

2018 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养  
老产业专项债券

募集说明书

发行人

贵州省红果经济开发区开发有限责任公司



主承销商



二〇一八年一月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书，发行人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。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。

### 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

企业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、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

### 四、律师事务所勤勉尽责声明

律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书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。

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存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

## 七、本期债券基本要素

**(一) 债券名称：**2018 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券（简称“18 红果专项债”）。

**(二) 发行总额：**人民币 3.5 亿元。

**(三) 债券期限:** 本期债券为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。

**(四) 债券利率:** 本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。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) 发行方式及对象:** 本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点面向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（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。

**(六) 信用级别:** 经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

**(七) 信用安排:** 本期债券无担保。

---

## 目录

释 义 .....	1
第一条 债券发行依据 .....	5
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	6
第三条 发行概要 .....	12
第四条 认购与托管 .....	15
第五条 债券发行网点 .....	17
第六条 认购人承诺 .....	18
第七条 债券本息兑付办法 .....	20
第八条 投资者保护机制 .....	22
第九条 发行人基本情况 .....	32
第十条 发行人业务情况 .....	50
第十一条 发行人财务情况 .....	71
第十二条 已发行尚未兑付的债券 .....	129
第十三条 筹集资金用途 .....	131
第十四条 偿债保障措施 .....	160
第十五条 风险揭示 .....	192
第十六条 信用评级 .....	199
第十七条 法律意见 .....	204
第十八条 其他应说明的事项 .....	206
第十九条 备查文件 .....	207
附表一： .....	209
附表二： .....	210
附表三： .....	212
附表四： .....	213

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司	指 贵州省红果经济开发区开发有限责任公司
红果经开区/经开区	指 贵州红果经济开发区
红果经开区管委会	指 贵州红果经济开发区管理委员会
盘县	指 盘州市，2017 年 4 月，根据《民政部关于同意贵州省撤销盘县设立县级盘州市的批复》，经国务院批准，同意撤销盘县，设立县级盘州市
贵州银行	指 贵州银行股份有限公司
本期债券	指 总额为人民币 3.5 亿元的 2018 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券（简称“18 红果专项债”）
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
主承销商、簿记管理人、债权代理人	指 湘财证券股份有限公司
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 由主承销商为本期债券的发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团
承销团协议	指 主承销商与承销团其他成员签署的《2016 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司专项债券承销团协议》
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，将各自未售出的债券全部买入
募集说明书	指 发行人根据有关法律、法规为本期债券而制作的《2018 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券募集说明书》
《账户及资金监管协议》	指 发行人与贵州银行股份有限公司盘县支行签订的《2017 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券账户及资金监管协议》
《债权代理协议》	指 发行人与湘财证券股份有限公司签订的

《2017年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券债权代理协议》

《债券持有人会议规则》	指	《2017年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券债券持有人会议规则》
《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》
《2004 年通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）
《2010 年通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）
《〔2015〕817 号文》	指	国家发展改革委办公厅关于印发《养老产业专项债券发行指引》的通知（发改财金〔2015〕817号）
《〔2015〕3127 号文》	指	《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改财金〔2015〕3127号）
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和/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

本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

## 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〕141号文件批准公开发行。

贵州省红果经济开发区开发有限责任公司于 2016 年 5 月 25 日召开股东会会议，同意申请公开发行本期债券。

贵州省红果经济开发区开发有限责任公司于 2016 年 5 月 20 日召开董事会会议，同意申请公开发行本期债券。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：贵州省红果经济开发区开发有限责任公司

住所：贵州省六盘水市红果经济开发区管委会（两河街道办）

法定代表人：李力

联系人：李涛

联系地址：贵州省六盘水市红果经济开发区管委会

联系电话：0858-3106888

传真：0858-3611777

邮编：553537

## 二、承销团

(一) 主承销商、簿记管理人、债权代理人：湘财证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法定代表人：林俊波

联系人：陈文兵、战绪斌、韩占阔、叶智睿、施蕙琪

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 5 楼

联系电话：021-38784580-8321

传真：021-68866953

邮编：200120

## （二）分销商

### 1、宏信证券有限责任公司

住所：成都市锦江区人民南路二段十八号川信大厦 10 楼

法定代表人：吴玉明

联系人：盛丽君

联系地址：深圳市福田区深南大道 4019 号航天大厦 9 楼 907

联系电话：0755—88288824

传真：0755—88265407

邮编：518040

### 2、长城国瑞证券有限公司

住所：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼

法定代表人：王勇

联系人：周晓莉、鲍玲

联系地址：北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 B 座 601

联系电话：010-68016697、010-68016763

传真：010-68082635

邮编：100045

### 3、东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻  
深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：田洪

联系人：陈海瑶

联系地址：上海市浦东新区南洋泾路 555 号 7 号楼 3 楼

联系电话：13651951893

传真：0755-21376999

邮编：200135

### 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、88170731

传真：010-88170752

邮编：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：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：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

### 四、审计机构

### (一) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

法定代表人：吴卫星

联系人：李海潮、王进

联系地址：北京市海淀区知春路 6 号锦秋国际大厦 A 座 10 层

1007 室

联系电话：010-82800890

传真：010-82800107

邮编：100088

### (二) 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京西城区阜成门外大街 2 号万通新世界 A 座 24 层

法定代表人：姚庚春

联系人：刘永、逯文君

联系地址：北京西城区阜成门外大街 2 号万通新世界 A 座 24 层

联系电话：010-56198813

传真：010-52805601

邮编：100032

### 五、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：历剑、薛琳霞

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦  
17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

**六、发行人律师：北京大成（杭州）律师事务所**

住所：杭州市江干区城星路 111 号钱江国际时代广场 2 幢 14 层

负责人：何鑑文

联系人：赵超鹏

联系地址：浙江省杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 A 座

18 楼

联系电话：0571-87678027

传真：0571-85084316

邮编：310020

**七、监管银行：贵州银行股份有限公司盘县支行**

营业场所：贵州省六盘水市红果经济开发区胜境大道尚品国际  
商业广场一楼（亦资街道办）

负责人：罗路纲

联系人：尚毅

联系地址：贵州省六盘水市红果经济开发区胜境大道尚品国际  
商业广场一楼（亦资街道办）

联系电话：0858-3117699

传真：0858-3633222

邮编：553500

### 第三条 发行概要

**一、发行人：**贵州省红果经济开发区开发有限责任公司。

**二、债券名称：**2018 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券（简称“18 红果专项债”）。

**三、发行总额：**人民币 3.5 亿元。

**四、债券期限：**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，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。

**五、债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。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。

**六、发行价格：**本期债券的面值为 100 元，平价发行，以 1,000 元人民币为一个认购单位，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、发行方式及对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点面向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（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。

**八、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式。投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**九、发行期限：**2 个工作日，自发行首日至 2018 年 2 月 9 日。

**十、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2018 年 2 月 7 日。

**十一、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2018 年 2 月 8 日。

**十二、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 2 月 8 日为该计息年度的起息日。

**十三、计息期限：**从 2018 年 2 月 8 日至 2025 年 2 月 7 日，该期限内每年的 2 月 8 日至次年的 2 月 7 日为一个计息年度。

**十四、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金分期偿付条款，自本期债券存续期第三年起，即 2021 年起至 2025 年，逐年分别按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。

**十五、付息日：**2019 年至 2025 年每年的 2 月 8 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）。

**十六、兑付日：**2021 年至 2025 年每年的 2 月 8 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：**承销团余额包销。

**十九、承销团成员：**主承销商为湘财证券股份有限公司，分销商为宏信证券有限责任公司、长城国瑞证券有限公司和东亚前海证券有限责任公司。

**二十、监管银行：**贵州银行股份有限公司盘县支行。

**二十一、债权代理人：**湘财证券股份有限公司。

**二十二、信用安排：**本期债券无担保。

**二十三、信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

**二十四、流动性安排：**本期债券发行结束后 1 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上市或交易流通申请。

**二十五、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、本期债券采用实名制记账方式发行，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

二、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公开发行部分的认购与托管

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、法规另有规定的除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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](http://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及经办人身份证复印件认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件及经办人身份证复印件认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分的认购与托管

本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，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](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 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。

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，须遵循证券登记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在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向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 股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）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以及二级市场的购买人，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，若发行人依据相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（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（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、投资者同意贵州银行股份有限公司盘县支行作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》，制订《债券持有人会议规则》，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、本期债券的债权代理人、账户及资金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。

## 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一次，从本期债券存续的第 3 年至第 7 年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 2 月 8 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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(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金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第 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% 的比例偿还本期债券本金。每年还本时，本金按照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）。托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

本期债券兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 2 月 8 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），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理，已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管机关指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 投资者保护机制

发行人公司内部控制制度健全，本期债券发行过程中，通过与湘财证券股份有限公司签订《2017 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券债权代理协议》、《2017 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券债券持有人会议规则》，通过与贵州银行股份有限公司盘县支行签订《2017 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券账户及资金监管协议》等，从投资者保护角度出发，建立起本期债券的投资者保护机制，有效保障投资者权益。

### 一、本期债权代理人

本期债券的债权代理人为湘财证券股份有限公司，在本期债券存续期限内依照《2017 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券债权代理协议》的约定，代行债券持有人的权利，维护债券持有人的利益。

湘财证券作为本期债券的债权代理人的权利和义务：

（一）在本期债券存续期限内，依据法律法规、本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定享有各项权利、承担各项义务。

(二) 应为债券持有人的最大利益行事, 不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突, 不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

(三) 指派专人负责本期债券的债权代理事务。

(四) 督促发行人按本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务, 并按照规定向债券持有人出具债权代理事务报告。

(五) 履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务, 按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。

(六) 代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用。

(七) 持续关注发行人的资信状况, 在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时, 及时召集债券持有人会议。

(八) 在债券存续期内, 代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(九) 监督发行人的偿债措施。

(十) 经债券持有人会议决议, 在其授权范围内参与发行人的破产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

(十一) 签署所有与本期债券相关的协议。

(十二) 履行本协议、本期债券《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

## 二、本期债券持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定本规则。债券持有人会议的权限范围如下：

- (一) 当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，就是否同意发行人的建议做出决议；
- (二) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，就是否同意相关解决方案做出决议；
- (三) 当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，就是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- (四) 就更换债权代理人做出决议；
- (五) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，就行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- (六) 对债权代理人越权行为是否追认作出决议。

## 三、本期债券账户及资金监管

发行人通过与贵州银行股份有限公司盘县支行签订《2017年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券账户及资金监管协议》，对本期债券的账户（募集资金账户及专项偿债账户）

及资金进行监管，贵州银行股份有限公司盘县支行的权利和义务如下：

(一) 贵州银行盘县支行应恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，确保资金账户和偿债账户中资金的独立和安全，依法保护债券持有人的权益。

(二) 贵州银行盘县支行应依据本协议的约定，管理资金账户和偿债账户，执行发行人的资金拨付指令。

(三) 贵州银行盘县支行发现发行人的资金拨付指令违反法律、行政法规有关规定或者本协议约定的，应当要求其改正，同时书面向发行人提出拒付理由；发行人未能改正的，贵州银行盘县支行有权拒绝执行。

(四) 贵州银行盘县支行应按照相关法律、法规的规定及本协议的约定，妥善保存与本期债券账户监管业务有关的交易记录、会计账册等文件、资料。

(五) 贵州银行盘县支行应在本期债券的兑付兑息日前第 20 个工作日向发行人发出划款通知书，要求发行人按本协议的约定按时足额划付偿债资金。

(六) 贵州银行盘县支行应全力配合发行人随时调看资金账户和偿债账户中资金进出情况，并向发行人的检查人员提供偿债账户和监管账户的明细账册、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

(七) 在本协议存续期内，若因任何原因出现资金账户和偿债账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，

贵州银行盘县支行有义务在新指定的资金账户和偿债账户确定当日通知发行人。

(八) 本期债券存续期内,当发行人发生偿债困难时,贵州银行盘县支行在国家法律、法规、信贷政策和规章制度允许、并经授信审批部门审批同意的前提下,给予发行人流动性支持,该流动性支持仅限于为本期债券偿付本息,以解决发行人临时偿债困难。

(九) 向发行人提供流动性支持后,贵州银行盘县支行对发行人拥有事后追索权。

#### 四、发行人公司内部控制措施

##### (一) 财务管理制度

1、公司的财务机构要严格执行国家的财政、财务会计法规、制度,如实反映本单位的财务状况和经营成果,依法计算缴纳国家税收,确保所有者权益不受侵犯;

2、公司的财务机构要做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作,有效利用企业各项资产,努力提高经济效益,确保国有资产保值增值;

3、公司应接受内、外部审计和监事会监督,以及上级主管机关的监督检查;

4、公司董事会依法行使企业的理财权,决定公司投资方案和经营计划,拟订公司内部财务管理制度、财务战略、财务规划,制订公司年度财务预算、决算方案,制订公司利润分配方案和弥补亏损方案;

5、公司的财务负责人，负责具体组织本单位经济核算和财务管理，建立健全经济核算责任制和财务分析制度，组织开展财务预测和财务分析，实施财务控制；

6、公司的财务机构运用科学的财务预测与决策方法，按公司下达的经营目标编制年度财务预算，并组织执行、检查和分析；

7、公司的财务机构要以提高经济效益、保证资产保值增值为目标，参与企业经营管理，提高资金的使用效果，优化资源配置，如实反映本单位的的财务状况和经营成果；

8、公司的财务机构具体办理企业财务收支，依法计纳国家税收，向有关方面报送企业财务会计报告，配合有关机构依法进行审计、评估、财务监督等工作；

9、公司建立财务主管季度例会制度，由公司总经理或委托公司财务部门负责人主持，安排布置重要财务工作；

10、公司建立总经理领导下的成本负责制，实行费用归口、分级管理和预算控制，建立费用开支范围、标准和报销审批制度。

11、公司财务部门编制的财务报表包括：资产负债表、利润表、利润分配表、现金流量表和其他内部报表。各财务机构还应根据本单位的经营情况、实现利润和分配、资金增减和周转、财务收支、税费缴纳、财产物资变动等情况作出财务情况说明书。

公司月度、季度财务指标快报于月末六天内报出，月报、季报于月末十天内报出，年报于年末后按区管委会要求时限提前 10 天连同审计报告一并报出。

## （二）信息披露事务管理制度

1、总经理是投资者关系管理负责人，未经总经理许可，任何人不得从事投资者关系管理活动；

2、董事长或董事会授权的其他人员为公司对外发言人。除得到明确授权外，公司其他董事、监事、高级管理人员和相关员工不得在投资者关系活动中代表公司发言；

3、在不影响生产经营和泄露商业机密的前提下，公司各职能部门、分支机构及公司全体员工有义务协助总经理和投资者关系管理职能部门开展投资者关系管理工作；

4、公司及相关信息披露义务人在投资者关系活动中如向特定对象提供了未公开的非重大信息，公司应当及时向所有投资者披露，确保所有投资者可以获取同样信息。

## （三）工程质量管理办法

1、业主、承包人、监理人员，要牢固树立“百年大计、质量第一”的方针，强化优良工程意识，建立健全各级质量管理机构，配备足够的质量检测设备和质量管理人员，制定严格的质量管理措施，落实质量责任制，对施工过程进行有效控制和管理，不断提高工程管理水平，使工程质量不断提高；

2、严格执行工序质量检验认可制度，上道工序未经检验合格不得进行下道工序施工，质量检验不合格和资料不齐全不予签证。监理工程师对施工全过程进行全面检查、监控和管理，严格执行监理程序，对每一道工序的质量具有否决权；

3、严格按照国家、建设部交通部颁发的有关施工技术规范进行施工，严格控制工程材料的质量，严格控制每一道工序的工程质量，以工序质量保证分项工程的质量，以分项工程的质量保证分部工程、单位工程和整体建设项目的工程质量优良；

4、严格按照《市政工程质量检验评定标准》和《公路工程质量检验评定标准》的各项规定对分项工程进行工程质量检测评定，分项工程质量的基本要求必须符合标准规定，各项外观达到“平、直、顺、美”的要求，实测项目评分和质量等级必须达到优良；

5、承包人在控制好工程质量的同时，必须做好各项质量保证资料，包括原材料、半成品、成品材料的检测试验结果，材料配合比、拌和加工控制检验和试验数据，地基处理和隐蔽工程施工记录，各项质量控制指标的试验记录和质量检验汇总图表，施工过程中遇到的非正常情况记录及其对工程质量影响的分析，对质量事故的处理情况等方面的材料。做到工程质量优良，质量保证资料完整齐全，真实可靠；

6、承包人接到业主正式提交的施工图设计后，根据监理工程师的安排组织进行施工复测，对设计基准点、基准线、水准点、中桩地面线、横断面高程等项目进行全面测量闭合，向监理工程师提交《施工复测报告》。监理工程师对承包人提交的《施工复测报告》要进行认真分析、研究、复核，提出审查意见报送业主。施工复测必须在驻地监理、现场指挥部、设计代表的参与下进行。《施工复测报告》未经业主批准，不得开工；

7、业主批准《施工测量报告》后，监理工程师必须根据批准的控制点及控制参数，设置监理专用检测控制点。监理工程师在施工监理过程中，对承包人的任何一项工程进行检测控制，必须使用自设的控制点。

#### （四）工程项目管理办法

1、按照公司《工程项目管理办法》履行职责，行使管理职权，承担管理责任；

2、实行工程项目终身责任制。项目责任人对所承担工程项目的质量、安全、工期、成本全面负责，并相应承担由此造成的经济损失；

3、如工程项目发生重大事项，应在第一时间内向公司汇报，不能隐匿不报，不能擅自处理，否则，按公司行政纪律论处；

4、工程项目须要由公司决策、处理的事项，按程序由项目指挥部向公司呈文上报，由公司经理办公会研究确定。如不按程序上报造成的后果，由工程项目部自行承担；

5、加强对干部、职工、工程技术管理人员遵纪守法的教育，做好职工的政治思想工作；

6、科学管理工程项目，做到“百年大计，质量第一；文明生产，安全第一；施工建设，工期第一；成本控制，效益第一”；

7、建立健全与工程项目相关的各类台帐，真实、完整的报送各类报表。要求每月月底前向公司前期部、合同部、计划财务部报送在建工程建设投资完成情况及工程形象进度表；

- 8、工程项目的档案资料按公司《档案管理办法》进行收集、整理、移交、归档，确保档案材料的完整性；
- 9、定期在公司经理办公会上通报工程项目建设进展情况，要求每周召开施工管理例会并形成《会议纪要》；每半月至少一次向公司分管领导汇报工作；每月一次在公司经理办公会上报告工程项目建设进度情况；
- 10、工程项目责任人承担工程项目建设期间，确因个人的工作能力、组织能力、管理能力、协调能力较差，无法胜任和完成工程目标任务的，可申请辞职，辞职后调离本项目指挥部，不再享受其相关的待遇。

## 第九条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：贵州省红果经济开发区开发有限责任公司

成立日期：1998 年 11 月 6 日

注册资本：人民币壹拾亿元整

法定代表人：李力

企业类型：有限责任公司（国有控股）

住 所：贵州省六盘水市红果经济开发区管委会（两河街道办）

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：市政工程施工、污水处理；建材、园林绿化、矿山设备、机电产品、矿产品、五金家电、日用百货、农副土特产。

贵州省红果经济开发区开发有限责任公司是盘县和红果经开区主要的城市基础设施建设开发主体，担负着盘县和红果经开区城市基础设施的建设和运营任务。公司主要业务包括城市基础设施建设和土地开发整理。

截至 2016 年 12 月 31 日，经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司资产总额 1,578,301.19 万元，负债总额 687,158.64

万元，所有者权益 891,142.55 万元；2016 年度，发行人实现营业收入 39,541.65 万元，利润总额 42,170.27 万元，净利润 42,134.63 万元，其中，归属于母公司所有者的净利润 42,134.63 万元。截至 2016 年末，发行人资产负债率为 43.54%。

## 二、历史沿革

1998 年 11 月 6 日，发行人由贵州省红果经济开发区开发总公司改制组建设立，并通过了六盘水市工商行政管理局红果经济开发区分局的名称预先核准。发行人企业性质为有限责任公司（国有独资），注册和实收资本为 1,100.00 万元。贵州红果经济开发区管理委员会全额出资，出资比例占注册资本的 100%。

2001 年 5 月 26 日，贵州红果经济开发区管理委员会发布《关于将土地使用权等资产投入红果开发区开发总公司的决定》（红管会（2001）15 号），决定对发行人增资到 5,180.00 万元。2001 年 8 月 25 日，发行人向六盘水市工商行政管理局红果开发区分局申请变更注册资本的工商变更事项，并获取工商变更核准。发行人增资后的出资情况为贵州红果经济开发区管理委员会出资 5,180.00 万元，占注册资本的 100%。此次增资业经六盘水安信会计师事务所出具的“六安会验字（2001）第 126 号”《验资报告》验证确认。

2014 年 10 月 28 日，发行人股东决定增资至 10 亿元，增资后注册资本由贵州红果经济开发区管理委员会委托贵州红果经济开发区财政局代认缴，并承诺于 2034 年 12 月 31 日前缴足。2014 年 10 月 30 日，发行人向六盘水市工商行政管理局红果开发区分局申请变

更注册资本的工商变更事项，并获取工商变更核准。发行人增资后的出资情况为贵州红果经济开发区财政局出资 10 亿元，占注册资本的 100%。

根据盘县人民政府 2014 年第 16 次常务会议纪要《关于研究承办六盘水市第一届旅发大会等事宜的纪要》，盘县人民政府决定将发行人 51% 股权划转至盘县财政局。2014 年 11 月 6 日，发行人股东决定划转上述股权，并签署无偿划转协议；2014 年 11 月 17 日，发行人向六盘水市工商行政管理局红果开发区分局申请变更股东的工商变更事项，并获取工商变更核准。股权变更后发行人的股东结构为：盘县财政局以货币出资 51,000.00 万元，占注册资本的 51%，承诺于 2034 年 12 月 31 日前缴足；贵州红果经济开发区财政局以货币出资 49,000.00 万元，占注册资本的 49%，承诺于 2034 年 12 月 31 日前缴足。

2015 年 12 月 31 日，贵州红果经济开发区财政局和盘县财政局出具《关于向贵州省红果经济开发区开发有限责任公司缴足注册资本并注资的批复》（红财复〔2015〕1 号），决定对发行人缴足 10 亿元注册资本。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人注册资本为 10 亿元，实收资本为 10 亿元；其中，盘县财政局出资 51,000.00 万元，占注册资本的 51%，贵州红果经济开发区财政局出资 49,000.00 万元，占注册资本的 49%。

2016 年 10 月 31 日，中共贵州红果经济开发区工作委员会出具《中共贵州红果经济开发区工作委员会关于王强等 15 名同志任免

职的通知》（红党工发〔2016〕3号），任命杜学阳为贵州红果经济开发区开发有限责任公司董事长，公司法定代表人由何衍江变更为杜学阳，并于2016年3月25日完成工商变更。

2016年10月31日，中共贵州红果经济开发区工作委员会出具《中共贵州红果经济开发区工作委员会关于董志平等同志任免职的通知》（红党工发〔2016〕16号），任命李力为贵州红果经济开发区开发有限责任公司董事长，公司法定代表人由杜学阳变更为李力，并于2016年12月15日完成工商变更。

### 三、股东情况

发行人股东为盘县财政局和贵州红果经济开发区财政局，出资比例分别为51%和49%，盘县人民政府为公司实际控制人。

发行人股权未存在被股东质押的情况。

### 四、公司治理和组织结构

#### （一）公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》和国家有关法律、行政法规、政府的有关政策，制订了《贵州省红果经济开发区开发有限责任公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。按照《公司章程》的规定，公司建立和完善了法人治理结构，设有股东会、董事会、监事及经理层。

#### 1、股东会

根据《公司章程》，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (2) 选举和更换公司的董事长、董事、监事、总经理、副总经理，决定董事长、董事、监事及各高管的报酬事项;
- (3) 审议批准董事会的报告;
- (4) 审议批准监事的报告;
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- (8) 对发行公司债券作出决议;
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- (10) 修改《公司章程》;
- (11) 聘任或者解聘董事长、公司经理。

## 2、董事会

根据《公司章程》，公司董事会由五人组成，设董事长一名，董事四名，其中职工董事一名。董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作;
- (2) 决定公司投资方案和经营计划;
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本的方案，以及发行公司债券的方案;

- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 根据总经理提名，决定聘任或解聘公司非股东会委任的员工；
- (9) 批准公司员工报酬方案；
- (10) 拟定《公司章程》修改方案；
- (11) 制定公司的基本管理制度。

### 3、监事

根据《公司章程》，公司不设监事会，设监事1人。监事由出资人委派。监事行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事长、董事、总经理、副总经理、财务负责人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) 当董事长、董事、总经理、副总经理、财务负责人的行为损害公司的利益时，要求董事长、董事、总经理、副总经理、财务负责人予以纠正；
- (4) 向出资人作监事工作报告；
- (5) 提议召开临时董事会。

### 4、经理层

根据《公司章程》，公司设总经理三名。总经理领导副总经理对董事会负责。总经理行使下列职权：

- (1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；
- (2) 主持公司的经营管理工作；
- (3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；
- (5) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (6) 拟定公司的基本管理制度；
- (7) 提请聘任或解聘财务负责人及其他高管；
- (8) 聘任和解聘中层管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；
- (9) 董事会授予的其他职权；
- (10) 总经理列席董事会会议。

## （二）组织结构

公司按照“精简、高效”原则，兼顾职能定位、业务特点等，设置了办公室、财务部、项目部、物业部、融资部、安保部 6 个职能部门。

1、办公室：组织统筹并管理、监督公司行政管理运作。日常办公事务管理，公司各种日常办公事务的计划、组织、协调与控制，会议的组织、协调，会议内容的记录与传达。办公物品及设备管理，负责制订办公物品及设备的采购、保管、发放与使用制度。文书资料管理，印信的管理和文书、公文的起草、收取、传达与处理，企业各种档案、书刊的建档、保管、借阅，做好文书资料以及内部信

息的保密工作。车辆管理，办公车辆的调度管理，安排车辆年检、定期保养、日常维修等工作；对司机人员进行安全驾驶教育、考勤等日常管理。涉外管理事务，来客接待事宜管理，包括接待，迎送等；负责公司对外有关单位、政府职能部门的联系、沟通工作。负责办理公司所需的各种政府批文，草拟、修改、审核公司在对外业务中各项合同、协议等法律文书。负责组织宣传、学习党的理论及路线、方针、政策，制度公司党的工作计划，负责公司工、青、妇等群众组织建设。制订公司办公费用总开支的计划，并加以调控。编写制订和完善公司人力资源规划及人事行政管理制度。负责制订和完善人员招录管理制度。负责制订和完善绩效考核制度，对公司员工实施绩效考核，并制订、实施相应的绩效考核制度。负责制订和完善培训管理制度，并监督执行，对公司的培训工作实施管理和控制，并制订、实施相应的培训管理制度。负责完善薪酬体系，审核公司的薪酬制度，并监督其实施。负责公司员工录用、转正、劳动合同签订、内部调动及离职等手续的办理。组织符合条件的职工参加社会保险，并办理职工的养老保险、医疗保险、生育保险、工伤保险、失业保险、住房公积金等相关手续。建立和管理职工人事档案和党员档案、办理人事档案和党员档案调转手续。负责公司企业文化建设。

2、财务部：负责财务核算管理和内部财务审核监督工作，不断建立和完善各项财务管理制度，包括财务核算制度、公司内控制度和内部结算制度等，并监督实施。负责公司的债务管理工作，编制

公司债务偿还计划，负责和投融资管理部协调动态评价企业的整体融资成本并形成报告。负责工程款项的支付工作，负责竣工决算、产权登记和资产移交工作，掌握项目资金需求及流向、流量。编制公司月度、年度会计报表、年度会计决算；填制、录入和审核会计凭证，核对明细账和总账。对款项和有价证券的收付、财物的收发、增减和使用，资产增减和经费收入进行核算；正确计算收入、费用、成本，正确计算和处理经营成果。根据规定的成本、费用开支范围和标准，审核原始凭证的合法性、合理性和真实性，审核费用发生的审批手续是否符合公司的规定。月度财务分析和预测，提交财务分析报告；对新的投资项目进行预测和风险分析。负责公司税收的计算、申报和缴纳工作；掌握国家、地方有关税务政策信息；实行税务管理，统一报税。根据公司资金的运作情况，协助高层主管及相关部门合理调配资金，确保公司资金正常运作。及时做好会计凭证、账册、报表等财会资料的收集、汇编、归档等档案管理工作。执行审批制度，按规定的开支范围和标准核报一切费用，负责发放员工工资、奖金。严格执行现金管理制度和支票的使用规定，做好收费发票的购买、保管、使用及回收。监督和审计公司财务状况，并按月将审计结果报送公司董事会成员。做好本部门与相关部门的工作配合与协调工作。

3、项目部：负责工程建设及重大项目的管理工作及安全生产管理工作，负责制定项目质量保证体系、安全保证体系。负责制订项目各阶段的施工进度控制计划、成本控制计划及资金需求计划，负

责建设全过程的协调监管，控制工程造价、质量和工期，严格执行公司的决议，严格工程预、决算的审批手续，合理使用财力、物力，发挥经济效益。负责组织设计单位、施工单位的图纸交底和施工图会审工作及工程预结算书的编制、工程合同编写工作。负责公司进行招投标及选择施工队伍的具体工作，进行施工阶段的进度控制，审批施工组织计划，监督进度计划的实施，完成工期目标。负责管理施工队伍，并协调好对内对外的关系，做好材料、设备、人员的管理工作，整理有关资料、图纸，做好归档工作。负责工程质量检查及工程验收、竣工验收工作；及时解决施工中的其他各项问题。

4、物业部：负责公司产权登记管理、产籍管理、证照管理，公司授权范围内国有资产的产权界定、登记、划转、资产评估、处置及产权纠纷调处等基础管理工作。负责新增经营性、准经营性项目的招商引资工作，负责公司外向型经济工作的日常管理。负责公司项目的招商、管理、运营工作，负责配套设施管理及经营类工作。负责项目的市场调研、整体策划、招商引资及运营管理。负责对公司存量资产进行分析评价，分类规划设计资产运营方案，负责经营、报关、维护公司资产，实现保值、增值。负责制订公司管理范围内公共设施、建筑物、设备系统的管理规定。负责新接管物业项目的供电、空调、给排水、消防、电梯、弱电系统及建筑装修项目的验收和资料核实工作。负责所有设备、设施系统（供电、空调、给排水、电梯、电话、卫星及有线电视、消防、计量等）的管理、运行、维修等。负责编制设备、设施维修保养计划，负责做好与本部门业

务相关的合同评审。负责对公司业务范围内的项目、设备的保养进行验收，负责对设备、保养维修、工程项目进行技术审核。负责查验公司业务范围内用户装修报批手续及审批装修方案、监督装修方案的实施。做好用户入住时房屋设施、设备的交验、记录工作。

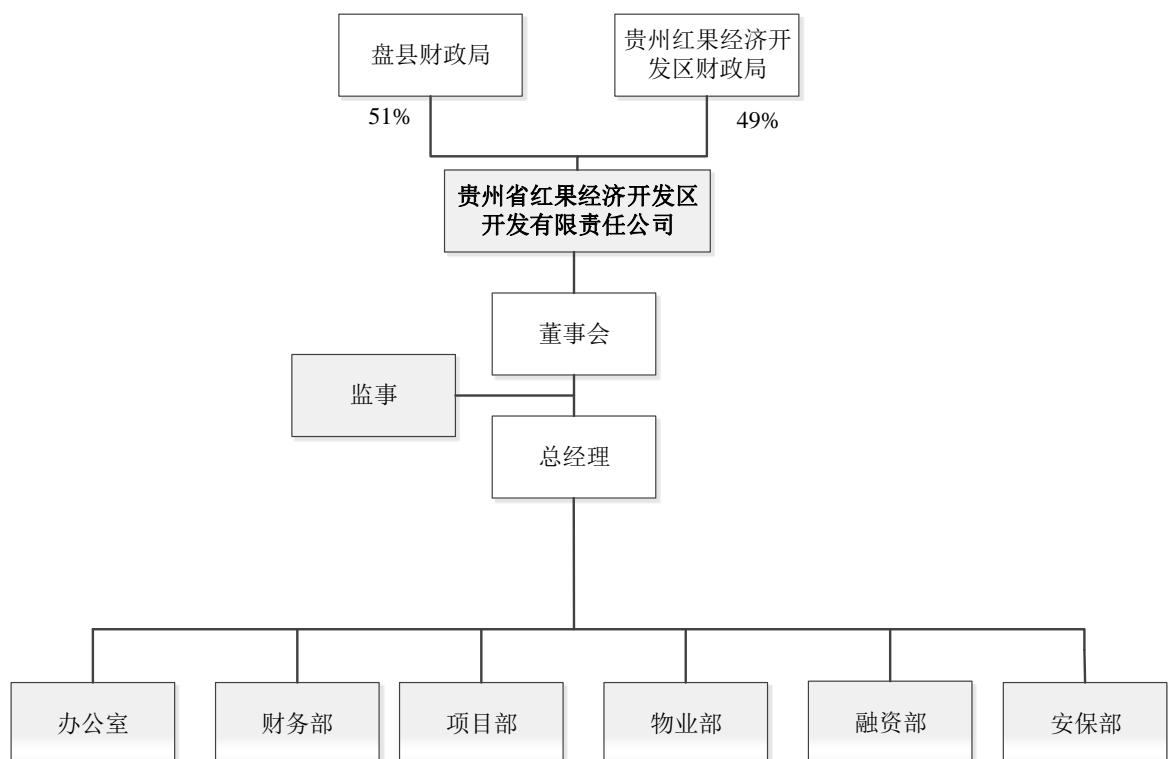
5、融资部：了解、掌握国家和地方的有关融资政策及各项优惠条件。负责制定公司战略发展规划、筹集发展资金、参股战略性项目投资等工作，根据公司发展战略制订并组织实施投融资计划，负责调研与评估创新融资方式及成本，选择并制定多层次的投融资方案。调查、搜集、整理和筛选有关信息，储备投融资项目，建立公司项目信息库，为公司的投融资业务提供信息支持。负责投融资企业或项目的投资方案设计，包括融资方式、投融资规模、投融资结构及相关成本和风险预测等。根据公司发展需要，积极探索融资有效途径，办理借贷相关资料收集、材料编写及报批等工作。负责组织对合作及拟投资的企业或项目进行调研、论证、评估企业或项目的市场价值，负责项目投资方案编写及参与项目的可行性研究工作。加强与信贷部门协调与联系，办理信贷相关手续，完善信贷程序，确保融资的顺利进行，确保公司融资渠道的建立与优化。盘活国有资产存量，积极探索国有资本投资领域与方向。

