中国经济导报
责编：王雄伟　电话：010-63691715　组版：黄金亮

2018年上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：上饶县城市建设投资开发有限公司
主承销商：财达证券股份有限公司　　华融证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明

发行人股东会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体股东会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。

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

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商声明

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

四、律师声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》、《2017年上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》、《上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

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

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

七、综合信用承诺

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

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2018年上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“18上饶城投债”）。

（二）发行总额：人民币15亿元。

（三）债券期限：本期债券7年期固定利率债券。

（四）债券票面利率：本期债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年分期兑付，分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

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

（七）发行方式：本期债券以簿记建档、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）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

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

（九）承销方式：承销团余额包销。

（十）信用安排：本期债券无担保。

（十一）信用级别：经联合资信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AA级。

释　义

在本募集说明书及其摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司：指上饶县城市建设投资开发有限公司
本期债券：指2018年上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券。
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《2018年上饶县城市建设投资开发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：指财达证券股份有限公司和华融证券股份有限公司
牵头主承销商：指财达证券股份有限公司
联席主承销商：指华融证券股份有限公司
簿记管理人：指财达证券股份有限公司
中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司
上交所：指上海证券交易所
簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。
评级机构、联合资信：指联合资信评估有限公司
审计机构、中天运：指中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、辽宁海大：指辽宁海大律师事务所
承销团：指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商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《2017年上饶县城市建设投资开发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期发行签订的《2017年上饶县城市建设投资开发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《2018年上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》。
承销团余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨与本期债券各自承销份额对应的款项。
债权代理人：指江西银行股份有限公司上饶旭日支行
募集资金账户监管人和偿债资金账户监管人：指江西银行股份有限公司上饶旭日支行和九江银行股份有限公司上饶县支行
债权代理协议：指发行人与江西银行股份有限公司上饶旭日支行签订的《2017年上饶县城市建设投资开发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《2017年上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
福禄高：指上饶市福禄高建设发展有限公司
瑞德：指上饶县瑞德建设发展有限公司
康凯：指上饶县康凯建设发展有限公司
安安美：指上饶市安安美建设发展有限公司
泰安：指上饶市泰安交通发展有限公司
恒邦建设：指上饶县恒邦建设发展有限公司
哲砺：指上饶县哲砺建设发展有限公司
御天交通：指上饶市御天交通发展有限公司
卓昌：指上饶县卓昌建设发展有限公司
捷达交通：指上饶市捷达交通发展有限公司
和顺汽车：指上饶县和顺汽车服务有限公司
公务用车：指上饶县公务用车服务有限公司
恒利轩：指上饶县恒利轩投资发展有限公司
城投水业：指上饶县城投水业投资发展有限公司
石人温泉：指上饶县石人温泉开发有限公司
民富：指江西民富建设工程有限公司
民安：指江西民安建筑材料贸易有限公司
永盛：指上饶县永盛建设投资开发有限公司
西城材料：指上饶县西城建筑材料贸易有限公司
西城物业：指上饶县西城物业服务有限公司
西城投资：指江西西城建设投资开发有限公司
西城工程：指江西西城建设工程有限公司
现代农投：指上饶县现代农业投资有限公司
农发基金：指中国农发重点建设基金有限公司
国开基金：指国开发展基金有限公司
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：指每周一至周五，法定节假日除外。
元：指人民币元。

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〔2017〕376号文件核准公开发行。

本期债券业经江西省发展和改革委员会赣发改财金〔2017〕1110号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经上饶县城市建设投资开发有限公司股东会于2017年5月22日作出的《关于同意上饶县城市建设投资开发有限公司申请公开发行2017年公司债券的股东会决议》同意公开发行公司债券。

本期债券业经上饶县城市建设投资开发有限公司执行董事于2017年5月5日作出的《上饶县城市建设投资开发有限公司执行董事决定》同意申请公开发行。

第二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人：上饶县城市建设投资开发有限公司
法定代表人：刘昌福
住所：江西省上饶市上饶县惟义路122号
联系人：刘昌福
联系地址：江西省上饶市上饶县惟义路122号
联系电话：0793-8452099　传真：0793-8452099　邮政编码：334100

二、承销团
（一）牵头主承销商、簿记管理人：财达证券股份有限公司
法定代表人：翟建强
住所：河北省石家庄市桥西区自强路35号
联系人：王鹏涛、胡敏章、李宗烨
联系地址：河北省石家庄市桥西区自强路35号
联系电话：0311-66008578　传真：0311-66006204　邮政编码：050000
（二）联席主承销商：华融证券股份有限公司
法定代表人：祝献忠
住所：北京市西城区金融大街8号C座
联系人：吴浩量、赵彦琳
联系地址：北京市西城区金融大街8号C座
联系电话：010-86177550　传真：010-56177554　邮政编码：100033
（三）分销商：东方花旗证券有限公司
法定代表人：马骥
住所：上海市黄浦区中山南路318号24层
联系人：郑昊
联系地址：上海市黄浦区中山南路318号24层
联系电话：021-23153826　传真：021-23153509
（四）分销商：英大证券有限责任公司
法定代表人：吴骏
住所：深圳市福田区深南中路华能大厦三十、三十一层
联系人：房芮羽
联系地址：北京市东城区建国门内大街18号院1号楼英大国际大厦205
联系电话：010-58381519　传真：010-58381550　邮政编码：100005

三、债券托管机构：
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170745,010-88170731　传真：010-66061875　邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
总经理：聂燕　联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
电话：021-38874800　传真：021-58754185　邮政编码：200120

四、审计机构：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
法定代表人：祝卫
住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704
联系人：李彬、武传祥
联系地址：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704
联系电话：010-88395676　传真：010-88395676　邮政编码：100037

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司
法定代表人：王少波
住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层
联系人：文中
联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层
联系电话：010-85679696　传真：010-85679228　邮政编码：100022

六、发行人律师：辽宁海大律师事务所
负责人：刘旭
住所：辽宁省大连市西岗区新开路82号越秀大厦2301室
联系人：刘存山、谷剑峰
联系地址：辽宁省大连市西岗区新开路82号越秀大厦2301室
联系电话：0411-39910580　传真：0411-39910660　邮政编码：116011

七、债权代理人：江西银行股份有限公司上饶旭日支行
法定代表人：蔡永忠
住所：上饶县春江大道5号
联系人：蔡永忠
联系地址：上饶县春江大道5号
联系电话：0793-7920891　传真：0793-7920891　邮政编码：334100

八、资金账户监管人：江西银行股份有限公司上饶旭日支行
法定代表人：蔡永忠
住所：上饶县春江大道5号
联系人：蔡永忠
联系地址：上饶县春江大道5号
联系电话：0793-7920891　传真：0793-7920891　邮政编码：334100
九江银行股份有限公司上饶县支行
法定代表人：张强强
住所：江西省上饶市上饶县旭日南大道33号
联系人：吴晓佳
联系地址：江西省上饶市上饶县旭日南大道33号
联系电话：0793-8820669　传真：0793-8820669　邮政编码：334100

第三条　发行概要

一、发行人：上饶县城市建设投资开发有限公司。
二、债券名称：2018年上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“18上饶城投债”）。
三、发行总额：不超过人民币15亿元。
四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。
五、债券票面利率：本期债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。
六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。
本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年分期兑付，分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。
七、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。
八、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点发行的债券在中央国债登记公司登记托管；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。
九、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）公开发行和通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。
十、发行首日：本期债券发行的第1日，即2018年7月24日。
十一、发行期限：3个工作日，自发行首日至2018年7月26日。
十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2018年7月23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7月24日为该计息年度的起息日。
十四、计息期限：本期债券的计息期限为2018年7月24日至2025年7月23日。
十五、付息日：本期债券的付息日为2019年至2025年每年的7月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
十六、兑付日：本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的7月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
十七、本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。
十八、承销方式：承销团余额包销。
十九、承销团成员：牵头主承销商为财达证券股份有限公司，联席主承销商为华融证券股份有限公司，分销商为东方花旗证券有限公司、英大证券有限责任公司。
二十、信用安排：本期债券无担保。
二十一、信用级别：经联合资信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AA级。
二十二、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。
二十三、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托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2018年上饶县城市建设投资开发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向境内机构投资者公开发行部分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（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

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

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行部分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部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条　认购人承诺

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

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

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

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

四、投资者认购本期债券即被视为接受江西银行股份有限公司上饶旭日支行作为本期债券债权代理人，以及江西银行股份有限公司上饶旭日支行和九江银行股份有限公司上饶县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。本期债券付息日为2019年至2025年每年的7月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

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

二、本金的兑付

（一）本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年分期兑付，分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

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

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：上饶县城市建设投资开发有限公司
住所：江西省上饶市上饶县惟义路122号
法定代表人：刘昌福
注册资本：贰亿壹仟贰佰叁拾贰万元整
成立日期：2005年10月17日
企业类型：其他有限责任公司

经营范围：城市维护建设规划及城市基础设施项目开发；房地产开发；不动产租赁，农村基础设施项目建设；集中成片地块改造、开发、经营；水利建设、园林绿化；苗木种植。（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）。

上饶县内截至目前共五家政府融资平台公司，分别为：上饶县城市建设投资开发有限公司、上饶县远昌国有资产经营有限公司、上饶县恒昌投资发展有限公司、上饶县灵山旅游发展有限公司、上饶县城南新区开发建设有限公司。发行人作为上饶县内最大、最主要的国有资产和公共事业运营主体，肩负着上饶县基础设施及社会重大项目的开发、建设、管理、维护等重要职责，经营项目涉及上饶县基础设施建设、土地整理开发、房屋租赁、村镇居民供水、公务用车等多个领域。县内其他平台公司均未发行过债券，发行人为上饶县内平台公司首次发债。

