。

六、担保人地域经济情况

上饶为江西省地级市，下辖 12 个县区，位于江西东北部，处长三角经济区、海西经济区、鄱阳湖生态经济区三区交汇。2019 年上饶市常住人口 683.3 万人，比上年末增长 2.2 万人。

上饶地处赣东北，与长三角经济区、海西经济区、皖江城市带经济区、鄱阳湖生态经济区“四区”交汇，为赣浙闽皖四省交界区域之地，豫章第一门户。随着高铁的快速建成，上饶市交通运输能力提升较快，境内有浙赣铁路、横南铁路、合福铁路；正在建设的京福、沪昆高铁客运专线在上饶站“十字”互通。沪昆、济广、杭瑞、杭新景、德昌、上德、上武高速公路形成“三横二纵”高速公路网；320、206 国道，横贯东西，穿越南北。信江水系自东向西注入鄱阳湖，连结 23 条航道北出长江，内河湖泊通航一千多公里。以上饶为中心辐射衢州、武夷山、杭州、南昌、景德镇 5 个机场，在三清山机场建成后，将进一步提升上饶市空中运输能力。宁波（上饶）无水港以及正在建设的福州港（上饶）码头，将打通上饶市向东南沿海城市出海通道。一个以高速铁路、高速公路、三清山机场、宁波上饶无水港、福州港上饶码头为基本构架的海陆空综合立体交通网络初见雏形。

2019 年上饶市地区生产总值 2513.1 亿元，比上年增长 7.7%。其中，第一产业增加值 273.4 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 978.8 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 1,260.8 亿元，增长 9.5%。三次产

业对经济增长的贡献率分别为 4.1%、38.0%和 57.9%。人均生产总值 36,839 元，增长 7.3%，按年均汇率折算为 5,340 美元。经济结构进一步优化。三次产业结构调整为 10.9：38.9：50.2，第三产业占比较上年提高 0.2 个百分点。

2019 年上饶市财政总收入完成 373.6 亿元，较上年同期增长 6.3%，财政总收入占生产总值的比重 14.9%，比上年下降 0.3 个百分点；其中：一般公共预算收入 232.4 亿元，增长 4.3%，税收收入 297.9 亿元，增长 8.3%，占财政总收入的比重 79.7%。在主体税种中，增值税完成 169.6 亿元，增长 20.5%，企业所得税完成 36.5 亿元，下降 3.3%；个人所得税完成 9.8 亿元，下降 40.4%；全年一般公共预算支出 732.2 亿元，增长 17.7%。在重点支出中，教育支出完成 124.7 亿元，增长 9.1%；社会保障和就业支出完成 97.6 亿元，增长 9.1%；城乡社区事务支出完成 142.6 亿元，增长 76.3%。

由于上饶市地理优势，2001 年江西省委、省政府提出将江西建设成为“三个基地，一个后花园”的战略构想，将上饶视为江西省的“东大门”。上饶市位于江西省东北部，东近上海、浙江、福建三个发达地区，在区位上承担了“后花园东大门”的责任，并带动了当地旅游业发展。2019 年，上饶市接待旅游人数 2.1 亿人次，比上年增长 15%；实现旅游总收入 2,160 亿元，增长 18.6%。

总体来看，上饶市经济总量逐步增大，形成了以第二、三产业为主的经济发展结构，为上饶市财政实力的同步增长提供了支持。此外，国家“一带一路”战略促使上饶市对外开放进入新阶段。

七、担保人信用情况

（一）担保人评级情况

东方金诚国际维持上饶投资控股集团有限公司（以下简称“上饶投资集团”或“公司”）主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2015 年以来上饶市区域经济和财政实力快速增长、上投集团作为上饶市最大的政府投融资主体，在市政基础设施建设方面具有很强的区域优势，得到政府在政策、资产划拨等多方面的有力支持，业务经营的多元化增加了公司的抗风险能力。同时，东方金诚国际也关注上投集团未来资本支出压力较大、整体盈利能力较弱、负债规模增长较快等因素对公司未来发展和整体信用状况的影响。

（二）担保人资信情况

截至2019年末，上投集团在主要商业银行的授信总额为813.39亿元，实际已使用额度357.69亿元，未使用授信额455.70亿元。上投集团主要授信情况见下表。

表：截至 2019 年 12 月末上投集团银行授信及使用情况

单位：万元

序号	贷款行	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	光大银行	1,080,475.00	532,775.00	547,700.00
2	江西银行	220,000.00	35,000.00	185,000.00
3	兴业银行	377,000.00	65,000.00	312,000.00
4	邮储银行	152,000.00	30,000.00	122,000.00
5	工商银行	427,100.00	248,450.00	123,650.00
6	建设银行	150,000.00	18,000.00	132,000.00
7	中信银行	593,700.00	187,400.00	406,300.00
8	北京银行	370,810.00	71,010.00	299,800.00
9	平安银行	250,000.00	43,235.20	206,764.80
10	九江银行	170,000.00	90,000.00	80,000.00
11	上饶银行	172,579.00	156,800.00	15,779.00
12	华夏银行	378,600.00	29,300.00	349,300.00
13	浙商银行	140,000.00	0.00	140,000.00
14	中国银行	50,000.00	0.00	50,000.00
15	广发银行	120,000.00	0.00	120,000.00
16	渤海银行	100,000.00	42,000.00	58,000.00

序号	贷款行	授信额度	已使用额度	剩余额度
17	交通银行	80,000.00	47,000.00	33,000.00
18	厦门国际银行	20,000.00	20,000.00	0.00
19	浦发银行	216,600.00	29,975.00	216,600.00
20	招商银行	173,800.00	141,500.00	32,300.00
21	农业银行	230,000.00	190,000.00	40,000.00
22	民生银行	715,500.00	454,840.00	258,160.00
23	赣州银行	30,700.00	26,800.00	3,900.00
24	农业发展银行	355,000.00	129,500.00	225,500.00
25	国家开发银行	1,500,000.00	850,661.82	599,238.18
26	进出口银行	60,000.00	60,000.00	0
	合计	8,133,864.00	3,576,872.02	4,556,991.98

担保人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。

综上，担保人上投集团雄厚的资产规模、持续增长的营业收入以及良好的信用评级，将为发行人的偿债提供有力的保障。

八、担保人对外担保情况

截至2019年末，担保人上投集团及其子公司对外担保余额合计为684,234.15万元，占净资产比例为2.93%。截至2019年末，担保人及其子公司对外担保明细如下所示：

表：截至 2019 年末担保人及其子公司对外担保情况表

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保截止日
1	上饶市富饶担保有限责任公司	万年县俊宏专业校车服务有限公司	380	2019/1/22	2020/1/21
2	上饶市富饶担保有限责任公司	江西省科技担保有限责任公司（江西盖亚环保科技有限公司）	250	2019/1/22	2020/1/21
3	上饶市富饶担保有限责任公司	江西省东阳建设集团有限公司	300	2019/1/28	2020/1/27
4	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶县利泰新能源有限公司	1,000.00	2019/3/7	2020/2/20
5	上饶市富饶担保有限责任公司	广信铝业股份有限公司	2,500.00	2019/3/20	2020/3/5
6	上饶市富饶担保有限责任公司	江西海思特门窗系统有限公司	300	2019/3/27	2020/3/26
7	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市宇儒贸易有限公司	790	2018/4/23	2020/4/22
8	上饶市富饶担保有限责任公司	江西云河实业有限公司	2,000.00	2018/7/24	2020/7/23

9	上饶市富饶担保有限责任公司	德兴市明缘化工材料有限公司	800	2018/9/20	2020/9/19
10	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶华正实业有限公司	1,100.00	2017/9/28	2020/9/27
11	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市恒立教育咨询服务有限公司	2,950.00	2018/7/19	2021/7/18
12	上饶市富饶担保有限责任公司	江西天润天和新材料科技有限公司	1,390.00	2018/11/13	2021/11/13
13	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市大洋百货有限公司	420	2017/1/24	2022/1/24
14	上饶市富饶担保有限责任公司	江西省君鑫贵金属科技材料有限公司	1,000.00	2019/3/20	2022/3/30
15	上饶市富饶担保有限责任公司	江西省紫峰食品有限公司	1,000.00	2018/11/21	2022/3/30
16	上饶市富饶担保有限责任公司	江西省真牛食品有限公司	3,000.00	2017/5/17	2022/3/31
17	上饶市富饶担保有限责任公司	江西汉氏贵金属有限公司	3,000.00	2017/5/24	2022/3/31
18	上饶市富饶担保有限责任公司	江西省真牛食品有限公司	1,500.00	2017/5/17	2022/3/31
19	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市三清山画家村度假酒店管理有限公司	1,200.00	2019/1/24	2024/1/23
20	上饶市富饶担保有限责任公司	江西铭日企业集团有限公司	4,500.00	2017/10/17	2025/11/14
21	上饶市富饶担保有限责任公司	江西万森实业有限公司	151.33	2018/2/6	2021-2-5
22	上饶市富饶担保有限责任公司	徐资付	500	2019/1/29	2020/1/23
23	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市西城木雕有限公司	1,200.00	2019/2/1	2020/1/24
24	上饶市富饶担保有限责任公司	万年县景祥牧业有限公司	380	2019/2/4	2020/1/27
25	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市恒泰建材有限公司	340	2019/2/12	2020/2/11
26	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市立天园林工程有限公司	7,000.00	2019/3/29	2020/3/28
27	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市九鼎实业有限公司	6,350.00	2019/3/29	2020/3/28
28	上饶市富饶担保有限责任公司	傅利平	300	2019/4/4	2020/4/3
29	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市中帆金属有限公司	1,000.00	2019/4/9	2020/4/9
30	上饶市富饶担保有限责任公司	横峰县永宏路桥隧道工程有限责任公司	4,500.00	2019/4/26	2020/4/26
31	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市林峰家居有限公司	400	2019/4/28	2020/4/10
32	上饶市富饶担保有限责任公司	鄱阳县湖城建筑机械有限公司	285	2019/5/23	2020/5/9
33	上饶市富饶担保有限责任公司	江西瀚野生物科技股份有限公司	570	2019/5/17	2020/5/16
34	上饶市富饶担保有限责任公司	万年县俊宏专业校车服务有限公司	150	2019/6/6	2020/6/5
35	上饶市富饶担保有限责任公司	江西鑫德汽车服务有限公司	120	2019/6/13	2020/6/15
36	上饶市富饶担保有限责任公司	徐安平	1,000.00	2019/5/21	2020/5/20
37	上饶市富饶担保有限责任公司	江西辉团能源科技有限公司	1,180.00	2019/6/18	2020/6/18
38	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市振炜汽车销售服务有限公司	1,500.00	2019/6/11	2020/6/10
39	上饶市富饶担保有限责任公司	江西省索密特实业股份有限公司	500	2019/6/4	2020/6/2