6、安保部：行使对公司安全保卫的管理权限，并承担执行公司规章制度、管理规程及工作指令的义务。严格遵守公司的各项管理制度，认真行使公司给予的管理权力，杜绝一切越权事件的发生，做好公司的保密工作。负责拟订本科室部门的管理制度、工作计划

和目标，做好公司安全保卫专业档案管理。负责公司固定资产的防火、防盗安全工作管理。负责公司标准厂房门卫工作的管理，负责对公司厂区、办公区的巡逻。负责公司防火、防盗安全的检查。协助做好员工安全知识教育培训，做好有关公司安全保卫工作，协助当地公安机关做好对违纪、违法的处理。

公司建立健全了各项规章制度，各部门分工明确，运转高效。

发行人组织结构如下图所示：



## 五、发行人与子公司的投资关系

截至 2016 年 12 月 31 日，公司拥有一级全资子公司 1 家、二级全资子公司 6 家，基本情况如下：

子公司名称	级次	成立时间	注册资本(万元)	持股比例
贵州省盘县红腾开发投资有限公司	1	2012.6.21	50,000.00	100%
贵州睿耀产业发展有限公司	2	2015.9.6	5,000.00	100%
贵州红腾市政公用工程有限公司	2	2015.5.7	3,000.00	100%
贵州富景房地产开发有限公司	2	2015.2.10	2,000.00	100%
贵州泰达汽车租赁有限公司	2	2015.7.9	1,000.00	100%
贵州红腾劳务咨询服务有限公司	2	2015.1.20	200.00	100%
贵州红腾文化传媒有限公司	2	2015.1.20	100.00	100%

## 六、主要控股子公司情况

发行人全资子公司贵州省盘县红腾开发投资有限公司（以下简称“红腾公司”）成立于 2012 年 6 月 21 日，注册资本 50,000.00 万元，法定代表人李力。经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：土地开发；新农村建设项目；市政工程施工；工程代建；项目投融资；污水处理；园林绿化设计、施工；酒店管理；建材（木材除外）、矿山设备、机电产品、矿产品、五金家电、日用品、办公设备、农副产品销售。

发行人一级子公司红腾公司从 2013 年开始运营业务，主要业务包括城市基础设施建设和土地开发整理。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总计 1,373,020.36 万元，负债合计 501,749.15 万元，所有者权益 871,271.21 万元。2016 年度该公司实现营业收入 39,538.21 万元，净利润 43,234.81 万元。

发行人二级子公司贵州睿耀产业发展有限公司（以下简称“睿耀产业公司”）成立于 2015 年 9 月 6 日，注册资本 5,000.00 万元，法定代表人刘毅。经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：资产管理；商务信息咨询服务。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总计 7,406.55 万元，负债合计 6,864.00 万元，所有者权益 542.55 万元。2016 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 42.42 万元。

发行人二级子公司贵州红腾市政公用工程有限公司（以下简称“红腾市政公司”）成立于 2015 年 5 月 7 日，注册资本 3,000.00 万元，法定代表人刘洪亮。经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：市政道路、桥梁、排水、污水处理、

城市防洪、园林绿化、路灯、环境卫生工程。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总计 68,735.22 万元，负债合计 68,891.04 万元，所有者权益-155.82 万元。2016 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-955.90 万元。

发行人二级子公司贵州富景房地产开发有限公司（以下简称“富景房地产公司”）成立于 2015 年 2 月 10 日，注册资本 2,000.00 万元，法定代表人朱晃。经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：房地产开发经营；房地产信息咨询服务；物业管理；提供劳务服务；家政劳务服务；房屋出租；停车场管理服务；项目投资及资产管理服务；组织文化交流活动；承办会务展览展示；园林绿化工程；室内装饰工程。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总计 2,243.07 万元，负债合计 2,242.91 万元，所有者权益 0.16 万元。2016 年度该公司实现营业收入 0.44 万元，净利润 3.39 万元。

发行人二级子公司贵州泰达汽车租赁有限公司（以下简称“泰达汽车租赁公司”）成立于 2015 年 7 月 9 日，注册资本 1,000.00 万元，法定代表人何洪碧。经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国

务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：汽车租赁、代驾服务；货物运输代理；汽车及配件销售；旧机动车交易。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总计 124.08 万元，负债合计 33.07 万元，所有者权益 91.01 万元。2016 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-62.30 万元。

发行人二级子公司贵州红腾劳务咨询服务有限公司（以下简称“红腾劳务咨询公司”）成立于 2015 年 1 月 20 日，注册资本 200.00 万元，法定代表人宋其聪。经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：劳务派遣、劳务分包工程；劳务信息咨询、商务信息咨询、投资信息咨询、企业管理信息咨询、市场信息咨询与调查服务；企业形象策划、市场营销策划；承办会务展示、会议服务。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总计 203.51 万元，负债合计 5.00 万元，所有者权益 198.51 万元。2016 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.53 万元。

发行人二级子公司贵州红腾文化传媒有限公司（以下简称“红腾文化传媒公司”）成立于 2015 年 1 月 20 日，注册资本 100.00 万元，法定代表人李涛。经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院

决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：广告设计、制作、代理发布；礼仪庆典服务；摄影摄像服务；会务会展服务；文化艺术交流策划；企业形象策划和商务咨询服务。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总计 2,519.66 万元，负债合计 2,108.56 万元，所有者权益 411.10 万元。2016 年度该公司实现营业收入 3.00 万元，净利润-267.41 万元。

## 七、董事、监事及高管人员情况

### （一）董事会

**李力先生**，1983 年 1 月出生，大学学历。历任盘县人民政府办公室科员，盘县交通局科员，盘县红十字会办事员，贵州省红果经济开发区开发有限责任公司、贵州省盘县红腾开发投资有限公司董事、总经理。现任贵州省红果经济开发区开发有限责任公司、贵州省盘县红腾开发投资有限公司董事长。

**李大金先生**，1977 年 12 月出生，大学学历。历任贵州省红果经济开发区招商计划局科员，贵州省红果经济开发区组织宣传部科员，贵州省红果经济开发区住房和城乡建设局科员，贵州省红果经济开发区住房和城乡建设局办公室主任，贵州省红果经济开发区住房和城乡建设局副局长，现任贵州省红果经济开发区开发有限责任公司、贵州省盘县红腾开发投资有限责任公司董事、总经理。

**刘毅先生**，1985 年 4 月出生，大学学历。历任贵州省六盘水市盘县人民法院科员，贵州红果经济开发区党政办公室科员，贵州红果经济开发区党政办公室行政股股长，现任贵州红果经济开发区开

发有限责任公司、贵州省盘县红腾开发投资有限责任公司董事、副总经理。

**唐雷先生**，1975 年 1 月出生，大学学历，工程师。历任贵州省琴竹电建公司项目经理，盘县房地产开发公司项目经理，盘县建设局设计室设计员，盘县建设局市容大队科员，贵州红果经济开发区住建局市政管理科负责人。现任贵州省红果经济开发区开发有限责任公司、贵州省盘县红腾开发投资有限责任公司董事、副总经理。

**李涛先生**，1990 年 10 月出生，大学学历。历任贵州润万科技有限公司销售部工作人员，贵州红果经济开发区城管局工作人员，盘县公安局驻贵州红果经济开发区（两河新区）公安办工作人员，贵州红果经济开发区经济发展局工作人员，现任贵州省盘县红腾开发投资有限公司董事、融资部副经理，贵州红腾文化传媒有限公司法人代表兼总经理。

## （二）监事

**欧缘媛女士**，监事，1987 年 1 月出生，研究生学历。历任中国建设银行吉首支行柜员，贵州红果经济开发区财政局工作人员。

## （三）高级管理人员

李大金先生，总经理，其简历详见本节董事会成员介绍。

刘毅先生，副总经理，其简历详见本节董事会成员介绍。

唐雷先生，副总经理，其简历详见本节董事会成员介绍。

## 第十条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人目前业务收入主要来源于城市基础设施建设收入、土地开发与整理收入和房屋租赁收入。2014至2016年主营业务收入分别为13,308.99万元、32,956.08万元和39,538.22万元，2014至2016年主营业务成本分别为1,451.00万元、1,455.60万元和2,699.02万元，发行人主营业务毛利润分别为11,857.99万元、31,500.48万元、36,839.19万元，毛利率分别为89%、95.58%和93.17%。

未来随着发行人在建工程项目、养老产业项目的不断增加和完工结算，发行人的主营业务收入结构将会进一步多元化，主营业务收入水平将会进一步增长。

表 10-1：2014年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建项目收入	10,609.99	0	10,609.99	100%
土地开发管理收入	2,136.61	0	2,136.61	100%
房屋租赁收入	562.39	1,451.00	-888.61	-158.01%
<b>合计</b>	<b>13,308.99</b>	<b>1,451.00</b>	<b>11,857.99</b>	<b>89.10%</b>

表 10-2：2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建项目收入	31,502.57	0	31,502.57	100%
土地开发管理收入	764.47	0	764.47	100%
房屋租赁收入	689.04	1,455.60	-766.56	-111.25%
<b>合计</b>	<b>32,956.08</b>	<b>1,455.60</b>	<b>31,500.48</b>	<b>95.58%</b>

表 10-3：2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建项目收入	37,803.09	0	37,803.09	100%
土地开发管理收入	917.36	0	917.36	100%
房屋租赁收入	817.77	2,699.02	-1,881.25	-230.05%
<b>合计</b>	<b>39,538.22</b>	<b>2,699.02</b>	<b>36,839.20</b>	<b>93.17%</b>

主营业务收入方面，发行人 2015 年、2016 年分别较上一年增加 19,647.09 万元、6,582.14 万元，增幅分别为 147.62%、19.97%，2015 年主营业务营业收入大幅增加，主要系盘县和红果经济开发区开发力度加大，代建的建设工程项目数量大幅增加。2016 年公司各业务板块收入保持较快增长，业绩稳定。

主营业务成本方面，发行人 2014 年至 2016 年主营业务成本分别为 1,451.00 万元、1,455.60 万元和 2,699.02 万元，其中城市基础设施代建业务和土地开发与整理业务成本均为 0，主要系公司代建项目收入及土地开发管理收入按红果经开区管委会各年确认的建设工程项目工程造价（基建项目）及土地开发实际结算价款（土地开发项目）的一定比例进行计提（其中 2014 年度及以前开工项目的代建工程管理费收入按实际结算价款的 10% 进行计提，2015 -2016 年度新开工项目的代建工程管理费收入按实际结算价款的 15% 进行计提，土地开发管理费收入统一按 10% 进行计提），以此确认代建工程管理费收入和土地开发管理费收入，没有计提营业成本，由公司支付的工程款计入其他非流动资产科目，待工程完工验收合格后，转入对政府的其他应收款，由红果经开区管委会支付的工程款只计提了营业收入，未形成公司资产，因此无相关营业成本。2014-2016

年房屋租赁业务成本分别为 1,451.00 万元、1,455.60 万元、和 2,699.02 万元，主要系当年房屋折旧所产生的成本。

毛利率方面，发行人 2014-2016 年毛利率分别为 89.10%、95.58%、和 93.17%，主要系发行人城市基础设施代建业务和土地开发与整理业务成本均为 0，使得主营业务毛利率整体较高。

## 二、发行人主营业务经营模式

发行人作为盘县和红果经开区城市基础设施建设、土地开发整理、养老产业建设的重要主体，报告期内主营业务收入主要来源于城市基础设施建设收入、土地开发与整理收入和房屋租赁收入。

(一) 城市基础设施建设。2014-2016 年度，公司代建工程管理费收入分别为 10,609.99 万元、31,502.57 万元和 37,803.09 万元。

公司城市基础设施建设的业务模式主要为委托建设方式。为加快盘县及红果经开区城市基础设施建设，2010 年 11 月盘县人民政府与发行人签订了《委托代建框架协议》，委托发行人代建红果经开区基础设施各项目。根据《委托代建框架协议》，每年度盘县人民政府或红果经开区管委会制定代建项目清单，由发行人或其子公司完成工程代建。盘县人民政府负责项目的立项、报批、征用土地，负责项目建设的各种前期手续的办理，负责项目红线内的拆迁清理工作，由发行人组织施工招标、监理招标，负责组织项目建设的地质勘测、规划方案及施工图设计，工程建设施工现场的工期、质量、造价控制、安全和文明施工的监督和管理，并配合盘县人民政府做好验收工作。

发行人或其子公司 2015 年前的代建工程管理费按实际代建完成的建设工程项目工程造价的 10%计提，对于 2015-2016 年度新开工工程项目按实际代建完成的建设工程项目工程造价的 15%计提，发行人或其子公司每月月初向红果经开区管委会提交上月的《基础设施建设工程投资额及代建管理费的请示函》，红果经开区管委会批复同意后，每个会计年度结算一次，结算后由盘县人民政府将代建工程管理费拨付给红果经开区，由红果经开区管委会向发行人支付。

表 10-4：发行人主要项目运营情况

单位：万元

项目	总投资	已完成投资	已确认收入	已回款
大樱桃树公租房	5,329.00	5,329.00	532.90	532.90
旧铺棚户区改造	12,926.35	12,926.35	1,292.64	1,292.64
沙坡片区棚改	8,000.00	15.00	1.50	1.50
老机场棚改	43,300.00	33,435.52	3,343.55	3,343.55
西红公租房	8,500.00	8,500.00	850.00	850.00
1#地块厂房	26,800.00	25,460.00	2,546.00	2,546.00
工业园区 1#地块公租房	25,703.00	24,417.85	2,441.79	2,441.79
打浪棚户区改造	8,529.00	8,529.00	852.90	852.90
3#地块标准厂房工程	44,000.00	41,800.00	4,180.00	4,180.00
冯家庄（龙脖子）棚户区改造	6,968.00	6,968.00	696.80	696.80
LED 园区建设	17,241.00	17,241.00	1,724.10	1,724.10
50 米快速通道	95,000.00	85,500.00	8,550.00	8,550.00
电力装置安装工程	15,000.00	7,500.00	750.00	750.00
紫森源	6,000.00	6,000.00	600.00	600.00
3#地块公租房	7,300.00	6,205.00	620.50	620.50
南北 5 号路公租房	7,187.00	7,187.00	718.70	718.70
东西 2 号路	10,206.22	6,123.73	612.37	612.37
高铁站前广场	131,790.00	13,179.00	1,317.90	1,317.90
2 号地块标准厂房	23,080.00	23,080.00	2,308.00	2,308.00
大樱桃树棚户区改造项目	5,329.00	5,329.00	532.90	532.90
合计	<b>508,188.57</b>	<b>344,725.45</b>	<b>34,472.55</b>	<b>34,472.55</b>

(二) 土地开发整理。2013 年, 发行人全资子公司红腾公司开始进行土地开发整理业务。2014-2016 年度, 公司土地开发管理费收入分别为 2,136.61 万元、764.47 万元和 917.36 万元, 未来随着红果经开区的招商引资, 入园企业将不断增加, 公司将不断开发整理红果经开区内的土地。

公司的土地开发整理业务主要为委托开发方式。根据《委托代建框架协议》，每年度盘县人民政府或红果经开区管委会制定土地开发项目清单，由发行人或其子公司完成土地开发。盘县人民政府负责土地开发项目的申报、立项、规划设计、项目评审，由发行人组织施工单位进行具体的土地开发工作，对其委托的施工单位和土地开发全过程进行监督管理，并配合盘县人民政府做好验收工作。

发行人或其子公司的土地开发管理费按实际结算价款的 10%计提, 发行人或其子公司每月月初向红果经开区管委会提交上月的《土地委托开发项目投资额及土地委托开发管理费的请示函》，红果经开区管委会批复同意后，每个会计年度结算一次，结算后由盘县人民政府将土地开发管理费拨付给红果经开区，由红果经开区管委会向发行人支付。

### (三) 房屋租赁。

2013 年, 发行人全资子公司红腾公司开始进行房屋租赁业务。2014-2016 年度, 公司房屋租赁收入分别为 562.39 万元、689.04 万元和 817.77 万元, 未来随着红果经济开发区管委会将发行人代建完

工厂房的注入，可供出租房屋的增加，以及红果经开区的招商引资的推进，入园企业的增多，公司房屋租赁收入将不断扩大。

发行人房屋租赁业务模式为签订房屋租赁合同方式。发行人将自己拥有的房产租赁给承租方使用，承租方拥有租赁期限内的房屋使用权，租约到期或因其他原因解除租约时，房屋使用权即归还发行人，或根据双方意愿优先享有续约权。具体结算方式为，发行人与承租方根据双方意向进行协商，确定租赁房屋的类型、建筑面积、装修情况以及租金标准等以租赁合同的方式确定，并于每月月末根据租赁合同确认该月租赁收入同时根据当月房屋的折旧成本确认租赁业务的成本。

### 三、发行人所在行业现状及前景

#### （一）城市基础设施行业

##### 1、我国城市基础设施行业现状和前景

改革开放 30 年以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。

根据国家统计局《2016 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，我国 2016 年全年全社会固定资产投资 606,466 亿元，比上年增长 7.9%，扣除价格因素，实际增长 8.6%。2016 年我国城市化率达到 57.35%，城镇人口为 79,298 万人，比上年末增加 2,182 万人；城镇人口占总人口比重比上年末提高 1.25%。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度。

但是从现状上看，我国还存在大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境噪音污染严重，水资源短缺；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等情况。因此，随着我国城市人口的不断增加，城市房屋、道路、污水和废物处理、文化教育配套设施等基础设施建设的需求将更加强烈。

根据《全国城镇体系规划（2005—2020）》，到2020年，全国总人口将达到14.5亿，城镇人口可达到8.1—8.4亿，城镇化水平可达到56%—58%。依此推算，未来5年城镇人口将增加1亿人左右。城市化率的提高对城市基础设施建设的需求将进一步增强。

因此，我国城市基础设施建设行业将快速发展，前景良好。

## 2、盘县城市基础设施行业现状和前景

盘县地处滇黔桂三省区结合部，“十二五”发展期间成为西部十强县，同时也是贵州省第一个也是唯一一个入选全国百强的县（市、区），被誉为“滇黔锁钥”、“川黔要塞”、“金三角下的一颗明珠”。

“十二五”发展期间盘县地区生产总值年均增长16.5%，本地经济的快速发展促进了城镇化率迅速提升，给城市基础设施行业的发展带来了巨大的推动力。

近年来，盘县紧紧围绕打造“贵州西部区域节点城市”的战略部署，加快实施城镇化带动战略，基础设施及公共配套设施建设取得了巨大成就，城市功能进一步得到优化。

整个“十二五”发展期间，全县城镇人口达 53 万人，城镇化率从 34.5% 提升至 45%，完成红果中心城区扩容 8.6 平方公里，小城镇镇区扩容 14.4 平方公里，城镇路网结构、基础设施、公共服务设施、美化亮化等功能性设施不断完善。开工建设 7 个城市综合体，完成 1.16 万户棚户区改造，启动建设 24 个特色小城镇，建成柏果和石桥省级、羊场市级特色示范小城镇，石桥镇获得“全国人居环境范例奖”。

“四在农家·美丽乡村”基础设施建设六项行动计划完成投资 28.1 亿元，打造升级版 6.52 万户，人居环境显著改善，农村面貌焕然一新。荣获“全国最美生态旅游示范县”、“全国首批创建生态文明典范城市”、“美丽中国示范县”等称号。

《盘县 2016 年政府工作报告》中提出把加快新型城镇化作为统筹城乡发展的重要途径，走以人为本、生态文明、产城融合的新型城镇化道路。确保到 2020 年红果中心城区常住人口比“十二五”末翻一番，城镇化率达 53%，全力加快基础设施建设。继续把基础设施建设作为经济社会发展的重点任务，统筹谋划、合理布局、加大投入，加快推进以交通、水利、电力、信息为重点的基础设施建设。确保到 2020 年实现二级及以上公路连接所有乡镇、三级公路连接所有景区景点、村村通客运、20 户以上自然村寨通硬化道路。全面实现城区、经济开发区、产业园区有 1 座以上中型水库，每个乡镇、农业园区有 1 座以上中型水库，基本解决工程性缺水和农村饮水安

全问题。实现电信网、互联网、数字电视网、4G 网络覆盖所有行政村。全面完成农村电网改造升级。

因此，随着“十三五”规划的全面展开，盘县城市基础设施建设行业将迎来一个更加辉煌的时期。

## （二）土地开发与整理行业

### 1、我国土地开发与整理行业现状和前景

土地开发与整理是指通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行整理和再整理的经营活动。该行业与土地储备紧密相联，即土地储备机构依法对土地实行收储之后，具备土地一级开发资质的企业对收储的土地实行“三通一平”等有关措施、实现“生地”变“熟地”之后，再由土地储备机构对土地依法实行“招”、“拍”、“挂”等程序出让。由于行业的特殊性，土地开发与整理行业一直是一个开放程度很低的行业，政策对该行业的发展起着主导作用。同时，由于土地使用权出让作为房地产（含工业地产）产业链的源头，其出让面积以及出让价格很大程度上取决于地区经济发展水平及当地房地产市场的景气程度。因此，土地开发与整理业务的现状与前景还与地区经济发展及商业、住宅房地产业的现状与前景密切相关。

近年来，我国城镇化的需求日益迫切。据住房和城乡建设部城乡规划司编制的《全国城镇体系规划（2006-2020）》预计，2020年我国城镇化水平将达到 56%-58%。届时，将有 8.1-8.4 亿人生活在城市。未来一段时期内城镇化将成为我国全面建设小康社会的重

要载体，也将成为我国撬动内需的巨大潜力之所在，城镇化在国家建设发展中的地位将进一步提高。

土地资源是城镇化的基本物质基础，伴随城镇化快速发展，今后我国各类用地需求将十分强劲。近年来，各地为拉动经济增长，大规模推进基础设施建设，作为稳增长、惠民生的重要手段，交通、水利基础设施等其他用地供应大幅增加，2015年供应占比达到2008年以来单季度最高，基础设施用地占比达到54.12%。根据国土资源部公布的《2016年前三季度国土资源主要统计数据》，2016年前三季度全国国有建设用地供应31.88万公顷，同比下降4.6%。其中，工矿仓储用地8.49万公顷，同比下降0.6%；房地产用地7.10万公顷，同比下降7.8%；基础设施等其他用地16.30万公顷，同比下降5.2%。

“十三五”期间是我国全面建设小康社会、改善民生的关键时期，工业生产增长、保障性住房建设、人民居住环境的改善等都将对土地产生巨大的需求。随着国内经济的持续稳定发展以及我国城市化和工业化进程的加快，土地作为不可再生稀缺资源将长期保持升值趋势，整个行业将稳定发展，前景广阔。

## 2、盘县土地开发与整理行业现状和前景

近年来，盘县的经济发展获得了良好的外部政策环境。首先，在国家实施第二轮西部大开发战略、加大对西部地区和农村的政策支持及资金投入的大背景和国家把扩大内需、调整产业结构作为拉动经济增长的立足点和工作重点的政策指引下，盘县获得了承接东

部产业转移，加快经济社会发展的更大空间。其次，2009 年 9 月，《国务院办公厅关于应对国际金融危机保持西部地区经济平稳较快发展的意见》（国办发〔2009〕55 号）将六盘水市列为资源富集区开展循环经济区试点。盘县作为六盘水的重要组成部分，获得了更多的经济发展机会。

根据《盘县 2016 年政府工作报告》计划，“十三五”期间盘县全县地区生产总值年均增长 14% 以上，到 2020 年红果中心城区常住人口比“十二五”末翻一番，城镇化水平提高到 53%。盘县经济已经进入了快速发展时期，基础设施建设全面展开，产业集聚越来越明显，土地资源的供需矛盾日益尖锐。新形势下，通过加大土地开发整理力度，盘活存量，挖潜整理等措施，促进土地集约利用已成为推动地方经济科学可持续发展的务实之举。

“十三五”期间，盘县的城市建设将进入发展阶段，城市快速扩张和城镇人口的不断增长带来了对新增城市建设用地的巨大需求，这势必将推动盘县土地开发与整理市场的发展。

### （三）养老服务行业

#### 1、我国养老服务行业现状和前景

随着生活水平的提高和医疗技术的进步，人口平均寿命不断延长，人口老龄化已经成为世界许多国家面临的迫切问题。我国从 1999 年进入人口老龄化社会，目前已经进入人口老龄化快速发展阶段。2015 年底我国 60 周岁以上老年人口已达 2.22 亿，2025 年将突破 3 亿。近年来，我国养老服务业快速发展，以居家为基础、社区

为依托、机构为支撑的养老服务体系初步建立，老年消费市场初步形成，老龄事业发展取得显著成就。但总体上看，养老服务和产品供给不足、市场发育不健全、城乡区域发展不平衡等问题还十分突出。随着家庭规模的日益小型化，家庭照料的人员也减少，这加剧了社会对医疗服务和生活服务的需求。截至 2014 年底，全国共有各类老年社会福利机构约 4.1 万家，平均每千名老人占有床位仅有 9.5 张，与发达国家平均 50-70 张的水平相差甚远。此外，中国老年产品与服务方面的市场缺口高达 5,000 亿元人民币，养老服务和康复服务业的发展也明显滞后。

正是认识到我国面临老龄化社会的严峻挑战，党的十八大报告中提出“积极应对人口老龄化，大力发展老龄服务事业和产业”，我国政府近年来两次修订《中华人民共和国老年人权益保障法》。根据《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发〔2013〕35 号），到 2020 年，全国社会养老床位数达到每千名老年人 35-40 张，服务能力大幅增强。根据《关于加快推进健康与养老服务工程建设的通知》（发改投资〔2014〕2091 号），到 2020 年，健康管理与促进服务的比重快速提高，护理、康复、临终关怀等接续性医疗服务能力大幅增强，医疗卫生机构每千人口病床数（含住院护理）达到 6 张。

## 2、盈县养老服务行业现状和前景

根据盈州市《盈县 2015 年国民经济和社会发展统计公报》，2014 年，盈州市户籍人口中 60 岁以上老人已达到 136,940 人，已成

为全省老龄人口占比较大的县，养老服务工作的重要性日益凸显。

近年来，盘县政府不断加大对养老服务工作的重视，养老服务工作不断发展：一是加大财政投入，不断完善养老服务设施。加大政府财政投入，积极争取上级资金支持，新建、改建了一批功能设备较为完备的养老服务中心（敬老院），养老服务设施不断完善；二是积极探索创新，引导社会资本进入养老服务业。积极引入市场机制，按照政策引导、政府扶持、社会兴办、市场推动的原则，大力推进投资主体、投资方式多元化。鼓励、引导企业和个人兴办养老经济实体，向新兴的养老产业发展。

近年来，盘县地区老年人口不断增多，高龄化、空巢化的问题越来越突出，老龄事业发展遇到前所未有的挑战，也给盘县养老产业发展带来了新的发展机遇。

#### 四、发行人在行业中的地位和竞争优势

##### （一）发行人在行业中的地位

目前盘县境内主要存在两家投融资主体，为发行人和贵州宏财投资集团有限责任公司（以下简称“宏财公司”），分别负责红果经济开发区以及盘县境内其他区域的基础设施建设与运营。发行人是贵州省省级开发区——贵州红果经济开发区最主要的基础建设开发主体，担负着贵州红果经济开发区基础设施的建设和运营任务，负责开发区内的基础设施建设和土地整理开发。同时，盘县人民政府、贵州红果经济开发区管委会通过优惠政策、优质资产整合等多种方式给予公司长期、大力支持。

发行人成立时间较早，在长期投资建设与运营的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源，构建了通畅的融资渠道。经过多年的开发建设，公司承担了多项红果经开区内重点基础设施建设任务，比较全面、细致的构筑出了红果经开区及盘县城市基础设施建设和城市资源经营的框架。总之，公司在盘县城市基础设施建设中发挥着重要的作用，在城市建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

贵州宏财投资集团有限责任公司是盘县人民政府于 2004 年 6 月设立的国有独资公司，股东为盘县财政局，注册资本 184,555.26 万元，是盘县人民政府重要的投融资主体、授权经营国有资产及市政基础设施建设的法人实体。县委、县政府高度重视和支持公司的发展。通过整合政府性资源，县政府将部分优良资产、优势资源持续性划入公司，截至 2016 年底贵州宏财投资集团有限责任公司总资产达到 359.88 亿元，为盘县境内最大的投融资主体。经过长期努力，宏财公司先后完成了英柏公路红响段、哮天龙水库、白河沟水库、鱼洞坝水库、盘县垃圾填埋场、污水处理厂、楼下河一级水电站、刘官小城镇换城东线、大响公路大修工程、英柏公路英羊段、月亮山住宅小区等项目的投融资。目前正在推进朱昌河水库、出水洞水库、卡河水库、下屯水电站及宏财投资大厦等工程的建设投资。

## （二）发行人主要的竞争优势

### 1、优越的区位条件

公司所处的盘县区位条件优越，地处滇黔桂三省区结合部，东邻普安，南接兴义，西连云南省富源、宣威，北邻水城，是贵州西大门。盘县全境南北长 107 公里，东西宽 66 公里，总面积 4,056 平方公里。因此，有着独特的区位、交通、资源和大企业集中等优势，被誉为“滇黔锁钥”、“川黔要塞”、“金三角”及世界古银杏之乡—中国金色妥乐。

盘县交通便利，自古以来就是由黔入滇的交通要道，商贾云集，古风犹存，320 国道、国家高速公路 G60 镇胜段横穿东西，212 省道和在建的水盘高速公路纵贯南北，“一横一纵一环线”公路网和 100 分钟县域经济圈基本建成，长（沙）昆（明）快速铁路客运专线、毕（节）水（城）兴（义）高速公路加快建设。东起上海、西至昆明的东西向铁路干线沪昆高速铁路线正在施工中，是国家中长期铁路网规划中“四纵四横”的快速客运通道之一，目前盘县正在建设位于两河新区的高铁站，建成后将更大程度地增强盘县与其他城市的交流与合作。贵（阳）昆（明）铁路盘西支线、南（宁）昆（明）铁路、水（城）红（果）铁路在盘县县城红果交汇，已成为贵州省西部重要陆路交通枢纽，商贸物流发展快速。

## 2、盘县不断增强的经济、财政实力

近年来盘县经济持续快速发展，地方财政收入稳定增长。

盘县是贵州省第一个也是唯一一个入选全国百强的县（市、区）；2013 年在全省经济发展增比进位综合评比中预排名第 2。2014-2016 年度，盘县分别完成国内生产总值 426.30 亿元、474.24 亿元和 520.19

亿元，复合增长率为 10.46%。随着经济发展水平的不断提高，盘县财政实力也逐渐增强，收入质量稳步提升。2014-2016 年度，盘县公共财政预算收入分别为 46.14 亿元、47.51 亿元和 49.18 亿元，年均复合增长率为 2.15%。

盘县经济总量的上升，财政收入的增加，经济环境的持续向好为发行人的业务经营活动创造了良好的客观经济基础。

### **3、政府及开发区管委会大力支持**

成立以来，公司承担了贵州红果经济开发区多项重大基础设施建设及土地整理工作，处于区域内行业垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产未来将带来较高的经济效益和社会效益。公司在成立与发展过程中始终得到政府及贵州红果经济开发区管委会大力支持。近年来，贵州红果经济开发区管委会一方面向公司注入土地等优质资产，助力公司经营性资产的整合，使得公司“内部造血”机制不断完善，资金自筹能力也有所提升；另外一方面，公司长期得到各级政府的高度重视和大力支持，在基础设施建设和土地整理等方面，贵州红果经济开发区管委会出台了一系列的扶持政策，从而使公司具备更稳定更雄厚的经营基础。

### **4、良好的融资能力**

公司拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与多家银行等金融机构建立了良好、长久的合作关系，良好的融资能力有力地支持了公司的可持续发展，并为公司开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

综上所述，盘县人民政府、贵州红果经济开发区管委会赋予公司灵活的机制、完备的职能，公司进行市场化的运作，具有强劲的发展潜力。由于有政府各部门的强力支持，公司资本实力雄厚，财务结构合理，融资渠道畅通，财务弹性较大。公司拥有较强的竞争优势和广阔的发展前景。

## 5、良好的项目获取能力

作为贵州红果经济开发区及盘县最主要的基础设施建设开发主体，发行人自成立以来一直得到了政府的大力支持，在获得政府项目时具有较大的优势。目前发行人承接了大量关系盘县发展的城市建设项目，包括两河新区 50 米快速通道、南北 6#路、东西 3#路西段工程、LED 产业园、大樱桃树公租房、旧铺棚户区改造、沙坡片区棚改、老机场棚改、西红公租房等项目。在国家和贵州省对盘县大力支持的一系列政策机遇下，盘县将迎来良好的发展前景，借助发行人与政府的深厚关系，在未来的发展中将得到政府更多的项目支持，比如具有特许经营权性质的项目等，在相关城市基础设施建设项目的获取上具有较大的优势。

## 五、发行人地域经济情况

### （一）盘县概况

盘县地处滇黔桂三省区结合部，是贵州西大门，是贵州省第一个也是唯一一个入选全国百强的县（市、区）；在全省经济发展增

比进位综合评比中预排名第 2,被誉为“滇黔锁钥”、“川黔要塞”、“金三角下的一颗明珠”。<sup>1</sup>

盘县物产丰富,现已探明的矿产资源有煤、铁、铜、黄金等 20 多种,其中煤炭资源以储量大、品种全、质量优等特点著称,现已探明储量 105 亿吨,远景储量 380 亿吨,储量分别占全市、全省的 60% 和 15%,是贵州省的重点产煤县和“黔电送粤”重要电源点,被誉为“煤电之都”。