截至2017年12月31日，公司经审计的合并资产总额为166.93亿元，负债总额为95.20亿元，资产负债率为57.03%，所有者权益合计为71.73亿元，2017年度公司实现营业收入9.48亿元，净利润为1.67亿元。

二、发行人历史沿革

1、2005年10月17日公司设立

上饶县城市建设投资开发有限公司成立于2005年10月17日，系根据上饶县人民政府“饶县府发（2005）62号”文件，由上饶县人民政府、上饶县工业园区建设投资开发有限公司出资设立，经上饶县工商行政管理局预核企字（2005）第00189号核准通知书批准成立的有限责任公司。经营范围为：“城市维护建设规划及城市基础设施项目开发；集中成片地块改造、开发、经营*”。住所为：“旭日镇吉阳西路”，公司注册资本为5,000.00万元，其中上饶县人民政府出资4,400.00万元，上饶县工业园区建设投资开发有限公司出资人民币600.00万元。2005年10月14日，经江西永华有限会计师事务所出具的永华验字（2005）第400号验资报告予以验证。股东出资情况如下表：

表8-1、持股比例统计表

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）	出资形式
1	上饶县人民政府	4,400.00	4,400.00	88.00	土地使用权
2	上饶县工业园区建设投资开发有限公司	600.00	600.00	12.00	货币
合计		5,000.00	5,000.00	100.00	–

2、2007年6月15日公司股东经营、范围、住所变更

2007年6月15日，发行人股东会通过决议，根据上饶县人民政府2007年3月27日常务会议纪要，同意将发行人原股东上饶县人民政府变更为上饶县国有资产监督管理办公室，上饶县工业园区建设投资开发有限公司变更为上饶县远昌国有资产经营公司。发行人的经营范围变更为“城市维护建设规划及城市基础设施项目开发；房地产开发；集中成片地块改造、开发、经营*”，住所变更为：“上饶县旭日镇七六东路丽景家园C1栋2楼-1”。

3、2008年2月2日经营范围变更

2008年2月2日，经上饶县工商行政管理局核准，发行人的经营范围变更为“城市维护建设规划及城市基础设施项目开发；房地产开发；农村基础设施项目建设；集中成片地块改造、开发、经营*”。

4、2011年6月17日住所变更

2011年6月17日，经上饶县工商行政管理局核准，发行人的住所变更为：“上饶县旭日街道办七六东路丽景家园C1栋2楼-1”。

5、2014年10月30日经营范围变更

2014年10月30日，经上饶县工商行政管理局核准，发行人的经营范围变更为“城市维护建设规划及城市基础设施项目开发；房地产开发；农村基础设施项目建设；集中成片地块改造、开发、经营；水利建设、园林绿化；苗木种植。（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）*”。

6、2016年10月26日公司注册资本变更

2016年10月26日，发行人股东会通过决议：同意增加公司注册资本15,000.00万元，由股东上饶县国有资产监督管理办公室增加出资，增加注册资本后，公司的注册资本变为20,000.00万元，其股权结构为：上饶县国有资产监督管理办公室货币出资19,400.00万元，上饶县远昌国有资产经营有限公司货币出资600.00万元。同意股东上饶县国有资产监督管理办公室在公司设立时实物出资4,400.00万元变更为货币出资4,400.00万元，本次增资由上饶华信联合会计师事务所出具的赣饶华信验字（2017）第048号、赣饶华信验字（2017）第052号验资报告予以验证。

变更后股东出资情况如下表：

表8-2、变更后的持股比例

股东名称	认缴时间	认缴额（万元）	出资方式	比例
上饶县国有资产监督管理办公室	2016年12月25日	19400	货币	97%
上饶县远昌国有资产经营有限公司	2016年12月25日	600	货币	3%
合计		20000	–	100%

7、2016年10月31日住所变更

2016年10月31日，经上饶县工商行政管理局核准，发行人的住所变更为：“江西省上饶市上饶县惟义路122号”。

8、2017年3月9日经营范围变更

根据发行人股东会于2017年3月9日作出的决议，并经上饶县市场和质量监督管理局于2017年3月13日核准，发行人的经营范围变更为“城市维护建设规划及城市基础设施项目开发；房地产开发；不动产租赁；农村基础设施项目建设；集中成片地块改造、开发、经营；水利建设、园林绿化；苗木种植。（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）*”。

9、2017年12月27日注册资本、股权变更

2017年12月18日，发行人股东会通过决议：同意增加国开发展基金有限公司为公司的新股东，组成新的股东会。同意增加公司注册资本835万元，由股东国开发展基金有限公司增加出资，增加注册资本后，公司注册资本为20835万元，股权结构为：上饶县国有资产监督管理办公室货币出资19400万元，占93.11%股权，上饶县远昌国有资产经营有限公司货币出资600万元，占2.88%股权，国开发展基金有限公司货币出资835万元，占4.01%股权。

变更后股东出资情况如下表：

表8-3、变更后的持股比例

股东名称	认缴时间	认缴额（万元）	出资方式	比例
上饶县国有资产监督管理办公室	2018年1月16日	19400	货币	93.11%
上饶县远昌国有资产经营有限公司	2018年1月16日	600	货币	2.88%
国开发展基金有限公司	2018年1月16日	835	货币	4.01%
合计		20835	–	100%

10、2018年3月21日股权变更

2018年3月21日，根据《上饶县人民政府办公室关于印发上饶县广信投资集团有限公司组建方案的通知》（饶县府办发〔2017〕100号）文件精神，公司股东变为：上饶县广信投资集团有限公司货币出资14,584.50万元，占70%股权；上饶县国有资产监督管理办公室货币出资5,415.50万元，占25.9923%股权；国开发展基金有限公司货币出资835.00万元，占4.0077%股权。

变更后股东出资情况如下表：

表8-4、变更后的持股比例

股东名称	认缴时间	认缴额（万元）	出资方式	比例
上饶县广信投资集团有限公司	2020年1月16日	14584.5	货币	70%
上饶县国有资产监督管理办公室	2020年1月16日	5415.5	货币	25.9923%
国开发展基金有限公司	2020年1月16日	835	货币	4.0077%
合计		20835	–	100%

11、2018年6月25日股权变更

根据公司与中国农发重点建设基金有限公司签订的投资协议，发行人通过股东会决议，同意中国农发重点建设基金有限公司以货币形式向公司增加出资397万元。2018年6月25日，上饶县市场和监督管理局核准了上述变更事项。变更后公司注册资本为21,232.00万元，股权结构为上饶县广信投资集团有限公司货币出资14,584.50万元，占68.69%股权；上饶县国有资产监督管理办公室货币出资5,415.50万元，占25.51%股权；国开发展基金有限公司货币出资835.00万元，占3.93%股权；中国农发重点建设基金有限公司货币出资397.00万元，占1.87%股权。变更后股东出资情况如下表：

表8-5、变更后的持股比例

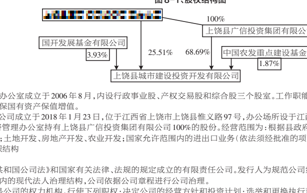
股东名称	认缴时间	认缴额（万元）	出资方式	比例
上饶县广信投资集团有限公司	2016.12.25	14584.5	货币	68.69%
上饶县国有资产监督管理办公室	2016.12.25	5415.5	货币	25.51%
国开发展基金有限公司	2018.1.16	835	货币	3.93%
中国农发重点建设基金有限公司	2018.8.25	397	货币	1.87%
合计		21232	–	100%

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，上饶县国有资产监督管理办公室持有发行人25.51%股权，上饶县广信投资集团有限公司持有发行人68.69%股权，国开发展基金有限公司持有发行人3.93%股权，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人1.87%股权。

发行人实际控制人为上饶县人民政府。股权结构图如下图：

图8-1、股权结构图



上饶县国有资产监督管理办公室成立于2006年8月，内设行政事业股、产权交易股和综合股三个股室。工作职能为：代表县人民政府履行国有资产出资人的职责，监督管理全县国有资产，确保国有资产保值增值。

上饶县广信投资集团有限公司成立于2018年1月23日，位于江西省上饶市上饶县惟义路97号，办公场所设于江西省上饶市上饶县七六路农业大厦9楼，注册资本8亿元，上饶县国有资产监督管理办公室持有上饶县广信投资集团有限公司100%的股份。经营范围为：根据县政府委托承担国有资产经营管理和资本运作、对外投资、融资；从事基础设施建设；土地开发、房地产开发、农业开发；国家允许范围内的进出口业务（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）。

四、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理

发行人为依据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、法规的规定成立的有限责任公司。发行人为规范公司经营管理行为，制定了公司章程，形成了包括股东会、经理、执行董事和监事在内的现代法人治理结构，公司依据公司章程进行公司治理。

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换执行董事，决定有关执行董事的报酬事项；选举和更换由股东代表出任的监事，决定监事的报酬事项；审议批准执行董事的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对股东向股东以外的人转让出资作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程。

公司设执行董事一人，由股东会选举产生，对公司股东会负责。执行董事任期每届3年，任期届满，可连选连任。执行董事符合《公司法》规定的任职资格，在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。执行董事对股东会负责，行使下列职权：负责召集和主持股东会，执行股东会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；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；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度。

公司设经理一人，由股东会聘任和解聘。经理符合《公司法》规定的任职资格，对股东会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东会的决定；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；股东会授予的其他职权。经理列席股东会议。

执行董事为本公司法定代表人，法定代表人行使下职权：代表公司对外签署有关文件；检查股东会决议的落实情况，并向股东会报告；在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，在符合公司利益的前提下，对公司事务行使特别裁决权，并事后向股东会报告。

