

2018 年京山县京诚投资开发有限公司  
公司债券募集说明书

发行人

京山县京诚投资开发有限公司



主承销商



二〇一八年一月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

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

### 二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

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

### 四、律师事务所及律师声明

湖北忠三律师事务所及经办律师保证由湖北忠三律师事务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该所审阅，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,均视同自愿接受本期债券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

投资者在评价本期债券时,应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。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记作任何说明。

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、专业会计师或其他专业顾问。

## 七、本期债券基本要素

(一)债券名称:2018年京山县京诚投资开发有限公司公司债券(简称“18京诚债”)

(二)发行总额:不超过人民币9.5亿元。

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

**(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, 逾期不另计利息。存续期限内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差, Shibor 基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网([www.shibor.org](http://www.shibor.org))上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数, 基准利率保留两位小数, 第三位小数四舍五入, 本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果, 由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定, 并报国家有关主管部门备案, 在本期债券存续期限内固定不变。

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

**(六) 债券形式及托管方式:** 本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

**(七) 发行方式:** 本期债券以簿记建档、集中配售的方式, 通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行和通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行。

**(八) 发行对象:** 本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)和在中央国债登记公司开户的机构

投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

**（九）还本付息方式：**本期债券每年付息1次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**（十）承销方式：**承销团余额包销。

**（十一）信用级别：**经大公国际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-级，本期债券的信用等级为AAA级。

**（十二）债券担保：**本期债券由重庆三峡担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（十三）上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易所上市或交易流通申请。

**（十四）债权代理人：**中国农业银行股份有限公司京山县支行。

**（十五）监管银行：**中国农业银行股份有限公司京山县支行，中国建设银行股份有限公司荆门分行。

## 目 录

释义 .....	6
第一条 债券发行依据 .....	9
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	10
第三条 发行概要 .....	15
第四条 认购与托管 .....	19
第五条 债券发行网点 .....	20
第六条 认购人承诺 .....	20
第七条 债券本息兑付办法 .....	23
第八条 发行人基本情况 .....	25
第九条 发行人业务情况 .....	39
第十条 发行人财务情况 .....	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	93
第十二条 筹集资金用途 .....	94
第十三条 偿债保证措施 .....	109
第十四条 风险揭示 .....	120
第十五条 信用评级 .....	126
第十六条 法律意见 .....	129
第十七条 其他应说明的事项 .....	131
第十八条 备查文件 .....	132

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

**发行人/京诚公司/本公司** 指 京山县京诚投资开发有限公司。

**京山县人民政府/县政府** 指 京山县人民政府。

**县国资局** 指 京山县国有资产监督管理局。

**县财政局** 指 京山县财政局。

**本期债券** 指 总额不超过人民币9.5亿元的2018年京山县京诚投资开发有限公司公司债券。

**本次发行** 指 本期债券的发行。

**募集说明书** 指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年京山县京诚投资开发有限公司公司债券募集说明书》。

**主承销商/长江证券** 指 长江证券股份有限公司。

**簿记管理人** 指 长江证券股份有限公司。

**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最终发行

利率的过程。

分销商	指 申港证券股份有限公司
大信	指 大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
大公国际	指 大公国际资信评估有限公司。
三峡担保	指 重庆三峡担保集团股份有限公司。
承销团	指 主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议	指 发行人与主承销商签署的《2017年京山县京诚投资开发有限公司公司债券承销协议》。
承销团协议	指 主承销商与承销团其他成员签署的《2017年京山县京诚投资开发有限公司公司债券承销团协议》。
余额包销	指 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自行购入。
《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》。
债券持有人	指 根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

债权代理人	指 中国农业银行股份有限公司京山县支行。
债权代理协议	指 发行人与债权代理人签署的《2017年京山县京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指 发行人与债权代理人签署的《2017年京山县京诚投资开发有限公司债券持有人会议规则》。
中央国债登记公司	指 中央国债登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家发展改革委	指 中华人民共和国国家发展和改革委员会。
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 周一至周五，法定节假日除外。
元	指 人民币元。

## 第一条 债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]371号文件批准公开发行。

二、2017年3月，发行人董事召开了董事会会议，同意本期债券发行。

三、2017年3月，发行人股东召开了股东会会议，同意本期债券发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：京山县京诚投资开发有限公司

住所：京山县公路管理局四楼

法定代表人：杨三明

联系人：蔡婷

联系地址：京山县公路管理局四楼

联系电话：0724-7360420

传真：0724-7360420

邮政编码：431800

### 二、承销团

(一) 主承销商：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

法定代表人：尤习贵

联系人：郝敬纹、刘康、尹磊、邓晨阳

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65799705、65799702

传真：027-85481502

邮政编码：430015

(二) 分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自贸试验区世纪大道1589号长泰国际金融

大厦22楼

法定代表人：刘化军

联系人：王敏

联系地址：深圳市福田区新洲路与莲花路交汇处新世界文博大厦 2702

联系电话：021-20639670

传真：021-20639696

邮编：200122

### 三、募集资金监管银行

（一）债权代理人、募集资金监管银行：中国农业银行股份有限公司京山县支行

住所：京山县新市镇新市大道64号

法定代表人：刘海峰

联系人：王君

联系地址：京山县新市镇新市大道64号

联系电话：0724-7225132

传真：0724-7222973

邮政编码：431899

（二）募集资金监管银行：中国建设银行股份有限公司荆门分行

住所：荆门市东宝区象山一路19号

法定代表人：王军

联系人：汪德元

联系地址：京山县新市镇新市大道58号

联系电话：0724-7329825

传真：0724-7329177

邮政编码：431899

#### 四、证券登记机构：

##### （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

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

##### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

#### 五、审计机构：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

执行事务合伙人：吴卫星、胡咏华

联系人：李朝鸿、罗刚

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路31号知音传媒广场16层

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430060

**六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

法定代表人：关建中

联系人：苏展展

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

联系电话：010-51087768

传真：0810-84583355

邮编：100125

**七、发行人律师：湖北忠三律师事务所**

住所：湖北省武汉市江岸区香港路特1号远洋大厦13楼

负责人：严道清

联系人：严峻、俞海

联系地址：湖北省武汉市江岸区香港路特1号远洋大厦13楼

联系电话：027-82440558

传真：027-82440668

邮政编码：430019

**八、担保人：重庆三峡担保集团股份有限公司**

住所：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 檐

法定代表人：李卫东

联系人：许威

联系地址：武汉市武昌区公正路 216 号平安国际金融大厦六楼

联系电话：027-87268018

传真：027-87268078

邮政编码：430000

### 第三条 发行概要

一、发行人：京山县京诚投资开发有限公司。

二、债券名称：2018年京山县京诚投资开发有限公司公司债券（简称“18京诚债”）。

三、发行总额：不超过人民币9.5亿元。

四、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年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

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，逾期不另计利息。存续期限内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期限内固定不变。

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

七、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上

海分公司托管记载。

**八、发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行和通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

**九、发行对象：**本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

**十、簿记管理人：**长江证券股份有限公司。

**十一、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2018年2月6日。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2018年2月7日。

**十三、发行期限：**发行期限为5个工作日，自2018年2月7日起至2018年2月13日止。

**十四、起息日：**本期债券自发行首日开始计息，债券存续期限内每年的2月7日为该计息年度的起息日。

**十五、计息期限：**自2018年2月7日起至2025年2月7日止。

**十六、还本付息方式：**本期债券每年付息1次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总

额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**十七、付息日：**本期债券的付息日为2018年至2025年每年的2月7日为上1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）。

**十八、兑付日：**本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的2月7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）。

**十九、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

**二十、承销方式：**承销团余额包销。

**二十一、承销团成员：**主承销商为长江证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

**二十二、债券担保：**本期债券由重庆三峡担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**二十三、债权代理人：**中国农业银行股份有限公司京山县支行

**二十四、信用级别：**经大公国际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AAA。

**二十五、上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

**二十六、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本

期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2018年京山县京诚投资开发有限公司公司债券申购与配售办法说明》。

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

三、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的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商发行网点索取。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，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发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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

一、接受并认可本募集说明书对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、投资者认购本期债券即被视为接受《2017年京山县京诚投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2017年京山县京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》及《2017年京山县京诚投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条

件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

- （一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；
- （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）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；
- （五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

## 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，本期债券付息日为2018年至2025年每年的2月7日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第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；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

### 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。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值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）。本期债券每年的兑付日为2021年至2025年每年的2月7日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日），到期兑付款项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。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：京山县京诚投资开发有限公司

住所：京山县公路管理局四楼

法定代表人：杨三明

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册资本：13,200 万元

经营范围：广告媒介出租；房地产开发经营；从事土地收购储备、开发经营、政府公共资源或产品（含广告权、冠名权、出租车标牌权、停车收费权、客运线路权等）的特许经营，城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运、县（市）域内企（事）业、产业及项目的融资、投资、委贷、咨询与评估服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

发行人是经县人民政府批准，由京山县国有资产监督管理局和湖北省康龙置业发展有限公司共同设立的有限责任公司，后经多次股权变更，成为京山县国有资产监督管理局控股的有限责任公司（国有控股）。公司作为城乡基础设施建设的主体，负责经营和管理相关国有资产和资源，确保国有资产保值增值，为城市建设积累资金。公司主要从事京山县城市基础设施建设、保障房建设等业务。

截至 2017 年 3 月 31 日，资产总额 842,167.40 万元，负债总额

358,053.23 万元，所有者权益合计 484,114.18 万元，资产负债率 42.52%。2014-2016 年度发行人实现营业收入 23,753.77 万元、29,204.59 万元和 50,776.66 万元，净利润分别为 6,005.25 万元、7,364.13 万元和 18,260.37 万元，三年平均净利润为 10,543.25 万元。

## 二、历史沿革

为加快京山县城市基础设施建设，根据京山县人民政府办公室出具的《县人民政府办公室关于县国有资产监督管理局入股出资成立京山县京诚投资开发有限公司的通知》（京政办函[2005]7 号）批准，京山县京诚投资开发有限公司于 2005 年 5 月 31 日依法成立，初始注册资本 21,550.00 万元。本次出资经武汉天立合伙事务所于 2005 年 5 月 27 日出具的“武天立验字（2005）第 010 号”《验资报告》验证确认，其中湖北省康龙置业发展有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 0.46%，出资方式为货币出资；京山县国有资产监督管理局出资 21,450.00 万元，占注册资本的 99.54%。

2006 年 2 月 20 日，公司股东会决议通过了减少 100.00 万元注册资本的议案，公司注册资本变更为 21,450.00 万元，变更后的股东为京山县国有资产监督管理局，发行人成为国有独资有限责任公司。本次注册资本变更经武汉天立合伙事务所于 2006 年 2 月 14 日出具的“武天立验字（2006）N004 号”《验资报告》验证确认。

2007 年 6 月 11 日，根据京山县国有资产监督管理局出具《关于京诚投资公司增资的决定》（京国资发[2007]20 号）批准，公司增加注册资本 2.10 亿元，其中实物（土地）1.47 亿元，货币资金 6,300.00

万元，变更后注册资本为 42,450.00 万元。本次注册资本变更经湖北金恒会计师事务有限公司于 2007 年 6 月 7 日出具的“鄂金验资(2007)8019 号”《验资报告》验证确认。

2007 年 8 月 12 日，根据京山县国有资产监督管理局出具《关于京城投资公司减资的决定》（京国资发[2007]23 号）批准，将公司注册资本减资 32,450.00 万元，减资后注册资本为 10,000.00 万元。本次注册资本变更经湖北金恒会计师事务有限公司于 2007 年 9 月 20 日出具的“鄂金验资(2007)8041 号”《验资报告》验证确认。

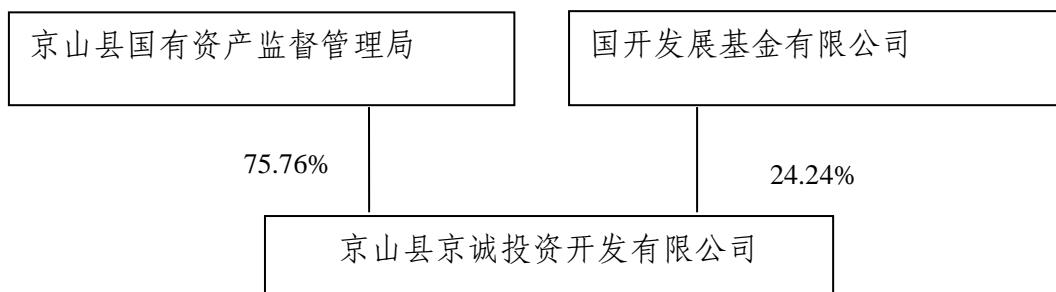
2016 年 1 月 29 日，国开发展基金有限公司以货币资金的形式向公司增资 3,200.00 万元，变更后公司注册资本为 13,200.00 万元。本次注册资本变更经湖北金恒会计师事务有限公司出具鄂金验资字(2016)第 8004 号《验资报告》予以审验确认。

发行人现有注册资本为 13,200.00 万元，持有京山县工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为 91420821773921442W。

### 三、股东情况

发行人是依法设立的有限责任公司，京山县国有资产监督管理局和国开发展基金有限公司分别持有发行人 75.76% 和 24.24% 的股权，股权结构见图 1。

图1:发行人股权结构图



发行人控股股东是京山县国有资产监督管理局，实际控制人为京山县人民政府。截止2017年3月末，各股东所持有的发行人股份无被质押情况。

#### 四、公司治理和组织结构

##### (一) 公司治理结构

按照《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，公司设立股东会、董事会、监事会和公司总经理，负责全公司生产经营活动的策划和组织领导、协调、监督等工作，建立了较为完善的治理结构和治理制度。

##### 1、股东会

京山县国有资产监督管理局和国开发展基金有限公司作为股东（出资人），分别持有发行人75.76%和24.24%的股权。

本公司设股东会，由全体股东组成。股东会是本公司的最高权力机构，依法行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事和监事；

- (3) 决定有关董事、监事的报酬事项；
- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 审议批准监事会的报告；
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (8) 对公司增加或减少认缴注册资本作出决议；
- (9) 对发行公司债券作出决议；
- (10) 对股东转让出资作出决议；
- (11) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- (12) 修改公司章程；
- (13) 其他由股东会决定的事项。

股东会会议分为定期会议和临时会议，经代表十分之一以上表决权的股东、董事会、三分之一以上的董事、监事有权提议召开临时会议。股东会会议由董事会召集，董事长主持，董事长不能履行职务时，由董事长指定一名董事主持。召开股东会议，应当于会议召开十日前以书面方式通知股东，股东可委托代理人出席。

股东会审议事项由股东按实缴的出资比例行使表决权。对于股东会职权中的第（八）、（十一）、（十二）项事项，必须经代表三分之二以上表决权的股东同意；其他事项经代表二分之一以上表决权的股东同意。

股东国开发展基金有限公司仅有权对于股东会职权中的第

(八)、(十一)、(十二)项以及可能对国开发展基金有限公司权益造成重大不利影响的其他事项的决议投否决票。

## **2、董事会**

公司设董事会，成员 3 名，设董事长 1 名，其中 2 名董事由京山县国有资产监督管理局委派，1 名董事由职工代表担任。董事长为公司法定代表人，由京山县国有资产监督管理局委派的董事担任。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 向股东会报告工作，执行股东会的决议，制定实施细则；
- (2) 拟定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司年度财务预、决算，利润分配、弥补亏损方案；
- (4) 拟定公司增加和减少注册资本、分立、变更公司形式、解散、设立分公司等方案；
- (5) 决定公司内部管理机构的设置和总经理人选及报酬事项；
- (6) 根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；
- (7) 制定公司的基本管理制度。

## **3、监事会**

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 名监事由股东京山县国有资产监督管理局委派，2 名职工代表监事通过公司职工代表大会或工会等民主形式选举产生；监事任期为每届三年，届满可以连选连任；本公司的董事会、经理、财务负责人不得兼任监事。监事会的职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事会、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事会、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事会和经理的行为损害公司的利益时，要求董事会和经理予以纠正；在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (4) 向股东会提出议案；
- (5) 依照《中华人民共和国公司法》第一百五十一条的规定，对董事会、高级管理人员提起诉讼；
- (6) 公司章程规定的其他职权。

#### **4、公司总经理**

- 公司总经理由董事会委派。总经理对董事会负责，行使下列职权：
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，组织实施公司年度经营计划和投资方案；
  - (2) 拟定公司内部管理机构设置的方案；
  - (3) 拟定公司的基本管理制度；
  - (4) 制定公司的具体规章；
  - (5) 向董事会提名聘任或者解聘公司副经理、财务负责人担任人选；
  - (6) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理部门

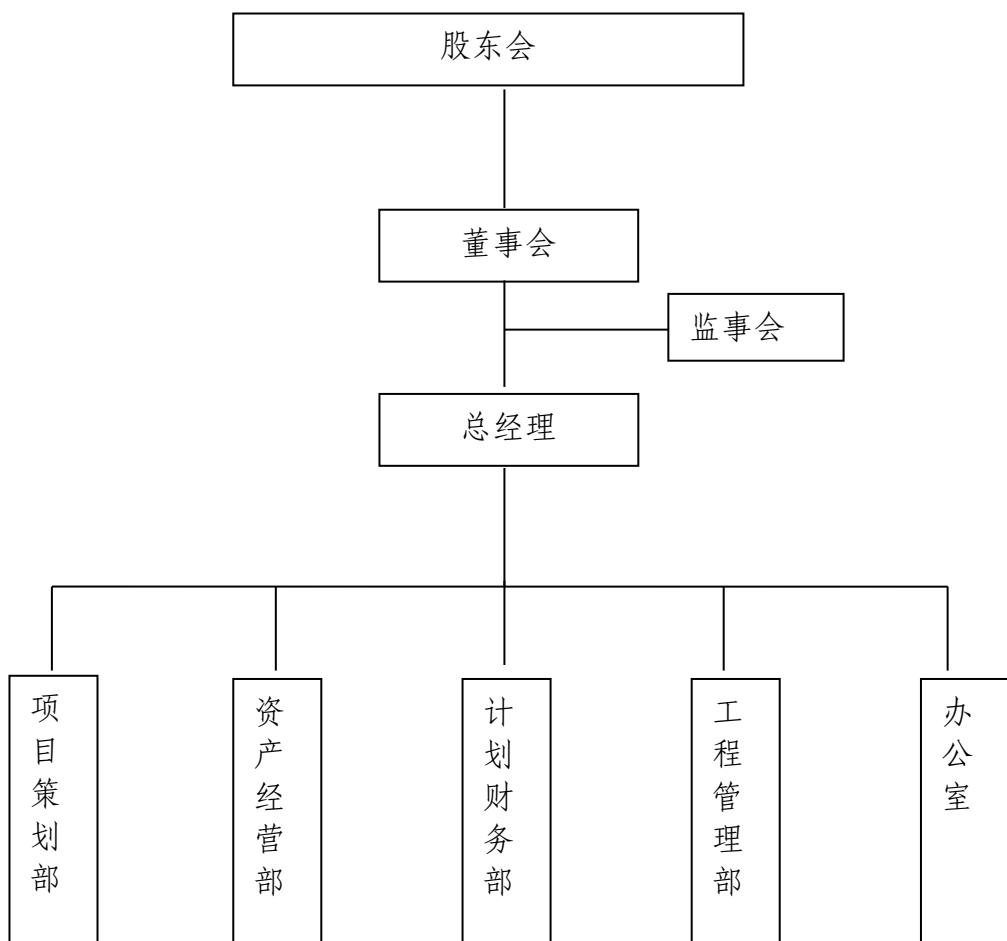
负责人；

（7）股东会、董事会授予的其他职权。

## （二）公司组织结构

发行人以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及需要构建了“四部一室”（项目策划部、资产经营部、计划财务部、工程管理部和办公室）的机构框架。组织结构图如下：

图 2：公司组织结构图



## 五、发行人主要控、参股公司情况

### （一）控股、参股子公司概况

截止至 2017 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围内的子公司共 7 家，具体情况见表 1。