盘县交通便利,320 国道、国家高速公路 G60 镇胜段横穿东西,212 省道和在建的水盘高速公路纵贯南北,“一横一纵一环线”公路网和 100 分钟县域经济圈基本建成,长(沙)昆(明)快速铁路客运专线、毕(节)水(城)兴(义)高速公路加快建设。东起上海、西至昆明的东西向铁路干线沪昆高速铁路线,是国家中长期铁路网规划中“四纵四横”的快速客运通道之一,于 2016 年 12 月 28 日全线通车,极大地增强了盘县与其他城市的交流与合作。贵(阳)昆(明)铁路盘西支线、南(宁)昆(明)铁路、水(城)红(果)铁路在盘县县城红果交汇,已成为贵州省西部重要陆路交通枢纽,商贸物流发展快速。

## (二) 盘县经济发展概况

2014-2016 年度,盘县分别完成国内生产总值 426.30 亿元、474.24 亿元和 520.19 亿元,复合增长率为 10.46%。

<sup>1</sup> 数据来源于盘县政府网

2016 年，盘县完成国内生产总值 520.19 亿元，较上年同比增长 13%。其中：第一产业增加值完成 50.19 亿元，比上年增长 6.2%；第二产业增加值完成 308.08 亿元，比上年增长 12.8%；第三产业增加值完成 161.93 亿元，比上年增长 15.4%；全县农村居民人均可支配收入达 8,474 元，比上年增长 10.3%；城镇居民人均可支配收入达 24,543 元，比上年增长 10.6%；500 万元及以上固定资产投资完成 529.45 亿元，比上年增长 22.3%；全年实现社会消费品零售总额 87.25 亿元，比上年增长 13.3%。<sup>2</sup>

随着经济发展水平的不断提高，盘县财政实力也逐渐增强，收入质量稳步提升。2014-2016 年度，盘县公共财政预算收入分别为 46.14 亿元、47.51 亿元和 49.18 亿元，年均复合增长率为 2.15%。

### （三）贵州红果经济开发区经济发展概况

贵州红果经济开发区成立于 1992 年，1995 年升格为省级开发区，2011 年 5 月异地调区建设两河新区。新区位于贵州西部盘县境内，地处滇、黔、桂三省（区）结合部，沿沪昆高速、毕水兴高速、沪昆高铁布局，总规划面积 126.36 平方公里。其中，核心区规划 15.75 平方公里，新区规划建设面积 42 平方公里，其中工业用地规划面积 16.68 平方公里，商业与住房用地规划面积 8.77 平方公里，道路与公共服务设施用地规划面积 7.61 平方公里，绿地与公用设施用地规划面积 6.78 平方公里，仓储物流用地规划面积 2.16 平方公里。

<sup>2</sup> 数据来源于《2016 年盘县政府工作报告》

红果经济开发区两河新区是红果城市的重要组成部分，按照产城一体，产城互动，以城促产，以产兴城的要求，依托区位和交通优势，以高端装备制造业、生产服务业和节能环保产业为主导，致力于打造以轻工业、现代农业、生物医药、绿色制造、旅游商品开发为支撑的“3+5”现代产业体系，努力将新区建设成为“西部山地产业新城跨越发展示范区”。

“十二五”期间，开发区新增工业总产值 28.76 亿元，累计完成固定资产投资约 100 亿元，完成税收 2.3 亿元，实现规模以上企业 30 家，解决就业 10290 人。在省、市工业园区考核评比中排名逐年上升，跻身全省 21 个百亿产值园区，进入全省重点园区行列。园区 5 平方公里核心区基本达到“七通一平”，主干路网骨架形成，累计建成道路 56.57 公里，完成油面 33 公里、绿化 31 公里、亮化 33 公里。水电基本满足当前需求，新建（迁改）供电线路 230 公里、供水管网 82 公里。标准厂房及公租房建成 100 多万平方米，职校、银行、医院、超市等生活配套设施也逐步进入园区。能矿装备制造、电子信息、大健康医药三大主导产业定位形成，招商规划逐步完善、招商机制不断完善、招商力度不断加大、引进企业逐年增加。累计完成招商引资项目 122 个，项目总投资 317.62 亿元，完成投资 87.22 亿元。投产项目达 86 个，在建项目 23 个，开展前期工作项目 13 个。

---

<sup>3</sup>来源于贵州红果开发区（两河新区）网站

“十三五”期间红果经济开发区两河新区的目标是，工业总产值或营业收入超过 500 亿元；固定资产投资累计超 280 亿元；招商引资完成 200 亿元；财政税入达 35 亿元。基础设施完善，优势产业集聚，产城一体化成型，建成全省新型工业化示范区、循环经济示范区和服务业集聚示范区。

## 第十一条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于贵州省红果经济开发区开发有限责任公司 2013-2015 年度经审计的财务报告及 2016 年度经审计的财务报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2013-2015 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2016]第 11-00251 号）。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2017）第 215020 号）。

在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。

### 一、发行人总体财务状况

#### （一）发行人主要财务数据

表 11-1：发行人 2014-2016 年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总计	1,578,301.19	1,029,774.62	486,317.74
流动资产	932,417.15	568,681.74	356,591.92
非流动资产	645,884.04	461,092.88	129,725.82
负债合计	687,158.64	278,733.47	111,102.02
流动负债	439,997.14	196,490.47	30,192.02
非流动负债	247,161.50	82,243.00	80,910.00
所有者权益合计	891,142.55	751,041.15	375,215.72

表 11-2：发行人 2014-2016 年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业总收入	39,541.65	32,960.83	13,362.65
营业总成本	8,548.22	6,935.47	6,705.39

营业利润	31,169.27	26,025.36	6,657.26
利润总额	42,170.27	43,025.51	9,206.10
净利润	42,134.63	42,915.25	9,052.08
归属于母公司所有者的净利润	42,134.63	42,915.25	9,052.08

表 11-3：发行人 2014-2016 年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-39,041.48	17,893.22	-36,069.13
投资活动产生的现金流量净额	-23,671.09	-89,649.40	-8,081.40
筹资活动产生的现金流量净额	110,253.27	78,566.33	29,376.45
现金及现金等价物净增加额	47,540.70	6,810.15	-14,774.08

## （二）发行人主要财务指标

表 11-4：发行人 2014-2016 年有关财务指标

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
流动比率（倍）	2.12	2.89	11.81
速动比率（倍）	0.71	0.82	3.26
资产负债率	43.54%	27.07%	22.85%
利息保障倍数	2.35	2.94	1.66
应收账款周转率（次）	4.15	2.59	1.75
存货周转率（次）	0.00	0.00	0.00
总资产周转率（次）	0.03	0.04	0.03
营业利润率	78.83%	78.96%	49.82%
净资产收益率	5.13%	7.62%	2.44%
总资产收益率	3.23%	5.66%	1.97%

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、利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出）/（费用化利息支出+资本化利息支出）

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、营业利润率=营业利润/营业收入

9、净资产收益率=净利润/平均净资产

10、总资产收益率=净利润/平均总资产

### （三）发行人基本财务情况

截至 2016 年末，发行人总资产规模为 1,578,301.19 万元，负债总额为 687,158.64 万元，所有者权益合计 891,142.55 万元，资产负债率为 43.54%。

2016 年发行人实现营业收入 39,541.65 万元，营业利润 31,169.27 万元，利润总额 42,170.27 万元，净利润 42,134.63 万元，归属于母公司所有者净利润 42,134.63 万元。

2016 年发行人经营活动产生的现金流量净额为 -39,041.48 万元，投资活动产生的现金流量净额为 -23,671.09 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 110,253.27 万元，现金及现金等价物净增加额为 47,540.70 万元。

### （四）发行人偿债能力分析

表 11-5：发行人 2014-2016 年主要偿债能力指标

项目		2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
流动资产 (万元)		932,417.15	568,681.74	356,591.92
流动负债 (万元)		439,997.14	196,490.47	30,192.02
短期偿债指标	流动比率 (倍)	2.12	2.89	11.81
	速动比率 (倍)	0.71	0.82	3.26
长期偿债指标	资产负债率	43.54%	27.07%	22.85%
	利息保障倍数	2.35	2.94	1.66

从短期偿债能力来看，2014-2016 年末公司流动比率分别为 11.81、2.89 和 2.12，速动比率分别为 3.26、0.82 和 0.71。总体来看，公司的流动比率较高，速动比率处于合理水平，说明公司短期内面

临的偿债压力较小，流动性较为充裕，能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债能力来看，2014-2016 年末，公司资产负债率分别为 22.85%、27.07% 和 43.54%，利息保障倍数分别为 1.66、2.94 和 2.35。公司资产负债率处于较低水平，反映了公司在资产和负债规模不断增大的经营状态下，较好的管理和控制资产和负债结构，有效控制了偿债风险，公司利息保障倍数保持在 1 以上，显示出公司良好的长期偿债能力。

综上，公司整体负债水平较低，短期与长期偿债能力均较强，能够支撑各项债务的按时足额偿还，对本期债券也具有较强的抗风险能力。

## （五）发行人营运能力分析

表 11-6：发行人 2014-2016 年的主要营运能力指标

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
资产总额（万元）	1,578,301.19	1,029,774.62	486,317.74
应收账款（万元）	231.50	18,840.82	6,573.78
存货（万元）	619,160.41	407,077.41	258,085.10
营业总收入（万元）	39,541.65	32,960.83	13,362.65
营业总成本（万元）	8,548.22	6,935.47	6,705.39
应收账款周转率(次)	4.15	2.59	1.75
存货周转率(次)	0.00	0.00	0.00
总资产周转率(次)	0.03	0.04	0.03

2014-2016 年末，公司资产总额分别为 486,317.74 万元、1,029,774.62 万元和 1,578,301.19 万元，总资产周转率分别为 0.03、0.04 和 0.03。由于公司的总资产中包括较多土地，资产规模较大，营业收入规模相对较小，导致总资产周转率不高，符合行业特点。

2014-2016 年末，公司应收账款分别为 6,573.78 万元、18,840.82 万元和 231.50 万元，应收账款周转率分别为 1.75、2.59 和 4.15。2015 年末应收账款较 2014 年末增加 12,267.04 万元，主要系发行人 2015 年代建工程管理费收入大幅增长，导致应收账款的大幅增长。2016 年末公司应收账款较 2015 年末减少 18,609.32 万元，主要系公司收回应收款项。

2014-2016 年末，存货分别为 258,085.10 万元、407,077.41 万元和 619,160.41 万元，存货周转率分别为 0、0 和 0。这主要系公司近三年主营业务中包含土地开发及基础设施项目建设，公司代建工程管理费及土地开发管理费按红果经开区管委会各年确认的建设工程项目工程造价（基建项目）及土地开发实际结算价款（土地开发项目）的一定比例进行计提，以此确认代建工程管理费收入和土地开发管理费收入。项目建设资金由红果经开区管委会和发行人与相应施工单位进行结算，其中发行人支付的工程款部分，按实际发生成本确认其他非流动资产，待工程完工后，转入对红果经济开发区管委会的其他应收款，由红果经济开发区管委会向发行人支付，未计入营业成本科目，因此无相关营业成本。

## （六）发行人盈利能力分析

表 11-7：发行人 2014-2016 年的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
营业收入	39,541.65	32,960.83	13,362.65
补贴收入	11,000.00	17,000.00	2,549.32
利润总额	42,170.27	43,025.51	9,206.10
净利润	42,134.63	42,915.25	9,052.08
归属于母公司股东的净利润	42,134.63	42,915.25	9,052.08

净资产收益率	5.13%	7.62%	2.44%
总资产收益率	3.23%	5.66%	1.97%

表 11-8：发行人 2014-2016 年营业收入构成

单位：万元、%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
代建工程管理费	37,803.09	95.60	31,502.57	95.58	10,609.99	79.40
土地开发管理费	917.36	2.32	764.47	2.32	2,136.61	15.99
广告制作费	—	—	1.84	0.01	—	—
广告牌租赁费	3.00	0.01	2.91	0.01	—	—
固定资产出租	817.77	2.07	689.04	2.09	562.39	4.21
物业管理费	—	—	—	—	53.67	0.40
预售房收入	0.44	0.00	—	—	—	—
合计	<b>39,541.65</b>	<b>100.00</b>	<b>32,960.83</b>	<b>100.00</b>	<b>13,362.66</b>	<b>100.00</b>

2014-2016 年度公司营业收入分别为 13,362.66 万元、32,960.83 万元和 39,541.65 万元，公司营业收入快速增长，复合增长率为 72.02%。公司营业收入主要来自代建工程管理费收入和土地开发管理费收入。基础设施代建方面，2014-2016 年度，公司代建工程管理费收入分别为 10,609.99 万元、31,502.57 万元和 37,803.09 万元。近三年公司营业收入稳步增长，主要系公司先后承接了红果经开区内两河新区、红果体育中心、东湖公园、老机场安置区两河新区 50 米快速通道、南北 6#路、东西 3#路西段工程、LED 产业园、大樱桃树公租房、旧铺棚户区改造、沙坡片区棚改、老机场棚改、西红公租房等多项基础设施建设工程项目代建管理任务。土地开发整理方面，2013 年，公司新增土地开发整理业务，承接了红果经开区（两河新区）土地收储整理项目一级土地开发整理的委托开发管理任务。2014-2016 年度，公司土地开发管理费收入分别为 2,136.61 万元、764.47 万元和 917.36 万元。

2014-2016 年度公司补贴收入分别为 2,549.32 万元、17,000.00 万元和 11,000.00 万元，主要系根据红果经开区管委会红管会发〔2011〕21 号、红管会发〔2012〕41 号、红管会发〔2015〕17 号、红管会发〔2016〕37 号等文件，为支持公司发展，给予公司相应的财政补贴。

2014-2016 年度公司净利润分别 9,052.08 万元、42,915.25 万元和 42,134.63 万元，其中，归属于母公司所有者的净利润分别为 9,052.08 万元、42,915.25 万元和 42,134.63 万元，净资产收益率分别为 2.44%、7.62% 和 5.13%，总资产收益率分别为 1.97%、5.66% 和 3.23%。2015 年度公司净利润较 2014 年度增长 33,863.17 万元，主要系该年度公司代建工程管理费大幅增长以及政府补助一定程度的增加，同时从净资产收益率、总资产收益率等盈利指标可以看出，2015 年公司盈利能力相较于 2014 年有大幅增长。2016 年公司净利润水平保持稳定。

近年来，公司不断拓展经营范围，主要新增业务有广告制作、广告牌出租、固定资产出租以及物业管理等，业务呈现多元化，公司抵御市场波动风险的能力不断增强。

综上所述，公司整体盈利能力较强，资产质量较好，具备较好的偿债能力，公司未来发展空间可期。

### （七）发行人现金流量分析

表 11-9：发行人 2014-2016 年主要现金流量指标

单位：万元

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
----	-----------	-----------	-----------

经营活动产生的现金流量	流入	578,032.95	190,101.20	27,160.92
	流出	617,074.43	172,207.98	63,230.05
	净额	-39,041.48	17,893.22	-36,069.13
投资活动产生的现金流量	流入	50,175.84	0.00	0.00
	流出	73,846.93	89,649.40	8,081.40
	净额	-23,671.09	-89,649.40	-8,081.40
筹资活动产生的现金流量	流入	278,714.00	143,632.17	38,610.00
	流出	168,460.73	65,065.83	9,233.55
	净额	110,253.27	78,566.33	29,376.45
现金及现金等价物净增加额		<b>47,540.70</b>	<b>-14,774.08</b>	<b>6,810.15</b>
期末现金及现金等价物余额		<b>22,112.83</b>	<b>15,302.68</b>	<b>22,112.83</b>

2014-2016 年度公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -36,069.13 万元、17,893.22 万元和-39,041.48 万元。2014 年公司经营活动现金净流出的主要原因为公司以代建方式承建的基础设施工程项目的应收款项尚未收回，导致经营活动现金流入较少，符合行业特点。2015 年度公司实现经营活动现金净流入，主要系该年度公司往年的应收账款和其他应收款的收回。截至 2015 年底，发行人对政府性应收款项总额为 10.13 亿元，就发行人对政府性的应收账款和其他应收款，盘县人民政府和红果经开区管委会已分别出具《盘县人民政府关于贵州省红果经济开发区开发有限责任公司政府性应收账款有关事宜的批复》（盘府复〔2016〕120 号）和《贵州红果经济开发区管理委员会关于贵州省红果经济开发区开发有限责任公司对政府应收账款及其他应收款的批复》（红管会复〔2016〕6 号），承诺将位于两河工业园区 12 块共计 944.68 亩地块进行出让，扣除政策要求上缴的税费后预计出让净收益 10.86 亿元全部用于偿还对发行人的应收款项，并于 2016-2019 年分期履行还款计划。2016 年公司经营活动现金流流入增幅较大，主要系公司收到代建基础设施

工程项目回款，2016 年公司经营活动现金流流出增幅较大，系公司代建项目投资增加，整体表现为净流出。

2014-2016 年度公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -8,081.40 万元、-89,649.40 万元和 -23,671.09 万元。公司对基础设施项目的持续投资决定了其每年将保持较大的投资规模，2014 年度公司投资活动现金流量净额为负值，主要是由于业务发展需要，购建固定资产的现金支出。2015 年发行人投资活动产生的现金流量净额较 2014 年增加 81,568 万元，主要系该年度公司委托代建工程规模大幅增加，导致公司投资活动现金流量净额大幅增加。2016 年公司投资活动现金流量净额为负，较 2015 年增加 65,978.31 万元，主要系公司收到投资回款。

2014-2016 年度公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 29,376.45 万元、78,566.33 万元和 110,253.27 万元。近三年，公司筹资活动现金净流入增大，主要系公司融资能力较强，与多家金融机构建立了长期稳定的合作关系，能够通过长短期借款等形式获得外部资金支持，并且公司的融资渠道呈现多元化，2016 年 1 月成功发行 12 亿元小微企业增信集合债券。公司融资能力能够有力保证经营活动和投资活动对现金流的需求。

总体来看，2014-2016 年末，公司期末现金及现金等价物余额分别为 15,302.68 万元、22,112.83 万元和 69,653.53 万元，表明 2016 年末公司现金较充足。

## （八）发行人资产负债结构分析

表 11-10：发行人 2014-2016 年的资产负债结构

单位：万元、%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	932,417.15	59.08	568,681.74	55.22	356,591.92	73.32
非流动资产	645,884.04	40.92	461,092.88	44.78	129,725.82	26.68
<b>总资产</b>	<b>1,578,301.19</b>	<b>100.00</b>	<b>1,029,774.62</b>	<b>100.00</b>	<b>486,317.74</b>	<b>100.00</b>
流动负债	439,997.14	64.03	196,490.47	70.49	30,192.02	27.18
非流动负债	247,161.50	35.97	82,243.00	29.51	80,910.00	72.82
<b>总负债</b>	<b>687,158.64</b>	<b>100.00</b>	<b>278,733.47</b>	<b>100.00</b>	<b>111,102.02</b>	<b>100.00</b>
<b>资产负债率</b>	<b>43.54</b>		<b>27.07</b>		<b>22.85</b>	

## 1、资产结构分析

表 11-11：发行人 2014-2016 年的资产结构明细

单位：万元

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	69,653.53	4.41%	22,112.83	2.15%	15,302.68	3.15%
应收账款	231.50	0.01%	18,840.82	1.83%	6,573.78	1.35%
预付款项	59,482.25	3.77%	21,172.61	2.06%	1,027.71	0.21%
其他应收款	164,583.84	10.43%	99,172.45	9.63%	75,602.65	15.55%
存货	619,160.41	39.23%	407,077.41	39.53%	258,085.10	53.07%
其他流动资产	19,305.63	1.22%	305.63	0.03%	—	—
<b>流动资产合计</b>	<b>932,417.15</b>	<b>59.08%</b>	<b>568,681.74</b>	<b>55.22%</b>	<b>356,591.92</b>	<b>73.32%</b>
长期股权投资	4,700.00	0.30%	—	—	—	—
投资性房地产	214,396.53	13.58%	118,833.63	11.54%	74,595.39	15.34%
固定资产	30,265.28	1.92%	30,906.97	3.00%	30,528.01	6.28%
无形资产	177,673.72	11.26%	180,378.19	17.52%	19,997.00	4.11%
长期待摊费用	59.87	0.00%	82.06	0.01%	79.31	0.02%
其他非流动资产	218,788.63	13.86%	130,892.02	12.71%	4,526.11	0.93%
<b>非流动资产合计</b>	<b>645,884.04</b>	<b>40.92%</b>	<b>461,092.88</b>	<b>44.78%</b>	<b>129,725.82</b>	<b>26.68%</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,578,301.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,029,774.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>486,317.74</b>	<b>100.00%</b>

2014-2016 年末发行人总资产分别为 486,317.74 万元、1,029,774.62 万元和 1,578,301.19 万元，总资产规模大幅增长，主要系发行人对盘县和红果经济开发区基础设施建设、土地开发整理的大力投入，主要体现在预付账款、其它应收款、存货、投资性房地

产、无形资产、其他非流动资产的增长，发行人近三年的资产负债率保持合理水平，分别为 22.85%、27.07% 和 43.54%，符合城市基础设施及土地整理行业特点。

从资产性质来看，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人无非经营性资产情况。发行人无 2010 年后新注入公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。

从资产权属关系来看，报表所列示的土地和房屋等资产都属于发行人实质控制，发行人所拥有的土地等资产均已办理相关证照。

从资产结构来看，发行人近三年资产结构较为稳定，主要以流动资产为主。发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。具体情况如下：

#### (1) 流动资产

2014-2016 年末，公司流动资产总额分别为 356,591.92 万元、568,681.74 万元和 932,417.15 万元，分别占当期资产总额的 73.32%、55.22% 和 59.08%。公司流动资产主要由货币资金、预付账款、其他应收款和存货构成。

##### 1) 货币资金

2014-2016 年末，公司货币资金分别为 15,302.68 万元、22,112.83 万元和 69,653.53 万元，分别占当期资产总额的 3.15%、2.15% 和 4.41%，由现金和银行存款组成。

##### 2) 应收账款

2014-2016 年末，公司应收账款分别为 6,573.78 万元、18,840.82 万元和 231.50 万元，分别占当期资产总额的 1.35%、1.83% 和 0.01%。2015 年末，公司应收账款较 2014 末增加 12,267.04 万元，主要为 2015 年主营业务收入中尚未收到款项的部分，为应收红果经开区管委会的代建工程管理费。公司所有应收账款为应收红果经开区管委会的款项，因此应收账款安全性较高，不存在无法收回的风险，因此未计提坏账准备。2016 年公司应收账款大幅减少，主要系公司收回大部分应收款项。

### 3) 预付账款

2014-2016 年末，公司预付账款分别为 1,027.71 万元、21,172.61 万元和 59,482.25 万元，分别占当期资产总额的 0.21%、2.06% 和 3.77%。2016 年末，公司的预付款项的主要预付对象为贵州恒源重型装备工程有限公司、贵州宏科建设工程有限责任公司、贵州玖鼎兴邦工程建设有限公司、中冶东方钢能重工（六盘水）有限公司、六盘水市国有资产局红果经济开发区国土资源储备交易中心。2016 年度公司预付账款大量增加，主要系委托代建工程规模大幅增加导致预付账款的增加。

### 4) 其他应收款

2014-2016 年末，公司其他应收款分别为 75,602.65 万元、99,172.45 万元和 164,583.84 万元，分别占当期资产总额的 15.55%、9.63% 和 10.43%。2015 年、2016 年公司其他应收款分别较上一年度增加 23,569.80 万元、65,411.39 万元，增长幅度分别为 23.77%、

39.74%。2016 年末，公司的其他应收款的主要预付对象为贵州红果经济开发区财政局、盘县星泓置业有限公司、六盘水鑫晟杰建筑工程有限公司、中冶东方钢能重工（六盘水）有限公司、贵州博大房地产开发有限公司。公司其他应收账款安全性较高，不存在无法收回的风险，因此未计提坏账准备。

截至 2015 年底，发行人对政府性应收款项总额为 10.13 亿元，就发行人对政府性的应收账款和其他应收款，盘县人民政府和红果经开区管委会已分别出具《盘县人民政府关于贵州省红果经济开发区开发有限责任公司对政府性应收账款及其他应收款有关事宜的批复》（盘府复〔2016〕120 号）和《贵州红果经济开发区管理委员会关于贵州省红果经济开发区开发有限责任公司对政府应收账款及其他应收款的批复》（红管会复〔2016〕6 号），承诺将位于两河工业园区 12 块共计 944.68 亩地块进行出让，扣除政策要求上缴的税费后预计出让净收益 10.86 亿元全部用于偿还对发行人的应收款项，并于 2016-2019 年分期履行还款计划，明细如下：

表 11-12：政府分期履行还款计划明细

单位：万元

单位名称/年份	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	合计
贵州红果经济开发区管理委员会	6,840.82	12,000.00	0	0	<b>18,840.82</b>
贵州红果经济开发区财政局	2,725.54	21,000.00	23,000.00	34,000.00	<b>80,725.54</b>
红果开发区国土资源储备交易中心	1,778.69	0	0	0	<b>1,778.69</b>

合计	11,345.05	33,000.00	23,000.00	34,000.00	101,345.05
----	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

盘县人民政府承诺将位于两河工业园区 12 块共计 944.68 亩地块进行出让，扣除政策要求上缴的税费后预计出让净收益 10.86 亿元全部用于偿还对发行人的应收款项。拟出让地块明细如下：

表 11-13：政府履行还款计划拟出让地块明细

序号	地块编号	用地性质	地块区域	地块	预计出	预计出让	预计出让
				面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	收入 (万元)	净收益 (万元)
1	2016-C-01	商业设 施用地	50 米快速 通道和东西 三号路	121.7 6	135	16,437.60	13,150.08
2	2016-C-02	商住用 地	沙坡东西 1 号路	149.3	140	20,902.00	16,721.60
3	2016-C-03	商住用 地	海铺互通立 交桥旁	92.42	140	12,938.80	10,351.04
4	2016-C-04	商业设 施用地	50 米快速 通道	46.37	140	6,491.80	5,193.44
5	2016-C-05	商住用 地	50 米快速 通道旁	23.82	140	3,334.80	2,667.84
6	2016-C-06	商业设 施用地	南北 3 号路	84.68	145	12,278.60	9,822.88
7	2016-C-07	商业服 务业设 施用地	南北 3 号路	46.39	145	6,726.55	5,381.24
8	2016-C-08	商业服 务业设 施用地	南北六号路 与东西 3 号 路交叉口	77.21	145	11,195.45	8,956.36
9	2016-C-09	商住用 地	东西 3 号路 与沙坡片区 南北 5 号路 交叉口	104.9 6	150	15,744.00	12,595.20
10	2016-C-10	商住用 地	沙坡片区南 北 5 号与沙 坡片区东西 2 号路交叉 口	69.38	150	10,407.00	8,325.60
11	2016-C-11	商住用 地	沙坡片区东 西 3 号路	58.02	150	8,703.00	6,962.40

12	2016-C-12	商住用地	沙坡片区南北 7 号路	70.37	150	10,555.50	8,444.40
合计				944.68	-	135,715.10	108,572.08

### 5) 存货

2014-2016 年末，公司存货分别为 258,085.10 万元、407,077.41 万元和 619,160.41 万元，分别占当期资产总额的 53.07%、39.53% 和 39.23%。公司存货规模较大，主要为公司拥有的优质土地资源。2015 年末，公司存货较 2014 年末增加 148,992.31 万元，主要系本期购入用于开发土地共计 16 宗（面积共计 566,790.03 平方米），合计缴纳 138,245.60 万元土地出让金。2016 年公司存货较 2015 年末增加 212,083.00 万元，主要系本期购入用于开发土地共计 14 宗（面积共计 592,875.94 平方米），合计缴纳 212,083.00 万元土地出让金。

### 6) 其他流动资产

2014-2016 年末，公司其他流动资产分别为 0 万元、305.63 万元和 19,305.63 万元，分别占当期资产总额的 0%、0.03% 和 1.22%。报告期内，2016 年末公司其他流动资产较 2015 年末增加 19,000.00 万元，同比增加 6,216.67%，系公司本期购买 19,000 万元理财产品所致。

### (2) 非流动资产

2014-2016 年末，公司非流动资产总额分别为 129,725.82 万元、461,092.88 万元和 645,884.04 万元，分别占当期资产总额的 26.68%、44.78% 和 40.92%。公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用和其他非流动资产构成。

### 1) 长期股权投资

2014-2016 年末，公司长期股权投资分别为 0 万元、0 万元和 4,700 万元，报告期内，发行人新增长期股权投资 4,700 万元，系发行人投资设立贵州盈兴智能物流有限公司、贵州誉华融资担保有限公司、贵州黔桂电能配售电有限责任公司及贵州黑极科技有限公司四家公司。

### 2) 投资性房地产

2014-2016 年末，公司投资性房地产分别为 74,595.39 万元、118,833.63 万元和 214,396.53 万元，分别占当期资产总额的 15.34%、11.54% 和 13.58%。2015 年，公司增加的投资性房地产系根据红果经开区管委会出具的《贵州红果经济开发区管理委员会关于对贵州省盘县红腾开发投资有限公司进行标准化厂房注资的通知》（红管委会发〔2015〕12 号）、《贵州红果经济开发区管理委员会关于对贵州省盘县红腾开发投资有限公司进行商业性房地产注资的通知》（红管委会发〔2015〕13 号）、《贵州红果经济开发区管理委员会关于对贵州省盘县红腾开发投资有限公司进行房屋建筑物注资的通知》（红管委会发〔2015〕14 号）将位于红果开发区两河新区东四号路（2 号地块 C#厂房贴建办公楼、D#厂房贴建办公楼、LED2#、3#、4#号楼等）共计生产厂房 12 栋，生产面积共计 150,738.72 平方米；商用及办公楼 5 栋，使用面积共计 89,172.99 平方米。经中天银（北京）资产评估有限公司出具中天银评报字[2015]第 1205 号资产评估报告，评估后资产价值共计 45,689.25 万元注入公司用于经营出租。2016

年公司增加的投资性房地产系根据红管委会发[2016]11 号文件通知将位于红果开发区（两河新区）南北 6 号路旁、红果开发区（两河新区）东西三号路、红果开发区（两河新区）东西二号路水厂旁、红果开发区（两河新区）东西二号路中小企业园旁、红果开发区（两河新区）南北 5 号路旁、红果开发区（两河新区）新西红路旁、红果开发区（两河新区）旧铺变电站旁、红果开发区（两河新区）两河村镇胜高速路旁、红果开发区（两河新区）冯家庄西园旁（1 号地块 4 号楼、5 号楼、6 号楼；3 号地块 3 号楼；南北 5 号路 1、2 号楼；新西红路 4、5、6、7 号楼；旧铺 12、13、14、15 号楼；两河村 5、6、7、8 号楼；龙脖子 3、4、5、6、7、8、9、10 号楼）其中：建筑面积 337,651.00 平米，已竣工的建筑面积 288,406.88 平米。经北京中林资产评估有限公司以 2016 年 12 月 31 日为基准日评估并出具：中林评字（2017）64 号资产评估报告，评估后资产价值共计 979,667,700.00 元注入公司用于经营出租。

### 3) 固定资产

2014-2016 年末，公司固定资产分别为 30,528.01 万元、30,906.97 万元和 30,265.28 万元，分别占当期资产总额的 6.28%、3.00% 和 1.92%。公司固定资产主要由房屋、运输设备及办公设备构成。

表 11-14：2016 年末，发行人固定资产中主要房屋建筑物明细

序号	取得方式	权证编号	房屋坐落位置	规划用途	面积(平方米)	账面价值(元)	入账时间	国有土地使用权取得方式	土地使用权证编号	是否交纳土地出让金
1	政府注入	盘房权证盘县字第 00024897 号	盘县两河新区南北 6 号综合楼 1 号 1-7 层 1 号	综合	7,010.37	41,536,509.60	2013 年 12 月	出让	红土国用(籍)第 2014008 号(地块号 1#地块综合用房 1、2 号楼用地)	否
2	政府注入	盘房权证盘县字第 00024895 号	盘县两河新区南北 6 号综合楼 2 号负 1-6 层 2 号	综合	4,716.54	24,341,938.44	2013 年 12 月	出让	红土国用(籍)第 2014008 号(地块号 1#地块综合用房 1、2 号楼用地)	否
3	政府注入	盘房权证盘县字第 00024893 号	盘县两河新区 50 米快速通道(旧铺村樱桃树)综合用房 1 号楼 1-6 层 1 号	综合	21,665.82	118,174,591.10	2013 年 12 月	出让	红土国用(2014)第 027 号(地块号 2014-G-02)	是
4	政府注入	盘房权证盘县字第 00024896 号	盘县两河新区 50 米快速通道(旧铺村樱桃树)综合用房 2 号楼 1-6 层 2 号	综合	11,930.28	73,178,497.4	2013 年 12 月	出让	红土国用(2014)第 026 号(地块号 2014-G-01)	是
5	政府注入	盘房权证盘县字第 00024894 号	盘县两河新区 50 米快速通道(旧铺村樱桃树)综合用房 3 号楼 1-6 层 3 号	综合	5,404.82	32,574,614.80	2013 年 12 月	出让	红土国用(2014)第 027 号(地块号 2014-G-02)	是
合计		—		—	50,727.83	289,806,151.34				