公司设监事一人，由公司股东会选举产生，对公司股东会负责。监事任期每届3年，任期届满，可连选连任。监事符合《公司法》规定的任职资格，行使下列职权：检查公司财务；对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东会议，在执行董事不履行召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；向公司会议提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。公司执行董事、经理、财务负责人不得兼任公司监事。

（二）内部控制制度

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

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

（三）组织结构

为适应上饶县的建设和发展的需求，发行人不断完善现代企业管理制度，建设高效有序的管理体制，本着“部门设置少、人员配备精干”的原则设置组织机构。公司设置6个职能部门，综合部、财务部、融资部、资产管理部、工程部、社会事业部，组织结构如下图所示：

图8-2、组织结构图

五、发行人子公司情况

截至2017年12月31日，发行人共有23家一级子公司纳入合并报表，如下表所示：

表8-6、发行人子公司一览表

序号	子公司名称	股权比例	注册资本（万元）
1	上饶市福禄高建设发展有限公司	100.00%	11,000.00
2	上饶县瑞德建设发展有限公司	100.00%	10,000.00
3	上饶县康凯建设发展有限公司	100.00%	10,000.00
4	上饶市安安美建设发展有限公司	100.00%	12,000.00
5	上饶市泰安交通发展有限公司	100.00%	10,000.00
6	上饶县恒邦建设发展有限公司	100.00%	11,000.00
7	上饶县哲砺建设发展有限公司	100.00%	12,000.00
8	上饶市御天交通发展有限公司	100.00%	12,000.00
9	上饶县卓昌建设发展有限公司	100.00%	11,000.00
10	上饶市捷达交通发展有限公司	100.00%	10,000.00
11	上饶县和顺汽车服务有限公司	100.00%	200.00
12	上饶县公务用车服务有限公司	100.00%	200.00
13	上饶县恒利轩投资发展有限公司	100.00%	10,000.00
14	上饶县城投水业投资发展有限公司	100.00%	12,000.00
15	上饶县石人温泉开发有限公司	100.00%	5,000.00
16	江西民富建设工程有限公司	100.00%	12,000.00
17	江西民安建筑材料贸易有限公司	100.00%	2,000.00
18	上饶县永盛建设投资开发有限公司	100.00%	2,000.00
19	上饶县西城建筑材料贸易有限公司	100.00%	2,000.00
20	上饶县西城物业服务有限公司	100.00%	60.00
21	江西西城建设投资开发有限公司	100.00%	6,000.00
22	江西西城建设工程有限公司	2.50%	192,300.00
23	上饶县现代农业投资有限公司	98.62%	20,280.00

六、发行人主要高级管理人员基本情况

截至本期债券发行前，发行人高级管理人员情况如下：

表8-7、发行人高管人员基本情况

项目	姓名	性别	职务
执行董事	刘昌福	男	法定代表人、执行董事、经理
监事	高炉明	男	监事
高级管理人员	刘昌福	男	法定代表人、执行董事、经理
	郑华剑	男	副经理、财务负责人

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是从事上饶县基础设施建设和国有资产经营的主要实体。主要承担上饶县内城市、农村、交通和水利基础设施建设，国有资产经营管理和资本运营等工作。在具体经营运作上，发行人根据县政府规划，采用“政府主导、企业运作”的模式，全面负责上饶县范围内城镇化基础设施建设、国有资产经营等工作。

2015年至2017年，发行人营业收入情况如下：

表9-1、2015-2017年营业收入情况

单位：万元

项目	2017年度 金额	2017年度 占比	2016年度 金额	2016年度 占比	2015年度 金额	2015年度 占比
工程施工收入	78,045.91	82.30%	32,336.03	43.10%	57,343.88	99.03%
土地整理收入	11,692.26	12.33%	38,734.44	51.63%	–	–
物业收入	–	–	–	–	35.92	0.07%
租车收入	174.11	0.18%	40.40	0.07%	–	–
房屋租赁收入	4,918.49	5.19%	3,907.14	5.20%	525.00	0.90%
合计	94,830.78	100.00%	75,018.01	100.00%	57,904.80	100.00%

2015年至2017年，发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率的情况如下：

表9-2、2015-2017年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2017年度				
工程施工收入	78,045.91	69,859.13	8,186.78	10.49%
土地整理收入	11,692.26	10,269.41	1,422.85	12.17%
房屋租赁收入	4,918.49	–	4,918.49	100.00%
租车收入	174.11	288.41	-114.30	-65.65%
合计	94,830.78	80,416.95	14,413.83	15.20%
2016年度				
工程施工收入	32,336.03	28,607.71	3,728.32	11.53%
土地整理收入	38,734.44	33,810.57	4,923.87	12.71%
房屋租赁收入	3,907.14	–	3,907.14	100%
租车收入	40.40	71.51	-31.11	-77.00%
合计	75,018.01	62,489.79	12,528.22	16.70%
2015年度				
工程施工收入	57,343.88	50,319.12	7,024.76	12.25%
物业收入	35.92	–	35.92	100%
房屋租赁收入	525.00	–	525.00	100%
合计	57,904.80	50,319.12	7,585.68	13.10%

二、发行人主营业务经营模式及发展规划

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

（一）发行人主要业务经营模式

1、工程施工业务

发行人作为上饶县范围内最主要的基础设施投资建设主体，近年来承担了上饶县范围内众多的重点市政基础设施和公共项目建设任务，在城市基础设施建设中发挥着重要作用。

为了保证发行人在城市基础设施建设中获得稳定的经营收入，市政基础设施建设通常采取委托代建模式。发行人承担的委托代建项目均与上饶县人民政府签订《项目委托代建合同》，发行人依据协议规定从事上饶县范围内市政基础设施建设业务，并根据协议约定收取委托代建收入从而取得稳定的项目收益。

发行人工程施工业务模式为：发行人先行筹措项目建设资金，并负责项目的全过程建设，包括前期设计、施工建设、工程竣工结算、竣工验收、项目后期评估以及项目建设相关的其他工作。发行人承担代建项目的投入均计入开发成本。待项目验收合格后，发行人与上饶县人民政府相关部门进行结算，上饶县财政局将按照发行人发生的全部代建成本并加成15%支付代建工程款。

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

2、土地整理业务

发行人是上饶县土地开发整理的实施主体之一，结合上饶县各片区功能定位、发展目标，由上饶县政府授权公司对辖区范围内的土地进行开发整理，与公司签订《棚户区改造前期土地整理项目合作协议书》。由发行人利用自有资金或通过外部融资的方式进行土地的征迁、平整工作，并进行土地开发的配套道路、管网等市政设施的建设，使土地达到可供出让条件，在土地达到预定可出让条件后，交由上饶县土地收购储备中心，上饶县财政局将按照发行人发生的全部土地整理成本并加成15%支付土地整理费用。

3、房屋租赁业务

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

（二）发行人主营业务发展规划

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

1、积极结合上饶县发展战略，争取更多项目支持，促进公司加快发展

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

2、完善公司化运作，提高公司的盈利能力

发行人将抓住上饶县加快城镇一体化和产业布局规划机遇，以“市场运作、多元投资、法人治理”的运作方式，完善公司治理结构，整合公司现有资产，不断优化公司资产结构，提高公司盈利性资产的使用效率，实现可持续发展。同时以经营城市的方式，不断挖掘城市建设的潜在资源，通过整合原有分散管理的城市公用设施，扩大公司的经营规模，提升公司的盈利能力，实现国有资产的保值增值。

3、合理整合自身资源，拓宽多种融资方式

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

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

三、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施建设行业现状和前景

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，从而制约了城市化的提高和城市经济的持续稳定发展，城市基础设施相对滞后始终是我国城市化进程中面临的紧迫问题。

近几年，国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步快速的发展态势。我国政府已将实施城镇化战略作为21世纪中国迈向现代化第三步骤战略目标的重大措施之一。改革开放30年来，我国城市化率从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，且城市建设步伐仍有日益加快的趋势。

城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。目前，城市基础设施投资占GDP的比重约为8%-9%。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高1个百分点，城市基础设施投资将新增1,400亿元。根据国家统计局的数据，2017年末中国城镇人口达到8.13亿人，城镇化率达到58.52%，比上年末提高1.17个百分点，已超过世界52.08%的平均水平，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建设环境已成为我国现阶段城市化进程中的重要议题。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、上饶县城市基础设施建设行业现状和前景

近年来上饶县加快了城镇化发展和城乡一体化基础设施建设，全面实施县委的“五区联动”的发展战略，被中国社科院评为2016年度全国县域经济投资潜力百强县。依据《2018年上饶县人民政府工作报告》，近年来上饶县重视加快城市基础设施建设投资，全社会固定资产投资增幅明显，2017年上饶县人民政府科学规划，统筹推进，完成了县城全新版的明显改善，城市功能日益完善。规划编制扎实开展，排水排污、道路交通、给水工程等专项规划编制完成，城南新区、风貌大道城市综合体设计编制有序进行，石狮产业园控规编制完成。主动服务18个市级以上重点项目，三清山机场顺利通航，上饶大道北段、天佑大道西段、老320国道升级改造实现通车，槠溪大桥即将通车，上饶铁路西货站、上饶国际综合物流园、上饶动车组存车场、三江导托渠等重点项目用地施工得到有效保障。119个县本级重点项目加快推进，总投资额达356.97亿元，完成投资92.67亿元，其中开工76个、建成20个，开工率达63.87%。