40	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市远大建筑设备租赁有限公司	290	2019/6/26	2020/6/15
41	上饶市富饶担保有限责任公司	玉山县第一百货有限公司	400	2019/7/18	2020/7/17
42	上饶市富饶担保有限责任公司	江西三清山旅游集团有限公司	3,000.00	2019/7/19	2020/1/19
43	上饶市富饶担保有限责任公司	江西辉团能源科技有限公司	450	2019/8/19	2020/8/19
44	上饶市富饶担保有限责任公司	江西万森实业有限公司	270	2019/9/2	2020/9/2
45	上饶市富饶担保有限责任公司	鄱阳县万森安防有限公司	130	2019/9/2	2020/9/2
46	上饶市富饶担保有限责任公司	叶赞	200	2019/9/30	2020/9/29
47	上饶市富饶担保有限责任公司	江西润华实业有限公司	190	2019/10/8	2020/10/7
48	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶百花洲实业有限公司	400	2019/10/24	2020/9/26
49	上饶市富饶担保有限责任公司	郑乾淦	1,000.00	2019/10/24	2020/10/23
50	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市吉阳中药材种植有限公司	200	2019/11/22	2020/11/21
51	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市智铭汽车销售有限公司	1,000.00	2019/11/28	2020/11/27
52	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市大洋百货有限公司	190	2019/12/6	2020/11/30
53	上饶市富饶担保有限责任公司	江西雅林建设工程有限公司	1,000.00	2019/11/27	2021/11/26
54	上饶市富饶担保有限责任公司	周平	1,000.00	2019/11/27	2021/11/26
55	上饶市富饶担保有限责任公司	信州区饶诚国酒经营店	150	2019/12/12	2020/12/11
56	上饶市富饶担保有限责任公司	熊柏根	40	2019/12/25	2020/12/24
57	上饶市富饶担保有限责任公司	横峰县沪农商贸有限公司	1,000.00	2019/12/24	2021/12/24
58	上饶市富饶担保有限责任公司	上饶市九方商品混凝土有限公司	800	2019/12/17	2020/12/16
59	上饶投资控股集团有限公司	上饶市和济水务有限公司	50,000.00	2017/12	2022/12
60	上饶投资控股集团有限公司	上饶市滨江投资有限公司	150,000.00	2019/7	2024/7
61	上饶投资控股集团有限公司	上饶市滨江投资有限公司	50,000.00	2019/8	2024/7
62	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	上饶创新发展产业投资集团有限公司	25,000.00	2019/4	2024/2
63	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	上饶创新发展产业投资集团有限公司	25,000.00	2019/6	2024/6
64	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	上饶市云济水务有限公司	13,697.82	2018/6	2025/6
65	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	上饶市三江导托渠管理有限公司	52,020.00	2017/5	2039/5
66	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	江西和济投资有限公司	30,000.00	2015/12	2024/12
67	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	玉山投资控股集团有限公司	50,000.00	2019/4	2028/4
68	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	玉山投资控股集团有限公司	70,000.00	2019/8	2028/8
69	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	江西万年国有资源投资发展股份有限公司	100,000.00	2019/6	2028/6
	合计		684,234.15		

九、担保人公开发行业务情况

截至2019年末，担保人及其子公司累计公开发行业务余额为1,530,800.00万元，累计公开发行业务境外债券余额为50,000.00万美元，明细如下：

表：担保人及其下属子公司公开发行业务情况

单位：万元

发行人	债券名称	发行规模	债券余额	发行日期	债券期限 (年)	利率 (%)	发行方式	债券品种
上饶市国有资产经营集团有限公司	16 上饶国资债	118,000.00	70,800.00	2016.1.29	7	4.65	公开	企业债
上饶城市建设投资开发集团有限公司	18 饶城投债	180,000.00	180,000.00	2018.12.26	7	5.45	公开	企业债
上饶投资控股集团有限公司	16 上饶投资 MTN001	320,000.00	320,000.00	2016.8.3	5+N	4.34	公开	中期票据
上饶市国有资产经营集团有限公司	18 上饶国资 MTN001	120,000.00	120,000.00	2018.2.8	3+2	6.96	公开	中期票据
上饶投资控股集团有限公司	18 上饶投资 MTN001	200,000.00	200,000.00	2018.8.6	5	5.00	公开	中期票据
上饶城市建设投资开发集团有限公司	18 上饶城投 MTN001	150,000.00	150,000.00	2018.7.27	3+N	7.50	公开	中期票据
上饶市国有资产经营集团有限公司	18 上饶国资 MTN002	100,000.00	100,000.00	2018.11.7	3+N	6.90	公开	中期票据
上饶城市建设投资开发集团有限公司	19 上饶城投 MTN001	100,000.00	100,000.00	2019.1.24	3	4.09	公开	中期票据
上饶城市建设投资开发集团有限公司	19 上饶城投 MTN002	100,000.00	100,000.00	2019.3.22	3	4.30	公开	中期票据
上饶投资控股集团有限公司	19 上饶投资 MTN001	80,000.00	80,000.00	2019.04.28	3+N	5.08	公开	中期票据
上饶投资控股集团有限公司	19 上饶投资 SCP001	50,000.00	50,000.00	2019.05.07	0.74	3.67	公开	超短融
上饶投资控股集团有限公司	19 上饶投资 SCP002	10,000.00	10,000.00	2019.10.31	270 天	3.45	公开	超短融
上饶投资控股集团有限公司	19 上饶投资 CP001	50,000.00	50,000.00	2019.2.27	1	3.35	公开	短融
合计		1,578,000.00	1,530,800.00					

上饶城市建设投资开发集团有限公司	上饶城投 5.7%B2020	\$30,000.00	\$30,000.00	2017.12.28	3	5.70	公开	境外债券
上饶投资控股集团有限公司	上饶投资 5.7%	\$20,000.00	\$20,000.00	2018.2.7	3	5.70	公开	境外债券
合计		\$50,000.00	\$50,000.00					

截至2019年末，担保人上投集团自身未对其他企业公开发行债券提供担保，担保人子公司上饶市城市建设投资开发集团有限公司对其他企业公开发行债券提供担保余额为250,000.00万元，担保人对其他企业公开发行债券提供担保情况明细如下：

表：担保人对其他企业公开发行债券提供担保情况

单位：万元

债券发行人	债券名称	发行规模	债券余额	担保余额	发行日期	债券期限（年）	利率（%）	发行方式	债券品种
江西和济投资有限公司	15 赣和济债	50,000.00	30,000.00	30,000.00	2015.12.21	7	5.09	公开	企业债
玉山投资控股集团有限公司	19 玉山控股债 01	50,000.00	50,000.00	50,000.00	2019.4.25	7	7.00	公开	企业债
玉山投资控股集团有限公司	19 玉山控股债 02	70,000.00	70,000.00	70,000.00	2019.8.15	7	6.50	公开	企业债
江西万年国有资源投资发展股份有限公司	19 万年债	100,000.00	100,000.00	100,000.00	2019.6.19	7	7.20	公开	企业债
合计		270,000.00	250,000.00	250,000.00					

十一、担保人 2019 年未经审计的合并资产负债表（见附表五）

十二、担保人 2019 年度经审计的合并利润表（见附表六）

十三、担保人 2019 年度经审计的合并现金流量表（见附表七）

第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至目前，发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债券情况如下：

发行人	债券名称	发行规模 (万元)	债券余额 (万元)	发行日期	债券期限 (年)	利率 (%)	发行方式	债券品种
德兴市投资控股集团有限公司	16 德兴城经债	80,000.00	48,000.00	2016-3-18	7	5.99	公开	企业债
德兴市投资控股集团有限公司	19 德投 01	88,000.00	88,000.00	2019-10-22	8	7.50	非公开	公司债
合计		168,000.00	136,000.00					

截至目前，发行人无发行尚未兑付的中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品等方式的融资情况。

截至目前，公司的所有债务均未处于违约或者延迟支付本息的状态。

截至目前，发行人所在地区同级城投企业除发行人外仅有德兴市城市建设投资有限公司一家，该公司目前为发行人全资控股子公司。截至 2019 年末，德兴市城市建设投资有限公司总资产为 130,845.30 万元，总负债为 43,840.92 万元，所有者权益为 87,004.38 万元。2019 年度，德兴市城市建设投资有限公司营业收入为 0 万元，净利润为-1,400.11 万元，经营性净现金流为 0.95 万元。截至目前，德兴市城市建设投资有限公司尚未发行过企业债券，不存在已发行尚未兑付企业债券情况。

第十三条 募集资金用途

本期债券募集资金为人民币 9.4 亿元，其中 7 亿元用于德兴中医药产业园实验基地项目，2.4 亿元用于补充公司营运资金。项目具体情况如下：

表：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	德兴中医药产业园实验基地项目	147,329.00	70,000.00	47.51%
合计		147,329.00	70,000.00	

本期债券基础发行额 5 亿元，其中 3.72 亿元用于德兴中医药产业园实验基地项目，1.28 亿元用于补充营运资金。如发行人行使弹性配售选择权，则总发行规模为 9.4（5+4.4）亿元，其中 7 亿元用于德兴中医药产业园实验基地项目，2.4 亿元用于补充营运资金。

一、募集资金使用情况介绍

（一）德兴中医药产业园项目

1、项目背景

随着我国国民经济和德兴市建设的快速发展，德兴市人口的总量在不断增加，流动人口的数量也将随之而增长，人们在解决温饱后，奔小康、需健康、投资买健康已成为当今的时尚，同时人民身体健康水平和医疗保健水平的高低也已成为衡量一个国家或地区发达水平的重要标志之一，生活质量的高低主要看人们健康质量的高低。广大人民群众对医疗保健的要求在不断的提高，在保证基础医疗的同时，他们更渴望得到高科技的中医药保健。

为弘扬中医药文化，推进中医药事业发展，适应调整产业结构，发展绿色经济，培育新的经济增长点，德兴市市委、市政府提出了建设一

个集教育、旅游、科学实训为一体的中医科学实验基地的总体思路，并将“中医科学院实验基地”建设列入德兴市重点建设项目之一，将全面启动实验基地各项建设，基地内拟设置康养度假区、中草药加工区和特色产业培育区共三个片区。

（1）中医药康养度假区建设背景

现阶段，我国康养事业有巨大需求空间的需要。据统计，2017年老年人数突破了2亿大关，达到2.02亿，老龄化水平达到了14.8%，居世界首位。上世纪90年代初，我国每10个年轻人养一个老人，现在这一比例达到了3:1。越来越多的家庭将出现4个老人、1对夫妇和1个孩子的所谓“421格局”，家庭可以为人们提供照料资源越来越少，人们照料问题将更多的求助于社会。

有调查表明，20%的老人有入驻养老院的愿望。但目前我国现有养老院的数量仅够0.86%的老人入驻。据统计，2017年初，全国城乡有社会养老院、敬老院、养老院、高层住宅和老年护理院等养老服务机构8万多个，总床位319.8万多张，其中农村乡镇敬老院58,680个，总床位178.6万多张。目前，这一数量虽有不少增加，但远不能满足老人的需要，中国的养老事业有着巨大的发展空间。

中医药康养度假区的建设是发展健康与养生产业，关爱人们生存与健康，是构建和谐社会的重要内容。中国符合世界卫生组织关于健康定义的人群只占总人口数的15%，与此同时，有15%的人处在疾病状态，剩下的70%的人处在亚健康的状态。从整体情况来看，年龄与亚健康状态存在U型曲线的关系，35-40岁年龄段的人的身心健康的水平最高，他们在各个领域均处于最好的状态。生理状态在40岁以后有一个明显下滑的态势。消极情感体验随着年龄的增长有一个持续减少的趋势。因此，康养度假区的建设尤为重要。

（2）中医药加工生产中心建设背景

目前，我国中成药工业企业有 1,000 多家，其中小型占 85%，而亏损企业中有 89% 为小型企业，企业散、小、乱低水平重复建设严重。中药行业是个古老的行业，传统中成药生产是小规模、前店后厂的作坊方式，其生产落后主要表现在手工操作多、生产设备差、生产环境不良，因而容易产生交叉污染，造成中药产品质量不稳定，亟待进行改进。

将现代化药品研究方法和技术同传统中药相结合，实现中药现代化，是中药研究的方向，也是重要走向世界的必由之路。为使我国药品管理尽快与国际接轨，出台了相关法律法规，积极推行实施 GMP，是我国药品的生产管理上一个新台阶。所以，进行技术改造，建立高标准化的加工生产中心是企业生存和发展的需要。现有的中药企业与 GMP 要求差距很大，主要存在设工艺布局不合理，厂房的洁净级别达不到要求，设备选型不配套，检验仪器不完备，污水处理不规范等方面，只有进行 GMP 改造，建设高质量的加工生产中心才能使产品生产达到规模化，产品质量标准化，才能继续生存和发展。

（3）中医药产业培育中心建设背景

我国自 1957 年开始对供应紧缺的中药材进行了人工种养实验以来，经过 60 多年的努力，取得了显著的成绩，目前已获得的人工种养成功的中药材达到了 800 多种，所提供的商品量占到了用药总量的 70% 左右。中药材的种植培育已成为贫困山区农民脱贫致富的主要渠道，发展当地经济的重要产业。

德兴拥有天然的中药材资源，并且也成立了多种中药材的种植基地，结合大型企业进行规模化的种植生产，但是作为中药材特色产业的培育中心却比较缺乏，对中药材产量的难以起到管控的作用，造成很大一部

