中国经济导报
责编：王雄伟 组版：商广辉 新闻热线：(010)63691260

2021年第一期远安县栖凤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：远安县栖凤城市建设投资开发有限公司
主承销商：中邮证券有限责任公司
（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。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人近三年无违法和重大违规行为。

二、企业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、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责，投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券（简称"21远安债01"）。

（二）发行总额：不超过人民币3亿元。

（三）债券期限：本期债券期限为7年期。

（四）债券利率：本期债券为7年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率，簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息日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年末、第4年末、第5年末、第6年末和第7年末分期兑付，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。

（六）发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（七）发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（八）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA-，本期债券的信用级别为AAA。

（九）增信措施：由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

释 义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、远安县投、公司：指远安县栖凤城市建设投资开发有限公司。

本期债券：发行人发行的总额为人民币3亿元的2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券，简称"21远安债01"。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期远安县栖凤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。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

主承销商/簿记管理人/债权代理人：指中邮证券有限责任公司。

簿记建档：指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，中购人发出中购意向函，由簿记管理人记录中购人中购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价机配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

《债权代理协议》：指本期债券的债权代理协议。

《募集资金账户监管协议》：指本期债券《募集资金使用专项账户监管协议》。

《偿债资金账户监管协议》：指本期债券《偿债资金使用专项账户监管协议》。

《债券持有人会议规则》：指本期债券的持有人会议规则。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

利安达会计师事务所：指利安达会计师事务所（特殊普通合伙）。

兴华会计师事务所：指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师、律师事务所：湖南光韵律师事务所

法定节假日或休息日：指中华人民共和国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地区法定节假日或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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【2020】102号文件批准公开发行。

2019年9月25日，发行人向国家发展改革委上报《县栖凤城投公司关于申请发行2019年企业债券的请示》（远城投【2019】51号）。

本期债券业经远安县国有资产监督管理局于2019年6月5日出具的《县国资局关于对远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公开发行公司债券的批复》（远国资【2019】11号）批复同意申请公开发行。

本期债券业经远安县栖凤城市建设投资开发有限公司2019年5月22日作出的董事会决议同意申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：远安县栖凤城市建设投资开发有限公司

住所：远安县鸣凤镇团阳路23号附1号

法定代表人：王其畅　　联系人：岳鹏杰

联系地址：远安县鸣凤镇团阳路23号附1号

联系电话：0717-3758998　　传真：0717-37589982　　邮政编码：444200

二、承销团

（一）主承销商：中邮证券有限责任公司

住所：陕西省西安市雁塔路5号陕西邮政信息大厦9-11层

法定代表人：于晓军　　联系人：李佳、张杰

联系地址：北京市海淀区西直门北大街56号生命人寿大厦9层

联系电话：010-82290822　　传真：010-67017788　　邮政编码：100082

（二）分销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉　　联系人：肖维一

联系地址：上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦10层

联系电话：13811166091　　传真：0591-38281508　　邮政编码：350003

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

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：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕　　联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-68870172　　传真：021-38874800　　邮政编码：200120