预计到2020年上饶县主城区面积起超过20平方公里，人口超过20万人。推进信江南岸路堤结合工程、槠溪河景观带工程、灵山生态走廊现代服务业产业带建设，以及凤凰、城南、城北等城市综合体工程，形成“一江两岸”的信江新城、“一河两岸”的槠溪城市慢生活区。全面建成大地饮水管网工程二期、城南自来水厂等供水项目；大力推进五中、六中、二中、七中、三期、六小、七小（合特教）、八小建设，重建县第一保育院，有效缓解县城学校大班额问题；全面建成北麓公园、山茶湾公园；精心打造一批精品小区，谋划建设食物、文化、旅游等特色商业街。大力推动市县城市公交一体化规划建设工作，实现城区、园区、景区、郊区“都市公交”全覆盖。

（二）土地整理行业现状和前景

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理是指土地整理主体按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施建设和公益性及其配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。规范发展土地整理行业具有重要意义：一是有助于增强政府对土地市场的宏观调控能力，提高土地资源配置的市场化程度，发挥利用作用；二是有助于防止国有资产流失，体现土地所有者权益，实现政府大规模基础设施建设投入的增值；三是有助于增加政府的财政收入；四是有助于实现城市规划，促进城市建设健康发展。

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

根据国土资源部《2017中国土地矿产海洋资源统计公报》1，2017年，供应国有建设用地60.31万公顷（904万亩），同比增长13.5%。其中，工矿仓储用地12.28万公顷，同比下降0.2%；商服用地3.09万公顷，同比下降12.0%；住宅用地8.43万公顷，同比增长13.2%；基础设施及其他用地36.52万公顷，同比增长22.4%。2017年，出让国有建设用地22.54万公顷，同比增长6.4%；出让合同价款44.99万亿元，同比增长36.7%。2017年年末，全国105个主要监测城市综合地价、商服地价、住宅地价、工业地价分别为4083元/平方米、7251元/平方米、6522元/平方米和803元/平方米，同比分别增长6.71%、4.52%、10.21%和3.02%。总体来看，土地整理行业整体前景依旧向好，市场化程度进一步增强，对土地开发利用更加合理，更能够适应城市化进程发展的需要。

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

2、上饶县土地整理行业现状和前景

依据《2018年上饶县政府工作报告》1 2017年上饶县城市棚改大力推进。城中、城北、城南三大片区棚户区改造纵深推进，完成房屋征收8224户、170万平方米，提前两个月完成省市下达的棚改任务，盘活有效土地3350亩。城区面积突破20平方公里，人口达到12.8万人，城镇化率提高1.5个百分点。

依据《2017年上饶县国土资源局工作总结》2 2017年上饶县共组织实施土地开发项目7个，建设总面积约23.348公顷，总投资197.9余万元，预计项目完工后可新增耕地313.48亩；组织实施“旱地改水田”项目1个，建设总面积约39.91公顷，总投资442.62万元，预计项目完工后可新增耕地538.2亩，为今后我县落实耕地占补平衡任务提供有力保障。全年共征收土地总面积2105亩，其中，为重点工程征收土地1461亩，为县公益性事业征收土地32亩，为市循环产业园征收土地460亩，为县、乡经济发展征收土地152亩。

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

（三）、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

发行人作为上饶县规模最大的城市基础设施建设投资和建设主体，在上饶县城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着上饶县城市基础设施建设和运营的重要任务。发行人是上饶县范围内第一家主体级别达到AA级的平台公司，本期发行公司债券系上饶县内第一次平台类公司申请公开发行公司债券，公司的业务发展受到了县政府的大力支持。近年来，公司的资产规模和经营实力不断壮大，先后建设了一批城市、农村基础设施项目，在上饶县城市、农村建设开发投资领域形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）、经营环境优势

上饶县工业基础雄厚

上饶县2017年全年全年规模以上工业增加值增长8.5%；完成工业投资50.7亿元，占全县固定投资的48.8%，实现工业税收3.5亿元，增长87.2%；新增规模以上工业企业20家；工业用电量达3.4亿千瓦时，增长20.1%。园区平台不断做大，完成23平方公里控规修编，新增建设用地1800亩；广兴路、通德路开工建设，新建污水管网3700米；环境在线监测平台投入使用，即将升格为省级经济开发区。主导产业更加凸显，“三大主导产业”产值达88.5亿元，增长13.8%，战略性新兴产业产值占比提高5个百分点；19个企业开工建设，9个企业竣工投产，5个项目实现当年签约、当年投产、当年见效。招商引资成效显著，引进省外亿元以上项目24个，实际进资33.48亿元，实际利用外资8448万美元，其中10亿元以上项目4个，新恒鑫丰机、中气（上饶）高科技产业园投资均达60亿元以上。

上饶县农业实力过硬

上饶县现代农业健康发展。粮食总产量保持稳定，达16.6万吨。新增“三品一标”14个，总数达132个，保有量持续位居全省前列。新增市级以上龙头企业12家、达93家，总数位居全市前列。编制完成“十三五”特色产业发展规划，新增油茶、蔬菜、茶叶等产业基地2万亩，达45万亩，特色产业基地规模全市领先。上饶现代农业产业园初具规模，生态循环农业示范中心、智能温室大棚、农耕文化园等工程基本完工，投资30亿元的云谷田园生态农业小镇项目开工建设，上饶现代农业科技园区成功获批“江西省生态文明示范基地”。

上饶县地区经济社会发展增长势头良好

上饶县2017全年完成生产总值224.68亿元，总量排名全市前三；财政总收入完成23.56亿元，总量继续位列全市第三；全社会固定资产投资103.85亿元；社会消费品零售总额57亿元，增长12.8%。被中国社科院评为2016年度全国县域经济投资潜力百强县。上饶县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。1

（2）、产业规划布局机遇

“十三五”时期全县经济社会发展第十三个五年规划的主要预期目标是：确保全县生产总值和城乡居民人均收入与2010年相比提前两年实现翻番，到“十三五”期末人均生产总值突破4万元，城乡居民人均收入力争达到全省平均水平，2017年脱贫摘帽，2020年全面建成小康社会，为第二个百年目标奠定坚实基础。以上目标均为上饶县产业发展提供了政策保障，是上饶县面临的又一次重大的历史机遇。

发行人是经上饶县人民政府批准成立的有限责任公司，承担了上饶县县城基础设施和建设的重要任务。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主体角色，城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。

近年来，上饶县人民政府对发行人的支持力度不断加大，显著提升了发行人经营实力和可持续发展能力。除不断增加经营性资产注入、资产授权及股权划转等方式壮大发行人实力外，上饶县人民政府还向发行人提供多种补贴和政策，以扶持发行人经营。发行人作为上饶县重要的城市开发投资建设主体，具有良好的发展潜力。

（3）、多项业务处于区域垄断地位且政府给予大力支持

发行人作为上饶县政府重点扶持的资本运营主体，其经营领域和投资范围涵盖了城市、农村基础设施建设和国有资产经营等业务，且每个业务均处于区域垄断地位，具有政策优势与资源优势，市场相对稳定，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。

为做大做强发行人规模和实力，加快城市建设步伐，上饶县政府从政策、资金、体制等方面对公司给予了大力支持。为了帮助发行人扩大规模、扶持发行人做大做强，上饶县政府多次向发行人投入现金、土地等资产，使发行人的资产规模和自主经营能力不断提高。作为上饶县城市基础设施建设的重要载体，上饶县政府为发行人的经营和发展提供了有力的支持。

（4）、资信水平良好

发行人具有良好的信用水平，与包括中国农业发展银行上饶县支行、国家开发银行江西省分行、九江银行等多家银行建立了稳固的合作关系，是多家银行的重点客户，在相关业务中银行给予公司优先支持。

四、发行人所处区域经济发展情况

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

秉承得天独厚的自然条件和区位优势，上饶市正逐渐成为承接沿海地区产业梯度转移和资金、科技、人员、信息流动的热点区域。未来几年，上饶市将致力打造水陆空三位一体的现代交通网络，进一步改善区位条件，努力将交通区位优势转化为经济发展的优势。2017全年实现地区生产总值2055.4亿元，比上年增长8.8%。其中，第一产业增加值246.6亿元，增长4.1%；第二产业增加值976.0亿元，增长8.4%；第三产业增加值832.8亿元，增长10.8%。三次产业对经济增长的贡献率分别为5.9%、46.5%和47.5%。人均地区生产总值30372元，增长8.3%，按年均汇率折算为4500美元。经济结构进一步优化。三次产业结构调整为12.0∶47.5∶40.5，第三产业占比较上年提高0.4个百分点。2017年上饶市GDP在江西省排名情况如下：

表9-3、江西省2017年前十大地级市GDP排名情况

排名	地级市	GDP绝对值（亿元）
1	南昌	5003
2	赣州	2524
3	九江	2413
4	上饶	2055
5	宜春	20321
6	吉安	1633
7	抚州	1354
8	新余	1108
9	萍乡	1170
10	景德镇	878

上饶县位优势明显，铁路、公路网络密集，国道、省道、县乡道路纵横交错，地处赣、浙、闽、皖要冲，史称“八省通玉衢”、“豫章第一门户”，东邻上饶市信州区、玉山县、广丰县，南连福建省浦城县、武夷山市，西接铅山县、横峰县，北界德兴市。近年来，上饶县不断加大城市基础设施建设力度，加大公路、水、电、气、暖等功能配套。完善的城市基础设施，优美的自然环境，便利的交通网络，得天独厚的地理位置优势，使上饶县成为海内外客商进行经贸合作极富吸引力的地区，是一个非常适宜人居和创业的城市。

上饶县2016全年完成生产总值192亿元，增长8.9%，总量排名全市前三；财政总收入完成23.45亿元，同口径增长9.3%，总量继续位列全市第三；全社会固定资产投资254亿元，增长15.1%；社会消费品零售总额50.71亿元，增长12.8%。被中国社科院评为2016年度全国县域经济投资潜力百强县。上饶县2017全年完成生产总值224.68亿元，总量排名全市前三；财政总收入完成23.56亿元，总量继续位列全市第三；全社会固定资产投资103.85亿元；社会消费品零售总额57亿元，增长12.8%，被中国社科院评为2016年度全国县域经济投资潜力百强县。

