中国经济导报

责编：王雄伟 电话：010-63691715 组版：商广辉

2019年定南城建投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：定南城建投资集团有限公司
主承销商：国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）

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及其摘要，发行人全体董事及领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商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，确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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、信用承诺

本期债券的发行人、主承销商、会计师事务所、评级机构、法律服务机构均已出具信用承诺书，承诺若违反以出具的信用承诺书，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。

五、律师勤勉尽职声明

本期债券的法律服务机构及经办律师承诺：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发的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

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

凡欲认购本期债券的投资者，请在确认投资之前，充分了解本期债券的风险，债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，目后交易市种的汇率、利率、税金变动等所产生的风险，以及因政治、经济、金融形势的变化所产生的风险，均由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，将在确认投资之前，视为了解本期债券的风险，债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，目后交易市种的汇率、利率、税金变动等所产生的风险，以及因政治、经济、金融形势的变化所产生的风险，均由投资者自行承担。

七、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本在本募集说明书摘要中所列的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

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

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019年定南城建投资集团有限公司公司债券（简称"19定南债"）。

（二）发行总额：人民币5.5亿元。

（三）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（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年未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将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。

1、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结算有限责任公司登记托管。

2、通过上海证券交易所公开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。

（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）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中华人民共和国境内（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（八）担保方式：本次债券由重庆兴创融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（九）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人主体长期信用级别为AA-。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人/本公司/公司：定南城建投资集团有限公司

本期债券：面发行人发行的总额为5.5亿元的"2019年定南城建投资集团有限公司公司债券"

本次发行：面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：面发行人编制的《2019年定南城建投资集团有限公司公司债券募集说明书》

募集说明书摘要：面发行人编制的《2019年定南城建投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》

主承销商/国融证券：面发行人聘请的国融证券股份有限公司

簿记建档：面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：面主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团

承销协议：面发行人与主承销商签署的《2018年定南城建投资集团有限公司公司债券承销协议》

承销团协议：面主承销商与本期债券发行承销团成员签署的《2018年定南城建投资集团有限公司公司债券承销团协议》

余额包销：面承销团成员按承销协议所约定的各自承销本期债券份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项

国家发改委：面中华人民共和国国家发展和改革委员会

上交所：面上海证券交易所

中央国债登记公司：面中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司：面中国证券登记结算有限责任公司

中国证券登记公司上海：面中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

评级机构/东方金诚：面东方金诚国际信用评估有限公司

发行人律师/律师事务所：面上海跃嘉律师事务所

会计师事务所/中兴华：面中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

可转债期限：面债券期限为7年

监管银行/账户监管人：面中国邮政储蓄银行股份有限公司定南县支行

中国工商银行股份有限公司定南支行

担保人/兴创担保：面重庆兴创融资担保集团有限公司

《证券法》：面《中华人民共和国证券法》

《管理条例》：面《企业债券管理条例》

《工作通知》：面国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行工作的通知（发改办财金[2013]1890号）

《事项通知》：面《国家发展和改革委员会关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）

《账户监管协议》：面《2018年定南城建投资集团有限公司公司债券之募集资金账户及偿债资金账户监管协议》

《信托受益权协议》：面《2018年定南城建投资集团有限公司公司债券之信托受益权协议》

《债券持有人会议规则》：面《2018年定南城建投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》

债券持有人：面本期债券的投资者

债权代理人：面国融证券股份有限公司

工作日：面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：面中华人民共和国的法定及政府颁定节假日或休息日（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）

近三年：面2015-2017年

元：面如无特别说明，特人民币元

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]205号文件核准公开发行。

江西省发展和改革委员会于2018年5月18日出具了题发改财金[2018]468号文件，向国家发改委转报本次债券申请材料，由于本期债券评级机构发生变更，江西省发展和改革委员会于2018年9月27日出具了题发改财金[2018]879号文件，向国家发改委再次报送本期债券申请材料。

本期债券已经国家发展和改革委员会核准，本期债券在发行前已经发行人董事会审议通过，定南县财政局出具《定南城建投资集团有限公司公司债券信用反馈函》，定南县人民政府签订了代建协议，项目建设完成后，由受托方按照协议约定和相关法律规定向委托方办理资产交付手续，受托方按市政府委托代建使用作为保障。