#### 4) 无形资产

2014-2016 年末，公司无形资产分别为 19,997.00 万元、180,378.19 万元和 177,673.72 万元，分别占当期资产总额的 4.11%、17.52% 和 11.26%。公司无形资产系发行人全资子公司红腾公司的土地使用权。2014 年末，公司无形资产主要系 2014 年发行人全资子公司红腾公司通过出让方式取得的 5 块工业用地和 2 块商住用地。2015 年末，公司无形资产较 2014 年末增加 160,381.19 万元，主要系根据红管发〔2015〕8 号、红管发〔2015〕3 号文件通知，将红果开发区 2014-C-28 号地块、2014-C-21 号地块、2014-C-29 号地块等共计 29 宗土地（共计：866,108.66 平方米）注入公司，经中天银（北京）资产评估有限公司出具中天银评报字[2015]第 0507 号、中天银评报字[2015]第 0106 号资产评估报告评估，资产价值合计 160,701.08 万元。2016 年公司无新增无形资产。

#### 5) 其他非流动资产

2014-2016 年末，公司其他非流动资产分别为 4,526.1 万元、130,892.02 万元和 218,788.63 万元，分别占当期资产总额的 0.93%、12.71% 和 13.86%。公司其他非流动资产主要为委托代建工程，2015 年末公司其他非流动资产较 2014 年末增加 126,365.91 万元，主要系 2015 年度公司新增一大批委托代建工程，2015 年度公司新增的委托代建工程主要有：3#地块标准厂房工程、冯家庄（龙脖子）棚户区改造、工业园区 1#地块公租房。2016 年末公司其他非流动资产较 2015 年末增加 87,896.53 万元，主要系委托代建工程增加，2016 年

重大代建项目变动项目主要有高铁站前广场、明城科技加工厂区供  
电线工程、50 米快速通道(两河至冯家庄至红果新城快速通道)、  
3#地块标准厂房工程、1#地块厂房、两河新区东西二号路 B 段、南  
北 5 号路公租房、沙坡 1#路建设(东西 1#路)、2 号地块标准厂房  
等。

## 2、负债结构分析

表 11-15：发行人 2014-2016 年的负债结构明细

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	—	—	15,300.00	5.49%	6,000.00	5.40%
应付账款	47,082.02	6.85%	22,560.67	8.09%	1,363.15	1.23%
预收款项	1,137.21	0.17%	1,135.00	0.41%	—	—
应付职工 薪酬	1.17	0.00%	—	—	—	—
应交税费	274.89	0.04%	274.81	0.10%	249.40	0.22%
应付利息	948.10	0.14%	519.10	0.19%	366.54	0.33%
其他应付 款	330,045.75	48.03%	74,794.89	26.83%	18,512.94	16.66%
一年内到 期的非流 动负债	60,508.00	8.81%	81,906.00	29.39%	3,700.00	3.33%
流动负债 合计	439,997.14	64.03%	196,490.47	70.49%	30,192.02	27.18%
长期借款	131,575.00	19.15%	82,243.00	29.51%	80,910.00	72.82%
应付债券	115,586.50	16.82%	—	—	—	—
非流动负 债合计	247,161.50	35.97%	82,243.00	29.51%	80,910.00	72.82%
负债合计	<b>687,158.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>278,733.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>111,102.02</b>	<b>100.00%</b>

2014-2016 年末，公司负债总额分别为 111,102.02 万元、  
278,733.47 万元和 687,158.64 万元，随着公司资产规模不断扩大，  
近三年公司负债总额逐年增长，资产负债率分别为 22.85%、27.07%  
和 43.54%，资产负债率有所增加，但仍处于较低水平。2016 年末公

司负债总额较 2015 年末增长 408,425.17 万元, 主要系公司应付账款、其他应付款、长期借款以及应付债券增加所致。

从负债构成来看, 截至 2016 年 12 月 31 日, 公司的负债以流动负债为主, 流动负债和非流动负债分别为 439,997.14 万元和 247,161.50 万元, 分别占负债总额的 64.03% 和 35.97%。公司流动负债主要由应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成; 非流动负债由长期借款和应付债券构成。2016 年末, 公司负债主要为应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款以及应付债券, 具体情况如下:

#### (1) 短期借款

最近三年, 发行人短期借款期末余额分别为 6,000.00 万元、15,300.00 万元和 0 万元, 分别占负债总额的比例为 5.40%、5.49% 和 0 %, 2015 年末, 短期借款较 2014 末增加 9,300.00 万元, 增幅为 155.00%, 主要系近年来发行人业务的拓展, 增加了对营运资金的需求, 公司通过增加短期借款, 以补充对营运资金的需求。2016 年末, 公司短期借款为 0, 系发行人偿还了到期的短期借款。

#### (2) 应付账款

最近三年, 发行人应付账款期末余额分别为 1,363.15 万元、22,560.67 万元和 47,082.02 万元, 占负债总额的比例分别为 1.23%、8.09% 和 6.85%。截至 2015 年、2016 年末, 发行人应付账款分别较上一年末增加 21,197.52 万元、24,521.35 万元, 增幅分别为 1555.04%、108.69%, 主要系应付委托代建未完工项目的工程往来款的增加。

表 11-16: 2016 年末, 发行人前五名应付账款明细

单位: 万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
六盘水市鑫晟杰建筑工程有限公司	11,345.63	项目未完工
贵州金果建筑有限公司	8,287.70	项目未完工
贵州恒创鞋业有限公司	6,158.35	项目未完工
贵州瑞成荣辉建筑工程有限公司	5,614.38	项目未完工
贵州宏科建筑工程有限公司	2,032.74	项目未完工
合计	33,438.80	—

## (3) 其他应付款

最近三年, 发行人其他应付款期末余额分别为 18,512.94 万元、74,794.89 万元和 330,045.75 万元, 占负债总额的比例分别为 16.66%、26.83% 和 48.03%。2015-2016 年末, 发行人其他应付款分别较上一年末增加 56,281.95 万元、255,250.86 万元, 增幅分别为 304.01%、341.27%。主要系发行人与红果经济开发区财政局、盘县财政局往来款增加以及发行人委托代建工程项目的增加, 造成应付工程往来款以及存入工程保证金的大幅增加。

表 11-17: 2016 年末, 发行人前五名的其他应付款明细

单位: 万元

单位名称	期末余额	未偿还原因
贵州红果经济开发区财政局	58,338.87	工程款
盘县财政局	48,500.00	往来款
贵州宏财投资集团有限责任公司	28,182.19	工程款
盘县星泓置业有限公司	23,530.00	工程款、保证金
大庆建筑安装集团有限责任公司	18,832.00	往来款
合 计	177,383.06	—

## (4) 一年内到期的非流动负债

最近三年, 发行人一年内到期的非流动负债分别为 3,700.00 万元、81,906.00 万元和 60,508.00 万元, 分别占负债总额的比例为 3.33%、

29.39% 和 8.81%。2015 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2014 年末增加 78,206.00 万元，增幅为 2113.68%，主要系发行人前期贷款在一年内到期较多。2016 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2015 年末减少 21,938 万元，主要系发行人偿还了部分到期的一年内到期的非流动负债。

#### (5) 长期借款

最近三年，发行人长期借款分别为 80,910.00 万元、82,243.00 万元和 131,575.00 万元，占负债总额的比例分别为 72.82%、29.51% 和 19.15%。从长期借款占负债总额比例不断下降，可以看出随着公司近几年经营规模的不断扩大，为补充项目建设资金，公司不断拓展融资渠道，筹资方式不断多元化。

#### (6) 应付债券

最近三年，发行人应付债券分别为 0 万元、0 万元和 115,586.50 万元，占负债总额的比例分别为 0%、0% 和 16.82%。2016 年末公司新增应付债券 115,586.50 万元，主要系公司发行小微企业增信集合债券所致。

### 3、所有者权益变动分析

**表 11-18：公司 2014-2016 年所有者权益结构明细**

单位：万元、%

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	100,000.00	11.22	100,000.00	13.31	100,000.00	13.31
资本公积	666,415.55	74.78	568,448.78	75.69	568,448.78	75.69
盈余公积	1,716.08	0.19	1,702.07	0.23	1,702.07	0.23
未分配利润	123,010.92	13.80	80,890.31	10.77	80,890.31	10.77

归属于母公司所有者权益合计	891,142.55	100.00	751,041.15	100.00	751,041.15	100.00
所有者权益合计	891,142.55	100.00	751,041.15	100.00	751,041.15	100.00

最近三年，发行人所有者权益分别为 375,215.72 万元、751,041.15 万元和 891,142.55 万元，呈现逐年上升趋势。2016 年公司所有者权益较 2015 年增加 140,101.4 万元，主要系 2016 年资本公积和未分配利润增加所致。

### （1）实收资本

2015 年末，公司实收资本较 2014 年末增加 94,820.00 万元，主要系根据红财复〔2015〕1 号文件批复将红腾开发投资公司用于购买土地所欠开发区财政局 125,413.69 万元债务转为对红果经济开发区有限公司的注册资本缴纳，其中 94,820.00 万元补足注册资本，增加实收资本。

### （2）资本公积

2015 年末，公司资本公积较 2014 年末增加 238,090.18 万元，主要系根据红财复〔2015〕1 号文件批复将红腾开发投资公司用于购买土地所欠开发区财政局 125,413.69 万元债务转为对红果经济开发区有限公司的注册资本缴纳，其中 94,820.00 万元补足注册资本，剩余部分债转股资金 30,593.69 万元，作为其他资本注入计入资本公积。根据红管委会发〔2015〕12 号、红管委会发〔2015〕13 号、红管委会发〔2015〕14 号文件通知将位于红果开发区两河新区东四号路（2 号地块 C#厂房贴建办公楼、D#厂房贴建办公楼、LED2#、3#、

4#号楼等) 共计生产厂房 12 栋, 生产面积共计 145,953.84 平方米; 商用及办公楼 5 栋, 使用面积共计 93,853.03 平方米注入红腾公司。经中天银(北京)资产评估有限公司出具中天银评报字[2015]第 1205 号资产评估报告, 评估后资产价值共计 45,689.25 万元计入资本公积。根据红管发(2015)8 号、红管发(2015)3 号文件通知, 将红果开发区 2014-C-28 号地块、2014-C-21 号地块、2014-C-29 号地块等共计 29 宗土地(共计: 866,108.66 平方米)注入红腾公司; 经中天银(北京)资产评估有限公司出具中天银评报字(2015)第 0507 号、中天银评报字(2015)第 0106 号资产评估报告评估, 资产价值合计 160,701.08 万元计入资本公积。根据红管会议(2015)20 号文件将园区内已建成和今后建设的商业广告位所有权和经营权划转至红腾文化传媒公司, 资产价值合计 1,106.16 万元。2016 年末, 公司资本公积较 2015 年末增加 97,966.77 万元, 主要系根据红财复[2016]11 号文件通知将位于红果开发区(两河新区)南北 6 号路旁、红果开发区(两河新区)东西三号路、红果开发区(两河新区)东西二号路水厂旁、红果开发区(两河新区)东西二号路中小企业园旁、红果开发区(两河新区)南北 5 号路旁、红果开发区(两河新区)新西红路旁、红果开发区(两河新区)旧铺变电站旁、红果开发区(两河新区)两河村镇胜高速路旁、红果开发区(两河新区)冯家庄西园旁(1 号地块 4 号楼、5 号楼、6 号楼; 3 号地块 3 号楼; 南北 5 号路 1、2 号楼; 新西红路 4、5、6、7 号楼; 旧铺 12、13、14、15 号楼; 两河村 5、6、7、8 号楼; 龙脖子 3、4、5、6、7、8、9、10 号楼)。

号楼) 其中: 建筑面积 337,651.00 平米, 已竣工的建筑面积 288,406.88 平方米。经北京中林资产评估有限公司以 2016 年 12 月 31 日为基准日评估并出具中林评字(2017)64 号资产评估报告, 评估后资产价值共计 979,667,700.00 元, 计入公司资本公积。

### (3) 未分配利润

2016 年末, 公司未分配利润较 2015 年末增加 42,120.61 万元, 主要系 2016 年度公司净利润增加所致。

总体上看, 公司资产负债结构合理, 资产质量好。

## 二、发行人资产情况分析

### (一) 发行人土地使用权情况

表 11-19: 2016 年 12 月 31 日发行人土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳出让金
1	招拍挂	盘土国用(2012)第214号	红果开发区旧铺东西4号路	出让	工业	19.94	219.38	成本法	11.24	是	是
2	招拍挂	盘土国用(2012)第215号	红果开发区旧铺东南北6号路	出让	工业	39.93	439.25	成本法	11.24	是	是
3	招拍挂	盘土国用(2012)第216号	红果开发区旧铺东西3号路	出让	工业	3.01	33.06	成本法	11.24	是	是
4	招拍挂	盘土国用(2012)第217号	红果开发区旧铺东西4号路	出让	工业	80.96	890.59	成本法	11.24	是	是
5	招拍挂	盘土国用(2012)第218号	红果开发区旧铺32号路与5号路交叉口	出让	工业	78.4	862.37	成本法	11.24	是	是
6	招拍挂	盘土国用(2012)第219号	红果开发区旧铺50米快速通道	出让	工业	38.39	422.32	成本法	11.24	是	是
7	招拍挂	盘土国用(2012)第220号	红果开发区旧铺50米快速通道	出让	工业	41.67	458.33	成本法	11.24	是	是
8	招拍挂	盘土国用(2012)第221号	红果开发区旧铺32米路与20米路交叉口	出让	工业	72.74	800.19	成本法	11.24	是	是
9	招拍挂	盘土国用(2012)第222号	红果开发区旧铺32米路	出让	工业	6.98	76.81	成本法	11.24	是	是
10	招拍挂	盘土国用(2012)第223号	红果开发区旧铺南北5号路	出让	工业	1	11.03	成本法	11.24	是	是
11	招拍	盘土国用(2012)第224号	红果开发区旧铺32米路与6号路交叉口	出让	工业	24.73	272.02	成本法	11.24	是	是

	挂 号	叉口									
12	招拍 挂	盘土国用(2012)第225号	红果开发区旧铺32米路与5号路交叉口	出让	工业	95.82	1054	成本法	11.24	是	是
13	招拍 挂	盘土国用(2012)第229号	红果开发区旧铺32米	出让	工业	121.66	1,338.08	成本法	11.24	是	是
14	招拍 挂	盘土国用(2012)第230号	红果开发区旧铺50米快速通道	出让	工业	16.12	177.07	成本法	11.24	是	是
15	招拍 挂	盘土国用(2013)第0402号	红果开发区两河新区东西2号路旁	出让	工业	278.66	3,163.37	成本法	11.6	是	是
16	招拍 挂	盘土国用(2013)第0403号	红果开发区两河新区黄家山16米路	出让	工业	64.44	735.02	成本法	11.65	是	是
17	招拍 挂	盘土国用(2013)第0404号	红果开发区两河新区50米快速通道	出让	工业	131.13	1,488.51	成本法	11.6	是	是
18	招拍 挂	盘土国用(2013)第0405号	红果开发区两河新区东西2号路旁	出让	工业	274.69	3,118.15	成本法	11.59	是	是
19	政府 注入	红土国用(籍)第2014019号	红果开发区两河园区2013-C-09-1号地块	出让	商业、住宅	406	32,479.80	评估法	80	否	否
20	政府 注入	红土国用(籍)第2015002号	红果开发区两河园区2013-C-09-2号地块	出让	商业、住宅	231.2	18,495.78	评估法	80	否	否
21	政府 注入	红土国用(籍)第2015003号	红果开发区两河园区2013-C-09-3号地块	出让	商业、住宅	351.91	28,152.68	评估法	80	否	否
22	政府 注入	红土国用(籍)第2015004号	红果开发区2014-C-04号地块	出让	商住	1.18	92.01	评估法	79.34	否	否
23	政府 注入	红土国用(籍)第2015005号	红果开发区2014-C-05号地块	出让	商住	2.43	186.19	评估法	77.7	否	否

24	政府注入	红土国用(籍)第 2015006 号	红果开发区 2014-C-06 号地块	出让	商住	7.47	653.89	评估法	88.8	否	否
25	政府注入	红土国用(籍)第 2015007 号	红果开发区 2014-C-07 号地块	出让	商住	4.08	357.47	评估法	88.8	否	否
26	政府注入	红土国用(籍)第 2015008 号	红果开发区 2014-C-08 号地块	出让	商住	2.71	236.93	评估法	88.8	否	否
27	政府注入	红土国用(籍)第 2015009 号	红果开发区 2014-C-09 号地块	出让	商住	0.94	82.62	评估法	88.8	否	否
28	政府注入	红土国用(籍)第 2015010 号	红果开发区 2014-C-10 号地块	出让	商住	1.66	145.11	评估法	88.8	否	否
29	政府注入	红土国用(籍)第 2015011 号	红果开发区 2014-C-11 号地块	出让	商住	26.12	2,286.25	评估法	88.8	是	否
30	政府注入	红土国用(籍)第 2015012 号	红果开发区 2014-C-12 号地块	出让	商住	58.1	4,449.58	评估法	77.7	是	否
31	政府注入	红土国用(籍)第 2015013 号	红果开发区 2014-C-13 号地块	出让	商住	129.08	10,301.52	评估法	80.97	是	否
32	政府注入	红土国用(籍)第 2015014 号	红果开发区 2014-C-14 号地块	出让	商住	16.79	1,500.46	评估法	90.67	是	否
33	政府注入	红土国用(籍)第 2015015 号	红果开发区 2014-C-15 号地块	出让	商住	1.58	140.86	评估法	90.67	是	否
34	政府注入	红土国用(籍)第 2015016 号	红果开发区 2014-C-16 号地块	出让	商住	110.03	18,336.92	评估法	169.07	是	否
35	政府注入	红土国用(籍)第 2015017 号	红果开发区 2014-C-17 号地块	出让	商住	1.61	272.85	评估法	172.27	是	否
36	政府	红土国用(籍)第 2015018	红果开发区 2014-C-18 号地块	出让	商住	32.03	5,337.09	评估法	169.07	是	否

	注入	号									
37	政府注入	红土国用(籍)第 2015019 号	红果开发区 2014-C-19 号地块	出让	商住	21.21	1,658.68	评估法	79.33	是	否
38	政府注入	红土国用(籍)第 2015020 号	红果开发区 2014-C-20 号地块	出让	商住	18.33	1,403.63	评估法	77.7	否	否
39	政府注入	红土国用(籍)第 2015021 号	红果开发区 2014-C-21 号地块	出让	商住	13.9	1,242.6	评估法	90.67	是	否
40	政府注入	红土国用(籍)第 2015022 号	红果开发区 2014-C-22 号地块	出让	商住	35.28	1,737.86	评估法	49.97	是	否
41	政府注入	红土国用(籍)第 2015023 号	红果开发区 2014-C-23 号地块	出让	商住	36.53	3,332.1	评估法	92.54	是	否
42	政府注入	红土国用(籍)第 2015024 号	红果开发区 2014-C-24 号地块	出让	商住	28.87	7,311.34	评估法	256.90	是	否
43	政府注入	红土国用(籍)第 2015025 号	红果开发区 2014-C-25 号地块	出让	商住	8.84	757.48	评估法	86.93	是	否
44	政府注入	红土国用(籍)第 2015026 号	红果开发区 2014-C-26 号地块	出让	商住	21.14	1,889.04	评估法	90.67	是	否
45	政府注入	红土国用(籍)第 2015027 号	红果开发区 2014-C-27 号地块	出让	商住	156.83	26,672.63	评估法	172.53	是	否
46	政府注入	红土国用(籍)第 2015028 号	红果开发区 2014-C-28 号地块	出让	商住	59.17	10,265.59	评估法	176	是	否
47	政府注入	红土国用(籍)第 2015029 号	红果开发区 2014-C-29 号地块	出让	商住	53.5	6,328.73	评估法	120	是	否
48	政府注入	红土国用(籍)第 2015034 号	红果开发区东西 3 号路 2014-C-30 号地块	出让	商住	304.99	34,792.81	评估法	115.73	是	否

49	政府注入	红土国用(籍)第 2015035 号	红果开发区东西 3 号路 2014-C-31 号地块	出让	商住	49.58	5,773.22	评估法	118.13	是	否
50	政府注入	红土国用(籍)第 2015036 号	红果开发区东西 3 号路 2014-C-32 号地块	出让	商住	95.2	10,859.89	评估法	115.73	否	否
51	政府注入	红土国用(2013)第 015 号	红果开发区两河园区 2013-C-7 号地块	出让	商业、住宅	541.69	36,112.77	评估法	66.67	是	否
52	政府注入	红土国用(2013)第 016 号	红果开发区两河园区 2013-C-8 号地块	出让	商业、住宅	669.88	55,823.50	评估法	83.33	是	否
53	政府注入	红土国用(2013)第 018 号	红果开发区两河园区 2013-C-10 号地块	出让	商业、住宅	288.17	24,013.88	评估法	83.33	是	否
54	政府注入	红土国用(2014)第 001 号	红果经济开发区两河新区 50 米快速通道与东西二号路交叉口	出让	商住用地	69.69	9,942.01	评估法	142.67	是	否
55	政府注入	红土国用(2014)第 002 号	红果经济开发区两河新区 50 米快速通道	出让	商住用地	22.72	4,575.07	评估法	201.33	是	否
56	政府注入	红土国用(2014)第 003 号	红果经济开发区两河新区 50 米快速通道	出让	商住用地	35.88	6,362.19	评估法	177.33	是	否
57	招拍挂	红土国用(2014)第 021 号	红果经济开发区南北三号路旁	出让	工业	40.11	464	成本法	11.81	是	是
58	招拍挂	红土国用(2014)第 022 号	红果经济开发区南北三号路旁	出让	工业	39.19	453.31	成本法	11.81	是	是

59	招拍挂	红土国用(2014)第023号	红果经济开发区南北三号路旁	出让	工业	39.43	456.1	成本法	11.81	是	是
60	招拍挂	红土国用(2014)第024号	红果经济开发区南北三号路旁	出让	工业	33.99	393.2	成本法	11.81	是	是
61	招拍挂	红土国用(2014)第025号	红果经济开发区南北三号路旁	出让	工业	25.1	290.39	成本法	11.81	是	是
62	招拍挂	红土国用(2014)第026号	红果经济开发区50米快速通道与大樱桃树16米路交叉口	出让	商业、住宅	17.52	854.37	成本法	49.67	否	是
63	招拍挂	红土国用(2014)第027号	红果经济开发区50米快速通道与大樱桃树16米路交叉口	出让	商业、住宅	15.35	797.45	成本法	52.79	否	是
64	招拍挂	红土国用(2015)第23号	红果开发区(两河新区)东西3号路与沙坡片区南北7号路交叉口2015-G-2号	出让	商业、住宅	42.35	4,361.67	成本法	103	是	是
65	招拍挂	红土国用(2015)第24号	红果开发区(两河新区)东西3号路与沙坡片区南北6号路交叉口2015-G-3号	出让	商业、住宅	48	4,943.43	成本法	102.98	是	是
66	招拍挂	红土国用(2015)第25号	红果开发区(两河新区)东西3号路与沙坡片区南北5号路交叉口2015-G-4号	出让	商业、住宅	61.78	4,159.67	成本法	67.33	否	是
67	招拍挂	红土国用(2015)第26号	红果开发区(两河新区)东西3号路与镇胜联络线交叉口2015-G-6号	出让	商业、住宅	104.99	7,055.50	成本法	67.2	否	是

68	招拍挂	红土国用(2015)第27号	红果开发区(两河新区)东西3号路旁2014-G-05号	出让	商业、住宅	45.17	5,137.96	成本法	113.75	否	是
69	招拍挂	红土国用(2015)第28号	红果开发区(两河新区)东西3号路旁2014-G-06号	出让	商业、住宅	85.04	9,000.18	成本法	105.83	否	是
70	招拍挂	红土国用(2015)第29号	红果开发区(两河新区)沙坡安置区2号路旁2014-G-08-2号	出让	商业、住宅	27.83	2,956.76	成本法	106.23	否	是
71	招拍挂	红土国用(2015)第30号	红果开发区(两河新区)沙坡安置区3号路与50米快速通道交叉口2014-G-09号	出让	商业、住宅	58.23	7,927.84	成本法	136.14	否	是
72	招拍挂	红土国用(2015)第31号	红果开发区(两河新区)50米快速通道旁2014-G-11号	出让	商业、住宅	33.81	4,616.19	成本法	136.53	否	是
73	招拍挂	红土国用(2015)第32号	红果开发区(两河新区)沙坡2015-G-46号	出让	商业、住宅	104.98	21,841.73	成本法	208.06	否	是
74	招拍挂	红土国用(2015)第33号	红果开发区(两河新区)东西六号路与南北二号路交叉口2015-G-38号	出让	商服用地	92.28	27,731.35	成本法	300.5	否	是
75	招拍挂	红土国用(2016)第7号	红果开发区(两河新区)高铁站前快速通道北侧2014-G-24号	出让	其他商服用地	27.65	8,173.06	成本法	295.64	否	是
76	招拍挂	红土国用(2016)第12号	红果开发区(两河新区)大樱桃树16米连接线2015-G-41号	出让	商业、住宅	18.04	3,778.90	成本法	209.46	否	是

77	招拍挂	红土国用(2016)第13号	红果开发区(两河新区)大樱桃树16米连接线2015-G-42号	出让	商业、住宅	35.95	7,510.77	成本法	208.95	是	是
78	招拍挂	红土国用(2016)第14号	红果经济开发区的(两河新区)东西五号路和南北二号路2015-G-43号	出让	批发零售用地	40.18	12,085.55	成本法	300.78	否	是
79	招拍挂	红土国用(2016)第25号	红果开发区(两河新区)高铁站前快速通道南侧2014-G-25号	出让	其他商服用地	23.9	6,965.05	成本法	291.45	否	是
80	招拍挂	红土国用(2016)第21号	两河新区沙坡2015-G-50号	出让	商业、住宅	37.05	7,667.00	成本法	206.94	否	是
81	招拍挂	红土国用(2016)第8号	两河新区沙坡2015-G-51号	出让	商业、住宅	50.19	10,387.00	成本法	206.97	否	是
82	招拍挂	红土国用(2016)第6号	两河新区50米快速通道旁2015—G-36号	出让	其他商服用地	38.19	11,400.00	成本法	298.48	否	是
83	招拍挂	红土国用(2016)第19号	两河新区沙坡2015-G-48号	出让	商业、住宅	79.65	16,479.00	成本法	206.89	否	是
84	招拍挂	红土国用(2016)第16号	两河新区沙坡2015-G-45号	出让	商业、住宅	80.81	16,718.00	成本法	206.88	否	是
85	招拍挂	红土国用(2016)第18号	两河新区沙坡2015-G-47号	出让	商业、住宅	104.92	21,716.00	成本法	206.99	否	是
86	招拍挂	红土国用(2016)第11号	大樱桃树16米连接线2015-G—40号	出让	商业、住宅	37.76	7,815.00	成本法	206.98	否	是
87	招拍挂	红土国用(2016)第20号	两河新区沙坡2015-G-49号	出让	商业、住宅	104.88	21,716.00	成本法	207.05	否	是

88	招拍挂	红土国用(2016)第10号	大樱桃树16米连接线2015-G—39号	出让	商业、住宅	90.16	18,657.00	成本法	206.94	否	是
89	招拍挂	红土国用(2016)第22号	东西七号路合南北二号路2015-G—37号	出让	批发零售用地	84.08	25,198.00	成本法	299.69	否	是
90	招拍挂	红土国用(2016)第15号	东西七号路合南北二号路2015-G—44号	出让	商业、住宅	70.38	20,955.00	成本法	297.73	否	是
91	招拍挂	2015-G—53	2015-G—53	出让		61.99	18,596.00	成本法	300.00	否	是
92	招拍挂	2015-G—52	2015-G—52	出让		33.49	10,046.00	成本法	300.00	否	是
93	招拍挂	2015-G—54	2015-G—54	出让		15.78	4,733.00	成本法	300.00	否	是
合计	—	—	—	—	—	7,256. 79	746,664. 46	—	—	—	—

## (二) 发行人投资性房地产情况

表 11-20: 2016 年 12 月 31 日发行人投资性房地产明细

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	规划用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账时间	国有土地使用权取得方式	土地使用权证编号	是否交纳土地出让金
1	政府注入	盘县字第 00023466 号	盘县两河新区南北 5 号路 2 棱 1-4 层 1-1 号	厂房	17,569.20	3,447.82	2013 年 10 月	出让	盘土国用(2013)第 0404 号(地块编号 2013-G-15)、盘土国用(2012)第 225 号(地块编号 2012-G-08)	是
2	政府注入	盘县字第 00023467 号	盘县两河新区南北 5 号路 5 棱 1-4 层 1-1 号	厂房	33,292.00	6,533.29	2013 年 10 月			
3	政府注入	盘县字第 00023468 号	盘县两河新区南北 5 号路 7 棱 1-4 层 1-1 号	厂房	47,212.00	9,264.98	2013 年 10 月			
4	政府注入	盘县字第 00023469 号	盘县两河新区南北 5 号路 6 棱 1-4 层 1-1 号	厂房	21,083.00	4,137.37	2013 年 10 月			
5	政府注入	盘县字第 00023470 号	盘县两河新区南北 5 号路 3 棱 1-4 层 1-1 号	厂房	17,569.20	3,447.82	2013 年 10 月			
6	政府注入	盘县字第 00023471 号	盘县两河新区南北 5 号路 4 棱 1-4 层 1-1 号	厂房	33,292.00	6,533.29	2013 年 10 月			
7	政府注入	盘县字第 00023481 号	盘县两河新区南北 5 号路 1 棱 1-4 层 1-1 号	厂房	17,569.20	3,447.82	2013 年 10 月			
8	政府注入	盘县字第 00024130 号	盘县两河新区南北 5 号路 8 棱 1-4 层 1-1 号	厂房	33,292.00	6,533.29	2013 年 10 月			
9	政府注入	盘县字第 00023472 号	盘县两河新区东西二号路 1 棱 1 层 1-1 号	厂房	1,200.48	235.59	2013 年 10 月	出让	盘土国用(2012)第 221 号(土地编	是

10	政府注入	盘县字第 00023473 号	盘县两河新区东西二 号路 7 檐 1 层 1-1 号	厂房	3,681.45	722.46	2013 年 10 月	号 2012-G-06)		
11	政府注入	盘县字第 00023474 号	盘县两河新区东西二 号路 2 檐 1 层 1-1 号	厂房	1,202.94	236.08	2013 年 10 月			
12	政府注入	盘县字第 00023475 号	盘县两河新区东西二 号路 6 檐 1 层 1-1 号	厂房	3,681.45	722.46	2013 年 10 月			
13	政府注入	盘县字第 00023476 号	盘县两河新区东西二 号路 3 檐 1 层 1-1 号	厂房	1,494.45	293.28	2013 年 10 月			
14	政府注入	盘县字第 00023477 号	盘县两河新区东西二 号路 8 檐 1 层 1-1 号	厂房	9,123.40	1,790.40	2013 年 10 月			
15	政府注入	盘县字第 00023478 号	盘县两河新区东西二 号路 9 檐 1 层 1-1 号	厂房	9,123.40	1,790.40	2013 年 10 月			
16	政府注入	盘县字第 00023479 号	盘县两河新区东西二 号路 4 檐 1 层 1-1 号	厂房	1,498.14	294.00	2013 年 10 月			
17	政府注入	盘县字第 00023480 号	盘县两河新区东西二 号路 10 檐 1 层 1-1 号	厂房	3,684.48	723.05	2013 年 10 月			
18	政府注入	盘县字第 00023482 号	盘县两河新区东西二 号路 13 檐 1 层 1-1 号	厂房	3,681.44	722.45	2013 年 10 月			
19	政府注入	盘县字第 00023483 号	盘县两河新区东西二 号路 11 檐 1 层 1-1 号	厂房	3,678.40	721.86	2013 年 10 月			
20	政府注入	盘县字第 00023484 号	盘县两河新区东西二 号路 5 檐 1 层 1-1 号	厂房	1,498.14	294.00	2013 年 10 月			
21	政府注入	盘县字第 00023485 号	盘县两河新区东西二 号路 12 檐 1 层 1-1 号	厂房	3,681.44	722.45	2013 年 10 月			
22	政府注入	盘县字第	盘县两河新区东西三	厂房	4,594.24	901.58	2013 年 10 月	出让	盘土国用 (2013)	是

		00023486 号	号路 3 幢 1 层 1-1 号					第 0402 号 (地块 编号 2013-G-14)
23	政府注入	盘县字第 00023487 号	盘县两河新区东西三 号路 7 幢 1-2 层 1-1 号	厂房	12,039.04	2,362.57	2013 年 10 月	
24	政府注入	盘县字第 00023488 号	盘县两河新区东西三 号路 4 幢 1 层 1-1 号	厂房	8,685.08	1,704.38	2013 年 10 月	
25	政府注入	盘县字第 00023489 号	盘县两河新区东西三 号路 11 幢 1 层 1-1 号	厂房	9,139.96	1,793.65	2013 年 10 月	
26	政府注入	盘县字第 00023490 号	盘县两河新区东西三 号路 5 幢 1 层 1-1 号	厂房	5,771.50	1,132.61	2013 年 10 月	
27	政府注入	盘县字第 00023491 号	盘县两河新区东西三 号路 6 幢 1-2 层 1-1 号	厂房	12,039.04	2,362.57	2013 年 10 月	
28	政府注入	盘县字第 00023492 号	盘县两河新区东西三 号路 9 幢 1-2 层 1-1 号	厂房	12,039.04	2,362.57	2013 年 10 月	
29	政府注入	盘县字第 00023493 号	盘县两河新区东西三 号路 1 幢 1 层 1-1 号	厂房	4,945.75	970.56	2013 年 10 月	
30	政府注入	盘县字第 00023494 号	盘县两河新区东西三 号路 2 幢 1 层 1-1 号	厂房	4,594.24	901.58	2013 年 10 月	
31	政府注入	盘县字第 00023495 号	盘县两河新区东西三 号路 10 幢 1 层 1-1 号	厂房	6,400.50	1,256.04	2013 年 10 月	
32	政府注入	盘县字第 00023496 号	盘县两河新区东西三 号路 8 幢 1-2 层 1-1 号	厂房	12,039.04	2,362.57	2013 年 10 月	
33	政府注入	盘县字第 00024131 号	盘县两河新区东西三 号路 11 幢 1 层 1-1 号	厂房	4,935.84	968.62	2013 年 10 月	