2017年上饶市各区县GDP排名情况如下：

表9-4、上饶市2017年各区县GDP排名情况

排名	区县	GDP（亿元）
1	广丰区	321.9
2	信州区	232.6
3	上饶县	224.7
4	鄱阳县	199.8
5	玉山县	158.3
6	余干县	142.1
7	德兴市	136.5
8	万年县	130.58
9	铅山县	117.71

近年来上饶县财政收入也保持平稳增长。2015年至2017年上饶县财政总收入分别为22.50亿元、23.43亿元和23.56亿元，2015年至2017年上饶县公共财政预算收入分别为18.03亿元、18.69亿元和15.45亿元。2015年至2017年上饶县公共财政预算支出呈现递增趋势，分别为39.29亿元、39.71亿元和45.59亿元。

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

第十条　发行人财务情况

发行人2015-2017年的合并财务报表由中天运会计师事务所审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中天运审字（2018）第91052号）。本文中2015-2017年的财务数据均来源于上述经审计财务报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

一、发行人2015-2017年主要财务数据与指标

表10-1、发行人2015-2017年主要财务数据

单位：万元

项目	2017年末	2016年末	2015年末
资产总计	1,669,320.46	1,401,130.42	745,766.11
其中：流动资产	1,513,578.37	1,252,876.73	663,634.99
存货	889,840.89	657,356.44	513,782.94
负债合计	952,006.38	744,373.92	275,051.83
其中：流动负债	267,207.66	188,514.83	201,805.19
所有者权益合计	717,314.08	656,756.50	470,714.27
营业收入	94,830.78	75,018.01	57,904.80
利润总额	18,722.40	20,909.53	14,207.62
净利润	16,727.57	17,394.77	13,017.34

表10-2、发行人2015-2017年主要财务指标

项目	2017年	2016年	2015年
流动比率	5.66	6.65	3.29
速动比率	2.33	3.16	0.74
资产负债率	57.03%	53.13%	36.88%
存货周转率	0.10	0.11	0.10
应收账款周转率	2.72	2.42	8.70
总资产周转率	0.06	0.07	0.08
营业利润率	19.76%	5.21%	4.68%
净资产收益率	2.43%	3.09%	2.77%
总资产收益率	1.09%	1.62%	1.75%

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（2015年平均值以当年期末数据为准）
应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额（2015年平均值以当年期末数据为准）
总资产周转率=营业收入/总资产平均余额（2015年平均值以当年期末数据为准）
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（2015年平均值以当年期末数据为准）
总资产收益率=净利润/资产总额平均值（2015年平均值以当年期末数据为准）

表10-3、2015-2017年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目		2017年	2016年	2015年
经营活动现金流量	经营现金流入	312,306.14	247,926.03	173,508.67
	经营现金流出	440,173.83	477,508.48	139,638.44
	流量净额	-127,867.69	-229,582.45	33,870.23
投资活动现金流量	投资现金流入	0	0	0
	投资现金流出	4,004.47	85,656.50	44,054.88
	流量净额	-4,004.47	-85,656.50	-44,054.88
筹资活动现金流量	筹资现金流入	410,680.00	665,910.99	76,749.11
	筹资现金流出	207,700.93	191,678.79	31,150.87
	流量净额	202,979.07	474,232.20	45,598.24
现金及现金等价物净增加值		158,993.25	71,106.92	35,413.59

第十一条　已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其控股子公司共有1笔信托合同处于存续期，系发行人子公司上饶县城投水业投资发展有限公司的借款具体情况如下：

债权人	债务类型	债务规模（万元）	利率（%）	借款起始日	借款终止日	抵质押情况
中航信托股份有限公司	借款	14,000.00	贷款基准利率上浮77%	2017.12.21	2018.12.20	赣（2016）上饶县不动产权第0001530号；赣（2016）上饶县不动产权第0001531号

除该笔信托外，发行人及其控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、代建回购、融资租赁、售后回租、信托贷款、融资租赁融资、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债券等方式的融资情况。

截至本期债券发行前，公司的所有债务均未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十二条　募集资金用途

发行人本期发行债券募集资金为15亿元，其中5.5亿元用于上饶县老县委片区城中村改造建设项目，5亿元用于上饶县城北片区城中村建设项目，4.5亿元用于补充营运资金，项目具体情况如下：

表12-1、募集资金投资项目情况一览表

单位：万元

序号	资金用途	项目总投资额	拟使用募集资金	募集资金占投资总额比例
1	上饶县老县委片区城中村改造建设项目	81,040.81	55,000.00	67.87%
2	上饶县城北片区城中村建设项目	74,195.04	50,000.00	67.39%
3	补充营运资金	–	45,000.00	–
合计		155,235.85	150,000.00	

根据《关于确认上饶市棚户区改造项目的复函》（赣建复〔2016〕22号）上述项目均已列入2016-2017年江西省棚户区改造计划，其中上饶县老县委片区城中村改造建设项目拆迁1750户，上饶县城北片区城中村建设项目拆迁1732户，共计拆迁3482户，均采取货币安置方式。根据上饶县人民政府出具的《上饶县人民政府关于上饶县房地产情况及上饶县老县委片区城中村改造建设项目、上饶县城北片区城中村建设项目相关情况说明的函》（饶县府文〔2017〕84号），上述项目新建棚户区改造保障性住房共计5200套，其中上饶县老县委片区城中村改造建设项目新建棚户区改造保障性住房2700套，上饶县城北片区城中村建设项目新建棚户区改造保障性住房2500套，均已纳入2017年上饶县重点棚户区改造建设项目。

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。

一、募集资金使用情况介绍

（一）上饶县老县委片区城中村改造建设项目

1、项目背景

为深入贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）等文件精神，公司积极策应江西省提出的“发展升级、小康提速、绿色崛起、实干兴赣”的“十六字方针”，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造及解决中低收入人群的住房问题作为上饶县保障性安居工程的重要内容，稳步实施城中村改造。

本次改造的棚户区位于上饶县老县委片区，该片区房屋建筑历史久远，大多建于上世纪，多为土木结构和砖木结构，最早建于解放前。随着城镇人口增加，人们陆续在周边区域空地上建房，尤其上世纪七八十年代，随着区域经济不断发展，人口密度不断加大，住房日渐紧张，为缓解住房压力，几乎各家都在建房，大房接小房，小房再接窝棚，久而久之棚户区规模不断扩大。棚户区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。棚户区内街道狭窄，没有消防通道，基础设施简陋，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差，房屋又普遍低矮、下陷，有的屋内地面比街道路面就低半米左右。棚户区内居住人员生活水平较低，出租房屋比较普遍，众多的外来务工人员和流动人口都把落脚点选在了棚户区，对区域的社会治安管理造成一定的影响。近年来区域内社会治安状况持续恶化，与国家、省、市、县各级政府对于改善居民居住环境和提升生活品质的政策不相符，因此该区域棚改具有重大意义。

2、项目建设内容

该项目投资总额为81,040.81万元，位于上饶县老县委片区惟义路以东侧。项目安置户数1750户，占地面积98,477.79平方米，总建筑面积266,456.25平方米，其中地上计容建筑面积236,346.69平方米（住宅建筑面积235,874.00平方米，配套公建建筑面积472.69平方米），棚户区改造保障性住房共计2700套，其中棚户区改造安置房2000套，176,850.00平方米；两限房700套，59,024.00平方米，以上两类棚户区改造保障性住房主要包含2种户型，第一种户型是为棚户区改造安置房和棚改两限房所设计的，为80至90平米的小户型，共2,500套。其中，小户型安置房数量1,800套，面积约84.77平方米，合计面积152,586.00平方米；小户型棚改两限房数量700套，套均面积约84.32平方米，合计面积59,024.00平方米。第二种户型专门为棚户区改造安置房设计的，为110至130平米的大户型，共200套，套均面积为121.32平方米，合计面积为24,264.00平方米。不计容地下室建筑面积30,109.56平方米，地下车位共1600个。

其中棚户区改造安置房面向上饶县老县委片区棚户区改造回迁安置居民销售，销售价格3800元/平方米。此外，在满足棚户区改造安置后的剩余部分将作为两限房以限定价格的方式，向上饶县中低收入住房困难的居民家庭销售，销售价格4100元/平方米。

3、项目建设主体

该项目建设主体为上饶县城市建设投资开发有限公司。

4、项目审批情况

表12-2、上饶县老县委片区城中村改造建设项目审批情况表

文件名称	文号	发文机关	出具时间
关于上饶县城市建设投资开发有限公司老县委片区城中村改造建设项目备案的通知	饶县发改投字〔2017〕84号	上饶县发展和改革局	2017.8.17
上饶县老县委片区城中村改造建设项目选址意见书	建字第〔2017〕JXZ018	上饶县城乡规划局	2017.7.5
关于上饶县老县委片区城中村改造建设项目用地的预审意见	饶县国土资函〔2017〕129号	上饶县国土资源局	2017.7.13
关于上饶县城市建设投资开发有限公司老县委片区城中村改造建设项目环境影响表的批复	饶县环评字〔2017〕21号	上饶县环境保护局	2017.8.18
关于上饶县城市建设投资开发有限公司老县委片区城中村改造建设项目节能审查的批复	饶县发改能审字〔2017〕17号	上饶县发展和改革局	2017.8.16
关于上饶县老县委片区城中村改造建设项目社会稳定风险评估报告的批复	饶县综治办发〔2017〕1号	上饶县社会治安综合治理委员会办公室	2017.8.8