表 1：发行人主要控股公司情况

序号	单位名称	企业类型	注册资本 (万元)	合并范围内 持股比例(%)	级别
1	京山京诚资产经营有限公司	有限责任公司 (国有控股)	14,000.00	71.42	一级
2	京山京诚置业有限公司	有限责任公司	21,000.00	47.61	一级
3	京山京诚城市建设有限公司	有限责任公司	10,000.00	100.00	一级
4	京山易地置业有限公司	有限责任公司	13,600.00	73.52	一级
5	京山京诚水利投资有限公司	有限责任公司	19,000.00	52.63	一级
6	京山丰瑞机动车辆安全检测 有限公司	有限责任公司	40.00	100.00	一级
7	京山惠通投资管理有限公司	有限责任公司	100.00	100.00	一级

## (二) 主要控股子公司基本情况

### 1、京山京诚资产经营有限公司

京山京诚资产经营有限公司（以下简称“京诚资产公司”）成立于 2014 年 1 月 24 日，注册资本 14,000.00 万元，发行人出资 10,000.00 万元，发行人持有京山京诚资产经营有限公司股权比例为 71.42%。公司经营范围：资产经营管理；自有广告媒介出租、发布广告；固定资产收购与经营；地热水资源开发与经营；房地产投资与经营。

截至 2017 年 3 月 31 日，京诚资产公司资产总额为 84,426.73 万元，负债总额 70,257.88 万元，所有者权益 14,168.86 万元。2017 年 1-3 月，京诚资产公司实现营业收入为 393.02 万元，净利润为 85.49 万元。

## 2、京山京诚置业有限公司

京山京诚置业有限公司（以下简称“京诚置业”）成立于 2014 年 1 月 24 日，初始注册资本 10,000.00 万。2016 年 1 月 11 日，中国农发重点建设基金有限公司向京山京诚置业有限公司增资 11,000.00 万元，变更后注册资本 21,000.00 万元，发行人持有京山京诚置业有限公司股权比例为 47.61%。公司经营范围：房地产开发、销售；房地产信息咨询；室内外装饰、装修服务；城市基础设施、公用事业、基础产业的建设。

截至 2017 年 3 月 31 日，京诚置业资产总额为 53,247.70 万元，负债总额为 32,500.00 万元，所有者权益为 20,747.70 万元。2017 年 1-3 月京诚置业实现营业收入 0 万元，净利润为 8.03 万元。

## 3、京山京诚城市建设有限公司

京山京诚城市建设有限公司（以下简称“京诚建设”）成立于 2015 年 8 月 20 日，注册资本 10,000 万元，发行人持有京山京诚城市建设有限公司股权比例为 100.00%。公司经营范围：城镇化建设项目投资与建设；城镇基础设施建设；市政工程项目投资与建设。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2017 年 3 月 31 日，京诚建设资产总额为 95,675.10 万元，负债总额为 85,916.48 万元，所有者权益为 9,758.62 万元。2017 年 1-3 月京诚建设实现营业收入 0 万元，净利润为 -260.39 万元。

## 4、京山易地置业有限公司

京山易地置业有限公司（以下简称“京山易地置业”）成立于 2015

年 9 月 2 日，注册资本 13,600.00 万元，发行人持有京山易地置业有限公司股权比例为 73.52%。公司经营范围：房地产开发经营；城乡基础设施建设；土地开发服务；保障性住房开发与销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2017 年 3 月 31 日，京山易地置业资产总额为 48,637.25 万元，负债总额为 35,000.00 万元，所有者权益为 13,637.25 万元。2017 年 1-3 月京山易地置业实现营业收入 0 万元、净利润为 0.25 万元。

## 5、京山京诚水利投资有限公司

京山京诚水利投资有限公司（以下简称“京诚水利公司”）成立于 2015 年 8 月 19 日，初始注册资本 10,000.00 万元。中国农发重点建设基金有限公司于 2016 年 3 月 28 日向京山京诚水利投资有限公司增资 9,000.00 万元，变更后注册资本为 19,000.00 万元，发行人持有京山京诚水利投资有限公司股权比例为 52.63%。公司经营范围：水利工程项目投资与建设；水利设施建设；环境治理建设。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2017 年 3 月 31 日，京诚水利公司资产总额为 19,023.63 万元，负债总额为 0 万元，所有者权益为 19,023.63 万元。2017 年 1-3 月京诚水利公司实现营业收入 0 万元、净利润均为 0.1 万元。

## 6、京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司

京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司（以下简称“京山丰瑞公司”）成立于 2013 年 2 月 28 日，注册资本 40.00 万元，发行人持有京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司股权比例为 100.00%。经营范

围：机动车安全检验、机动车环保检验。

截至 2017 年 3 月 31 日，京山丰瑞公司资产总额 490.30 万元，负债总额 23.65 万元，所有者权益 466.65 万元。2017 年 1-3 月，京山丰瑞公司实现营业收入 10.01 万元，净利润-21.43 万元。

## 7、京山惠通投资管理有限公司

京山惠通投资管理有限公司（以下简称“京山惠通公司”）成立于 2015 年 11 月 05 日，注册资本 100.00 万元，发行人持有京山惠通公司股权比例为 100.00%。经营范围：代理政府投资基金管理；高端装备制造业投资；农副产品深加工投资；健康养老服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截止 2017 年 3 月 31 日，京山惠通投资管理有限公司资产总额 3,111.08 万元，负债总额 3,100.00 万元，所有者权益 11.08 万元。2017 年 1-3 月，京山惠通投资管理有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 3.17 万元

## 六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表2：发行人主要董事、监事及高级管理人员名单表

姓名	性别	年龄	职务
杨三明	男	50	董事长、总经理
杨伟华	男	41	董事
曾金堂	男	50	董事（职工董事）
董朝军	男	45	监事会主席
谢立忠	男	43	监事
熊万涛	男	57	监事
孟冬桂	女	47	监事（职工监事）
程曦	男	34	监事（职工监事）

## （一）董事会成员

杨三明，男，本科学历。历任永兴职高校长，京山职教中心副校长，京山县职教中心法人代表，京山中等职业学校党委委员、工会主席。现任公司董事长、总经理。

杨伟华，男，本科学历。曾就职于京山县经济适用住房开发中心、浙江天成项目管理有限公司、京山县建筑设计院、京山县建设局城投公司。现任公司融资部部长，董事。

曾金堂，男，大专学历。历任京山县广播电视台新闻部、专题部记者和负责人，广告部主任。现任公司董事。

## （二）监事会成员

董朝军，男，高中学历。历任京山县市政公司施工队长。现任公司工会主席，资产经营部副部长，公司监事会主席。

谢立忠，男，大专学历。历任京山县自来水有限公司监察队副队长、京山县自来水有限公司工程公司经理。现任京山县自来水有限公司副总经理，公司监事。

熊万涛，男，中专学历。历任京山县自来水公司生产科科长、工程队队长、京山空山洞旅游公司经理、京山县自来水公司党支部副书记。现任自来水有限公司工会主席，公司监事。

孟冬桂，女，大学学历。历任宋河镇经委科员、公司会计。现任公司计划财务部部长、监事。

程曦，男，本科学历。历任中国移动荆门市京山分公司区域经理。现任公司资产经营部副部长、监事。

### （三）高级管理人员

杨三明，男，本科学历。任职情况详见董事会成员基本情况部分。

发行人董事、监事、高级管理人员未在发行人的股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在发行人的股东及其控制的其他企业领取薪酬；发行人的上述董事、监事、高级管理人员均不具有公务员身份，不违反《公务员法》的相关规定。

## 第九条 发行人业务情况

发行人作为京山县城乡基础设施建设投融资和特许经营主体，主要从事京山县城市基础设施建设、保障性住房建设等业务。

### 一、发行人主营业务情况

发行人主营业务主要集中在城市基础设施建设、保障性住房建设方面。根据公司 2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月审计报告，2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，公司实现主营业务收入 23,435.02 万元、28,974.48 万元、50,536.11 万元和 15,559.92 万元，发行人 2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月主营业务收入、成本和利润情况如下：

**表 3：2014 年发行人主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元

项目名称	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
基础设施建设收入	23,435.02	18,599.23	4,835.79	20.63

**表 4：2015 年发行人主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元

项目名称	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
基础设施建设收入	28,974.48	22,814.55	6,159.93	21.26

**表 5：2016 年发行人主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元

项目名称	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
基础设施建设收入	50,536.11	39,481.34	11,054.77	21.87

**表 6：2017 年 1-3 月发行人主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元

项目名称	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
基础设施建设收入	15,559.92	12,157.77	3,402.15	21.86

近三年来，发行人基础设施建设收入保持较快增长，毛利率保持稳定提高。其中 2016 年基础设施建设收入较 2015 年增长了 74.42%，主要是因为该年度京山县政府加大投资力度，大力开展城市基础设施建设。

## 二、发行人主营业务经营模式

### (一) 城市基础设施建设

发行人是京山县城市基础设施建设的唯一主体，承担了京山县的基础设施建设。同时，城市基础设施建设是发行人的主要业务，公司每年与京山县人民政府签订《京山县综合开发建设协议》，并根据协议要求对已完成项目向县政府申报产值，确认该项收入。

《京山县综合开发建设协议》约定合作内容为：对京山县进行综合开发建设，为京山县旧城改造、基础设施建设、招商引资做好相应配套工作，包括完成土地征收、地上建筑物的拆迁补偿、村民回迁安置，景观植被恢复、适建地块土地平整，适宜建设区内道路、供水、供电、供气、排水、污水、中水、通信等市政基础设施、公共配套设施建设；开发建设期间的场地管理、维护及整理完成后将基础设施、地块移交京山县人民政府收储或政府指定招商引资单位使用。委托整理范围内的土地，根据政府统一规划，经批准后实施。征地拆迁、市政配套设施等建设项目以委托方式交由发行人实施。

发行人投资回报按以下公式计算：投资回报费=经双方确认的投

入成本×k。其中，k值由发行人每年与政府签订综合开发建设协议时约定，2014-2016年度以及2017年1-3月分别为26%、27%、28%、28%。报告期内，发行人已完成并经验收的基础设施建设项目均已回款。2014-2016年度及2017年1-3月，发行人基础设施建设项目收入分别为23,435.02万元、28,974.48万元、50,536.11万元、15,559.92万元。

## （二）保障性住房建设业务

根据《京山县2015年两村两片区棚户区改造项目管理办法》，京山县人民政府委托公司建设棚户区改造还建房项目，棚户区征地拆迁还建户用征地拆迁补偿款购买由公司投资建设的还建房，还建房面积不高于对应拆迁面积的部分，执行政府指导价格并享受中央、省、市给予的优惠政策。棚户区征地拆迁还建户可自行购买还建房面积中超过拆迁面积的部分，其中，如果所选安置房面积不超过1:1.15补偿面积标准的，按政府指导价格购买；如果所选安置房面积超过1:1.15补偿面积标准的，超出面积部分按市场价购买。目前发行人在建的保障性住房项目有窑山、赵畈等改造项目等，公司在报告期内尚未实现保障性住房业务收入。

目前，发行人开始建设的保障性住房项目有京山县2015年两村两片区棚户区改造项目，根据湖北省住房和城乡建设厅《关于京山县7个棚户区改造项目纳入2013-2017年度棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2015]127号）批复，京山县2015年两村两片区棚户区改造项目涉及的永兴镇屈场村片区、永兴镇老柳河村片区、温泉新区汤堰片区及京山经济开发区孔湾片区等4个片区均纳入国家下达的湖

北省棚户区改造计划，预计未来有望实现大量收入。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）发行人所在行业的现状和前景

##### 1、城市基础设施建设行业

###### （1）我国城市基础设施建设行业

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。同时，城市基础设施承担着公共服务功能，加快城市基础设施建设，有利于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能。

改革开放以来，我国的城市建设进入到了飞速发展的阶段。经过 30 多年的快速发展，2016 年中国城镇化率达 57.35%，但仍然远低于发达国家 80.00% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60.00% 的平均水平，还有较大的发展空间，这个差距就是中国经济发展的潜力和持久的动力。2014 年 3 月，国务院发布《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，强调要有序推进农业转移人口市民化、优化城镇化布局和形态、提高城市可持续发展能力、推动城乡发展一体化、改革完善城镇化发展体制机制，同时提出到 2020 年常住人口城镇化率达到 60.00% 左右的发展目标。

城镇化水平持续提高，会使更多农民通过转移就业提高收入，通过转为市民享受更好的公共服务，从而使城镇消费群体不断扩大、

消费结构不断升级、消费潜力不断释放，也会带来城市基础设施、公共服务设施和住宅建设等巨大投资需求，这将为经济发展提供持续的动力，也为城市基础设施建设行业迎来了巨大的发展机遇。从整体上看，现有城市基础设施仍然滞后于经济社会发展需要，城镇空间分布和规模结构不合理，与资源环境承载能力不匹配。突出表现为城市道路设施落后、管网建设不足、污水和垃圾处理设施不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域差距大等。

2013年9月，国务院发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）文件，指出围绕推进新型城镇化的重大战略部署，立足于稳增长、调结构、促改革、惠民生，科学研究、统筹规划，提升城市基础设施建设和管理水平，提高城镇化质量；深化投融资体制改革，充分发挥市场配置资源的基础性作用；着力抓好既利当前、又利长远的重点基础设施项目建设，提高城市综合承载能力；保障城市运行安全，改善城市人居生态环境，推动城市节能减排，促进经济社会持续健康发展。

因此，随着我国经济继续保持中高速增长和城市化进程的加速推进，城市基础设施建设的规模将逐步扩大，发展速度也将不断加快。投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。总体来说，当前我国城市基础设施行业面临较好的发展前景。

## （2）京山县城市基础设施建设行业

近年来，京山县认真贯彻落实科学发展观，深入实施“生态京山战略”，坚持“稳中求进，提质增效”总基调，统筹推进生态城居建设，主动适应社会发展新常态，致力促改革、增实效、惠民生、防风险，城市功能日益完善，城市面貌较大改观，建筑业日益壮大，“两化”建设推进有力，城镇规划建设水平扎实有效推进。

根据《京山县 2017 年政府工作报告》，截止 2016 年末，京山县已完成土地利用总体规划，完成环境保护、城区雨水（排水）防涝、地下综合管廊、城区供水管网、城区停车场等专项规划，完成“三校三馆”等项目修建性详细规划和施工图设计。文体中心体育场投入使用。智慧城市建设全面启动，软通动力创新综合体顺利开馆。绿林镇成功创建省级森林城镇，创建省级美丽宜居乡村 13 个、省级绿色示范乡村 15 个。荆京新型城镇化示范带有序建设，孙桥镇实施新型城镇化整镇推进，石龙镇集镇和义和社区改造升级。刘岭至幸福一级公路主体工程完成，杨集至客店、罗店集镇至仁和、官桥至虎爪山等 3 条二级公路主体工程完成，周畈至天门观大洪山旅游环线全面拉通。

根据《京山县城建设“十三五”规划》，至 2020 年，全县县域人口规模达 68-70 万，城镇人口规模达 41-43 万，城区人口规模为 30 万，城镇化率达 61.00%；中心城区实现东西对接，形成以新城区为主中心，永兴镇区为副中心的京山新城区，新城区总建成区面积 30 平方公里，其中永兴镇区建成区面积达到 4 平方公里，基本建成中

等城市，京山实现撤县设市；城乡实施方面，城市主次干道长度达到 250 公里，道路面积达到 562 万平方米，人均道路面积达到 30.55 平方米，主次干道硬化率达到 100.00%，建成区绿地面积达到 1200 公顷，绿化覆盖率达到 45.00%，公共绿地面积达到 800 公顷，人均绿地面积达到 14.50 平方米。

因此，发行人作为京山县城市基础设施建设的唯一主体，面对当前巨大的基础设施建设需求，有着极大的发展空间。

## 2、保障性住房行业

### （1）全国保障性住房行业

保障性住房是与商品性住房相对应的一种概念，是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房。当前，保障性住房建设已经成为我国重大的民生工程和发展工程，包括廉租住房、经济适用房、公共租赁住房、限价房、危旧房改造、城市棚户区改造和煤矿、林区、垦区的棚户区改造等。保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，同时也能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

国家“十二五”规划纲要明确提出建设 3,600 万套保障性住房的任务。同时，2013 年 7 月，国务院发布了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），要求 2013 年至 2017 年累计改造各类棚户区 1,000 万户，同时为支持企业参与棚户区改造，对承担棚户区改造项目的企业可发行企业债券或中期票据，专项用于

棚户区改造项目。2013年8月，发布了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金[2013]2050号），凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目建设，对发行企业债券用于棚户区改造的，优先办理核准手续，加快审批速度。2014年，发布了《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式、扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金[2014]1047号）文件，进一步加大企业债券融资对棚户区改造建设的支持力度。2015年，国务院发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，要求2015—2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套（其中2015年580万套），农村危房1060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

“十三五”规划纲要将保障性住房建设列为国家重点工程和主要任务之一，明确提出深入推进以人为核心的新型城镇化，实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约1亿人居住的棚户区和城中村改造。根据住房和城乡建设部网站数据，2016年，全国棚户区改造计划开工建设600万套，全年实际开工606万套，顺利完成了年度目标任务，完成投资1.48万亿元，实现了“十三五”时期经济社会发展良好开局。

由此可以预期在未来几年内，国家还将继续加大对保障房的

投资和建设力度，保障房开发与建设有很大的发展空间。

## （2）京山县保障性住房行业

“十二五”期间，京山县保障性住房建设取得较大进展，保障性住房体系不断完善，东门路、电影院区域等8个棚户区改造加速推进，建成保障性住房8,989套。根据《京山县城乡建设“十三五”规划》，“十三五”期间，京山县棚户区改造项目涉及县域13个乡镇，共计41个项目，其中县城11个，乡镇30个。目前县城已经启动9个，乡镇启动1个，建设年限4年。

## （二）发行人在行业与地区中的地位

发行人是京山县人民政府批准成立的国有控股公司，是京山县城市基础设施建设、保障房开发等业务的唯一主体。自成立以来，公司在京山县委县政府的大力支持下，经营规模和业务不断壮大，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势。

未来，县政府将继续通过财政、税收、政策等方式进一步支持公司的发展。同时，伴随着区域经济的快速发展，发行人有着良好的发展前景。

## （三）竞争优势

### 1、地理区位优势

京山县位于湖北省腹地，北倚大洪山，南临江汉平原，汉水擦境而过，交通便利。长荆铁路横贯东西，是鄂西山区的主要交通要道，荆汉高速公路和随岳高速公路从城区边缘通过，京山城区至荆门110公里，东南至武汉130公里，地处襄樊、荆州、武汉、宜昌

等大城市的中间地带。便利的区位和交通条件为京山县的发展提供了坚实的基础。在湖北实施的“一带两圈”区域发展战略中，京山处于鄂西生态文化旅游圈之内，紧邻武汉城市圈。

## 2、政策支持优势

发行人是京山县城市基础设施建设投融资、运营、项目建设的唯一主体，承担了大量的城市基础设施建设和运营，在京山县的城市建设甚至经济发展中有着重要的作用。京山县政府在财政、税收、资源、项目审批等方面都给予了公司极大的支持，公司资产规模和经营实力得以不断提高。此外，京山县近年来经济继续保持较快增长，地方财政实力显著增强，基础设施建设步伐明显加快，为公司充分发挥地方政府融资平台职能，提升其城市基础设施建设主体地位提供了重要机遇。

## 3、融资渠道优势

发行人经营情况良好，财务状况优良，在京山县和荆门市拥有较高的市场声誉，目前，发行人已与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。良好的银企关系为公司项目的建设与开发提供了很好的流动性支持，是公司融资渠道的重要保证。

## 4、丰富的管理和项目建设经验优势

发行人长期从事城市基础设施建设和保障房开发，主导建设了大量的项目。经过多年的发展，公司已经积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的管理程序。同时也培养了一批从业经验丰富，综合素质较高的管理团队和

专业技术人员，这些均有利于公司未来的进一步发展。

#### （四）发行人未来发展规划

发行人作为京山县最主要城市基础设施建设和投资主体，在京山县城建设中扮演着重要角色，得到了京山县政府的大力支持。在“十三五”时期内，发行人将大力发展战略业务，进一步完善公司治理结构，打造更加专业化管理团队，提升发行人的综合竞争力。

