中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2019.11.27 星期三
本版编辑：潘 强 Email：gaigeshiye@126.com 热线：(010)56805098

2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券募集说明书摘要

发 行 人：兴国县城市发展投资有限责任公司
主承销商：光大证券股份有限公司

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本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

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化导致的投资风险，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、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

(一)债券名称:2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券

(二)发行总额:不超过人民币10亿元。

(三)债券期限及利率:本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率(Shibor)的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和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。

(四)还本付息方式:本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(五)债券形式及托管方式:本期债券采用实名制记账式。

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

(六)发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行。

(七)发行范围和对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)。

(八)信用级别:经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人主体长期信用等级为AA-，本期债券信用等级为AA+。

(九)发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	指	兴国县城市发展投资有限责任公司
本期债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币10亿元的"2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券"
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券募集说明书》
主承销商/簿记管理人/债权代理人	指	光大证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期限结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
县政府、县人民政府	指	兴国县人民政府
县发改委	指	兴国县发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期、最近三年	指	2016-2018三个会计年度

注:

1.如无特别说明，本募集说明书摘要中所有者权益指包含少数股东权益的合计数。

2.本募集说明书摘要中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一条债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2019】141号文件核准公开发行。

本期债券业经2017年3月30日兴国县城市发展投资有限责任公司董事会决议、2018年6月13日兴国县城市发展投资有限责任公司股东会决议同意通过。

第二条本次债券发行的有关机构

一、发行人:兴国县城市发展投资有限责任公司

住所:江西省赣州市兴国县潋江镇平川大道101号A1栋2楼　法定代表人:姚家琨　办公地址:江西省赣州市兴国县将军大道796号

联系人:巫祚炎　联系电话:0797-7790921　邮编:342499

二、承销团

(一)主承销商/簿记管理人/债权代理人:光大证券股份有限公司

住所:上海市静安区新闸路1508号　法定代表人:闫峻　经办人员:韩露、许昊、刘韬伟、张辰、马帅

办公地址:上海市静安区南京西路1266号恒隆广场1号写字楼51层　联系电话:021-52523029　传真:021-52523042　邮编:200040

(二)分销商:天风证券股份有限公司

住所:湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼　法定代表人:余磊　经办人员:舒鹏

办公地址:上海市浦东新区兰花路333号333世纪大厦10楼　联系电话:021-68815319　传真:021-68815313　邮编:201204

三、审计机构:亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

住所:北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室　法人代表:王子龙　经办人员:刘峰

办公地址:北京市西城区车公庄大街甲4号物华大厦A座0903　电话:010-88312386　传真:010-88312386　邮编:100044

四、信用评级机构:中证鹏元资信评估股份有限公司

住所:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼　法定代表人:张剑文　经办人员:邹宇鸿、林心平

办公地址:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼　联系电话:0755-82873966　传真:0755-82872090　邮政编码:518040

五、发行人律师:北京德和衡(上海)律师事务所

住所:上海市银城中路501号上海中心大厦62层　负责人:王有刚　经办人:汤华东、钟建

联系地址:上海市银城中路501号上海中心大厦62层　联系电话:021-61681600　传真:021-61681600-8015　邮编:200120

六、债券托管机构

(一)中央国债登记结算有限责任公司

住所:北京市西城区复兴门内金融大街33号通泰大厦　法定代表人:水汝庆　经办人员:田鹏、李杨　办公地址:北京市西城区金融大街10号

联系电话:010-88170738、88170735　传真:010-88170752　邮政编码:100033

七、募集资金专户/项目收入归集专户/偿债资金专户监管银行:

江西兴国农村商业银行股份有限公司　营业场所:江西省赣州市兴国县兴国大道166号　负责人:黄文彬　经办人员:李晋慧

联系地址:江西省赣州市兴国县兴国大道166号　电话:13607073212　传真:0797-5325301　邮编:342400

八、募投项目可行性研究报告编制单位:

江苏汇诚投资咨询管理有限公司　住所:扬州市四望亭路92-1号　法定代表人:蒋晋　经办人员:罗庭瑞

联系地址:扬州市四望亭路92-1号　电话:0515-87310900　邮编:225002

九、募投项目经济效益及现金流评估测算单位:

兴国县智通工程咨询有限公司　住所:兴国县潋江镇客家路8号　法定代表人:黄瑞腾　经办人员:黄瑞腾

联系地址:兴国县潋江镇客家路8号　联系电话:15170190698　邮编:342400

第三条发行概要

一、发行人:兴国县城市发展投资有限责任公司。

二、债券名称:2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券(简称"19兴国项目债")。

三、发行总额:不超过人民币10亿元。

四、债券期限及利率:本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率(Shibor)的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、还本付息方式:本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

七、债券形式及托管方式:本期债券采用实名制记账式。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管。

八、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行。

九、发行范围和对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)。

十、发行期限:2个工作日，自发行首日至2019年12月2日。

十一、簿记建档日:2019年11月28日。

十二、发行首日:本期债券发行期限的第一日，即2019年11月29日。

十三、起息日:自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的11月29日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:本期债券计息期限为2019年11月29日至2026年11月28日止。

十五、付息日:2020年至2026年每年的11月29日为上一个计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十六、兑付日:2022年至2026年每年的11月29日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十七、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式:本期债券由主承销商光大证券股份有限公司组织承销团，以余额包销方式承销。

十九、承销团成员:本期债券的主承销商为光大证券股份有限公司，分销商为天风证券股份有限公司。

二十、差额补偿人/债券担保人:本期债券由赣州市开发投资集团有限责任公司承担差额补偿责任并提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十一、信用评级:经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人主体长期信用等级为AA-，本期债券信用等级为AA+。

二十二、募集资金专户/项目收入归集专户/偿债资金专户监管银行:江西兴国农村商业银行股份有限公司。

二十三、债权代理人:光大证券股份有限公司。

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

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

第四条认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益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公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)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、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

四、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公开发行，具体发行网点见附表一。

第六条认购人承诺

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

一、认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

四、在本期债券的存续期限内，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)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意光大证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，发行人、监管银行、债权代理人与相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《项目收入归集专户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债券债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

八、对于本期债券各项风险，投资者已充分知晓，投资者承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担风险，并在认购前签署风险承诺书。

第七条债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权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。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。2020年至2026年每年的11月29日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日)。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

二、本金的兑付

(一)本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的11月29日(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日)。

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

第八条发行人基本情况

一、发行人基本情况

名称:兴国县城市发展投资有限责任公司　成立日期:2007年7月31日

注册资本:22.135亿元人民币　法定代表人:姚家琨

企业类型:有限责任公司(国有控股)

住所:江西省赣州市兴国县潋江镇平川大道101号A1栋2楼

经营范围:接受县政府委托对政府性投资项目负责组织实施发包;会同县国土部门负责储备土地的前期开发利用;从事市政和农村基础设施建设;市政公用工程、房屋建筑工程、城市及道路照明工程、园林古建筑工程设计、施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

公司成立于2007年7月31日，是兴国县城市建设项目的投融资主体，主要承担着兴国县基础设施建设和重大社会发展项目的建设任务。

截至2018年12月31日，公司资产总额为109.32亿元，负债总额为44.57亿元，所有者权益(含少数股东权益)合计为64.75亿元，资产负债率40.77%。2018年实现营业收入7.89亿元，净利润1.43亿元，近三年平均净利润为1.41亿元。

二、发行人历史沿革

(一)公司设立情况及历次注册资本变更情况

兴国县城市发展投资有限责任公司(以下简称"公司"或"本公司")2007年7月13日经兴国县人民政府第二次常务会议研究决定(兴府办抄字[2007]111号)成立。公司注册资本为6,000万元，其中兴国县国有资产监督管理办公室以货币出资2,000万元;以土地使用权出资4,000万元，并经江西赣州华昇会计师事务所有限公司对兴国县国有资产监督管理办公室出资的土地使用权(土地使用权证号:兴国用(2007)第2B2905-035号)进行评估，出具赣华昇评报字[2007]057号《土地估价报告》。该《土地估价报告》确认估价期日为2007年7月27日，土地使用总面积38,666.86平方米，总地价为4,007万元。2007年7月27日，江西赣州华昇会计师事务所有限公司出具赣华昇会验字[2007]第89号《验资报告》对公司出资予以验证。《验资报告》表明截止2007年7月27日，公司已收到全部股东缴纳的注册资本6,000万元。

发行人设立时的股权结构如下:

股东	出资额(万元)	持股比例
兴国县国有资产监督管理办公室	6,000.00	100.00%
合计	6,000.00	100.00%

2012年12月26日，根据兴国县政府《关于同意兴国县城市发展投资有限责任公司增加注册资本金的批复》(兴府字[2013]3号)，同意由兴国县国有资产监督管理办公室向发行人货币增资4,000万元。上述增资经赣州兴龙联合会计师事务所有限公司于2012年12月27日出具赣兴会验字[2012]第102号《验资报告》予以审验。2013年1月23日，发行人完成了工商变更登记手续。

本次变更完成后，发行人股权结构如下:

股东	出资额(万元)	持股比例
兴国县国有资产监督管理办公室	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

2017年5月26日，根据兴国县政府《关于同意兴国县城市发展投资有限责任公司增加股东及注册资本的批复》文件，同意兴国县国有资产监督管理办公室以土地使用权增资165,200万元;同意中国农发重点建设基金有限公司以货币出资增资46,150万元。2018年3月30日，发行人完成了工商变更登记手续。

本次变更完成后，发行人股权结构如下:

股东	出资额(万元)	持股比例
兴国县国有资产监督管理办公室	175,200.00	79.1507%
中国农发重点建设基金有限公司	46,150.00	20.8493%
合计	221,350.00	100.00%

(二)公司经营范围变更情况

2009年4月13日，兴国县国有资产监督管理办公室做出股东决定变更公司的经营范围为:接受县政府委托对政府性投资项目负责组织实施发包;会同县国土部门负责储备土地的前期开发利用;从事市政和农村技术设施建设。(以上项目国家有专项规定的除外)。同日公司通过了《兴国县城市发展投资有限责任公司章程修正案》。兴国县工商行政管理局以(兴工商)内资登记字[2009]第061号，准予本公司经营范围变更。2009年4月14日，发行人完成工商变更登记手续。

2018年3月21日，兴国县国有资产监督管理办公室做出股东决定变更公司的经营范围为:接受县政府委托对政府性投资项目负责组织实施发包;会同县国土部门负责储备土地的前期开发利用;从事市政和农村基础设施建设;市政公用工程、房屋建筑工程、城市及道路照明工程、园林古建筑工程设计、施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。同日公司通过了《兴国县城市发展投资有限责任公司章程修正案》。兴国县工商行政管理局准予本公司经营范围变更。2018年3月22日，发行人完成工商变更登记手续。

三、股东和实际控制人情况

发行人股东为兴国县国有资产监督管理办公室和中国农发重点建设基金有限公司，实际控制人为兴国县国有资产监督管理办公室，持有发行人公司股份的79.1507%。截至本募集说明书签署之日，发行人股东明细如下：

表8-1发行人股东明细 单位:万元

序号	股东名称或姓名	出资数额	所占比例
1	兴国县国有资产监督管理办公室	175,200.00	79.1507%
2	中国农发重点建设基金有限公司	46,150.00	20.8493%
	合计	221,350.00	100.00%

四、公司治理和组织结构

(一)　公司治理情况

公司是国有控股的有限责任公司。公司已按照《企业法人登记管理条例》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")等有关法律法规的要求，制定了《兴国县城市发展投资有限责任公司章程》(以下简称"《公司章程》")，建立了较为完善的公司治理结构。公司最高权力机构为股东会，董事会对股东负责，决定公司的重大事项;监事会负责对董事会及其成员以及其他高级管理人员进行监督，防止其滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法利益;经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1.股东会

公司共有两名股东，分别为:兴国县国有资产监督管理办公室和中国农发重点建设基金有限公司。股东中国农发重点建设基金有限公司对公司的如下事项享有表决权，公司须提前15个工作日书面通知中国农发重点建设基金有限公司，须经中国农发重点建设基金有限公司表决同意，并经公司股东会或股东大会表决通过后方可实施：

(1)公司章程修改

(2)公司合并、分立、重组、解散、清算、破产、变更公司形式;

(3)公司增加或减少注册资本;

(4)单个会计年度内，公司对外举债单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的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%;

(5)《公司法》和公司章程规定的需要股东会或股东大会表决的其他重大事项;

(6)对股东中国农发重点建设基金有限公司权益可能造成重大影响的其他事项。

2.董事会

董事会由5名董事组成，设董事长1名。董事长由县政府任命或委派。董事会是公司的经营决策机构，董事长为公司法定代表人。董事任期三年，可以连任。

根据公司章程，董事会行使下列职权:

(1)决定公司的经营计划、投资计划和发展规划，制定公司收缴国有资产收益的办法和决策方案;

(2)依据县政府制定的城市建设投资计划，负责实施城市基础设施的建设;

(3)审议和批准公司的年度财务预算方案、决算方案，并报县国资办备案;

(4)审议公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

(5)审定公司董事会报告;