5、项目建设进度

本项目2017年6月至2017年8月完成可行性研究、初步规划设计阶段等前期工作，并开始进行征迁工作，2017年9月开工建设，至2019年9月前全面建设竣工验收，项目建设周期为24个月。项目已完成初步设计、工程规划、可行性研究报告编制等项目前期工作，正进行土地平整工作。截至2018年6月，发行人已拨付工程款1200万元。

6、经济效益分析

本项目为棚户区改造项目，项目收入来源主要包括：棚户区改造安置房销售收入、两限房销售收入和车位销售收入。根据山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司出具的山广项咨字（2017）第D-355号项目可行性研究报告，上饶县老县委片区城中村改造建设项目新建棚户区改造安置房面积176,850.00平方米，按每平方米3800元测算，总销售收入67,203.00万元。共建棚改两限房59,024.00平方米，按每平方米4100元测算，总销售收入24,199.84万元。根据上饶县人民政府出具的饶县府文（2017）84号文件，上饶县2017年8月平均房价为5,300元/平方米，商品住房去库存周期4.94个月。本项目新建停车位1,600个，计划销售工作从第三年正式开始，至第七年全部完成，按每个8.5万元测算，总销售收入13,600.00万元，项目总收入105,002.84万元。以上计划销售工作从第三年正式开始，至第七年全部完成（第三年50%、第四年30%、第五年10%、第6年5%、第七年5%）。根据收益测算，本项目营业收入扣减运营费用及相关税费后项目净收益为90,010.13万元，投资回收期4.53年，总投资回报率为11.09%，税后内部收益率为7.05%。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。

表12-3、上饶县老县委片区城中村改造建设项目收益测算表

单位：万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
经营收入	105,002.84	–	–	52,501.42	31,500.85	10,500.28	5,250.14	5,250.14
安置房销售收入	67,203.00	–	–	33,601.50	20,160.90	6,720.30	3,360.15	3,360.15
两限房销售收入	24,199.84	–	–	12,099.92	7,259.95	2,419.98	1,209.99	1,209.99
停车位销售收入	13,600.00	–	–	6,800.00	4,080.00	1,360.00	680	680
运营费用及相关税费	14,992.71	–	–	7,755.10	4,276.07	1,567.02	793.51	601.01
运营费用	1,050.03	–	–	525.01	315.01	105	52.5	52.5
修理费用	100	–	–	20	20	20	20	20
财务费用	7,122.50	–	–	3,850.00	1,925.00	770	385	192.5
经营税金及附加	5,670.15	–	–	2,835.08	1,701.05	567.02	283.51	283.51
土地增值税	1,050.03	–	–	525.01	315.01	105	52.5	52.5
净收益	90,010.13	–	–	44,746.32	27,224.78	8,933.26	4,456.63	4,649.13

7、项目资金来源

本项目总投资为81,040.81万元，其中项目资本金为26,040.81万元，拟用债券募集资金为55,000.00万元。

（二）上饶县城北片区城中村建设项目

1、项目背景

为深入贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）等文件精神，公司积极策应江西省提出的“发展升级、小康提速、绿色崛起、实干兴赣”的“十六字方针”，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造及解决中低收入人群的住房问题作为上饶县保障性安居工程的重要内容，稳步实施城中村改造。

上饶县城北片区城中村建设项目地块位于上饶县城北部，属市县结合部，由于地理位置因素，长期以来未纳入县城整体发展规划，辖区内建筑物建设较为凌乱，没有统一的规划和布局，严重影响县城形象，随着上饶县社会经济发展和城市建设的不断扩大，项目区各个村庄的布局已经不能满足城市建设需求，同时由于区域内乱搭乱建，占道经营等不法行为，严重影响正常居住生活和存在严重的安全隐患，近年来区域内社会治安状况持续恶化，与国家、省、市、县各级政府对于改善居民居住环境和提升生活品质的政策不相符，因此该区域棚改具有重大意义。

2、项目建设内容

该项目投资总额为74,195.04万元，位于上饶县城北区块旭日北大道和灵山大道交汇处。项目安置户数1732户，占地面积90,273.46平方米，总建筑面积245,642.08平方米，其中地上计容建筑面积216,656.31平方米（住宅建筑面积216,223.00平方米、配套公建建筑面积433.31平方米），地下不计容建筑面积28,985.77平方米。总套数2500套（其中棚户区改造安置房2200套，棚改两限房300套），配套车位1600个。住宅建筑面积216,223.00平方米中，棚户区改造安置房2200套，总面积192,082.00平方米；棚改两限房300套，总面积24,141.00平方米。以上两类棚户区改造保障性住房主要包含两种户型，第一种户型是为棚户区改造安置房和棚改两限房设计的，为80至90平米的小户型，共2100套合计面积约170,139.00平方米，其中，小户型中安置房1800套，面积约145,998.00平方米，套均面积81.11平方米；小户型棚改两限房300套，面积约24,141.00平方米，套均面积80.47平方米。第二种是专门为棚户区改造安置房设计的，为110至130平米的大户型，共400套，套均面积约115.21平方米，合计面积约46,084.00平方米。不计容地下室建筑面积28,985.77平方米，地下车位共1600个。

其中棚户区改造安置房面向上饶县城北片区棚户区改造回迁安置居民销售，销售价格3800元/平方米。此外，在满足棚户区改造安置后的剩余部分将作为两限房以限定价格的方式，向上饶县中低收入住房困难的居民家庭销售，销售价格4100元/平方米。

3、项目建设主体

该项目建设主体为上饶县城市建设投资开发有限公司。

4、项目审批情况

表12-4、上饶县城北片区城中村建设项目审批情况统计表

文件名称	文号	发文机关	出具时间
关于上饶县城市建设投资开发有限公司城北片区城中村建设项目备案的通知	饶县发改投字〔2017〕83号	上饶县发展和改革局	2017.8.17
上饶县城北片区城中村建设项目选址意见书	选字第〔2017〕JXZ019	上饶县城乡规划局	2017.7.5
关于上饶县城北片区城中村建设项目用地的预审意见	饶县国土资函〔2017〕128号	上饶县国土资源局	2017.7.13
关于上饶县城市建设投资开发有限公司城北片区城中村建设项目环境影响表的批复	饶县环评字〔2017〕22号	上饶县环境保护局	2017.8.18
关于上饶县城市建设投资开发有限公司城北片区城中村建设项目节能审查的批复	饶县发改能审字〔2017〕16号	上饶县发展和改革局	2017.8.17
关于上饶县城北片区城中村建设项目社会稳定风险评估报告的批复	饶县综治办发〔2017〕2号	上饶县社会治安综合治理委员会办公室	2017.8.8

5、项目建设进度

本项目2017年6月至2017年8月完成可行性研究、初步规划设计阶段等前期工作，并进行征迁工作，2017年9月开工建设，至2019年9月前全面建设竣工验收，项目建设周期为24个月。项目已完成初步设计、工程规划、可行性研究报告编制等项目前期工作，正进行土地平整工作。截至2018年6月，发行人已拨付工程款800万元。

6、经济效益分析

本项目为棚户区改造项目，项目收入来源主要包括：棚户区改造安置房销售收入、两限房销售收入和车位销售收入。根据山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司出具的山广项咨字（2017）第D-354号项目可行性研究报告，上饶县城北片区城中村建设项目新建棚户区改造安置房面积192,082.00平方米，按每平方米3800元测算，总销售收入72,991.16万元。共建两限房24,141.00平方米，按每平方米4100元测算，总销售收入9,897.81万元。根据上饶县人民政府出具的饶县府文（2017）84号文件，上饶县2017年8月平均房价为5,300元/平方米，商品住房去库存周期4.94个月。项目新建停车位1600个，按每个8.5万元测算，总销售收入13,600.00万元，项目总收入96,488.97万元。以上计划销售工作从第三年正式开始，至第七年全部完成（第三年50%、第四年30%、第五年10%、第6年5%、第七年5%）。根据收益测算，本项目营业收入扣减运营费用及相关税费后项目净收益为83,421.29万元，投资回收期为4.53年，总投资回报率为12.44%，税后内部收益率为7.09%，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。

表12-5、上饶县城北片区城中村建设项目收益测算表

单位：万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
经营收入	96,488.97	–	–	48,244.49	28,946.69	9,648.90	4,824.45	4,824.45
安置房销售收入	72,991.16	–	–	36,495.58	21,897.35	7,299.12	3,649.56	3,649.56
两限房销售收入	9,897.81	–	–	4,948.91	2,969.34	989.78	494.89	494.89
停车位销售收入	13,600.00	–	–	6,800.00	4,080.00	1,360.00	680	680
运营费用及相关税费	13067.68	–	–	6740.08	3737.06	1364.02	692	534.5
运营费用	964.89	–	–	482.44	289.47	96.49	48.24	48.24
修理费用	100	–	–	20	20	20	20	20
财务费用	5,827.50	–	–	3,150.00	1,575.00	630	315	157.5
经营税金及附加	5,210.40	–	–	2,605.20	1,563.12	521.04	260.52	260.52
土地增值税	964.89	–	–	482.44	289.47	96.49	48.24	48.24
净收益	83,421.29	–	–	41,504.41	25,209.63	8,284.88	4,132.45	4,289.95

7、项目资金来源

本项目总投资为74,195.04万元，其中项目资本金为24,195.04万元，拟用债券募集资金为50,000.00万元。

二、本期债券募投项目的必要性及社会效益分析

本期债券募投项目建设符合国家及省市有关规定和要求，是改造县区危旧住房、改善城中村居住条件与解决县区中低收入人群住房问题而推出的民心工程，不存在强拆、强建等违法违规行为。项目实施具有以下意义：