分种植基地的产量不容乐观。因此，必须建立一个中医药的产业的培育中心，对种苗培育、种植技术、耕作等方面起到技术的引导作用。

2、项目建设内容

德兴中医药产业园实验基地项目总占地约 11,300 亩，包括康养度假区、中草药加工区及特色产业培育区三个部分。其中康养度假区占地为 1,500 亩，主要建设内容包括康养公寓、养生木屋、疗养中心、接待中心、会展中心、酒店、配套商业步行街及湿地公园等；中草药加工区占地约 800 亩，主要建设内容包括生产车间、原料及包装和辅料仓库、成品仓库、分装车间、办公楼、实验室及配备设施等；特色产业培育区占地约 9,000 亩，主要建设内容包括种苗培育基地（2,700 亩，其中：重楼 1,200 亩、覆盆子 500 亩，黄精 1,000 亩）、药材种植基地（共 5,000 亩，其中覆盆子 1,500 亩，黄精 1,500 亩，丹参 1,000 亩，金银花 1,000 亩）、植物种苗培育中心、观光温室、实验温室、环山步道及配备设施等。

表：项目主要技术经济指标表

项目		数值	单位	备注
总用地面积		7,540,000	m ²	约 11,300 亩
其中	康养度假区	1,000,000	m ²	约 1,500 亩
	中草药加工区	540,000	m ²	约 800 亩
	特色产业培育区	6,000,000	m ²	约 9,000 亩
总建筑面积		290,000	m ²	
一	康养度假区	107,000	m ²	
其中	康养公寓	50,000	m ²	
	养生木屋	10,000	m ²	
	疗养中心	8,000	m ²	
	接待中心	4,000	m ²	
	会展中心	15,000	m ²	
	酒店	6,000	m ²	
	配套商业街	14,000	m ²	
二	中草药加工区	117,000	m ²	
其中	生产车间	40,000	m ²	

	分装车间	20,000	m ²	
	仓库	40,000	m ²	
	办公楼	5,000	m ²	
	实验室	12,000	m ²	
三	特色产业培育区	66,000	m ²	
	种苗培育中心	36,000	m ²	
	观光温室	20,000	m ²	
	实验温室	6,000	m ²	
	配备设施	4,000	m ²	
	建筑密度	2.69	%	
	容积率	0.038		
	绿化率	81.27	%	

本项目中草药加工区和特色产业培育区的用途、建筑形态如下：

中草药加工区总占地为 800 亩，主要组成部分包括生产车间、分装车间、仓库、办公楼及实验室。

其中，生产车间建筑面积 40,000 m²，建筑层高为 4 层，包括干燥间、粉碎间、提取浓缩间、制粒间等，主要用于中草药原料处理及加工。分装车间建筑面积为 20,000 m²，建筑层高为 4 层，包括颗粒分装间、胶囊填充间、合剂罐装间等，主要用于经标准化处理后的中医药产成品分装。仓库建筑面积为 40,000 m²，建筑层高为 4 层，包括原料仓库、半成品仓库及产成品仓库，主要用于原材料、半成品及产成品的存储。办公楼建筑面积为 5,000 m²，建筑层高为 15 层，主要供各中草药加工厂办公使用。实验室建筑面积 12,000 m²，主楼两栋，层高 8 层，辅楼一栋，层高 5 层，包括理化实验室、仪器分析室、卫生学检验室、留样观察室等，主要供各中医药研究机构使用。

特色产业培育区总占地为 9,000 亩，主要组成部分包括种苗培育中心、观光温室、实验温室以及其他配套设施。

其中，种苗培育中心建筑面积 36,000 m²，主要为种质资源库及种苗培育园，种质资源库主楼两栋，层高 10 层，辅楼一栋，层高 5 层，

主要用于重楼、覆盆子、黄精等中医药种苗存储及培育。观光温室建筑面积 20,000 m²，主要为智能型玻璃温室，层高一层，是用于展示中医药植物及其生存环境，同时集观光游览、文化展示、科普教育为一体的室内空间。实验温室建筑面积为 6,000 m²，主要为智能型玻璃温室，层高一层，整个实验温室共分隔为 60 个单独隔间，每个隔间均将实现温度、湿度、光照、气体浓度等各指标的高精度采集和电脑自动感应控制，主要用于种苗培育及研究。配套设施主要包括分拣厂、蓄水池、露天清洗区等，主要用于种苗种植、挑选及清洗。

3、项目建设地点

本项目建设地址位于德兴市花桥镇园林居委会。

4、项目建设主体

发行人德兴市投资控股集团有限公司为本项目建设主体。

5、项目审批情况

文件名称	文号	发文机关	印发时间
德兴市人民政府关于德兴市投资控股集团有限公司申请发行 2019 年企业债券的说明	德府文【2019】11 号	德兴市人民政府	2019 年 1 月 28 日
江西省企业投资项目备案登记信息表	-	德兴市发展和改革委员会	2019 年 1 月 14 日
关于德兴中医药产业园实验基地项目用地预审意见	德国土资预字【2019】9 号	德兴市国土资源局	2019 年 1 月 17 日
关于德兴中医药产业园实验基地项目环境影响报告表的批复	德环评字【2019】2 号	德兴市环境保护局	2019 年 1 月 15 日
建设工程规划许可证	德建字第城规 2019-YD-GJ-003 号	德兴市城乡规划局	2019 年 1 月 18 日
建设用地规划许可证	德地字第城规 2019-YD-GJ-002 号	德兴市城乡规划局	2019 年 1 月 9 日
关于德兴中医药产业园实验基地项目节能报告的审查批复	德发改能审字【2019】1 号	德兴市发展和改革委员会	2019 年 1 月 29 日
建设项目选址意见书	德选字第 2019-02 号	德兴市城乡规划局	2019 年 1 月 9 日

德兴市人民政府办公室关于 由德兴市投资控股集团有限公司 承建德兴中医药产业园 实验基地项目的通知	德府办字【2019】8号	德兴市人民政府 办公室	2019年1月28 日
---	--------------	----------------	----------------

6、项目用地情况

本项目建设地址位于德兴市花桥镇园林居委会。截至2019年1月17日，本项目用地已通过德兴市国土资源局土地预审并取得《关于德兴中医药产业园实验基地项目用地预审意见》（德国土资预字【2019】9号）。本项目用地分为两部分，康养度假区、中草药加工区及特色产业培育区部分建设用土地用途为商业，土地性质为出让，该部分土地成本为14,536.00万元，总用地面积为2,300亩，受疫情等影响，该部分土地出让工作尚未完成，后续发行人及相关部门将加快推进土地出让工作；本项目用地第二部分为特色产业培育区种植用地，土地用途为农用地，该部分总用地面积为9,000亩，发行人以每亩600元的价格承包20年，总成本为10,800.00万元。本项目土地费用共计25,336.00万元，相关费用已纳入项目总投资。

7、项目建设进度

截至目前，项目已完成可行性研究、初步规划设计、土地平整等前期工作，项目已于2020年9月正式开工，建设期两年，预计2022年9月完工。截至目前，项目已投资7,215.53万元，占总投资的比例为4.90%。

8、项目资本金落实情况

本期债券募投项目为德兴中医药产业园实验基地项目，项目总投资估算为147,329.00万元，拟使用募集资金70,000.00万元，项目资本金为77,329.00万元，项目资本金来源为发行人自筹。

9、相关承诺

为保障本期债券及时兑付及募集资金严格按照规定要求使用，发行人承诺：本期债券募集资金不用于康养度假区建设；本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；发行人按相关要求及时披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

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。

10、项目相关情况

（1）德兴中医药产业园实验基地项目建设必要性及发展规划

为弘扬中医药文化，推进中医药事业发展，适应调整产业结构，发展绿色经济，培育新的经济增长点，德兴市委、市政府提出了建设一个集康养、药材种植及加工为一体的中医药产业园实验基地的总体思路，并将“中医产业园实验基地”建设列入德兴市重点建设项目之一。本项目内拟设置康养度假区、中草药加工区和特色产业培育区共三个片区。项目旨在发挥德兴市中医药品质优势、区域优势，打响中医药品牌，将德兴市中医药产业做大做强，同时解决德兴市及周边地区康养问题，努力将其打造成为华东地区具有学术影响力的中药材产业培育区、中药材特色加工基地以及赣东北地区具有鲜明特色的度假养生点。

本项目建设规模与市场需求相匹配。德兴拥有天然的中药材资源，目前德兴药材种植及加工公司较多，通过采用“公司+基地+农户”的模式，带动农户种植和开发中药材面积达到 2 万多亩，但普遍存在规范化种植水平不高的问题，大多数中药材企业生产规模小，生产装备相对落后，缺少具有较强市场竞争能力的拳头产品，生产效率和资源综合利用率相对较低，产业化程度偏低，产业集中度和关联度不高的问题。

本实验基地项目建设规模较大，可为药企提供符合 GMP 标准的标准化厂房，同时规范化种植技术，在对种苗培育、种植技术、耕作等方面起到技术的引导作用，为后续产业链条的延伸奠定基础。目前本项目市场反响情况良好，当地及周边地区多家药企已有种苗和中药材购买意向，发行人已与部分中药材种植企业签订了种苗及中药材供应合作意向书，并且多家企业有入园意向，发行人已与部分企业签订厂房租赁协议。总体来看，本项目建设规模是与市场需求相匹配的。

（2）项目招商引资及厂房租售情况

德兴有悠久的中草药种植、加工历史，近年来在江西天之海药业股份有限公司及江西天酬药业有限公司等一批龙头企业的带动下，德兴市中药材的种植和开发面积持续快速增长，通过采用“公司+基地+农户”的模式，带动农户种植和开发中药材面积达到 2 万多亩。本项目中药材及种苗培育规模较大，品质较好，目前当地及周边地区多家药企已有种苗和中药材购买意向，发行人已与部分中药材种植企业签订了种苗及中药材供应合作意向书，本项目标准厂房全部用来出租，目前已有多家企业有入园意向，发行人已与部分企业签订厂房租赁协议。总体来看，本项目招商引资及厂房租售情况良好。

（3）本项目产业聚集优势

一是政策支持环境逐步完善。“十一五”以来，德兴市委、市政府先后制定了《德兴市覆盆子产业发展规划》、《关于加快覆盆子产业发展的意见》、《关于促进我市中医药事业发展的意见》等以加强对道地中药材产业的政策引导。这些重要规划和方案的先后出台实施，为德兴市道地中药材产业的发展营造了良好的政策环境。

二是中药材种植面积快速增长。近年来在江西天之海药业股份有限公司及江西天酬药业有限公司等一批龙头企业的带动下，德兴市中药材

的种植和开发面积持续快速增长，通过采用“公司+基地+农户”的模式，带动农户种植和开发中药材面积达到2万多亩。

三是产业技术创新成效明显。多年来整合国家和地方各类项目资金进行中药材产业技术研发创新，如国家“十五”重点科技攻关计划课题“江西中药材规范化种植基地—蔓荆子等五种中药材种植研究”（含覆盆子）2004年通过验收；“覆盆子等五种中药材种植研究”2005年获得江西省科技进步二等奖和中华中医药学会科学技术奖三等奖；国家“十五”重点科技攻关项目“覆盆子规范化种植研究”2007年通过了科技部的验收，达到国内领先水平；创新项目“掌叶覆盆子规范化种植”2007年获得“科技型中小企业技术创新基金”支持，并于2011年通过项目验收；“掌叶覆盆子规范化种植研究”于2007年经江西省科学技术厅鉴定为“国内同类研究领先水平”科技成果；“一种覆盆子保健品及其制备工艺”于2009年5月由国家知识产权局受理了该项发明的专利申请。这些研究、检测成果和技术专利均为德兴市中药材产业的进一步开发利用，并实现规模化发展奠定了坚实的基础。

四是产业开发链初步形成。已经形成以天海集团、江西天酬药业有限公司等一批中药材生产龙头企业，带动成立了一批以农民为主的中药材种植专业农业合作社，中药材种植和开发利用面积持续扩大，中药材产品不断丰富，原料药、中成药、保健品等一批中药材产品逐步推向市场。初步形成了以传统中药、保健品、食品为主的中药材产业开发链。

综上，本项目在中医药产业聚集方面有明显的政策优势，德兴有悠久的历史的中草药种植、加工历史，区域内产业技术创新成效明显，并初步形成产业开发链，为该地区产业集聚打下良好基础。