(6)拟定公司变更注册资本的方案，报县政府及有关机构批准执行;

(7)对发行公司债券或企业债券做出决议，报县国资办审核，县政府批准后实施;

(8)拟定公司合并、分立、解散和变更的方案，经县政府批准后执行;

(9)决定公司内部管理机构的设置;

(10)根据国家授权机构或授权部门推荐聘任或解聘公司总经理。根据总经理的提名，聘任或解聘公司副总经理、财务负责人;

(11)制定和修改公司章程，批准公司的基本管理制度;

(12)对县政府授权范围内的国有资产保值、增值负责，定期向县国资办报告国有资产的经营管理情况;

(13)县政府或授权机构授予的其它职权;

(14)董事会对上述事项作出决定，属于公司党的支部委员会参与重大问题决策范围的，应当先听取公司党的支部委员会的意见和建议。

3.监事会

公司监事会由5名监事组成，设监事会主席1名。监事任期三年，可以连任。监事会成员由政府指派人员及公司职工选举的代表担任。董事、总经理及财务负责人不得兼任监事会成员。

根据公司章程，监事会行使下列职权:

(1)检查公司财务;

(2)对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督;

(3)当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正;

(4)提议召开临时董事会会议;

(5)可以列席董事会决议;

(6)对县政府负责并报告工作。

4.总经理

公司设总经理一名，由县政府任命，可以由董事会成员兼任。

总经理应对董事会负责，根据公司章程履行下列职责:

(1)主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议;

(2)组织实施公司的年度经营计划和投资经营计划;

(3)拟定公司内部管理机构设置方案;

(4)拟定公司的基本管理制度;

(5)提出拟聘任或解聘的公司财务主管和部门高级管理人员的人选;

(6)聘任或者解聘除应有董事会聘任或解聘以外的管理部门负责人;

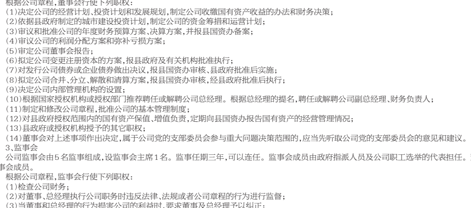
(7)董事会授予的其他职权;

(8)总经理在行使上述职权时，属于公司党的支部委员会参与重大问题决策范围的，应当先听取公司党的支部委员会的意见。

(二)发行人组织结构

公司设置综合计划科、财务科、合约科、工程科、经营科、统计科、监察科、办公室8个职能部门。截至本募集说明书签署之日，公司组织结构如下图8-2所示:

图8-2公司组织架构



五、发行人子公司投资情况

截至2018年12月31日，发行人列入合并报告范围的重要子公司共有9家。具体情况如下表:

表8-3发行人对其他企业的重要权益投资情况表

序号	子公司名称	注册资本(万元)	经营范围	持股比例	
				直接	间接
1	兴国县国有资产经营有限公司	25,000.00	经营性国有资产	100.00%	
2	兴国县振兴投资有限公司	16,998.00	城市建设经营性项目投资	100.00%	
3	兴国县鑫诚投资管理有限公司	21,737.00	建筑业	100.00%	
4	兴国县发展企业还贷周转金管理有限公司	5,000.00	设立和运营管理企业还贷周转金	100.00%	
5	兴国县鑫诚房地产开发有限公司	300.00	房地产开发	100.00%	
6	兴国县创佳建设有限公司	20,000.00	市政公用工程施工	100.00%	
7	兴国县腾达建设有限公司	140,000.00	市政公用工程施工	100.00%	
8	兴国县正达建筑工程有限公司	1,000.00	房屋建筑工程施工	100.00%	
9	兴国县兴顺建设有限公司	20,000.00	市政公用工程施工	100.00%	

六、发行人主要子公司基本情况

(一)兴国县国有资产经营有限公司

兴国县国有资产经营有限公司(以下简称"国资公司")成立于2008年11月20日。截至2018年12月31日，国资公司注册资本25,000.00万元。经营范围为:行政事业单位经营性国有资产;拟盘活、处置的行政事业单位闲置非经营性资产;改制企业剥离出来的国有(集体)资产;经政府授权经营的国有企业产权、股权或其它资产;城市和农村基础设施;城市无形资产，特许经营权和自然资源的经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2018年12月31日，国资公司资产总计262,048.12万元，负债合计170,236.66万元，所有者权益合计91,811.46万元;2018年，国资公司实现营业收入40,232.46万元，净利润5,237.25万元。

(二)兴国县振兴投资有限公司

兴国县振兴投资有限公司(以下简称"振兴公司")成立于2011年5月20日。截至2018年12月31日，振兴公司注册资本16,998.00万元。经营范围为:城市建设经营性项目投资;政府保障性住房建设项目投资;城市土地开发经营投资;资产运营投资及项目代建;旅游开发;旅游景区管理;会展服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2018年12月31日，振兴公司资产总计127,927.12万元，负债合计109,874.63万元，所有者权益合计18,052.49万元;2018年，振兴公司实现营业收入970.87万元，净利润-4,214.24万元。

(三)兴国县鑫诚投资管理有限公司

兴国县鑫诚投资管理有限公司(以下简称"鑫诚投资公司")成立于2012年10月9日。截至2018年12月31日，鑫诚投资公司注册资本21,737.00万元。经营范围为:建筑业、种植业、养殖业投资管理;接受县政府委托对政府性投资项目负责组织实施发包;会同县国土部门负责储备土地的前期开发利用;从事市政和农村基础设施建设。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2018年12月31日，鑫诚投资公司资产总计53,608.10万元，负债合计52,653.44万元，所有者权益合计954.66万元;2018年，鑫诚投资公司实现营业收入0.00万元，净利润-699.66万元。

(四)兴国县发展企业还贷周转金管理有限公司

兴国县发展企业还贷周转金管理有限公司(以下简称"还贷周转金公司")成立于2015年10月16日。截至2018年12月31日，还贷周转金公司注册资本5,000.00万元，是由发行人投资设立的全资子公司。经营范围为:设立和运营管理企业还贷周转金;企业项目投资、投资服务及咨询;资产运营管理(以上项目不包括金融、证券、期货、保险等国家有专项规定的除外)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2018年12月31日，还贷周转金公司资产总计5,246.37万元，负债合计16.28万元，所有者权益合计5,230.08万元;2018年，还贷周转金公司实现营业收入22.59万元，净利润46.23万元。

(五)兴国县鑫诚房地产开发有限公司

兴国县鑫诚房地产开发有限公司(以下简称"鑫诚房地产公司")成立于2015年10月16日。截至2018年12月31日，鑫诚房地产公司注册资本300.00万元，是由发行人投资设立的全资子公司。经营范围为:房地产开发、销售，出租和管理自建商品房及配套设施，物业管理。(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2018年12月31日，鑫诚房地产公司资产总计16,164.47万元，负债合计16,768.76万元，所有者权益合计-604.29万元;2018年，鑫诚房地产公司实现营业收入233.13万元，净利润-390.17万元。

(六)兴国县创佳建设有限公司

兴国县创佳建设有限公司(以下简称"创佳")成立于2016年5月25日。截至2018年12月31日，注册资本20,000.00万元，是由发行人投资设立的全资子公司。经营范围为:市政公用、地基与基础、公路、桥梁、隧道、土石方、水利水电、消防设施工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2018年12月31日，创佳公司资产总计38,876.83万元，负债合计36,650.30万元，所有者权益合计2,226.53万元;2018年，创佳公司实现营业收入4,413.47万元，净利润548.18万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人设立了董事会、监事会、高级管理层等组织机构，发行人的董事会、监事会及其他机构设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》，高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定。在公司董事会、监事会、高级管理层任职的公务员不存在兼职取酬的问题，其任职符合《公务员法》。

(一)董事会成员

姚家琨，男，汉族，1979年2月出生，籍贯江西省兴国县，本科学历，中共党员。1999年9月-2003年5月在兴国县高兴中学任教，2003年5月-2006年2月在兴国县对外贸易经济合作局任职，2006年3月-2009年1月在兴国县兴莲乡任副乡长，2009年2月-2012年5月在兴国县县委办工部任副部长，2012年6月-2016年8月在兴国县鼎龙乡任党委副书记、乡长，2016年9月-2019年2月在兴国县商务局任党委书记、局长。2019年3月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司董事长。

谢飞，男，汉族，1971年7月出生，籍贯江西省兴国县，本科学历，中共党员。历任兴国县财政局局长等职务。2015年4月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司董事。

许世勇，男，汉族，1969年10月出生，籍贯江西省兴国县，本科学历，中共党员。历任兴国县发改委书记、兴国县兴江乡党委书记、兴国县国土局局长等职务。2017年5月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司董事。

曾振华，男，汉族，1979年11月出生，籍贯江西省兴国县，大专学历，中共党员。历任兴国县交通运输局副局长等职务。2017年5月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司董事、总经理。

邓万明，男，汉族，1976年10月出生，籍贯江西省兴国县，本科学历，中共党员。历任兴国县工业园区财税分局副局长、兴国县国资办主任等职务。2015年4月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司董事。

(二)监事会成员

刘忠恒，男，汉族，1965年4月出生，籍贯江西省兴国县，本科学历，中共党员。历任兴国县工商局副股长，兴国县委组织部组织员、兴国县审计局局长。2015年4月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司监事。

黄建云，男，汉族，1970年9月出生，籍贯江西省兴国县，本科学历，中共党员。历任高兴镇文溪小学教师、兴国县人民检察院反贪局局长。2015年4月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司监事。

曾志明，男，汉族，1968年7月出生，籍贯江西省兴国县，大专学历，中共党员。历任兴国县政协办公室主任、秘书长。2015年4月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司监事。

李兴军，男，汉族，1964年9月出生，籍贯江西省兴国县，中专学历，中共党员。历任兴国县交通局办公室主任、公路管理站副站长。2015年4月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司监事会主席。

王晓林，男，汉族，1987年12月出生，籍贯江西省兴国县，专科学历，中共党员。历任兴国县城市发展投资有限责任公司技术员、办公室主任。2015年4月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司监事。

(三)高级管理人员

曾振华，总经理，具体见"董事会成员"。

巫祚炎，男，汉族，1972年8月出生，籍贯江西省兴国县，大专学历，中共党员。历任兴国县房地产公司办公室主任、兴国县信访局办公室主任等职务。2007年8月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司副总经理。

凌春，男，汉族，1977年3月出生，籍贯江西省兴国县，大专学历，中共党员。历任兴国县城建管理监察大队办公室主任、党支部书记等职务。2013年12月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司副总经理。

钟显荣，男，汉族，1973年12月出生，籍贯江西省兴国县，本科学历。历任兴国县交通局公路站技术员、兴国县城市发展投资有限责任公司工程部主任。2010年10月至今，担任兴国县城市发展投资有限责任公司副总经理。

八、董事会成员、监事会成员和高级管理人员政府任职情况

表8-4董事会成员、监事会成员和高级管理人员政府任职情况

姓名	企业职务	年龄	是否兼职取薪	是否公务员	政府任职情况
姚家琨	董事长	40	否	否	无
谢飞	董事	47	否	是	兴国县财政局局长
许世勇	董事	49	否	是	兴国县国土局局长
曾振华	董事、总经理	39	否	否	无
邓万明	董事	42	否	是	兴国县国资办主任
李兴军	监事会主席	54	否	否	无
刘忠恒	监事	54	否	是	兴国县审计局局长
黄建云	监事	48	否	是	兴国县反贪局局长
曾志明	监事	49	否	是	兴国县政协秘书长
王晓林	监事	31	否	否	无
巫祚炎	副总经理	46	否	否	无
凌春	副总经理	42	否	否	无
钟显荣	副总经理	45	否	否	无

第九条发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是兴国县城市建设项目的投融资主体，主要承担着兴国县基础设施建设和重大社会发展项目的建设任务。

发行人2016-2018年的营业收入、成本和利润情况如表9-1、表9-2、表9-3、表9-4所示:

表9-1 发行人营业收入情况 单位:万元,%

项目		2018年		2017年		2016年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	工程代建	77,418.46	98.09	77,278.04	98.10	56,536.64	97.71
	租赁	1,249.54	1.58	1,163.50	1.48	1,181.99	2.04
其他业务收入		255.72	0.32	332.79	0.42	144.69	0.25
合计		78,923.72	100.00	78,774.33	100.00	57,863.31	100.00

表9-2 发行人营业成本情况 单位:万元,%

项目		2018年		2017年		2016年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	工程代建	67,492.51	98.05	67,389.90	97.81	49,025.73	98.54
	租赁	728.02	1.06	728.02	1.06	728.02	1.46
其他业务成本		617.68	0.90	779.42	1.13	0.00	0.00
合计		68,838.21	100.00	68,897.34	100.00	49,753.75	100.00

表9-3 发行人毛利情况 单位:万元,%

项目		2018年		2017年		2016年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务毛利	工程代建	9,925.95	98.42	9,888.15	100.11	7,510.91	92.62
	租赁	521.51	5.17	435.48	4.41	453.96	5.60
其他业务毛利		-361.96	-3.59	-446.63	-4.52	144.69	1.78
合计		10,085.51	100.00	9,876.99	100.00	8,109.55	100.00