发行人未来发展规划如下：

##### 1、深度参与京山县城建设，提升城市整体质量

“十三五”期间，发行人将全面参与京山县新一轮的城市开发建设，在提升京山县城整体质量的同时，也进一步做大做强发行人的主营业务，提升发行人的综合竞争力水平。

##### 2、深化改革，理顺关系，加强公司自身建设。

发行人将深入推进公司内部管理体制改革，完善内部机构设置，健全优胜劣汰机制，优化人力资源配置，充分调动员工队伍的整体活力和积极性，提升企业整体竞争力和战斗力。

### 四、发行人经营环境

#### 1、荆门市概况

荆门位于湖北省中部，东眺武汉，西临三峡，南望潇湘，北通川陕，素有“荆楚门户”之称。现辖京山县、沙洋县、钟祥市、东宝区、屈家岭管理区和荆门高新区掇刀区，地域面积 1.24 万平方公里，总人口 300 万。荆门历史悠久，文化底蕴深厚，资源丰富，基础设施日趋完备，在湖北实施的“一带两圈”区域发展战略中，荆门处于

鄂西生态文化旅游圈之内，紧邻武汉城市圈，既占“两圈”地理之便，又享“两圈”政策之利，是中西部地区经济发展极具活力的城市之一。

近年来，面对复杂多变的外部环境，荆门市深入实施“中国农谷”、“柴湖振兴”战略，致力“加速转型、缩差领跑”，扎实推进“实力、文化、生态、幸福”四个荆门建设，综合实力显著提升，发展基础不断巩固，人民生活明显改善，社会事业全面进步。2014-2016年荆门市经济快速发展，全市地区生产总值、公共预算收入与政府性基金收入情况如下表：

表 7：2014-2016 年荆门市主要经济和财政指标

单位：亿元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
地区生产总值	1,521.00	1,388.46	1,310.59
固定资产投资	1,531.46	1,404.58	1,190.15
社会消费品零售总额	614.23	541.43	451.78
公共财政预算收入	91.73	80.43	69.82
其中：税收收入	62.35	56.47	49.76
非税收收入	29.38	23.96	20.06
公共财政预算支出	246.09	225.90	178.96
政府性基金收入	72.34	59.67	52.96
政府性基金支出	101.30	76.34	66.90

数据来源：荆门市统计局、荆门市财政局。

随着荆门市经济的转型发展以及工业经济的提速，荆门市财政收入稳步增长，财政实力逐步增强。2014 年至 2016 年，荆门市公共预算收入分别为 69.82 亿元、80.43 亿元和 91.73 亿元。随着产业结构的进一步调整和优化，未来荆门市的财政收入仍将保持稳定而快

速的增长。

当前，荆门市面临着前所未有的发展机遇。一是扩大内需战略带来的机遇。“十三五”时期，国家实施扩大内需的战略，市场需求将不断扩大，对以内生性经济为主的荆门来说，有利于现有石化、建材、农产品加工等传统工业进一步拓展空间、做大做强。同时，随着人民生活水平提高，城乡居民的消费需求迅速提升，将出现新的消费热点，拉动经济增长。二是促进中部崛起战略带来的机遇。国家实施中部崛起战略，国际和沿海地区的资本和生产要素将向中部加速转移。荆门作为国家加工贸易梯度转移重点承接地，面临承接产业和资本转移的重要机遇。三是“两圈一带”建设带来的机遇。荆门是“武汉城市圈”和“鄂西生态文化旅游圈”重要节点城市，立足鄂西生态文化旅游圈，主动融入武汉城市圈，能够充分利用两圈资源和市场，推进汉江中下游综合开发，促进“宜荆荆”城市群融合，加快江汉平原经济发展，更好发挥比较优势和后发优势，加速与两圈各城市的对接和合作。四是产业转型和结构升级带来的机遇。“十三五”时期，国家将加大产业转型和结构升级的政策扶持力度，荆门作为国家循环经济试点市，有利于现有重化、建材等传统产业延伸产业链条，有利于农产品向精深加工转变，也有利于通用航空、新能源等新兴产业迅速发展。五是城镇化建设带来的机遇。“十三五”时期，国家重点推进城镇化战略，城镇基础设施投入将大大增加，必将拉动荆门建材、房地产等相关产业和配套服务业。城镇化进程加快，为健全城镇体系、完善城市功能、建设生态宜居城市提供了巨

大机遇。

荆门总体处于工业化、城镇化、农业现代化加速发展的重要战略机遇期，为发行人的未来发展提供了良好的外部区域经济环境。

## 2、京山县概况

京山县地处湖北省中部，东经  $112^{\circ}43' \sim 113^{\circ}29'$ ，北纬  $30^{\circ}42' \sim 31^{\circ}27'$  之间。东与应城市、安陆市接壤，西与钟祥市毗邻，南与天门市交界，北与随州市相连。东南距武汉市 130 公里，西距荆门 110 公里，全境东西最大横距 75 公里，南北最大纵距 86 公里，国土总面积 3,520.00 平方公里。

近年来，京山县工业经济基础优良，有较强的综合经济实力，经过多年的发展，全县基本形成了以机械纺织、冶金、化工、建材、食品等行业为主体的工业结构，同时形成了一批骨干企业，为京山县的发展奠定了良好的基础。另一方面，京山县农村经济进一步活跃，农业产业结构不断优化，对县域经济持续增长起到了重要的作用。2014-2016 年京山县地区生产总值、公共预算收入与政府性基金收入情况如下表：

表 8：2014-2016 年京山县主要经济和财政指标

单位：亿元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
地区生产总值	336.03	305.91	291.02
固定资产投资	360.45	331.57	281.49
社会消费品零售总额	122.95	109.14	95.43
公共财政预算收入	15.08	13.69	11.82

其中：税收收入	9.37	8.94	8.28
非税收收入	5.71	4.75	3.54
公共财政预算支出	43.91	39.17	31.90
政府性基金收入	12.71	10.36	8.40
政府性基金支出	15.77	13.17	9.90

数据来源：京山县统计局、京山县财政局。

京山县经济保持较快增长，财政收入稳步增长，财政实力逐步增强。加之京山县工业基础稳固，预计未来地方财政收入将继续保持稳定增长，有利于本期债券的发行。

近年来，京山县紧抓湖北省“两圈一带”的战略机遇、扩大内需的政策机遇、产业转移的市场机遇、创新型发展的社会机遇，以加快转变经济发展方式为主线，以提高人民生活质量为根本出发点，以科技创新、体制创新和管理创新为动力，坚定不移地实施“生态京山”战略，发展生态经济，保护生态环境，培育生态文化，全面促进经济社会与人口、资源和环境的协调发展，奋力推动京山赶超进位，力争在全省县市中率先实现跨越式发展。在经济建设上，围绕“巩固、提升、创新”的产业发展思路，采取“两步走”的战略，将扩大规模与自主创新有机结合，通过进一步优化、完善产业结构，深化纵、横向产业链条，强化龙头企业的自主研发能力，以提升核心竞争力和市场品牌影响力为首要；在社会发展上，以构建民生保障“生态工程”为核心，将经济建设作为“培养基”，制度建设作为保障，围绕城市居民就业、农村（城市）扶贫、安居工程、社会保障改革（医疗、保险、养老）和增加居民收入，不断推进和实现民生保障生态工程

的持续优化和发展；在城乡建设上，以城市本土化建设为核心，积极推进城市人文建设，将城市人文建设与生态建设、文化旅游发展有机结合，加大城市文化记忆广场、名街、名镇、名村的建设，加大旧城区的改造和传统城市文化语态的恢复，把新农村建设作为乡村文化传承中的一部分加以建设；在生态建设上，变被动保护为主动保护，创造性地构建生态修复-生态保育-生态利用-生态发展的相机治理型生态保护模式。把强化城市宜居性的山水生态保护屏障建设、促进生态经济体系健全、完善的工业、农业、城镇、旅游生态化建设、美化城市生态环境的城市生态长廊和典型生态园区建设，作为重要的生态建设内容。

## 第十条 发行人财务情况

### 一、发行人主要财务数据

大信会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人 2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月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[2017]第 2-01220 号)。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月财务数据均引自上述经审计的财务报告。

截至 2017 年 3 月 31 日，发行人资产总额 842,167.40 万元，负债总额 358,053.23 万元，所有者权益合计 484,114.18 万元，资产负债率 42.52%。2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月发行人实现营业收入 23,753.77 万元、29,204.59 万元、50,776.66 万元和 15,588.66 万元，净利润分别为 6,005.25 万元、7,364.13 万元、18,260.37 万元和 2777.40 万元，发行人近三年平均净利润 10,543.25 万元。

发行人主要财务数据如下表所示：

表 9：发行人近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
货币资金	101,062.57	128,839.82	18,672.46	18,248.60
应收账款	47,636.54	32,194.17	204.22	20,415.20
预付款项	680.37	145.00	-	-
其他应收款	27,515.53	14,031.56	6,184.11	2,973.57
存货	531,534.75	417,008.37	261,320.68	155,090.83

流动资产合计	708,429.76	592,218.91	286,381.48	196,728.20
可供出售金融资产	84,700.24	81,417.24	14,928.94	-
长期股权投资	41,549.39	41,526.58	-	-
固定资产	1,012.30	1,033.04	993.73	517.07
在建工程	6,475.72	3,210.87	2,000.00	0.00
非流动资产合计	133,737.64	127,187.72	17,922.67	517.07
<b>资产总计</b>	<b>842,167.40</b>	<b>719,406.63</b>	<b>304,304.15</b>	<b>197,245.27</b>
短期借款	10,000.00	10,000.00	-	-
预收款项	9.75	-	467.19	0.06
应付职工薪酬	0.04	0.04	0.04	0.04
应交税费	312.32	312.63	295.77	1,303.58
应付利息	1,720.56	996.96	-	-
其他应付款	31,071.72	21,981.04	8,995.42	7,523.38
流动负债合计	43,114.39	33,290.68	9,758.41	8,827.06
长期借款	201,950.00	139,950.00	69,715.00	45,225.00
应付债券	65,438.26	65,032.95	-	-
长期应付款	46,887.08	41,097.00	24,000.00	17,900.00
递延所得税负债	663.50	663.50	-	-
非流动负债合计	314,938.83	246,743.45	93,715.00	63,125.00
<b>负债合计</b>	<b>358,053.23</b>	<b>280,034.13</b>	<b>103,473.41</b>	<b>71,952.06</b>
实收资本（或股本）	13,200.00	13,200.00	13,200.00	10,000.00
资本公积	422,340.44	380,376.17	162,085.25	97,111.85
其他综合收益	1,990.49	1,990.49	-	-
盈余公积	3,659.33	3,659.33	1,833.12	1,084.02
未分配利润	42,923.92	40,146.53	23,712.37	17,097.33
归属于母公司所有者权益合计	484,114.18	439,372.51	200,830.73	125,293.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>484,114.18</b>	<b>439,372.51</b>	<b>200,830.73</b>	<b>125,293.21</b>

负债和所有者权益合计	842,167.40	719,406.63	304,304.15	197,245.27
------------	------------	------------	------------	------------

表 10：发行人近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	15,588.66	50,776.66	29,204.59	23,753.77
营业成本	12,174.68	39,548.83	22,862.83	18,643.16
营业利润（亏损以“-”号填列）	2,777.40	10,582.07	4,875.97	4,163.99
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,777.40	18,290.07	7,377.34	6,011.85
净利润（净亏损以“-”号填列）	2,777.40	18,260.37	7,364.13	6,005.25
归属于母公司所有者的净利润	2,777.40	18,260.37	7,364.13	6,005.25
少数股东损益	-	-	-	-

表 11：发行人近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入小计	9,025.98	31,747.08	53,921.14	9,713.88
经营活动现金流出小计	114,559.89	200,781.67	115,004.74	12,923.04
经营活动产生的现金流量净额	-105,533.91	-169,034.59	-61,083.59	-3,209.16
投资活动现金流入小计	-	-	-	0.03
投资活动现金流出小计	6,517.41	22,056.59	2,022.47	19.02
投资活动产生的现金流量净额	-6,517.41	-22,056.59	-2,022.47	-18.99
筹资活动现金流入小计	86,981.88	309,482.90	83,160.00	20,100.00
筹资活动现金流出小计	2,707.80	8,224.36	19,630.07	10,062.55
筹资活动产生的现金流量净额	84,274.08	301,258.54	63,529.93	10,037.45
现金及现金等价物净增加额	-27,777.25	110,167.36	423.86	6,809.30
期初现金及现金等价物余额	128,839.82	18,672.46	18,248.60	11,439.29
期末现金及现金等价物余额	101,062.57	128,839.82	18,672.46	18,248.60

表 12：发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2017年3月末	2016年度	2015年度	2014年度
流动比率(倍)	16.43	17.79	29.35	22.29
速动比率(倍)	4.10	5.26	2.57	4.72
资产负债率(%)	42.52	38.93	34.00	36.48
应收账款周转率(次/年)	0.39	3.13	2.83	2.33
存货周转率(次/年)	0.03	0.12	0.11	0.16
流动资产周转率(次/年)	0.02	0.12	0.12	0.16
总资产周转率(次/年)	0.02	0.10	0.12	0.16
净资产收益率(%)	0.60	5.70	4.52	7.12
总资产收益率(%)	0.36	3.57	2.94	4.06

注：指标计算公式

- 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×100%
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/平均存货余额
- 6、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产余额
- 7、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额
- 8、净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额×100%
- 9、总资产收益率=净利润/平均总资产余额×100%

## 二、发行人财务分析

### (一) 营运能力分析

表 13：发行人近三年及一期主要营运能力指标

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入(万元)	15,588.66	50,776.66	29,204.59	23,753.77
应收账款周转率(次/年)	0.39	3.13	2.83	2.33
存货周转率(次/年)	0.03	0.12	0.11	0.16
流动资产周转率(次/年)	0.02	0.12	0.12	0.16
总资产周转率(次/年)	0.02	0.10	0.12	0.16

注：1、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

2、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

3、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产余额；

4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

2014-2016年度及2017年1-3月，发行人应收账款周转率分别为2.33、2.83、3.13和0.39，处于较高水平。

2014-2016年度及2017年1-3月，发行人存货周转率分别为0.16、0.11、0.12和0.03，流动资产周转率分别为0.16、0.12、0.12和0.02，总资产周转率分别为0.16、0.12、0.10和0.02，总体上看，发行人近三年及一期的存货周转率、流动资产周转率及总资产周转率呈下降趋势，其原因为：一是发行人近三年存货、流动资产、总资产规模持续增加，营业收入增长幅度相对较小；二是发行人业务规模和性质决定了发行人存货和资产总额金额较大，因此发行人存货周转率和总资产周转率相对较低。

总体上看，发行人应收账款周转率处于相对合理区间内，而存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率处于较低水平符合发行人行业特点。随着发行人主营业务的不断发展和盈利能力的增强，发行人营运能力将得到进一步提升。

## （二）盈利能力分析

表 14：发行人近三年及一期主要盈利能力指标

项目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入（万元）	15,588.66	50,776.66	29,204.59	23,753.77
营业利润（万元）	2,777.40	10,582.07	4,875.97	4,163.99
营业外收入（万元）	-	7,708.00	2,501.37	1,847.90
利润总额（万元）	2,777.40	18,290.07	7,377.34	6,011.85
净利润（万元）	2,777.40	18,260.37	7,364.13	6,005.25
归属于母公司所有的净利润（万元）	2,777.40	18,260.37	7,364.13	6,005.25

营业利润率 (%)	17.82	20.84	16.70	17.53
净资产收益率 (%)	0.60	5.70	4.52	7.12
总资产收益率 (%)	0.36	3.57	2.94	4.06

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入\*100%

2、净资产收益率=净利润/平均净资产；

3、总资产收益率=净利润/平均总资产。

发行人营业收入主要来源于城市基础设施建设收入。2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人实现营业收入分别为 23,753.77 万元、29,204.59 万元、50,776.66 万元和 15,588.66 万元，发行人营业收入每年均保持较快增长。因发行人的保障性住房建设业务在报告期内正处于建设阶段，预计未来该项收入将是公司重要收入来源，公司的营业收入将进一步实现多元化。2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人营业外收入分别为 1,847.90 万元、2,501.37 万元、7,708.00 万元和 0.00 万元，发行人营业外收入主要来源于政府补助收入。

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人的营业利润率分别为 17.53%、16.70%、20.84% 和 17.82%，保持稳定。净资产收益率分别为 7.12%、4.52%、5.70% 和 0.60%，总资产收益率分别为 4.06%、2.94%、3.57% 和 0.36%，由于发行人总资产规模和净资产规模持续增长，净利润增长幅度相对较小，因此发行人净资产收益率和总资产收益率呈下降趋势。

### （三）偿债能力分析

表 15：发行人近三年及一期偿债能力分析

项目	2017年3月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债合计 (万)	43,114.39	33,290.68	9,758.41	8,827.06

元)				
负债总计(万元)	358,053.23	280,034.13	103,473.41	71,952.06
流动比率(倍)	16.43	17.79	29.35	22.29
速动比率(倍)	4.10	5.26	2.57	4.72
资产负债率(%)	42.52	38.93	34.00	36.48

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末, 发行人总负债分别为 71,952.06 万元、103,473.41 万元、280,034.13 万元和 358,053.23 万元, 其中流动负债分别为 8,827.06 万元、9,758.41 万元、33,290.68 万元和 43,114.39 万元, 资产负债率分别为 36.48%、34.00%、38.93% 和 42.52%。近三年, 发行人负债总额、流动负债总额呈现上升势头, 主要由于公司承担了较多的基础设施建设和安置房建设任务。同时, 随着公司承担建设任务的增加, 京山县人民政府加大了对发行人的支持力度, 发行人资产规模 2014 年以来同步增加, 发行人资产负债率始终保持在合理水平.