（二）自求偿

发行人的自来水业务由定南城建的子公司定南县自来水公司经营，定南县自来水公司是定南县唯一的城乡供水企业，负责定南县城乡居民和工商企事业单位的供水，发行人的管道安装业务的概式为内客户提供给水管和水表安装、工石方开挖恢复等服务。

（三）稀土销售业务

发行人的稀土销售业务由公司本部运营，采用贸易的模式，从供应商采购中轻富铁合金能稀稀土，然后再销售给客户，公司的稀土销售业务采取"以销定采"的方式，采购稀土全部销售完毕。

三、发行人所在行业现状和前景分析

（一）城市基础设施建设业务

城市基础设施是国家经济建设的现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设是国家经济建设的现状和前景，在国民经济和社会项目各的工程性基础设施和社会性基础设施的总称。

自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，未来几年的经济发展将是我国城市化快加速发展阶段，在国家保持经济稳定增长的前提下，城市基础设施建设大力扶持的基础上，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、定南县城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，定南县加快建设步伐，全年向上争取项目资金12.1亿元，增长9.1%，实施"六大攻坚战"项目117个，完成投资76.6亿元，随其经济的快速发展，定南县基础行业拥有广阔发展空间。

（二）自来水销售和自来水管道安装行业发展现状及前景

1、我国自来水销售和自来水管道安装行业发展现状及前景

城市供水行业是国民济中不可或缺的基础性产业，2009年至2015年，中国自来水供应企业年销售额从682亿元长到1,327亿元，预计未来企业年销售额将继续保持每年10%的增速。

2、定南县自来水销售和自来水管道安装现状及前景

近年来定南县自来水用户数量、供水能力、供水量均逐渐增长，同时，随其城市化建设的推进，自来水管道安装业务也将稳步增长。

（三）稀土销售的现状和前景

1、我国稀土销售行业现状和前景

稀土作"工业维生素"的美称，如今已成为极需紧的战略资源。

定南县稀土矿藏品种全、品位高，属中亿富钇型稀土，随着下游产业需求量的增加，定南县稀土销售行业有很大发展空间。

（四）县级城投类企业概况

截至报告期末，发行人是定南县唯一的城投类企业，基本情况介绍见本募集说明书摘要第八条。

四、发行人经营环境分析

（一）宏观经济和社会环境

1、定南县经济概况

近年来财政收支力稳步增长，2015-2017年，定南县公共财政预算收入分别为9.01亿元、9.25亿元和8.76亿元；定南县政府性基金收入分别为4.56亿元、1.26亿元和2.93亿元；财政支出方面分别为20.24亿元、20.50亿元和23.75亿元。

从收支平衡看，2015-2017年，定南县公共财政平衡率（一般公共预算收入一般公共预算支出）分别为44.52%、45.12%和36.88%，定南县财政平衡能力一般，主要依赖于上级补助收入。

五、发行人所处行业的相应竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是定南县重要的基础设施建设主体，并经营定南县城市基础设施和土地开发业务。

（二）发行人的竞争优势

1、政府支持优势

作为定南县最重要的基础设施建设主体，未来随着定南县城市建设发展，发行人承担的基础设施建设任务将更加繁重，政府也将对发行人提供更多的政策支持。

2、区域主导优势

发行人作为定南县范围内国有资产运营和公用事业最重要的经营管理主体，具有区域主导优势，其在相关业务领域的主导优势将会给发行人带来稳定的收益。

3、可持续经营优势

发行人是定南县最重要的基础设施建设主体，与多个金融机构建立了密切、长久的合作关系；此外，发行人还积极探索多样化融资，通过企业债券等多种方式拓宽企业融资渠道。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了2015年至2017年三年连续标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2018）第020088号），以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照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。

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

单位：万元、%

项目	2017年末/度	2016年末/度	2015年末/度
资产总计	609,977.11	473,065.79	469,840.93
其中：流动资产	579,431.94	457,496.85	454,580.07
债券投资	236,577.59	110,900.23	156,337.22
其中：应收票据	37,075.59	51,300.23	126,337.22
所有者权益合计	373,399.52	362,165.56	316,203.71
营业收入	77,049.42	86,267.36	49,503.79
营业利润	13,537.97	5,821.23	2,442.01
净利润	11,233.96	12,568.41	7,079.31
经营活动产生的现金流入	311,274.27	307,839.12	187,517.40
经营活动产生的现金流量净额	-49,164.09	-9,588.15	1,460.96
投资活动产生的现金流量净额	-5,447.04	-8,524.63	-13,133.58
筹资活动产生的现金流量净额	113,861.00	35,211.90	28,938.88
现金及现金等价物净增加额	59,249.87	17,099.12	17,266.26