34	政府注入	红住建字第 20150004 号	红果经济开发区 50 米 路与东西 2 号路交叉 口	商住	25,558.41	9,438.32	2015 年 11 月	出让	红土国用 (2014) 第 015 号	是
35	政府注入	红住建字第 20150005 号	盘县红果镇旧铺村(两 河新区)东西二号路	商住	10,074.35	2,029.66	2015 年 11 月	出让	盘土国用 (2013) 第 0402 号 (地块 编号 2013-G-14)	是
36	政府注入	红住建字第 20150006 号	红果开发区 (两河新 区)东西 2 号路	商住	14,275.20	2,876.00	2015 年 11 月	出让	盘土国用 (2012) 第 222 号 (地块编 号 2012-G-07)	是
37	政府注入	红住建字第 20150007 号	红果开发区 (两河新 区)东西 2 号路	商住	21,431.17	4,317.70	2015 年 11 月			
38	政府注入	红住建字第 20150015 号	红果经济开发区 (两河 新区) 50 米快速通道 旁	厂房	9,064.62	1,362.39	2015 年 11 月	出让	盘土国用 (2012) 第 220 号 (地块编 号 2012-G-03)、 盘土国用 (2012) 第 224 号 (地块编 号 2012-G-04)、盘 土国用 (2012)218 号 (地块编号 2012-G-05)	是
39	政府注入	红住建字第 20150016 号	红果经济开发区 (两河 新区) 50 米快速通道 旁	厂房	9,064.62	1,361.40	2015 年 11 月			
40	政府注入	红住建字第 20150017 号	红果经济开发区 (两河 新区) 50 米快速通道 旁	厂房	13,813.24	2,074.59	2015 年 11 月			
41	政府注入	红住建字第 20150018 号	红果经济开发区 (两河 新区) 50 米快速通道 旁	办公	17,833.86	3,130.70	2015 年 11 月			
42	政府注入	红住建字第 20150019 号	红果经济开发区 (两河 新区) 东西三号路	厂房	9,907.97	1,520.56	2015 年 11 月	出让	盘土国用 (2013) 第 0402 号 (地块 编号 2013-G-14)	是
43	政府注入	红住建字第 20150020 号	红果经济开发区 (两河 新区) 东西三号路	厂房	9,907.97	1,520.56	2015 年 11 月			

44	政府注入	红住建字第 20150021 号	红果经济开发区(两河 新区)东西三号路	厂房	22,307.22	3,423.45	2015 年 11 月			
45	政府注入	红住建字第 20150022 号	红果经济开发区(两河 新区)东西三号路	厂房	6,615.52	1,015.27	2015 年 11 月			
46	政府注入	红住建字第 20150023 号	红果经济开发区(两河 新区)东西三号路	厂房	12,352.36	1,895.70	2015 年 11 月			
47	政府注入	红住建字第 20150024 号	红果经济开发区两河 新区东西四号路	厂房	26,460.16	3,974.01	2015 年 11 月			
48	政府注入	红住建字第 20150025 号	红果经济开发区两河 新区东西四号路	厂房	26,460.16	3,974.01	2015 年 11 月	出让	盘土国用(2012) 第 217 号(地块编 号 2012-G-16)、 盘土国用(2012) 第 214 号(地块编 号 2012-G-18)	是
49	政府注入	红住建字第 20150026 号	红果开发区两河新区 东西四号路	厂房	2,392.44	411.04	2015 年 11 月			
50	政府注入	红住建字第 20150027 号	红果开发区两河新区 东西四号路	厂房	2,392.44	411.04	2015 年 11 月			
51	政府注入	红住建字第 20160059 号	红果开发区两河新区 南北 6 号路旁	综合	10,054.37	3,415.29	2016 年 12 月		出让	红土国用(2013) 第 011 号
52	政府注入	红住建字第 20160060 号	红果开发区两河新区 南北 6 号路旁	综合	15,119.16	5,135.71	2016 年 12 月			
53	政府注入	红住建字第 20160069 号	红果开发区两河新区 东西 3 号路旁	综合	7,828.64	2,659.25	2016 年 12 月	出让	红土国用(2013) 第 012 号	是
54	政府注入	红住建字第 20160070 号	红果开发区两河新区 东西 3 号路旁	综合	14,890.12	5,057.91	2016 年 12 月			
55	政府注入	红住建字第 20160063 号	红果开发区两河新区 东西 2 号路水厂旁	综合	24,839.37	8,437.50	2016 年 12 月	出让	红土国用(2015) 第 036 号	是
56	政府注入	红住建字第	红果开发区两河新区	综合	34,007.04	11,551.60	2016 年 12 月			

		20160064 号	东西 2 号路水厂旁							
57	政府注入	红住建字第 20160061 号	红果经济开发区(两河新区)东西 2 号路中小企业园旁	综合	10,003.16	3,397.90	2016 年 12 月	出让	红土国用(籍)第 2014015 号	是
58	政府注入	红住建字第 20160062 号	红果经济开发区(两河新区)东西 2 号路中小企业园旁	综合	22,265.60	7,563.23	2016 年 12 月			
59	政府注入	红住建字第 20160087 号	红果经济开发区(两河新区)旧铺变电站旁	综合	1,994.93	677.64	2016 年 12 月			
60	政府注入	红住建字第 20160088 号	红果经济开发区(两河新区)旧铺变电站旁	综合	5,529.06	1,878.12	2016 年 12 月			
61	政府注入	红住建字第 20160089 号	红果经济开发区(两河新区)旧铺变电站旁	综合	1,994.93	677.64	2016 年 12 月			
62	政府注入	红住建字第 20160090 号	红果经济开发区(两河新区)旧铺变电站旁	综合	5,529.06	1,878.12	2016 年 12 月	出让	红土国用(2013)第 005 号	是
63	政府注入	红住建字第 20160091 号	红果经济开发区(两河新区)旧铺变电站旁	综合	1,994.93	677.64	2016 年 12 月			
64	政府注入	红住建字第 20160092 号	红果经济开发区(两河新区)旧铺变电站旁	综合	5,529.06	1,878.12	2016 年 12 月			
65	政府注入	红住建字第 20160093 号	红果经济开发区(两河新区)旧铺变电站旁	综合	1,870.97	635.54	2016 年 12 月			
66	政府注入	红住建字第 20160094 号	红果经济开发区(两河新区)旧铺变电站旁	综合	5,652.82	1,920.16	2016 年 12 月			
67	政府注入	红住建字第 20160071 号	红果经济开发区(两河新区)冯家庄西园旁	综合	5,357.31	1,819.78	2016 年 12 月	出让	红土国用(2013)第 006 号	是

68	政府注入	红住建字第 20160072 号	红果经济开发区(两河 新区)冯家庄西园旁	综合	5,357.31	1,819.78	2016 年 12 月			
69	政府注入	红住建字第 20160073 号	红果经济开发区(两河 新区)冯家庄西园旁	综合	3,488.10	1,184.85	2016 年 12 月			
70	政府注入	红住建字第 20160074 号	红果经济开发区(两河 新区)冯家庄西园旁	综合	8,773.52	2,980.21	2016 年 12 月			
71	政府注入	红住建字第 20160075 号	红果经济开发区(两河 新区)冯家庄西园旁	综合	5,448.66	1,850.81	2016 年 12 月			
72	政府注入	红住建字第 20160076 号	红果经济开发区(两河 新区)冯家庄西园旁	综合	3,488.10	1,184.85	2016 年 12 月			
73	政府注入	红住建字第 20160077 号	红果经济开发区(两河 新区)冯家庄西园旁	综合	5,658.24	1,922.01	2016 年 12 月			
74	政府注入	红住建字第 20160078 号	红果经济开发区(两河 新区)冯家庄西园旁	综合	4,249.14	1,443.36	2016 年 12 月			
75	政府注入	红住建字第 20160056 号	红果开发区(两河新 区)南北 5 号路	综合	14,180.28	4,816.79	2016 年 12 月			
76	政府注入	红住建字第 20160055 号	红果开发区(两河新 区)南北 5 号路	综合	12,385.55	4,207.15	2016 年 12 月		红土国用(2013) 第 013 号	是
77	政府注入	红住建字第 20160057 号	红果开发区(两河新 区)南北 5 号路	综合	4,360.89	1,481.32	2016 年 12 月			
78	政府注入	红住建字第 20160058 号	红果开发区(两河新 区)南北 5 号路	综合	11,173.80	3,795.54	2016 年 12 月			
79	政府注入	红住建字第 20160065 号	红果开发区(两河新 区)新西红路旁	综合	4,312.08	1,464.74	2016 年 12 月		红土国用(2013) 第 014 号	是
80	政府注入	红住建字第	红果开发区(两河新	综合	4,312.08	1,464.74	2016 年 12 月			

		20160066 号	区) 新西红路旁							
81	政府注入	红住建字第 20160067 号	红果开发区(两河新 区) 新西红路旁	综合	4,312.08	1,464.74	2016 年 12 月			
82	政府注入	红住建字第 20160068 号	红果开发区(两河新 区) 新西红路旁	综合	4,312.08	1,464.74	2016 年 12 月			
83	政府注入	红住建字第 20160079 号	红果开发区(两河新 区) 两河村镇胜高速旁	综合	1,766.46	600.04	2016 年 12 月			
84	政府注入	红住建字第 20160080 号	红果开发区(两河新 区) 两河村镇胜高速旁	综合	3,723.09	1,264.67	2016 年 12 月			
85	政府注入	红住建字第 20160081 号	红果开发区(两河新 区) 两河村镇胜高速旁	综合	1,177.64	400.02	2016 年 12 月			
86	政府注入	红住建字第 20160082 号	红果开发区(两河新 区) 两河村镇胜高速旁	综合	2,482.06	843.11	2016 年 12 月			
87	政府注入	红住建字第 20160083 号	红果开发区(两河新 区) 两河村镇胜高速旁	综合	1,112.58	377.92	2016 年 12 月			
88	政府注入	红住建字第 20160084 号	红果开发区(两河新 区) 两河村镇胜高速旁	综合	2,382.25	809.21	2016 年 12 月			
89	政府注入	红住建字第 20160085 号	红果开发区(两河新 区) 两河村镇胜高速旁	综合	1,766.46	600.04	2016 年 12 月			
90	政府注入	红住建字第 20160086 号	红果开发区(两河新 区) 两河村镇胜高速旁	综合	3,723.90	1,264.94	2016 年 12 月			
合计					893,650.07	214,396.53		—	—	—

出让

红土国用(2013)  
第 008 号

是

### (三) 发行人在建工程情况

2016年末，发行人前五大在建工程情况如下：

表11-21：2016年12月31日发行人前5大在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	50米快速通道（两河至冯家庄至红果新城快速通道）	基础设施	3年	是	47,924.14
2	3#地块标准厂房工程	基础设施	2年	是	42,644.18
3	高铁站前广场	基础设施	2年	是	29,004.71
4	1#地块厂房	基础设施	2年	是	18,562.65
5	明城科技加工厂区供电线路工程	基础设施	1年	是	16,654.93
合计	——	——	——	——	<b>154,790.61</b>

### (四) 发行人应收款项情况

2016年末，发行人应收账款、其他应收款和长期应收款金额前5名的情况如下：

表11-22：2016年12月31日发行人前5大应收款项金额明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	款项性质
1	贵州红果经济开发区财政局	其他应收款	28,732.94	1年以内	往来款
2	盘县星泓置业有限公司	其他应收款	25,500.00	1年以内	工程款
3	六盘水鑫晟杰建筑工程有限公司	其他应收款	17,000.00	1年以内	往来款
4	中冶东方钢能重工（六盘水）有限公司	其他应收款	7,946.41	1年以内	往来款
			2,089.95	1-2年	往来款
5	贵州博大房地产开发有限公司	其他应收款	5,230.21	1年以内	往来款
合计	——	——	<b>86,499.51</b>	——	——

### (五) 发行人其他资产情况

截至2016年12月31日，发行人主要其他资产构成情况中，固定资产金额为30,265.28万元，主要由房屋建筑物、运输工具及其他固定资产构成；其他非流动资产218,788.63万元，主要为委托代建工程项目。

### 三、发行人负债情况分析

#### (一) 有息负债情况

表 11-23: 截至 2016 年 12 月 31 日发行人有息负债明细

单位: 万元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况
1	盘县农村信用合作社	贷款	1,500.00	13.75%	2015-6-3 至 2018-6-2	抵押
2	重庆银行六盘水钟山区支行	贷款	38,000.00	9.17%	2014-5-30 至 2019-5-29	抵押
3	贵州银行盘县支行	贷款	9,600.00	8.00%	2016-9-9 至 2026-8-9	抵押
4	中国建设银行广州分行	贷款	45,000.00	7.00%	2016-4-14 至 2019-4-13	抵押
5	贵州银行盘县支行	贷款	16,440.00	7.35%	2016-9-9 至 2026-8-9	抵押
6	贵州银行盘县支行	贷款	5,775	7.30%	2016-7-8 至 2019-7-7	质押
7	中国农业发展银行盘县支行	贷款	15,000.00	6.37%	2016-1-14 至 2028-9-21	抵押
8	重庆银行六盘水钟山路支行	贷款	260.00	9.17%	2015-6-2 至 2018-6-1	抵押
9	16 红果小微债全体债权人	债券	120,000.00	6.05%	2016-1-14 至 2020-1-13	-
合计:			251,575.00	—	—	—

综上所述, 目前发行人主要通过银行贷款、发行债券等方式筹资, 与多家商业银行保持着长期良好的合作关系, 在各商业银行及资本市场上均拥有优良的信用记录, 融资能力较强。本期债券的发行将有助于发行人优化融资结构, 提高财务风险抵抗能力, 为未来的可持续发展提供有力支持。

#### (二) 债务偿还压力测试

本期债券存续期内, 发行人有息负债偿债压力测算情况如下:

表 11-24: 发行人债务偿还压力测算

单位: 万元

年份	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2015 年度
有息负债 当年偿付 规模	26,998.83	29,388.58	154,458.58	18,440.00	3,640.00	3,720.00	4,000.00	4,000.00
其中: 银行 借款偿还 规模	19,738.83	22,128.58	27,198.58	18,440.00	3,640.00	3,720.00	4,000.00	4,000.00
信托计划	-	-	-	-	-	-	-	-

偿还规模								
已发行债券偿还规模	11,160.00	11,160.00	141,160.00	13,120.00	12,340.00	11,560.00	10,780.00	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模		2,450.00	2,450.00	9,450.00	8,960.00	8,470.00	7,980.00	7,490.00
合计	<b>38,158.83</b>	<b>42,998.58</b>	<b>298,068.58</b>	<b>41,010.00</b>	<b>24,940.00</b>	<b>23,750.00</b>	<b>22,760.00</b>	<b>11,490.00</b>

#### 四、发行人对外担保情况分析

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对外担保总额为 95,202.00 万元。具体情况如下：

表11-25：截至2016年12月31日发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	贵州宏财投资集团有限责任公司	20,000.00	贷款	抵押物担保	2014-12-22 至 2019-12-21	无
2	贵州宏财投资集团有限责任公司	13,970.00	贷款	抵押物担保	合同生效日起直至《委托贷款借款合同》及其补充协议项下债权诉讼时效届满期间	无
3	六盘水晨天辰商贸公司	5,000.00	贷款	质押物担保	2016-2-25 起直至债权诉讼时效届满期间	无
4	贵州坤伦市政工程有限公司	1,890.00	贷款	抵押物担保	2015-2-15 起至 2019-2-14	无
5	贵州恒创鞋业有限公司	1,000.00	贷款	单人担保	自每笔主合同签订之日起至该笔债务履行期限届满之日起两年为止	股权质押
6	贵州恒创鞋业有限公司	1,000.00	贷款	抵押物担保	自每笔主合同签订之日起至该笔债务履行期限届满之日起两年为止	股权质押
7	贵州盛红科技有限责任公司	3,000.00	贷款	单人担保	自每笔主合同签订之日起至该笔债务履行期限届满之日起两年为止	无
8	贵州红腾文化传媒有限公司	500.00	贷款	多人担保	自每笔主合同签订之日起至该笔债务履行期限届满之日起两年为止	无
9	贵州明城科技有限公司	500.00	贷款	单人担保	自每笔主合同签订之日起至该笔债务履行期限	无

					届满之日起两年为止	
10	贵州亿阳农业开发有限公司	300,000	贷款	单人担保	自每笔主合同签订之日起至该笔债务履行期限届满之日起两年为止	无
11	贵州盘北致远实业有限责任公司	18,260.00	贷款	单人担保	自每笔主合同签订之日起至该笔债务履行期限届满之日起两年为止	无
12	贵州盘北经济开发区投资有限公司	9,512.00	贷款	单人担保	自每笔主合同签订之日起至该笔债务履行期限届满之日起两年为止	无
13	贵州中盛达房地产开发有限公司	80.00	贷款	单人担保	自每笔主合同签订之日起至该笔债务履行期限届满之日起两年为止	无
14	贵州盘北经济开发区投资有限公司	15,190.00	贷款	单人担保	自每笔主合同签订之日起至该笔债务履行期限届满之日起两年为止	无
15	贵州缔谊健康制药有限公司	5,000.00	贷款	抵押物担保	2016-9-29 起直至债权诉讼时效届满期间	无
合计	—	95,202.00	—	—	—	—

贵州宏财投资集团有限责任公司成立于 2004 年 6 月 29 日，是经盘县人民政府批准设立的国有独资公司，公司注册资本 17,068.26 万元，是盘县人民政府重要的投融资主体和授权经营国有资产的法人实体。公司拥有 8 家全资子公司和 4 家控股子公司，分别涉及公路经营、房地产开发、土地开发、水利水电开发、市政建设等领域。根据中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告显示，截至 2016 年 12 月 31 日，贵州宏财投资集团有限责任公司经审计的资产总额 359.88 亿元，负债总额 139.06 亿元，所有者权益 220.82 亿元。2016 年度，实现主营业务收入 21.65 亿元，利润总额 2.92 亿元，净利润 2.31 亿元。截至目前，贵州宏财投资集团有限责任公司经营情况良好，银行信用记录良好，信用违约代偿风险很低。

六盘水晨天辰商贸有限公司成立于 2015 年 6 月 24 日，注册资本 1,000 万元。公司主要经营工程塑料、农产品的批发等。根据该公司提供的财务报告显示，截至 2016 年底，公司资产总额为 7,083.28 万元，负债总额为 1,385.87 万元，所有者权益总额为 5,697.42 万元。截至目前，六盘水晨天辰商贸有限公司经营情况良好，银行信用记录良好，信用违约代偿风险很低。

贵州坤伦市政工程有限公司成立于 2012 年 3 月 13 日，注册资本为 2,000 万人民币元。公司经营范围为市政公用工程施工总承包、建筑装修装饰工程专业承包、园林绿化工程等。截至目前，公司经营情况良好，银行信用记录良好，信用违约代偿风险较低。

贵州恒创鞋业有限公司是由贵州恒基投资管理有限公司投资设立，是专为实施贵州恒基投资管理有限公司与新兴际华集团下属际华三五三七制鞋有限责任公司战略合作项目而成立的专业鞋类的生产、加工、销售的独立法人企业。公司主要生产产品涵盖普通运动鞋、专业特制劳保鞋靴和用品、休闲户外运动鞋装备、军用专业鞋靴等。公司目前生产区域 70 余亩，标准厂房面积 50000 余平方米。根据该公司提供的财务报表显示，截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 8,200.60 万元，负债总额为 7,298.03 万元，所有者权益为 902.57 万元。2017 年 1 月，公司营业收入为 401.12 万元，净利润为 163.75 万元。截至目前，公司经营情况良好，银行信用记录良好，信用违约代偿风险较低。

贵州盛红科技有限责任公司成立于 2011 年 10 月 11 日，注册资本为 4,000 万人民币元。公司经营范围为轻小型起重运输设备研发、生产及销售；压力容器制作及销售；机电设备安装工程；钢结构工程；房屋建筑工程；市政公用工程；消防工程；电力工程；矿山工程；公路工程；水利水电工程；环卫设备和环保产品研发、制作生产及维修服务；普通货物运输；设备租赁；建材销售。根据该公司提供的财务报告显示，截至 2016 年底，公司资产总额为 15,489.53 万元，负债总额为 11,362.25 万元，所有者权益总额为 4,127.28 万元。2016 年度，公司实现营业收入 4,992.53 万元，净利润 381.96 万元。截至目前，公司经营情况良好，银行信用记录良好，信用违约代偿风险较低。

贵州明城科技有限公司，公司成立于 2014 年 6 月 17 日，注册资本 5,000 万元，经营范围为照明产品制造及销售；电子产品制造及销售；机器人制造及销售。根据该公司提供的财务报告显示，截至 2016 年底，公司资产总额为 15,489.53 万元，负债总额为 11,362.25 万元，所有者权益总额为 4,127.28 万元。2016 年度，公司实现营业收入 4,992.53 万元，净利润 381.96 万元。截至目前，公司经营情况良好，银行信用记录良好，信用违约代偿风险较低。

贵州亿阳农业开发有限公司，公司成立于 2011 年 08 月 02 日，注册资本 1,000 万元，经营范围为农业开发；旅游开发；茶叶种植、销售；中药材种植；农产品、服装、机电产品、矿产品、建筑建材、五金的批零兼营。根据该公司提供的财务报告显示，截至 2016 年底，

公司资产总额为 2,455.39 万元，负债总额为 79.06 万元，所有者权益总额为 2,376.33 万元。2016 年度，公司实现营业收入 614.79 万元，净利润 187.70 万元。截至目前，公司经营情况良好，银行信用记录良好，信用违约代偿风险较低。

贵州盘北致远实业有限责任公司，公司成立于 2015 年 10 月 30 日，注册资本为 20,000 万元，公司经营范围为公路、电力、教育、市政建设等公益事业项目和煤炭、焦化、建材、矿山设备、机电产品、五金家电、办公设备等经营性项目的投资建设和经营管理；土地一级开发整理，土地收储、流转；矿产资源开发；工程代建，河道治理，污水处理，园林绿化设计、施工；农业、林业和水利的投资与开发；电商、物流和文化传媒。根据该公司提供的财务报告显示，截至 2016 年底，公司资产总额为 54,250.75 万元，负债总额为 32,653.20 万元，所有者权益总额为 21,597.55 万元。2016 年度，公司实现营业收入 0 万元，净利润-365.66 万元。截至目前，公司经营情况良好，银行信用记录良好，信用违约代偿风险较低。

贵州中盛达房地产开发有限公司，公司成立于 2013 年 11 月 20 日，注册资本为 20,000 万元，公司经营范围为房地产开发与销售。根据该公司提供的财务报告显示，截至 2016 年底，公司资产总额为 9,769.87 万元，负债总额为 8,277.53 万元，所有者权益总额为 1,492.34 万元。2016 年度，公司实现营业收入 0 万元，净利润-16.58 万元。截至目前，公司经营情况良好，银行信用记录良好，信用违约代偿风险较低。

贵州缔谊健康制药有限公司，公司成立于2003年10月13日，注册资本为354.60万元，公司经营范围为生产、销售：片剂、胶囊剂、散剂、颗粒剂。根据该公司提供的财务报告显示，截至2016年底，公司资产总额为4,343.25万元，负债总额为2,903.80万元，所有者权益总额为1,439.45万元。2016年度，公司实现营业收入186.48万元，净利润-319.14万元。截至目前，公司经营情况良好，银行信用记录良好，信用违约代偿风险较低。

截至2016年底，发行人对外担保，未发生代偿行为。

## 五、受限资产情况

截至2016年12月31日，发行人所有权受到限制的资产情况如下：

表11-26：截至2016年12月31日发行人受限资产情况

单位：万元

序号	土地证/房产证 编号	资产类别	金额(万元)	受限期限
1	红土国用 (2013)第015 号	存货——开 发成本	36,112.77	2014.11.17-2017.02.16
2	红土国用 (2013)第016 号	存货——开 发成本	55,823.50	2014.12.27-2017.03.27
3	红土国用 (2013)第018 号	存货——开 发成本	24,013.88	
4	红土国用 (2014)第001 号	存货——开 发成本	9,942.01	2014.05.30-2019.05.29
5	红土国用 (2014)第002 号	存货——开 发成本	4,575.07	
6	红土国用 (2014)第003 号	存货——开 发成本	6,362.19	

7	红土国用 (2015) 第 23 号	存货——开 发成本	4,361.67	2016.6.16-2019.6.15
8	红土国用 (2015) 第 24 号	存货——开 发成本	4,943.43	
9	红土国用 (2015) 第 25 号	存货——开 发成本	4,159.67	
10	红土国用 (2015) 第 26 号	存货——开 发成本	7,055.50	
11	红土国用 (2015) 第 27 号	存货——开 发成本	5,137.96	
12	红土国用 (2015) 第 28 号	存货——开 发成本	9,000.18	
13	红土国用 (2015) 第 29 号	存货——开 发成本	2,956.76	
14	红土国用 (2015) 第 30 号	存货——开 发成本	7,927.84	
15	红土国用 (2015) 第 31 号	存货——开 发成本	4,616.19	
16	盘土国用 (2012) 第 214 号	无形资产 ——土地使 用权	219.38	
17	盘土国用 (2012) 第 215 号	无形资产 ——土地使 用权	439.25	2015.06.30-2017.06.29
18	盘土国用 (2012) 第 216 号	无形资产 ——土地使 用权	33.06	
19	盘土国用 (2012) 第 217 号	无形资产 ——土地使 用权	890.59	
20	盘土国用 (2012) 第 218 号	无形资产 ——土地使 用权	862.37	

21	盘土国用 (2012) 第 219 号	无形资产 ——土地使 用权	422.32	
22	盘土国用 (2012) 第 220 号	无形资产 ——土地使 用权	458.33	
23	盘土国用 (2012) 第 221 号	无形资产 ——土地使 用权	800.19	
24	盘土国用 (2012) 第 222 号	无形资产 ——土地使 用权	76.81	
25	盘土国用 (2012) 第 223 号	无形资产 ——土地使 用权	11.03	
26	盘土国用 (2012) 第 224 号	无形资产 ——土地使 用权	272.02	2015.06.03-2018.06.02
27	盘土国用 (2012) 第 225 号	无形资产 ——土地使 用权	1,054	
28	盘土国用 (2012) 第 229 号	无形资产 ——土地使 用权	1,338.08	
29	盘土国用 (2012) 第 230 号	无形资产 ——土地使 用权	177.07	2015.06.30-2017.06.29
30	盘土国用 (2013) 第 0402 号	无形资产 ——土地使 用权	3,163.37	2015.06.21-2019.12.21
31	盘土国用 (2013) 第 04 04 号	无形资产 ——土地使 用权	1,488.51	2015.06.21-2019.12.21
32	盘土国用 (2013) 第 0405 号	无形资产 ——土地使 用权	3,118.15	
33	红土国用 (2014) 第 021 号	无形资产 ——土地使 用权	464	
34	红土国用 (2014) 第 022 号	无形资产 ——土地使 用权	453.31	2015.06.03-2018.06.02

35	红土国用 (2014) 第 023 号	无形资产 ——土地使 用权	456.1	
36	红土国用 (2014) 第 024 号	无形资产 ——土地使 用权	393.2	
37	红土国用 (2014) 第 025 号	无形资产 ——土地使 用权	290.39	
38	红土国用 (籍) 第 2015011 号	无形资产 ——土地使 用权	2,286.25	
39	红土国用 (籍) 第 2015012 号	无形资产 ——土地使 用权	4,449.58	2015.02.15-2017.02.14
40	红土国用 (籍) 第 2015013 号	无形资产 ——土地使 用权	10,301.52	
41	红土国用 (籍) 第 2015014 号	无形资产 ——土地使 用权	1,500.46	
42	红土国用 (籍) 第 2015015 号	无形资产 ——土地使 用权	140.86	
43	红土国用 (籍) 第 2015016 号	无形资产 ——土地使 用权	18,336.92	2014.12.22-2018.02.17
44	红土国用 (籍) 第 2015017 号	无形资产 ——土地使 用权	272.85	
45	红土国用 (籍) 第 2015018 号	无形资产 ——土地使 用权	5,337.09	
46	红土国用 (籍) 第 2015019 号	无形资产 ——土地使 用权	1,658.68	2015.02.15-2017.02.14
47	红土国用 (籍) 第 2015021 号	无形资产 ——土地使 用权	1,242.6	2015.06.30-2017.06.29
48	红土国用 (籍) 第 2015022 号	无形资产 ——土地使 用权	1,737.86	2014.12.22-2018.02.17

49	红土国用(籍) 第 2015023 号	无形资产 ——土地使 用权	3,332.1	
50	红土国用(籍) 第 2015024 号	无形资产 ——土地使 用权	7,311.34	
51	红土国用(籍) 第 2015025 号	无形资产 ——土地使 用权	757.48	
52	红土国用(籍) 第 2015026 号	无形资产 ——土地使 用权	1,889.04	
53	红土国用(籍) 第 2015027 号	无形资产 ——土地使 用权	26,672.63	
54	红土国用(籍) 第 2015029 号	无形资产 ——土地使 用权	6,328.73	2016.06.30-2017.06.29
55	红土国用(籍) 第 2015035 号	无形资产 ——土地使 用权	5,773.22	2016.6.16-2019.6.15
56	红住建字第 20150004 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	9,438.32	
57	盘县字第 00023466 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	3,447.82	2014.1.28-2020.1.28
58	盘县字第 00023467 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	6,533.29	
59	盘县字第 00023468 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	9,264.98	
60	盘县字第 00023469 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	4,137.37	
61	盘县字第 00023470 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	3,447.82	
62	盘县字第 00023471 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	6,533.29	

63	盘县字第 00023472 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	235.59	
64	盘县字第 00023473 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	722.46	
65	盘县字第 00023474 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	236.08	
66	盘县字第 00023475 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	722.46	
67	盘县字第 00023476 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	293.28	
68	盘县字第 00023477 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	1,790.40	
69	盘县字第 00023478 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	1,790.40	
70	盘县字第 00023479 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	294.00	
71	盘县字第 00023480 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	723.05	
72	盘县字第 00023481 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	3,447.82	
73	盘县字第 00023482 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	722.45	
74	盘县字第 00023483 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	721.86	
75	盘县字第 00023484 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	294.00	
76	盘县字第 00023485 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	722.45	

77	盘县字第 00023486 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	901.58	
78	盘县字第 00023487 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	2,362.57	
79	盘县字第 00023488 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	1,704.38	
80	盘县字第 00023489 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	1,793.65	
81	盘县字第 00023490 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	1,132.61	
82	盘县字第 00023491 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	2,362.57	
83	盘县字第 00023492 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	2,362.57	
84	盘县字第 00023493 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	970.56	
85	盘县字第 00023494 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	901.58	
86	盘县字第 00023495 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	1,256.04	
87	盘县字第 00023496 号	投资性房地 产——房屋 建筑物	2,362.57	
88	盘房权证盘县 字第 00024893 号	固定资产 ——房屋建 筑物	11,817.46	2016.6.16-2019.6.15
89	盘房权证盘县 字第 00024896 号	固定资产 ——房屋建 筑物	7,317.85	
合计	-	-	<b>395,964.54</b>	-

## 六、发行人关联交易情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人关联交易情况如下：

表11-27：发行人关联交易情况

单位：万元

会计科目	关联方名称	金额	产生原因
其他应收款	贵州红果经济开发区管理委员会（财政局）	28,732.94	应收工程项目回购款
其他应收款	贵州红果经济开发区管理委员会（财政局）	58,338.87	往来款
其他应收款	盘县财政局	48,500.00	政府置换债券
	合计	<b>99,566.36</b>	——

七、发行人 2014 年至 2016 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人 2014 年至 2016 年经审计的合并利润表（见附表三）

九、发行人 2014 年至 2016 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

## 第十二条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人已发行尚未兑付债券情况及募集资金用途

发行人于 2016 年 1 月 14 日发行了“2016 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司小微企业增信集合债券”（简称“16 红果小微债”），该期债券为人民币 12 亿元 4 年期固定利率债券，票面年利率为 6.05%，在债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

根据“16 红果小微债”募集说明书，本期债券募集资金已全部委托工商银行六盘水分行，以委托贷款形式投放于工商银行六盘水分行推荐并经发行人确认的，位于盘县政府管辖区域内或者经盘县政府同意的其他区域的小微企业。募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行。截至 2017 年 6 月 30 日，贷款余额为 9.38 亿元。

发行人于 2017 年 11 月 23 日发行了“2017 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券”（简称“17 红果专项债 01”），该期债券为人民币 5 亿元 7 年期固定利率债券，票面年利率为 7.80%，在债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

根据“17 红果专项债 01”募集说明书，本期债券募集资金 2.5 亿元用于贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目，剩余 2.5 亿元用于补充流动资金。

截至本募集说明书披露之日，除上述债券外，发行人及其全资子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

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

截至本募集说明书披露之日，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付的资产证券化产品、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。

截至本募集说明书签署日，发行人未通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式进行融资。

## 第十三条 筹集资金用途

### 一、本期债券筹集资金用途安排

#### (一) 本期债券筹集资金具体使用安排

本期债券拟筹集资金人民币 3.5 亿元，其中 1.75 亿元用于贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目，剩余 1.75 亿元用于补充流动资金。具体情况如下表所示：

表 13-1：本期债券筹集资金投向情况

单位：万元

项目名称	投资总额	拟使用债券资金	占投资总额的比例	占筹集资金的比例
红果经济开发区（两河新区）综合养老产业项目	84,967.62	17,500.00	20.60%	50.00%
红果经济开发区（两河新区）综合养老产业项目(扣除医疗保健中心)	83,430.52	17,500.00	20.98%	50.00%
补充流动资金	-	17,500.00	-	50.00%
<b>合计</b>	<b>84,967.62</b>	<b>35,000.00</b>	<b>-</b>	<b>100.00%</b>