表9-4　发行人毛利率情况 单位:%

项目		2018年	2017年	2016年
主营业务毛利率	工程代建	12.82	12.80	13.29
	租赁	41.74	37.43	38.41
其他业务毛利率		-141.55	-134.21	100.00
综合毛利率		12.78	12.54	14.02

二、发行人主营业务经营模式

发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。

(一)基础设施工程代建项目业务

发行人目前主要业务为基础设施工程代建业务。截至2018年末，公司承建的基础设施项目有兴国县人民医院建设工程项目、兴国县兴国中学建设工程项目、兴国县滨江西大道道路改造工程项目、兴国县横范大道改造及景观绿化工程项目、兴国县将军大道提升改造工程项目、兴国县潋江国家湿地公园朱华塔保护区景观工程项目等，以上项目公司均与兴国县政府签订城市基础设施建设协议。根据委托代建协议，公司按照项目投资总额的18%获取代建费用，根据项目进度确认收入。以上项目预计总投资36.39亿元，2016-2018年，公司累计已完成投资40.08亿元。2016-2018年，已累计确认收入30.78亿元，在本期债券存续期内预计将继续取得12.16亿元的收入。同时根据《兴国县城市总体规划》，兴国县的开发建设在未来将形成规模，经济保持持续健康发展，发行人基础设施建设业务预计在兴国县政府的大力支持下将稳步发展。

表9-5 截至2018年末发行人主要基础设施工程代建项目情况 单位:万元

项目名称	项目预计建设期	总投资	已确认收入
兴国县兴国中学建设工程项目	2014.01-2018.12	39,020.47	35,578.17
兴国县将军大道提升改造工程项目	2014.04-2019.10	25,000.00	9,192.77
兴国县潋江国家湿地公园朱华塔保护区景观工程项目	2014.08-2019.12	8,700.00	9,784.21
兴国县棚户区改造工程项目	2013.04-2019.10	34,000.00	27,962.92
兴国县思源实验学校建设工程项目	2013.07-2018.12	9,000.00	9,967.41
合计		115,720.47	82,701.27

2016-2018年发行人实现基础设施工程代建项目业务收入分别为56,536.64万元、77,278.04万元、77,418.46万元，毛利率分别为13.29%、12.80%、12.82%，占发行人当年营业收入的比重分别为97.71%、98.10%、98.09%。2018年，发行人基础设施工程代建项目收入增加较多，主要系发行人代建项目近几年逐渐增多并根据项目进度确认收入。

(二)租赁业务

发行人租赁业务主要由子公司兴国县国有资产经营有限公司及兴国县振兴投资有限公司负责，主要承租方为兴国县机关事务管理局。2016-2018年发行人分别实现租赁业务收入1,181.99万元、1,163.50万元、1,249.54万元。

(四)其他业务

发行人其他业务收入由房屋销售收入业务和放贷利息收入业务构成。发行人房屋销售收入业务主要由子公司兴国县鑫诚房地产开发有限公司负责，发行人放贷利息收入业务主要由子公司兴国县发展企业还贷周转金管理有限公司负责。2016-2018年发行人实现其他业务收入分别为144.69万元、332.79万元、255.72万元。

三、发行人所在行业现状和前景分析

(一)基础设施建设行业的现状和前景

1.我国基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济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、加强区域交流与协作有着积极的作用。城市基础设施建设行业承担着公共服务功能，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。

我国是大规模城市化刚刚起步的发展中国家，城市基础设施相对滞后仍是我国城市面临的紧迫问题。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模不断扩大，发展速度也不断加快。现阶段我国城市化进程与基础设施短缺的矛盾仍然十分突出，具体表现为:大城市交通拥挤，居民居住条件差，环境污染严重，噪声污染严重，水资源短缺等;中小城市自来水和天然气普及率低，城市道路狭窄，城市排水、污水和废物处理设施缺乏等。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现更为突出，需求更为迫切，发展空间更大。

随着我国城市化经济的快速发展，城市人口的迅速集聚，根据预测，我国城市化水平到2020年将达到60%左右。未来的10-20年间，我国的城镇化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。城市化进程的快速推进将使城市基础设施建设面临着迅速增长，在国家财政资金大力支持以及民间资本的积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，前景良好。

2.兴国县城市基础设施建设行业的现状和前景

近几年来，兴国县在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了突飞猛进的发展。兴国县政府一直以来都大力推进城市基础设施建设，2018年全年，兴国县累计完成城市建设总投资65.65亿元。2018年末，兴国县城市建成区面积达到34.96平方公里，城市人口达到36.27万，城镇化率达到64.74%。2018年末，兴国县开发建筑面积163.49万平方米，新开工房地产建筑面积103.97万平方米，竣工验收项目19个，竣工面积62.53万平方米。

兴国县，位于江西省中南部，赣州市北部，东倚宁都，东南邻于都，南连赣县，西邻万安，西北界泰和，北毗吉安市青原区、永丰，连接吉泰盆地。兴国县位属于赣州市一小时城市经济圈，交通便捷，区位优越。兴国县的大力发展是顺应赣州市政府"一核三区"的战略，也是打造全市、全省区域发展新格局的必然选择。加快兴国县建设，对于促进赣州市区域性中心城市建设具有重大的战略意义。

目前兴国县强化综合交通网络支撑，加大城市干路和支路网建设力度，加快推进昌赣客专兴国站建设及苏区大道联通，G356国道等城市外向大通道项目;规划建设凤凰大桥、横溪大桥，重点推进潋江西路道、鼎龙大道、迎宾大道、集润大道等道路建设，加密城市路网，改造小巷和不畅通道路，打通城区断头路。优先发展城市公共交通，大力实施"公交优先"战略，新建长(短)途客运站，完善公共停车设施，构建通畅快速的城市公共客运交通体系。形成内外循环相连、畅通快捷的城市交通网络。合理开发地下空间，启动地下管廊建设试点工作，建设城市地下综合管廊，促进供水、排水、电网、燃气等各类工程管线规范建设和有序管理。大力建设"海绵城市"，完善城市供水工程，污水、废物处理、污泥处置，雨水回收、再生水利用及配套管网建设，逐步实施雨污分流。

未来兴国县将整体谋划城市河西片区、河东片区、开发区南区及埠头片区"一城四区"空间布局，重点关注规南北组团，和睦组团，高铁站组团和"一江两岸"等功能板块、核心区域、景观节点的规划设计。加快推进兴国西站片区(通站道路、站前广场、安置区)建设，打通凤凰大桥等城市外环快速通道的"断头路"，畅通城市"微循环"。精心打造迎宾大道、鼎龙大道、将军大道，"一江两岸"、滨河(桐溪)公园等城市景观。加快建设环江城市绿道和自行车慢行系统，启动平川北等停车场建设，完善公交首末站。

综上，随着我国城市化进程的推进，兴国县城市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

四、发行人的行业地位和竞争优势

(一)发行人的行业地位

发行人是兴国县城市基础设施建设项目的投融资主体，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，发行人所主要承建业务属于兴国县行政区划范围，在兴国县城市基础设施建设中处于主导地位。

发行人所属兴国县范围内其他同层级的城投公司的情况如下:

1.兴国县工业投资有限责任公司

兴国县工业投资有限责任公司成立于2017年6月20日，注册资本2亿元，出资人为兴国县国有资产监督管理办公室。该公司主要业务范围为兴国县经济开发区范围内的国有资产的经营，该公司成立时间较短，资产规模较小，从未发行过债券。

截至本募集说明书签署日，兴国县同级城投企业内未发行过企业债券。

(二)发行人的主要竞争优势

发行人主要凭以下优势参与区域竞争:

1.优越的经营环境

兴国县位于江西省中南部，赣州市北部，东倚宁都，东南邻于都，南连赣县，西邻万安，西北界泰和，北毗吉安市青原区、永丰，连接吉泰盆地，距赣州市区82公里，距省会南昌346公里。全县辖25个乡镇，1个经济开发区，304个行政村，8个城市社区，全县国土总面积3215平方公里，总人口85万。

兴国县属于赣州市一小时城市经济圈，距离赣州黄金机场、井冈山机场均1小时左右车程;可通过京九、赣龙铁路与长江三角洲经济发展区、珠三角地区、闽东南三角地区紧密联系:紧邻广州黄埔港、深圳蛇口、汕头港、厦门港等港口城市，路程均在550公里以内，且都有高速公路相连接;境内有319国道和泉南高速公路经过，泉南高速在兴国段有三个互通口，距昆厦高速公路40公里;兴赣高速建成通车后，县城至赣州市区的时间大大缩短，交通更加便捷。

兴国县是全国著名的苏区县、将军县和红军县，拥有丰富的红色旅游资源。[illegible]

综上，突出的区位优势、发达的交通网络和快速增长的区域经济将为发行人开展城市基础设施建设提供了优越的经营环境。

2.行业的垄断优势

作为兴国县城市基础设施建设项目的投融资主体，发行人在城市基础设施建设领域均处于主导地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。随着兴国县经济的快速发展，发行人的业务量和收益将同步增加。

3.强大的政府支持

鉴于发行人在兴国县城市建设和经济发展中的主导作用，兴国县政府已在政府补助、项目造价和管理等方面给予公司一系列政策支持。

土地资产方面，在当地政府的大力支持下，公司通过招拍挂等方式先后获得大量土地资产。截至2018年末，公司存货中土地使用权共计35宗，面积合计1,789,860.79平方米，账面价值合计51.81亿元。在政府补助方面，2016-2018年发行人分别实现政府补助收入12,126.88万元、12,371.00万元和12,000.00万元。兴国县目前处于大规模开发建设阶段，发行人作为兴国县域内最大的城投平台，在区域内城市基础设施建设领域处于主导地位，预期发行人未来一段时间内能持续取得政府补贴。

表9-8 报告期内发行人补贴收入明细 单位:万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营补贴	12,000.00	12,371.00	12,126.88
合计	12,000.00	12,371.00	12,126.88

总体来看，兴国县目前处于大规模开发建设阶段，预期公司未来一段时间内能持续取得政府补贴，具有一定的抗风险能力。

五、发行人地域经济情况

1.赣州市地域经济

江西省经济运行总体平稳。初步核算，全年实现地区生产总值(GDP)2807.24亿元，比上年增长9.3%。其中，第一产业增加值340.30亿元，增长3.7%;第二产业增加值1194.24亿元，增长8.9%;第三产业增加值1272.70亿元，增长11.5%。三次产业结构由上年的13.3:42.6:44.1调整为12.1:42.6:45.3。全年人均地区生产总值32,429元，增长8.7%，非公有制经济实现增加值1,713.71亿元，增长9.4%，占GDP比重为61.0%。

赣州市位于赣江上游，江西南部，是珠三角、闽南三角区的直接腹地和内地通向东南沿海的重要通道，具有一定的区位优势。近年来，赣州市的主要经济指标保持较快增长。2018年，赣州市地区生产总值为2807.24亿元，在江西省11个地级市中排名第2位，地区生产总值同比增长9.3%;2018年财政总收入为459.51亿元，位列江西省第3位;固定资产投资2,836.84亿元，同比增长11.3%。

经济的持续发展促进赣州市地方政府财政实力稳步增强。2016-2018年，赣州市分别实现一般公共预算收入243.18亿元、245.36亿元和265.21亿元。其中2018年一般公共预算收入增长8.1%，财政总收入占GDP的比重达16.4%，提高0.2个百分点。财政支出方面，2016-2018年，赣州市一般公共预算支出保持增长趋势，分别为676.82亿元、776.44亿元和857.58亿元。

整体来看，赣州市经济平稳增长，财政收入稳步提升，为保障和持续改善民生、促进经济转型等提供了有力的资金保障。

2.兴国县地域经济

兴国县位于江西省中南部，赣州市北部，东倚宁都，东南邻于都，南连赣县，西邻万安，西北界泰和，北毗吉安市青原区、永丰，连接吉泰盆地，距赣州市区82公里，距省会南昌346公里。全县辖25个乡镇，1个经济开发区，304个行政村，8个城市社区，全县国土总面积3215平方公里，总人口85万。

根据兴国县国民经济和社会发展统计公报，2016年至2018年，兴国县分别实现地区生产总值128.91亿元、158.42亿元、174.52亿元，2018年同比增长9.1%;2016年至2018年，兴国县分别完成财政收入15.04亿元、17.01亿元、18.75亿元，2018年同比增长10.3%。三次产业结构由上年的19.3:48.1:32.6优化为15.5:49.8:34.7，第二产业占据主导地位。[illegible]

随着经济的良好发展，兴国县一般公共预算收入实现较快增长，2016年-2018年分别为7.60亿元、7.83亿元、8.60亿元。同期，税收收入占一般公共预算收入的比重分别为75.22%、73.70%、77.67%，为兴国县一般公共预算收入增长提供了良好的支撑。2016年-2018年，兴国县政府性基金收入分别为5.25亿元、6.31亿元、17.35亿元，其中国有土地使用权出让收入分别占基金收入的89.56%、91.61%、93.20%。近年来土地出让金收入对兴国县政府性基金收入的支撑作用较为显著，推动兴国县财力状况不断增强。