表10-2 发行人2015年-2017年主要财务指标

项目	2017年末/度	2016年末/度	2015年末/度
流动比率(倍)	15.63	8.92	3.60
速动比率(倍)	6.11	2.24	0.80
资产负债率(%)	38.78	23.44	32.70
应收账款周转率(次/年)	1.03	0.21	0.10
存货周转率(次/年)	0.19	0.23	0.12
总资产周转率(次/年)	0.14	0.18	0.11
主营业务利润率(%)	9.72	8.33	5.80
净资产收益率(%)	3.01	3.47	2.24
总资产收益率(%)	2.07	2.67	1.51
EBITDA(万元)	13,608.07	14,494.68	8,200.26
EBITDA利息保障倍数	2.24	6.36	3.38

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=负债合计/资产总计

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、主营业务利润率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入

8、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额

9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

11、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）

二、发行人已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

截至2017年12月31日，发行人通过收发基金融资的情况如下表所示：

表11-1 发行人通过收发基金融资的情况表

债权人	债务类型	期限	利率(%)	央行同期贷款基准利率(%)	余额(万元)	是否超过央行同期贷款基准利率的2倍
中国农发重点建设基金有限公司	农发基金贷款	2016.6.5-2022.6.4	1.3%	4.9%	10,600.00	否
中国农发重点建设基金有限公司	农发基金贷款	2016.2.26-2026.2.17	1.2%	4.9%	6,600.00	否
合计	-	-	-	-	17,200.00	-

除此之外，截至2017年12月31日，发行人无已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划及其他各类私募债权品种，无融资租赁、售后回租等方式融资的情况。未通过代建回购进行融资。

第十二条 募集资金用途

一、定南县工业园区概况

（一）定南县工业园区概况

定南县工业园区的发展始于1996年，规划占地面积2万余亩，已开发面积约1万亩，2006年，定南县工业园区被江西省政府确定为"江西省重点工业园区"，2007年被评为"赣州市先进工业园区"，2012年10月经省市小企业局批准为创建省级生态工业园试点单位。

（二）本期债券募投项目所在园区概况规划

本期债券三个募投项目均位于定南县富田工业园内，紧邻工业大道，是定南县工业园区中发展速度最快的园区。截至目前，定南县富田工业园区入驻企业近百家，园区内设施完资，功能齐全。

（三）富田工业园区工业厂房租售情况

截至2017年12月末，定南县工业厂房无待售库存。入驻企业标准厂房使用模式呈现多样化趋势：(1)部分入驻企业采用自建工业厂房的模式进行生产建设；(2)部分中小型入驻企业采用长期租用标准厂房的形式开展生产经营。

（四）富田工业园区优惠政策

定南县富田工业园是定南县重点打造的产业园区，定南县政府给予园区内入驻企业一系列优惠政策帮扶入驻企业，为定南县招商引资活动高效有序的开展提供了有效保障。

二、本期债券募集资金总额及用途表

本期债券募集资金5.5亿元，其中3.34亿元用于中国(定南)智能纺织科技城标准厂房建设项目、定南县富田工业园富工路标准厂房工程和定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目，剩余2.16亿元用于补充营运资金。

本期债券募集资金用于精准的用途，未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖、期货交易和半生产性支持等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目的建设。

三、募集资金投资项目审批情况

本期债券募投项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批。

四、募集资金投资项目概况

（一）项目实施主体及其与发行人的关系

表12-1 截至2017年底本期债券募投项目实施主体与发行人的关系表

项目名称	实施主体	与发行人关系
中国(定南)智能纺织科技城标准厂房建设项目	定南县城市建设投资有限责任公司	子公司
定南县富田工业园富工路标准厂房工程	定南县城市建设投资有限责任公司	子公司
定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目	定南县工业园区开发经营有限责任公司	子公司