注：本期债券筹集资金不用于医疗保健中心建设，该项目投资额在综合养老产业项目中扣除

#### (二) 发行人关于本期债券筹集资金不用于医疗保健中心建设的补充说明

根据《贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目可行性研究报告》显示，红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目拟投资总额为 84,967.62 万元，其中医疗保健中心拟投资金额为 1,537.10 万元，医疗保健中心建成后用于出售给第三方用于提供项目配套的医疗保健服务，发行人承诺本期债券筹集资金不

用于医疗保健中心建设，同时医疗保健中心销售收入不计入本期债券存续期内募投项目实现收入对本期债券本息覆盖中。医疗保健中心的建设资金由发行人自筹解决随着项目的推进，发行人将按项目建设进度，保证建设资金的投入，完成项目的建设。扣除医疗保健中心之后，本项目总投资为83,430.52万元。

## 二、筹集资金投向项目情况

### (一) 项目批复情况

贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设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，具体批复文件如表12-2所示。

表13-2：募投项目批复情况

序号	批复文件	批准文号或证号	批复时间
1	《关于贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目立项的批复》	红经发复字(2015)228号	2015年12月15日
2	《关于<贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目环境影响报告表>的审批意见》	盘环表复A字(2016)5号	2016年1月22日
3	《关于贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目的节能审查意见》	红经发复字(2016)81号	2016年1月26日
4	建设项目选址意见书	选字第520000201514063号	2016年2月4日
5	《红果经济开发区国土资源分局关于贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目用地的预审意见》	红国土资预审字(2016)36号	2016年2月24日
6	《关于贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目可行性研究报告的批复》	红经发复字(2016)71号	2016年3月15日

7	《关于贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目社会稳定风险评估报告的审查意见》	红管会维稳(2016)2号	2016年3月17日
8	建设用地规划许可证	选字第520000201518065号	2016年3月28日
9	建设工程规划许可证	选字第520000201520533号	2016年4月5日

1、贵州红果经济开发区经济发展局于2015年12月15日出具了《关于贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目立项的批复》(红经发复字(2015)228号)，同意贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目立项建设。

2、盘县环境保护局于2016年1月22日出具了《关于<贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目环境影响报告表>的审批意见》(盘环表复A字(2016)5号)，认为该《报告表》提出的各项污染防治措施可行，可以作为该项目环保工程设计及环境管理的依据。

3、盘县环境保护局于2016年1月26日出具了《关于贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目的节能审查意见》(红经发复字(2016)81号)，原则同意贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目节能评估报告以及该项目节能评估报告的评审意见。

4、盘县城乡规划和城市管理局于2016年2月4日出具了《建设项目选址意见书》(选字第520000201514063号)，认为本建设项目符合城乡规划要求。

5、六盘水市国土资源局红果经济开发区国土资源分局于 2016 年 2 月 24 日出具了《红果经济开发区国土资源分局关于贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目用地的预审意见》（红国资预审字〔2016〕36 号），原则同意项目用地预审。

6、贵州红果经济开发区经济发展局于 2016 年 3 月 15 日出具了《关于贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目可行性研究报告的批复》（红经发复字〔2016〕71 号），同意并批复了《贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目可行性研究报告》。

7、贵州红果经济开发区管理委员会于 2016 年 3 月 17 日出具了《关于贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目社会稳定风险评估报告的审查意见》（红管会维稳〔2016〕2 号），认为该项目社会稳定风险等级为低风险等级，同意申报该项目立项。

8、盘县城乡规划和城市管理局于 2016 年 3 月 28 日出具了《建设用地规划许可证》（选字第 520000201518065 号），认为本用地项目符合城乡规划要求。

9、盘县城乡规划和城市管理局于 2016 年 4 月 5 日出具了《建设工程规划许可证》（选字第 520000201520533 号），认为本建设工程符合城乡规划要求。

该项目不存在强拆、强建情况。

## （二）建设内容

### 1、本期债券募投项目建设内容的介绍

项目位于贵州红果经济开发区（两河新区），北邻镇胜高速公路、沪昆高铁盘州站和城市次干道（冯家庄 1 号路延长线），交通设施较为完善，交通便利，有良好的区位优势。项目总用地面积为 258683 平方米（合 388.02 亩），总建筑面积为 207440 平方米（含地下建筑（停车场）面积）。养老床位规模为 4000 床，其中养老院 400 床，护理院 600 床，养老公寓 3000 床。

主要建设内容包括养老院、护理院、老年公寓、医疗保健、老年综合服务、配套建筑及室外附属配套工程建设（场地平整、道路硬地、绿化及市政配套管网等）。目标建设成为居住环境优美、配套设施完善、服务周全，能满足各类型养老需求的综合性养老机构。

## 2、本期债券募投项目建设内容的补充说明

根据《贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目可行性研究报告》显示，本期债券募投项目总建筑面积为 207,440 平方米，其中医疗保健中心建筑面积为 6,198 平方米，扣除医疗保健中心建设面积后，本期债券筹集资金拟建设面积为 201,242 平方米。

发行人承诺本期债券筹集资金不用于医疗保健中心建设，医疗保健中心的建设资金由发行人自筹解决，随着项目的推进，发行人将按项目建设进度，保证建设资金的投入，完成项目的建设。

### （三）项目实施主体

本项目实施主体为发行人全资子公司贵州省盘县红腾开发投资有限公司。

## （四）项目建设的必要性和经济、社会效益

### 1、项目建设的必要性

#### （1）项目建设是坚持科学发展观，全面构建和谐社会的需要

随着经济社会的发展、人民生活水平的提高和社会生活方式的转变，老年群众在日常生活照顾、精神慰藉、心理支持、康复护理、紧急救助、临终关怀等方面的需求日益增长。妥善处理人口老龄化带来的社会问题，满足广大老年人对养老服务的需求，解决老年人的养老、就医看病的问题显得尤为迫切。贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目的建设是构建社会主义和谐社会、贯彻落实科学发展观、坚持以人为本的具体体现，是社会文明进步的重要标志。认真解决老年人日常生活中的实际问题，有利于保持家庭关系的和睦稳定，有利于促进老年群体和其它群体和谐相处，也有利于促进盘县相关行业的发展，为建设和谐社会做出贡献。

#### （2）项目建设是解决日益突出的养老问题的需要

随着计划生育政策的推行，我国在 20 世纪 80 年代就已经步入老龄化社会，全国老龄工作委员会的数据显示，至 1989 年底，我国 60 岁及以上的老年人近 1.5 亿，并平均每年以 3% 的速度持续增长。随着人口老龄化程度的加剧，老龄问题即老年人的需求问题和老龄化所带来的社会问题日益突出，对社会发展产生了不容忽视的影响。同时随着我国第一代独生子女的父母进入老年，“独子养老”的时代悄然来临，随之出现了上有双方老人、下有小儿、社会竞争激烈但需要“兼顾”的尴尬局面，导致家庭养老负担日益加重，空巢老人家

庭快速增长。项目的建设对缓解家庭养老负担，解决空巢老人的养老问题具有积极作用。

（3）项目的建设是落实养老政策，满足市场参与发展多层次、多样化养老机构的需求

2015年2月3日，民政部、国家发展改革委等10部门以民发〔2015〕33号联合印发《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》，紧接着省政府也发布了《关于支持社会力量发展养老服务的政策措施》（黔府发〔2015〕5号）、《关于推进全省公办养老机构公建民营的指导意见》（黔民发〔2015〕48号）等政策文件以落实国家政策，支持市场参与发展多层次、多样化养老机构。

盘县现存在机构养老设施多为政府投资的非营利性机构，出现“一床难求”的现象也说明现在的非营利性的养老机构难以容纳众多的老年人，也无法满足部分老人的中高端需求。随着养老观念的开发，部分老人已不再拘泥于传统的居家养老，渴望在环境优美、设施完善的地方享受晚年生活。

项目的建设不仅是落实国家最新养老政策的需要，同时也是满足当前、多样化养老需求的需要。

（4）项目的建设是实现“六老”目标的有效途径

项目以建设“环境优美、设施完善、服务到位、能满足各类型养老需求的养老机构”为总体目标，项目的建设能够为老年生活营造环境舒适、功能便捷、生活方便的居住环境，让他们的晚年能得到殷勤的陪伴；能够提供必要的医疗保健服务，为老年生活提供强有力

的健康保障；能够满足老年人精神文化需求，提供老年人主题的文化服务条件；能为老年人提供学诗书、绘画、琴棋、园艺等的休闲娱乐场所，让老年人大量的业余时间得到充实；能为老年人提供农作空间，让老年人发挥余热，在劳作中实现自我价值与社会价值的共荣升华；能提供满足老年人的多层次、多样性的快乐生活物质条件，使老年更快乐、夕阳更美好，真正实现老有所养、老有所医、老有所教、老有所学、老有所为、老有所乐的“六老”目标。

#### （5）项目的建设是满足盘县舒适型养老需求的积极途径

盘县近年来综合经济实力不断增强。2016年，全县地区生产总值达520.19亿元，同比增长13%；公共财政预算收入达49.18亿元，增长2.57%；500万元以上固定资产投资完成529.45亿元，同比增长22.3%；社会消费品零售总额达87.25亿元，比上年增长13.3%；金融机构存贷款余额分别达358.95亿元、231.92亿元，同比增长26%、18%；城镇、农村居民人均可支配收入分别达24,543元、8,685元，比上年分别增长10.6%、13%。<sup>4</sup>

社会财富的增加和购买力的上升，舒适型养老需求将不断上升。对于在舒适型养老机构方面还处于起步阶段的盘县来说，项目的建设是符合当今养老市场需求的。

## 2、项目建设的经济效益

根据《贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目可行性研究报告》的测算，项目运营期为18年，项目运营期内现

<sup>4</sup> 数据来源于《盘县2016年国民经济和社会发展计划执行情况与2017年国民经济和社会发展计划（草案）的报告》

金流入总计 309,467.08 万元，现金流出(包括建设投资、经营成本)总计为 151,142.70 万元，项目税后净现金流量 158,324.38 万元，能够覆盖项目的总投资，具有良好的经济效益。

债券存续期(本期债券为七年期，债券存续期按 2018 年至 2025 年预计，下同)内，项目收入总计为 76,981.62 万元，经营成本约 1,280.81-1,921.21 万元/年，净收益为 66,948.63 万元，项目净收益足以覆盖用于该项目的 42,500.00 万元的本息。

此外，红果经济开发区两河新区现处于快速发展阶段，也是人口规模快速增长的阶段，养老设施将成为保障区域老年人基本生活、养老的需求，也是区域招商引资重要的公共设施保障，项目的建设将起到完善城市功能的作用，城市功能的完善又将促进开发区招商引资，具有一定的经济效益。

综上，贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目具有良好的经济效益。

### 3、项目建设的社会效益

贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业项目的建设不仅能解决当地当前最急迫的养老问题，一定程度的缓解当地的养老压力，而且对改善当地社会经济结构、促进经济社会发展具有重要的现实意义。

#### （1）有利于维护社会团结与稳定，构建和谐社会

维护社会的安定团结，是我国发展经济，构建和谐社会的基础和根本。随着人口老龄化程度的加剧，老龄问题即老年人的需求问

题和人口老龄化所带来的社会问题日益突出，对社会发展产生了不容忽视的影响。妥善处理人口老龄化带来的社会问题，满足广大老年人对养老服务的需求，解决老年人的养老、就医看病的问题显得尤为迫切。项目的开发建设从解决老年人日常生活中的实际问题出发，有利于保持家庭关系的和睦稳定，有利于促进老年群体和其它群体和谐相处，也有利于促进盘县相关行业的发展，为建设和谐社会做出贡献。

#### （2）有效缓解当地的养老压力

基于老年人对传统“养儿防老”传统观念的转变，老年人对社会和邻里的交往需求，对安定感的需求（怀旧心理）和安全感的需求以及“421”养老模式带来的社会压力，社会机构养老越来越成为当今养老的主流形式。项目的建设对于全县面向社会老人养老机构缺失的现状具有重大的现实意义，对于缓解社会养老压力带来极大的希望。

#### （3）有利于促进当地的就地城镇化

养老产业的多样化养老服务需求将提供大量的就业岗位，为当地的小城镇农民提供更多的就业机会，减少农民工过去钟摆式、候鸟型的流动，从而达到就地城镇化。

#### （4）有利于带动为老人服务的相关产业的发展

项目的发展，需要园林、绿化、基础设施、医疗、通信、文化教育、装饰装修、家用电器以及家庭服务等一系列产业和服务业的

支持，同时这些产业的发展可以增加就业，为城市发展带来更多的商机。

### （五）项目建设期、工程进度、投资进度以及资本金到位情况

该项目计划建设工期为 24 个月，截至 2016 年 12 月末，该项目场地平整基本完成，累计完成投资约 1000 万元，占本项目总投资 1.20%。本项目扣除医疗保健中心后总投资 83,430.52 万元。发行人拟使用本期债券募集资金 25,000 万元，占扣除医疗保健中心后项目总投资的 29.97%，剩余建设资金由企业自筹和融资解决。截至 2017 年 1 月，已到项目建设资本金 5,000 万元，随着项目的推进，发行人将按项目建设进度，保证建设资金的投入。

## 三、募投项目建设成本及财务分析

### （一）项目投资估算及项目开发成本

#### 1、一期和二期项目总投资估算

本项目总投资 84,967.62 万元，其中：

第一部分工程费用 61,074.5 万元；

第二部分工程建设其他费用 13,260.61 万元（其中土地费约为 7,760.45 万元，约有 388.02 亩）；

第三部分预备费 7,433.51 万元；建设期利息 3,199 万元。

详见表 13-3。

表 13-3：综合养老产业建设项目总投资估算表（一期和二期）

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标		备注
		建筑工程	安装工程	设备及工具器具	其他费用	合价	单位	数量	

				购置						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	第一部分费用 单项工程费	44,723.04	9,311.46	420.00	6,620.00	61,074.50				
(一)	建筑工程									
1	一期工程	9,037.16	1,876.34	0.00	0.00	10,913.49	m <sup>2</sup>	48,964.00	2,228.88	
2	二期工程	25,505.28	5,195.52	0.00	0.00	30,700.80	m <sup>2</sup>	157,440.00	1,950.00	
	(1-2) 小计	34,542.44	7,071.86	0.00	0.00	41,614.29	m <sup>2</sup>	206,404.00	2,016.16	
(二)	室外工程									
1	一期工程	3,214.48	863.55	180.00	0.00	4,258.03				
2	二期工程	6,966.13	1,376.05	240.00	0.00	8,582.18				
	小计	10,180.60	2,239.61	420.00	0.00	12,840.21				
(三)	养老设施设备									
1	一期工程	0.00	0.00	0.00	3020.00	3020.00				
2	二期工程	0.00	0.00	0.00	3600.00	3600.00				
	小计	0.00	0.00	0.00	6620.00	6620.00				
	总计 (一+二+三)	44,723.04	9,311.46	420.00	6,620.00	61,074.50				
二	第二部分 其他费用	0.00	0.00		13,260.61	13,260.61				
2.1	(1)土地征用及迁移 补偿费				7,760.45	7,760.45	亩	388.02	200,000	
2.2	(1)建设单位管理费 (2)工程监理费				643.58	643.58				财政部财 建 [2002]394 号
2.3	建设项目前期工作 咨询费				63.00	63.00				
2.4	(1)工程勘察费 (2)工程设计费				488.60	488.60				
2.5	环境影响咨询服务 费				34.50	34.50				国家计 委、国家 环保总局 计价格 [2002]125 号
2.6	劳动安全卫生评审 费				61.07	61.07				按第一部分 程费

									用 0.1% 计取
2.7	场地准备费及临时设施费				305.37	305.37			按第一部分工程费用 0.5% 计取
2.8	工程保险费				183.22	183.22			按第一部分工程费用 0.3% 计取
2.9	招标代理服务费				81.64	81.64			
2.10	竣工图编制费				131.76	131.76			按设计费的 8% 计算
2.11	全过程造价控制				342.17	342.2			
2.12	检测费				103.72	103.7	m <sup>2</sup>	207440.00	5.00
2.13	节能评价费				24.00	24.0			
2.14	地质灾害评价费				50.00	50.0			
2.15	抗震专项审查费				31.00	31.0			
2.16	矿产压覆评价费				34.00	34.0			
2.17	水土保持费				50.93	50.9	m <sup>2</sup>	203715.00	2.50
2.18	施工图纸审查费				107.05	107.05			按设计费的 6.5% 计算
	(一+二)费用合计	44,723.04	9,311.46	420.00	19,880.61	74,335.11			
三	预备费				7,433.51	7,433.51			按第一部分和第二部分费用总和的 10% 计取
3.1	基本预备费				7,433.51	7,433.51			
四	建设期利息				3,199.00	3,199.00			
五	工程总投资	44,723.04	9,311.46	420.00	30,513.12	84,967.62			
六	投资比例%	52.64	10.96	0.49	35.91	100			

## 2、一期项目投资估算

本项目总投资 25,000 万元，其中：

第一部分工程费用 18,191.52 万元；

第二部分工程建设其他费用 3,729.33 万元（其中土地费约为 1,949.57 万元，约有 97.48 亩）；

第三部分预备费 2,192.09 万元；建设期利息 887.25 万元。

详见表 13-4。

表 13-4：综合养老产业建设项目投资估算表（一期）

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工具购置	其他费用	合价	单位	数量	单位价值(元)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	第一部分费用单项工程费	12,251.63	2,739.89	180.00	3,020.00	18,191.52				
(一)	建筑部分									
1	综合服务中心									
1.1	土建及初装修工程	1,330.23				1,330.23	m <sup>2</sup>	8,062	1,650.00	
1.2	给排水工程		52.40			52.40	m <sup>2</sup>	8,062	65.00	
1.3	消防工程		60.47			60.47	m <sup>2</sup>	8,062	75.00	
1.4	强电工程		68.53			68.53	m <sup>2</sup>	8,062	85.00	
1.5	弱电工程		56.43			56.43	m <sup>2</sup>	8,062	70.00	
	小计	1,330.23	237.83	0.00	0.00	1568.06	m <sup>2</sup>	8,062	1,945.00	
2	食堂									
2.1	土建及初装修工程	569.63				569.63	m <sup>2</sup>	3,255	1,750.00	
2.2	给排水工程		40.69			40.69	m <sup>2</sup>	3,255	125.00	
2.3	消防工程		29.30			29.30	m <sup>2</sup>	3,255	90.00	
2.4	强电工程		27.67			27.67	m <sup>2</sup>	3,255	85.00	
2.5	弱电工程		22.79			22.79	m <sup>2</sup>	3,255	70.00	
2.6	燃气工程		16.28			16.28	m <sup>2</sup>	3,255	50.00	
	小计	569.63	136.71	0.00	0.00	706.34	m <sup>2</sup>	3,255	2,170.00	

3	医疗保健中心								
3.1	土建及初装修工程	1,214.81				1,214.81	m <sup>2</sup>	6,198	1960.00
3.2	给排水工程		71.28			71.28	m <sup>2</sup>	6,198	115.00
3.3	消防工程		89.87			89.87	m <sup>2</sup>	6,198	145.00
3.4	强电工程		83.67			83.67	m <sup>2</sup>	6,198	135.00
3.5	弱电工程		77.48			77.48	m <sup>2</sup>	6,198	125.00
	小计	1,214.81	322.30	0.00	0.00	1,537.10	m <sup>2</sup>	6,198	2,480.00
4	养老院								
4.1	土建及初装修工程	1,187.78				1,187.78	m <sup>2</sup>	7,332	1,620.00
4.2	给排水工程		51.32			51.32	m <sup>2</sup>	7,332	70.00
4.3	消防工程		62.32			62.32	m <sup>2</sup>	7,332	85.00
4.4	强电工程		69.65			69.65	m <sup>2</sup>	7,332	95.00
4.5	弱电工程		58.66			58.66	m <sup>2</sup>	7,332	80.00
	小计	1,187.78	241.96	0.00	0.00	1,429.74	m <sup>2</sup>	7,332	1,950.00
5	护理院								
5.1	土建及初装修工程	2,727.50				2,727.50	m <sup>2</sup>	14,664	1,860.00
5.2	给排水工程		139.31			139.31	m <sup>2</sup>	14,664	95.00
5.3	消防工程		168.64			168.64	m <sup>2</sup>	14,664	115.00
5.4	强电工程		183.30			183.30	m <sup>2</sup>	14,664	125.00
5.5	弱电工程		146.64			146.64	m <sup>2</sup>	14,664	100.00
	小计	2,727.50	637.88	0.00	0.00	3,365.39	m <sup>2</sup>	14,664	2,295.00
6	护理中心服务楼								
6.1	土建及初装修工程	593.51				593.51	m <sup>2</sup>	3,597	1,650.00
6.2	给排水工程		23.38			23.38	m <sup>2</sup>	3,597	65.00
6.3	消防工程		26.98			26.98	m <sup>2</sup>	3,597	75.00
6.4	强电工程		30.57			30.57	m <sup>2</sup>	3,597	85.00
6.5	弱电工程		25.18			25.18	m <sup>2</sup>	3,597	70.00
	小计	593.51	106.11	0.00	0.00	699.62	m <sup>2</sup>	3,597	1,945.00
7	职工宿舍								
7.1	土建及初装修工程	278.64				278.64	m <sup>2</sup>	1,720	1,620.00
7.2	给排水工程		12.04			12.04	m <sup>2</sup>	1,720	70.00
7.3	消防工程		14.62			14.62	m <sup>2</sup>	1,720	85.00
7.4	强电工程		16.34			16.34	m <sup>2</sup>	1,720	95.00
7.5	弱电工程		13.76			13.76	m <sup>2</sup>	1,720	80.00
	小计	278.64	56.76	0.00	0.00	335.40	m <sup>2</sup>	1,720	1,950.00

8	门卫室								
8.1	土建及初装修工程	7.56				7.56	m <sup>2</sup>	36	2,100.00
8.2	给排水工程		0.49			0.49	m <sup>2</sup>	36	135.00
8.3	电气工程		0.59			0.59	m <sup>2</sup>	36	165.00
	小计	7.56	1.08	0.00	0.00	8.64	m <sup>2</sup>	36	2,400.00
9	地下部分								
9.1	土建工程	1,127.50				1,127.50	m <sup>2</sup>	4,100	2,750.00
9.2	给排水工程		22.96			22.96	m <sup>2</sup>	4,100	56.00
9.3	消防工程		47.15			47.15	m <sup>2</sup>	4,100	115.00
9.4	强电工程		38.95			38.95	m <sup>2</sup>	4,100	95.00
9.5	弱电工程		26.65			26.65	m <sup>2</sup>	4,100	65.00
	小计	1,127.50	135.71	0.00	0.00	1,263.21	m <sup>2</sup>	4,100	3,081.00
	(1-9) 小计	9,037.16	1,876.34	0.00	0.00	10,913.49	m <sup>2</sup>	48,964.00	2,228.88
(二)	室外工程								
1	道路及硬地面积	471.44				471.44	m <sup>2</sup>	16,837	280
2	绿化工程	1,293.67				1,293.67	m <sup>2</sup>	36,962	350
3	土石方开挖	446.05				446.05	m <sup>3</sup>	81,100	55
4	填土方	881.20				881.20	m <sup>3</sup>	440,600	20
5	围栏	122.12				122.12	m	1,878.8	650
6	环卫设施			70.00		70.00	项	1	700,000
7	变配电室		180.00			180.00	座	1	1,800,000
8	柴油发电机组			45.00		45.00	组	1	450,000
9	电力电缆沟		75.63			75.63	m	605	1,250
10	电力电缆沟		18.04			18.04	m	220	820
11	电力电缆沟		8.22			8.22	m	253	325
12	10KV 电缆		34.98			34.98	m	660	530
13	通信 4 根管道		30.42			30.42	m	869	350
14	通信 2 根管道		10.16			10.16	m	462	220
15	太阳能庭院灯		46.20			46.20	盏	132	3500
16	室外安防监控系统			65.00		65.00	项	1	650,000
17	室外燃气工程		45.00			45.00	项	1	450,000
18	给水塑料管 DN50		10.92			10.92	m	873.4	125
19	给水塑料管 DN100		42.21			42.21	m	1592.8	265
20	给水塑料管 DN150		16.98			16.98	m	539	315
21	排水塑料管 DN300		53.61			53.61	m	1634.6	328
22	一体化污水处理设施		170.00			170.00	项	1	1,700,000
23	排水塑料管 DN400		45.92			45.92	m	913	503

24	排水塑料管 DN600		75.26			75.26	m	721.6	1043	
	小计	3214.48	863.55	180.00	0.00	4,258.03				
(三)	养老设施设备									
1	养老及护理设备				2,200.00	2,200.00	床	1000	2,2000	
2	医用呼吸系统				320.00	320.00	项	1	3,200,000	
3	医用设备				500.00	500.00	项	1	5,000,000	
	小计	0.00	0.00	0.00	3,020.00	3,020.00				
	总计 (一+二+三)	12,251.63	2,739.89	180.00	3,020.00	18,191.52				
二	第二部分 其他费用	0.00	0.00		3,729.33	3,729.33				
2.1	(1)土地征用及迁移补偿费				1,949.57	1,949.57	亩	97.48	200,000	
2.2	(1)建设单位管理费				205.87	205.87				财政部财建[2002]394号
	(2)工程监理费				363.84	363.84				
2.3	建设项目前期工作咨询费				31.50	31.50				
2.4	(1)工程勘察费				145.53	145.53				
	(2)工程设计费				522.75	522.75				
2.5	环境影响咨询服务费				14.50	14.50				国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号
2.6	劳动安全卫生评审费				18.19	18.19				按第一部分工程费用 0.1%计取
2.7	场地准备费及临时设施费				90.96	90.96				按第一部分工程费用 0.5%计取

2.8	工程保险费				54.57	54.57				按第一部 分工程费 用 0.3% 计 取
2.9	招标代理服务费				34.65	34.65				
2.10	竣工图编制费				41.82	41.82				按设计费 的 8% 计算
2.11	全过程造价控制				109.4	109.4				
2.12	检测费				25.0	25.0	m <sup>2</sup>	50,000.00	5.00	
2.13	节能评价费				12.0	12.0				
2.14	地质灾害评价费				25.0	25.0				
2.15	抗震专项审查费				16.0	16.0				
2.16	矿产压覆评价费				18.0	18.0				
2.17	水土保持费				16.2	16.2	m <sup>2</sup>	64,986.00	2.50	
2.18	施工图纸审查费				33.98	33.98				按设计费 的 6.5% 计 算
	(一+二) 费用合计	12,251.63	2,739.89	180.00	6,749.33	21,920.86				
三	预备费				2,192.09	2,192.09				按第一部 分和第二 部分费用 总和的 10% 计取
3.1	基本预备费				2,192.09	2,192.09				
四	建设期利息				887.25	887.25				
五	工程总投资	12,251.63	2,739.89	180.00	9,828.67	25,000.19				
六	投资比例%	49.01	10.96	0.72	39.31	100				

### 3、二期项目投资估算

本项目总投资 59,967.43 万元，其中：

第一部分工程费用 18,191.52 万元；  
 第二部分工程建设其他费用 9,531.28 万元（其中土地费约为 5,810.88 万元，约有 290.54 亩）；  
 第三部分预备费 5,241.43 万元；建设期利息 2,311.75 万元。  
 详见表 13-5。

表 13-5：综合养老产业建设项目投资估算表（二期）

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合价	单位	数量	单位价值(元)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	第一部分费用单项工程费	32,471.41	6,571.57	240.00	3,600.00	42,882.98				
(一)	建筑部分									
1	老年公寓									
1.1	土建及初装修工程	24,669.36				24,669.36	m <sup>2</sup>	152,280	1,620.00	
1.2	给排水工程		1,065.96			1,065.96	m <sup>2</sup>	152,280	70.00	
1.3	消防工程		1,294.38			1,294.38	m <sup>2</sup>	152,280	85.00	
1.4	强电工程		1,446.66			1,446.66	m <sup>2</sup>	152,280	95.00	
1.5	弱电工程		1,218.24			1,218.24	m <sup>2</sup>	152,280	80.00	
	小计	24,669.36	5,025.24	0.00	0.00	29,694.60	m <sup>2</sup>	152,280	1,950.00	
2	职工宿舍									
2.1	土建及初装修工程	835.92				835.92	m <sup>2</sup>	5,160	1,620.00	
2.2	给排水工程		36.12			36.12	m <sup>2</sup>	5,160	70.00	
2.3	消防工程		43.86			43.86	m <sup>2</sup>	5,160	85.00	
2.4	强电工程		49.02			49.02	m <sup>2</sup>	5,160	95.00	
2.5	弱电工程		41.28			41.28	m <sup>2</sup>	5,160	80.00	
	小计	835.92	170.28	0.00	0.00	1006.20	m <sup>2</sup>	5,160	1,950.00	
	(1-2) 小计	25,505.28	5,195.52	0.00	0.00	30,700.80	m <sup>2</sup>	157,440.00	1,950.00	

(二)	室外工程								
1	道路及硬地面积	948.53			948.53	m <sup>2</sup>	33,876	280	
2	绿化工程	937.48			937.48	m <sup>2</sup>	133,925	70	
3	土石方开挖	572.00			572.00	m <sup>3</sup>	104,000	55	
4	填土方	4,386.00			4386.00	m <sup>3</sup>	2,193,000	20	
5	围栏	122.12			122.12	m	1,878.8	650	
6	环卫设施		30.00		30.00	项	1	300,000	
7	变配电室		540.00		540.00	座	3	1,800,000	
8	柴油发电机组		135.00		135.00	组	3	450,000	
9	电力电缆沟		108.63		108.63	m	869	1,250	1mx1m
10	电力电缆沟		73.96		73.96	m	902	820	0.8mx0.8m
11	电力电缆沟		48.98		48.98	m	1507	325	0.4mx0.4m
12	10KV 电缆		46.64		46.64	m	880	530	
13	通信 4 根管道		73.54		73.54	m	2101	350	
14	通信 2 根管道		28.56		28.56	m	1298	220	
15	太阳能庭院灯		80.85		80.85	盏	231	3,500	
16	室外安防监控系统		75.00		75.00	项	1	750,000	
17	室外燃气工程		65.00		65.00	项	1	650,000	
18	给水塑料管 DN50		10.92		10.92	m	873.4	125	
19	给水塑料管 DN100		42.21		42.21	m	1,592.8	265	
20	给水塑料管 DN150		16.98		16.98	m	539	315	
21	排水塑料管 DN300		53.61		53.61	m	1,634.6	328	
22	一体化污水处理设施		65.00		65.00	项	1	650,000	300m <sup>3</sup> /日
23	排水塑料管 DN400		45.92		45.92	m	913	503	
24	排水塑料管 DN600		75.26		75.26	m	721.6	1,043	
	小计	6,966.13	1,376.05	240.00	0.00	8,582.18			
(三)	养老设施设备								
1	老年公寓设备				3,600.00	3,600.00	床	3,000	12,000
	小计	0.00	0.00	0.00	3,600.00	3,600.00			
	总计 (一+二+三)	32,471.41	6,571.57	240.00	3,600.00	42,882.98			
二	第二部分 其他费用	0.00	0.00		9,531.28	9,531.28			
2.1	(1)土地征用及迁移补偿费				5,810.88	5,810.88	亩	290.54	200,000

2.2	(1)建设单位管理费				437.71	437.71				财政部财建 [2002]394号
	(2)工程监理费				753.72	753.72				
2.3	建设项目前期工作咨询费				31.50	31.50				
2.4	(1)工程勘察费				343.06	343.06				
	(2)工程设计费				1,124.23	1,124.23				
2.5	环境影响咨询服务费				20.00	20.00				国家计委、 国家环保 总局计价 格 [2002]125号
2.6	劳动安全卫生评审费				42.88	42.88				按第一部分工程费用0.1%计取
2.7	场地准备费及临时设施费				214.41	214.41				按第一部分工程费用0.5%计取
2.8	工程保险费				128.65	128.65				按第一部分工程费用0.3%计取
2.9	招标代理服务费				46.99	46.99				
2.10	竣工图编制费				89.94	89.94				按设计费的8%计算
2.11	全过程造价控制				232.8	232.8				
2.12	检测费				78.7	78.7	m <sup>2</sup>	157,440.00	5.00	
2.13	节能评价费				12.0	12.0				
2.14	地质灾害评价费				25.0	25.0				

2.15	抗震专项审查费				15.0	15.0				
2.15	矿产压覆评价费				16.0	16.0				
2.17	水土保持费				34.7	34.7	m <sup>2</sup>	1,387,29.00	2.50	
2.18	施工图纸审查费				73.07	73.07				按设计费的 6.5% 计算
	(一+二) 费用合计	32,471.41	6,571.57	240.00	13,131.28	52,414.26				
三	预备费				5,241.43	5,241.43				按第一部分和第二部分费用总和的 10% 计取
3.1	基本预备费				5,241.43	5,241.43				
四	建设期利息				2,311.75	2,311.75				
五	工程总投资	32,471.41	6,571.57	240.00	20,684.45	59,967.43				
六	投资比例%	54.15	10.96	0.40	34.49	100				

#### 4、关于本期债券募投项目投资估算的补充说明

根据《贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目可行性研究报告》显示，红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目拟投资总额为 84,967.62 万元，其中医疗保健中心拟投资金额为 1,537.10 万元，发行人承诺本期债券筹集资金不用于医疗保健中心建设，扣除医疗保健中心投资金额后，本期债券筹集资金拟建设项目投资总额为 83,430.52 万元，发行人保证医疗保健中心的建设资金由自筹解决，随着项目的推进，发行人将按项目建设进度，

保证建设资金的投入，完成项目的建设。医疗保健中心投资估算明细如下所示：

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置	其他费用	合价	单位	数量	单位价值 (元)
1	医疗保健中心								
1.1	土建及初装修工 程	1,214.81				1,214.81	m <sup>2</sup>	6,198	1,960
1.2	给排水工程		71.28			71.28	m <sup>2</sup>	6,198	115
1.3	消防工程		89.87			89.87	m <sup>2</sup>	6,198	145
1.4	强电工程		83.67			83.67	m <sup>2</sup>	6,198	135
1.5	弱电工程		77.48			77.48	m <sup>2</sup>	6,198	125
	小计	1,214.81	322.3	0	0	1,537.1	m <sup>2</sup>	6,198	2,480
2	工程总投资	12,251.63	2,739.89	180	9,828.67	25,000.19			
3	占一期投资的比 例%	9.92%	11.76%	0.00%	0.00%	6.15%			