四、账户及资金监管人：

（一）中国邮政储蓄银行股份有限公司宜昌市分行

住所：宜昌市西陵区福portage路47号

负责人：万开梅　　联系人：张晶玲

联系地址：远安县鸣凤镇鸣凤大道40号

联系电话：0717-3758560　　传真：0717-3758560　　邮政编码：444299

（二）湖北银行股份有限公司远安支行

住所：远安县鸣凤大道18号

负责人：李小莉　　联系人：曾伟

联系地址：远安县鸣凤大道18号湖北银行

联系电话：0717-3897241　　传真：0717-3897241　　邮政编码：444200

（三）湖北远安农村商业银行股份有限公司

住所：湖北省远安县鸣凤镇鸣凤大道73号

负责人：薛先武　　联系人：宗凯

联系地址：湖北省远安县鸣凤镇鸣凤大道73号

联系电话：0717-3813881　　传真：0717-3813881　　邮政编码：444299

五、审计机构：

（一）利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里210号1101室

执行事务合伙人：黄锦辉　　联系人：李健、王显伟、魏红勤

联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里210号12楼业务十七部

联系电话：010-85886680　　传真：010-85886690　　邮政编码：100025

（二）北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京西城区裕民路18号2206房间

执行事务合伙人：王全洲　　联系人：李健、余莹莹

联系地址：合肥市庐阳区北二环桃源路鼎河干渠管理分局四楼

联系电话：0551-62316337　　传真：0551-62316337　　邮政编码：230041

六、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　　联系人：刘惠琼、刘诗华

联系地址：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：0755-82872318　　传真：0755-82872090　　邮政编码：518040

七、发行人律师：湖南光韵律师事务所

住所：长沙市芙蓉中路一段593号湖南国际金融大厦中国银行2002

负责人：郭方春　　联系人：谷凌宗

联系地址：长沙市开福区万达写字楼C1座1204

电话：0731-89739097　　传真：0731-89739097　　邮政编码：410005

八、担保方：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

法定代表人：王进力　　联系人：宁崇锋

联系地址：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

电话：027-87317028　　传真：027-87319263　　邮政编码：430071

第三条 发行概要

一、债券名称：2021年第一期远安县栖凤城市建设投资开发有限公司公司债券（简称"21远安债01"）。

二、发行总额：不超过人民币3亿元。

三、债券期限：本期债券期限为7年期。

四、债券利率：本期债券为7年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率，簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

六、发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

七、发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

八、发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

九、还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息日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年末、第4年末、第5年末、第6年末和第7年末分期兑付，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。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年1月18日。

十一、发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自发行首日至2021年1月21日止。

十二、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2021年1月19日。

十三、起息日：自2021年1月21日开始计息，本期债券存续期内每年的1月21日为该计息年度的起息日。

十四、付息日：本期债券存续期内每年的1月21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1个工作日）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为2024年-2028年每年的1月21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、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

十七、增信措施：由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

十八、信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA-，本期债券的信用等级为AAA。

十九、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十、税务提示：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金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行，投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2021年第一期远安县栖凤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》中阐述。

二、境内法人机构凭加盖法人公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券由中央国债登记结算有限责任公司托管记载，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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。

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，须缴纳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律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

第六条 债券认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初购购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、本期债券的投资者按受本期债券募集说明书各项权利义务的规定持有、处置本期债券。

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、投资者同意债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》，同意中国邮政储蓄银行股份有限公司宜昌市分行作为发行人的资金监管人与发行人签订《募集资金使用账户监管协议》及《偿债资金账户监管协议》，同意湖北银行股份有限公司远安支行、湖北远安农村商业银行股份有限公司作为发行人的资金监管人与发行人签订《募集资金使用账户监管协议》，投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人/账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在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，发行人将尽快申请本期债券在经批准的证券交易场所上市和交易流通，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无异议；

（二）债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过；

（三）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低于原债券信用级别的评级报告；

（四）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；

（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。

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，2022年至2028年每年的1月21日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

（二）本上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通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收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第3年即2024年至2028年每年的1月21日，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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，每年还本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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所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）。兑付日为2024年至2028年每年的1月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

（二）本上市债券本金的兑付由债券托管人办理；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、公司概况

名称：远安县栖凤城市建设投资开发有限公司

成立日期：2010年8月18日

住所：远安县鸣凤镇团阳路23号附1号

法定代表人：王其畅

注册资本：20,000万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市环境和公共设施建设；城市道路建设；城市建设项目；投资咨询管理；房地产建设投资及资产经营；土地、矿产资源经营管理；商业贸易。