（二）项目建设内容及用地情况

1、中国(定南)智能纺织科技城标准厂房建设项目

该建设项目用地面积50,120平方米，总建筑面积85,000平方米，其中标准厂房建筑面积76,000平方米、综合楼建筑面积8970平方米（含地下室建筑面积2468平方米）、门卫建筑面积30平方米，停车场以及绿化、给排水、绿化等配套设施。

2、定南县富田工业园富工路标准厂房工程

该工程用地面积80,469.70平方米，总建筑面积171,620平方米，其中标准厂房建筑面积145,000平方米、总部经济大楼建筑面积16,000平方米、门卫建筑面积120平方米、地下室建筑面积10,500平方米，停车场以及绿化、给排水、绿化等配套设施。

3、定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目

该建设项目用地面积13,333.40平方米，总建筑面积27,580平方米，其中标准厂房建筑面积18,200平方米、综合楼建筑面积9,350平方米（含地下室建筑面积850平方米）、门卫建筑面积30平方米、停车场以及绿化、给排水、绿化等配套设施。

（三）项目建设的经济效益

1、项目收入分析

根据可研报告，本期债券募投项目的计算期均为12年，其中建设期为2年，经营期10年，项目收入来源为标准厂房、总部经济大楼（或综合楼）、地下车位、物业出售及出租收入。

(1)中国(定南)智能纺织科技城标准厂房建设项目

本项目标准厂房总建筑面积85000平方米，可租售的部分包括：标准厂房建筑面积76000平方米、综合楼建筑面积8970平方米。本项目采取租售并者相结合的模式进行运作，下述产业未租售的部分将用于自用，标准厂房、地下停车位全部用于租售，综合楼9970平方米用于出售，2016年于出租，根据与发行人在企业的初步协商并参考上述比价案例，本项目共计可实现标准厂房销售收入20,140万元，可实现综合楼（地上部分）销售收入1,504.8万元，可实现综合楼（地上部分）销售收入1638.50万元，可实现综合楼（地上部分）出租收入390.12万元，可实现地下停车位销售收入850万元，可实现地下停车位出租收入19.8万元，可实现物业管理费收入1,418.02万元。

(2)定南县富田工业园富工路标准厂房工程

本项目总建筑面积171620平方米，其中标准厂房建筑面积145000平方米、总部经济大楼建筑面积16000平方米、地下停车位420个，根据与拟主经营企业的初步协商和定向招商，本项目共计可实现标准厂房销售收入20,140万元，可实现总部经济大楼销售收入1,504.8万元，可实现物业管理费收入429.60万元，可实现总部经济大楼（地上部分）出租收入1126.40万元，可实现地下停车位销售收入3,570万元，可实现地下停车位出租收入75.6万元，可实现物业管理费收入2,739.74万元。

(3)定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目

本项目总建筑面积27580平方米，可租售的部分包括：标准厂房建筑面积18200平方米、综合楼建筑面积9350平，根据与拟入驻企业的初步协商和定向招商以及周边类似项目的租售情况，本项目共计可实现标准厂房销售收入7,371.20万元，可实现综合楼（地上部分）销售收入1,336.50万元，可实现综合楼（地上部分）出租收入390.12万元，可实现地下停车位销售收入850万元，可实现地下停车位出租收入19.8万元，可实现物业管理费收入1,418.02万元。

2、发行人主营业务经营模式

发行人作为定南县国资的基建和投融资主体，承担了定南县大量的市政工程及基建任务，并经营该县城自来水销售及管道安装业务。

（一）城市基础设施建设业务

城市基础业务主要由发行人的子公司定南县城建投资有限责任公司（以下简称"定南城建"）定南县春辉投资有限责任公司（以下简称"春辉投资"）和定南县文化旅游投资有限责任公司（以下简称"定南旅投"）运营，近年来承建了大量的工程建设项目。

公司基础设施建设业务采用市政模式，定南城建、春辉投资、定南旅投均与定南县人民政府签订了代建协议，项目建设完成后，由受托方按照协议约定和相关法律规定向委托方办理资产交付手续，受托方按市政府委托代建使用作为保障。

（二）自来水业务

发行人的自来水业务由定南城建的子公司定南县自来水公司经营，定南县自来水公司是定南县唯一的城乡供水企业，负责定南县城乡居民和工商企事业单位的供水，发行人的管道安装业务的概式为内客户提供给水管和水表安装、土石方开挖恢复等服务。