表9-9　2016年-2018年兴国县财政收支情况 单位:亿元

	项目	2016	2017	2018
收入	一般公共预算收入	7.60	7.83	8.60
	其中:税收收入	5.72	5.77	6.68
	上级补助收入	29.18	32.38	37.09
	其中:一般性转移支付收入	19.34	19.94	23.00
	专项转移支付收入	8.93	11.13	12.77
	税收返还收入	0.91	1.32	1.32
	政府性基金收入	5.25	6.31	17.35
	预算外财政专户收入	—	—	—
支出	一般公共预算支出	40.47	45.93	54.01
	财政平衡率(%)	18.78%	17.05%	15.92%
	地方综合财力	42.02	46.52	63.04

注:地方综合财力=一般公共预算收入+上级补助收入+政府性基金收入+预算外财政专户收入;公共财政平衡率=一般公共预算收入/一般公共预算支出;如合计数存在尾差，均是由四舍五入产生。

资料来源:来自于各年《兴国县国民经济和社会发展统计公报》。

兴国县2018年实施六大攻坚战重点项目85个，500万元以上固定资产投资增长11.2%。昌赣客专线下工程全部完工，兴泉铁路、兴赣高速北延、"四路一桥"等一批重大交通项目加快实施，S449兴国杉村至古龙岗改建公路、埠头枫林至杰村合田公路基本完工，城乡交通网络日趋完善。大水山、莲花山、云峰嶂风电项目稳步推进，良村输变电工程顺利投运，茶园输变电工程顺利开工，完成农网改造25579户，全县农村电网改造已形成环网。洋池口水库项目启动实施，潋江杨风、龙口文中等4条河堤防洪工程开工建设，实施农田水利设施项目795个，农村安全饮水工程111个。经济开发区增挂瑞金经济技术开发区兴国园区牌子，同等享受国家级经济开发区政策支持。

六、发行人发展规划

根据《兴国县城市总体规划》，到2020年，兴国县的开发建设形成规模，经济保持持续健康发展。县域总人口规模:2020年84万人，2030年98万人。县域常住人口城镇化率:2020年达到55%，2030年达到67%。县城户籍人口城镇化率:2020年达到43.7%，2030年达到57.4%。中心城区人口规模:2020年29万人;2030年40万人。中心城区城市建设用地规模:2020年建设用地规模29平方公里，人均100平方米;2030年建设用地规模40平方公里，人均100平方米。规划兴国县构建"一核五心、三轴三区"的城镇空间发展结构，一核为中心城区形成的县域发展核，包括潋江镇和埠头乡;五心为县域的五个中心镇，分别为高兴镇、古龙岗镇、均村镇、良村镇、龙口镇;三轴即县域的三条城镇发展轴线;三区为县域的三大发展片区，即南部片区、北部片区和东部片区。在县域交通方面规划赣江京九铁路高兴站、兴国站与龙口站三个站场;规划对接昌赣客专线建设，站点选址于埠头乡牛尾塘;吉泉铁路自京九铁路兴国站接出，从兴国县中心城区南侧通过向东经江背镇、樟木乡、梅窖镇进入宁都县，并于江背镇设置火车站场一处;县域规划形成"一纵一横"的高速公路网格，即泉南高速、兴赣高速。

未来几年内，发行人将围绕兴国县政府的安排部署，一方面充分发挥城市基础设施建设主体的职能和优势，争取融入更多的资金支持地方经济社会发展;另一方面积极探索市场化经营之路，调整和优化资产结构、经营结构，增强发行人自身"造血"功能，做实做强公司实体。

同时，发行人将全面理顺与政府相关部门之间的关系，基本实现成为"定位准确、职能清晰、统一规范的城市基础设施建设主体"的目标。通过制定完善的相关政策和配套措施，逐步实现全县国有资源、资产和资金等要素的有效整合，形成能够"自主经营，自我积累，自筹还贷，自负盈亏"的市场主体。

总体来看，发行人依托于兴国县政府的大力支持，不断完善内部治理结构，自我发展和可持续融资能力将逐步增强。

第十条发行人财务情况

一、发行人财务概况

投资者在阅读下文的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人2016年至2018年三年连审财务报告由亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(亚会B审字(2019)1555号)。本募集说明书中2016年至2018年的财务数据均来源于上述财务报告。

表10-1发行人2016年-2018年主要财务数据 单位:万元

项目	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
资产总计	1,093,238.59	1,103,176.55	957,086.40
其中:流动资产	1,052,043.40	1,067,835.12	924,523.68
负债合计	445,727.29	508,759.27	375,922.96
其中:流动负债	61,407.29	102,699.27	95,734.96
归属于母公司所有者权益合计	647,511.30	594,417.28	581,163.44
所有者权益合计	647,511.30	594,417.28	581,163.44
营业收入	78,923.72	78,774.33	57,863.31
净利润	14,286.99	13,880.61	14,010.98

表10-2发行人2016年-2018年主要财务指标

项目	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
流动比率(倍)	17.13	10.4	9.66
速动比率(倍)	5.52	3.44	3.5
资产负债率(%)	40.77	46.12	39.28
应收账款周转率(次/年)	0.61	0.85	0.96
存货周转率(次/年)	0.10	0.10	0.08
总资产周转率(次/年)	0.07	0.08	0.06
主营业务利润率(%)	12.67%	12.38%	13.29%
净资产收益率(%)	2.30	2.36	2.41
总资产收益率(%)	1.30	1.35	1.46

注:

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

7、主营业务利润率=(主营业务收入-主营业务成本-营业税金及附加)/主营业务收入

8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额(扣除少数股东权益)

9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

10、2016年应收账款平均余额、存货平均余额、所有者权益平均余额、总资产平均余额以2016年末余额代替

二、发行人财务分析

(一)概述

发行人是兴国县最大的城乡基础设施建设主体。公司受兴国县政府委托，主要负责兴国县及周边乡镇重大基建工程的投资、建设及运营工作。

截至2018年末，公司资产总额1,093,238.59万元，负债总额为445,727.29万元，所有者权益(含少数股东权益)总额为647,511.30万元。2016-2018年，公司分别实现营业收入57,863.31万元、78,774.33万元和78,923.72万元，实现净利润14,010.98万元、13,880.61万元和14,286.99万元。公司具备一定的资产规模，公司运营情况良好，具备持续盈利能力。

(二)收入来源分析

表10-3 发行人营业收入构成表 单位:万元

项目	2018年度	占比	2017年度	占比	2016年度	占比
工程代建收入	77,418.46	98.09%	77,278.04	98.10%	56,536.64	97.71%
租赁收入	1,249.54	1.58%	1,163.50	1.48%	1,181.99	2.04%
其他收入	255.72	0.32%	332.79	0.42%	144.69	0.25%
合计	78,923.72	100.00%	78,774.33	100.00%	57,863.31	100.00%

(三)偿债能力分析

表10-4　报告期发行人主要偿债能力指标

项目	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产(万元)	1,052,043.40	1,067,835.12	924,523.68
流动负债(万元)	61,407.29	102,699.27	95,734.96
净利润(万元)	14,286.99	13,880.61	14,010.98
资产负债率(%)	40.77	46.12	39.28
流动比率(倍)	17.13	10.40	9.66
速动比率(倍)	5.52	3.44	3.5

(四)营运能力分析

表10-5　报告期发行人主要营运能力指标

项目	2018年度	2017年度	2016年度
主营业务收入(万元)	78,668.00	78,441.54	57,718.62
主营业务成本(万元)	68,220.53	68,117.92	49,753.75
应收账款周转率(次/年)	0.61	0.85	0.96
存货周转率(次/年)	0.10	0.10	0.08
总资产周转率(次/年)	0.07	0.08	0.06

(五)盈利能力分析

表10-6　报告期发行人主要盈利能力指标

项目	2018年度	2017年度	2016年度
主营业务收入(万元)	78,668.00	78,441.54	57,718.62
主营业务成本(万元)	68,220.53	68,117.92	49,753.75
主营业务利润(万元)	10,447.46	10,323.62	7,964.87
净利润(万元)	14,286.99	13,880.61	14,010.98
主营业务利润率(%)	12.67	12.38	13.29
净资产收益率(%)	2.30	2.36	2.41
总资产收益率(%)	1.30	1.35	1.46

(六)现金流量分析

表10-7　报告期发行人主要现金流量指标 单位:万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-85,424.61	-171,203.23	-41,720.98
投资活动产生的现金流量净额	9,188.49	-20,039.69	3,021.36
筹资活动产生的现金流量净额	19,587.53	110,564.69	255,210.97
现金及现金等价物净增加额	-56,648.59	-80,678.23	216,511.35

三、发行人资产情况分析

发行人自成立以来，在兴国县政府的大力支持下，资产规模不断扩大，截至2018年底，发行人总资产达1,093,238.59万元，其中流动资产计11,052,043.40万元，净资产达647,511.30万元。

表10-8 发行人2016-2018年末资产构成情况 单位:万元

项目	2018年末	占比	2017年末	占比	2016年末	占比
货币资金	124,067.66	11.35%	206,716.25	18.74%	251,394.48	26.27%
应收账款	130,657.17	11.95%	125,586.99	11.38%	60,069.78	6.28%
预付款项	0.00	0.00%	0	0.00%	9,011.53	0.94%
其他应收款	83,975.33	7.68%	21,021.89	1.91%	14,747.62	1.54%
存货	712,869.01	65.21%	714,079.97	64.73%	589,300.27	61.57%
其他流动资产	474.23	0.04%	430.02	0.04%	0	0.00%
流动资产合计	1,052,043.40	96.23%	1,067,835.12	96.80%	924,523.68	96.60%
发放贷款及垫款	396.00	0.04%	623.7	0.06%	1,143.45	0.12%
可供出售金融资产	6,765.92	0.62%	201	0.02%	201	0.02%
长期股权投资	3,975.87	0.36%	3,995.15	0.36%	0	0.00%
投资性房地产	29,550.35	2.70%	30,278.37	2.74%	31,006.40	3.24%
固定资产	411.62	0.04%	192.46	0.02%	177.74	0.02%
无形资产	1.24	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
递延所得税资产	94.19	0.01%	50.75	0.00%	34.14	0.00%
非流动资产合计	41,195.18	3.77%	35,341.43	3.20%	32,562.73	3.40%
资产总计	1,093,238.59	100.00%	1,103,176.55	100.00%	957,086.40	100.00%

报告期内发行人资产结构总体保持稳定，资产主要以流动资产为主。2016-2018年末发行人资产总计分别为957,086.40万元、1,103,176.55万元和1,093,238.59万元。近三年发行人资产总额快速增加，资本实力不断增强。

四、发行人负债情况分析

表10-18 发行人2016-2018年末负债构成情况 单位:万元、%

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	0.00	0.00%	12,000.00	2.36%	0	0.00%
应付票据及应付账款	23,309.79	5.23%	38,188.42	7.51%	34,000.91	9.04%
预收款项	550.98	0.12%	673.52	0.13%	8,882.51	2.36%
应付职工薪酬	1.01	0.00%	1.01	0.00%	1.01	0.00%
应交税费	4,992.43	1.12%	3,867.83	0.76%	483.08	0.13%
其他应付款	7,513.08	1.69%	21,398.49	4.20%	27,947.45	7.56%
其中:应付利息	606.04	0.14%	610.76	0.12%	2,054.62	0.55%
应付股利	20.71	0.00%	20.71	0.00%	18.22	0.00%
一年内到期的非流动负债	25,040.00	5.62%	26,570.00	5.22%	24,420.00	6.50%
流动负债合计	61,407.29	13.78%	102,699.27	20.19%	95,734.96	25.47%
长期借款	351,640.00	78.89%	379,060.00	74.51%	280,188.00	74.53%
应付债券	0.00	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
其中:优先股	0.00	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
永续债	0.00	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
长期应付款	32,680.00	7.33%	27,000.00	5.31%	0	0.00%
非流动负债合计	384,320.00	86.22%	406,060.00	79.81%	280,188.00	74.53%
负债合计	445,727.29	100.00%	508,759.27	100.00%	375,922.96	100.00%

2016-2018年末，发行人负债总额分别为375,922.96万元、508,759.27万元和445,727.29万元。报告期内，为适应工程代建业务不断增长的投资需求，发行人的融资规模相应扩大，负债总额相应增加。报告期内，发行人负债主要由长期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。报告期内，发行人不存在高利融资。

五、发行人对外担保情况

截至2018年12月末，发行人对外担保合计20,000万元。被担保方为兴国县人民医院。

六、发行人为其它企业发债进行担保、差额补偿的情形

截至2018年12月末，发行人无为其它企业发债进行担保、差额补偿的情形。

七、发行人资产受限情况

截至2018年末，公司受限资产合计125,528.55万元，占2018年末总资产的11.48%。公司的受限资产中，货币资金为10,000.00万元，为定期存单，已抵押的存货账面价值合计85,978.20万元，为存货中的土地使用权;已抵押的投资性房地产29,550.35万元。