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）和利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年至2019年度分别出具的标准无保留意见审计报告（《2018》京会兴审字第55000183号）、（利安达审字（2019）第2306号）和（利安达审字（2020）第2291号），截至2019年12月31日，发行人资产总额934,945.12万元，负债总额399,945.22万元，所有者权益合计534,999.90万元。2017年至2019年，发行人分别实现营业收入45,985.30万元、58,051.02万元和70,927.90万元；分别实现净利润15,236.48万元、10,722.28万元和11,413.78万元。

二、历史沿革

2010年6月22日，远安县人民政府向远安县国有资产监督管理局下发了《县人民政府关于国有资产注资成立远安县城市建设投资有限公司的函》（远政函〔2010〕55号）文件，为进一步提高远安县城市建设、经营、管理水平，决定成立远安县城市建设投资有限公司，远安县国有资产监督管理局根据远安县人民政府的文件，于2010年8月18日设立了远安县栖凤城市建设投资开发有限公司，住所为远安县鸣凤镇鸣凤大道10号，注册资由任法定代表人，公司类型为有限责任公司（国有独资），公司注册资本为5,000万元，实收资本为1,000万元。根据宜昌诚信会计师事务有限责任公司出具的《宜诚审验字（2010）266号》（验资报告），出资人认缴的1,000万元注册资本已于2010年8月10日之前以货币方式缴足。

2012年3月29日，根据远安县人民政府《远政任（2011）9号》文件，变更公司的法定代表人为益志刚，2013年10月30日，根据公司股东远安县国有资产管理局决定，变更法定代表人为孙明梦，同时对公司董事会、监事会及高级管理人员进行调整，2014年12月30日，根据公司股东远安县国有资产管理局决定，变更法定代表人为陈蕾金。

2015年8月14日，根据远安县人民政府下发的《县人民政府关于增加远安县栖凤城市建设投资开发有限公司注册资本的函》（远政函〔2015〕79号）文件和远安县国有资产监督管理局作出的《县人民政府国有资产监督管理局关于增加县栖凤城市建设投资开发有限公司注册资本的通知》（远国资〔2015〕1号）文件，公司的注册资本增加至20,000万元，根据湖北华海会计师事务有限公司出具的《鄂华海变验字〔2015〕2055号》（验资报告），公司的注册资本已由远安县国有资产监督管理局于2015年8月12日之前以货币方式缴足。2015年11月30日，根据远安县人民政府（远政任〔2015〕7号）文件，变更公司法定代表人为陈德虎，同时对公司董事会、监事会及高级管理人员进行调整。

2016年5月11日，公司注册地址由远安县鸣凤镇鸣凤大道10号变更为远安县鸣凤镇三古巷2号，2018年2月9日，公司法人代表由陈德虎变更为沈贤辉，2018年9月20日，公司注册地址由远安县鸣凤镇三古巷2号变更为远安县鸣凤镇团阳路23号附1号。

2020年10月26日，根据县国资局关于县栖凤城投公司董事及董事长、监事及监事会主席职务任免的通知》（远国资〔2020〕18号）文件，变更公司的法定代表人为王其畅，同时对公司董事会、监事会及高级管理人员进行调整。

发行人自设立以来不存在重大资产重组情况。

三、股东情况

截至2020年9月末，发行人的股东、出资额及持股比例为：

发行人股权结构表

股东名称	出资额（万元）	持股比例
远安县国有资产监督管理局	20,000.00	100.00%
合计	20,000.00	100.00%

发行人实际控制人是远安县国有资产监督管理局。截至本摘要签署日，远安县国有资产监督管理局持有的发行人出资份额不存在被质押的情况。

第九条 发行人业务情况

发行人是远安县重要的国有企业，作为远安县城市基础设施建设的主体，发行人的业务情况与地方经济、财政情况等经营环境息息相关。

一、发行人主营业务情况

发行人主营业务为城市基础设施建设行业和保障性安居建设行业。根据政府规划，筹措、融通项目建设所需资金，并负责基础设施和重大政府保障房项目的立项申报、实施与建设管理。工程代建收入和物业管理收入构成了发行人营业收入的主要资金来源。其中物业管理收入占比较小。工程代建收入主要包括基础设施代建业务及保障房建设业务。