1、棚户区改造可以有效地解决低中、收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是中、低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，使这部分人群能够有房住，有好房住，让他们真正享受开放和经济发展的成果，体现了社会的公平与公正。

2、棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城中村变为县城靓丽的风景。

3、棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和扩大社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

4、棚户区改造可以密切党与群众的血肉联系，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧的棚户房，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

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，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。

第十三条　偿债保证措施

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以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

自本期发行起，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偿债计划并负责落实本息及本金偿付办法。

（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用资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人主营业务收入良好为本息偿付提供充足的资金来源

2015-2017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。2015-2017年，发行人营业收入分别为57,904.80万元、75,018.01万元和94,830.78万元，营业成本分别为50,319.12万元、62,489.79万元和80,416.95万元，净利润13,017.34万元、17,394.77万元和16,727.57万元。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息偿付的基础

本期债券募投项目为上饶县老县委片区城中村改造建设项目，上饶县城北片区城中村建设项目，且已经纳入《江西省棚户区改造计划（2016-2017）》。并已列入2017年上饶县重点棚户区改造计划。根据山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司出具的山广项咨字（2017）第D-355号和山广项咨字（2017）第D-354号可行性研究报告，上述两个项目的收入来源主要包括：棚户区改造安置房销售收入、两限房销售收入和车位销售收入。

其中，上饶县老县委片区城中村改造建设项目新建棚户区改造安置房面积176,850.00平方米，按每平方米3800元测算，总销售收入67,203.00万元。共建棚改两限房59,024.00平方米，按每平方米4100元测算，总销售收入24,199.84万元。本项目新建停车位1600个，计划销售工作从第三年正式开始，至第七年全部完成，按每个8.5万元测算，总销售收入13,600.00万元，项目总收入105,002.84万元。以上计划销售工作从第三年正式开始，至第七年全部完成（第三年50%、第四年30%、第五年10%、第6年5%、第七年5%）。根据收益测算，本项目营业收入扣减运营费用及相关税费后项目净收益为90,010.13万元，投资回收期4.53年，总投资回报率为11.09%，税后内部收益率为7.05%。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。

表13-1、上饶县老县委片区城中村改造建设项目收益测算表

单位：万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
经营收入	105,002.84	–	–	52,501.42	31,500.85	10,500.28	5,250.14	5,250.14
安置房销售收入	67,203.00	–	–	33,601.50	20,160.90	6,720.30	3,360.15	3,360.15
两限房销售收入	24,199.84	–	–	12,099.92	7,259.95	2,419.98	1,209.99	1,209.99
停车位销售收入	13,600.00	–	–	6,800.00	4,080.00	1,360.00	680	680
运营费用及相关税费	14,992.71	–	–	7,755.10	4,276.07	1,567.02	793.51	601.01
运营费用	1,050.03	–	–	525.01	315.01	105	52.5	52.5
修理费用	100	–	–	20	20	20	20	20
财务费用	7,122.50	–	–	3,850.00	1,925.00	770	385	192.5
经营税金及附加	5,670.15	–	–	2,835.08	1,701.05	567.02	283.51	283.51
土地增值税	1,050.03	–	–	525.01	315.01	105	52.5	52.5
净收益	90,010.13	–	–	44,746.32	27,224.78	8,933.26	4,456.63	4,649.13

上饶县城北片区城中村建设项目新建棚户区改造安置房面积192,082.00平方米，按每平方米3800元测算，总销售收入72,991.16万元。共建两限房24,141.00平方米，按每平方米4100元测算，总销售收入9,897.81万元。项目新建停车位1600个，按每个8.5万元测算，总销售收入13,600.00万元，项目总收入96,488.97万元。以上计划销售工作从第三年正式开始，至第七年全部完成（第三年50%、第四年30%、第五年10%、第6年5%、第七年5%）。根据收益测算，本项目营业收入扣减运营费用及相关税费后项目净收益为83,421.29万元，投资回收期为4.53年，总投资回报率为12.44%，税后内部收益率为7.09%，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。

表13-2、上饶县城北片区城中村建设项目收益测算表

单位：万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
经营收入	96,488.97	–	–	48,244.49	28,946.69	9,648.90	4,824.45	4,824.45
安置房销售收入	72,991.16	–	–	36,495.58	21,897.35	7,299.12	3,649.56	3,649.56
两限房销售收入	9,897.81	–	–	4,948.91	2,969.34	989.78	494.89	494.89
停车位销售收入	13,600.00	–	–	6,800.00	4,080.00	1,360.00	680	680
运营费用及相关税费	13067.68	–	–	6740.08	3737.06	1364.02	692	534.5
运营费用	964.89	–	–	482.44	289.47	96.49	48.24	48.24
修理费用	100	–	–	20	20	20	20	20
财务费用	5,827.50	–	–	3,150.00	1,575.00	630	315	157.5
经营税金及附加	5,670.40	–	–	2,605.20	1,563.12	521.04	260.52	260.52
土地增值税	964.89	–	–	482.44	289.47	96.49	48.24	48.24
净收益	83,421.29	–	–	41,504.41	25,209.63	8,284.88	4,132.45	4,289.95

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2017年12月31日，公司经审计的合并资产总额为166.93亿元，负债总额为95.20亿元，资产负债率为57.03%，所有者权益合计为71.73亿元，2017年度公司实现营业收入9.48亿元，净利润为1.67亿元。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2017年末，发行人存货88.98亿元、投资性房地产15.20亿元，均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来进行融资获得充足资金。上述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）上饶经济增长为发行人提供优良的发展环境

随着沪昆高铁和京福高铁的开通，上饶市成为了全国为数不多的两条高铁十字交汇的地级市，这将为上饶市经济发展带来巨大机遇。上饶市目前正着力打造全国一流的高铁经济试验区、饶商回归创业区和物流园区，建设四省交界现代化区域中心城市和江西绿色崛起重要增长极。

上饶县2017全年完成生产总值224.68亿元，总量排名全市前三；财政总收入完成23.56亿元，总量继续位列全市第三；全社会固定资产投资103.85亿元；社会消费品零售总额57亿元，增长12.8%。被中国社科院评为2016年度全国县域经济投资潜力百强县。上饶县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。随着上饶县经济飞速发展和城市发展战略的实施，发行人经营的资产的可变现价值和各项主营业务收入将会进一步提升并保持稳定发展，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有力保障。

（五）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，在上饶县拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与上饶县多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。且由于公司的房产、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。

（六）本期债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿付压力

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

（七）债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障发行人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持，公司以自身经营收益、募投项目收益和现金流作为偿还本期债券的第一资金来源，以保证本期债券的到期足额偿付。

第十四条　投资者保护措施

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》的有关规定，制订了《2017年上饶县城市建设投资开发有限公司企业债券债券持有人会议规则》。

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

一、债券持有人行使权利的形式

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

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

二、债券持有人会议规则的主要内容

《债券持有人会议规则》明确了债券持有人享有以下权利：

1、依照其所持有的债券面值总额按期获得本金和利息；
2、参加或者委派债券持有人代理人参加债券持有人会议；
3、依照其所持有的债券面值总额行使表决权；
4、依法转让、赠与或质押其所持有的债券；
5、监督债权代理人的代理行为，当发现债权代理人不正当行使代理权限时，有权提议更换债权代理人；
6、依照法律、法规或《债权代理协议》的规定和约定获得有关信息，包括但不限于：
（1）缴付成本费用后得到《债权代理协议》；
（2）缴付合理费用后有权查阅和复印相关资料；
7、有权依照法律、行政法规的规定，通过民事诉讼或者其他法律手段保护其合法权益；
8、法律、行政法规赋予的其他权利。

债券持有人会议依法行使下列职权：

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
2、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；
3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督债权代理人；
4、据法律法规的规定及《抵押资产监管协议》的约定监督债券抵押资产监管人；
5、根据法律法规的规定及《账户监管协议》的约定监督相关账户监管人；
6、决定变更或解聘债权代理人、债券抵押资产监管人或专项偿债基金账户监管人；
7、对是否同意发行人变更《募集说明书》的约定做出决议；但债券持有人会议不得作出同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率的决议；
8、审议债券持有人会议提出的议案，并作出决议；
9、当发行人未按时偿付当期本息，且自付息日或兑付日起三十个工作日之内仍不能如期支付当期本息时，有权决定启动抵押资产处置方案，以加速清偿本期债券及违约金；
10、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
11、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件，当发生其它对债券持有人权益有重大影响的事项时，作出相关决议；
12、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
13、法律、法规规定的其它职权。

在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确议案；
2、单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、抵押资产监管人、偿债基金专项账户监管人等明确议案，或其他可变更、解聘债权代理人、抵押资产监管人、偿债基金专项账户监管人；
3、发行人未按时付息或兑付本息，且自付息日或兑付日起三十个工作日之内仍不能如期支付当期本息时；
4、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产；
5、抵押资产发生重大不利变化；
6、达到《募集说明书》中规定处置抵押资产的触发条件；
7、发生对债券持有人权益有重大影响的事项；
8、法律、法规规定的其他情形。

第十五条　风险与对策

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

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：如果受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

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

（三）流动性风险与对策

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

（二）经济周期风险与对策

风险：发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，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效率，充分利用现有优势，建立起适应市场并具有企业特色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：由于建设管理等方方面原因，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，从而承担责任的违约风险，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，保证工程建设项目建设符合项目业主的相关要求。保证工程建设内容符合项目业主的相关要求，保证工程建设内容符合项目业主的相关要求。

（二）经营管理风险与对策

风险：发行人承担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，增强财务管理及资金运作方面的能力，对潜在在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上饶县老县委片区城中村改造建设项目、上饶县城北片区城中村建设项目，投资规模较大、建设期相对较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇不可抗拒的自然灾害意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况，均可能使项目实际投资超出预算，项目建设期延长，导致项目不能按期完工，影响到发行人的盈利能力。