表10-24 发行人受限资产明细表 单位:万元

项目	2018年12月31日	受限原因
货币资金	10,000.00	定期存单
存货	85,978.20	抵押
投资性房地产	29,550.35	抵押
合计	125,528.55	

八、关联交易情况

(一)发行人关联方情况

1.发行人股东

发行人控股股东为兴国县国有资产监督管理办公室，持股比例为79.15%。发行人第二大股东为中国农发重点建设基金有限公司，持股比例为20.85%。

2.发行人子公司

截止2018年12月31日，发行人子公司情况如下:

表10-25 发行人子公司情况 单位:万元

序号	子公司名称	成立日期	注册资本	业务性质	持股比例	
					直接	间接
1	兴国县国有资产经营有限公司	2008年11月20日	25,000.00	商务服务	100.00%	
2	兴国县振兴投资有限公司	2011年5月20日	16,998.00	商务服务	100.00%	
3	兴国县鑫诚投资管理有限公司	2012年10月9日	21,737.00	商务服务	100.00%	
4	兴国县发展企业还贷周转金管理有限公司	2015年10月16日	5,000.00	商务服务	100.00%	
5	兴国县鑫诚房地产开发有限公司	2015年10月16日	300.00	房地产	100.00%	
6	兴国县创佳建设有限公司	2016年5月25日	20,000.00	建筑装饰和其他建筑	100.00%	
7	兴国县腾达建设有限公司	2016年12月29日	140,000.00	土木工程建筑	100.00%	
8	兴国县正达建筑工程有限公司	2016年12月29日	1,000.00	土木工程建筑	100.00%	
9	兴国县兴顺建设有限公司	2016年12月29日	20,000.00	土木工程建筑	100.00%	

3.发行人合营或联营企业

截止2017年末，发行人的联营企业共一家。

表10-26 发行人联营企业情况 单位:万元

序号	合营企业或联营企业名称	成立日期	注册资本	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
1	兴国县佳通建设有限公司	2016年12月20日	20,000.00	建筑业	49.00	

4.其他关联方

表10-27 发行人其他关联方情况 单位:万元

其他关联方名称	与本公司关联关系
兴国县农村信用合作联社	发行人的参股公司
兴国县公共服务项目有限责任公司	发行人的参股公司
兴国县惠生工程管理有限责任公司	发行人的参股公司
兴国中煤交通工程有限公司	发行人的参股公司
兴国县佳通建设有限公司	联营公司

(二)关联交易情况

截至2018年12月31日，发行人关联交易情况如下:

1.关联方资金拆借

表10-28 发行人关联方资金拆借情况 单位:万元

关联方	拆借金额	说明
2018年度		
兴国县惠生工程管理有限责任公司	10,025.48	拆出资金
兴国县公共服务项目有限责任公司	2,319.29	拆出资金
兴国县国有资产监督管理办公室	820.75	拆出资金
兴国县佳通建设有限公司	2,970.44	拆入资金
2017年度		
兴国县公共服务项目有限责任公司	1,319.29	拆出资金
兴国县国有资产监督管理办公室	87.76	拆入资金
兴国县国有资产监督管理办公室	110.80	拆出资金
兴国县佳通建设有限公司	3,989.80	拆入资金
2016年度		
兴国县公共服务项目有限责任公司	1,000.00	拆出资金
兴国县国有资产监督管理办公室	204.11	拆出资金
兴国县国有资产监督管理办公室	3.74	拆入资金

2.关联方应收应付款项

(1)应收项目

表10-29 关联方其他应收款情况 单位:万元

项目名称	2018年12月31日	
	账面余额	款项性质
其他应收款:		
兴国县公共服务项目有限责任公司	2,319.29	往来款
兴国县国有资产监督管理办公室	820.75	往来款
兴国县惠生工程管理有限责任公司	10,025.48	往来款
合计	13,165.52	

(2)应付项目

表10-30 关联方其他应付款情况 单位:万元

项目名称	2018年12月31日	
	账面余额	款项性质
其他应付款:		
兴国县佳通建设有限公司	2,970.44	往来款
合计	2,970.44	

第十一条已发行尚未兑付的债券

截止2018年末，发行人无已发行尚未兑付的债券。

第十二条募集资金用途

一、募集资金总量及使用计划

本次债券募集资金10亿元，全部用于兴国县返迁安置房建设项目。在债券存续期间，不得变更募集资金投向。该项目的可行性研究报告由具有甲级工程咨询资质的江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制，具体使用计划如下：

表12-1:募集资金使用计划

募集资金用途	总投资(万元)	拟使用本期债券资金(万元)	募集资金占项目总投资的比例
兴国县返迁安置房建设项目	220,162.05	100,000.00	45.42%

二、募集资金投资项目基本情况

(一)项目基本情况

1、项目建设的必要性

(1)项目建设是打造现代化城镇的需要

推进中心城镇建设、打造现代化城镇，是当地政府顺应经济发展规律，推进兴国县崛起做出的重大决策。为了继续强力推进"大发展、大建设、大环境"，现代化城镇建设无疑是个重要任务，而城镇建设过程中难免碰上拆迁和返迁问题。可见，本项目建设在城市建设中的先行作用日益明显，一是保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区的建成面积不断扩大;二是为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定;三是促进了房地产开发业的健康发展。

2、项目的批复情况

本项目所获得的批复情况如下表所示：

表12-2:项目批复情况

序号	批准文件名称	批准文件文号	批文日期	主要内容
1	《关于兴国县返迁安置房建设项目可行性研究报告的批复》	兴发改字[2017]297号	2017年12月15日	关于项目可行性研究报告的批复
2	《关于兴国县返迁安置房建设项目节能评估的批复》	兴发改字[2017]298号	2017年12月15日	关于项目节能报告的批复
3	《关于兴国县返迁安置房建设项目环境影响评价文件的批复》	兴环评争函[2017]16号	2017年12月14日	关于项目环境影响评价文件的批复
4	《关于兴国县返迁安置房建设项目用地预审意见》	兴国土资函[2017]208号	2017年12月12日	关于项目用地的预审意见
5	《建设项目选址意见书》	建字第3607322017049J号、3607322017050J号、3607322017047J号、3607322017046J号、3607322017048J号	2017年12月11日	关于项目选址的意见
6	《稳评报告》备案审查意见函	兴稳办函字[2017]19号	2017年12月14日	关于项目的稳评意见

3、项目法人单位

该项目法人单位为兴国县城市发展投资有限责任公司

4、项目选址

项目总用地面积项目总用地面积约264亩。项目共有5个安置点，其中:宋屋安置点位于县城将军大道，教育园区安置点位于县城平阳大道，阳光馨苑安置点位于县城滨江西大道，经开区安置点位于B区大道，田庄上安置点位于埠头乡枫林村。上述安置点均为兴国县城区范围内或周边地区，项目选址条件极佳。

5、建设内容和规模

项目总用地面积约264亩，总建筑面积510,581平方米，其中:住宅面积383,954平方米，商铺面积56,192平方米，拟建车位3,304个，相关公共配套设施70,435平方米，主要包括物业管理用房、社区管理用房、绿化景观带等。该项目的商业用房是安置房底层商铺，无独栋商铺。商业用房总投资额为24,229.94万元，占总投资的比例为11.01%。项目投资估算如下:

表12-3:项目投资估算

序号	项目	计费基础	费率或综合单价(%或元/m2)	投资金额(万元)
1	工程费			94792.42
1.1	宋屋安置点	75204 m2	1800	13536.72
1.2	教育园区安置点	165221 m2	1800	29739.78
1.3	经开区B区安置点	66784 m2	1800	12021.12
1.4	田庄上安置点	70150 m2	1800	12627
1.5	阳光馨苑安置点	62787m2	1800	11301.66
1.6	公共配套工程	70435m2	2210	15566.14
2	工程建设其他费			88228
2.1	土地费	264亩	300万	79200
2.2	前期工作费			200
2.3	勘察设计费			4450
2.4	招标代理费			176
2.5	工程监理费			2712
2.6	环境影响评价费			150
2.7	建设单位管理			1340
3	预备费	(1+2)×8%		14641.63
4	建设期利息	150000×7.5%	2	22500
5	合计(1+2+3+4)			220162.05

6、项目建设进度及资金来源

(1)项目建设进度

根据工程资金筹措情况及设备材料招标进度安排，本项目建设期计划为2年。本项目开工时间为2018年7月，预计完工时间为2020年6月。截至2019年10月，本期项目已投入资金4.9亿元。

(2)项目资金来源

项目投资估算为220,162.05万元，资金来源为拟融资150,000万元及建设单位自筹70,162.05万元。融资期限为7年，年利息按7.5%计算，宽限期2年;自筹资金主要来源于建设单位自有资金。

表12-5:项目投资计划表 单位:万元

序号	项目	合计	建设期	
			第1年	第2年
1	项目建设总投资	220162.05	101250	118912.05
1.1	建设投资	197662.05	90000	107662.05
1.2	建设期利息	22500	11250	11250
2	资金筹措	220162.05	181250	38912.05
2.1	项目资本金	70162.05	31250	38912.05
2.1.1	用于建设投资	47662.05	20000	27662.05
2.1.2	用于支付建设期利息	22500	11250	11250
2.2	融资资金	150000	70000	80000
2.2.1	用于建设投资	150000	70000	80000

(二)项目财务分析

1、项目成本情况

项目的运营成本主要为销售费用、水电费、工资及福利费用、广告费等，按预测销售收1%计算。年运营成本=费率*年营业收入。

表12-6:项目运营期内运营成本情况 单位:万元

序号	项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
	费率	1%	1%	1%	1%	1%
1	营业收入	181147.69	126809.02	18112.89	18112.89	18112.89
2	运营成本	1811.48	1268.09	181.13	181.13	181.13

2、项目收入情况

项目营业收入主要来源于住宅、商铺和地下车位销售收入。住宅总面积为383,954平方米、商铺总面积为56,192平方米、地下车位为3,304个。地下车位建成后可办理权证，发行人有权对外出售。预计第三年销售总量的50%、第四年销售总量的35%、第五年、第六年、第七年各为总量的5%。年营业收入=销售率*总量*价格，总营业收入为362,295.38万元。

表12-7:项目营业收入情况 单位:万元

序号	项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
	销售率	50%	35%	5%	5%	5%
1	住宅	109426.89	76598.82	10942.69	10942.69	10942.69
1.1	数量(m2)	191977	134383.9	19197.7	19197.7	19197.7
1.2	价格	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
2	商铺	56192	39334.4	5619.2	5619.2	5619.2
2.1	数量(m2)	28096	19667.2	2809.6	2809.6	2809.6
2.2	价格	2	2	2	2	2
3	车位	15528.8	10875.8	1551.0	1551.0	1551.0
3.1	数量(个)	1652	1157	165	165	165
3.2	价格	9.4	9.4	9.4	9.4	9.4
4	各年小计	181147.69	126809.02	18112.89	18112.89	18112.89
5	合计	362295.38				

3、项目收益情况

根据项目的可研报告，在本次债券存续期内，项目共可实现收入36.23亿元，实现净收益11.72亿元。

表12-8 项目收益测算 单位:万元

序号	项目	合计	计算期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	现金流入	362295.38	0	0	181147.7	126809	18112.89	18112.89	18112.89
1.1	营业收入	362295.38			181147.7	126809	18112.89	18112.89	18112.89
1.2	补贴收入	0							
2	现金流出	245122.75	90000	107662.1	23730.35	16611.98	2372.79	2372.79	2372.79
2.1	建设投资		90000	107662.1	0	0	0	0	0
2.2	经营成本		0	0	1811.48	1268.09	181.13	181.13	181.13
2.3	增值税及附加		0	0	21918.87	15343.89	2191.66	2191.66	2191.66
3	合计(1-2)	117172.63	-90000	-107662	157417.3	110197	15740.1	15740.1	15740.1

4、项目财务指标

根据项目的可研报告，按照8%的折算率测算，项目税前财务净现值为6.46亿元，税后财务净现值为0.11亿元。项目的税前内部收益率为23.90%，税后内部收益率为8.34%。项目盈利性良好。

三、募集资金使用管理体系

(一)发行人募集资金使用管理制度

发行人制定完善的资金管理制度，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保该项资金用于指定用途。

(二)募集资金账户监管

发行人聘请了江西兴国农村商业银行等银行作为监管银行对本期债券募集资金进行监管，确保与募集说明书中披露的募集资金用途一致。对于不符合募集资金用途的资金使用，监管银行应予以拒绝。

四、项目建设的保障措施

(一)工程保险及履约担保情况

兴国县返迁安置房建设项目作为兴国县的重点建设项目，已得到兴国县政府的重点支持。该项目建设地点的水文地质条件简单，施工条件好，周边基础、配套设施完善，且发行人已在该项目的临近区域完成过类似安置房项目的建设，有成熟的施工经验，不存在重大技术问题或其他可能影响施工进度的难题，工程进度能够得到保障，而购买工程保险的成本费用过高，因此，经发行人研究决定不购买工程保险。发行人将按照工程建设项目管理程序，加强项目管理，严防工程、安全等事故发生，确保项目施工顺利进行。