偿债能力指标反映企业的长、短期偿债能力。从短期偿债能力来看, 公司近三年的流动比率和速动比率均保持在较高的水平, 发行人 2015 年度速动比率 2.57, 较 2014 年度有所下降, 但仍维持在较合理水平。总体上看, 公司流动资产对流动负债的覆盖程度较高, 流动资产良好的变现能力为公司短期负债的偿还提供了强有力的保障, 短期偿债压力不大。从长期偿债能力来看, 近年来公司的业务规模扩大, 留存收益增加, 2016 年公司通过购买土地等优质资产, 使得公司资产规模得到迅速扩张。

此外, 公司在多年的经营发展过程中, 与当地多家银行建立了良好的合作关系, 具备较强的融资能力。综合来看, 公司财务结构

较稳健，偿债能力较好，具有较强的抗风险能力。

#### （四）现金流量分析

表 16：发行人近三年及一期现金流量分析

单位：万元

项目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入小计	9,025.98	31,747.08	53,921.14	9,713.88
经营活动现金流出小计	114,559.89	200,781.67	115,004.74	12,923.04
经营活动产生的现金流量净额	-105,533.91	-169,034.59	-61,083.59	-3,209.16
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	0.03
投资活动现金流出小计	6,517.41	22,056.59	2,022.47	19.02
投资活动产生的现金流量净额	-6,517.41	-22,056.59	-2,022.47	-18.99
筹资活动现金流入小计	86,981.88	309,482.90	83,160.00	20,100.00
筹资活动现金流出小计	2,707.80	8,224.36	19,630.07	10,062.55
筹资活动产生的现金流量净额	84,274.08	301,258.54	63,529.93	10,037.45
现金及现金等价物净增加额	-27,777.25	110,167.36	423.86	6,809.30
期初现金及现金等价物余额	128,839.82	18,672.46	18,248.60	11,439.29
期末现金及现金等价物余额	101,062.57	128,839.82	18,672.46	18,248.60

经营活动现金流方面，发行人2014-2016年度以及2017年1-3月经营活动现金流量净额分别-3,209.16万元、-61,083.59万元、-169,034.59万元和-105,533.91万元。发行人近三年及一期经营性现金流量净额持续为负值，且2016年进一步扩大，主要原因为发行人支付基础设施建设款及缴纳的土地出让金所致。

投资活动现金流方面，发行人2014-2016年度以及2017年1-3月投资活动产生的现金流量净额分别-18.99万元、-2,022.47万元、-22,056.59万元和-6,517.41万元，主要原因是发行人近两年对外投资增加，投资支付的现金流出较大。

筹资活动现金流方面，发行人2014-2016年度以及2017年1-3月筹资活动现金净流量分别为10,037.45元、63,529.93万元、301,258.54万元和84,274.08万元，发行人主要从事京山县基础设施建设、保障性住房建设等业务，需要通过对外筹资来满足部分建设资金需求，银行借款和企业债券是公司筹资活动现金流入的最主要来源。近三年发行人筹资活动的现金流入大幅增加，主要系发行人通过银行贷款及发行企业债券等措施筹资大幅增加所致。

### 三、发行人资产和负债分析

#### （一）发行人资产结构分析

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，经营业绩不断提高，保持了快速、平稳、健康的发展态势。2014-2016年末及2017年3月末，发行人总资产分别是197,245.27万元、304,304.15万元、719,406.63万元和842,167.40万元。其中，流动资产总额分别为196,728.20万元、286,381.48万元、592,218.91万元和708,429.76万元。在资产构成中，2014-2016年末及2017年3月末，公司流动资产占比分别为99.74%、94.11%、82.32%和84.12%，流动资产占比较高，资产流动性较好，流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等构成。发行人非流动资产主要为可供出售金融资产、长期股权投资等。

发行人最近三年及一期主要资产情况如下表所示：

表 17：发行人最近三年及一期的资产构成情况

单位：万元

资产名称	2017年 3月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
货币资金	101,062.57	128,839.82	18,672.46	18,248.60
应收账款	47,636.54	32,194.17	204.22	20,415.20
预付款项	680.37	145.00		
其他应收款	27,515.53	14,031.56	6,184.11	2,973.57
存货	531,534.75	417,008.37	261,320.68	155,090.83
流动资产合计	708,429.76	592,218.91	286,381.48	196,728.20
可供出售金融资产	84,700.24	81,417.24	14,928.94	0.00
长期股权投资	41,549.39	41,526.58		
固定资产	1,012.30	1,033.04	993.73	517.07
在建工程	6,475.72	3,210.87	2,000.00	0.00
非流动资产合计	133,737.64	127,187.72	17,922.67	517.07
<b>资产总计</b>	<b>842,167.40</b>	<b>719,406.63</b>	<b>304,304.15</b>	<b>197,245.27</b>

## 1、流动资产

### (1) 货币资金

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 18,248.60 万元、18,672.46 万元、128,839.82 万元和 101,062.57 万元，占流动资产的比例分别为 9.28%、6.52%、21.76% 和 14.27%。2016 年末发行人货币资金余额增幅较快，主要系发行人通过银行贷款和发行企业债券等措施筹资大幅增加所致。

### (2) 应收账款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人应收账款分别为 20,415.20 万元、204.22 万元、32,194.17 万元和 47,636.54 万元，占流动资产比例分别为 10.38%、0.07%、5.44% 和 6.72%，目前应收账款主要来源于应收京山县人民政府的代建工程款。

表 18：截止 2017 年 3 月 31 日发行人应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	性质
1	京山县人民政府	47,636.54	1 年以内	代建工程款
	合计	<b>47,636.54</b>	-	

### (3) 其他应收款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 2,973.57 万元、6,184.11 万元、14,031.56 万元和 27,515.53 万元，款项性质主要为往来款，截至 2017 年 3 月末，欠款方前五名的其他应收款账款期末余额为 22,200.00 万元。

**表 19：截止 2017 年 3 月 31 日发行其他收款前五大明细**

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
1	京山县诚信担保有限公司	15,000.00	1 年以内	54.24	75.00
2	京山县永兴镇人民政府	3,000.00	2-3 年	10.85	15.00
3	京山县开发区指挥部	1,500.00	5 年以上	5.42	7.50
4	新八建设集团有限公司	1,500.00	1 年以内	5.42	7.50
5	湖北京山轻工机械股份有限公司	1,200.00	2 年以内	4.34	6.00
合计		<b>22,200.00</b>		<b>80.27</b>	<b>111.00</b>

### (4) 存货

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人存货分别为 155,090.83 万元、261,320.68 万元、417,008.37 万元和 531,534.75 万元，呈持续增长之势。发行人存货主要由土地资产构成。

**表 20：发行人近三年及一期存货明细**

单位：万元

项目	2017 年 3 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
土地	357,128.09	296,115.38	186,500.06	103,531.44
开发产品	10,873.51	1,616.44	1,554.26	1,554.26
开发成本	163,532.88	119,276.28	73,266.36	50,005.04
库存商品	0.27	0.27	0.00	0.08
<b>合计</b>	<b>531,534.75</b>	<b>417,008.37</b>	<b>261,320.68</b>	<b>155,090.83</b>

截止 2017 年 3 月 31 日，发行人共有土地资产 117 宗，账面价值 357,128.09 万元，具体见表 21。

表 21：发行人土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	土地面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳土地出让金金额(万元)
1	政府注入	京国用(2011)第199号	京山县新市镇温泉路28号	出让	城镇住宅用地/批发零售用地	143.74	15,284.89	评估法	106.33	是	否	-
2	政府注入	京国用(2013)第1422号	京山县经济开发区轻机大道	出让	城镇住宅用地/商业用地	107.82	10,717.61	评估法	99.40	否	否	-
3	招拍挂	京国用(2014)第3418号	京山县新市镇洪泉村	出让	城镇住宅用地	19.99	1,090.88	成本法	54.58	否	是	1,004.25
4	招拍挂	京国用(2014)第3417号	京山县新市镇洪泉村一组	出让	批发零售、城镇住宅	4.37	426.20	成本法	97.51	否	是	400.00
5	招拍挂	京国用(2014)第0478号	京山县杨集镇三口堰村五组	出让	批发零售、城镇住宅	45.30	833.69	成本法	18.41	是	是	700.00
6	招拍挂	京国用(2014)第0477号	京山县温泉新区	出让	批发零售、城镇住宅	41.43	2426.26	成本法	58.57	否	是	2,240.00
7	政府注入	京国用(2015)第1592号	京山县新市镇新市大道	出让	批发零售、城镇住宅	61.47	17,184.91	评估法	279.55	是	是	7,004.00
8	政府注入	京国用(2015)第1593号	京山县新市镇新市大道	出让	批发零售、城镇住宅	58.44	16,350.43	评估法	279.79	是	是	6,659.00

9	政府注入	京国用(2015)第1600号	京山县新市镇新市大道	出让	批发零售、城镇住宅	121.24	33,906.32	评估法	279.67	是	是	13,814.00
10	政府注入	京国用(2014)第0501号	京山县新市镇赵畈村	划拨	住宅用地	62.61	2,012.77	评估法	32.15	否	否	-
11	政府注入	京国用(2014)第0502号	京山县新市镇赵畈村	划拨	住宅用地	51.22	1,625.33	评估法	31.73	否	否	-
12	政府注入	京国用(2014)第0503号	京山县新市镇窑山村	划拨	住宅用地	50.21	1,621.15	评估法	32.29	否	否	-
13	政府注入	京国用(2014)第0504号	京山县新市镇窑山村	划拨	住宅用地	38.55	1,244.50	评估法	32.29	否	否	-
14	政府注入	京国用(2014)第0534号	京山县新市镇洪泉村	划拨	城镇住宅用地	102.44	2,618.43	评估法	25.56	否	否	-
15	政府注入	京国用(2015)第0074号	京山县永兴镇汪林岗	划拨	城镇住宅用地	134.15	2,312.69	评估法	17.24	否	否	-
16	招拍挂	京国用(2015)第3847号	京山县景观大道	出让	批发零售、城镇住宅	39.51	1,352.00	成本法	34.22	是	是	1,300.00
17	招拍挂	京国用(2015)第3846号	京山县景观大道	出让	批发零售、城镇住宅	15.10	516.88	成本法	34.24	是	是	497.00
18	招拍挂	京国用(2015)第3443号	京山县新市镇赵家畈村	出让	批发零售、城镇住宅	46.34	3,576.56	成本法	77.18	是	是	3,439.00
19	招拍挂	京国用(2015)第3445号	京山县新市镇绀弩大道	出让	批发零售、城镇住宅	35.13	2,886.00	成本法	82.15	是	是	2,775.00

20	招拍挂	京国用(2016)第0133号	钱场镇钱场集镇	出让	批发零售、城镇住宅	24.27	616.72	成本法	25.41	是	是	593.00
21	招拍挂	京国用(2016)第0131号	钱场镇钱场集镇	出让	批发零售、城镇住宅	11.11	504.40	成本法	45.39	是	是	485.00
22	招拍挂	京国用(2016)第0126号	钱场镇钱场集镇	出让	批发零售、城镇住宅	30.85	1,116.96	成本法	36.21	是	是	1,074.00
23	招拍挂	京国用(2016)第0127号	钱场镇钱场集镇	出让	批发零售、城镇住宅	14.18	512.72	成本法	36.16	是	是	493.00
24	招拍挂	京国用(2016)第0129号	钱场镇钱场集镇	出让	批发零售、城镇住宅	72.95	2,610.40	成本法	35.79	是	是	2,510.00
25	招拍挂	京国用(2016)第0130号	钱场镇钱场集镇	出让	批发零售、城镇住宅	39.09	1,393.60	成本法	35.65	是	是	1,340.00
26	招拍挂	京国用(2016)第0132号	钱场镇钱场集镇	出让	批发零售、城镇住宅	31.58	627.12	成本法	19.86	是	是	603.00
27	招拍挂	京国用(2016)第0128号	钱场镇钱场集镇	出让	批发零售、城镇住宅	35.28	895.44	成本法	25.38	是	是	861.00
28	招拍挂	京国用(2016)第0107号	京山县曹武镇镇中路	出让	批发零售、城镇住宅	6.16	268.92	成本法	43.65	是	是	249.00
29	招拍挂	京国用(2016)第0108号	京山县曹武镇镇中路	出让	批发零售、城镇住宅	40.88	1,431.00	成本法	35.01	是	是	1,325.00
30	招拍挂	京国用(2016)第0109号	京山县曹武镇镇中路	出让	批发零售、城镇住宅	22.17	790.56	成本法	35.66	是	是	732.00

31	招拍挂	京国用(2016)第0110号	京山县曹武镇镇中路	出让	批发零售、城镇住宅	9.50	233.28	成本法	24.56	是	是	216.00
32	招拍挂	京国用(2016)第0122号	京山县孙桥集镇	出让	批发零售、城镇住宅	6.56	232.35	成本法	35.41	是	是	206.00
33	招拍挂	京国用(2016)第0115号	京山县孙桥集镇	出让	批发零售、城镇住宅	37.25	1,584.84	成本法	42.55	是	是	1,423.00
34	招拍挂	京国用(2016)第0118号	京山县孙桥集镇	出让	批发零售、城镇住宅	62.53	2,488.78	成本法	39.80	是	是	2,227.00
35	招拍挂	京国用(2016)第0120号	京山县孙桥集镇	出让	批发零售、城镇住宅	24.77	881.73	成本法	35.59	是	是	783.00
36	招拍挂	京国用(2016)第0114号	京山县孙桥集镇	出让	批发零售、城镇住宅	16.22	573.60	成本法	35.37	是	是	509.00
37	招拍挂	京国用(2016)第0124号	京山县孙桥集镇	出让	批发零售、城镇住宅	23.60	881.06	成本法	37.34	是	是	785.00
38	招拍挂	京国用(2016)第0119号	京山县孙桥镇五泉庙村	出让	批发零售、城镇住宅	12.11	258.82	成本法	21.37	是	是	219.00
39	招拍挂	京国用(2016)第0121号	京山县永兴镇镇中路	出让	批发零售、城镇住宅	15.95	416.03	成本法	26.08	是	是	360.00
40	招拍挂	京国用(2016)第0116号	京山县永兴镇镇中路	出让	批发零售、城镇住宅	16.42	764.32	成本法	46.54	是	是	690.00
41	招拍挂	京国用(2016)第0117号	京山县永兴镇永兴村	出让	批发零售、城镇住宅	18.18	666.10	成本法	36.64	是	是	592.00

42	招拍挂	京国用(2016)第0123号	京山县永兴镇永兴村	出让	批发零售、城镇住宅	11.72	305.12	成本法	26.03	是	是	264.00
43	招拍挂	京国用(2016)第0060号	京山县惠亭水库	出让	批发零售、城镇住宅	238.22	6,761.26	成本法	28.38	是	是	5,273.00
44	招拍挂	京国用(2016)第2497号	京山县新市镇城中路	出让	批发零售、城镇住宅	95.42	14,368.73	成本法	150.58	是	是	13,602.00
45	招拍挂	京国用(2016)第2498号	京山县新市镇新市大道	出让	批发零售、城镇住宅	80.29	12,155.66	成本法	151.40	是	是	11,508.00
46	招拍挂	京国用(2016)第0102号	京山县新市镇鄢河村	出让	批发零售、城镇住宅	34.79	1,282.86	成本法	36.87	是	是	1,142.00
47	招拍挂	京国用(2016)第2824号	京山县新市镇温泉路	出让	批发零售、城镇住宅	56.98	5,602.70	成本法	98.33	是	是	5,070.00
48	招拍挂	京国用(2016)第0098号	京山县罗店镇高中巷	出让	批发零售、城镇住宅	56.57	1,520.80	成本法	26.88	是	是	1,320.00
49	招拍挂	京国用(2016)第0099号	京山县罗店镇金龙街	出让	批发零售、城镇住宅	23.20	1,245.34	成本法	53.68	是	是	1,130.00
50	招拍挂	京国用(2016)第0097号	京山县罗店镇清风路	出让	批发零售、城镇住宅	13.23	714.88	成本法	54.02	是	是	650.00
51	招拍挂	京国用(2016)第0096号	京山县罗店镇秦家寨村	出让	批发零售、城镇住宅	51.12	1,393.69	成本法	27.26	是	是	1,210.00
52	招拍挂	京国用(2016)第0103号	京山县罗店镇	出让	批发零售、城镇住宅	105.00	2,856.20	成本法	27.20	是	是	2,480.00

53	招拍挂	京国用(2016)第0125号	京山县虎爪山林场	出让	工业用地	8.19	75.88	成本法	9.26	否	是	54.00
54	招拍挂	京国用(2016)第2825号	京山县新市镇洪泉村	出让	批发零售、城镇住宅	72.79	17,548.36	评估法	98.79	是	是	6,350.00
55	招拍挂	京国用(2016)第2826号	京山县新市镇洪泉村三组			84.89		评估法		是	是	7,410.00
56	招拍挂	京国用(2016)第2827号	京山县新市镇洪泉村			20.46		评估法		是	是	1,790.00
57	招拍挂	京国用(2016)第0101号	京山县宋河镇延寿街	出让	批发零售、城镇住宅	28.87	1,148.97	成本法	39.79	否	是	1,040.00
58	招拍挂	京国用(2016)第0106号	京山县宋河镇高升大道	出让	批发零售、城镇住宅	53.92	1,451.20	成本法	26.91	否	是	1,291.00
59	招拍挂	京国用(2016)第0112号	京山县宋河镇发水河村	出让	批发零售、城镇住宅	20.95	487.79	成本法	23.28	否	是	429.00
60	招拍挂	京国用(2016)第0104号	京山县宋河镇陈关村	出让	批发零售	17.84	406.96	成本法	22.81	否	是	366.00
61	招拍挂	京国用(2016)第0111号	京山县宋河镇映月大道	出让	批发零售、城镇住宅	11.28	463.60	成本法	41.11	否	是	410.00
62	招拍挂	京国用(2016)第0100号	京山县宋河镇映月大道	出让	批发零售、城镇住宅	26.41	1,050.67	成本法	39.78	否	是	951.00
63	招拍挂	京国用(2016)第0113号	京山县宋河镇映月大道	出让	批发零售、城镇住宅	46.53	1,884.46	成本法	40.50	否	是	1,691.00

64	招拍挂	京国用(2016)第0105号	京山县宋河镇前进街	出让	批发零售、城镇住宅	15.94	655.21	成本法	41.10	否	是	583.00
65	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002293号	雁门口镇幸福路	出让	批发零售、城镇住宅	39.58	1,028.35	成本法	25.98	否	是	900.00
66	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002306号	京山县雁门口镇雁鸣路	出让	批发零售、城镇住宅	18.57	771.33	成本法	41.55	否	是	700.00
67	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002294号	雁门口镇兴雁街	出让	批发零售、城镇住宅	13.72	604.04	成本法	44.02	否	是	550.00
68	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002307号	京山县雁门口镇汉宜路	出让	批发零售、城镇住宅	24.67	1,097.57	成本法	44.48	否	是	1,000.00
69	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002308号	雁门口镇建政路32号	出让	批发零售、城镇住宅	14.12	552.94	成本法	39.16	否	是	500.00
70	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002295号	雁门口镇建政路	出让	批发零售、城镇住宅	14.10	552.90	成本法	39.22	否	是	500.00
71	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002242号	永隆镇集镇人民路	出让	批发零售、城镇住宅	12.99	654.31	成本法	50.37	否	是	600.00
72	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002245号	京山县杨集镇杨集街	出让	批发零售、城镇住宅	14.78	451.85	成本法	30.57	否	是	400.00
73	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002202号	京山县杨集镇杨集街	出让	批发零售、城镇住宅	48.45	1,257.05	成本法	25.95	否	是	1,100.00

74	招拍挂	鄂(2016)京山县不动产权第0000474号	京山县新市镇文峰村	出让	城镇住宅用地	100.00	6,473.33	成本法	64.73	是	是	6,000.00
75	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002165号	京山县南环路南侧	出让	城镇住宅、批发零售	72.90	4,160.00	成本法	57.07	否	是	4,000.00
76	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0000425号	京山县南环路北侧	出让	城镇住宅、批发零售	16.27	894.40	成本法	54.97	否	是	860.00
77	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0000426号	京山县南环路北侧	出让	城镇住宅、批发零售	26.81	1,539.20	成本法	57.41	否	是	1,480.00
78	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002298号	石龙镇王家集村	出让	批发零售、城镇住宅	11.92	250.00	成本法	20.97	否	是	250.00
79	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002299号	石龙集镇	出让	批发零售、城镇住宅	32.17	1,175.07	成本法	36.52	否	是	1,100.00
80	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002301号	石龙集镇石中路	出让	批发零售、城镇住宅	11.05	405.79	成本法	36.72	否	是	380.00
81	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002302号	石龙集镇石龙粮站	出让	批发零售、城镇住宅	13.19	480.79	成本法	36.44	否	是	450.00
82	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002300号	石龙镇义和村	出让	批发零售、城镇住宅	18.92	400.00	成本法	21.14	否	是	400.00
83	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002203号	京山县绿林镇集镇	出让	批发零售、城镇住宅	11.90	427.92	成本法	35.96	否	是	400.00

84	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002244号	京山县绿林镇绿林街村	出让	批发零售、城镇住宅	33.23	977.53	成本法	29.42	否	是	900.00
85	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002288号	京山县坪坝镇集镇	出让	批发零售、城镇住宅	14.05	532.79	成本法	37.91	否	是	500.00
86	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002387号	京山县坪坝镇喻家城村	出让	批发零售、城镇住宅	20.36	450.00	成本法	22.10	否	是	450.00
87	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002243号	京山县坪坝镇双榨村	出让	批发零售、城镇住宅	16.08	350.00	成本法	21.77	否	是	350.00
88	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001669号	京山县温泉新区温泉路28号	出让	批发零售、城镇住宅	104.59	10,244.04	成本法	97.95	是	是	10,000.00
89	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001660号	京山县经济开发区	出让	批发零售、城镇住宅	63.92	3,477.15	成本法	54.40	否	是	3,200.00
90	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001661号	京山县经济开发区	出让	批发零售、城镇住宅	60.00	3,260.00	成本法	54.33	否	是	3,000.00
91	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001659号	京山县经济开发区	出让	批发零售、城镇住宅	40.00	2,183.73	成本法	54.60	否	是	2,010.00
92	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001662号	永兴镇群光村	出让	批发零售、城镇住宅	104.57	3,952.00	成本法	37.79	否	是	3,800.00
93	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001658号	京山县经济开发区	出让	批发零售、城镇住宅	70.82	3,909.27	成本法	55.20	否	是	3,600.00