## (二) 项目收入测算

### 1、本期债券募投项目收入测算说明

根据项目的《可行性研究报告》，本项目收入来源主要有以下几方面：

(1)养老院床位费收入：有400个床位，按4,500元/月·床收费，入住率运营期第一年为60%，第二年为70%，第三年至第四年为80%，以后的按90%计算。

(2)护理院床位费收入：有600个床位，按6000元/月·床收费，入住率运营期第一年为60%，第二年为70%，第三年至第四年为80%，以后的按90%计算。

(3)养老公寓床位费收入：有1,000个高级床位，按3,500元/月·床收费，入住率运营期第一年为60%，第二年为70%，第三年至第四年为80%，以后的按90%计算；有1,000个中级床位，按2,500

元/月.床收费，入住率运营期第一年为 60%，第二年为 70%，第三年至第四年为 80%，以后的按 90%计算；有 1,000 个初级床位，按 1,500 元/月.床收费，入住率运营期第一年为 60%，第二年为 70%，第三年至第四年为 80%，以后的按 90%计算。

(4) 食堂、超市出租收入：按 6,492 m<sup>2</sup> 用于出租，考虑 20 元/月.m<sup>2</sup> 的租金，年约 155.82 万元。

(5) 行政综合楼出租收入：按 7,255.8 m<sup>2</sup> 用于出租，考虑 15 元/月.m<sup>2</sup> 的租金，年约 130.6 万元。

(6) 停车位收入：停车位 318 个，按 5 元/小时，60% 的停车率，每天 12 个小时，一年 365 天。

本期债券募投项目的销售单价拟根据市场价格确定，根据类似物业市场售价调查数据。具体案例如下：

### 初级养老院

电话问询：

(1) 都匀市怡心养老院，联系电话：13518541837，经咨询其收费价格区间为 1500-2600 元/月，服务内容包括吃、住、换洗，以及部分医疗服务。具体分为三种收费情况：身体健康老人的 1500 元/月，半瘫的老人 1800-2000 元/月，以及全瘫的老人 2600 元/月。

(2) 铜仁碧江区福星园老年公寓，联系电话：13765679080，经咨询其价格区间为 1200-3000 元/月，服务内容包括吃、住、护理费用，具体分为三种收费情况：全健康的老人 1200 元/月、半瘫的老人 1500-2000 元/月，全瘫的老人 2600-3000 元/月。

网上调查：

(1) 贵阳观山湖区养老服务，根据养老网显示该养老中心收费区间为 2,000-3,000 元/月，收住对象为：自理、半自理、全护理以及特护老人。

(2) 贵阳市观山湖区百花湖乡花桥养老院，根据养老网显示该养老院收费区间为 1,500-3,000 元/月，收住对象为：自理以及需要全护理老人。

(3) 贵阳市花溪区亲情老年公寓，根据养老网显示该养老公寓收费区间为 2,200-3,000 元/月，收住对象为：半自理、全护理以及特护老人。

### 中端养老院

电话问询：

(1) 贵阳市花溪区温馨园老年公寓，联系电话：13984082849、13037803071、0851-83841851，经咨询其价格区间为 1,800-4,000 元/月。

(2) 贵阳市云岩区祈羲养老院，联系电话：18984018477，经咨询其价格区间为 2,800-4,500 元/月，包括床位费、伙食费、护理费（根据老人身体实际情况收费）。

(3) 贵阳花溪区爱晚亭老年公寓，联系电话：13765106419，经咨询其价格区间为 2,000-4,500 元/月，具体的要待老人入住一个星期经观察后方可定价。

网上调查：

(1) 贵州省长顺县顺辉夕阳红公寓，根据养老网显示该养老公寓收费区间为 1,860-3,880 元/月，收住对象为：自理、半自理以及全护理老人。

(2) 贵州省遵义市红花岗乐天颐养园，根据养老网显示该养老中心收费区间为 1,200-3,880 元/月，收住对象为：自理、半自理、全护理以及特护老人。

### 高端养老院

#### 电话问询：

(1) 贵阳市乌当爱心老年公寓，联系电话：0851-85599868/88251333，经咨询价格区间为 2,000-5,000 元/月，包括床位费 800 元/人（两人一间）、1,300 元/人（一人一间），伙食费 780 元/月，护理服务费 600-3,000 元/人（根据老人身体情况收费）。

(2) 贵阳市夕阳红康复公寓，联系电话：18111803130、0851-83816869，经咨询价格一般在 2,880-5,880 元/月（包括吃、住、护理，全护理），分为四种床位：单人间 2,800 元/月，双人间 2,880 元/月，三人间 1980 元/月，集体间 980/元，其护理费用要看老人情况而定，其分别为 1,200 元、1,500 元、1,800 元以及 4,200 元。

#### 网上调查：

(1) 贵州金太阳老年养护服务有限公司，根据养老网显示该养老中心收费区间为 1,680-6,000 元/月，收住对象为：自理、半自理、全护理以及特护老人。

(2) 黔西南州金谷子养生养老投资管理有限公司，根据养老网显示该养老中心收费区间为1,500-5,000元/月，收住对象为：自理老人。

通过对贵州相关养老机构进行调查，同时根据可研单位调研提供的相关收费信息，可知目前贵州初级养老院收费标准在1,000-3,000元区间，中端养老院收费标准在1,200-4,500元区间，高档养老院收费标准在1,500-6,000元区间。综合考虑各方面因素，确定本项目为中高端养老产业项目，收费标准为1,500元-6,000元之间。养老院收费综合考虑床位、膳食及护理等费用，定价为4,500元/床.月；护理院收费综合考虑床位、膳食及特别护理等费用，定价为6,000元/床.月；养老公寓收费定为三个档次，高级床位3,500元/月，中级床位2,500元/月，初级床位1,500元/月。

食堂及超市租金参考六盘水同类型租金约为15-30元/m<sup>2</sup>/月，考虑租金为20元/m<sup>2</sup>.月；行政综合楼租金参考六盘水办公用房类租金约为12-18元/m<sup>2</sup>/月，考虑租金为15元/m<sup>2</sup>.月；停车位收费参考目前停车收费标准5元/小时起，按小时计取停车费。

随着红果经济开发区的发展，上述经营资产还存在较大升值空间。

## 2、本期债券募投项目中关于医疗保健中心收入测算的补充说明

### 说明

根据《贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目可行性研究报告》显示，红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目在运营期内预计实现收入260,054.49万元，债券存续

期内预计实现收入 84,419.22 万元，扣除医疗保健中心的收入，本期债券募投项目运营期内预计实现收入 252,616.89 万元，债券存续期内预计实现收入 76,981.62 万元。发行人承诺本期债券筹集资金不用于医疗保健中心建设，同时医疗保健中心销售收入不计入本期债券存续期内募投项目实现收入对本期债券本息覆盖中。

### （三）项目回款分析

本项目拟采取现销模式进行销售及收取租金，预计不会产生拖欠款情况的发生，项目回款情况良好。

### （四）项目盈利能力分析及财务评价

根据《可研报告》给出的项目各项经济财务指标测算结果，项目各项财务指标均高于行业基准水平。通过对项目的全部投资财务现金流量进行计算，本项目全部投资内含报酬率为 12.03%，高于基准折现率 8%，投资回收期 15.8 年，低于项目计算期 20 年，投资回收比较及时。根据全部投资项目盈利能力分析，得出项目投资评级的各项指标为：

1、内含报酬率（IRR）=12.03%

2、投资回收期（含建设期）=15.8 年

项目运营期为 18 年，项目运营期内现金流入总计 309,467.08 万元，现金流出（包括建设投资、经营成本）总计为 151,142.70 万元，项目税后净现金流量 158,324.38 万元。

债券存续期内项目收入总和为 76,981.62 万元，经营成本约 1,280.81-1,921.21 万元/年，净收益为 66,948.63 万元，项目净收益足以覆盖用于该项目的 42,500.00 万元的本息。

综上，红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目具有良好的盈利能力。

#### 四、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例不超过项目总投资的 70%。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的财务管理制度和募集资金管理制度，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用。

（一）公司设立本次债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总募投项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债权代理人的监督。

## 第十四条 偿债保证措施

本期债券采取无担保形式。发行人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，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

### 一、自身偿付能力

#### （一）较强的经营实力、良好的利润水平

发行人作为盘县和红果经开区主要的城市基础设施建设开发主体，其地位不断提升，主要从事城市基础设施建设和土地开发整理，拥有代建工程管理费收入和土地开发管理费收入等稳定的经营性收入，业务规模不断扩大，盈利能力不断增强。2014-2016 年度公司营业收入分别为 13,362.66 万元、32,960.83 万元和 39,541.65 万元，公司营业收入快速增长，年均增长 38.09%。归属于母公司净利润分别为 9,052.08 万元、42,915.25 万元和 42,134.62 万元，营业收入和净利润均保持较高水平。实现归属母公司所有者的三年平均净利润为 31,367.32 万元，对本期债券的付息还本提供有力支撑。

#### （二）较好的偿债能力指标，较强的自身偿付能力

近三年，发行人资产规模不断增长，同时资产负债率较低，债务结构合理。2014-2016 年末公司流动比率分别为 11.81、2.89 和 2.12，速动比率分别为 3.26、0.82 和 0.71。公司的流动比率较高，速动比率处于合理水平，说明公司短期内面临的偿债压力较小，流动性较为充裕，能够较好地应对短期债务风险。2014-2016 年末，公司资产

负债率分别为 22.85%、27.07% 和 43.54%，利息保障倍数分别为 1.66、2.94 和 2.35。公司资产负债率处于较低水平，反映了公司在资产和负债规模不断增大的经营状态下，较好的管理和控制资产和负债结构，有效控制了偿债风险。

综上，发行人较强的经营实力、良好的利润水平和较好的偿债能力指标是本期债券按时偿付的坚实基础。

## 二、项目收益测算

### （一）项目收益测算总体情况

根据规划，贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目收入主要来源于养老院、护理院和养老公寓床位费收入，预计本期债券的存续期内可实现收入 76,981.62 万元，项目收入足以覆盖用于该项目的 42,500.00 万元的本息；整个计算期内可实现收入 252,616.89 万元，净收益 219,529.38 万元。

表 14-1：贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目收益预测

单位：万元

年份	债券存续期								运营期	合计
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
<b>一、项目收入</b>	<b>0</b>	<b>9,992.27</b>	<b>11,540.27</b>	<b>13,088.27</b>	<b>13,088.27</b>	<b>14,636.27</b>	<b>14,636.27</b>	<b>14,636.27</b>	<b>14,636.27</b>	<b>252,616.89</b>
1.1 养老院床位费	0	1,296	1,512	1,728	1,728	1,944	1,944	1,944	1,944	<b>33,480</b>
1.2 护理院床位费	0	2,592	3,024	3,456	3,456	3,888	3,888	3,888	3,888	<b>66,960</b>
1.3 食堂、超市出租	0	155.82	155.82	155.82	155.82	155.82	155.82	155.82	155.82	<b>2,804.67</b>
1.4 行政综合楼出租	0	130.6	130.6	130.6	130.6	130.6	130.6	130.6	130.6	<b>2,350.88</b>
1.5 停车位	0	417.85	417.85	417.85	417.85	417.85	417.85	417.85	417.85	<b>7,521.34</b>
1.6 高级养老公寓床位费	0	2,520	2,940	3,360	3,360	3,780	3,780	3,780	3,780	<b>65,100</b>
1.7 中级养老公寓床位费	0	1,800	2,100	2,400	2,400	2,700	2,700	2,700	2,700	<b>46,500</b>
1.8 初级养老公寓床位费	0	1,080	1,260	1,440	1,440	1,620	1,620	1,620	1,620	<b>27,900</b>
<b>二、运营成本及费用</b>	<b>0</b>	<b>1,280.81</b>	<b>1,494.28</b>	<b>1,707.75</b>	<b>1,707.75</b>	<b>1,921.21</b>	<b>1,921.21</b>	<b>1,921.21</b>	<b>1,921.21</b>	<b>33,087.52</b>
2.1 维护费	0	185.30	216.18	247.07	247.07	277.95	277.95	277.95	277.95	<b>4,786.84</b>
2.2 能源及动力消耗费	0	159.77	186.40	213.03	213.03	239.65	239.65	239.65	239.65	<b>4,127.32</b>
2.3 工资福利费	0	472.50	551.25	630.00	630.00	708.75	708.75	708.75	708.75	<b>12,206.25</b>
2.4 管理及其他费用	0	463.24	540.45	617.66	617.66	694.87	694.87	694.87	694.87	<b>11,967.11</b>
<b>三、净收益</b>	<b>0</b>	<b>8,711.46</b>	<b>10,046.00</b>	<b>11,380.53</b>	<b>11,380.53</b>	<b>12,715.06</b>	<b>12,715.06</b>	<b>12,715.06</b>	<b>12,715.06</b>	<b>219,529.38</b>

表 14-2: 贵州红果经济开发区(两河新区)综合养老产业建设项目预计收入覆盖还本付息分析表

单位: 万元

年份	债券存续期								合计
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
<b>一、项目收入</b>	<b>-</b>	<b>9,992.27</b>	<b>11,540.27</b>	<b>13,088.27</b>	<b>13,088.27</b>	<b>14,636.27</b>	<b>14,636.27</b>	<b>14,636.27</b>	<b>91,617.89</b>
1.1 养老院床位费	0	1,296	1,512	1,728	1,728	1,944	1,944	1,944	<b>12,096.00</b>
1.2 护理院床位费	0	2,592	3,024	3,456	3,456	3,888	3,888	3,888	<b>24,192.00</b>
1.3 食堂、超市出租	0	155.82	155.82	155.82	155.82	155.82	155.82	155.82	<b>1,090.74</b>
1.4 行政综合楼出租	0	130.6	130.6	130.6	130.6	130.6	130.6	130.6	<b>914.20</b>
1.5 停车位	0	417.85	417.85	417.85	417.85	417.85	417.85	417.85	<b>2,924.95</b>
1.6 高级养老公寓床位费	0	2,520	2,940	3,360	3,360	3,780	3,780	3,780	<b>23,520.00</b>
1.7 中级养老公寓床位费	0	1,800	2,100	2,400	2,400	2,700	2,700	2,700	<b>16,800.00</b>
1.8 初级养老公寓床位费	0	1,080	1,260	1,440	1,440	1,620	1,620	1,620	<b>10,080.00</b>
<b>二、运营成本及费用</b>	<b>0</b>	<b>1,280.81</b>	<b>1,494.28</b>	<b>1,707.75</b>	<b>1,707.75</b>	<b>1,921.21</b>	<b>1,921.21</b>	<b>1,921.21</b>	<b>11,954.22</b>
2.1 维护费	0	185.3	216.18	247.065	247.065	277.945	277.945	277.945	<b>1,729.45</b>
2.2 能源及动力消耗费	0	159.77	186.395	213.025	213.025	239.65	239.65	239.65	<b>1,491.17</b>
2.3 工资福利费	0	472.5	551.25	630	630	708.75	708.75	708.75	<b>4,410.00</b>
2.4 管理及其他费用	0	463.24	540.45	617.66	617.66	694.87	694.87	694.87	<b>4,323.62</b>
<b>三、净收益</b>	<b>0</b>	<b>8,711.46</b>	<b>10,046.00</b>	<b>11,380.53</b>	<b>11,380.53</b>	<b>12,715.06</b>	<b>12,715.06</b>	<b>12,715.06</b>	<b>79,663.70</b>
<b>四、本息合计</b>	<b>0</b>	<b>2,450.00</b>	<b>2,450.00</b>	<b>9,450.00</b>	<b>8,960.00</b>	<b>8,470.00</b>	<b>7,980.00</b>	<b>7,490.00</b>	<b>47,250.00</b>

4.1 应偿还债券利息	0	2,450.00	2,450.00	2,450.00	1,960.00	1,470.00	980	490	<b>12,250.00</b>
4.2 应偿还本金	0	0	0	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	<b>35,000.00</b>
五、偿债备付率	-	<b>3.56</b>	<b>4.10</b>	<b>1.20</b>	<b>1.27</b>	<b>1.50</b>	<b>1.59</b>	<b>1.70</b>	-

注：数据参考项目可行性研究报告估算。本期债券预计 2018 年发行，债券存续期大致为 2018 年至 2025 年，假设本次债券票面利率为 7%，计算本次债券本金和利息偿付金额时，只考虑了用于项目的 4.25 亿元募集资金。本次债券拟定分期发行，本期发行规模为 3.5 亿元，其中 1.75 亿元用于本期债券募投项目，1.75 亿元用于补充公司营运资金。

## （二）项目测算依据

### 1、本期债券募投项目收入测算说明

为更好的了解贵州相关养老机构收费情况，发行人通过电话问询以及网上调查方式对贵州相关养老机构收费情况进行调研，其中主要调研对象包括初级养老院电话问询 2 家，网上调查 3 家；中端养老院电话问询 3 家，网上调查 2 家；高端养老院电话问询 2 家，网上调查 2 家，通过以上调研得知目前贵州初级养老院收费标准在 1,000-3,000 元区间，中端养老院收费标准在 1,200-4,500 元区间，高档养老院收费标准在 1,500-6,000 元区间。具体调研情况如下：

#### 初级养老院

##### 电话问询：

(1) 都匀市怡心养老院，联系电话:13518541837，经咨询其收费标准区间为 1,500-2,600 元/月，服务内容包括吃、住、换洗，以及部分医疗服务。具体分为三种收费情况：身体健康老人的 1500 元/月，半瘫的老人 1,800-2,000 元/月，以及全瘫的老人 2600 元/月。

(2) 铜仁碧江区福星园老年公寓，联系电话：13765679080，经咨询其价格区间为 1,200-3,000 元/月，服务内容包括吃、住、护理

费用，具体分为三种收费情况：全健康的老人 1,200 元/月、半瘫的老人 1,500-2,000/月，全瘫的老人 2,600-3,000 元/月。

网上调查：

(1) 贵阳观山湖区养老服务，根据养老网显示该养老中心收费区间为 2,000-3,000 元/月，收住对象为：自理、半自理、全护理以及特护老人。

(2) 贵阳市观山湖区百花湖乡花桥养老院，根据养老网显示该养老院收费区间为 1,500-3,000 元/月，收住对象为：自理以及需要全护理老人。

(3) 贵阳市花溪区亲情老年公寓，根据养老网显示该养老公寓收费区间为 2,200-3,000 元/月，收住对象为：半自理、全护理以及特护老人。

**中端养老院**

电话问询：

(1) 贵阳市花溪区温馨园老年公寓，联系电话：13984082849、13037803071、0851-83841851，经咨询其价格区间为 1,800-4,000 元/月。

(2) 贵阳市云岩区祈羲养老院，联系电话：18984018477，经咨询其价格区间为 2,800-4,500 元/月，包括床位费、伙食费、护理费（根据老人身体实际情况收费）。

(3) 贵阳花溪区爱晚亭老年公寓，联系电话：13765106419，经咨询其价格区间为2,000-4,500元/月，具体的要待老人入住一个星期经观察后方可定价。

网上调查：

(1) 贵州省长顺县顺辉夕阳红公寓，根据养老网显示该养老公寓收费区间为1,860-3,880元/月，收住对象为：自理、半自理以及全护理老人。

(2) 贵州省遵义市红花岗乐天颐养园，根据养老网显示该养老中心收费区间为1,200-3,880元/月，收住对象为：自理、半自理、全护理以及特护老人。

高端养老院

电话问询：

(1) 贵阳市乌当爱心老年公寓，联系电话：0851-85599868/88251333，经咨询价格区间为2000-5000元/月，包括床位费800元/人（两人一间）、1,300元/人（一人一间），伙食费780元/月，护理服务费600-3,000元/人（根据老人身体情况收费）。

(2) 贵阳市夕阳红康复公寓，联系电话：18111803130、0851-83816869，经咨询价格一般在2,880-5,880元/月（包括吃、住、护理，全护理），分为四种床位：单人间2,800元/月，双人间2880元/月，三人间1980元/月，集体间980元，其护理费用要看老人情况而定，其分别为1,200元、1,500元、1,800元以及4,200元。

网上调查：

(1) 贵州金太阳老年养护服务有限公司，根据养老网显示该养老中心收费区间为 1,680-6,000 元/月，收住对象为：自理、半自理、全护理以及特护老人。

(2) 黔西南州金谷子养生养老投资管理有限公司，根据养老网显示该养老中心收费区间为 1,500-5,000 元/月，收住对象为：自理老人。

通过对贵州相关养老机构进行调查，同时根据可研单位调研提供的相关收费信息，综合考虑各方面因素，确定本项目为中高端养老产业项目，收费标准为 1,500 元-6,000 元之间。养老院收费综合考虑床位、膳食及护理等费用，定价为 4,500 元/床.月；护理院收费综合考虑床位、膳食及特别护理等费用，定价为 6,000 元/床.月；养老公寓收费定为三个档次，高级床位 3,500 元/月，中级床位 2,500 元/月，初级床位 1,500 元/月。

食堂及超市租金参考六盘水同类型租金约为 15-30 元/ $m^2$ .月，考虑租金为 20 元/ $m^2$ .月；行政综合楼租金参考六盘水办公用房类租金约为 12-18 元/ $m^2$ .月，考虑租金为 15 元/ $m^2$ .月；停车位收费参考目前停车收费标准 5 元/小时起，按小时计取停车费。

本项目收入来源主要有以下几方面：

(1) 养老院床位费收入：有 400 个床位，按 4,500 元/月.床收费，入住率运营期第一年为 60%，第二年为 70%，第三年至第四年为 80%，以后的按 90% 计算。

(2) 护理院床位费收入：有 600 个床位，按 6,000 元/月.床收费，入住率运营期第一年为 60%，第二年为 70%，第三年至第四年为 80%，以后的按 90% 计算。

(3) 养老公寓床位费收入：有 1,000 个高级床位，按 3,500 元/月.床收费，入住率运营期第一年为 60%，第二年为 70%，第三年至第四年为 80%，以后的按 90% 计算；有 1,000 个中级床位，按 2,500 元/月.床收费，入住率运营期第一年为 60%，第二年为 70%，第三年至第四年为 80%，以后的按 90% 计算；有 1,000 个初级床位，按 1,500 元/月.床收费，入住率运营期第一年为 60%，第二年为 70%，第三年至第四年为 80%，以后的按 90% 计算。

(4) 食堂、超市出租收入：按 6,492 m<sup>2</sup> 用于出租，考虑 20 元/月.m<sup>2</sup> 的租金，年约 155.82 万元。

(5) 行政综合楼出租收入：按 7,255.8 m<sup>2</sup> 用于出租，考虑 15 元/月.m<sup>2</sup> 的租金，年约 130.6 万元。

(6) 停车位收入：停车位 318 个，按 5 元/小时，60% 的停车率，每天 12 个小时，一年 365 天。

**2、本期债券募投项目中关于医疗保健中心收入测算的补充说明**  
**说明**

根据《贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目可行性研究报告》显示，红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目在运营期内预计实现收入 260,054.49 万元，债券存续期内预计实现收入 84,419.22 万元，扣除医疗保健中心的收入，本期债券募投项目运营期内预计实现收入 252,616.89 万元，债券存续期内预计实现收入 76,981.62 万元。发行人承诺本期债券筹集资金不用于医疗保健中心建设，同时医疗保健中心销售收入不计入本期债券存续期内募投项目实现收入对本期债券本息覆盖中。

### 三、其他偿债保障措施

#### （一）本期债券偿债计划概况

本期债券设置本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第 3 年至第 7 年，每年分别偿还占本期债券发行总额 20% 的本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### （二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员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，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、募集资金使用项目的特点，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。同时，为确保本期债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本期债券到期前确保本金兑付资金入账。

### （四）本期偿债计划的制度安排

#### 1、聘请监管银行，设立专项偿债账户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请贵州银行盘县支行作为本期债券的募集资金和偿债资金监管银行，在贵州银行盘县支行开立募集资金账户和专项偿债账户，与贵州银行盘县支行签署了《账户及资金监管协议》，委托贵州银行盘县支行对募集资金和偿债资金进行监管。其中募集资金账户专门用于本期债券募集资金的接收和存放、债券本金及利息偿付资金的归集和划转。专项偿债账户专门用于本期债券偿债资金的接收、存放及债券到期本金与利息的划转、支付。

#### 2、聘请债权代理人，制定债券持有人会议规则

为维护本期债券持有人的利益，发行人与湘财证券签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，聘请湘财证券作为本期债券的债权代理人，湘财证券接受该聘任。

《债权代理协议》主要内容如下：

### （一）发行人的权利和义务

1、在本期债券存续期限内，依据法律法规、本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定享有各项权利、承担各项义务。

2、在本期债券存续期限内，应根据本协议和《债券持有人会议规则》的规定，对债权代理人履行本协议项下职责或授权给予充分、有效、及时的配合和支持。

3、发行人有权根据本协议的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

4、发行人有权制止债权代理人超越授权范围的行为，债券持有人对发行人的该行为应当予以认可。

5、在本期债券存续期限内，按期支付本期债券的利息和/或本金。

6、在本期债券存续期限内，根据相关法律、法规、规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务，并根据债权代理人合法、合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

7、在本期债券存续期限内，发生债券持有人尚未得知的对本期

债券的市场价格或本息兑付产生较大影响的下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起二个工作日内将该重大事件书面报告债权代理人，债权代理人应立即向债券持有人披露，并说明事件的实质，信息披露费用由发行人负担。该等重大事件包括：

- (1) 预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；
- (2) 订立可能对发行人本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；
- (3) 改变募集资金用途；
- (4) 发生重大亏损或者遭受重大损失；
- (5) 减资、合并、分立；
- (6) 发生重大仲裁、诉讼；
- (7) 拟进行重大债务重组；
- (8) 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

8、在本期债券存续期限内，如发行人发生本协议规定的违约事件时，应在两个工作日内书面通知债权代理人，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议和措施。

9、按《募集说明书》的约定使用募集资金。

## （二）债权代理人的权利和义务

1、在本期债券存续期限内，依据法律法规、本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定享有各项权利、

承担各项义务。

2、应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

3、指派专人负责本期债券的债权代理事务。

4、督促发行人按本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务，并按照规定向债券持有人出具债权代理事务报告。

5、履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务，按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。

6、代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用。

7、持续关注发行人的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。

8、在债券存续期内，代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

9、监督发行人的偿债措施。

10、经债券持有人会议决议，在其授权范围内参与发行人的破产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

11、签署所有与本期债券相关的协议。

12、履行本协议、本期债券《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

### （三）债权代理事务报告

1、债权代理人在代理期间应对发行人的有关情况进行持续跟踪与了解，并在债券存续期内每个会计年度结束之日的四个月内根据所了解的情况以及发行人所提供的文件和信息向债券持有人出具债权代理事务报告。

2、债权代理事务报告包括但不限于以下内容：发行人的基本情况；本期债券募集资金的使用情况；发行人承诺的履行情况等债权代理人认为需要披露的其他重大信息。

3、在代理期间，债权代理事务报告置备于债权代理人处，债券持有人有权随时查阅。

### （四）债权代理人的变更

1、债权代理人发生以下情形均应视为债权代理人的变更：

**（1）更换** 发行人或单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的本期债券持有人可以提议更换或取消债权代理人，债权代理人应自前述提议提出之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议。债权代理人的取消必须经债券持有人会议批准。债权代理人的更换必须经债券持有人会议批准且新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效，发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起90日内聘任新的债权代理人，并通知本期债券持有人。

**(2) 辞职** 债权代理人可在任何时候辞去聘任，但应至少提前90天书面通知发行人，只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后其辞职方可生效。发行人应在接到债权代理人提交的辞职通知之日起90日内聘任新的债权代理人。如果在上述90日期间届满前的第10日，发行人仍未聘任新的债权代理人，则债权代理人有权自行聘任中国境内任何声誉良好、有效存续且具有担任债权代理人资格和能力的银行或其他机构作为其继任者。该聘任应经发行人批准，且发行人不得无故拒绝。新的债权代理人聘任后，发行人应立即通知本期债券持有人。

**(3) 自动终止** 若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即终止：债权代理人丧失行为能力；债权代理人被裁定破产或资不抵债；债权代理人主动提出破产申请；债权代理人同意任命接管人、管理人或其他类似官员接管其全部或大部分财产；债权代理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；有权机关对债权代理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似官员；法院根据相关破产法律裁定批准由债权代理人提出或针对其提出的破产申请；有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权代理人或其财产或业务。如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一继任者替代债权代理人，按照《债券持有人会议规则》规定进行公告并通知本期债券持有人。

## 2、出现上述变更事项时：

(1)原任债权代理人依据本协议享有的权利和承担的义务解除，由新任债权代理人承继本协议项下原任债权代理人的权利和义务。变更后的债权代理人应承继以原债权代理人的名义签订的所有与本期债券相关的协议（包括但不限于《债券持有人会议规则》等）项下的权利义务。

(2)发行人应与变更前后的债权代理人签署确认书，对变更后的债权代理人及其同意遵守本协议约定的事宜予以确认。

《债券持有人会议规则》主要条款如下：

### (一) 债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，就是否同意发行人的建议做出决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，就是否同意相关解决方案做出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，就是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

4、就更换债权代理人做出决议；

5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，就行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议。

6、对债权代理人越权行为是否追认作出决议。

## （二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由本期债权代理人负责召集。当债权代理人认为出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前20日，并不得晚于会议召开日期之前15日。

2、如债权代理人未能按本规则第六条的规定履行其职责，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- (4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (5) 投票代理委托书的送达时间和地点；

(6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前10日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前3日。于债权登记日在中央国债登记结算有限公司或中国证券登记结算有限公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在襄阳市内。会议场所由发行人提供(发行人承担合理的场租费用及其他相关费用,若有)。

### (三) 议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持

有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第十二条内容要求的提案不得进行表决并做出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权。若债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

- (2) 是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交债权代理人。

#### （四）债券持有人会议的召开

- 1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。
- 2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

- 3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

#### （五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议做出的决议，须经代表本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效。

6、债券持有人会议决议自做出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

8、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例如；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9、债券持有人会议记录由出席会议的债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

### （五）盘县政府和红果经济开发区管委会的大力支持助推发行人的实力增长

发行人所在地——盘县，地处滇黔桂三省区结合部，是贵州西大门，是贵州省第一个也是唯一一个入选全国百强的县（市、区）；在全省经济发展增比进位综合评比中预排名第 2，被誉为“滇黔锁钥”、“川黔要塞”、“金三角下的一颗明珠”。2014-2016 年度，盘县分别完成国内生产总值 426.30 亿元、474.24 亿元和 520.19 亿元，年均复合增长率为 10.46%。2014-2016 年度，盘县公共财政预算收入分别为 46.14 亿元、47.51 亿元和 49.18 亿元，复合增长率为 2.15%。

发行人作为盘县和红果经济开发区主要的城市基础设施建设开发主体，担负着盘县和红果经济开发区城市基础设施的建设和运营任务，自发行人成立至今，盘县政府和红果经济开发区管委会根据发行人经营的需要，已多次向发行人注入优质资产，强有力地支持了发行人的可持续发展。盘县政府和红果经济开发区管委会的大力支持将提升发行人的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力，为本期债券本息偿还提供有力保障。

## （六）发行人充足的可变现资产是本期债券按期偿付本息的切实保障

随着盘县人民政府和红果经济开发区管委会对发行人支持力度不断加大以及发行人自身持续稳健经营，发行人资产规模保持了较快增长，其中包含了大量变现能力较强的资产。截至 2016 年末，发行人拥有土地资产 7,256.79 亩，账面价值 743,960.01 万元；发行人拥有房屋资产 944,377.90 平方米，账面价值 243,377.20 万元。发行人拥有的土地和房屋资产，具备较高的市场价值和变现能力，且均已办理相关权证，权属清晰。上述土地资产及房屋资产明细如下：

表 14-3：发行人土地资产列表

序号	土地证编号	使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	抵押情况
1	盘土国用(2012)第214号	出让	工业	19.94	219.38	是
2	盘土国用(2012)第215号	出让	工业	39.93	439.25	是
3	盘土国用(2012)第216号	出让	工业	3.01	33.06	是
4	盘土国用(2012)第217号	出让	工业	80.96	890.59	是
5	盘土国用(2012)第218号	出让	工业	78.4	862.37	是
6	盘土国用(2012)第219号	出让	工业	38.39	422.32	是
7	盘土国用(2012)第220号	出让	工业	41.67	458.33	是
8	盘土国用(2012)第221号	出让	工业	72.74	800.19	是
9	盘土国用(2012)第222号	出让	工业	6.98	76.81	是
10	盘土国用(2012)第223号	出让	工业	1	11.03	是
11	盘土国用(2012)第224号	出让	工业	24.73	272.02	是
12	盘土国用(2012)第225号	出让	工业	95.82	1,054.00	是
13	盘土国用(2012)第229号	出让	工业	121.66	1,338.08	是
14	盘土国用(2012)第230号	出让	工业	16.12	177.07	是
15	盘土国用(2013)第0402号	出让	工业	278.66	3,163.37	是
16	盘土国用(2013)第0403号	出让	工业	64.44	735.02	是
17	盘土国用(2013)第0404号	出让	工业	131.13	1,488.51	是
18	盘土国用(2013)第0405号	出让	工业	274.69	3,118.15	是