本期债券募投项目为普通安置房建设项目，且本项目业主具备丰富的实施经验，不存在重大技术问题或其他可能影响施工进度的难题，工程进度能够得到保障。发行人和承包商将严格实行计划管理，避免工程延期等风险，经发行人研究决定不强制要求工程承包方购买履约担保。

(二)项目超概算情况的解决措施

根据兴国县国有资产监督管理办公室出具的《关于兴国县返迁安置房项目投资超过工程概算情况安排的说明》，由于募投项目建设期较长，在实施过程中可能会出现实际投资规模超过概算的情况。为确保项目资金能够及时落实到位，县国资办将继续在项目承接、资金和政策上给予兴国城投大力支持，优先向其注入优质资产，不断增强该公司的资本实力和经营能力。同时，县国资办也将协调统筹资金以保证兴国县返迁安置房项目的投资需求。

第十三条项目现金流及收益分析

独立第三方兴国县智通工程咨询有限公司已对兴国县返迁安置房建设项目的收益和现金流进行评估，并出具了《关于对兴国县返迁安置房建设项目经济效益及现金流的测算分析报告》，主要内容如下:

此次评估测算假设，本期债券在2019年全额发行、票面年利率7.5%，在债券存续期内，前两年只还利息，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末按照债券发行总额的20%偿还债券本金。兴国县智通工程咨询有限公司的分析意见为:通过测算，兴国县返迁安置房建设项目的静态投资回收期(税后)为3.96年，动态投资回收期(税后)为6.86年;项目投资内部收益率(税后)为8.34%，高于本项目设定的基准收益率8%;税后财务净现值(ic=8%)为1056.38万元;项目的总收入和净现金流入能够覆盖项目总投资额和本期债券的本金及利息。

通过测算，兴国县返迁安置房建设项目盈利能力良好，资金回笼预期充足、稳定，兴国县城市发展投资有限责任公司发行10亿元项目收益债券募集资金是可行的。

第十四条本期债券偿债资金来源及偿债保证措施

本期债券的偿债资金主要来源于募投项目的未来收益。同时，为保证本期债券的还本付息，发行人还制定了详尽的偿债计划和偿债保障措施。

一、本期债券的偿债资金构成

(一)本期债券偿债资金为发行人由于项目建设所获得的全部相应收入，包括:

1、兴国县返迁安置房建设项目所属的房屋、车位、商铺的销售收入;

(二)赣州城市开发投资集团有限责任公司根据《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券差额补偿协议》的约定向本期债券专项偿债账户支付的差额款项(如需);

(三)本期债券存续期间偿债账户内资金由监管银行按照《偿债资金专户监管协议》约定方式进行存放所产生的收益。

二、本期债券的偿债计划

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券拟发行总额10亿元，为7年期固定利率债券，本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。本期债券偿付本息时间和支付金额明确，有利于发行人提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在客观分析自身未来财务状况和募投项目现金流的基础上制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息批露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额支付。

(二)偿债计划的人员安排

自本次发行起，发行人将安排专门人员负责管理还本付息、信息披露等工作。该等人员将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(三)偿债计划的财务安排

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

三、本期债券偿债资金来源

(一)项目运营收入

根据兴国县发展和改革委员会出具的可行性研究报告批复，本项目拟建设可供销售的住宅面积383954平方米，商铺面积56192平方米，拟建设车位3304个。根据项目可研报告测算，在本次债券存续期内，项目累计实现收入36.23亿元，扣除项目运营成本及相关税费后，项目累计实现收益31.48亿元，能够覆盖本次债券的本息。

(二)差额补偿人提供的偿债保障

赣州城市开发投资集团有限责任公司根据《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券差额补偿协议》，在本期债券存续期内，若当年专项偿债账户内资金未到达当年还本付息金额，则监管银行通知赣州城投履行差额补偿义务。赣州城投应于当年偿债日前的第15个工作日将该年度偿债资金缺口部分划入专项偿债账户。

四、偿债保障措施

根据本期债券募投项目现金流测算，该项目未来收益足以覆盖本期债券本息。影响本期债券按时还本付息的因素主要包括:现金收益不足支付当期本金或利息、返迁安置房销售回款未能按照销售协议进行、行业监管政策及安全生产风险等。为切实维护好投资者的合法权益，本期债券针对上述风险因素采取了一系列具体有效的措施来保障债券本息的按时足额兑付，具体偿债保障措施如下:

(一)本期债券募集资金投资项目产生的未来收益是债券本息支付的主要资金来源

根据《关于对兴国县返迁安置房建设项目经济效益及现金流的测算分析报告》，项目平均偿债备付率为1.20，项目投资内部收益率(税后)为8.34%，高于本项目设定的基准收益率8%;税后财务净现值(ic=8%)为1056.38万元;项目的总收入和净现金流入能够覆盖项目总投资额和本期债券的本金及利息。

(二)发行人稳定的经营状况和良好的盈利能力是偿付本期债券坚实基础

2016-2018年，发行人分别实现营业收入5.79亿元、7.88亿元和7.89亿元;分别实现净利润1.40亿元、1.39亿元和1.43亿元。发行人的营业收入主要来自于工程代建收入。发行人作为兴国县最重要的基础设施建设主体，承担了兴国县主要的基础设施建设业务，在区域内具有一定的垄断性。未来随着兴国县经济的不断增长，城镇化水平的不断提高，对基础设施的需求将不断增加。发行人的业务规模和盈利能力将得以持续提高。

(三)良好的资产状况为本期债券的偿付提供了可靠保证

截至2018年末，发行人资产总额合计109.32亿元，其中货币资金12.40亿元，未抵押的土地使用权41.81亿元，二者合计54.21亿元。发行人的资产中大部分具有良好的变现能力，能够为本次债券的偿付提供可靠保证。

(四)偿债资金专项账户的监管安排，对有效确保发行人按时还本付息形成了一定的外部约束

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人将在江西兴国农村商业银行股份有限公司设立偿债资金专项账户，聘请江西兴国农村商业银行股份有限公司作为该专项账户的监管银行，并与其签订《偿债账户监管协议》。根据该监管协议，发行人应在本期债券存续期内每个付息日和/或兑付日前第20个工作日，保证将当期应偿付资金划入偿债账户。发行人在每年付息日和/或兑付日前向监管银行发出指令，将本期债券应付本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

(五)提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券设置了提前偿还条款，自本期债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。这一还本方式可缓解本期债券到期一次还本压力，因此可进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

五、差额补偿人基本情况

(一)差额补偿人概况

差额补偿人名称:赣州城市开发投资集团有限责任公司　住所:江西省赣州市开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区会所

法定代表人:朱建华　注册资本:10亿元人民币

经营范围:土地整理及土地开发与运营;市政道路工程、堤防工程、供水供气工程、通信线路及配套设施项目开发建设;企业项目投资与管理(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融、证券、期货及财政信用业务);房地产开发。(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)

赣州城市开发投资集团有限责任公司(以下简称"赣州城投")是根据赣州市委市政府赣市府办抄字【2004】31号文件，于2004年3月由赣州市政府与江西赣南果业股份公司、深圳国际信托投资公司共同组建的国有控股公司。截至2018年末，公司注册资本为10亿元人民币，赣州城市投资控股集团有限责任公司持有赣州城投100%的股权，赣州城投的实际控制人为赣州市国有资产监督管理委员会。截至2018年末，赣州城投资产总额948.19亿元，所有者权益总额426.32亿元。2018年度，赣州城投实现营业收入22.11亿元，实现净利润7.30亿元。

(二)差额补偿人资信情况

中证鹏元资信评估股份有限公司给予赣州城投长期主体信用等级AA+。

(三)差额补偿人累计对外担保余额

截至2018年末，赣州城投累计对外担保余额10亿元。

(四)差额补偿人为其它企业发债进行担保、差额补偿的情况

截至报告期末，差额补偿人不存在为其他企业发行债券进行担保或承诺进行差额补偿的情况，不存在差额补偿已批未发的情况。

(五)差额补偿人主要财务数据

1、赣州城投主要财务数据(合并口径) 单位:亿元

项目	2018年度/末
资产总额	948.19
负债总额	521.87
归属于母公司股东的净资产	406.81
营业收入	22.11
利润总额	7.74
净利润	7.30
经营活动产生的现金流量净额	0.47
投资活动产生的现金流量净额	-51.59
筹资活动产生的现金流量净额	-19.78
现金及现金等价物净(减少)/增加额	-70.90

(六)差额补偿人债券情况

目前，赣州城投有以下债券已发行且尚未兑付:

序号	债券简称	起息日	期限(年)	利率(%)	余额(亿元)
1	15赣城债	2015-06-15	7	5.5	16
2	17赣州城投PPN002	2017-09-07	3	5.50	12
3	17赣州城投PPN001	2017-07-14	3	5.49	3
4	19赣州城投MTN001	2019-03-01	3+2	4.42	25

截至募集说明书签署日，差额补偿人不存在已批未发的情况。

(七)差额补偿人行业地位

1.赣州城投在赣州城市基础设施建设领域处于重要地位

赣州城投是赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体，在赣州市城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着赣州市城市基础设施建设和运营的重要任务。赣州城投根据赣州市政府授权，从事赣州市市政工程及配套设施建设，以及保障性住房及商品房的开发建设。近年来，赣州城投已陆续完成了省重点项目载污干管工程、赣州市城西防洪工程、赣州市章江南岸防洪工程、赣州市博物馆及城展馆工程、赣州市峰山应急水源工程、市人民医院新院、赣州师范高等专科学校、"四桥"(黄金大桥、沙石大桥、武陵大桥、客家大桥)等重大社会事业项目建设，实施了兴国中路道路、青年路延伸工程、阳光路道路工程、文明大道、迎宾大道快速路网等道路建设项目。成立以来，随着赣南苏区振兴发展和新型城镇化战略的推进，赣州城市建设进入"飞速发展的快车道。赣州城投勇担城市建设重担，快速推进红旗大道东延工程、钨都大道工程、五龙大桥景观工程、黄金大桥防洪堤、四桥九路一公园、奥体中心、南出入口道路、峰山森林公园连接线、323国道改造(梅林大桥—南出入口)、金融商务核心区等工程、赣州中心城区地下管网开发运营项目(一期)、赣州市中心城区上犹江水源保护及引水开发项目等一大批项目，提升赣州市中心城区基础设施水平，为城市面貌带来了翻天覆地的变化。

2.赣州城投在赣州市土地开发与运营领域处于绝对的主导地位

赣州城投是赣州市城市基础设施建设的业主法人，是代表赣州市政府进行城市投资开发建设的载体，是赣州市城市建设国有资产的运营主体，具有土地整理和开发与运营的职能。

3.赣州城投是赣州市中心城区的保障性住房建设开发的唯一主体

近年来赣州市实施的大部分的保障性住房都是由赣州城投承担建设开发的。2007-2018年，赣州城投先后完成了阳光瑞香、章江南苑、金城蓝湾经济适用房、章江苑、西桥路返迁房、金城蓝湾、星洲湾、B17农民返迁房、章江新区棚户区(含城中村)改造、创业家园、章江新区F17、F3、B17农民返迁房、章江新区J4、J21农民返迁房等保障房建设项目。对赣州市建立完善的住房保障体系，改善低收入家庭的居住条件，构建和谐社会、促进经济发展起到了重要的推动作用。

(八)差额补偿人竞争优势

1.赣州城投在所处行业拥有垄断优势

赣州城投作为赣州市最主要的城市基础设施投资和建设主体，其经营领域和投资范围涵盖了赣州市城市基础设施建设和城市公用事业建设行业的多个方面，居于区域内行业垄断地位。赣州市经济正处于高速发展的起飞阶段，随着《若干意见》的深入实施，城市基础设施升级和改造的需求十分迫切，未来几年将是赣州市城市基础设施建设项目集中实施的阶段，赣州城投服务赣南苏区振兴发展大局，势必做大做强做优，其业务量和效益将大幅增加。

2.赣州城投得到赣州市政府的支持力度不断加大

赣州城投是经赣州市政府批准由以赣州市国有资产为主体组建的国有公司，承担了赣州市城市基础设施投资和建设的重要任务，承担对市属国有资产的产权管理和资本运营职责。公司的运作已成为城市运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其城市资源经营的不可替代性，为公司的可持续发展奠定了良好的基础。

赣州城投在赣州市城市基础设施建设领域处于主导地位，自2009年赣州市国资委成为赣州城投的实际控制人后，政府的支持力度也不断加大，不断提升赣州城投经营实力和可持续发展能力。除不断增加土地注入、资产授权及股权划转等方式扩大实力外，政府还向赣州城投提供多种补贴和政策，以扶持赣州城投生产经营。