（三）稀土销售业务

发行人的稀土销售业务由公司本部运营，采用贸易的模式，从供应商采购中轻富铁合金能稀稀土，然后再销售给客户，公司的稀土销售业务采取"以销定采"的方式，采购稀土全部销售完毕。

三、发行人所在行业现状和前景分析

（一）城市基础设施建设业务

城市基础设施是国家经济建设的现状和前景，在国民经济和社会项目各的工程性基础设施和社会性基础设施的总称。

自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，未来几年的经济发展将是我国城市化快加速发展阶段，在国家保持经济稳定增长的前提下，城市基础设施建设大力扶持的基础上，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、定南县城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，定南县加快建设步伐，全年向上争取项目资金12.1亿元，增长9.1%，实施"六大攻坚战"项目117个，完成投资76.6亿元，随其经济的快速发展，定南县基础行业拥有广阔发展空间。

（二）自来水销售和自来水管道安装行业发展现状及前景

1、我国自来水销售和自来水管道安装行业发展现状及前景

城市供水行业是国民济中不可或缺的基础性产业，2009年至2015年，中国自来水供应企业年销售额从682亿元长到1,327亿元，预计未来企业年销售额将继续保持每年10%的增速。

2、定南县自来水销售和自来水管道安装现状及前景

近年来定南县自来水用户数量、供水能力、供水量均逐渐增长，同时，随其城市化建设的推进，自来水管道安装业务也将稳步增长。

（三）稀土销售的现状和前景

1、我国稀土销售行业现状和前景

稀土作"工业维生素"的美称，如今已成为极需紧的战略资源。

定南县稀土矿藏品种全、品位高，属中亿富钇型稀土，随着下游产业需求量的增加，定南县稀土销售行业有很大发展空间。

（四）县级城投类企业概况

截至报告期末，发行人是定南县唯一的城投类企业，基本情况介绍见本募集说明书摘要第八条。

四、发行人经营环境分析

（一）宏观经济和社会环境

1、定南县经济概况

近年来财政收支力稳步增长，2015-2017年，定南县公共财政预算收入分别为9.01亿元、9.25亿元和8.76亿元；定南县政府性基金收入分别为4.56亿元、1.26亿元和2.93亿元；财政支出方面分别为20.24亿元、20.50亿元和23.75亿元。

从收支平衡看，2015-2017年，定南县公共财政平衡率（一般公共预算收入一般公共预算支出）分别为44.52%、45.12%和36.88%，定南县财政平衡能力一般，主要依赖于上级补助收入。

五、发行人所处行业的相应竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是定南县重要的基础设施建设主体，并经营定南县城市基础设施和土地开发业务。

（二）发行人的竞争优势

1、政府支持优势

作为定南县最重要的基础设施建设主体，未来随着定南县城市建设发展，发行人承担的基础设施建设任务将更加繁重，政府也将对发行人提供更多的政策支持。

2、区域主导优势

发行人作为定南县范围内国有资产运营和公用事业最重要的经营管理主体，具有区域主导优势，其在相关业务领域的主导优势将会给发行人带来稳定的收益。

3、可持续经营优势

发行人是定南县最重要的基础设施建设主体，与多个金融机构建立了密切、长久的合作关系；此外，发行人还积极探索多样化融资，通过企业债券等多种方式拓宽企业融资渠道。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了2015年至2017年三年连续标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2018）第020088号），以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照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。

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

单位：万元、%

项目	2017年末/度	2016年末/度	2015年末/度
资产总计	609,977.11	473,065.79	469,840.93
其中：流动资产	579,431.94	457,496.85	454,580.07
债券投资	236,577.59	110,900.23	156,337.22
其中：应收票据	37,075.59	51,300.23	126,337.22
所有者权益合计	373,399.52	362,165.56	316,203.71
营业收入	77,049.42	86,267.36	49,503.79
营业利润	13,537.97	5,821.23	2,442.01
净利润	11,233.96	12,568.41	7,079.31
经营活动产生的现金流入	311,274.27	307,839.12	187,517.40
经营活动产生的现金流量净额	-49,164.09	-9,588.15	1,460.96
投资活动产生的现金流量净额	-5,447.04	-8,524.63	-13,133.58
筹资活动产生的现金流量净额	113,861.00	35,211.90	28,938.88
现金及现金等价物净增加额	59,249.87	17,099.12	17,266.26