11、项目收益测算

（1）收入测算

根据德兴市投资控股集团有限公司出具的《德兴中医药产业园实验基地项目收益和现金流测算报告》，本项目为中医药产业园项目，项目收入来源主要包括：中药药材种植收入、中药种苗改良培育收入、康养公寓经营收入、度假区经营收入、标准厂房租金收入等。

中药药材种植收入

本项目针对德兴市中药材种植现状，主要种植品种为黄精、覆盆子、丹参、金银花。

一般黄精每亩种植 8000 苗左右，亩产可达到 600 公斤。本项目黄精亩产 600 公斤，属合理估算。项目所选覆盆子品种为国家最新农业科技培育的高产品种，每亩栽苗 300 株，可产鲜果一千多斤，干果 500 斤左右。本项目覆盆子亩产 250 公斤，估算较为合理。一般情况下，亩栽丹参 8000 棵左右，一年收亩产丹参干果约为 380~420 公斤（高产地块亩产 600 公斤）。本项目丹参亩产 400 公斤，估算合理。一般金银花亩产鲜花约 500~800 公斤，可制成 100~200 公斤左右的干花。本项目金银花亩产 100 公斤，估算较为合理。

近年来在江西天之海药业股份有限公司及江西天酬药业有限公司等一批龙头企业的带动下，中药材种植和开发利用面积持续扩大，中药材产品不断丰富，原料药、中成药、保健品等一批中药材产品逐步推向市场。初步形成了以传统中药、保健品、食品为主的中药材产业开发链。在此基础上对于中草药药材会有较大的需求。本项目药材种植规模较大，品质较好，目前当地及周边地区多家医药业已有药材购买意向，发行人已与部分医药企业签订了中药材供应合作意向书，从市场响应状况来看，本项目中药材销售状况较好，因此销售率定为 100%较为合理。

具体估算明细如下：

表：药材种植收入估算表

品种	亩产/kg	单价/元	亩收入/元	种植数量/亩	总收入/万元	备注
黄精	600	40	24,000	500	1,200	大苗移植 3 年成品,滚动种植,用地 1500 亩
覆盆子	250	50	12,500	1,500	1,875	3 年丰产
丹参	400	20	8,000	1,000	800	1 年成品
金银花	100	220	22,000	1,000	2,200	3 年丰产
合计				4,000	6,075	

②中药种苗改良培育收入

本项目在德兴市市政府的引导支持下,主要针对德兴市内中药材种植企业的实际需要,依托中国中医药科学院常委、副院长、中国科学院院士黄路琦的专业团队,对覆盆子、黄精、重楼三个品种的中药种苗进行研发改良培育,年产种苗规模可供应 4.5 亩中药材种植基地使用。种苗销售主要面向德兴市各中药材种植企业,计划种苗本地销售率 70%,其他 30%面向江西省其他地市销售。

本项目重楼采用种子繁殖方法,按照每亩地 25.8m×25.8m、打塘 3cm、塘间距 8cm 计算,重楼苗塘数每亩约 10.4 万个,一周出苗,再进行培养销售。本项目重楼种苗每亩产量按 10 万株计算估计合理。本项目黄精采用种子繁殖方法,按照行间距 11.5cm 计算,黄精育苗坑数每亩约 50,333 个,出苗用时 5~6 个月,一年最多出苗 100,666 株,本项目黄精种苗每亩产量按 10 万株计算估计合理。本项目覆盆子采用种子繁殖方法,按照行间距 16cm 计算,覆盆子育苗坑数每亩约 26,042 株,本项目黄精种苗每亩产量按 26,000 株计算估计合理。

德兴有悠久的中草药种植、加工历史,近年来在江西天之海药业股份有限公司及江西天酬药业有限公司等一批龙头企业的带动下,德兴市中药材的种植和开发面积持续快速增长,通过采用“公司+基地+农户”的

模式，带动农户种植和开发中药材面积达到2万多亩，在此基础上对于中草药种苗种植会有较大的需求。本项目种苗培育规模较大，品质较好，目前当地及周边地区多家中药材种植企业已有种苗购买意向，发行人已与部分中药材种植企业签订了种苗供应合作意向书，从市场响应状况来看，本项目种苗销售状况较好，因此销售率定为100%较为合理。

具体收入估算明细如下：

表：种苗培育收入估算表

种苗品种	种子用量	出苗株数	单价/元	亩收入/元	数量/亩	总收入/万元	备注
重楼	40KG/亩	100,000	3.328	332,800	400	13,312	3年成苗，滚动种植，用地1200亩
覆盆子	20KG/亩	26,000	3.5	91,000	500	4,550	1年成苗
黄精	50KG/亩	100,000	1.0	100,000	1,000	10,000	1年成苗
合计					1,900	27,862	

③康养公寓经营收入

康养公寓建筑面积5万平方米，共有1,000间标准公寓，最高可同时为1,800人提供康养服务。康养公寓服务对象主要为德兴市及周边地区老年人，致力于为广大老年人提供舒适养老住所。德兴市政府已出具相关文件，对项目运营期间公司获得的康养公寓经营收入的增值税实施先征收后返还的政策。收入测算如下表：

表：康养公寓经营收入

项目	数量	单价	出租率	年收入万元(含税)	增值税
康养公寓租金收入	1,000间公寓	1,500元/月	70%	1,260.00	免
康养公寓配套服务综合收入	1,200人	2,000元/月	-	2,880.00	免

④度假区经营收入

德兴市 2018 年旅游接待总人数为 1,518.42 万人次，旅游综合收入 150.6 亿元。2019 年 1—6 月份旅游接待人次 574.76 万人次，综合收入 45.99 亿元。本项目地处三清山、龙虎山、婺源、景德镇围合的地理中心，为江西省精心打造的“上饶—三清山—大茅山—婺源”国家精品旅游线路的中心位置，有“空铁高”大旅游交通网络（即景德镇罗家、上饶三清山机场、高铁、高速公路）的立体化大旅游交通布局，旅游地理位置极其优越。项目规模较大，配套设施齐全，预计年旅游接待总人数为 5 万人次属于保守预测，较为合理。度假区旅游服务综合收入主要为养生木屋及疗养中心温泉套票收入，套票价格暂定 200 元。目前，德兴市及周边地区暂无同等规模的康养度假区，德兴市万村乡蟠龙山养心谷草本温泉度假村门票价格为 138 元/人，德兴市各酒店低价房型价格区间在 100~350 元/间，考虑到度假区同时提供养生木屋及温泉服务，配套基础设施更好，因此定价在 200 元/人较为合理。经市场调查，目前德兴市及上饶市暂无较大规模的会展中心，江西省及周边地区会展中心场地出租价格区间约为 10~20 元/平/天，会场设计及搭建价格区间约为 100~200 元/平，本项目会展中心规模较大，设备齐全，可为参展企业提供全方位服务，为避免收入高估，会展场地及服务价格暂定为 100 元/平。2018 年，南昌绿地国际博览中心共举办 45 场会展活动，由于本项目会展中心尚无知名度，因此暂定每年举办 10 场会展活动。本项目会展中心展厅面积约为 10,000 m²，为计算方便，假定每个展位面积 200 m²，可容纳 50 个展位，展馆利用率按较低的 40%来计算，年收入约为 400 万元。上述收入测算较为保守、合理。收入测算如下表：

表：度假区经营收入

项目	数量	单价	年收入万元 (含税)	增值税	不含税销售收入万元
度假区旅游服务综合收入	5 万人次	200 元/人	1,000.00	6%	943.40
会展中心出租及服务收入	200 次	2 万元/次	400.00	6%	377.36

⑤酒店经营收入

酒店建筑面积 6,000 平方米，共有 160 间标间及套房。收入测算如下表：

表：酒店经营收入

项目	数量	单价	出租率	年收入/万元 (含税)	增值税	不含税销售收入/万元
酒店餐饮收入	20 桌/天	800 元/桌	-	584.00	6%	550.94
酒店住宿收入	160 间	200 元/天	80%	934.40	6%	881.51

⑥房屋租金收入

项目建有商业街 1.4 万平方米，中草药加工标准厂房 11.7 万平方米。本项目中草药加工区中生产车间、分装车间、仓库、办公楼、实验室租金是作为标准厂房统一进行对外出租，暂定为均价 12 元/平方米·月。目前德兴市尚无规模较大的标准厂房，周边地区上饶市有部分标准厂房对外出租，通过调查，租金差异较大，价格区间约为 15~150 元/m²·月。根据参考租赁价格和项目实际情况，为避免收入高估，本项目标准厂房的租金按 12.00 元/m²·月计算。具体参考案例如下：

表：标准厂房的租金统计表

序号	项目名称	区域位置	面积 (m ²)	出租单价 (元/m ² ·月)	价格来源	网址
1	标准厂房	上饶市鄱阳区	4,000.00	21.00	上饶 58 同城	https://sr.58.com/fangchan/42034717969027x.shtml?houseId=1458402215255055&iuType=p_0&PGTID=0d30576d-0278-8f5c-ca8d-441b10d7ac3c&ClickID=1

2	标准 厂房	上饶塔 水村	700.00	30.00	上饶 58 同 城	https://sr.58.com/fangchan/36835088262155x.shtml?houseId=1072062888451072&iuType=p_0&PGTID=0d30576d-0278-9480-94b5-4dab5564a20c&ClickID=1
3	标准 厂房	上饶皂 头镇工 业园区	550.00	30.00	上饶 58 同 城	https://sr.58.com/fangchan/41635650305821x.shtml?houseId=1407321555148804&iuType=p_0&PGTID=0d30576d-0278-b9a2-030d-6b1942bc88db&ClickID=3

目前德兴市的中医药产业开发链已初步形成,近年来在江西天之海药业股份有限公司及江西天酬药业有限公司等一批龙头企业的带动下,中药材种植和开发利用面积持续扩大,中药材产品不断丰富,原料药、中成药、保健品等一批中药材产品逐步推向市场。初步形成了以传统中药、保健品、食品为主的中药材产业开发链。在此基础上对于中草药加工标准厂房会有较大的需求。目前德兴市尚无较大规模的中草药加工标准厂房,在本项目尚未建成之时,已有部分企业与发行人签订了租赁意向协议,因此出租率暂定为 90%较为合理。

收入测算明细表如下表:

表: 房屋租金收入

项目	数量	单价	出租率	年收入/万元 (含税)	增值税	不含税销 售收入/万元
商业街租 金收入	14000 m ²	80 元/平 方米.月	80%	1,075.20	6%	1,014.34
标准厂房 租金收入	117000 m ²	12 元/平 方米.月	90%	1,516.32	6%	1,430.49

根据上述基础数据,经计算该项目运营期内总收入约为 776,147.79 万元,在债券存续期内该项目总收入为 213,573.79 万元。详见下表:

表：项目财务收入测算表

单位：万元

项目	建设期		运营期									债券存续 期合计	项目运营 期合计
	债券存续期												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9-13	14-19	20		
中药药材种植收入	-	-	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	30,375.00	36,450.00	6,075.00	30,375.00	109,350.00
中药种苗改良研究 培育收入	-	-	27,862.00	27,862.00	27,862.00	27,862.00	27,862.00	27,862.00	139,310.00	167,172.00	27,862.00	139,310.00	501,516.00
康养公寓租金收入	-	-	882.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	6,300.00	7,560.00	1,260.00	5,922.00	22,302.00
康养公寓配套服务 综合收入	-	-	2,016.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	14,400.00	17,280.00	2,880.00	13,536.00	50,976.00
度假区旅游服务综 合收入	-	-	660.38	943.40	943.40	943.40	943.40	943.00	4,717.00	5,660.00	943.00	4,433.98	16,696.98
会展中心出租及服 务收入	-	-	264.15	377.36	377.36	377.36	377.36	377.00	1,887.00	2,264.00	377.00	1,773.59	6,678.59
酒店餐饮收入	-	-	385.66	550.94	550.94	550.94	550.94	551.00	2,755.00	3,306.00	551.00	2,589.42	9,752.42
酒店住宿收入	-	-	617.06	881.51	881.51	881.51	881.51	882.00	4,408.00	5,289.00	882.00	4,143.10	15,604.10
商业街租金收入			710.04	1,014.34	1,014.34	1,014.34	1,014.34	1,014.00	5,072.00	6,086.00	1,014.00	4,767.40	17,953.40
标准厂房租金收入			1,001.34	1,430.49	1,430.49	1,430.49	1,430.49	1,430.00	7,152.00	8,583.00	1,430.00	6,723.30	25,318.30
合计			40,473.63	43,275.04	43,275.04	43,275.04	43,275.04	43,274.00	216,376.00	259,650.00	43,274.00	213,573.79	776,147.79