3.赣州城投所处地区拥有突出的区位优势

赣州市位于江西省南部，赣江上游，地处长江三角洲、珠江三角洲及闽江三角洲三大经济区的交汇处，是我国东南沿海地区向中部内地延伸的过渡地带，也是内地通向东南沿海的重要通道之一，具有承东启西、沟通南北的独特战略地位。"十五"及"十一五"期间，赣州市政府积极推进"对接长珠闽，建设新赣州"的发展战略，赣州市经济连年快速增长。2018年，赣州市地区生产总值为2,807.24亿元，在江西省11个地级市中排名第2位，地区生产总值同比增长9.3%;2018年财政总收入为459.51亿元，一般公共预算收入265.21亿元。

(九)差额补偿协议主要条款

1.赣州城市开发投资集团有限责任公司同意作为本期债券的差额补偿人，对本期债券的还本付息承担差额补偿职责，即本期债券偿债资金专户内资金不足以支付本期债券在付息/兑付日(T日)应付本息额(以下简称"T日应付本息")时，乙方应无条件支付偿债资金专户余额低于T日应付本息额的差额部分。

2.江西兴国农村商业银行股份有限公司应在T-30个工作日前向兴国县城市发展投资有限责任公司发出划款通知书，要求兴国县城市发展投资有限责任公司按照《偿债账户监管协议》、《收入归集专户监管协议》及本协议的约定按时足额划付T日应付本息。

3.兴国县城市发展投资有限责任公司应于T-20个工作日前将T日应付本息足额划入偿债资金专户。

4.在T-20工作日，兴国县城市发展投资有限责任公司偿债资金专户余额低于T日应付本息额时，江西兴国农村商业银行股份有限公司应及时以书面方式通知赣州城市开发投资集团有限责任公司履行差额补偿责任。

5.赣州城市开发投资集团有限责任公司在收到江西兴国农村商业银行股份有限公司关于兴国县城市发展投资有限责任公司偿债资金专户余额低于当期应付本息额通知时，赣州城市开发投资集团有限责任公司应于T-15工作日前无条件将偿债资金专户余额与T日应付本息额的差额部分汇入偿债资金专户。

6.赣州城市开发投资集团有限责任公司向兴国县城市发展投资有限责任公司提供差额补偿后，赣州城市开发投资集团有限责任公司对兴国县城市发展投资有限责任公司拥有事后追索权，但该追索权的行使不影响赣州城市开发投资集团有限责任公司应承担的债券本息的差额补偿义务。

7.赣州城市开发投资集团有限责任公司向兴国县城市发展投资有限责任公司提供差额补偿金后，江西兴国农村商业银行股份有限公司对差额补偿金按甲丙双方签订的《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券偿债账户监管协议》约定进行监督。

8.兴国县城市发展投资有限责任公司和赣州城市开发投资集团有限责任公司对本期债券的还本付息承担无条件连带责任。

9.为确定发行人及差额补偿人未按本协议约定的时间及方式完全履行本期债券的偿还责任及补偿责任，则未偿付的本期债券之债券持有人可分别或联合要求兴国县城市发展投资有限责任公司和赣州城市开发投资集团有限责任公司中任一方或双方履行本期债券的本息偿还责任，本期债券受托管理人可代理未偿付的本期债券之债券持有人要求兴国县城市发展投资有限责任公司和赣州城市开发投资集团有限责任公司履行上述责任。

10.发行人及差额补偿人在收到本期债券之债券持有人关于要求履行上述债务偿还连带责任的书面通知后，应及时向未偿付的本期债券之债券持有人偿付本期债券项下到期未付的债务。

六、担保人基本情况

鉴于差额补偿人赣州城投也担任本期债券的担保人，因此担保人的相关情况介绍请见"五、差额补偿人基本情况"。

担保函主要条款如下:

1.本担保函担保的债券为七年期项目收益债券"兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券"(具体名称以实际发行时为准)，发行面额总计不超过人民币15亿元。

2.本担保函项下的债券分期兑付本金，在本期债券发行后的第3年至第7年的每一个兑付日，分别按照本期债券发行总额的20%(叁亿元整)等额偿还本金。

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

3.担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4.在本担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本债券利息和/或本金，且差额补偿人也无法按照补足差额时，担保人应主动承担担保责任，在还本付息日T-5个工作日前将差额部分划入本支债券登记机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

5.担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

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

7.国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8.债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

9.经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

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

11.本担保函自出具之日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

七、投资者保护机制

(一)重大事项应对措施

发行人或项目本身存在发生以下重大事项时，将采取必要的应对措施，以保护本期债券的投资者:

1.发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项。

应对措施:发行人将在上述事项发生后15个工作日内按照国家发改委指定的方式以及其他主管部门要求的方式对相关情况进行披露，如上述不利事项触发《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及本募集说明书中关于召开持有人会议、加速到期等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

2.债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工。

应对措施:发行人将按照《债权代理协议》及本募集说明书中关于加速到期的条款，由债权代理人召开债券持有人大会，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

3.项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项。

应对措施:发行人将在上述事项发生后15个工作日内按照国家发改委指定的方式以及其他主管部门要求的方式对相关情况进行披露，如上述不利事项触发《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及本募集说明书中关于召开持有人会议、加速到期等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

4.债项评级下降。

应对措施:发行人将在该事项发生后15个工作日内对债项评级下降的原因进行分析，并按照国家发改委指定的方式以及其他主管部门要求的方式披露。如上述事项触发《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及本募集说明书中关于召开持有人会议、加速到期等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

5.项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益等情况。

应对措施:发行人将在上述事项发生后15个工作日内按照国家发改委指定的方式以及其他主管部门要求的方式对相关情况进行披露，如上述不利事项触发《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及本募集说明书中关于召开持有人会议、加速到期等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

6.项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排。

应对措施:

以下事件构成本期债券的违约事件:

(1)本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金;

(2)发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该种违约持续超过30个工作日仍未被补救;

(3)发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人;

(4)差额补偿人发生重大不利变化;

(5)其他对本期债券产生重大不利影响的情形。

如果上述违约事件发生，债权代理人应立即召集召开债券持有人会议，经债券持有人会议决议要求发行人立即清偿所有未偿还债券的本金和相应利息的，债权代理人应书面方式通知发行人，发行人应该按照债权代理人的要求及债券持有人会议决议立即清偿所有未偿还债券的本金和相应利息，或采取下述措施以获得债券持有人会议关于发行人加速清偿的豁免。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施:(1)向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和(i)债权代理人及其顾问的合理赔偿、费用和开支;(ii)所有迟付的利息;(iii)所有到期应付的本金;(iv)适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利;或(2)相关的违约事件已得到救济或被豁免;或(3)债券持有人会议同意的其他措施，则若债券持有人会议决议接受发行人的救济措施，豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定，则债权代理人应书面通知发行人，并附债券持有人会议决议。

如果发生违约事件后连续30个连续工作日仍未解除，债权代理人可根据单独或合计持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

7.发生项目资产权属争议时的解决机制。

应对措施:凡发生项目资产权属争议，涉及各方应当首先通过友好协商方式解决。协商不成的，各方均有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

(二)第三方审计

本期债券的债权代理人将委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议行为的，会计师事务所将及时报告债权代理人和有关监管机构。

(三)加速到期安排

本期债券设置加速到期安排，当出现启动加速到期条款的情形时，由债权代理人召开债券持有人大会，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。可启动加速到期条款的情形如下(包括但不限于):

1.债券发行三个月后，项目仍未开工;

2.项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平;

3.发行人破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。

(四)项目收益权的排他性

发行人合法享有本期债券募投项目及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据有关账户协议和账户监管要求，在项目债券本息范围内全部用于债券偿债。在本期债券存续期内，发行人不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利，但下述第(五)条规定的除外。

(五)资产抵质押

发行人应于本期债券募投项目竣工验收并办理权证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。

(六)债券持有人会议及债权代理人制度

1.债券持有人会议

为保护本期债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，发行人与本期债券债权代理人制定并签署了《债券持有人会议规则》，对债券持有人会议的召开、出席、表决和决议等事项的规则进行了明确。当出现发行人不能按期支付本息、发行人减资、合并、分立、解散等影响债券持有人重大权益的事项时，债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。有关债券持有人会议的详细规定，应参照《债券持有人会议规则》。

2.债权代理人

为维护本期债券持有人的利益，发行人聘请了光大证券作为本期债券的债权代理人，并与之签订了《债权代理协议》。在本期债券存续期限内，债权代理人将按照债券持有人的最大利益行事，履行清偿本期债券本息的监督职责和代理债券持有人享有的权利，召集和主持债券持有人会议，在发行人违约时由债券持有人授权或代表债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或诉讼事务等义务。关于发行人、债券持有人就本期债券的债权代理相关事项的约定请详见《债权代理协议》。

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

第十五条账户设置及监管

为确保本期债券募集资金的封闭运作，发行人与江西兴国农村商业银行股份有限公司签署《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券募集资金使用专户监管协议》、《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券项目收入归集专户监管协议》和《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目偿债资金专户监管协议》分别设立了募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户，明确了本期债券募集资金使用和后续还款方式。监管协议中关于募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户的监管的主要内容如下:

一、募集资金使用专户

1.发行人应在本期债券发行首日前5个工作日于监管银行开立唯一的募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。募集资金使用专户中的资金包括本期债券募集款项及其存入募集资金使用专户期间产生的利息。

2.主承销商将按照《承销协议》的要求，按时、足额将本期债券募集资金扣除承销费用后的余额直接划入募集资金使用专户。

3.发行人应按照《募集说明书》和本协议的要求，使用募集资金使用专户中的资金，募集资金使用专户中的资金只能用于兴国县返迁安置房项目。

4.发行人需要使用募集资金用于项目建设时，应提前3个工作日向监管银行发出书面划款通知，并随附证明资金用途的相关资料(包括但不限于甲方与相关方签署的合同和/或发票等)，经监管银行从形式层面审核相关证明文件后符合《募集说明书》约定的资金用途的，方可准予使用。由监管银行将相应款项从募集资金使用专户划转至甲方指定的账户。发行人应在监管银行划款之日起5个工作日内将相关发票提供给监管银行复核。

5.募集资金使用专户，专门用于项目收益债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。募集资金使用专户内的临时闲置的募集资金只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等安全性高、流动性较好、低风险保本投资。账户闲置资金的投资应按约定投资方式执行。募集资金使用专户不得设定任何权利限制。

6.当发行人不能按期偿付本期债券本息时，监管银行将根据债券持有人会议决议严格控制募集资金使用专户中所有资金的支出。

二、项目收入归集专户

1.发行人应在本期债券发行首日前5个工作日于监管银行开立唯一的项目收入归集专户，专门用于项目收入的接收、存储及划转。发行人应在本期债券存续期每个计息年度的付息日/兑付日前将项目收入归集专户的全部收入分两次划转至偿债资金专户，划转时间间隔为6个月，作为债券偿债准备金，偿债准备金以持偿付的金额为准。

2.发行人应在项目收入归集专户存储期内于监管银行开立项目收入归集专户，除按照本协议第六条规定之外，发行人不得设立任何其他项目收入归集专户。如发行人的其他账户收到项目收入的，发行人须立即将该等资金划入项目收入归集专户。项目运营期间所有收入必须全部进入项目收入归集专户。项目收入由可确定的主体支付时，由该主体直接将项目收入划付至项目收入归集专户，作为债券偿债准备金。

3.资金划付安排

(1)主承销商应在每个付息日/兑付日前30个工作日书面通知发行人及监管银行本期债券当期应付本息金额和/或利息的具体金额。

(2)发行人不可撤销地授权监管银行在每个付息日/兑付日前20个工作日前将本期债券偿债资金由项目收入归集专户进行归集并在每个付息日/兑付日前20个工作日将偿债资金划付至偿债资金专户。

(3)发生下列情形(合称"提前划付事件")之一的，发行人不可撤销地授权监管银行依据债权代理人的通知，将项目收入归集专户的全部资金提前划入偿债资金专户;资金余额小于当期偿债资金金额的，在此后项目收入归集专户收到项目收入的当日将该等款项划入偿债资金专户，直至偿债资金专户内资金余额足以支付本期债券当期应付本息总额:

(i)发行人主体信用等级降至A+及以下;

(ii)项目收入归集专户有被采取冻结/暂停支付、扣划/划拨等强制措施的风险;

(iii)发行人发生未履行重大判决事项，(被)申请破产等可能影响发行人偿债能力的事件;

(iv)项目现金流预测重大变化，可能无法覆盖本期债券的应付本息;

(v)其他可能影响本期债券到期足额偿付的事件。

自上述事由消失之日起，资金划付安排继续按本条第(1)款执行。

4.项目收入归集专户的预留银行印鉴由发行人预留，由发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人章，如果发行人发生人员变更，应提前10个工作日通知乙方并在5个工作日内办理预留印鉴变更手续。

5.项目收入归集专户资金仅限匹配偿债资金专户，用于偿付本期债券本息。项目收入归集专户的资金不得进行任何形式的投资。项目收入归集专户不得设定任何权利限制。

三、偿债资金专户

1.发行人应在本期债券发行首日前5个工作日于监管银行开立唯一的偿债资金专户，专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。