表10-2 发行人2015年-2017年主要财务指标

项目	2017年末/度	2016年末/度	2015年末/度
流动比率(倍)	15.63	8.92	3.60
速动比率(倍)	6.11	2.24	0.80
资产负债率(%)	38.78	23.44	32.70
应收账款周转率(次/年)	1.03	0.21	0.10
存货周转率(次/年)	0.19	0.23	0.12
总资产周转率(次/年)	0.14	0.18	0.11
主营业务利润率(%)	9.72	8.33	5.80
净资产收益率(%)	3.01	3.47	2.24
总资产收益率(%)	2.07	2.67	1.51
EBITDA(万元)	13,608.07	14,494.68	8,200.26
EBITDA利息保障倍数	2.24	6.36	3.38

数据来源：根据公司资料整理。

（二）自来水业务

发行人的自来水业务包括自来水销售和管道安装业务。

2015-2017年，发行人自来水业务收入分别为0.18亿元、0.19亿元和0.19亿元，发行人近三年自来水业务收入保持稳定。

（三）稀土销售业务

2016年发行人开采稀土销售业务，2016-2017年分别实现稀土销售业务收入3.59亿元及0.75亿元，2017年因稀土销售业务成本高、毛利率低，发行人调整业务方向，稀土销售业务，受托方代理。

二、发行人主营业务经营模式

发行人作为定南县国资的基建和投融资主体，承担了定南县大量的市政工程及基建任务，并经营该县城自来水销售及管道安装业务。

（一）城市基础设施建设业务

城市基础业务主要由发行人的子公司定南县城建投资有限责任公司（以下简称"定南城建"）定南县春辉投资有限责任公司（以下简称"春辉投资"）和定南县文化旅游投资有限责任公司（以下简称"定南旅投"）运营，近年来承建了大量的工程建设项目。

公司基础设施建设业务采用市政模式，定南城建、春辉投资、定南旅投均与定南县人民政府签订了代建协议，项目建设完成后，由受托方按照协议约定和相关法律规定向委托方办理资产交付手续，受托方按市政府委托代建使用作为保障。

（二）自来水业务

发行人的自来水业务由定南城建的子公司定南县自来水公司经营，定南县自来水公司是定南县唯一的城乡供水企业，负责定南县城乡居民和工商企事业单位的供水，发行人的管道安装业务的概式为内客户提供给水管和水表安装、土石方开挖恢复等服务。

（三）稀土销售业务

发行人的稀土销售业务由公司本部运营，采用贸易的模式，从供应商采购中轻富铁合金能稀稀土，然后再销售给客户，公司的稀土销售业务采取"以销定采"的方式，采购稀土全部销售完毕。

三、发行人所在行业现状和前景分析

（一）城市基础设施建设业务

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国家经济建设的现状和前景，在国民经济和社会项目各的工程性基础设施和社会性基础设施的总称。

自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，未来几年的经济发展将是我国城市化快加速发展阶段，在国家保持经济稳定增长的前提下，城市基础设施建设大力扶持的基础上，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、定南县城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，定南县加快建设步伐，全年向上争取项目资金12.1亿元，增长9.1%，实施"六大攻坚战"项目117个，完成投资76.6亿元，随其经济的快速发展，定南县基础行业拥有广阔发展空间。

（二）本期债券募投项目所在园区概况规划

本期债券三个募投项目均位于定南县富田工业园内，紧邻工业大道，是定南县工业园区中发展速度最快的园区。截至目前，定南县富田工业园区入驻企业近百家，园区内设施完资，功能齐全。

（三）富田工业园区工业厂房租售情况

截至2017年12月末，定南县工业厂房无待售库存。入驻企业标准厂房使用模式呈现多样化趋势：(1)部分入驻企业采用自建工业厂房的模式进行生产建设；(2)部分中小型入驻企业采用长期租用标准厂房的形式开展生产经营。

（四）富田工业园区优惠政策

定南县富田工业园是定南县重点打造的产业园区，定南县政府给予园区内入驻企业一系列优惠政策帮扶入驻企业，为定南县招商引资活动高效有序的开展提供了有效保障。

二、本期债券募集资金总额及用途表

本期债券募集资金5.5亿元，其中3.34亿元用于中国(定南)智能纺织科技城标准厂房建设项目、定南县富田工业园富工路标准厂房工程和定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目，剩余2.16亿元用于补充营运资金。