94	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001672号	永兴镇群光村	出让	工业用地	801.26	9,152.00	成本法	6.95	否	是	8,800.00
95	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001656号	永兴镇老柳河村	出让	工业用地	515.75		成本法		否	是	
96	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001664号	永兴镇汪林岗村	出让	工业用地	24.87	208.00	成本法	8.36	否	是	200.00
97	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001657号	永兴镇汪林岗村	出让	工业用地	493.34	3,775.20	成本法	7.65	否	是	3,630.00
98	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001663号	永兴镇群光村	出让	工业用地	274.82	1,934.40	成本法	7.04	否	是	1,860.00
99	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001540号	新市镇绿林路	出让	批发零售、城镇住宅	8.33	643.44	成本法	77.25	否	是	600.00
100	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001541号	新市镇洪泉村	出让	批发零售、城镇住宅	22.25	1,923.92	成本法	86.49	否	是	1,800.00
101	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002093号	京山县新市镇京杨路西侧	出让	批发零售、城镇住宅	10.03	543.38	成本法	54.20	否	是	500.00
102	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002161号	新市镇沿河南路以南	出让	城镇住宅、批发零售	36.22	2,268.51	成本法	62.63	否	是	2,100.00
103	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002163号	京山县新市镇赵畈村	出让	城镇住宅、批发零售	7.92	642.48	成本法	81.08	否	是	600.00

104	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002164号	新市镇轻机大道以南	出让	城镇住宅、批发零售	6.48	1,575.12	成本法	243.09	否	是	1,500.00
105	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002695号	京山经济开发区胜利大道西北	出让	批发零售、城镇住宅	97.94	8,256.06	成本法	84.29	否	是	8,000.00
106	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002696号	京山经济开发区胜利大道西北	出让	批发零售、城镇住宅	80.19	7,479.91	成本法	93.27	否	是	7,270.00
107	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002697号	京山经济开发区胜利村一组	出让	批发零售、城镇住宅	194.82	15,910.58	成本法	81.67	否	是	15,400.0
108	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001674号	永兴镇汪林岗村	出让	批发零售、城镇住宅	22.64	1,196.83	成本法	52.86	否	是	1,100.00
109	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001671号	永兴镇汪林岗村	出让	批发零售、城镇住宅	82.68	4,352.91	成本法	52.65	否	是	4,000.00
110	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0001670号	永兴镇汪林岗村	出让	批发零售、城镇住宅	76.18	4,025.75	成本法	52.85	否	是	3,700.00
111	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002246号	京山县经济开发区胜利村一组	出让	城镇住宅、批发零售	60.10	5,340.25	成本法	88.85	否	是	5,000.00
112	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002303号	新市镇温泉新区赵畈村	出让	批发零售、城镇住宅	62.95	9,090.88	成本法	144.43	否	是	8,600.00
113	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002688号	新市镇城中路	出让	城镇住宅、批发零售	3.12	1,151.28	成本法	369.24	否	是	1,100.00

114	招拍挂	鄂(2017)京山县不动产权第0002784号	京山县永兴镇屈场村	出让	工业用地	1.59	11.87	成本法	7.48	否	是	11.00
115	政府注入	京国用(2016)第0090号	京山温泉新区文峰村	划拨	城镇住宅用地	42.19	1,706.80	评估法	40.45	否	否	-
116	政府注入	京国用(2016)第0091号	京山温泉新区文峰村	划拨	城镇住宅用地	207.10	8,377.90	评估法	40.45	否	否	-
117	政府注入	鄂(2017)京山县不动产权第0001655号	京山经济开发区三王路6号	出让	其他商服用地/办公	50.15	3,930.70	评估法	78.38	否	否	-
合计	-	-	-	-	-	7,151.43	357,128.09	-	-	-	-	-

注：（1）发行人拥有一百一十七宗土地。其中，十一宗土地面积为 660,134.63 平方米、账面价值为 514,527,608.52 元，未缴纳土地出让金；一百零六宗土地面积为 4,107,508.76 平方米、账面价值为 3,056,753,332.33 元，已缴纳土地出让金 2,492,722,460.00 元并取得出让金发票。

（2）截止 2017 年 3 月 31 日，“京国用(2011)第 199 号”、“京国用(2014)第 0478 号”、“京国用(2015)第 1592 号”、“京国用(2015)第 1593 号”、“京国用(2015)第 1600 号”、“京国用(2015)第 3846 号”、“京国用(2015)第 3443 号”、“京国用(2016)第 0060 号”、“京国用(2016)第 2498 号”土地已抵押给中国农业发展银行京山县支行用于公司及子公司取得借款，抵押物面积为 540,094.47 平方米，账面价值为 1,065,706,010.94 元；“京国用(2016)第 2497 号”、“京国用(2015)第 3445 号”、“京国用(2016)第 2824 号”、“京国用(2016)第 0126-0133 号”、“京国用(2016)第 0107-0110 号”、“京国用(2016)第 0114-0124 号”、“京国用(2016)第 0102 号”、“京国用(2016)第 0103 号”、“京国用(2016)第 0096-0099 号”土地已抵押给中国农业银行京源支行用于公司及子公司取得借款，抵押物面积为 703,194.07 平方米，账面价值为 519,250,610.05 元；“京国用(2015)第 3847 号”土地已抵押给中国银行股份有限公司荆门分行用于给京山县路桥建设有限公司的借款提供担保，抵押物面积为 26,342.72 平方米，账面价值为 13,520,000.00 元；“鄂(2016)京山县不动产第 0000474 号”土地已抵押给中国工商银行京山县支行，抵押物面积为 66,666.67 平方米，账面价值为 64,733,333.45 元；“京国用(2016)

第 2825 号”、“京国用（2016）第 2826 号”、“京国用（2016）第 2827 号”土地已抵押给重庆三峡担保集团股份有限公司武汉分公司用于给公司发行 6.7 亿债券提供担保，抵押物面积为 118,761.69 平方米，账面价值为 175,483,638.14 元。

（3）截止 2017 年 3 月 31 日，“京国用（2016）第 0101 号”、“京国用（2016）第 0106 号”、“京国用（2016）第 0112 号”、“京国用（2016）第 0104 号”、“京国用（2016）第 0111 号”、“京国用（2016）第 0100 号”、“京国用（2016）第 0113 号”、“京国用（2016）第 0105 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002293 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002307 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002308 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002295 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002242 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002298 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002301 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002288 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002387 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002243 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002093 号”、“鄂（2017）京山县不动产权第 0002164 号”土地为公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，面积为 278,121.22 平方米，账面价值为 155,419,983.88 元。

截至 2017 年 3 月 31 日, 发行人开发成本项目账面价值 163,532.88 万元, 最大 5 项开发成本项目情况见表 22。

表 22: 发行人 2017 年 3 月 31 日最大 5 项开发成本明细

单位: 万元				
序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	账面价值
1	京山县 2015 年两村两片区棚户区改造	开发成本	否	46,006.13
2	赵畈窑山棚户区改造项目	开发成本	是	25,819.28
3	智能产业园	开发成本	是	18,145.31
4	易地扶贫搬迁项目	开发成本	是	16,288.59
5	汪林岗保障房建设项目	开发成本	是	13,718.01
合计				<b>119,977.32</b>

## 2、非流动资产

发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、固定资产、在建工程。2014-2016 年末及 2017 年 3 月末, 发行人非流动资产分别为 517.07 万元、17,922.67 万元、127,187.72 万元和 133,737.64 万元, 占总资产的比例分别为 0.26%、5.89%、17.68% 和 15.88%。

### (1) 可供出售金融资产

截至 2017 年 3 月 31 日, 发行人可供出售金融资产总额为 84,700.24 万元, 其中投资京山县诚信担保有限公司账面金额为 12,000 万元, 投资京山县自来水有限公司账面金额为 2,928.94 万元, 投资京山县城市建设投资开发有限公司账面金额为 43,003.86 万元, 投资京山公共汽车有限公司 4,667.60 万元, 投资湖北省京山天菇食品有限公司账面金额为 3,000.00 万元, 投资湖北京山农村商业银行股份有限公司账面金额为 5,400.00 万元。

#### 1) 京山县诚信担保有限公司

京山县诚信担保有限公司成立于 2004 年 6 月 8 日，业务范围为：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其它融资性担保业务、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。

根据京山县国有资产监督管理局《关于明确对京山县诚信担保有限公司不具有控制权的批复》，发行人对京山县诚信担保有限公司仅履行出资人义务，不能对该公司实施重大影响或控制。按修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定，发行人将不具有控制、共同控制、重大影响且没有公开活跃市场报价的权益投资在可供出售金融资产核算，并采用成本法计量。

## 2) 京山县自来水有限公司

京山县自来水有限公司成立于 1989 年 5 月 23 日，业务范围为：生活饮用水生产销售；水暖配件销售；水表校验；管网安装与维修；房屋出租；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据京山县国有资产监督管理局《关于明确对京山县自来水有限公司不具有控制权的批复》，公司对京山县自来水有限公司仅履行出资人义务，不能对该公司实施重大影响或控制。按修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定，发行人将不具有控制、共同控制、重大影响且没有公开活跃市场报价的权益投资在可供出售金融资产核算，并采用成本法计量。

## 3) 京山县城市建设投资开发有限公司

京山县城市建设投资开发有限公司成立于 2003 年 1 月 28 日，业务范围为：城市基础设施建设的投资与开发；建筑和装饰材料、工程

机械设备销售；房地产开发项目的投资；京山县中小企业及建设项目的投资、咨询、评估，小额贷款项目的统借统还、委托贷款、中间或中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

根据京山县国有资产监督管理局《关于明确对京山县城市建设投资开发有限公司不具有控制权的批复》，公司对京山县城市建设投资开发有限公司仅履行出资人义务，不能对该公司实施重大影响或控制。按修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定，发行人将不具有控制、共同控制、重大影响且没有公开活跃市场报价的权益投资在可供出售金融资产核算，并采用成本法计量。

#### 4) 京山公共汽车有限公司

京山公共汽车有限公司成立于 2016 年 4 月 13 日，业务范围为：公共汽车客运服务；电动汽车充电服务；天然气（不含危化品）销售；汽车零配件销售；汽车维修；汽车出租；利用公汽车身发布广告；房屋出租；场地出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

根据京山县国有资产监督管理局《关于明确对京山公共汽车有限公司不具有控制权的批复》，公司对京山公共汽车有限公司仅履行出资人义务，不能对该公司实施重大影响或控制。按修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定，发行人将不具有控制、共同控制、重大影响且没有公开活跃市场报价的权益投资在可供出售金融资产核算，并采用成本法计量。

#### （2）在建工程

截止 2017 年 3 月 31 日，发行人在建工程科目余额为 6,475.72 万元，为“文化体育中心项目”和“惠亭灌区京山河流域工程”，“文化体

育中心项目”用地 250 亩，建筑面积 30,486 平方米，主要建设内容包括体育场（含乒乓球场、羽毛球场、篮球场等）、户外体育场及配套设施。项目建成后由发行人负责按照市场化方式营运，根据场地使用及租赁情况收取费用。“惠亭灌区京山河流域工程”治理的河段为惠亭水库至永兴镇主河段和沿线支流，其中主河道全长 19,998.3 米，沿线支流包括鸟龙河、莲山河、沙河、小河沟等，总长 20,669 米。主要建设内容包括河岸两侧景观道路建设工程、生态修复工程、防汛道路工程和岛屿湿地公园建设工程等，并配套商业设施、公共自行车和观光车租赁设施。项目建成后，发行人负责按照市场化方式运营，通过商业设施租赁、观光游览车租赁等收取费用。

“文化体育中心项目”和“惠亭灌区京山河流域工程”建成后均按市场化方式运营，并具有经营性收入，均为非公益性资产。

**表 23：2017 年 3 月 31 日在建工程明细**

单位：万元

序号	项目名称	是否为政府代建	账面价值
1	文化体育中心项目	否	5,196.12
2	惠亭灌区京山河流域工程	否	1,279.60

### 3、公益性资产说明

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《京山县京诚投资开发有限公司专项说明》（大信专审字[2017]第 2-00507 号），截至 2017 年 3 月 31 日，发行人计入资产中的公益性土地资产为 15,542.00 万元，发行人 2017 年 3 月 31 日净资产为 484,114.18 万元，扣除公益性土地资产 15,542.00 万元后，净资产为 468,572.18 万元。

上述 20 块公益性土地资产所属会计科目均列入“存货-土地”中。发行人公益性土地资产明细具体如下：

**表 24：2017 年 3 月 31 日公益性土地资产明细**

单位：万元

序	权利人	证号	性质	发证日期	面积	账面价值
---	-----	----	----	------	----	------

号					(平方米)	
1	京山县京诚投资开发有限公司	京国用(2016)第0101号	出让	2016年4月19日	19,248.27	11,489,689.45
2	京山县京诚投资开发有限公司	京国用(2016)第0106号	出让	2016年4月19日	35,948.64	14,512,002.70
3	京山县京诚投资开发有限公司	京国用(2016)第0112号	出让	2016年4月19日	13,967.60	4,877,886.50
4	京山县京诚投资开发有限公司	京国用(2016)第0104号	出让	2016年4月19日	11,893.90	4,069,558.70
5	京山县京诚投资开发有限公司	京国用(2016)第0111号	出让	2016年4月19日	7,518.82	4,636,017.10
6	京山县京诚投资开发有限公司	京国用(2016)第0100号	出让	2016年4月19日	17,608.61	10,506,701.35
7	京山县京诚投资开发有限公司	京国用(2016)第0113号	出让	2016年4月19日	31,017.22	18,844,602.40
8	京山县京诚投资开发有限公司	京国用(2016)第0105号	出让	2016年4月19日	10,629.06	6,552,062.50
9	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002293号	出让	2017年4月25日	26,384.72	10,283,465.20
10	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002307号	出让	2017年4月25日	16,449.92	10,975,743.00
11	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002308号	出让	2017年4月25日	9,412.38	5,529,433.30
12	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002295号	出让	2017年4月25日	9,399.19	5,528,971.65
13	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002242号	出让	2017年4月21日	8,659.37	6,543,077.95
14	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002298号	出让	2017年4月25日	7,948.96	2,500,000.00
15	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002301号	出让	2017年4月25日	7,367.58	4,057,867.40
16	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002288号	出让	2017年4月24日	9,368.85	5,327,902.75
17	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002387号	出让	2017年4月27日	13,575.67	4,500,000.00
18	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002243号	出让	2017年4月21日	10,719.22	3,500,000.00
19	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002093号	出让	2017年4月14日	6,683.48	5,433,801.17
20	京山县京诚投资开发有限公司	鄂(2017)京山县不动产权第0002164号	出让	2017年4月17日	4,319.76	15,751,200.76

## (二) 发行人负债结构分析

2014-2016年末以及2017年3月末，发行人负债总额分别为71,952.06万元、103,473.41万元、280,034.13万元和358,053.23万元，其中非流动负债分别为63,125.00万元、93,715.00万元、246,743.45

万元和 314,938.83 万元。发行人各年末非流动负债规模增幅较大，主要是发行人通过银行贷款、企业债券等增加融资所致。最近三年发行人负债构成见表 25。

表 25：发行人近三年及一期负债构成

单位：万元

科目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
短期借款	10,000.00	10,000.00		
预收款项	9.75		467.19	0.06
应付职工薪酬	0.04	0.04	0.04	0.04
应交税费	312.32	312.63	295.77	1,303.58
应付利息	1,720.56	996.96		
其他应付款	31,071.72	21,981.04	8,995.42	7,523.38
流动负债合计	43,114.39	33,290.68	9,758.41	8,827.06
长期借款	201,950.00	139,950.00	69,715.00	45,225.00
应付债券	65,438.26	65,032.95		
长期应付款	46,887.08	41,097.00	24,000.00	17,900.00
递延所得税负债	663.50	663.50		
非流动负债合计	314,938.83	246,743.45	93,715.00	63,125.00
负债合计	<b>358,053.23</b>	<b>280,034.13</b>	<b>103,473.41</b>	<b>71,952.06</b>

## 1、流动负债

### (1) 短期借款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人短期借款分别为 0.00 万元、0.00 万元、10,000.00 万元和 10,000.00 万元。

### (2) 其他应付款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人其他应付款分别为 7,523.38 万元、8,995.42 万元、21,981.04 万元和 31,071.72 万元，主要由往来款和借款等构成。

## 2、非流动负债

### (1) 长期借款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人长期借款分别为 45,225.00 万元、69,715.00 万元、139,950.00 万元和 201,950.00 万元，占总负债的比例分别为 62.85%、67.37%、49.98% 和 56.40%，发行人

长期借款呈上升趋势，主要是因为发行人投资棚户区改造等项目导致融资增加。

### (2) 应付债券

截止 2017 年 3 月末，发行人应付债券余额为 65,438.26 万元，发行人应付债券余额主要为发行人于 2016 年 8 月发行了 6.7 亿元企业债券。

### (3) 长期应付款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人长期应付款分别为 17,900.00 万元、24,000.00 万元、41,097.00 万元和 46,887.08 万元。报告期内，发行人长期应付款增长较快，目前主要为发行人承担的政府代建项目不断增多，项目借款增加。

## 3、有息负债

截至 2017 年 3 月 31 日，发行人及其子公司贷款共有 18 项，余额为 211,950.00 万元，应付债券 1 项，本金为 67,000.00 万元，长期应付款 8 项，余额为 46,887.08 万元，有息负债余额合计 325,837.08 万元，详见表 26。

表 26：2017 年 3 月末有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率(%)	期限	抵质押情况
1	国家开发银行湖北省分行	贷款	10,000.00	4.35	2016.9.8-2017.9.7	信用借款
2	国家开发银行湖北省分行	贷款	10,000.00	4.145	2016.4.20-2041.4.19	湖北省投资公司与京山县人民政府签订《湖北省京山县 2015 年第一批棚户区改造项目委托代建融资协议》下的全部收益质押
3	湖北京山农村商业银行文峰支行	贷款	10,000.00	6.175	2016.4.29-2021.3.26	无限售流通股质押
4	中国农业发展银行京山县支行	贷款	4,500.00	6.300	2015.1.29-2019.12.16	京国用(2011)第 199 号抵押

5	中国农业发展银行京山县支行	贷款	170.00	7.830	2008.8.20-2018.8.17	信用借款
6	中国农业发展银行京山县支行	贷款	280.00	5.940	2009.6.29-2019.6.28	信用借款
7	中国农业发展银行京山县支行	贷款	18,000.00	4.145	2016.1.29-2028.1.13	委托代建合同应收账款质押; 京国用(2014)第0478号、京国用(2015)第1592号、京国用(2015)第1593号抵押
8	中国农业发展银行京山县支行	贷款	12,000.00	5.940	2015.7.31-2023.7.28	代建合同项下应收账款质押; 京国用(2015)第1600号抵押
9	中国农业银行京源支行	贷款	5,000.00	4.900	2016.6.26-2033.6.11	政府购买服务合同项下应收账款质押; 京国用(2016)第2497号;京国用(2016)第0126-0133号;京国用(2016)第0107-0110号;京国用(2016)第0116号;京国用(2016)第0117号;京国用(2016)第0121号;京国用(2016)第0123号抵押; 京山县京诚投资开发有限公司保证担保
10			11,000.00	4.900	2016.6.12-2033.6.11	
11			4000.00	4.145	2016.1.29-2033.6.11	
12			20,000.00	4.900	2017.1.10-2034.6.11	
13			9,000.00	4.900	2017.3.10-2034.6.11	
14	中国农业发展银行京山县支行	贷款	25,000.00	4.145	2016.8.25-2036.3.21	政府购买服务合同项下应收账款质押; 京国用(2015)第3443号;京国用(2015)第3444号;京国用(2015)第3446号;京国用(2015)第3846号;京国用(2016)第2498号抵押; 京山县京诚投资开发有限公司保证担保
15		贷款	10,000.00	4.345	2017.2.28-2036.3.21	
16	中国建设银行京山支行	贷款	20,000.00	5.390	2016.12.29-2026.12.22	政府购买服务协议项下应收账款质押; 京山县京诚投资开发有限公司保证担保
17		贷款	23,000.00	5.390	2017.3.10-2026.12.22	
18	中国工商银行荆门京山支行	贷款	20,000.00	5.390	2016.12.23-2030.12.15	政府购买服务合同项下应收账款质押; 鄂(2016)京山县不动产第0000474抵押; 京山县京诚投资开发有