(2) 项目经营成本及费用

在本期债券存续期内，项目经营成本及费用合计 57,089.28 万元，具体如下表所示：

表：本期债券存续期内项目经营成本及费用一览表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
经营成本及费用	0.00	0.00	10,503.08	11,646.55	11,646.55	11,646.55	11,646.55	57,089.28

(3) 项目营业税金及附加

在本期债券存续期内，项目营业税金及附加合计 1,554.80 万元，具体如下表所示：

表：本期债券存续期内营业税金及附加一览表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
营业税金及附加	0.00	0.00	231.56	330.81	330.81	330.81	330.81	1,554.80

表：项目运营期财务收入测算表

单位：万元

项目	建设期		运营期									债券存续 期合计	项目运营 期合计
	债券存续期												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9-13	14-19	20		
中药药材种植收入	-	-	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	30,375.00	36,450.00	6,075.00	30,375.00	109,350.00
中药种苗改良研究 培育收入	-	-	27,862.00	27,862.00	27,862.00	27,862.00	27,862.00	27,862.00	139,310.00	167,172.00	27,862.00	139,310.00	501,516.00
康养公寓租金收入	-	-	882.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	6,300.00	7,560.00	1,260.00	5,922.00	22,302.00
康养公寓配套服务 综合收入	-	-	2,016.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	14,400.00	17,280.00	2,880.00	13,536.00	50,976.00
度假区旅游服务综 合收入	-	-	660.38	943.40	943.40	943.40	943.40	943.00	4,717.00	5,660.00	943.00	4,433.98	16,696.98
会展中心出租及服 务收入	-	-	264.15	377.36	377.36	377.36	377.36	377.00	1,887.00	2,264.00	377.00	1,773.59	6,678.59
酒店餐饮收入			385.66	550.94	550.94	550.94	550.94	551.00	2,755.00	3,306.00	551.00	2,589.42	9,752.42
酒店住宿收入	-	-	617.06	881.51	881.51	881.51	881.51	882.00	4,408.00	5,289.00	882.00	4,143.10	15,604.10
商业街租金收入			710.04	1,014.34	1,014.34	1,014.34	1,014.34	1,014.00	5,072.00	6,086.00	1,014.00	4,767.40	17,953.40
标准厂房租金收入			1,001.34	1,430.49	1,430.49	1,430.49	1,430.49	1,430.00	7,152.00	8,583.00	1,430.00	6,723.30	25,318.30
合计			40,473.63	43,275.04	43,275.04	43,275.04	43,275.04	43,274.00	216,376.00	259,650.00	43,274.00	213,573.79	776,147.79

表：项目运营期总成本费用表

单位：万元

	建设期		运营期									债券存 续期合 计	项目运 营期合 计
项目	债券存续期												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9-13	14-19	20		
中药药材种植成本	-	-	2,232.50	2,232.50	2,232.50	2,232.50	2,232.50	2,233.00	11,163.00	13,395.00	2,233.00	11,162.50	40,186.50
中药种苗改良研究培育成本	-	-	4,245.00	4,245.00	4,245.00	4,245.00	4,245.00	4,245.00	21,225.00	25,470.00	4,245.00	21,225.00	76,410.00
康养公寓租金成本	-	-	132.30	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	945.00	1,134.00	189.00	888.30	3,345.30
康养公寓配套服务综合成本			1,209.60	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	8,640.00	10,368.00	1,728.00	8,121.60	30,585.60
度假区旅游服务综合成本			350.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	2,500.00	3,000.00	500.00	2,350.00	8,850.00
会展中心出租及服务成本			42.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	300.00	360.00	60.00	282.00	1,062.00
酒店餐饮成本	-	-	204.40	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	1,460.00	1,752.00	292.00	1,372.40	5,168.40
酒店住宿成本	-	-	196.22	280.32	280.32	280.32	280.32	280.00	1,402.00	1,682.00	280.00	1,317.50	4,961.50
商业街租金成本			112.90	161.28	161.28	161.28	161.28	161.00	806.00	968.00	161.00	758.02	2,854.02

标准厂房租金成本	-	-	159.21	227.45	227.45	227.45	227.45	227.00	1,137.00	1,365.00	227.00	1,069.01	4,025.01
折旧及摊销	-	-	7,790.58	7,790.58	7,790.58	7,790.58	7,790.58	7,791.00	36,167.00	30,030.00	5,005.00	38,952.90	117,945.90
管理费用	-	-	809.47	865.50	865.50	865.50	865.50	866.00	4,328.00	5,193.00	866.00	4,271.48	15,524.47
财务费用	-	-	6,720.00	5,376.00	4,032.00	2,688.00	1,344.00					20,160.00	20,160.00
销售费用	-	-	809.47	865.50	865.50	865.50	865.50	866.00	4,328.00	5,193.00	866.00	4,271.48	15,524.47
合计	-	-	25,013.66	24,813.13	23,469.13	22,125.13	20,781.13	19,438.00	94,401.00	99,910.00	16,652.00	116,202.18	346,603.18

债券期内，项目现金流对本息覆盖倍数为 1.14 倍(现金净流量/(本金+利息)=148,317.04/129,600)，具体情况如下表：

表：债券本息覆盖情况表

单位：万元

序号	项目 年份	1	2	3	4	5	6	7	合计
1	现金流入	-	-	40,473.63	43,275.04	43,275.04	43,275.04	43,275.04	213,573.79
1.1	营业收入	-	-	40,473.63	43,275.04	43,275.04	43,275.04	43,275.04	213,573.79
1.2	回收固定资产 余值	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	回收无形资产 和递延资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	回收流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-
2	经营性现金流出			16,944.13	12,380.54	11,977.36	11,977.36	11,977.36	65,256.75
2.1	流动资金	-	-	6,209.49	403.18	0	0	0	6,612.67
2.2	经营成本	-	-	10,503.08	11,646.55	11,646.55	11,646.55	11,646.55	57,089.28
2.3	税金及附加	-	-	231.56	330.81	330.81	330.81	330.81	1,554.80
3	息税前利润（1- 2）			23,529.50	30,894.50	31,297.68	31,297.68	31,297.68	148,317.04
4	债券本息支出	6,720	6,720	25,920	24,576	23,232	21,888	20,544	129,600
4.1	债券本金支出		-	19,200	19,200	19,200	19,200	19,200	96,000
4.2	债券利息支出	6,720	6,720	6,720	5,376	4,032	2,688	1,344	33,600
5	累计债券应付本 息敞口	-6,720	-13,440	-9,621	-2,899	5,166	14,576	25,330	-

本期债券存续期内，募投项目累计可实现收入合计 213,573.79 万元，扣除经营成本及费用、营业税金及附加后，净收益为 154,929.71 万元。本期债券中用于德兴中医药产业园实验基地项目部分的本息支出为 129,600 万元，本期债券存续期内，募投项目净收益可覆盖本期债券中用于德兴中医药产业园实验基地项目部分的本息支出。

项目运营期内，募投项目累计可实现收入合计 776,147.79 万元，扣除经营成本及费用、营业税金及附加后，净收益为 561,795.46 万元。

募投项目总投资 147,329.00 万元，项目运营期内，募投项目净收益可覆盖项目总投资。

二、本期债券募投项目的必要性及社会效益分析

（一）募投项目建设的必要性

1、项目建设是适应市场形势和增强竞争能力的需要

全世界天然药材需求量与日俱增。2005 年国际市场天然药材贸易额达 160 亿美元，我国中药材出口额仅占其 4.85%。1995 年—2005 年期间，国内中药材交易额年均增长 6.74%。市场趋势表明中药材产业前景广阔，但也面临着严峻挑战。国际中药材产品市场以无公害、无污染为核心的“绿色壁垒”森严，以药理有效成分含量、农药化肥残留量、重金属离子含量为主要指标的质量标准苛刻；我国实施中药材种植 GAP 认证、绿色产品认证制度和规范化市场准入制度。海西地区虽然拥有发展中药材特色产业的优势和潜力，但与产业化经营、介入国内外市场竞争的要求尚有显著差距。以培育中药材加工龙头企业为突破口，致力于发展中药材生态经济产业，培育市场主导品牌，提升中药材产业经营水平，推进中药材产业升级，加快中药材产业由低水平粗放型向高科技精细型的转变，是自觉适应市场要求，增强中药材产业竞争力的客观要求。

2、发挥资源优势 and 增加农民经济收入的需要

德兴地处亚热带湿润季风区，气候温暖，雨量充沛，光照充足，无霜期长。境内山地、丘陵、低丘岗占总面积 99%，加上土地肥沃，适合亚热带常绿阔叶林生长，林下中草药资源丰富，有“野外就是药房，深山就是药库”的美誉。境内山明水清，风光秀丽，国家级风景名胜区三清山位于境东，以奇峰异石、流泉飞瀑、云海佛光、古松珍卉、冰川遗迹和道教文化闻名于世，享有“天下无双福地，江南第一仙峰”

之美称，已列入世界遗产名录；国家级风景名胜区大茅山位于市境域中部，面积约 154 平方公里，其西南麓梧桐洞是旅游避暑胜地，有天然氧吧之称；聚远楼位于市区南郊，大文豪苏轼送子迈到德兴任县尉，登聚远楼、舒啸亭，留下不朽诗篇。宋高宗赏东坡诗，特赐御书“聚远楼”，成为江南名楼。德兴矿冶历史久远，江西矿冶博物馆建在凤凰湖景区境内。德兴是第二次国内革命战争时期赣东北苏区革命根据地，重溪红十军团军政委员会旧址、龙头山方志敏纪念馆、德兴革命历史纪念馆，都是爱国主义教育基地。德兴交通区位优势明显，京福高铁、德昌高速、景婺常（黄）高速穿境而过，十分方便。德兴中草药资源极为丰富，已发现的中草药达 1,460 多种，素有“野外就是药房，深山就是药库”之美誉。大量农村剩余劳动力能保证中药材种植与初加工环节劳动密集型生产的需要。以培育中药材加工龙头企业为突破口，合理保护和利用道地中药材资源，发展中药材产业，是发挥资源优势、增加农民经济收入的重要途径。

3、项目建设是提高中药材质量的需要

中药材质量安全关系到消费者的身体健康，也关系到中药材的出口创汇，虽然增加中药材产量仍是我国农业发展不可忽视的问题，但随着农业发展的阶段性变化以及人们的消费需求结构和层次的递进，加上“入世”后国际市场对中药材的标准化要求，生产安全、优质、营养、绿色的中药材，是农业发展的主攻方向。所以，在千方百计抓扩大种植面积的同时，丝毫不可放松中药材质量安全工作，实施本项目，建设高标准中药材 GAP 种植基地，在很大程度上，就是要引导农民转变质量观念和商品意识，在施肥、防治病虫害等方面，大力推广生物技术和物理措施，减少或避免使用有残留的化学药物和肥料，不断促进中药材品质的提高。

4、项目建设是建设高级中医药人才队伍的需要

中医药是我国的宝贵财富，中医药多年来在治病防病、保健康方面都发挥了极大的作用。古代许多著名的中医扁鹊、华佗等都被广大人民所尊崇。解放后，党和国家对中医药的继承和发展都十分关注，近年来特别是在抗“非典”斗争中，中医中药发挥了很大作用，中医药“简、便、廉、验、安全有效”，深受广大人民的喜爱。但是，由于名老中医老的老，走的走，更受到历史、政策等诸多因素的影响，中医药对年轻医生的吸引力已越来越小，中医药人才队伍出现青黄不接的现象已经十分严重，因此，大力培养中医药人才，特别是高级中医药人才，已是迫在眉睫。