本期债券募集资金用于精准的用途，未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖、期货交易和半生产性支持等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目的建设。

三、募集资金投资项目审批情况

本期债券募投项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批。

四、募集资金投资项目概况

（一）项目实施主体及其与发行人的关系

表12-1 截至2017年底本期债券募投项目实施主体与发行人的关系表

项目名称	实施主体	与发行人关系
中国(定南)智能纺织科技城标准厂房建设项目	定南县城市建设投资有限责任公司	子公司
定南县富田工业园富工路标准厂房工程	定南县城市建设投资有限责任公司	子公司
定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目	定南县工业园区开发经营有限责任公司	子公司

（二）项目建设内容及用地情况

1、中国(定南)智能纺织科技城标准厂房建设项目

该建设项目用地面积50,120平方米，总建筑面积85,000平方米，其中标准厂房建筑面积76,000平方米、综合楼建筑面积8970平方米（含地下室建筑面积2468平方米）、门卫建筑面积30平方米、停车场以及绿化、给排水、绿化等配套设施。

2、定南县富田工业园富工路标准厂房工程

该工程用地面积80,469.70平方米，总建筑面积171,620平方米，其中标准厂房建筑面积145,000平方米、总部经济大楼建筑面积16,000平方米、门卫建筑面积120平方米、地下室建筑面积10,500平方米，停车场以及绿化、给排水、绿化等配套设施。

3、定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目

该建设项目用地面积13,333.40平方米，总建筑面积27,580平方米，其中标准厂房建筑面积18,200平方米、综合楼建筑面积9,350平方米（含地下室建筑面积850平方米）、门卫建筑面积30平方米、停车场以及绿化、给排水、绿化等配套设施。

（三）项目建设的经济效益

1、项目收入分析

根据可研报告，本期债券募投项目的计算期均为12年，其中建设期为2年，经营期10年，项目收入来源为标准厂房、总部经济大楼（或综合楼）、地下车位、物业出售及出租收入。

(1)中国(定南)智能纺织科技城标准厂房建设项目

本项目标准厂房总建筑面积85000平方米，可租售的部分包括：标准厂房建筑面积76000平方米、综合楼建筑面积8970平方米。本项目采取租售并者相结合的模式进行运作，下述产业未租售的部分将用于自用，标准厂房、地下停车位全部用于租售，综合楼9970平方米用于出售，2016年于出租，根据与拟主经营企业的初步协商并参考上述比价案例，本项目共计可实现标准厂房销售收入20,140万元，可实现综合楼（地上部分）销售收入1,504.8万元，可实现综合楼（地上部分）销售收入1638.50万元，可实现综合楼（地上部分）出租收入390.12万元，可实现地下停车位销售收入850万元，可实现地下停车位出租收入19.8万元，可实现物业管理费收入1,418.02万元。

(2)定南县富田工业园富工路标准厂房工程

本项目总建筑面积171620平方米，其中标准厂房建筑面积145000平方米、总部经济大楼建筑面积16000平方米、地下停车位420个，根据与拟主经营企业的初步协商和定向招商以及周边类似项目的租售情况，本项目共计可实现标准厂房销售收入20,140万元，可实现总部经济大楼销售收入1,504.8万元，可实现物业管理费收入429.60万元，可实现总部经济大楼（地上部分）出租收入1126.40万元，可实现地下停车位销售收入3,570万元，可实现地下停车位出租收入75.6万元，可实现物业管理费收入2,739.74万元。

(3)定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目

本项目总建筑面积27580平方米，可租售的部分包括：标准厂房建筑面积18200平方米、综合楼建筑面积9350平，根据与拟入驻企业的初步协商和定向招商以及周边类似项目的租售情况，本项目共计可实现标准厂房销售收入7,371.20万元，可实现综合楼（地上部分）销售收入1,336.50万元，可实现综合楼（地上部分）出租收入390.12万元，可实现地下停车位销售收入850万元，可实现地下停车位出租收入19.8万元，可实现物业管理费收入1,418.02万元。

2、项目建设进度

表12-2 中国(定南)智能纺织科技城标准厂房建设项目运营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			3	4