对策：本期债券募投项目的设计和规划经过有关实力强、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。发行人将积极与上饶县有关政府部门合作，使项目实际运营能达到预期，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、其他风险及关注点及对策

（一）发行人收入依赖风险与对策

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

对策：为降低经营性现金流收入过分依赖财政资金所带来的风险，发行人近年来不断拓展自身的业务范围，提高自身的经营能力，扩大收入来源，逐步形成以工程建设收入和土地整理收入为主，租金收入、汽车租赁收入等为辅的经营发展格局。发行人通过不断优化自身经营业务，将有效地规避收入来源单一而存在的潜在风险。

（二）应收款回收风险与对策

风险：发行人应收款金额较大，基础设施建设业务回款金额较大，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够成影响。

对策：2017年末，发行人应收账款1.42亿元，其他应收款31.05亿元，应收款金额较大。其中发行人应收政府单位款项合计14.07亿元，上饶县政府出具了《上饶县人民政府关于上饶县城市建设投资开发有限公司与政府相关应收款项偿付计划以及资金支付安排的决定》（饶县府字〔2017〕71号），对上述款项的偿付进行了统筹，明确2022年底之前完成偿付上述款项。针对其余应收款项，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。

（三）担保风险与对策

风险：根据发行人《2015-2017年度审计报告》，发行人2017年末对外担保金额4.27亿元，发行人面临着一定或有负债风险。

对策：截至2017年末，发行人对外担保余额4.27亿元，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并有政府较大多担保期限较短因此代偿风险相对较低，确保本期债券能够按时偿付本息。

（四）资产激增内控风险与对策

风险：发行人2016年末资产总额较2015年末增加655,364.31万元，主要是货币资金、其他应收款、存货和投资性房地产等科目激增，2017年末总资产比上一期增加268,190.03万元，主要是其他应收款、存货等科目激增，发行人将面临资产激增导致的内控风险。

对策：截至2016年末，发行人的货币资金为31.42亿元，较2015年末增幅为569.94%，主要是发行人2016年末用于县内专项项目（洋桥自来水工程、槠溪河综合治理等基础设施建设项目）的贷款暂未支出所致；发行人后续将逐步支付项目工程款；截至2016年末，其他应收款22.43亿元，较2015年末增长137.61%，其中五大其他应收款单位年末余额为18.37亿元，均属于发行人与上饶县内政府单位或其他国有企业的往来款，回款风险较低；截至2017年末，其他应收款31.05亿元，较2016年末增长38.43%，其中前五大其他应收款年末余额为24.45亿元，均属于发行人与上饶县内政府部门或县属国有企业的往来款，回款风险较低，根据《上饶县人民政府关于上饶县城市建设投资开发有限公司与政府相关应收款项偿付计划以及资金支付安排的决定》（饶县府字〔2017〕71号），对政府应收款项的偿付进行了统筹，将以上饶县规划范围内出让地的出让净收益作为偿债资金，明确2022年底之前完成偿付上述款项，针对非政府类其他应收款项，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；截至2016年末，存货为65.74亿元，较2015年末增长27.94%，系2016年发行人新增土地整理业务所致，截至2017年末，存货为88.98亿元，较2016年末增长35.35%，系2017年发行人土地整理成本和代建工程项目增加所致，该两项业务未来完工均可为公司带来稳定的收益；投资性房地产为14.73亿元，较2015年末增长80.22%，已全部出租，属于发行人为实现业务多元化导致，将成为发行人未来收益的来源。

第十六条　信用评级

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA。

一、信用评级报告的内容摘要

（一）评级观点

联合资信评估有限公司对发行人的评级反映了其作为上饶县重要的基础设施建设投资与国有资产经营主体，在外部环境及政府支持等方面具备的显著优势。同时，联合资信也关注到公司资产质量一般、债务规模快速增长及经营活动净现金流转负等因素对公司信用水平产生的不利影响。

随着公司在建及拟建项目的不断推进，公司现有业务发展可期；同时公司未来不断拓展业务范围，逐步实现业务结构的多元化，公司自身的盈利能力有望提高；上饶县经济稳步发展，政府对公司支持持续性良好。联合资信对公司评级展望为稳定。

本期债券还款资金主要来自募投项目产生的收益和公司营业收入，但项目收益的实现与债券本息的兑付时间存在一定错配。本期债券设置本金分期还款安排，有效降低了公司资金集中支付压力。

基于对公司主体长期信用状况以及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期债券到期不能偿还的风险低。

（二）主要优势/机遇

1、近年来，上饶县经济稳步发展，为公司发展提供了良好的外部环境。
2、公司作为上饶县重要的基础设施建设投资与国有资产经营主体，近年在资金、资产注入及财政补贴等方面获得政府较大支持。
3、本期债券设置分期还款安排，有效缓解了公司未来的集中偿付压力

（三）主要风险/挑战

1、公司资产中存货占比大，且主要由土地使用权和开发成本构成，资产流动性一般。
2、公司土地整理及基础设施建设项目投资规模大，存在较大资金压力。
3、近年公司债务规模快速增长，且本期债券发行规模较大，债务负担将进一步加重。
4、本期债券募投项目收益与债券到期偿付安排存在较大差异，且收益的实现易受工程进度和房地产市场波动影响，具有一定不确定性。
5、2016-2017年，公司经营活动现金流量持续大幅净流出。

二、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

上饶县城市建设投资开发有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，并于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

上饶县城市建设投资开发有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对上饶县城市建设投资开发有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，上饶县城市建设投资开发有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注上饶县城市建设投资开发有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现上饶县城市建设投资开发有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对上饶县城市建设投资开发有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如上饶县城市建设投资开发有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对上饶县城市建设投资开发有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与上饶县城市建设投资开发有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

三、历史信用评级情况

本期债券申报前，发行人未有信用评级记录。

四、银行授信情况

截至2017年底，公司暂无银行授信。公司按照资金需求向银行申请贷款，每笔贷款单独签订贷款合同。

五、发行人信用记录

根据联合资信出具的《上饶县城市建设投资开发有限公司征信报告》，发行人商业往来信用良好，近三年不存在违反工商、税收、土地、环保等方面法规而受处罚情况，亦不存在违约等影响公司信用水平的事项。

第十七条　法律意见

本期债券的发行人律师辽宁海大律师事务所已出具法律意见书，通过对发行人提供的材料和有关事实审查后认为：

1、发行人依法设立并有效存续，不存在违法违规行为，具备发行本期债券的主体资格。

2、发行人已经取得在目前阶段本期债券发行所需的批准和授权，该等批准和授权合法、有效。本期债券发行已获得国家发展改革委的批复批准。

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

4、发行人的股东具备法律、法规和规范性文件规定担任出资人或进行出资的资格。股东的历次出资业经相关机构评估和验资，出资合法、有效，且其投入发行人的资产产权关系清晰，不存在法律障碍。

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

6、发行人的业务及资信状况符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

7、发行人在报告期内与关联方发生的关联交易符合公司和出资人的利益，不存在损害公司和出资人合法权益的情形。发行人与关联方之间不存在同业竞争。

8、发行人拥有所有权或使用权的财产权利真实、合法、有效，不存在产权纠纷。

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

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

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

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

13、发行人本期债券募集资金的运用符合《证券法》第十六条第一款第（四）项、《企业债券管理条例》第十二条第（五）项、《发改财金（2015）1327号文》第三条第六项和《发改办财金（2015）3127号文》第三条第七项的规定。

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

15、《募集说明书》的内容及形式符合有关法律法规及国家发改委等政府主管部门的要求，向投资者充分提示了风险。在重大事实以及所引用本法律意见书的相关内容方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《发改财金（2004）1134号文》等法律、行政法规、规范性文件的规定。

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

17、财达证券股份有限公司、华融证券股份有限公司、东方花旗证券有限公司、英大证券有限责任公司、联合资信评估有限公司、中天运会计师事务所（特殊普通合伙）及辽宁海大律师事务所等中介机构均依法设立并有效存续，具备从事债券发行相关业务的主体资格，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《发改财金（2004）1134号文》等法律、行政法规、规范性文件的规定。

第十八条　其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、上市安排

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

第十九条　备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
（二）《2018年上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
（三）发行人2015-2017年度审计报告；
（四）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
（五）辽宁海大律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
（六）债权代理协议和债券持有人会议规则；
（七）账户及资金监管协议；

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

财达证券股份有限公司
法定代表人：翟建强
住所：河北省石家庄市桥西区自强路35号
联系人：王鹏涛、胡敏章、李宗烨
联系地址：河北省石家庄市桥西区自强路35号
联系电话：0311-66008578
传真：0311-66006204
邮政编码：050000

华融证券股份有限公司
法定代表人：祝献忠
住所：北京市西城区金融大街8号C座
联系人：吴浩量、赵彦琳
联系地址：北京市西城区金融大街8号C座
联系电话：010-86177550
传真：010-56177554
邮政编码：100033

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。

附表一：2018年上饶县城市建设投资开发有限公司公司债券发行网点表

序号	主承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1▲	财达证券股份有限公司	石家庄总部	河北省石家庄市桥西区自强路35号庄家金融大厦	王鹏涛、胡敏章	0311-66008578
2▲	华融证券股份有限公司	投资银行创新事业部	北京市西城区金融大街8号C座3层	万萱	010-58568170
序号	**分销商**	**网点名称**	**地址**	**联系人**	**电话**
1	英大证券有限责任公司	深圳总部	深圳市福田区深南中路华能大厦三十、三十一层	房芮羽	010-58381519
2	东方花旗证券有限公司	上海总部	上海市黄浦区中山南路318号24层	郑昊	021-23153826