5、项目建设是提高人民健康水平，推动经济社会和谐发展的需要

在生活水平逐步提高，人们对健康需求越来越丰富的今天，中医药健康保健产业仍然是重要的健康保健手段，中医药文化产业是整个文化产业的重要组成部分，中医健康养生服务，是面向个人、家庭、社区人群提供的集“理疗、食疗、药疗”教育与咨询为一体的综合性服务体系。中医保健康复中心能够广泛、优质、方便、经济地解决城乡居民、游客和投资商人“理疗、食疗、药疗”问题，因此，可以断言它是我市发展预防、保健服务和中医康复疗养服务的一个重要途径。同时，中医保健康复中心，是一个民生项目，将做好对接民政，做好对接医疗卫生，它将是我市民政事业和医疗卫生事业的重要补充和完善，必将为我市民生事业的快速健康发展起着积极的促进作用，为社会服务业的发展增添新的内容。建设保健康复中心，发展医药事业，是挖掘中华医学宝库，发扬光大中医养生传统文化，满足群体物质、文化的需求，推动经济社会和谐发展的需要。

因此，项目的建设能拉动中医药及相关行业的市场需求，促进德兴市经济发展，该项目的建设实施充分体现了市政府对中医药事业的重视，对人才的关怀。所以，项目的建设是必要的，效益是显著的，对推进市城总体规划实施步伐具有重要意义。

（二）社会效益

该项目建成后，可为社会提高就业 1,200 人，将为国内外生物医药企事业单位提供科技研发技术支持、信息服务；开展中药材 GAP 种植技术支持，大幅度提升中药材的科技含量和市场竞争力，增强企业产品出口贸易竞争实力；每年可研究开发 3-5 个中医药新品种，与企业实现科技成果转化，带动企业实现科技创新发展；建设符合国家实验室标准的中药质量检验中心，每年可开展 3,000 个中药样品检测，为企业产品质量把关，提高企业信誉度、知名度，增强企业产品在国内外医药市场的竞争力；通过远程教学、人才培养，每年可为中医药企事业单位提供 500 人次的中医药专业技术人员培训，培养 20-30 名高级专业技术人才；开展康复医疗保健工作，提高人民健康水平，推动医药事业发展，为建设小康和谐社会做出积极贡献。

项目建成后，通过推进中医药文化创意产业的发展，提高中医药生产企业生产规模、科技含量，可带动人工种植中药材 10 万亩，每亩增加产值 500 元，药农年可增加收入 5,000 万元，可带动 2 万户、8 万山区群众增产增收；可解决社会就业人员 800 多名，并拉动当地运输、服务等产业的发展，经济效益十分显著。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

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。本期债券募集资金将全部投入上述项目

的建设，发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

发行人将设立专项偿债账户用于本期债券本息的划付。本期债券募集资金各使用单位也将相应开设专户，归集、筹措偿还债券本金及利息资金。各使用单位将开立偿债资金专户情况报备发行人，并制定相应的偿债资金管理办法，加强筹措偿债资金的力度和加强资金管理。

（二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。

发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，对发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金，保证专款专用。

四、项目可能存在的经营风险

1、项目建设资金不足的风险

德兴市中医药产业园实验基地项目的建设资金由本次债券募集资金、发行人自筹资金及自筹项目资本金构成，存在建设资金不能及时到位的风险；此外，工程建设期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足风险。

2、中草药种植及管理风险

尽管德兴市的中草药种植历史悠久，当地有着中草药种植及管理经验的专业技术人员数量众多，但由于发行人此前未开展中草药种植管理等相关项目，因此缺乏一定的项目经验，未来发行人在中草药种植管理过程中若出现不利情况，可能导致项目收益不及预期，进而可能会影响到本次债券的偿付能力。

3、中草药销售风险

由于本次债券募投项目收入来源主要为中草药成品及种苗等初级产品的销售收入，中草药产品的销售与中草药市场行情息息相关。若未来几年，中草药市场对募投项目种植的中草药需求下降或出现价格下滑的情形，可能对项目的收入产生不利影响。

第十四条 偿债保障措施

发行人将不断增强和改善自身的盈利能力，为本期债券还本付息创造基础条件，同时为切实降低兑付风险，保证本期债券按时还本付息，本期债券做了充分可行的偿债安排最大程度保障投资者权益。具体如下：

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、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。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付利息。此外，如因宏观经济形势发生重大变化或其他不可预见因素导致发行人无法依

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）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请上饶银行股份有限公司德兴支行为债权代理人，并签署了《2019年德兴市投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，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。

（五）设立偿债基金及专项偿债账户

发行人将设立偿债基金及专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备偿还债券本息的资金。在本期债券存续期内，根据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财经[2011]1765号）的规定，主承销商于发行人发布年度财务报表的同时，发布发行人履约情况及偿债能力年度分析报告。

为加强对专项偿债账户的监管，保证发行人按时还本付息，发行人为债券持有人聘请上饶银行股份有限公司德兴支行担任本期债券的偿债账户监管人，与发行人签订本期债券《偿债基金专项账户监管协议》，对专项偿债账户进行监管。

首先，发行人将在上饶银行股份有限公司德兴支行开立专项偿债账户，进行专户管理，本期债券存续期间的还本付息工作将通过该账户来完成，偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和支付本金。发行人应在本期债券的每个还本付息日前

五个工作日向偿债专户中划入偿债资金，保证在本期债券的每个还本付息日前五个工作日偿债专户有足额的资金支付债券当期本息。

其次，上饶银行股份有限公司德兴支行应依据《偿债基金专项账户监管协议》的约定保管偿债专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。上饶银行股份有限公司德兴支行应根据发行人的指令，于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。截至债券每一付息日或兑付日前三个工作日 14:00 点之前，上饶银行股份有限公司德兴支行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权上饶银行股份有限公司德兴支行于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

本期债券的主承销商应在本期债券的每个还本付息日前五个工作日，向发行人和偿债账户监管银行查询专项偿债账户的资金归集情况。如果专项偿债账户的偿债资金不足，主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要的措施，敦促发行人足额归集偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人主营业务业绩优良为本息偿付提供充足的资金来源

2017-2019 年，发行人经营状况良好，主营业务收入保持稳定增长的状态。2017-2019 年，发行人营业收入分别为 62,631.21 万元、126,710.96 万元和 152,373.80 万元，营业成本分别为 58,298.13 万元、110,819.06 万元和 109,943.50 万元，净利润分别为 22,501.70 万元、25,538.57 万元和 27,411.22 万元。发行人的主营业务和盈利能力不断

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。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）募投项目自身良好的收益是本期债券本息偿付的基础

本期债券募投项目为德兴中医药产业园试验基地项目。根据可行性研究报告，上述项目的收入来源主要包括：中药药材种植收入、中药种苗改良培育收入、康养度假旅游服务综合收入、酒店经营收入、中药加工标准厂房租金收入等。

根据项目可行性研究报告，债券存续期内项目的总收入（不含税）为 213,573.79 万元。根据测算的销售收入和成本费用，本项目税后净收益为 95,816.82 万元，投资回收期为 7.64 年，项目投资利润率为 16.74%，税后内部收益率为 14.63%，债券存续期内项目收入能够覆盖总投资规模，并具有相对良好的经济效益。

中医药产业园项目收益测算表

单位：万元

项目/年份		债券存续期							合计
		1	2	3	4	5	6	7	
项目收入	中药药材种植收入	-	-	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	30,375.00
	中药种苗改良研究培育收入	-	-	27,862.00	27,862.00	27,862.00	27,862.00	27,862.00	139,310.00
	康养公寓租金收入	-	-	882.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	5,922.00
	康养公寓配套服务综合收入	-	-	2,016.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	13,536.00
	度假区旅游服务综合收入	-	-	660.38	943.40	943.40	943.40	943.40	4,433.98
	会展中心出租及服务收入	-	-	264.15	377.36	377.36	377.36	377.36	1,773.59
	酒店餐饮收入	-	-	385.66	550.94	550.94	550.94	550.94	2,589.42
	酒店住宿收入	-	-	617.06	881.51	881.51	881.51	881.51	4,143.10
	商业街租金收入	-	-	710.04	1,014.34	1,014.34	1,014.34	1,014.34	4,767.40
	标准厂房租金收入			1,001.34	1,430.49	1,430.49	1,430.49	1,430.49	6,723.30
	合计	-	-	40,473.63	43,275.04	43,275.04	43,275.04	43,275.04	213,573.79
运营成本	中药药材种植成本		-	2,232.50	2,232.50	2,232.50	2,232.50	2,232.50	11,162.50
	中药种苗改良研究培育成本			4,245.00	4,245.00	4,245.00	4,245.00	4,245.00	21,225.00
	康养公寓租金成本			132.30	189.00	189.00	189.00	189.00	888.30
	康养公寓配套服务综合成本		-	1,209.60	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	8,121.60
	度假区旅游服务综合成本			350.00	500.00	500.00	500.00	500.00	2,350.00
	会展中心出租及服务成本		-	42.00	60.00	60.00	60.00	60.00	282.00
	酒店餐饮成本		-	204.40	292.00	292.00	292.00	292.00	1,372.40
	酒店住宿成本		-	196.22	280.32	280.32	280.32	280.32	1,317.50
	商业街租金成本		-	112.90	161.28	161.28	161.28	161.28	758.02
	标准厂房租金成本			159.21	227.45	227.45	227.45	227.45	1,069.01
	折旧和摊销			7,790.58	7,790.58	7,790.58	7,790.58	7,790.58	38,952.90
合计			-	16,674.71	17,706.13	17,706.13	17,706.13	17,706.13	87,499.22

项目/年份	债券存续期							合计
	1	2	3	4	5	6	7	
税金及附加合计	-	-	231.56	330.81	330.81	330.81	330.81	1,554.80
销售费用			809.47	865.50	865.50	865.50	865.50	4,271.48
管理费用			809.47	865.50	865.50	865.50	865.50	4,271.48
财务费用			6,720.00	5,376.00	4,032.00	2,688.00	1,344.00	20,160.00
净收益			15,228.42	18,131.10	19,475.10	20,819.10	22,163.10	95,816.82

总体来看，本期债券募投项目在债券存续期内将带来稳定的经营收入，相关收入均能覆盖投资本息。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）发行人良好的财务状况为本息偿付提供保障

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的合并资产总额为 264.60 亿元，合并负债总额为 97.34 亿元，合并所有者权益为 167.26 亿元，资产负债率 36.79%。2019 年度公司实现营业收入 15.24 亿元，净利润为 2.74 亿元。长期以来，发行人注重对土地、商铺、投资性房地产等变现能力较强资产的整合，截至 2019 年末，发行人存货 71.22 亿元，具有较强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，资产规模的不断增加、政府土地、房产等优良资产持续注入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）德兴经济增长为发行人提供优良的发展环境

根据德兴市统计局统计数据，德兴市 2019 年全年完成生产总值 154.66 亿元，按可比价格计算，增长 7.5%；财政总收入完成 40.68 亿元，较上年同期增收 2.50 亿元，增长 6.55%；2019 年，实际利用省外资金 61.35 亿元，上饶排第 4 位，实际利用外资 7211 万美元，同比增长 12.5%，出口额 4597 万美元。全市规模以上工业增加值增长

9.9%。全市规模以上工业企业实现主营业务收入 231.4 亿元，增长 16.4%。社会消费品零售总额 63.15 亿元，增长 10.6%。2019 年德兴市城镇居民人均可支配收入 3.68 万元，增长 7.6%，农村居民人均可支配收入 1.69 万元，增长 9.4%。德兴市经济的良好发展势头为发行人业务增长提供了广阔的空间。随着德兴市经济飞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。

（五）本期债券由上饶投资控股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

上投集团公司资产实力雄厚，截至 2019 年 12 月 31 日，上投集团公司资产总额 2,335.42 亿元，负债总额 1,063.92 亿元，所有者权益 1,271.51 亿元；2019 年度上投集团营业收入 105.36 亿元，净利润 12.12 亿元。经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，担保人长期主体信用级别为 AAA 级，评级展望为稳定。担保人上投集团雄厚的资产规模、持续增长的营业收入以及良好的信用评级，将为发行人的偿债提供有力的保障。

（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，在德兴市拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与德兴市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。且由于公司的房产、土地资源丰富，升值空间较大，公司未来仍存在较大的银行融资空间，在很大程度上将增强自身偿债及债务周转的能力，有

效保障了公司营运资金正常周转，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发行金额的 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。