2.发行人只能以偿债资金专户接收并存储兴国县返迁安置房项目运营收入、财政补贴收入以及差额补偿资金(如有)。除按照本协议第六条规定设立的新的偿债资金专户以外，发行人不得设立任何其他偿债资金专户。如发行人的其他账户收到应付本期债券偿债资金的，发行人须立即将该等资金划入偿债资金专户。

3.偿债资金专户的资金除偿还本息外，不得用作其他用途。偿债资金专户不得设定任何权利限制。

4.临时闲置的偿债资金只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等安全性较高、流动性较好、低风险保本投资，并在付息或兑付日前5个工作日全部转化为现金。账户闲置资金的投资应当按照协议约定的方式执行。

5.偿债资金划付安排

(1)T-30工作日(偿债资金通知日):监管银行书面通知发行人当期应付本金和/或利息的具体金额。

(2)T-20工作日(偿债资金划付日):发行人不可撤销地授权监管银行在不晚于当日16:00将当期偿债资金划付至偿债资金专户(发生《项目收入归集专户监管协议》约定的"提前划付事件"的，按该协议约定时间进行资金划付)。如偿债资金专户内资金余额不足以支付债券本息，则监管银行应在3日内将差额部分通知差额补偿人，同时通知发行人。

(3)T-15工作日(差额补偿资金划付日):差额补偿人应于当日前将差额补偿资金划入偿债资金专户。

(4)T-5工作日(担保人资金划付日):如偿债资金专户内资金不足以支付债券本息，则监管银行还应将差额部分通知担保人，由发行人及债权代理人通知担保人采取担保措施，担保人将差额资金划付至偿债资金专户。

(5)T-5工作日(偿债公告日):发行人就偿付债券事宜在指定媒体进行公告，并筹备本期债券兑付事宜。监管银行于该日16:00前确认偿债资金到位情况。发行人应于该日16:00发布还本付息公告。

(6)T-3工作日(偿债划款日):监管银行应不晚于当日16:00将当期偿债资金由偿债资金专户划付至证券登记机构指定账户。

(7)T日(付息日/兑付日):证券登记机构将当期本息支付给本期债券持有人。

6.监管银行应按以下分配顺序支付偿债资金专户中的资金:

(1)当期债券利息;

(2)当期债券本金(如有)。

7.本期债券偿债资金专户应按照本协议约定以及《募集说明书》披露的偿债资金划付安排进行偿债资金划付，本协议各方均应履行偿债资金划付安排中应由其履行的各项义务。发行人应将偿债资金按时划入偿债资金专户，并不可撤销地授权监管银行按照本协议和《募集说明书》所述的偿债资金划付安排将偿债资金专户中的资金用于支付本期债券本息。

8.当发行人未能按照本协议约定的方式履行偿债义务时，监管银行根据债券持有人会议决议严格控制偿债资金专户和募集资金使用专户中所有资金的支出。

9.偿债资金专户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人章，如果发行人发生人员变更，应提前10个工作日通知乙方并在5个工作日内办理预留印鉴变更手续。

10.偿债资金专户自设立之日起生效，自本期债券所有还本付息义务履行完毕并完成相关账户注销手续后终止。

四、第三方审计

本期债券的债权代理人将委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议行为的，应及时报告债权代理人和有关监管机构。

第十六条风险与对策

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

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券且期限较长，可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会给本期债券的投资收益水平带来一定的不确定性。

对策:本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

(二)偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期足额兑付。

对策:发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强;发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设和补充营运资金，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。

(三)流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策:本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。

(四)信用评级变化风险

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

对策:本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映发行主体的信用情况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事件积极做好应对措施;严格按照本募集说明书及相关协议的约定，按时、足额提取偿债资金;保证偿债资金账户中有足够的资金满足本期债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信水平。

(五)与募投项目相关的风险

1.募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，充分保障项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，影响因素众多，建设过程中可能会面临一些不确定因素，从而对项目的建设及日后正常运营造成影响。

对策:公司将在项目实施过程中，积极加强各环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

2.工程建设风险与对策

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

对策:在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实际收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

3.环境与意外伤害风险与对策

本期债券募投项目在建设过程中有可能造成噪声、固体废弃物等环境污染，引发一定风险;另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等;除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成影响，带来潜在风险。

对策:在项目施工中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范;严格加强消防教育，按照规范措施好消防设施。

二、与发行人有关的风险与对策

(一)流动性风险

发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人资产中为土地使用权、应收账款占比较大，实际流动性一般。另一方面，发行人承建的城市基础施项目建设周期普遍较长，资金周转压力较大，随着未来项目建设资金的需求，公司有息负债规模将不断扩大，未来存在较大的刚性本息支付压力。

对策:一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，同时争取政府的支持，尽可能缩短委托代建回购款的支付期限，从而有效降低资金周转压力;另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。

(二)经营管理风险

发行人作为国有企业，业务以城市基础建设为主，公司盈利能力一般，利润水平对财政补贴的依赖性较大，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。另一方面，由于兴国县尚处于城市化进程的快速发展阶段，发行人在建及拟建项目投资规模较大，导致未来资本支出较大。

对策:发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协调，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力;进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快建立现代企业制度，提高运营效率。从长远来看，随着兴国城市建设的不断推进和拓展，发行人在城市建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。

针对公司未来一段时间资本支出压力较大的问题，一方面发行人将合理制定年度投资计划，并提前安排好债务资金的还本付息;另一方面，发行人还将在以城市基础建设为基础的前提下开展多元化经营，大力开展经营性项目，增强自身造血能力，提高自身盈利能力同时进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，从而保证公司的财务安全。

此外，发行人今后将进一步加强与兴国县政府的沟通、协调，确保政府对项目回购款的持续支持以及回购款项的及时支付，以保障项目回购款的稳定性和可持续性。

(三)财务风险

发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人资产中土地使用权、应收账款和其他应收款占比较大，实际流动性一般。在本次债券存续期内，随着兴国县城镇化进程的加快，未来发行人承接的基础设施建设项目不断增加，发行人资本支出压力较大;另一方面，发行人主营业务收入主要来自于负债规模的增加，这将近一步加大发行人的财务风险。此外，公司净利润对政府补贴依赖较大。

对策:一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，同时争取政府的支持，尽可能缩短委托代建回购款的支付期限，从而有效降低资金周转压力;另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，实现多元化经营，增加收入的来源。

(四)募集资金使用风险

本期债券的募集资金专项用于兴国县返迁安置房建设项目，若公司未来发生信用危机，兴国县返迁安置房建设项目未来产生的收益可能与其他资金混同，从而导致偿债资金被占用。

对策:发行人将严格按照《募集说明书》约定的用途使用本期债券募集资金，监管银行和债权代理人也将按照《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券募集资金使用专户监管协议》、《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券项目收入归集专户监管协议》和《2019年兴国县城市发展投资有限责任公司返迁安置房项目收益债券偿债资金专户监管协议》约定进行募集资金使用的监管，确保偿债资金使用的安全。

三、政策风险

发行人主要从事授权范围内的国有资产经营管理、城市基础设施建设等，其中城市基础设施建设投资为发行人主要业务，该项业务现阶段受到国家和江西省产业政策的大力支持。但在我国国民经济发展的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，不排除相关产业政策的变动在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策:公司将对城市基础设施相关产业政策保持高度关注，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，增强对政策变化的预见，适时调整经营策略，应对变化。此外，目前发行人正向业务的多元化方向发展，以应对单一产业风险，从而降低产业政策变动所造成的影响。

第十七条信用评级

根据中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券发行主体及债券进行的综合评估，本期债券信用等级为AA+级，发行人长期信用等级为AA-级，评级展望为稳定。

(一)评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司评定兴国县城市发展投资有限责任公司(简称"兴国城投"或"公司")的主体信用等级为AA-，评级展望为稳定;评定2019年兴国县返迁安置房项目收益债券"(以下简称"本期债券")的信用等级为AA+。

鹏元资信肯定了考虑到发行人所处的外部环境较好，为公司发展提供了良好基础，公司获得的外部支持力度较大;募投项目具备一定的偿债能力;同时，由赣州城市开发投资集团有限责任公司(以下简称"赣州城投")提供差额补偿及全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，提升了本期债券的安全性。同时，鹏元资信也关注到募投项目经济效益实现存在一定不确定性预期;公司经营活动现金流表现较差，有息债务规模增长迅速，未来债务偿还压力较大等风险因素对公司整体信用状况的影响。

(二)正面

1.外部环境较好，为公司发展提供了良好的基础。2016-2018年兴国县分别实现地区生产总值141.56亿元、158.42亿元和174.52亿元，按可比价格计算，增长率分别为9.3%、9.1%和9.3%，为公司发展提供了良好的基础。

2.募投项目具备一定的偿债能力。根据可研报告，在本期债券存续期内(除建设期前两年外)，募投项目预期累计可偿债收入覆盖当年债务本息比例均高于11.20，累计可偿债现金流对当年本息的覆盖倍数均高于9.73，累计可偿债现金流对累计本息的覆盖倍数为2.29，募投项目具备一定的偿债能力。

3.差额补偿人实力较强，提升了本期债券的信用水平。赣州城投实力较强，经营情况较好，经中证鹏元综合评定，赣州城投的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，其为本期债券提供的差额补偿责任和全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有助于提升本期债券的信用水平。

(三)关注

1.募投项目能否实现预计经济效益存在不确定性。本期债券募投项目投资规模较大，项目经济效益主要基于众多假设，易受项目实施进度、建设成本和建设后房屋销售进展及价格能否达到预期等重要因素影响，未来能否实现预期收益存在不确定性。

2.募集资金混同风险。若公司未来发生信用危机，兴国县返迁安置房建设项目未来产生的收益可能与其他资金混同，从而导致偿债资金被占用。

3.公司经营活动现金流表现较差，有息债务规模较大。2016-2018年，公司经营活动现金流净额分别为-4.17亿元、-17.12亿元和-8.54亿元，经营活动现金流表现较差;截至2018年末，公司有息债务规模为40.94亿元，占总负债的91.84%，EBITDA利息保障倍数下降至1.34，债务偿还压力较大。

四、跟踪评级

鹏元资信将在本期债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

五、发行人获得银行授信情况

截至2018年末，发行人获得银行授信总额53.87亿元，已使用授信额度48.17亿元，未使用授信额度5.7亿元。

六、发行人信用记录

最近三年，发行人信用记录良好，不存在违约的情况。

第十八条法律意见

本期债券发行人律师北京德和衡(上海)律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为:

一、本次发行已合法、有效地获得目前所需的各项内部批准和授权;

二、发行人具备本次发行的主体资格;

三、本次发行符合有关法律法规及其他规范性文件规定的实质条件;

四、发行人设立和注册资金变更的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准;

五、发行人拥有独立开展业务所需的场所、资质和人员，所有机构、财务、人员、业务均独立于股东及其关联企业，发行人具有面向市场自主经营的能力;

六、发行人的主要财产均系合法取得，不存在产权纠纷或其他潜在纠纷;主要债务真实、合法、有效，其履行不存在重大法律争议;

七、发行人在税务、环境保护方面不存在违反现行法律、法规和规范性文件的情形;

八、发行人、董事及其高级管理人员不存在尚未了结或者近期可能产生或可以预见重大诉讼、仲裁或行政处罚;

九、发行人募集资金的运用符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，所用募投项目均已取得必要的批准文件;

十、《募集说明书》的内容和格式符合有关法律、法规及其他规范性文件的规定，对《法律意见书》内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;

十一、为本期债券的发行提供服务的中介机构均具备相关资质并已在有效期内，符合有关法律、行政法规和规章的规定;

综上所述，发行人具备有关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件，本次发行已经合法、有效地获得必要的批准与授权;本次发行尚待获得国家发改委的核准。

第十九条本期债券存续期内信息披露机制

一、信息披露机制

发行人及其他信息披露义务人将按照国家有关规定履行信息披露义务。主承销商将督促和检查发行人履行信息披露义务。信息披露的方式将依照国家有关规定，通过相关媒体或平台进行公告。

二、信息披露安排

本期债券存续期内，发行人将依照有关规定履行以下信息披露义务:

1.发行信息披露

本期债券的募集说明书等法律文件应置备于必要地点并通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。

2.持续信息披露

发行人和承销机构应在每个会计年度结束后三个月在中国债券信息网等相关媒体上公告或向机构投资者通报项目实施进展情况及募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户收支情况，此后每半年公告或通报上述情况。在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对债券持有人有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3.信息披露质量要求

发行人、主承销商应保证信息披露的及时性、齐备性、一致性和可理解性。发行人、承销机构、中介机构应保证所披露信息的真实、准确、完整，并承担相应的民事、行政和刑事法律责任。

特此声明

股东代码:

投资者签名:

签署日期:

(本风险揭示书一式二份，一份由证券公司留存备查，一份由委托人保存)

本报社址:北京市亦庄地盛西路6号中改传媒大厦　邮政编码100176　值班电话(010)56805051　广告发行部(010)56805116　广告经营许可证:京大工商广登字20180001号　零售价2.00元　本报照排 经济日报印刷厂印刷