2017年至2019年，发行人主营业务情况如下表所示：

2017年至2019年公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

年份	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2019年	工程代建	51,883.10	45,544.37	6,338.73	12.22
	物业管理	334.61	100.90	233.71	69.85
	房地产业务	14,550.71	9,817.35	4,733.36	32.53
	合计	66,768.42	55,462.62	11,305.80	16.93
2018年	工程代建	45,167.20	40,114.67	5,052.53	11.19
	物业管理	212.20	48.58	163.62	77.11
	租金收入	–	–	–	–
	销售收入	–	–	–	–
	合计	45,379.40	40,163.25	5,216.15	11.49
2017年	工程代建	44,182.80	38,622.84	5,559.96	12.58
	物业管理	68.88	32.90	35.98	52.24
	租金收入	44.92	19.97	24.95	55.54
	销售收入	1,628.10	1,090.15	537.95	33.04
	合计	45,924.70	39,765.87	6,158.83	13.41

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施代建业务

发行人肩负着主要道路、桥梁隧道及广场建设等基础设施的建设任务，其业务具有较强的区域专营性。发行人城市基础设施建设项目实行委托代建模式，发行人与远安县政府签订建设协议，在项目建设期内，由发行人组织对基建项目进行建设。项目资金由发行人先行垫付建设资金，竣工验收后由远安县人民政府与发行人进行结算，工程结算内容包括投资成本、项目前期费用、代建项目的管理费用等。工程结算款由政府相关部门与发行人每年未进行结算，其中代建管理费率（工程成本基础上加成）根据政府相关部门与发行人协商确定，近年公司已确认收入的项目代建管理费率多数为18%，少部分项目代建费率为3%。远安县人民政府每年未会根据各项目工程结算单与发行人进行一次结算并支付相关工程款项。工程代建收入是公司收入的主要来源，2019年公司实现工程代建收入51,883.10万元，主要来源于远安县城地铁搬迁项目、远安县工业园道路工程项目、城中村改造项目一期等。

2019年公司代建收入明细

单位：万元

序号	2019代建项目名称	代建成本	代建收入
1	远安县易地扶贫搬迁项目	16,949.26	19,417.60
2	远安县工业园道路工程项目	7,232.35	8,285.61
3	城中村改造项目一期	15,825.87	17,935.99
4	城南三路及刘家湾大桥建设项目	1,740.61	1,740.61
5	四馆一中心项目	1,877.77	2,151.23
6	其他	1,918.50	2,352.06
合计		45,544.37	51,883.10

（二）保障性房建设业务

发行人作为远安县旧城改造、保障房建设主体，承担了远安县大量安置小区的建设，发行人保障性安居建设项目实行委托代建或自建销售模式，具体如下：

保障性安居委托代建模式具体为：发行人与远安县人民政府签订代建协议，在项目建设期内，由发行人组织对保障房安居项目进行建设。项目资金由发行人先行垫付建设资金，竣工验收后由远安县人民政府与发行人进行结算，工程结算内容包括投资成本、项目前期费用、代建项目的管理费用等。工程结算款由政府相关部门与发行人每年未进行结算，其中代建管理费率（工程成本基础上加成）根据政府相关部门与发行人协商确定。远安县人民政府每年未会根据各项目工程结算单与发行人进行一次结算并支付相关工程款项。

保障性安居自建销售模式具体为：发行人自行建设保障房，项目资金由发行人自行筹集，竣工后保障房由发行人根据安置社区方案分配给拆迁户，剩余部分根据市场情况进行销售。发行人根据安置社区拆迁户的实际需求情况，在保障房由发行人根据安置社区拆迁户的实际需求情况，在保障房由发行人根据安置社区拆迁户的实际需求情况，在保障房由