						限公司保证担保
19	16 京诚债	企业 债券	67000.00	4.380	2016.8.26-2023.8.28	重庆三峡担保集团有限 公司担保
20	京山县路桥建 设有限公司	借款	5,500.00	6.840	2016.2.24-2019.2.23	-
21	湖北省扶贫投 资开发有限公 司	借款	9,131.50	4.410	2016.11.4-2036.9.8	-
22	湖北省扶贫投 资开发有限公 司	借款	4,655.58	1.200	2017.1.20-2037.1.19	-
23	中国农发重点 建设基金有限 公司	借款	11,000.00	1.200	2015.12.31-2025.12. 25	-
24	中国农发重点 建设基金有限 公司	借款	2,000.00	1.200	2015.10.15-2017.9.2 9	-
25	中国农发重点 建设基金有限 公司	借款	2,000.00	1.200	2015.12.1-2025.11.2 3	-
26	中国农发重点 建设基金有限 公司	借款	9,000.00	1.200	2016.3.3-2026.2.28	-
27	中国农发重点 建设基金有限 公司	借款	3,600.00	1.200	2016.7.1-2026.6.12	-
<b>合 计</b>	-	-	<b>325,837.08</b>	-	-	-

#### 4、债务偿还压力测算

本期债券存续期为 7 年，存续期内，发行人的债务偿还压力的计算见下表 27。

表 27: 发行人债务偿还压力测算表

单位: 万元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
有息负债当年偿付规模	26,047.56	24,884.06	49,626.82	42,210.41	45,215.14	42,825.46	35,824.04	19,686.22
其中: 银行借款偿还规模	20,446.99	18,886.09	30,365.65	25,672.94	26,547.28	22,374.50	15,516.97	13,963.83
银行贷款本金	11,000.00	9,650.00	21,690.00	18,160.00	19,960.00	16,830.00	10,830.00	9,830.00
银行贷款利息	9,446.99	9,236.09	8,675.65	7,512.94	6,587.28	5,544.50	4,686.97	4,133.83
其他债务偿还规模	2,665.97	3,063.37	2,926.57	789.77	3,507.06	5,877.16	6,320.17	5,722.39
借款本金	1,500.00	2,000.00	2,000.00	0.00	2,717.29	5,120.00	5,637.29	5,120.00
借款利息	1,165.97	1,063.37	926.57	789.77	789.77	757.16	682.88	602.39
已发行企业债券偿还规模	2,934.6	2,934.6	16,334.6	15,747.7	15,160.8	14,573.8	13,986.9	0.00
本金	0.00	0.00	13400.00	13400.00	13400.00	13400.00	13,400.00	0.00
利息	2,934.60	2,934.60	2,934.60	2,347.68	1,760.76	1,173.84	586.92	0.00
本期债券偿付规模	0.00	5,700.00	5,700.00	24,700.00	23,560.00	22,420.00	21,280.00	20,140.00
本金	0.00	0.00	0.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00
利息	0.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	4,560.00	3,420.00	2,280.00	1,140.00
合计	26,047.56	30,584.06	55,326.82	66,910.41	68,775.14	65,245.46	57,104.04	39,826.22

备注: 上表本期债券偿付利息以 6.00% 计算得到。

## 5、对外担保情况

截至 2017 年 3 月末，发行人对外担保明细见下表。

表 28：截至 2017 年 3 月 31 日发行人对外担保明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	备注
京山县京诚投资开发有限公司	京山县路桥建设有限公司	10,000.00	2016.2.4	2019.2.4	
京山县京诚投资开发有限公司	京山京诚工业建设有限公司	15,000.00	2017.1.3	2020.1.2	
-	合计	25,000.00	-	-	

## 6、受限资产情况

发行人受限资产为公司向银行借款、对外担保用以提供抵押担保的土地资产，截至 2017 年 3 月 31 日，发行人主要受限资产为土地，受限面积 1,455,059.62 平方米，受限资产账面价值为 183,869.36 万元，具体受限情况见表 29。

表 29：截止 2017 年 3 月 31 日发行人受限资产明细

序号	资产名称	账面价值 (万元)	面积(平方米)	受限原因
1	京国用(2011)第199号	15,284.89	95,830.00	抵押
2	京国用(2014)第0478号	833.69	30,197.88	抵押
3	京国用(2015)第1592号	17,184.91	40,982.11	抵押
4	京国用(2015)第1593号	16,350.43	38,959.12	抵押
5	京国用(2015)第1600号	33,906.32	80,825.55	抵押
6	京国用(2015)第3847号	1,352.00	26,342.72	抵押
7	京国用(2015)第3846号	516.88	10,065.05	抵押
8	京国用(2015)第3443号	3,576.56	30,895.72	抵押
9	京国用(2015)第3445号	2,886.00	23,420.39	抵押
10	京国用(2016)第0133号	616.72	16,179.69	抵押
11	京国用(2016)第0131号	504.40	7,408.78	抵押

12	京国用(2016)第0126号	1,116.96	20,566.03	抵押
13	京国用(2016)第0127号	512.72	9,451.66	抵押
14	京国用(2016)第0129号	2,610.40	48,630.39	抵押
15	京国用(2016)第0130号	1,393.60	26,062.25	抵押
16	京国用(2016)第0132号	627.12	21,051.59	抵押
17	京国用(2016)第0128号	895.44	23,521.52	抵押
18	京国用(2016)第0107号	268.92	4,107.19	抵押
19	京国用(2016)第0108号	1,431.00	27,252.14	抵押
20	京国用(2016)第0109号	790.56	14,780.04	抵押
21	京国用(2016)第0110号	233.28	6,331.03	抵押
22	京国用(2016)第0122号	232.35	4,374.58	抵押
23	京国用(2016)第0115号	1,584.84	24,833.79	抵押
24	京国用(2016)第0118号	2,488.78	41,685.62	抵押
25	京国用(2016)第0120号	881.73	16,516.22	抵押
26	京国用(2016)第0114号	573.60	10,810.10	抵押
27	京国用(2016)第0124号	881.06	15,731.54	抵押
28	京国用(2016)第0119号	258.82	8,074.45	抵押
29	京国用(2016)第0121号	416.03	10,636.39	抵押
30	京国用(2016)第0116号	764.32	10,949.73	抵押
31	京国用(2016)第0117号	666.10	12,119.97	抵押
32	京国用(2016)第0123号	305.12	7,815.95	抵押
33	京国用(2016)第0060号	6,761.26	158,813.95	抵押
34	京国用(2016)第2497号	14,368.73	63,613.61	抵押
35	京国用(2016)第2498号	12,155.66	53,525.09	抵押
36	京国用(2016)第0102号	1,282.86	23,194.49	抵押
37	京国用(2016)第2824号	5,602.70	37,986.06	抵押
38	京国用(2016)第0098号	1,520.80	37,715.32	抵押
39	京国用(2016)第0099号	1,245.34	15,467.66	抵押
40	京国用(2016)第0097号	714.88	8,823.08	抵押
41	京国用(2016)第0096号	1,393.69	34,082.81	抵押
42	京国用(2016)第0103号	2,856.20	70,000.00	抵押

43	京国用（2016）第2825号	17,548.36	48,529.09	抵押
44	京国用（2016）第2826号		56,591.64	抵押
45	京国用（2016）第2827号		13,640.96	抵押
46	鄂（2016）京山县不动产第0000474号	6,473.33	66,666.67	抵押
合计	-	183,869.36	1,455,059.62	-

## 7、关联交易披露

根据《审计报告》（大信审字[2017]第2-01220号），发行人无需要披露的关联交易事项

综上所述，公司运营状况良好，营业收入和净利润相对稳定，盈利能力较强；公司目前资产负债水平较低，偿债能力较强。

**四、发行人2014年-2016年及2017年3月经审计的资产负债表、利润及利润分配表和现金流量表（见附表二、附表三、附表四）；发行人2017年三季度未经审计的资产负债表、利润及利润分配表和现金流量表（见附表八、附表九、附表十）**

## 第十一条已发行尚未兑付的债券

截至 2017 年 3 月 31 日，发行人已发行企业债券未偿还本金金额为 6.7 亿元，明细情况如表 30：

表 30 截至 2017 年 3 月 31 日发行人企业债券情况表

债券简称	发行时间	债券品种	金额 (亿元)	利率 (%)	期限 (年)	担保情况
16京诚债	2016-8-26	企业债	6.70	4.38	7	由重庆三峡担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

“16 京诚债”业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2016]227 号文件批准公开发行，募集资金共 6.70 亿元，其中 40,800.00 万元主要用于京山县 2015 年两村两片区棚户区改造项目，26,200.00 万元拟用于补充发行人的营运资金。截止 2017 年 3 月 31 日，收到债券募集资金 67,000.00 万元；募集资金使用情况为：支付项目投资款 40,800.00 万元，补充流动资金 26,200.00 万元。

2017 年 8 月 29 日，发行人完成首次付息 2,934.60 万元。

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、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情况。

## 第十二条 筹集资金用途

### 一、募集资金用途概况

本期债券募集资金共 9.5 亿元，其中 57,000.00 万元拟用于京山中小企业科技产业园建设项目，38,000.00 万元拟用于补充发行人的营运资金。募集资金使用情况如下表：

表 31：募集资金用途

序号	项目名称	总投资 (万元)	批准 文号	拟使用额度 (万元)	债券资金占项 目总投资比例
1	京山中小企业科技产业园建设项目	87,587.11	京发改审批 【2017】125 号	57,000	65.08%
2	补充营运资金	-	-	38,000	-
	合计	87,587.11	-	95,000	-

### 二、募集资金投资项目情况

本期债券的募投项目为京山中小企业科技产业园建设项目，项目具体情况如下：

#### (一) 项目审批情况

表 32：京山中小企业科技产业园项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2017.6.16	京山县国土资源局	关于京山中小企业科技产业园建设项目用地的预审意见	京土资预审字[2017]76号
2017.6.16	京山县住房和城乡建设局	关于京山中小企业科技产业园建设项目选址意见书	京规选址2017014号
2017.6.16	京山县住房和城乡建设局	关于京山中小企业科技产业园建设用地规划许可证	京规用地2017013号
2017.6.27	京山县人民政府办公室	关于京山中小企业科技产业园建设项目社会稳定风险评估报告审查意见的批复	京政办函[2017]27号
2017.7.19	京山县发展和改革局	关于京山中小企业科技产业园建设项目节能评估报告书的批复	京发改字[2017]59号
2017.7.24	京山县环境保护局	关于京山县京诚投资开发有限公司京山中小企业科技产业园建设项目环境影响报告表的	京环建[2017]12号

		审批意见	
2017.7.20	京山县发展和改革局	关于京山中小企业科技产业园建设项目可行性研究报告的批复	京发改审批[2017]125号

本项目不存在强拆、强建等情况。

## （二）项目建设主体

本项目建设主体为京山县京诚投资开发有限公司。

## （三）项目建设内容

京山中小企业科技产业园建设项目规划净用地面积约 1,317.01 亩，分为四大功能分区，主要包括厂房区、研发区、办公区及仓库区。

项目总建筑面积 502,480.00 m<sup>2</sup>，其中厂房建筑面积 450,314.92 m<sup>2</sup>，研发中心建筑面积 10,855.00 m<sup>2</sup>，配套办公楼建筑面积 10,498.00 m<sup>2</sup>，仓库建筑面积 30,812.08 m<sup>2</sup>。建筑占地面积 316,320.87 m<sup>2</sup>，建筑密度 36.03%，容积率 1.07，绿地率 11.51%，机动车停车位 2583 个，非机动车停车位 2684 个。配套建设道路并对建筑周围进行绿化和美化；配套建设给排水、通风空调、供配电及消防、网络系统。各建筑面积详见技术经济指标表。

京山中小企业科技产业园建设项目中研发中心为 5 栋、办公楼为 6 栋，均为独栋建筑，所占用的土地全部为工业用地。

表 33 : 主要技术经济指标表

序号	项目名称	单位	数量	备注
一	技术指标			
1	规划净用地面积	亩	1,317.01	
2	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	316,320.87	
3	总建筑面积	m <sup>2</sup>	502,480.00	计容建筑面积 935,712.52 m <sup>2</sup>
3.1	厂房建筑面积	m <sup>2</sup>	450,314.92	60 栋
3.2	研发中心建筑面积	m <sup>2</sup>	10,855.00	5 栋
3.3	配套办公楼建筑面积	m <sup>2</sup>	10,498.00	6 栋
3.4	仓库建筑面积	m <sup>2</sup>	30,812.08	20 栋

4	建筑密度	%	36.03	
5	容积率		1.07	
6	绿地率	%	11.51	绿化面积 101,053.64 m <sup>2</sup>
7	道路面积	m <sup>2</sup>	460,636.55	
8	停车位	个	5267	
8.1	机动车位	个	2583	
8.2	非机动车位	个	2684	
9	行政办公及生活服务设施用地面积 5,338.25 m <sup>2</sup> , 占总用地的 0.61%			
注: 根据国土资发〔2004〕232号, 《关于发布和实施<工业项目建设用地控制指标(试行)>的通知》, 其中附件1部分(控制指标应用说明)中, 关于容积率的指标解释中指出: “当建筑物层高超过8米, 在计算容积率时该层建筑面积加倍计算”。				

#### (四) 项目总投资及募集资金使用安排

本项目总投资为 87,587.11 万元, 其中: 建设投资 80,699.68 万元, 建设期利息 6,840.00 万元, 流动资金 47.43 万元。项目资金由项目建设单位自筹资金 30,587.11 万元, 建设期 2 年, 本期债券募集资金中 57,000.00 万元将用于此项目, 占该项目投资总额的 65.08%。

根据京山中小企业科技产业园建设项目可研报告内容, 本项目商业配套设施中研发中心建筑面积 10,855.00 m<sup>2</sup>, 占总建筑面积比例为 2.16%, 投资金额为 2,064.74 万元, 占总投资比例为 2.36%; 配套办公楼建筑面积 10,498 m<sup>2</sup>, 占总建筑面积比例为 2.09%, 投资金额为 1,996.83 万元, 占总投资比例为 2.28%, 两者合计建筑面积占总建筑面积比例为 4.25%, 投资金额占总投资金额比例为 4.64%。

本项目总投资中 57,000.00 万元使用本期企业债券融资的资金, 剩余 30,587.11 万元全部为企业自有资金。

目前发行人自有资金充足, 为本期债券募投项目按期完成提供了强有力的保障, 自筹资金安排计划如下。

表 34: 京山中小企业科技产业园建设项目自筹资金安排情况

时间	计划到位资本资金（万元）
2017年9月	9,176.13
2018年2月	8,564.39
2018年8月	7,646.78
2019年2月	5,199.81
<b>合计</b>	<b>30,587.11</b>

截止目前，京山中小企业科技产业园建设项目第一笔资本金9,176.13万元已全部到位，该笔资金来源全部为企业自有资金。

### （五）项目进展情况

本项目建设期为2年，具体项目进度如下：

第一阶段（2017年9月-2017年11月）：规划设计、可研、环评报告编制及批复；

第二阶段（2017年12月-2018年2月）：征地、勘探及施工图设计、前期工程及项目招标；

第三阶段（2018年3月-2019年8月）：工程建设及竣工验收。

截止目前，发行人已完成前期规划设计、项目可行性研究、相关批复等，正在进行勘察设计、施工单位招投标等前期工作，实际投入资金为326.08万元，预计实际开工建设的时间为2018年3月。

### （六）项目建设的必要性

#### 1、有利于促进区域国民经济的发展

京山中小企业科技产业园建设项目涉及产业属于知识密集型、技术密集型与劳动力密集型产业。项目的建设对于区域内传统工业相关产业和战略性新兴产业都具有重要的带动和引领作用。以中小企业为主题，可以促进地区工业产业的规模化、集约化发展，而且还能促进相关产业通过掌握核心技术、降低产品成本、提高区域高附加值现代产业比重，大力发展战略性新兴产业，促进产业结构优化升级，显著地提高京山工业经济竞争力，进而提高区域经济实力。

## 2、有利于资源节约利用

资源消耗的主体主要有企业、居民和政府，其中企业是资源消耗的基本主体，特别是工业企业更是资源消耗的基本主体。要想推进资源节约型社会建设，从结构优化角度来看，关键是要推进产业结构优化升级，大力发展战略消耗少、环境破坏小的产品、企业和产业。一般说来，现代服务业、高新技术产业、效率高的企业、产业布局合理的区域，往往资源节约效果较好。因此，本项目的建设可以在优化区域产业结构的同时，极大地推动京山“两型”社会的建设。

## 3、有利于提高企业技术水平，促进产业聚集

京山中小企业科技产业园建设项目建设将有利于进一步提高园区乃至区域企业技术引进、消化、吸收能力。形成网络化的研发体系，创建若干面向园区、行业和乃至社会中小企业的科技技术推广服务中心，为产品生产、科技开发、技术支持与推广、商务办公、信息咨询以及人才培训等功能于一体飞集合搭建平台，带动优势产业整体技术升级；促进区域企业人力资源要素合理流动和优化组合；提高企业自主研发能力以增强企业群体的核心竞争力，推动产业集群由低成本型向高新科技型转变，加快产业集聚步伐。

## 4、有利于城市化发展建设

本项目的开展实施以京山现实需求与项目所在地得天独厚的地理位置为依托，以日趋开放的全球商贸、交流环境，京山“工业倍增”计划、城乡统筹发展以及省市县“十三五”规划和湖北省相关推进产业结构调整优化升级政策的实施为契机，积极建设成为高品质的科技技术型产业承接园区，促进地区工业经济崛起、产业聚集发展。另外，本项目还将承担提升地区商贸经济综合竞争力、促进多方合作交流、引入外资为重要使命，项目的开发同时有利于提高完善区域当前配套

基础设施，对京山县发展具有重要的战略意义，因此本项目的开发建设很有必要。

### 5、有利于缓解区域就业压力

社会居民就业是国家的头等大事，在我国已作为维护国家和社会稳定的大事来抓。我国人口众多，随着城市化水平的提高，大量农民转变为城市市民，同时随着高校的扩招，每年有数百万的大学毕业生面临找工作，我国就业形式严峻。如何提高地区的就业率，直接关系到人们的生活改善，社会的稳定与和谐。本项目的建设有利于带动项目周边商品流、信息流、人才流、资金流，以及现代化配套行业的发展。这是产业结构的市场化调整，调整的结果是产业结构的升级，同时可提供大量服务就业岗位。本项目的建设运营，大大缓解了地区就业压力，增加了地区居民社会保险普及率，有利于构建地区和谐社会。

## （七）项目社会效益

### 1、促进京山县及荆门地区的工业升级和发展

京山中小企业科技产业园建设项目的建设发展，将大幅促进各高端装备制造领域的制造商、贸易商在空间上实现高度聚集，并提供集运输、仓储、配送、装卸搬运、流通加工于一体的综合物流服务，大大降低了区域商贸流通环节的交易成本，这将为区域内传统交易市场和贸易商的转型发展提供强大的推动作用，从而提升区域汽车工业集中度及专业化分工程度，推动区域内的高新科技产业和高端装备制造产业的升级转型，促进实现商贸物流产业的跨越式发展。

### 2、将对提高京山县生产总值和税收有突出贡献

京山中小企业科技产业园建成达到设计规模后，产业园各产业的制造商、技术研发企业、批发商、零售商、货运代理商、运输企业、物流仓储配送企业、流通加工企业以及配套的餐饮、住宿、零售等服

务企业在空间上实现了高度的聚集，大幅降低了各大经营主体间的交易成本，产业园将在区域市场中具有较强的影响力，并占到较高的市场份额。对于拉动区域经济发展和财政收入的增长起到显著的效果。

### 3、将大幅提升周边地块的招商引资的吸引力

京山中小企业科技产业园投资规模大，项目定位清晰，内部大量现代化的生产、技术研发、物流服务等基础设施的建设，将大大强化周边基础设施的建设水平。随着产业园的建设发展，高端装备制造及商贸物流产业在地块周边的空间聚集与快速发展，将大幅提升周边区域的商业价值，从而对于各类投资项目的吸引力将大幅增强，京山中小企业科技产业园的规划建设将对京山城市的建设发展起到显著的推动作用。