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发行金额的 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：发行人作为德兴市主要的基础设施建设主体，发行人将继续保持与德兴市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中医药产业园项目，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，政府补助对公司盈利能力有较大影响，公司净利润存在依赖政府补助的风险。

对策：为减少公司净利润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为主，土地转让收入、租金收入以及宾馆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）营业收入波动的风险

风险：近三年发行人营业收入构成有所改变，2018年发行人新增土地转让业务，该业务收入8.4亿元，来源于土储中心收储发行人3宗土地，发行人土地转让业务可能存在一定的不可持续性，发行人营业收入存在波动的风险。

对策：发行人根据德兴市政府批准的招拍挂计划及城市发展需求确定公司的土地出让计划，发行人与德兴市土地收购储备中心签订了《国有土地使用权收储合同》，由土储中心收储后按规划用途进行出让。2018 年发行人土地转让业务收入 8.4 亿元，2019 年发行人土地转让收入 13.64 亿元，由于近几年德兴市土地收购储备中心有持续收购土地的规划，因此该业务板块较为稳定，能够实现可持续性收入。

（三）应收款回收风险与对策

风险：发行人应收账款金额较大，基础设施建设业务回款能力较弱，其他应收款金额较大，政府往来款占用资金较多。一旦出现应收款大规模不能回收的情况，可能会对本期债券的按时还本付息造成影响。

对策：2019 年末，发行人应收账款 23.33 亿元、其他应收款 46.84 亿元，应收款金额较大。发行人设立了严格的催收制度，安排专人定期对相关款项进行梳理，加强与相关政府机构及企业沟通，确保款项及时收回，不发生坏账、呆账，有效缓解可能面临的回收风险。除此之外，德兴市财政局 2019 年出具了《关于德兴市投资控股集团有限公司应收款项情况和解决措施说明的函》，确认了截至 2018 年底应收政府类款项的金额，并承诺上述款项将在 2024 年底之前偿付完毕。发行人是德兴市最主要的城市开发建设主体和国有资产运营实体，是德兴市重要的国有企业，是德兴市政府经营城市的主要运作平台和载体，当地政府一直全力支持发行人的发展，总体来看，发行人其他应收账款回收可能性较大，坏账风险较小。

（四）担保风险与对策

风险：根据发行人《2019 年度审计报告》，发行人 2019 年末对外担保金额 9.69 亿元，发行人面临着一定或有负债风险。

对策：截至 2019 年末，发行人对外担保余额 9.69 亿元，其中大部分系发行人为国有企业、事业单位进行的担保，基于国有企业、事业单位等被担保企业实力雄厚、资产规模较大盈利能力较强因此代偿风险相对较低，确保本期债券能够按时偿付本息。

（五）发行人资产流动性较弱的风险

风险：发行人作为德兴市城镇化基础设施建设的主要经营实体，固定资产、在建工程等金额较大，变现能力较差，发行人可能存在资产流动性较弱的风险。

对策：从资产构成来看，发行人报告期内流动资产在资产中占主要地位。2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人的流动资产占总资产的比例分别为 85.24%、82.80%和 61.54%，发行人流动资产主要为存货，变现能力较强。总体来看，发行人资产流动性较好，未来发行人将继续重视资产状况，保持较好的资产流动性。

（六）经营活动现金流量持续为负的风险

风险：2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -159,943.36 万元、-46,367.56 万元和 -111,545.49 万元，报告期内公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，发行人面临着经营活动现金流量持续为负的风险。

对策：发行人经营性现金流状况正常，报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要系报告期内发行人基础设施建设项目尚处于建设期、完工结算回款较少，导致销售商品、提供劳务收到的现金亦少于购买商品、接受劳务支付的现金；此外，报告期内支付关联方往来款多于往来款收回也导致其他经营活动现金流量为净流出。未来随着发行人承接项目规模的扩大，项目的推进和资金的回流，公司的现金流将逐步改善。

（七）现金及现金等价物净增加值波动较大的风险

风险：2017-2019年，发行人现金及现金等价物净增加值分别为74,146.70万元、-51,517.43万元和13,898.86万元。报告期内公司现金及现金等价物净增加值变化较大，发行人面临着现金及现金等价物净增加值波动的风险。

对策：2018年发行人现金及现金等价物净增加值较2017年大幅下降，主要是由于发行人2018年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付较多的现金导致公司投资现金流出较多，同时2018年公司对外筹资较少，筹资现金流入减少所致。2019年发行人现金及现金等价物净增加值较2018年增加，主要系2019年公司发行8.8亿元私募债券，筹资现金流入增加所致。未来，随着发行人完工项目逐渐回款及公司筹资能力不断增强，发行人现金流状况将得到改善，现金及现金等价物净增加值波动将不断减小。

（八）发行人在建及拟建项目投资规模较大，筹资压力较大的风险

风险：发行人作为德兴市承担基础设施建设职能的主要主体，目前在建及拟建项目较多，项目整体规模大，资金需求量大并且资金回笼期限较长，随着项目的推进，发行人可能面临未来筹资压力较大的风险。

对策：发行人目前经营状况良好，2017-2019年，发行人营业收入分别为62,631.21万元、126,710.96万元及152,373.80万元，近几年公司营业收入保持平稳较快增长的趋势。发行人在建项目较多，未来发行人将加快已完工项目回款速度，未来随着发行人承建项目逐步进入回款期，公司的现金流的结构和管理将有望进一步改善，筹资压力进一步减小。同时，发行人也将积极拓宽融资渠道，后续可获取融

资的渠道包括银行借款、发行企业债、公司债以及部分银行间债券产品等，发行人将全力做好投融资工作，保证公司良好运营状态。

第十六条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

一、信用评级报告的内容摘要

（一）评级观点

东方金诚认为，德兴市铜矿资源丰富，有色金属、先进机械制造和大健康三大主导产业发展良好，经济保持较快增长；公司主要负责德兴市范围内的基础设施建设等业务，主营业务具有很强的区域专营性；作为德兴市最重要的基础设施建设主体，公司在资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持；上饶投控综合财务实力极强，为本期债券本息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。

同时，东方金诚也关注到，公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的筹资压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，资产流动性较弱；公司经营性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动的依赖较大。

综上所述，公司主体信用风险很低，偿还债务能力很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）主要优势/机遇

1、德兴市铜矿资源丰富，有色金属、先进机械制造和大健康三大主导产业发展良好，经济保持较快增长；

2、公司主要负责德兴市范围内的基础设施建设等业务，主营业务具有很强的区域专营性；

3、作为德兴市最重要的基础设施建设主体，公司在资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持；

4、上饶投控综合财务实力极强，为本期债券本息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。

（三）主要风险/挑战

- 1、公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的筹资压力；
- 2、公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，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的依赖较大。

二、跟踪评级安排

根据有关要求，东方金诚国际信用评估有限公司（东方金诚）将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

德兴市投资控股集团有限公司应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。德兴市投资控股集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，德兴市投资控股集团有限公司应及时通知东方金诚并提供有关资料。

东方金诚将密切关注德兴市投资控股集团有限公司经营管理状况及相关信息，如发现德兴市投资控股集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如德兴市投资控股集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致东方金诚无法对信用等级变化情况做出判断，东方金诚有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，东方金诚将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送德兴市投资控股集团有限公司、主管部门、交易机构等。

三、发行人近三年信用评级情况

2017 年 6 月，联合资信评估有限公司发布“16 德兴城经债”跟踪评级报告（联合[2017]1018 号），根据该报告，发行人主体长期信用等级调整为 AA，评级展望为稳定，“16 德兴城经债”信用等级为 AA。

2018 年 6 月，联合资信评估有限公司发布“16 德兴城经债”跟踪评级报告（联合[2018]1356 号），根据该报告，发行人主体长期信用等级为 AA，“16 德兴城经债”信用等级为 AA，不存在评级调整情况。

2019 年 6 月，联合资信评估有限公司发布“16 德兴城经债”跟踪评级报告（联合[2019]1345 号），根据该报告，发行人主体长期信用等级为 AA，“16 德兴城经债”信用等级为 AA，评级展望为稳定。

四、发行人银行授信情况

发行人具有良好的信用情况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人在各大银行的授信情况如下：

表：银行授信情况

单位：万元

序号	融资银行	综合授信额度	已用额度	未使用额度
1	中国农业发展银行	133,000.00	128,000.00	5,000.00
2	九江银行股份有限公司	22,440.00	21,440.00	1,000.00
3	江西银行股份有限公司	69,600.00	69,600.00	0.00
4	国家开发银行	172,000.00	158,000.00	14,000.00
5	中国工商银行股份有限公司	62,750.00	62,750.00	0.00
6	中国建设银行股份有限公司	36,000.00	6,000.00	30,000.00
7	中国光大银行股份有限公司	26,500.00	26,500.00	0.00
8	中信银行股份有限公司	15,000.00	6,000.00	9,000.00
9	上饶银行股份有限公司	167,000.00	146,000.00	21,000.00
10	广发银行	5,000.00	0.00	5,000.00
11	裕民银行	6,000.00	0.00	6,000.00
12	德兴蓝海村镇银行股份有限公司	800.00	800.00	0.00
	合计	716,090.00	625,090.00	91,000.00

四、发行人信用记录

截至本募集说明书签署日，发行人近两年信用记录良好，暂不存在违约情况。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师江西求正沃德律师事务所已出具法律意见书，认为：

（一）发行人已取得本期债券发行现阶段必需的批准和授权，该批准和授权合法、有效。

（二）发行人系依法设立、有效存续的有限责任公司，且不存在重大违法违规或违约情形，具备发行本期债券的主体资格。

（三）本期债券发行具备有关法律、法规和国家发改委规定的各项实质性条件。

（四）本期债券的募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，所需相关手续齐全，符合有关法律、法规和国家发改委规定的要求。

（五）本期债券涉及的主承销商、评级机构和审计机构均具备相应的主体资格。

（六）本期债券的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》合法合规。

（七）上饶投资控股集团有限公司具备《担保法》等法律、法规规定的作为本期债券担保人的资格和条件，其出具的《担保函》合法有效。

（八）本期债券的《募集说明书》，不致因引用本法律意见书的相关内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏导致法律风险。

发行人本次发行已经具备《证券法》、《管理条例》等有关法律、法规和国家发改委有关规定要求的主体资格和各项实质条件，在取得国家发改委核准后，本次发行不存在法律障碍。

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。

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

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) 《2020 年德兴市投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2017-2019 年度审计报告及专项报告；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 江西求正沃德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：

1、牵头主承销商：东莞证券股份有限公司

住所：广东省东莞市莞城区可园南路一号

联系人：高冰、饶宸瑞、汤祥伟

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1155 号嘉里城办公楼 25 楼

联系电话：021-50155106

传真：021-50155082

邮政编码：201204

网址：<http://www.dgzq.com.cn>

2、联席主承销商：华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 8 号

联系人：贡峻、俞昊成、李崇宇

联系地址：北京市西城区金融大街 8 号

联系电话：010-85556375

传真：010-85556405

邮政编码：100032

网址：<http://www.hrsec.com.cn>

3、分销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：吴觉凡

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号 15 层

联系电话：010-58377803

传真：010-58377893

邮政编码：100033

网址：<http://www.ebscn.com>

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。

附表一：2020 年德兴市投资控股集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1	东莞证券股份有限公司▲	债务融资总部	上海市浦东新区芳甸路 1155 号浦东嘉里城办公楼 25 层	曾照英	021-50155120
2	华融证券股份有限公司▲	资本市场部	北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层	黄皓	010-85556575
3	光大证券股份有限公司	债务融资总部	北京市西城区复兴门外大街 6 号	吴觉凡	010-58377803