19	红土国用(籍)第2014019号	出让	商业、住宅	406	32,479.80	否
20	红土国用(籍)第2015002号	出让	商业、住宅	231.2	18,495.78	否
21	红土国用(籍)第2015003号	出让	商业、住宅	351.91	28,152.68	否
22	红土国用(籍)第2015004号	出让	商住	1.18	92.01	否
23	红土国用(籍)第2015005号	出让	商住	2.43	186.19	否
24	红土国用(籍)第2015006号	出让	商住	7.47	653.89	否
25	红土国用(籍)第2015007号	出让	商住	4.08	357.47	否
26	红土国用(籍)第2015008号	出让	商住	2.71	236.93	否
27	红土国用(籍)第2015009号	出让	商住	0.94	82.62	否
28	红土国用(籍)第2015010号	出让	商住	1.66	145.11	否
29	红土国用(籍)第2015011号	出让	商住	26.12	2,286.25	是
30	红土国用(籍)第2015012号	出让	商住	58.1	4,449.58	是
31	红土国用(籍)第2015013号	出让	商住	129.08	10,301.52	是
32	红土国用(籍)第2015014号	出让	商住	16.79	1,500.46	是
33	红土国用(籍)第2015015号	出让	商住	1.58	140.86	是
34	红土国用(籍)第2015016号	出让	商住	110.03	18,336.92	是
35	红土国用(籍)第2015017号	出让	商住	1.61	272.85	是
36	红土国用(籍)第2015018号	出让	商住	32.03	5,337.09	是
37	红土国用(籍)第2015019号	出让	商住	21.21	1,658.68	是
38	红土国用(籍)第2015020号	出让	商住	18.33	1,403.63	否
39	红土国用(籍)第2015021号	出让	商住	13.9	1,242.60	是
40	红土国用(籍)第2015022号	出让	商住	35.28	1,737.86	是
41	红土国用(籍)第2015023号	出让	商住	36.53	3,332.10	是
42	红土国用(籍)第2015024号	出让	商住	28.87	7,311.34	是
43	红土国用(籍)第2015025号	出让	商住	8.84	757.48	是
44	红土国用(籍)第2015026号	出让	商住	21.14	1,889.04	是
45	红土国用(籍)第2015027号	出让	商住	156.83	26,672.63	是
46	红土国用(籍)第2015028号	出让	商住	59.17	10,265.59	是
47	红土国用(籍)第2015029号	出让	商住	53.5	6,328.73	是
48	红土国用(籍)第2015034号	出让	商住	304.99	34,792.81	是
49	红土国用(籍)第2015035号	出让	商住	49.58	5,773.22	是
50	红土国用(籍)第2015036号	出让	商住	95.2	10,859.89	否
51	红土国用(2013)第015号	出让	商业、住宅	541.69	36,112.77	是
52	红土国用(2013)第016号	出让	商业、住宅	669.88	55,823.50	是
53	红土国用(2013)第018号	出让	商业、住宅	288.17	24,013.88	是
54	红土国用(2014)第001号	出让	商住用地	69.69	9,942.01	是
55	红土国用(2014)第002号	出让	商住用地	22.72	4,575.07	是
56	红土国用(2014)第003号	出让	商住用地	35.88	6,362.19	是
57	红土国用(2014)第021号	出让	工业	40.11	464.00	是
58	红土国用(2014)第022号	出让	工业	39.19	453.31	是

59	红土国用(2014)第023号	出让	工业	39.43	456.10	是
60	红土国用(2014)第024号	出让	工业	33.99	393.20	是
61	红土国用(2014)第025号	出让	工业	25.1	290.39	是
62	红土国用(2014)第026号	出让	商业、住宅	17.52	854.37	否
63	红土国用(2014)第027号	出让	商业、住宅	15.35	797.45	否
64	红土国用(2015)第23号	出让	商业、住宅	42.35	4,361.67	是
65	红土国用(2015)第24号	出让	商业、住宅	48	4,943.43	是
66	红土国用(2015)第25号	出让	商业、住宅	61.78	4,159.67	否
67	红土国用(2015)第26号	出让	商业、住宅	104.99	7,055.50	否
68	红土国用(2015)第27号	出让	商业、住宅	45.17	5,137.96	否
69	红土国用(2015)第28号	出让	商业、住宅	85.04	9,000.18	否
70	红土国用(2015)第29号	出让	商业、住宅	27.83	2,956.76	否
71	红土国用(2015)第30号	出让	商业、住宅	58.23	7,927.84	否
72	红土国用(2015)第31号	出让	商业、住宅	33.81	4,616.19	否
73	红土国用(2015)第32号	出让	商业、住宅	104.98	21,841.73	否
74	红土国用(2015)第33号	出让	商服用地	92.28	27,731.35	否
75	红土国用(2016)第7号	出让	其他商服用地	27.65	8,173.06	否
76	红土国用(2016)第12号	出让	商业、住宅	18.04	3,778.90	否
77	红土国用(2016)第13号	出让	商业、住宅	35.95	7,510.77	是
78	红土国用(2016)第14号	出让	批发零售用地	40.18	12,085.55	否
79	红土国用(2016)第25号	出让	其他商服用地	23.9	6,965.05	否
80	红土国用(2016)第21号	出让	商业、住宅	37.05	7,667.00	否
81	红土国用(2016)第8号	出让	商业、住宅	50.19	10,387.00	否
82	红土国用(2016)第6号	出让	其他商服用地	38.19	11,400.00	否
83	红土国用(2016)第19号	出让	商业、住宅	79.65	16,479.00	否
84	红土国用(2016)第16号	出让	商业、住宅	80.81	16,718.00	否
85	红土国用(2016)第18号	出让	商业、住宅	104.92	21,716.00	否
86	红土国用(2016)第11号	出让	商业、住宅	37.76	7,815.00	否
87	红土国用(2016)第20号	出让	商业、住宅	104.88	21,716.00	否
88	红土国用(2016)第10号	出让	商业、住宅	90.16	18,657.00	否
89	红土国用(2016)第22号	出让	批发零售用地	84.08	25,198.00	否
90	红土国用(2016)第15号	出让	商业、住宅	70.38	20,955.00	否
91	2015-G-53	出让	-	61.99	18,596.00	否
92	2015-G-52	出让	-	33.49	10,046.00	否
93	2015-G-54	出让	-	15.78	4,733.00	否

合计	-	-	7,256.79	743,960.01	-
----	---	---	----------	------------	---

表 14-4：发行人房屋资产列表

序号	所有权证编号	规划用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
1	盘县字第 00023466 号	厂房	17,569.20	3,447.82	是
2	盘县字第 00023467 号	厂房	33,292.00	6,533.29	是
3	盘县字第 00023468 号	厂房	47,212.00	9,264.98	是
4	盘县字第 00023469 号	厂房	21,083.00	4,137.37	是
5	盘县字第 00023470 号	厂房	17,569.20	3,447.82	是
6	盘县字第 00023471 号	厂房	33,292.00	6,533.29	是
7	盘县字第 00023472 号	厂房	1,200.48	235.59	是
8	盘县字第 00023473 号	厂房	3,681.45	722.46	是
9	盘县字第 00023474 号	厂房	1,202.94	236.08	是
10	盘县字第 00023475 号	厂房	3,681.45	722.46	是
11	盘县字第 00023476 号	厂房	1,494.45	293.28	是
12	盘县字第 00023477 号	厂房	9,123.40	1,790.40	是
13	盘县字第 00023478 号	厂房	9,123.40	1,790.40	是
14	盘县字第 00023479 号	厂房	1,498.14	294.00	是
15	盘县字第 00023480 号	厂房	3,684.48	723.05	是
16	盘县字第 00023481 号	厂房	17,569.20	3,447.82	是
17	盘县字第 00023482 号	厂房	3,681.44	722.45	是
18	盘县字第 00023483 号	厂房	3,678.40	721.86	是
19	盘县字第 00023484 号	厂房	1,498.14	294.00	是
20	盘县字第 00023485 号	厂房	3,681.44	722.45	是
21	盘县字第 00023486 号	厂房	4,594.24	901.58	是
22	盘县字第 00023487 号	厂房	12,039.04	2,362.57	是
23	盘县字第 00023488 号	厂房	8,685.08	1,704.38	是
24	盘县字第 00023489 号	厂房	9,139.96	1,793.65	是
25	盘县字第 00023490 号	厂房	5,771.50	1,132.61	是
26	盘县字第 00023491 号	厂房	12,039.04	2,362.57	是
27	盘县字第 00023492 号	厂房	12,039.04	2,362.57	是
28	盘县字第 00023493 号	厂房	4,945.75	970.56	是
29	盘县字第 00023494 号	厂房	4,594.24	901.58	是
30	盘县字第 00023495 号	厂房	6,400.50	1,256.04	是
31	盘县字第 00023496 号	厂房	12,039.04	2,362.57	是
32	盘县字第 00024130 号	厂房	33,292.00	6,533.29	否
33	盘县字第 00024131 号	厂房	4,935.84	968.62	是

34	红住建字第 20150004 号	商住	25,558.41	9,438.32	否
35	红住建字第 20150005 号	商住	10,074.35	2,029.66	否
36	红住建字第 20150006 号	商住	14,275.20	2,876.00	否
37	红住建字第 20150007 号	商住	21,431.17	4,317.70	否
38	红住建字第 20150015 号	厂房	9,064.62	1,362.39	否
39	红住建字第 20150016 号	厂房	9,064.62	1,361.40	否
40	红住建字第 20150017 号	厂房	13,813.24	2,074.59	否
41	红住建字第 20150018 号	办公	17,833.86	3,130.70	否
42	红住建字第 20150019 号	厂房	9,907.97	1,520.56	否
43	红住建字第 20150020 号	厂房	9,907.97	1,520.56	否
44	红住建字第 20150021 号	厂房	22,307.22	3,423.45	是
45	红住建字第 20150022 号	厂房	6,615.52	1,015.27	是
46	红住建字第 20150023 号	厂房	12,352.36	1,895.70	否
47	红住建字第 20150024 号	厂房	26,460.16	3,974.01	否
48	红住建字第 20150025 号	厂房	26,460.16	3,974.01	否
49	红住建字第 20150026 号	厂房	2,392.44	411.04	否
50	红住建字第 20150027 号	厂房	2,392.44	411.04	是
51	盘房权证盘县字第 00024893 号	综合	21,665.82	11,817.46	否
52	盘房权证盘县字第 00024894 号	综合	5,404.82	3,257.46	是
53	盘房权证盘县字第 00024895 号	综合	4,716.54	2434.19	是
54	盘房权证盘县字第 00024896 号	综合	11,930.28	7,317.85	否
55	盘房权证盘县字第 00024897 号	综合	7,010.37	4153.65	是
56	红住建字第 20160059 号	综合	10,054.37	3,415.29	否
57	红住建字第 20160060 号	综合	15,119.16	5,135.71	否
58	红住建字第 20160069 号	综合	7,828.64	2,659.25	否
59	红住建字第 20160070 号	综合	14,890.12	5,057.91	否
60	红住建字第 20160063 号	综合	24,839.37	8,437.50	否
61	红住建字第 20160064 号	综合	34,007.04	11,551.60	否
62	红住建字第 20160061 号	综合	10,003.16	3,397.90	否
63	红住建字第 20160062 号	综合	22,265.60	7,563.23	否
64	红住建字第 20160087 号	综合	1,994.93	677.64	否
65	红住建字第 20160088 号	综合	5,529.06	1,878.12	否
66	红住建字第 20160089 号	综合	1,994.93	677.64	否
67	红住建字第 20160090 号	综合	5,529.06	1,878.12	否
68	红住建字第 20160091 号	综合	1,994.93	677.64	否

69	红住建字第 20160092 号	综合	5,529.06	1,878.12	否
70	红住建字第 20160093 号	综合	1,870.97	635.54	否
71	红住建字第 20160094 号	综合	5,652.82	1,920.16	否
72	红住建字第 20160071 号	综合	5,357.31	1,819.78	否
73	红住建字第 20160072 号	综合	5,357.31	1,819.78	否
74	红住建字第 20160073 号	综合	3,488.10	1,184.85	否
75	红住建字第 20160074 号	综合	8,773.52	2,980.21	否
76	红住建字第 20160075 号	综合	5,448.66	1,850.81	否
77	红住建字第 20160076 号	综合	3,488.10	1,184.85	否
78	红住建字第 20160077 号	综合	5,658.24	1,922.01	否
79	红住建字第 20160078 号	综合	4,249.14	1,443.36	否
80	红住建字第 20160056 号	综合	14,180.28	4,816.79	否
81	红住建字第 20160055 号	综合	12,385.55	4,207.15	否
82	红住建字第 20160057 号	综合	4,360.89	1,481.32	否
83	红住建字第 20160058 号	综合	11,173.80	3,795.54	否
84	红住建字第 20160065 号	综合	4,312.08	1,464.74	否
85	红住建字第 20160066 号	综合	4,312.08	1,464.74	否
86	红住建字第 20160067 号	综合	4,312.08	1,464.74	否
87	红住建字第 20160068 号	综合	4,312.08	1,464.74	否
88	红住建字第 20160079 号	综合	1,766.46	600.04	否
89	红住建字第 20160080 号	综合	3,723.09	1,264.67	否
90	红住建字第 20160081 号	综合	1,177.64	400.02	否
91	红住建字第 20160082 号	综合	2,482.06	843.11	否
92	红住建字第 20160083 号	综合	1,112.58	377.92	否
93	红住建字第 20160084 号	综合	2,382.25	809.21	否
94	红住建字第 20160085 号	综合	1,766.46	600.04	否
95	红住建字第 20160086 号	综合	3,723.90	1,264.94	否
<b>合计</b>			<b>944,377.90</b>	<b>243,377.20</b>	——

发行人上述土地及房屋资产价值完全能够覆盖本期债券本息，且具有一定的变现能力。当本期债券本息出现临时偿付困难时，公司可以有计划地出售部分上述资产，以保障债券本息的按时偿付。

**(七) 发行人优良的资信将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持**

公司与各大银行等金融机构长期以来保持着良好的合作关系，间接融资渠道畅通。公司一直以来按时偿付银行贷款本息，拥有优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度。若发行人未来不能及时足额偿还本期债券的本息，发行人将凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

## 第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

### 一、与本期债券有关的风险与对策

#### （一）利率风险及对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率品种，且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

**相关对策：**本期债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，如获得批准上市或交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本期债券主承销商及其他承销商将积极促进场外交易的进行。此外，本期债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。

#### （二）偿付风险及对策

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等外部不可控制因素影响以及因在建拟建项目规模较大、持续融资压力增加导致发行人有息债务规模持续增长等内部因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致发行人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偿付。

**相关对策：**发行人将积极提高管理水平，加强成本控制，增强资产运营能力，提高公司盈利水平，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。同时，发行人将严格遵守公司的财务管理制度，拓宽融资渠道，降低融资成本，降低有息债务的偿还压力，并根据公司经营规模合理控制公司的负债规模。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，资产负债率适当，预期其自身经营现金流可以有力支撑本期债券本息的按时偿还。

### （三）流动性风险及对策

发行人计划本期债券发行结束后 1 个月内，申请在国家批准的交易场所交易流通。由于具体审批事宜需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上述证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

**相关对策：**发行人和主承销商届时将积极推进本期债券的上市或交易流通申请工作，主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。此外，随着债券市场的发展，公司债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将因此而降低。

### （四）募投项目投资风险及对策

募投项目的投资规模大、资金回笼周期较长。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨及劳动力成本上涨、不可抗的自然灾害

等重大问题，则有可能使项目投资超出预算，延长建设工期，影响项目的交付使用。

**相关对策：**发行人具有完善的项目管理制度和丰富的建设经验，对重大建设项目制定了严格的管理措施以控制项目风险，确保项目投入资金的合理使用，使项目按照原定的预算和工期按时按质完工。

### （五）违规使用债券资金的相关风险及对策

本期债券募集资金拟用于贵州红果经济开发区（两河新区）综合养老产业建设项目的建设以及补充流动资金，由于以上建设项目具有资金总投入大、建设期的特点，使得投资支出和债券资金无法一一匹配，未来可能存在债券资金未用于规定使用范围的情况。

**相关对策：**发行人将和相关部门充分沟通，强化债券资金使用监管，对债券资金使用情况进行检查。同时，债权代理人湘财证券也将代表债券持有人监督公司债券资金使用情况，对债券资金进行跟踪问责，确保债券资金使用合规、安全、有效。

## 二、与发行人相关的风险与对策

### （一）运营风险及对策

发行人属于国有独资企业，政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。

**相关对策：**发行人今后将进一步加强与政府主管部门的沟通、协商，继续争取地方政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理，

提高发行人的整体运营实力。同时，发行人会进一步强化公司治理结构，完善管理体制和运营机制，突出发行人的投融资功能和资产管理功能，全面提高发行人的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。

## （二）盈利能力风险及对策

公司经营运作市场化程度较低，且业务单一，期间费用对利润侵蚀明显。

**相关对策：**目前，公司主要从事城市基础设施建设和土地开发与整理业务。近三年来，公司业务规模逐步扩大，盈利能力不断增强。2014-2016 年度，公司净利润分别为 9,052.08 万元、42,915.25 万元和 42,134.63 万元。未来，随着盘县和红果经济开发区的城镇化进程的不断加快以及入园企业的不断增多，公司的主营业务收入将会稳步增长。另外，公司将积极开拓包括标准厂房租赁业务在内的多元化经营性业务，以进一步增强公司盈利能力。

## （三）土地收入风险及对策

政府注入土地未来实现收入具有一定不确定性。

**相关对策：**政府注入的土地资产系商住用地，目前发行人正在开发建设相关项目，未来主要有三种方式实现收益。第一种方式为将存货中的商住用地直接出售；第二种方式为待项目建成后，连同土地上的房屋资产一起出售；第三种方式为待项目建成后，通过出租房屋资产，收取租金。

#### （四）资产变现风险及对策

公司资产以存货为主，整体资产质量及流动性一般。

**相关对策：**公司资产主要以红果经济开发区内的土地、标准厂房及综合用楼为主。未来随着红果经济开发区内基础设施的不断完善，入园企业的不断增多，开发区内土地及相关房产需求将越来越旺盛，资产价值将会逐渐上升，流动性将会逐渐改善。同时，公司将对盘县土地市场行情进行深入研究和密切跟踪，随时关注土地需求市场特点，及时满足不同的土地需求，以增强其流动性。

#### （五）公司经营活动净现金流波动较大及对策

2014年-2016年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-36,069.13、17,893.22万元和-39,041.48万元，近三年波动较大。受发行人所在行业特性影响，发行人经营活动净现金流波动较大。

**相关对策：**公司未来将进一步做好财务管理，建立完善的项目管理和财务管理制度，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确保工程按时按质竣工以及投入资金的合理使用。发行人将进一步做好与政府部门项目收购房价款结算的衔接工作，加快项目收购房价款的回流，努力提高资金营运效率。预计随着发行人业务的进一步开展，营业收入和盈利能力逐步提高，发行人经营活动产生的现金流量净额将进一步改善和稳步增加，公司经营现金流的波动幅度将持续降低，保障公司持续稳健经营。

### 三、与行业相关的风险与对策

#### （一）经济周期风险及对策

发行人作为盘县及红果经开区基础设施建设的重要主体之一，主要业务涵盖基础设施建设和土地开发整理等，其投资规模及运营收益水平均受经济周期影响。如未来经济增长放慢或出现衰退，盘县及红果经开区基础设施等多方面的投资可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

**相关对策：**发行人将进一步加强管理，提高运营效率，增强自身核心竞争力和抗风险能力。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

#### （二）产业政策风险及对策

发行人主要从事基础设施建设和土地开发整理，现阶段属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除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。

此外，由于目前我国政府对房地产市场实施宏观调控，这较大程度上影响了发行人土地整理开发业务的开展。

**相关对策：**针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面政策研究，关注城市基础设施建设行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

为了应对当前我国房地产市场宏观调控，发行人将加强对土地整理开发项目的筛选，充分论证项目的资金回笼风险，同时控制好土地整理开发的投资节奏，尽可能降低房地产市场波动对公司土地整理开发业务的影响。

## 第十六条 信用评级

### 一、信用评级报告的内容概要和跟踪评级安排

经联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)综合评定,发行人的主体信用级别为 AA 级,本期债券的信用级别为 AA 级。本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

#### (一) 评级观点

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对贵州省红果经济开发区开发有限责任公司(以下简称“公司”)的评级,反映了公司作为红果经开区基础设施建设及土地开发的唯一主体,在资本及资产注入、股权划拨、财政补贴、政府性债务置换等方面获得盘州市政府及红果经开区管委会的大力支持。同时联合资信也关注到,公司经营业务单一、资产流动性弱、对外筹资压力较大等因素对公司信用水平带来的不利影响。

2017 年 4 月,根据《民政部关于同意贵州省撤销盘县设立县级盘州市的批复》,经国务院批准,同意撤销盘县,设立县级盘州市,以原盘县的行政区域为盘州市的行政区域,六盘水市代管。近年来盘州市经济稳步增长,红果经开区伴随其基础设施建设及招商引资的推进,自身经济实力将得到进一步增强,良好的外部环境为公司未来发展提供了有力支撑。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券募投项目具有一定的收益，公司经营活动现金流入量以及 EBITDA 对本期债券分期偿还额度保障能力较好，本期债券设置提前分期偿还条款，可有效降低公司集中偿付的压力。

基于对公司主体长期信用状况以及本期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，安全性高。

## （二）优势

1、盘州市作为贵州省唯一一个百强县（县级市），近年来经济稳步增长，为公司发展创造了良好的外部环境。

2、公司作为盘州市重要的城市基础设施建设开发主体以及红果经开区基础设施建设及土地开发的唯一主体，在资本及资产注入、股权划拨、财政补贴和政府性债务置换方面获得盘州市政府及红果经开区管委会的大力支持。

3、近年来，随着政府注入资产，公司资产及所有者权益规模快速增长。

4、随着招商引资的推进，公司固定资产出租收入有望稳步增长，为未来公司业务板块扩充提供一定支撑。

5、本期债券设分期偿付条款，并且募投项目在本期债券还款期具有一定收益，可有效降低公司集中偿付压力。

## （三）关注

1、公司经营运作市场化程度较低，且业务单一。

- 2、公司资产中土地资产、投资性房地产、无形资产占比高，且部分已用于抵押，公司整体资产质量一般，流动性较弱。
- 3、未来，公司在建及拟建项目未来投入规模较大，对外融资压力将有所加大。

#### （四）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。

贵州省红果经济开发区开发有限责任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，在企业年报披露后 2 个月内发布跟踪评级报告。

贵州省红果经济开发区开发有限责任公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵州省红果经济开发区开发有限责任公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，贵州省红果经济开发区开发有限责任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贵州省红果经济开发区开发有限责任公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现贵州省红果经济开发区开发有限责任公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对贵州省红果经济开发区开发有限责任公司或本期债项信

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。

如贵州省红果经济开发区开发有限责任公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对贵州省红果经济开发区开发有限责任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贵州省红果经济开发区开发有限责任公司联系，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。

## 二、发行人信用评级情况

发行人于 2016 年 1 月 14 日发行了“2016 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司小微企业增信集合债券”（简称“16 红果小微债”），该期债券由联合资信评估有限公司（简称“联合资信”）进行评级，主体信用为 AA，债项评级为 AA。

联合资信于 2016 年 7 月 29 日发布新一期跟踪评级报告，维持发行人 AA 的主体评级和“16 红果小微债”的 AA 债项评级。

## 三、发行人银行授信情况

截至 2016 年末，发行人主要贷款银行授信额度、已使用额度及未使用额度情况如表 16-1 所示。

表 16-1 发行人银行授信情况表

单位：万元

主要贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
--------	------	-------	-------

中国工商银行盘县支行	80,000.00	46,000.00	34,000.00
重庆银行六盘水钟山中路支行	35,000.00	35,000.00	0.00
重庆银行六盘水钟山中路支行	5,000.00	5,000.00	0.00
中国农业发展银行盘县支行	19,900.00	19,900.00	0.00
盘县农村信用合作联社	4,000.00	4,000.00	0.00
贵阳银行盘县支行	42,600.00	34,080.00	8,520.00
贵阳银行盘县支行	8,500.00	8,500.00	0.00
贵州银行盘县支行	17,500.00	9,600.00	7,900.00
<b>合计</b>	<b>212,500.00</b>	<b>162,080.00</b>	<b>50,420.00</b>

#### 四、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告（银行版）》（报告日期：2017 年 6 月 5 日，以下称“信用报告”），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务违约支付本息的情况。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请了北京大成（杭州）律师事务所作为本次债券发行工作的律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，通过对发行人提供的材料及相关事实进行审查后，出具了《关于贵州省红果经济开发区开发有限责任公司发行2017年养老产业专项债券的法律意见书》，发行人律师认为：

一、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格。

二、本期养老产业专项债券发行除尚须取得国家发展和改革委员会的核准外，已经履行了其他必备的授权及批准程序，该等已经取得的批准或授权合法有效。

三、发行人发行本期养老产业专项债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《2004 年通知》、《2008 年通知》、《关于全面加强企业债券风险防范的若干意见》、《（2015）817 号文》以及《（2015）3127 号文》等法律、法规和规范性文件所规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

四、本期养老产业专项债券发行募集资金投向符合国家支持养老产业项目建设的政策导向。

五、本期债券的信用评级为：公司主体长期信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AA 级。

六、本期债券由主承销商湘财证券组建的承销团以余额包销方式进行承销，湘财证券具备担任本期债券主承销商的主体资格。

七、参与本次发行的中介机构均合法设立、有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的资质。

八、本期债券的《募集说明书》符合法律、法规和规范性文件的要求，所引用的本法律意见书相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

九、《债权代理协议》的主要内容符合《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的相关规定。

十、《债券持有人会议规则》的主要内容符合《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的相关规定。

十一、《账户及资金监管协议》的主要内容符合《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的相关规定。

综上所述，大成律师认为，发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》以及《2004 年通知》、《2008 通知》、《关于全面加强企业债券风险防范的若干意见》、《(2015) 817 号文》、《(2015) 3127 号文》、《企业债券审核工作手册》及其它相关法律、行政法规、规范性文件的规定，本期债券发行在取得国家发展和改革委员会核准后可以实施。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、流动性安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快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。

### 二、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款由投资者承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件;
- (二) 《2018 年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司养老产业专项债券募集说明书》;
- (三) 发行人 2013 年-2015 年经审计的财务报告; 发行人 2016 年经审计的财务报告
- (四) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告;
- (五) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (六) 《账户及资金监管协议》;
- (七) 《债权代理协议》;
- (八) 《债券持有人会议规则》。

### 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本募集说明书全文及上述备查文件。

#### (一) 贵州省红果经济开发区开发有限责任公司

地址: 贵州省六盘水市红果经济开发区两河新区管委会

联系人: 李涛

联系电话: 0858-3611777

传真: 0858-3632111

邮编：553537

## （二）湘财证券股份有限公司

地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 5 楼

联系人：陈文兵、战绪斌、韩占阔、叶智睿、施蕙琪

联系电话：021-38784580-8321

传真：021-68866953

邮编：200120

互联网网址：如对本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。此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展与改革委员会：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

中国债券信息网：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

## 附表一：

**2017年贵州省红果经济开发区开发有限责任公司**  
**养老产业专项债券发行网点表**

序号	承销商	网点名称	地址	联系人	联系电话
1	湘财证券股份有限公司▲	债券融资部	上海市浦东新区陆家嘴环路958号华能联合大厦5楼	陈文兵、战绪斌	021-38784580 -8321
2	宏信证券有限责任公司	固定收益总部	深圳市福田区深南大道4019号航天大厦9楼907	盛丽君	0755— 88288824
3	长城国瑞证券有限公司	投资银行事业部、资本 市场部	北京市西城区月坛北街2号月坛大厦B座601	周晓莉、鲍玲	010-68016697 、 010-68016763
4	东亚前海证券有限责任公司	固定收益部	上海市浦东新区南洋泾路555号7号楼3楼	陈海瑶	13651951893

## 附表二：

## 发行人 2014-2016 年合并资产负债表

单位：元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	696,535,250.57	221,128,283.32	153,026,811.59
应收账款	2,314,998.34	188,408,184.97	65,737,794.56
预付款项	594,822,457.77	211,726,104.52	10,277,123.00
其他应收款	1,645,838,417.47	991,724,481.29	756,026,477.28
存货	6,191,604,076.59	4,070,774,076.59	2,580,850,967.82
其他流动资产	193,056,277.40	3,056,277.40	—
<b>流动资产合计</b>	<b>9,324,171,478.14</b>	<b>5,686,817,408.09</b>	<b>3,565,919,174.25</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	47,000,000.00	—	—
投资性房地产	2,143,965,337.16	1,188,336,337.47	745,953,862.71
固定资产	302,652,845.96	309,069,731.02	305,280,105.04
无形资产	1,776,737,245.65	1,803,781,875.74	199,970,033.33
长期待摊费用	598,680.00	820,612.00	793,139.00
其他非流动资产	2,187,886,271.37	1,308,920,201.60	45,261,100.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,458,840,380.14</b>	<b>4,610,928,757.83</b>	<b>1,297,258,240.08</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,783,011,858.28</b>	<b>10,297,746,165.92</b>	<b>4,863,177,414.33</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	—	153,000,000.00	60,000,000.00
应付账款	470,820,165.28	225,606,670.28	13,631,510.72
预收款项	11,372,137.50	11,350,000.00	—
应付职工薪酬	11,692.40	—	—
应交税费	2,748,859.93	2,748,101.42	2,493,952.23
应付利息	9,481,002.12	5,190,972.41	3,665,366.38
其他应付款	3,300,457,527.86	747,948,917.47	185,129,376.21
一年内到期的非流动负债	605,080,000.00	819,060,000.00	37,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>4,399,971,385.09</b>	<b>1,964,904,661.58</b>	<b>301,920,205.54</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,315,750,000.00	822,430,000.00	809,100,000.00
应付债券	1,155,865,000.00	—	—
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,471,615,000.00</b>	<b>822,430,000.00</b>	<b>809,100,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,871,586,385.09</b>	<b>2,787,334,661.58</b>	<b>1,111,020,205.54</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	51,800,000.00

资本公积	6,664,155,482.00	5,684,487,782.00	3,303,586,006.00
盈余公积	17,160,805.15	17,020,662.95	17,020,662.95
未分配利润	1,230,109,186.04	808,903,059.39	379,750,539.84
归属于母公司所有者权益合计	8,911,425,473.19	7,510,411,504.34	3,752,157,208.79
<b>所有者权益合计</b>	<b>8,911,425,473.19</b>	<b>7,510,411,504.34</b>	<b>3,752,157,208.79</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>15,783,011,858.28</b>	<b>10,297,746,165.92</b>	<b>4,863,177,414.33</b>

## 附表三：

## 发行人 2014-2016 年合并利润表

单位：元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>395,416,495.63</b>	<b>329,608,346.18</b>	<b>133,626,451.30</b>
减：营业成本	26,990,214.82	14,570,801.24	14,510,025.24
营业税金及附加	290,423.10	410,828.92	338,828.95
销售费用	—	—	—
管理费用	52,637,619.66	32,092,562.81	18,955,884.49
财务费用	5,563,934.29	22,280,471.76	33,254,533.79
资产减值损失	—	—	—
加：公允价值变动收益	—	—	—
投资收益	1,758,397.26	—	—
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	—	—	—
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>311,692,701.02</b>	<b>260,253,681.45</b>	<b>66,567,178.83</b>
加：营业外收入	110,010,000.00	170,001,426.90	25,493,785.01
其中：非流动资产处置利得	—	—	—
减：营业外支出	—	—	—
其中：非流动资产处置损失	—	—	—
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>421,702,701.02</b>	<b>430,255,108.35</b>	<b>92,060,963.84</b>
减：所得税费用	356,432.17	1,102,588.80	1,540,131.55
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>421,346,268.85</b>	<b>429,152,519.55</b>	<b>90,520,832.29</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	421,346,268.85	429,152,519.55	90,520,832.29
少数股东损益	—	—	—

## 附表四：

## 发行人 2014-2016 年合并现金流量表

单位：元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	581,944,361.69	218,289,382.67	149,533,680.78
收到的税费返还	—	—	—
收到其他与经营活动有关的现金	5,198,385,125.49	1,682,722,644.22	122,075,473.18
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,780,329,487.18</b>	<b>1,901,012,026.89</b>	<b>271,609,153.96</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,285,703,073.07	1,479,621,018.70	170,761,477.18
支付给职工以及为职工支付的现金	2,948,856.08	2,309,529.57	613,340.00
支付的各项税费	7,720,143.17	1,353,422.00	63,787.76
支付其他与经营活动有关的现金	3,874,372,194.37	238,795,876.90	460,861,896.03
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,170,744,266.69</b>	<b>1,722,079,847.17</b>	<b>632,300,500.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-390,414,779.51</b>	<b>178,932,179.72</b>	<b>-360,691,347.01</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	500,000,000.00	—	—
取得投资收益收到的现金	1,758,397.26	—	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	—	—	—
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	—	—	—
收到其他与投资活动有关的现金	—	—	—
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>501,758,397.26</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,469,337.00	854,454,028.44	80,813,973.00

投资支付的现金	737,000,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	42,040,000.00	42,040,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>738,469,337.00</b>	<b>896,494,028.44</b>	<b>80,813,973.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-236,710,939.74</b>	<b>-896,494,028.44</b>	<b>-80,813,973.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	1,145,400,000.00	-	-
取得借款收到的现金	1,641,740,000.00	1,200,892,700.00	386,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	235,428,951.35	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,787,140,000.00</b>	<b>1,436,321,651.35</b>	<b>386,100,000.00</b>
偿还债务支付的现金	1,515,400,000.00	88,400,000.00	21,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	169,081,313.50	166,368,130.90	60,907,029.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	126,000.00	395,890,200.00	10,428,471.29
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,684,607,313.50</b>	<b>650,658,330.90</b>	<b>92,335,501.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,102,532,686.50</b>	<b>785,663,320.45</b>	<b>293,764,498.79</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>475,406,967.25</b>	<b>68,101,471.73</b>	<b>-147,740,821.22</b>
加：期初现金及现金等价物余额	221,128,283.32	153,026,811.59	300,767,632.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>696,535,250.57</b>	<b>221,128,283.32</b>	<b>153,026,811.59</b>