### 4、促进区域现代服务业发展，创造就业机会，有利于维护社会稳定

随着京山中小企业科技产业园的运营投产，大量制造商、技术人员、贸易商、物流企业的入驻到产业园内部，与之配套的物业、餐饮、住宿、会议、会展等方面的服务都将得到大力的发展，可提供诸如生产制造、技术研发、市场交易、仓储管理、物业管理、司机、服务行业等领域大量的就业机会。根据园区内现有的产业从业人员的需求规模经验情况，初步估计本项目将创造约 10000 余个直接就业机会。

产业园的建设还将带动汽车零配件产品及智能装备的上下游的一系列行业的间接就业机会。因此，本项目建设将大幅提升区域内的就业率，将对维护社会稳定，构建和谐社会起到显著作用。

### 5、有利于减轻道路、环境、能源压力，实现低碳发展目标

京山中小企业科技产业园的建设发展，为区域范围内的工业制造资源集聚和整合提供了基础平台，将极大程度上使各种产业及物流服

务资源实现优势互补，从而促使物流设施设备的利用率得到了全面提升。尤其是社会返程车辆的利用，对车辆的空载和超限运输治理有着显著的改善功效，有效减缓了经济发展对道路的压力、对环境的压力和对能源的压力。产业园的建设发展将是促进实现节能减排目标，实现低碳发展的重要载体。

### （八）项目经济效益

根据中德华建（北京）国际工程技术有限公司（资格证书：工咨甲 12120060050）编制的《京山中小企业科技产业园建设项目可行性研究报告》，本项目的投资收益主要来自于经营场地收入，即建筑物的销售及租金收入。

不同功能区域内的不同建筑的租金和售价也不尽相同，本项目建成后将形成四大功能分区，主要包括厂房区、研发区、办公区及仓库区，相关租售比例暂定如下表 35 所示：

表 35：京山中小企业科技产业园租售比例

功能分区	厂房	研发中心	配套办公楼	仓库
销售比例	100.00%	0.00%	0.00%	50.00%
出租比例	0.00%	100.00%	100.00%	50.00%

#### 1、销售收入测算

##### （1）销售收入的可比价格

登录京山房产网站可以看到，京山县超过一半的在售楼盘均价已超过 3,000 元/平方米。通过调查项目周边的在售楼盘销售均价的实际情况，本期债券募投项目销售收入可比价格具体情况见表 36。

表 36：项目周边在售楼盘销售均价

序号	楼盘	所处位置	销售均价 (元/m <sup>2</sup> )
一	商品房		

1	中建·荆南熙园	掇刀区虎牙关大道与望兵石路交汇处	4,300
2	凯凌·香格里拉三期	东宝区荆门市天鹅广场四干渠西侧	3,600
3	中国铁建·公园 3326	东宝区白云大道 46 号	4,300
4	万华城	东宝区象山大道与泉口路交汇处西行	3,900
5	万达华府	掇刀区荆门市漳河新区象山大道与体	4,500
6	金茂蓝山	京山新阳大道京宋公路口	3,200
7	明珠花园	京山县京源大道西端	2,700
8	天居华庭	京山轻机大道	2,850
9	毓秀学城	京山一中对面	2,980
10	京山金色家园	京山县新市大道 6 号	2,800
11	丹桂国际花卉城	新市大道与皂当公路交汇处	3,200
12	阳光丽苑	京山县轻机大道社保局对面	2,800
13	凯发·御景天城	新市大道与人民大道交汇处	3,400
14	金环湾花苑二期	京山县人民法院旁	3,150
15	格兰小城	新市大道与皂当公路交汇处	3,280
16	文峰·新都汇	武荆连接线与京山河交汇处	2,760
二	厂房、仓库		
1	荆门科创特区	荆门市掇刀区高新区交通大道与沪蓉高速交 汇处	2,800
2	荆门市掇刀区台银孵化园	荆门市掇刀区荆南大道	2,750
3	荆门市掇刀区麻城工业园	荆门市掇刀区 S219(迎宾大道)	2,800
4	东宝工业园	荆门市 G207 国道, 区行政服务中心、区公安 局和区环保局附近	2,650
5	荆门腾飞达物流园	荆门市掇刀区迎宾大道 1 号	2,700
6	荆门九曜物流园	荆门市掇刀区荆门掇刀区迎宾大道与 G55 二 广高速入口交叉口	2,700
7	百盟慧谷	荆门市高新区龙井大道与福耀二路交汇处	3,100
8	钟祥华中国际车城	钟祥市西环二路(光谷鑫城斜对面)	2,750
9	钟祥创业园	钟祥市西环二路与郊郢路交汇处	2,800
10	沙洋纪山镇聿丰纺织 公司闲置空厂房	荆门市沙洋县纪山镇金牛路 8 号	2,600
11	京山县经济开发区德	荆门市京山县随岳连接线与盘堰路交汇处	2,550

	和机电产业园		
12	京山金瑞物流园	荆门市京山县随岳连接线屈场村附近	2,600

上述的销售均价中,部分是包含了与住宅配套的商务用房的销售价格,因此,在充分体现本项目公益性的基础上,考虑未来两年可能存在的涨价因素,结合目前项目地周边在售楼盘的实际销售价格,本项目暂定厂房和仓库的销售单价均为2,300元/平方米。

## (2) 销售收入测算

### 1) 厂房

本项目建成后,厂房的总建筑面积为450,314.92m<sup>2</sup>,暂定其销售比例为100%,则可销售面积为450,314.92m<sup>2</sup>。销售单价暂定为2,300元/m<sup>2</sup>,则厂房的销售收入为103,572.43万元。具体收入明细见表37:

表37 本项目厂房销售收入明细表

项目	合计	运营期				
		2019	2020	2021	2022	2023
建造面积 (m <sup>2</sup> )	450,314.92					
销售比例	100.00%	25.00%	20.00%	20.00%	20.00%	15.00%
销售面积 (m <sup>2</sup> )	450,314.92	112,578.73	90,062.98	90,062.98	90,062.98	67,547.24
销售单价 (元/m <sup>2</sup> )		2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
销售收入 (万元)	103,572.43	25,893.11	20,714.49	20,714.49	20,714.49	15,535.86

### 2) 仓库

本项目建成后,仓库的总建筑面积为30,812.08m<sup>2</sup>,暂定其销售比例为50%,则可销售面积为15,406.04m<sup>2</sup>。销售单价暂定为2,300元/m<sup>2</sup>,则仓库的销售收入为3,543.39万元。具体收入明细见表38:

表38 本项目仓库销售收入明细表

项目	合计	运营期				
		2019	2020	2021	2022	2023
建造面积 (m <sup>2</sup> )	30,812.08					

销售比例	50.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
销售面积 (m <sup>2</sup> )	15,406.04	3,081.21	3,081.21	3,081.21	3,081.21	3,081.21
销售单价(元/m <sup>2</sup> )		2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
销售收入 (万元)	3,543.39	708.68	708.68	708.68	708.68	708.68

### 3) 销售收入合计

综上所述，本项目计算期内销售收入合计为 107,115.82 万元。

## 2、租金收入测算

### (1) 租金收入的可比价格

根据京山房产网显示的相关数据可知，目前，京山县办公楼的办公楼租金价格为 10-30 元/m<sup>2</sup>·月不等，考虑未来两年可能存在的涨价因素，暂定本项目研发中心的租赁单价为 15 元/m<sup>2</sup>·月，配套办公楼的租赁单价为 15 元/m<sup>2</sup>·月，仓库的租赁单价为 10 元/m<sup>2</sup>·月。本期债券募投项目租金收入可比价格具体情况见表 39。

表 39: 项目周边产业园租金均价

序号	楼盘	所处位置	租赁均价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	
			研发、办公	仓库
1	荆门科创特区	荆门市掇刀区高新区交通大道与沪蓉高速交汇处	22	16
2	荆门市掇刀区台银孵化园	荆门市掇刀区荆南大道	20	15
3	荆门市掇刀区麻城工业园	荆门市掇刀区 S219(迎宾大道)	21	15
4	东宝工业园	荆门市 G207 国道，区行政服务中心、区公安局和区环保局附近	18	14
5	荆门腾飞达物流园	荆门市掇刀区迎宾大道 1 号	19	15
6	荆门九曜物流园	荆门市掇刀区荆门掇刀区迎宾大道与 G55 二广高速入口交叉口	20	16
7	百盟慧谷	荆门市高新区龙井大道与福耀二路交	22	18

		汇处		
8	钟祥华中国际车城	钟祥市西环二路(光谷鑫城斜对面)	20	14
9	钟祥创业园	钟祥市西环二路与郊郢路交汇处	21	15
10	沙洋纪山镇聿丰纺织公司闲置空厂房	荆门市沙洋县纪山镇金牛路 8 号	19	13
11	京山县经济开发区德和机电产业园	荆门市京山县随岳连接线与盘堰路交汇处	19	13
12	京山金瑞物流园	荆门市京山县随岳连接线屈场村附近	19	13

## (2) 租金收入测算

### 1) 研发中心

本项目建成后，研发中心的总建筑面积为 10,855.00 m<sup>2</sup>，暂定其出租比例为 100%，则可出租面积为 10,855.00 m<sup>2</sup>。本项目研发中心 2019 年-2023 年出租比例分别为可出租面积的 60.00%，70.00%，80.00%，90.00%，100.00%。月租金暂定为 15 元/m<sup>2</sup>，则研发中心满负荷运营年租金收入为 195.39 万元。

表 40：本项目研发中心租赁收入明细表

项目	合计	运营期				
		2019	2020	2021	2022	2023
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	10,855.00	10,855.00	10,855.00	10,855.00	10,855.00	10,855.00
出租比例		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%
月租金 (元/m <sup>2</sup> )		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
年租金 (万元)	781.56	117.23	136.77	156.31	175.85	195.39

### 2) 配套办公楼

本项目建成后，配套办公楼的总建筑面积为 10,498.00 m<sup>2</sup>，暂定其出租比例为 100%，则可出租面积为 10,498.00 m<sup>2</sup>。本项目办公楼 2019 年-2023 年出租比例分别为可出租面积的 80.00%，90.00%，100.00%，100.00%，100.00%。配套办公楼月租金暂定为 15 元/m<sup>2</sup>。则配套办公楼满负荷运营年租金收入为 188.96 万元。

表 41：本项目办公楼租赁收入明细表

项目	合计	运营期				
		2019	2020	2021	2022	2023
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	10,498.00	10,498.00	10,498.00	10,498.00	10,498.00	10,498.00
出租比例		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%
月租金 (元/m <sup>2</sup> )		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
年租金 (万元)	888.13	151.17	170.07	188.96	188.96	188.96

### 3) 仓库

本项目建成后，仓库的总建筑面积为 30,812.08 m<sup>2</sup>，暂定其出租比例为 50%，则可出租面积为 15,406.04 m<sup>2</sup>。本项目仓库 2019 年-2023 年出租比例分别为可出租面积的 60.00%，70.00%，80.00%，90.00%，100.00%。仓库月租金暂定为 10 元/m<sup>2</sup>。则仓库满负荷运营年租金收入为 184.87 万元。

表 42：本项目仓库租赁收入明细表

项目	合计	运营期				
		2019	2020	2021	2022	2023
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	15,406.04	15,406.04	15,406.04	15,406.04	15,406.04	15,406.04
出租比例		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%
月租金 (元/m <sup>2</sup> )		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
年租金 (万元)	739.49	110.92	129.41	147.90	166.39	184.87

### 4) 租赁收入合计

综上所述，本项目计算期内租赁收入合计为 2,409.18 万元。

本项目在存续期内，预计可实现各项收入合计 109,525.00 万元，成本费用合计 94,998.93 万元，税金及附加合计为 6,640.90 万元，利润总额合计为 7,885.17 万元。本项目所得税后投资回收期为 5.98 年，剔除 2 年建设期后为 3.98 年；所得税后财务内部收益率为 6.15%，高于 5% 的财务基准折现率，所得税后累计财务净现值为 3,058.14 万元，大于零，因此在财务上是可行的。

本期债券募投项目总投资额为 87,587.11 万元，债券存续期内的项目收入扣减经营成本、税金及附加后的项目收益合计为 102,704.03

万元，与项目总投资的覆盖倍数为 1.17，项目收益能够覆盖项目总投资。本项目收益测算及还本付息能力详见表 43。

**表 43：项目收益测算及还本付息能力表**

项目	合计	建设期		运营期				
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
营业收入 (万元)	109,525.00	-	-	26,981.11	21,859.42	21,916.34	219,54.36	16,813.77
税金及附加 (万元)	6,640.90	-	-	1,611.28	1,320.28	1,330.15	1,336.74	1,042.46
经营成本 (万元)	180.07	-	-	31.91	34.19	36.47	37.99	39.51
项目收益 (万元)	102,704.03	-	-	25,337.92	20,504.95	20,549.72	20,579.63	15,731.80
所得税后净现金流(万元)	19,700.88	-64,559.75	-16,139.94	235,97.10	19,109.18	19,142.76	19,166.77	19,384.76
利息备付率			1.28	1.31	1.77	2.68	4.18	1.28
偿债备付率			2.17	1.76	1.76	1.76	1.35	2.17

由此，在债券存续期内，本项目营业收入扣除营业成本后的项目收益为 102,704.03 万元可覆盖项目总投资 87,587.11 万元，项目经济效益良好。项目进入运营期后偿债备付率大于 1，可覆盖募投项目使用债券资金的本息和。

### 三、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 38,000.00 万元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

### 四、募集资金使用计划及管理制度

#### (一) 募集资金使用计划

本期债券募集资金不超过 9.5 亿元人民币，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，用于京山中小企业科技产业园建设项目的比例不超过项目总投资的 70%。

## （二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时发行人将依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。发行人已聘请中国农业银行股份有限公司京山县支行和中国建设银行股份有限公司荆门分行作为本期债券的监管银行，按照《2017 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时发行人的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

## 五、发行人相关承诺

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人承诺项目收入优先用于偿还本期债券以保护投资者利益。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

## 第十三条 偿债保证措施

### 一、本期债券偿债计划安排

#### （一）偿债计划概况

本期债券发行规模不超过 9.5 亿元人民币，每年付息一次。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 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

#### （二）设置偿债资金专户

发行人聘请银行机构担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向发行人报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知发行人要求补足。

#### （三）偿债计划的人员安排

发行人将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

#### （四）偿债计划的财务安排

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

### 1、偿债资金归集计划

发行人将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第3个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个兑付日前的第10个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金，即债券发行总额的20%。

### 2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

## 二、本期债券的偿债保障措施

### （一）公司优良财务状况是本期债券本息偿付的坚实基础

截至2017年3月31日，资产总额842,167.40万元，负债总额358,053.23万元，所有者权益合计484,114.18万元，资产负债率42.52%。2014-2016年度发行人实现营业收入23,753.77万元、29,204.59万元和50,776.66万元，净利润分别为6,005.25万元、7,364.13万元和18,260.37万元，三年平均净利润10,543.25万元。公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司多元化的经营模式、较强的盈利能力良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支

撑。

## （二）投资项目收益是本期债券本息偿付的重要来源

京山中小企业科技产业园的服务范围非常广泛，包含了经营场地、资金服务、风险投资、市场服务、商务服务、后勤服务以及销售平台服务等多个方面，收入形式也是多种多样。考虑到其部分营运模式现阶段难以量化，因此为方便计算，暂只考虑经营场地收入，即建筑物的销售及租金收入。

### （1）销售收入测算

#### 1) 厂房

本项目建成后，厂房的总建筑面积为 450,314.92 m<sup>2</sup>，暂定其销售比例为 100%，则可销售面积为 450,314.92 m<sup>2</sup>。销售单价暂定为 2,300 元/m<sup>2</sup>，则厂房的销售收入为 103,572.43 万元。

#### 2) 仓库

本项目建成后，仓库的总建筑面积为 30,812.08 m<sup>2</sup>，暂定其销售比例为 50%，则可销售面积为 15,406.04 m<sup>2</sup>。销售单价暂定为 2,300 元/m<sup>2</sup>，则仓库的销售收入为 3,543.39 万元。

本项目计算期内销售收入合计为 107,115.82 万元。

### （2）租金收入测算

#### 1) 研发中心

本项目建成后，研发中心的总建筑面积为 10,855.00 m<sup>2</sup>，暂定其出租比例为 100%，则可出租面积为 10,855.00 m<sup>2</sup>。本项目研发中心 2019 年-2023 年出租比例分别为可出租面积的 60.00%，70.00%，80.00%，90.00%，100.00%。月租金暂定为 15 元/m<sup>2</sup>，则研发中心满负荷运营年租金收入为 195.39 万元。

#### 2) 配套办公楼

本项目建成后，配套办公楼的总建筑面积为 10,498.00 m<sup>2</sup>，暂定其出租比例为 100%，则可出租面积为 10,498.00 m<sup>2</sup>。本项目办公楼 2019 年-2023 年出租比例分别为可出租面积的 80.00%，90.00%，100.00%，100.00%，100.00%。配套办公楼月租金暂定为 15 元/m<sup>2</sup>。则配套办公楼满负荷运营年租金收入为 188.96 万元。

### 3) 仓库

本项目建成后，仓库的总建筑面积为 30,812.08 m<sup>2</sup>，暂定其出租比例为 50%，则可出租面积为 15,406.04 m<sup>2</sup>。本项目仓库 2019 年-2023 年出租比例分别为可出租面积的 60.00%，70.00%，80.00%，90.00%，100.00%。仓库月租金暂定为 10 元/m<sup>2</sup>。则仓库满负荷运营年租金收入为 184.87 万元。

### 4) 租赁收入合计

本项目计算期内租赁收入合计为 2,409.18 万元。

### (3) 项目收益及现金流测算

该投资项目在运营期间累计可取得 109,525.00 万元营业收入，扣除成本费用后，该投资项目在运营期间累计可取得净利润 5,913.88 万元，具体项目收益测算及还本付息能力见表 44。

表 44：项目收益测算及还本付息能力表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期				
		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入 (万元)	109,525.00	-	-	26,981.11	21,859.42	21,916.34	219,54.36	16,813.77
税金及附加 (万元)	6,640.90	-	-	1,611.28	1,320.28	1,330.15	1,336.74	1,042.46
经营成本 (万元)	180.07	-	-	31.91	34.19	36.47	37.99	39.51
项目收益 (万元)	102,704.03	-	-	25,337.92	20,504.95	20,549.72	20,579.63	15,731.80
所得税后净现金流 (万元)	19,700.88	-64,559.75	-16,139.94	235,97.10	19,109.18	19,142.76	19,166.77	19,384.76
利息备付率			1.28	1.31	1.77	2.68	4.18	1.28

偿债备付率			2.17	1.76	1.76	1.76	1.35	2.17
-------	--	--	------	------	------	------	------	------

项目财务计划现金流量表见表 45:

表 45: 京山中小企业科技产业园建设项目财务计划现金流量表

单位: 万元

名称	合计	建设期		运营期				
		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
现金流入	114,268.92	0.00	0.00	26,981.11	21,859.42	21,916.34	21,954.36	21,557.69
现金流出	90,031.75	64,559.75	16,139.94	2,286.65	1,851.95	1,864.09	1,870.63	1,458.76
所得税前净现金流量	24,237.17	-64,559.75	-16,139.94	24,694.47	20,007.47	20,052.25	20,083.74	20,098.93
所得税后净现金流量	19,700.88	-64,559.75	-16,139.94	23,597.10	19,109.18	19,142.76	19,166.77	19,384.76

本项目计算期内营业收入合计为 109,525.00 万元, 成本费用合计为 94,998.93 万元, 税金及附加合计为 6,640.90 万元, 利润总额合计为 7,885.17 万元。项目所得税后投资回收期为 5.98 年, 所得税后财务内部收益率为 6.15%, 所得税后累计财务净现值为 3,058.14 万元, 项目在经济运行上是可行的。