附表二：

发行人 2017-2019 年末合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产			
流动资产：			
货币资金	1,715,306,342.76	1,776,311,003.47	2,256,478,549.50
应收账款	2,332,522,691.31	1,740,608,120.40	1,323,196,760.81
预付款项	413,489,254.64	206,775,549.71	73,944,496.18
其他应收款	4,683,979,970.22	3,174,729,096.21	3,239,633,446.35
存货	7,121,862,308.77	6,897,447,359.36	6,333,411,297.94
一年内到期的非流动资产	15,000,000.00	-	-
流动资产合计	16,282,160,567.70	13,795,871,129.15	13,226,664,550.78
非流动资产：			
可供出售金融资产	162,565,070.71	128,565,070.71	76,076,909.00
持有至到期投资	35,000,000.00	30,000,000.00	
长期股权投资	6,954,219,244.37	148,554,956.34	133,477,237.21
投资性房地产	-	1,683,744,712.26	1,725,727,848.13
固定资产	142,542,875.00	106,294,559.26	110,204,049.04
在建工程	783,130,186.10	684,996,480.49	172,202,036.88
无形资产	11,664,035.14	11,695,182.38	1,538,069.48
长期待摊费用	1,218,468.09	213,622.18	74,987.13
递延所得税资产	1,243,303.73	1,813,875.61	1,819,604.91
其他非流动资产	2,085,897,167.00	70,000,000.00	70,000,000.00
非流动资产合计	10,177,480,350.14	2,865,878,459.23	2,291,120,741.78
资产总计	26,459,640,917.84	16,661,749,588.38	15,517,785,292.56
流动负债：			
短期借款	100,000,000.00	115,000,000.00	80,000,000.00
应付账款	65,248,178.98	36,189,534.47	23,618,952.56
预收款项	118,651,909.70	232,691,428.89	198,345,974.11
应付职工薪酬	438,105.54	516,698.23	217,957.88
应交税费	257,709,153.25	179,857,899.04	160,584,979.98
应付利息	-	-	50,619,647.19
其他应付款	942,206,492.97	550,869,421.64	429,373,320.17
一年内到期的非流动负债	958,579,787.31	526,462,253.31	349,000,000.00
流动负债合计	2,442,833,627.75	1,641,587,235.58	1,291,760,831.89
非流动负债：			
长期借款	3,242,300,000.00	3,521,830,000.00	2,842,330,000.00
应付债券	1,360,000,000.00	640,000,000.00	1,280,000,000.00
其中：优先股	-	-	-

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
永续债	-	-	-
长期应付款	2,688,422,378.87	1,738,229,059.30	1,173,500,000.00
非流动负债合计	7,290,722,378.87	5,900,059,059.30	5,295,830,000.00
负债合计	9,733,556,006.62	7,541,646,294.88	6,587,590,831.89
所有者权益：			
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	14,005,012,454.31	6,676,622,397.41	6,735,483,055.37
减：库存股	-	-	-
盈余公积	176,654,719.02	142,513,241.41	116,548,114.76
未分配利润	1,520,623,037.78	1,278,213,149.42	1,056,304,232.64
归属于母公司所有者权益合计	16,702,290,211.11	9,097,348,788.24	8,908,335,402.77
少数股东权益	23,794,700.11	22,754,505.26	21,859,057.90
所有者权益合计	16,726,084,911.22	9,120,103,293.50	8,930,194,460.67
负债和所有者权益总计	26,459,640,917.84	16,661,749,588.38	15,517,785,292.56

附表三：

发行人 2017-2019 年合并利润表

单位：元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业收入	1,523,737,986.13	1,267,109,597.70	626,312,052.98
减：营业成本	1,099,434,976.37	1,108,190,564.72	582,981,307.24
税金及附加	39,023,237.86	22,196,809.05	26,173,585.54
销售费用	3,271,872.58	3,173,847.78	2,870,958.87
管理费用	32,771,725.71	25,283,519.15	24,637,316.38
财务费用	9,615,515.26	-12,295,958.05	-4,271,339.72
加：其他收益	30,000,000.00	170,900,000.00	240,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	12,560,639.60	2,345,406.75	-235,485.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,671,292.12	-1,853,780.87	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-112,212.79	-328,634.31	-644,424.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,293,923.34	-	-
二、营业利润	373,775,161.83	293,477,587.49	233,040,313.84
加：营业外收入	4,163,328.86	291,237.71	430,365.84
减：营业外支出	2,596,855.80	1,487,063.35	2,969,931.02
三、利润总额	375,341,634.89	292,281,761.85	230,500,748.66
减：所得税费用	101,229,420.08	36,896,026.47	5,483,765.34
四、净利润	274,112,214.81	255,385,735.38	225,016,983.32
归属于母公司股东的净利润	276,551,365.97	257,874,043.43	226,603,803.78
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-2,439,151.16	-2,488,308.05	-1,586,820.46
五、综合收益总额	274,112,214.81	255,385,735.38	225,016,983.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	276,551,365.97	257,874,043.43	226,603,803.78
归属于少数股东的综合收益总额	-2,439,151.16	-2,488,308.05	-1,586,820.46

附表四：

发行人 2017-2019 年合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
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	1,019,592,445.71	920,189,194.20	324,550,274.46
收到其他与经营活动有关的现金	1,165,831,246.74	551,102,173.21	573,739,462.22
经营活动现金流入小计	2,185,423,692.45	1,471,291,367.41	898,289,736.68
购买商品、接受劳务支付的现金	1,455,272,578.54	1,771,000,988.18	1,026,540,040.42
支付给职工以及为职工支付的现金	24,823,388.84	20,646,262.85	16,912,915.20
支付的各项税费	57,511,081.04	33,779,511.42	17,704,307.63
支付其他与经营活动有关的现金	1,763,271,499.17	109,540,252.85	1,436,566,061.63
经营活动现金流出小计	3,300,878,547.59	1,934,967,015.30	2,497,723,324.88
经营活动产生的现金流量净额	-1,115,454,855.14	-463,675,647.89	-1,599,433,588.20
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	4,046,533.04	4,424,513.88	609,583.33
收到其他与投资活动有关的现金	4,754,356.49	-	-
投资活动现金流入小计	8,800,889.53	4,424,513.88	609,583.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	284,482,652.03	577,284,981.14	112,320,150.54
投资支付的现金	49,000,000.00	110,419,661.71	69,330,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	196,531,039.59	-	70,000,000.00
投资活动现金流出小计	530,013,691.62	687,704,642.85	251,650,150.54
投资活动产生的现金流量净额	-521,212,802.09	-683,280,128.97	-251,040,567.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	8,027,900.00	44,523,097.45	214,306,149.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,100,000.00	-	-
取得借款收到的现金	200,000,000.00	1,083,000,000.00	2,250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,797,797,355.65	864,488,829.88	871,803,683.11
筹资活动现金流入小计	3,005,825,255.65	1,992,011,927.33	3,336,109,832.31
偿还债务支付的现金	685,150,289.63	971,000,000.00	503,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	395,192,509.16	266,171,743.30	238,463,681.91
支付其他与筹资活动有关的现金	149,826,195.35	123,058,667.75	2,205,008.79
筹资活动现金流出小计	1,230,168,994.14	1,360,230,411.05	744,168,690.70
筹资活动产生的现金流量净额	1,775,656,261.51	631,781,516.28	2,591,941,141.61
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	138,988,604.28	-515,174,260.58	741,466,986.20
加：期初现金及现金等价物余额	1,569,099,280.13	2,084,273,540.71	1,342,770,454.52
六、期末现金及现金等价物余额	1,708,087,884.41	1,569,099,280.13	2,084,237,440.72

附表五：

表：担保人 2019 年末合并资产负债表

单位：元

项目	2019/12/31
流动资产：	
货币资金	22,397,955,947.96
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	50,000,000.00
应收账款	15,069,009,086.46
预付款项	3,138,444,904.30
其他应收款	29,973,345,486.94
存货	36,374,331,705.23
持有待售资产	-
一年内到期的非流动资产	1,808,163,754.83
其他流动资产	675,428,608.14
流动资产合计	109,486,679,493.86
非流动资产：	-
可供出售金融资产	6,593,260,271.41
持有至到期投资	180,000,000.00
长期应收款	2,705,743,297.28
长期股权投资	2,408,775,957.39
投资性房地产	26,382,465,147.55
固定资产	11,723,120,583.62
在建工程	7,679,604,880.60
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	2,310,134,295.76
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	113,251,478.79
递延所得税资产	26,107,897.67
其他非流动资产	63,933,258,918.97
非流动资产合计	124,055,722,729.04
资产总计	233,542,402,222.90
流动负债：	
短期借款	9,134,200,000.00

项目	2019/12/31
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	978,960,709.69
应付账款	3,140,764,590.15
预收款项	689,087,382.58
应付职工薪酬	15,255,248.37
应交税费	1,365,814,475.76
其他应付款	7,100,395,701.62
持有待售负债	-
一年内到期的非流动负债	12,353,480,414.89
其他流动负债	1,613,766,442.56
流动负债合计	36,391,724,965.62
非流动负债：	
长期借款	31,407,866,380.00
应付债券	29,254,862,165.05
长期应付款	6,275,691,686.23
长期应付职工薪酬	-
预计负债	-
递延收益	10,332,010.46
递延所得税负债	3,051,166,958.83
其他非流动负债	0.00
非流动负债合计	69,999,919,200.57
负债合计	106,391,644,166.19
所有者权益：	
实收资本	9,879,000,000.00
其他权益工具	7,280,618,868.40
其中：优先股	-
永续债	7,280,618,868.40
资本公积	49,385,931,103.56
减：库存股	-
其他综合收益	7,938,416,378.78
专项储备	-
盈余公积	441,812,276.37
未分配利润	5,788,782,754.89
归属于母公司的所有者权益合计	80,714,561,382.00
少数股东权益	46,436,196,674.71
所有者权益合计	127,150,758,056.71
负债和所有者权益总计	233,542,402,222.90

附表六：

表：担保人 2019 年度合并利润表

单位：元

项 目	2019 年
一、营业收入	10,535,839,727.39
其中：营业收入	10,535,839,727.39
二、营业总成本	10,283,907,052.86
其中：营业成本	9,177,089,828.22
税金及附加	89,210,869.05
销售费用	29,665,996.27
管理费用	603,912,436.82
研发费用	-
财务费用	384,027,922.50
其中：利息费用	768,443,781.52
利息收入	392,180,018.68
加：其他收益	745,259,263.22
投资收益（损失以“-”号填列）	275,363,036.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	251,115,349.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	25,417,937.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）	241,493,841.10
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,790,582,102.34
加：营业外收入	5,955,777.83
减：营业外支出	13,104,468.96
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	1,783,433,411.21
减：所得税费用	571,826,747.73
五、净利润（亏损以“-”号填列）	1,211,606,663.49
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	870,698,608.53
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	340,908,054.95
六、其他综合收益的税后净额	7,651,892,067.36
七、综合收益总额	8,863,498,730.84
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	8,522,590,675.89
(二)归属于少数股东的综合收益总额	340,908,054.95

附表七：

表：担保人 2019 年度合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年
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	4,455,527,104.08
收到的税费返还	8,040,770.33
收到的其他与经营活动有关的现金	14,315,005,145.67
经营活动现金流入小计	18,778,573,020.08
购买商品、接受劳务支付的现金	9,681,953,140.52
支付给职工以及为职工支付的现金	329,815,527.02
支付的各项税费	487,312,922.63
支付的其他与经营活动有关的现金	8,098,787,988.95
经营活动现金流出小计	18,597,869,579.12
经营活动产生的现金流量净额	180,703,440.96
二、投资活动产生的现金流量：	
收回融资租赁本金	1,569,119,538.47
收回投资收到的现金	944,400,334.49
取得投资收益收到的现金	163,794,776.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	923,233.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-
收到的其他与投资活动有关的现金	197,247,502.00
投资活动现金流入小计	2,875,485,384.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,499,590,939.55
购买融资租赁设备款	1,953,162,900.00
投资支付的现金	2,868,751,158.46
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付的其他与投资活动有关的现金	145,048,037.60
投资活动现金流出小计	7,466,553,035.61
投资活动产生的现金流量净额	-4,591,067,651.44
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	3,925,515,197.54
取得借款收到的现金	37,379,520,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,488,488,060.00
筹资活动现金流入小计	42,793,523,257.54
偿还债务所支付的现金	20,468,209,717.85
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	3,059,926,951.29

支付的其他与筹资活动有关的现金	16,011,490,385.67
筹资活动现金流出小计	39,539,627,054.81
筹资活动产生的现金流量净额	3,253,896,202.73
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	-1,156,468,007.75
加：期初现金及现金等价物余额	18,598,350,936.58
六、期末现金及现金等价物余额	17,441,882,928.83