### (三) 担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证

#### 1、担保情况

本期债券由重庆三峡担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### 2、担保人基本情况

名称: 重庆三峡担保集团股份有限公司

住所: 重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

法定代表人: 李卫东

注册资本: 46.5 亿元

经营范围: 贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务; 再担保, 债券发行担保(按

许可证核定期限从事经营）。诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营）

重庆三峡担保集团股份有限公司于 2006 年 9 月正式挂牌成立，目前货币注册资本金人民币 465,000.00 万元，是全国注册资本规模最大的政策性担保机构之一。4 家股东为重庆渝富资产经营管理有限公司、中国长江三峡集团公司、国开金融有限责任公司和三峡资本控股有限责任公司，是全国唯一具备省级地方政府、超大型央企和国家级政策性银行股东背景的全资国有大型综合性担保集团。

三峡担保始终坚持“政策性目标，市场化运作”的经营理念，在全国范围内广泛开展间接融资担保、直接融资担保、非融资担保、再担保及投资咨询、财务顾问等多元化综合金融服务，具备债券、基金、中期票据、短期融资券等资本市场金融产品担保资质。集团下设江津、万州、黔江 3 家市内分公司及成都、武汉、西安、北京、昆明 5 家异地分公司，全国化区域布局发展战略稳步实施，业务范围覆盖全国各地区。集团目前已完成股份制改造，即将在全国“新三板”挂牌成为非上市公司，借此全面进军资本市场，探索建立长效可持续的发展模式。

截止 2016 年 12 月 31 日，三峡担保母公司口径累计对外担保额为 1,084.41 亿元，融资性担保责任余额为 326.21 亿元，融资性担保责任放大倍数为 5.93 倍。

截止 2017 年 3 月 31 日，三峡担保母公司口径累计对外担保余额为 1,044.27 亿元，融资性担保责任余额为 311.19 亿元，融资性担保责任放大倍数为 5.54 倍。

### 3、担保人财务情况

#### (1) 主要财务数据

表 46：三峡担保 2014-2016 年主要财务数据

单位：万元

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
资产总额	1,112,662.33	1,011,512.83	778,721.16
负债合计	466,781.76	401,715.34	276,130.36
所有者权益	645,880.57	609,797.49	502,590.79
营业收入	149,516.77	164,751.65	102,090.83
利润总额	72,959.24	71,475.65	87,246.25
净利润	60,276.74	60,225.20	73,915.15

#### (2) 财务报表

担保人 2016 年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表分别见附表五、附表六和附表七。

### 4、担保人资信情况

经大公国际资信评估有限公司综合评定，重庆三峡担保集团股份有限公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

### 5、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

#### (1) 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 7 年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币 95,000.00 万元（大写：玖亿伍仟万元整）（以国家发改委最后批准期限和金额为准）。

#### (2) 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### (3) 保证责任的承担

在本担保函项下债券到期起二年，如发行人不能全部兑付债券本

息，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其他在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

#### （4）保证范围

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

#### （5）保证的期间

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

#### （6）财务信息披露

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

### 6、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系

在保证期间内，如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的本期债券持有人或债权代理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权代理人亦可依照本次债券的《债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保

证责任。

本期债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时,应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本期债券持有人、债券受托管理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的,或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的,担保人免除保证责任。

## 7、担保协议及程序的合法性

发行人律师湖北忠三律师事务所认为,三峡担保具有为发行债券提供担保的资质,其出具的担保函内容全面,担保债券种类、面额,担保方式,担保范围,担保期限及保证责任的承担明确具体,符合《中华人民共和国担保法》的规定,其出具的担保函合法有效。

### (四)公司的土地资产是本期债券还本付息的有力支撑

截至 2017 年 3 月 31 日,发行人待处置土地土地使用权面积 7,151.43 亩,其中 2,182.58 亩已抵押。发行人持有的土地使用权账面价值 357,128.09 万元,发行人待处置土地使用权尚未设定任何抵押、担保或任何第三方权益土地使用权共计 4,968.85 亩,价值 173,258.73 万元。

京山县当前处于快速发展时期,建设用地需求较大,使得发行人待处置的土地使用权变现能力相对较强。在本期债券兑付遇到困难时,发行人将有计划地出让部分土地使用权,以增加和补充偿债资金。公司的土地资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

### (五)公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好,与多家金融机构建立了稳固的合作关系,具备一定的外部融资能力。京山县京诚投资开发有限公司将在债

券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

#### **(六) 外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督**

为更切实地维护债券持有人的合法权益，京山县京诚投资开发有限公司为本期债券已聘请了债权代理人，并与其签署了《2017 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》和《2017 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

#### **(七) 公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息**

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，京山县京诚投资开发有限公司出具了《京山县京诚投资开发有限公司关于“18 京诚债”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息的承诺书》，发行人承诺，本期债券募集资金投资项目经营性收入全部优先用于偿还本期债券本息，公司主营业务收入及政府补助收入优先用于偿还本期债券本息。若上述收入不足以支付本期债券本息，公司承诺以处置土地使用权等资产获得的收益优先用以偿债。

### **三、债权代理人及债券持有人会议规则**

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了中国农业银行股份有限公司京山县支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2017 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》及《2017 年京山县京诚投资开发有限公司公

司债券持有人会议规则》。中国农业银行股份有限公司京山县支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了设置，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

### 一、风险

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

#### （一）与本期债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

##### 2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

##### 3、流动性风险

本期债券发行结束后，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，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

##### 4、募集资金使用及后续监管的风险

发行人与中国农业银行股份有限公司京山县支行签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使

监督管理权。尽管如此，监管银行根据《资金账户开立和监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

## 5、第三方担保的风险

重庆三峡担保集团股份有限公司出具了《担保函》（ZRDBH-WH-FR[2017]0010号），为发行人提供95,000.00万元全额无条件不可撤销连带责任保证担保。尽管如此，随着担保人所面临的担保代偿率波动的加剧，担保业务风险管理压力加大、担保客户集中度较高、股东占款及关联交易规模较大，财务管理及关联交易管理制度需进一步规范以及国家尚未出台有关金融担保机构设立和监管的法律法规等问题，若出现发行人因受各方因素影响无法正常偿还本期债券本息的情况时，担保人代偿本期债券的本息也将会存在一定的潜在风险。

## 6、募集资金投资项目投资风险

本期债券募集资金拟投入京山中小企业科技产业园建设项目，该项目总投资87,587.11万元，规划净用地面积约1,317.01亩，分为四大功能分区，主要包括厂房区、研发区、办公区及仓库区，投资规模较大。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、资金落实不到位、劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

### （二）与行业相关的风险

#### 1、产业政策风险

发行人主要从事基础设施建设、城市供水、保障性住房建设业务，其中，城市基础设施的建设、保障性住房建设等业务受到国家和地方

产业政策的影响较大。固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面政策的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

## 2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

### （三）与发行人业务相关的风险

#### 1、财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。

#### 2、营运风险

发行人承担着京山县基础设施建设、城市供水、保障性住房建设等任务。随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

## 二、风险对策

### （一）与本期债券相关的风险对策

#### 1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性增加将在一定程度上有利于投资者降低利率风险。

## 2、兑付风险对策

发行人目前经营状况稳定，现金流量充足，公司自身的经营收入及其他收入可以涵盖本期债券发行的本息。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的兑付风险。公司将对被担保单位进行跟踪，控制对外担保的风险。

## 3、流动性风险对策

公司和主承销商将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。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

## 4、募集资金使用及后续监管的风险对策

债券成功发行后，发行人将加强对本期债券筹集资金使用的管理；本期发行人、债权代理人将配合主承销商进行本期债券后续的信息披露相关事项，确保后续督导做到真实、准确、完整；同时，主承销商将采取定期或不定期方式对发行人募集资金使用以及项目进展进行跟踪调查并出具专项报告，确保发行人募集资金使用合法合规。

## 5、第三方担保的风险对策

三峡担保偿付能力和抗风险能力强，长期主体信用等级为 AAA，是全国少数几家具备债券、基金、中期票据、短期融资券发行担保资质的担保机构之一。随着三峡担保公司的综合实力将会不断加强，在

政府及股东的支持力度加大的情况下，三峡担保也将保持充足的资本水平，注重内部的风险控制及监管，同时与银行等各类金融机构建立更加良好的合作关系，为公司的业务以及风险应对能力提供坚实基础。

## 6、募集资金投资项目投资风险对策

本次发行筹集资金投资项目已经发行人详细研究和论证，并已由相关管理部门批准，项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金收付管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内。在项目收益实现方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目运营风险，并如期按质竣工和及时投入运营，使项目实际运营时获得不低于预期效益的投资回报。

### （二）与行业相关的风险对策

#### 1、政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。由于公司承担了部分具有社会职能的公益性项目，京山县人民政府始终给予公司有力的政策支持。公司将继续加强与政府的沟通、协商，争取稳定有力的政策环境。

#### 2、经济周期风险对策

发行人在区域内城市基础设施建设、保障房建设等方面具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，通过内部新增和外部收购等方式实现自身业务多元化，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

### （三）与发行人相关的风险对策

#### 1、财务风险对策

发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。另一方面，由于发行人是京山县人民政府授权专职从事基础设施投资的国有控股企业，京山县人民政府将给予发行人资金和政策方面的支持，这为发行人控制财务风险提供了有力的保障。发行人将严格按照募集资金用途使用债券资金，加强与对外担保方的沟通，降低对外担保风险。

#### 2、营运风险对策

发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。通过产权改革和资本运营加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

## 第十五条 信用评级

经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，发行人的主体信用级别为 AA-。

### 一、信用评级报告的内容摘要

大公国际主要评级观点如下：

#### （一）基本观点

大公国际评估有限公司（以下简称“大公国际”）对京山县京诚投资开发有限公司（以下简称“京山京诚”或“公司”）本次拟发行总额不超过 9.5 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的债项评级结果为 AAA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险极小。该等级的评定是考虑到京山县地方财政实力不断增强，公司作为京山县唯一的基础设施建设投融资主体，持续获得政府有力支持等优势，并且重庆三峡担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”）提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保的增信可有效提升本期债券的安全性；同时我们也关注到公司在建规模较大，面临一定的资本支出压力，资产流动性较弱及经营性净现金流对债务保障能力不足等不利因素。

#### （二）正面

- 1、京山县经济和财政实力不断增强，在荆门市下辖区县中排名靠前，为公司发展提供良好的外部环境；
- 2、作为京山县唯一的基础设施建设投融资主体，公司在城市发展发挥了重要作用；
- 3、公司得到地方政府在项目承建、资本注入、财政补贴等方面的支持；
- 4、三峡担保为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保

证担保，具有很强的增信作用。

### （三）关注

- 1、公司在建规模较大，未来面临一定的资本支出压力；
- 2、公司以土地资产和开发成本为主的存货占比较高，影响资产流动性；
- 3、公司经营性净现金流持续为净流出，对债务的保障能力不足。

## 二、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）将对京山县京诚投资开发有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

### 1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

### 2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及

监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请湖北忠三律师事务所为本期债券发行律师。湖北忠三律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，律师认为：

一、发行人作为在中国境内依法设立具有法人资格并有效存续的国有控股有限责任公司，具备我国《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》规定的发行企业债券的主体资格；发行人已经取得发行本期债券申报阶段所需取得的各项批准或授权，该等已经取得的批准或授权合法有效。

二、发行人符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]第 1134 号文、发改财金[2008]7 号文和发改办财金[2013]2050 号文所规定的实质条件。

三、发行人本期债券不是政府通过企业举债，不属于政府债务范畴，符合国发[2014]43 号文的要求。

四、发行人设立合法、股东（实际控制人）已投入发行人的资产、产权关系清晰，不存在法律障碍；发行人的业务、资产、人员、机构、财务独立，有面向市场自主经营能力；发行人的主营业务突出，不存在持续经营法律障碍，资信状况良好，信用等级 AA-；不存在关联交易及同业竞争情况。

五、发行人的主要财产来源合法，并取得完备的权属证书；金额较大的其他应收、应付款合法有效，没有产生侵权之债；税种、税率合法合规。

六、发行人所募集资金用于符合产业政策的京山中小企业科技产业园项目和补充营运资金，并已取得有权部门批准。

七、发行人及其股东、高级管理人员不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁或被行政处罚案件。

八、发行人编制的《募集说明书》符合我国法律、法规和规范性文件的有关要求，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当。

九、参与本期债券发行的各中介机构均合法设立，并有效存续，具备担任本期债券发行中介机构的主体资格；本期债券的承销和发行程序符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》的有关规定；申请材料符合法律、法规和规范性文件的有关要求，内容真实、准确、完整、合法合规，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

十、发行人本期债券的发行尚需取得国家发展和改革委员会的最终核准。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束1个月内，发行人将尽快向经批准的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、税务说明

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

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的核准文件;
- (二) 《2018 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 发行人 2014-2016 年及 2017 年 1-3 月审计报告;
- (四) 大公国际资信评估有限公司为本期债券提供的信用评级报告;
- (五) 湖北忠三律师事务所出具的法律意见书;
- (六) 《担保函》;
- (七) 《2017 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》;
- (八) 《2017 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》;
- (九) 《2017 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》;

### 二、查询方式

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

1、京山县京诚投资开发有限公司

住所: 京山县公路管理局四楼

法定代表人: 杨三明

联系人: 蔡婷

联系地址: 京山县公路管理局四楼

联系电话：0724-7360420

传真：0724-7360420

邮政编码：431800

2、长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

法定代表人：尤习贵

联系人：郝敬纹、刘康、尹磊、邓晨阳

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65799705、65799702

传真：027-85481502

邮政编码：430015

(二)本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

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。

**附表一：**

**2018年京山县京诚投资开发有限公司公司债券发行网点表**

承销商	承销商角色	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司资本 市场部	湖北省武汉市 江汉区新华路 特 8 号长江证 券大厦 3 层	郝敬纹	027-65799705
申港证券股份有限公司	分销商	申港证券股份 有限公司	中国 ( 上海 ) 自贸区世纪大 道 1589 号长泰 国际金融大厦 22 楼	王敏	021-20639670

附表二：

## 发行人近三年及一期经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

项目	2017年3月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,010,625,702.20	1,288,398,216.98	186,724,589.55	182,485,993.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	476,365,437.36	321,941,677.99	2,042,210.98	204,151,974.25
预付款项	6,803,700.00	1,450,000.00		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	275,155,251.52	140,315,585.78	61,841,125.59	29,735,709.55
存货	5,315,347,494.91	4,170,083,663.85	2,613,206,830.77	1,550,908,306.45
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	7,084,297,585.99	5,922,189,144.60	2,863,814,756.89	1,967,281,983.93
非流动资产：				
可供出售金融资产	847,002,361.59	814,172,361.59	149,289,400.88	
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	415,493,866.95	415,265,794.69		
投资性房地产				
固定资产	10,122,968.15	10,330,379.53	9,937,326.57	5,170,702.16
在建工程	64,757,235.67	32,108,666.67	20,000,000.00	
工程物资				
固定资产清理				

生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,337,376,432.36	1,271,877,202.48	179,226,727.45	5,170,702.16
资产总计	8,421,674,018.35	7,194,066,347.08	3,043,041,484.34	1,972,452,686.09
流动负债:				
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项	97,500.00		4,671,853.32	584.12
应付职工薪酬	445.83	445.83	445.83	445.83
应交税费	3,123,217.44	3,126,324.63	2,957,677.27	13,035,768.03
应付利息	17,205,600.00	9,969,600.00		
应付股利				
其他应付款	310,717,165.35	219,810,397.36	89,954,165.35	75,233,815.35
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	431,143,928.62	332,906,767.82	97,584,141.77	88,270,613.33
非流动负债:				
长期借款	2,019,500,000.00	1,399,500,000.00	697,150,000.00	452,250,000.00

应付债券	654,382,575.34	650,329,534.25		
长期应付款	468,870,800.00	410,970,000.00	240,000,000.00	179,000,000.00
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	6,634,956.27	6,634,956.27		
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,149,388,331.61	2,467,434,490.52	937,150,000.00	631,250,000.00
负债合计	3,580,532,260.23	2,800,341,258.34	1,034,734,141.77	719,520,613.33
所有者权益：				
实收资本	132,000,000.00	132,000,000.00	132,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具				
资本公积	4,223,404,357.73	3,803,761,657.73	1,620,852,472.62	971,118,530.12
减：库存股				
其他综合收益	19,904,868.81	19,904,868.81		
专项储备				
盈余公积	36,593,287.47	36,593,287.47	18,331,172.82	10,840,197.38
未分配利润	429,239,244.11	401,465,274.73	237,123,697.13	170,973,345.26
归属于母公司所有者权益合计	4,841,141,758.12	4,393,725,088.74	2,008,307,342.57	1,252,932,072.76
少数股东权益				
所有者权益合计	4,841,141,758.12	4,393,725,088.74	2,008,307,342.57	1,252,932,072.76
负债和所有者权益总计	8,421,674,018.35	7,194,066,347.08	3,043,041,484.34	1,972,452,686.09

附表三：

发行人近三年及一期经审计的合并利润表

(单位：人民币元)

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	155,886,557.47	507,766,596.30	292,045,875.62	237,537,711.93
减：营业成本	121,746,755.21	395,488,325.53	228,628,253.69	186,431,626.12
税金及附加	809,163.58	748,249.68	9,624,333.37	7,917,428.36
销售费用	325,209.76	901,521.51	518,505.21	68,294.56
管理费用	5,696,004.18	9,399,696.47	3,190,647.84	1,993,206.00
财务费用	-914,058.64	-1,431,997.40	1,163,089.86	-400,002.94
资产减值损失	677,586.26	394,344.02	161,333.75	-112,771.42
加：公允价值变动收益				
投资收益	228,072.26	3,554,236.37		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	27,773,969.38	105,820,692.86	48,759,711.90	41,639,931.25
加：营业外收入		77,080,000.00	25,013,692.72	18,478,987.95
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出				420.00
其中：非流动资产处置损失				420.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	27,773,969.38	182,900,692.86	73,773,404.62	60,118,499.20
减：所得税费用		297,000.61	132,077.31	65,969.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	27,773,969.38	182,603,692.25	73,641,327.31	60,052,530.04
其中：归属于母公司所有者的净利润	27,773,969.38	182,603,692.25	73,641,327.31	60,052,530.04
少数股东损益				
五、其他综合收益的税后净额		19,904,868.81		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		19,904,868.81		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		19,904,868.81		

可供出售金融资产公允价值变动损益		19,904,868.81		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	27,773,969.38	202,508,561.06	73,641,327.31	60,052,530.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	27,773,969.38	202,508,561.06	73,641,327.31	60,052,530.04
归属于少数股东的综合收益总额				
七、每股收益				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				

附表四：

## 发行人近三年及一期经审计的合并现金流量表

(单位：人民币元)

项目	2017年1-3月	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	3,427,443.89	177,410,022.64	498,052,056.08	9,091,229.57
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	86,832,356.30	140,060,769.06	41,159,354.70	88,047,619.65
经营活动现金流入小计	90,259,800.19	317,470,791.70	539,211,410.78	97,138,849.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,003,313,469.83	1,917,897,291.13	1,094,261,574.12	127,167,590.61
支付给职工以及为职工支付的现金	907,475.06	2,631,449.28	1,485,652.72	1,032,359.68
支付的各项税费	815,272.80	4,645,431.67	20,307,376.89	64,170.06
支付其他与经营活动有关的现金	140,562,730.99	82,642,539.66	33,992,751.77	966,321.01
经营活动现金流出小计	1,145,598,948.68	2,007,816,711.74	1,150,047,355.50	129,230,441.36
经营活动产生的现金流量净额	-1,055,339,148.49	-1,690,345,920.04	-610,835,944.72	-32,091,592.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				300.00
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				
投资活动现金流入小计				300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,344,147.48	12,261,384.56	20,224,715.00	190,191.00
投资支付的现金	32,830,000.00	208,304,508.84		
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				
投资活动现金流出小计	65,174,147.48	220,565,893.40	20,224,715.00	190,191.00
投资活动产生的现金流量净额	-65,174,147.48	-220,565,893.40	-20,224,715.00	-189,891.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	186,918,000.00	733,859,000.00	372,600,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	620,000,000.00	1,430,000,000.00	309,000,000.00	101,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	62,900,800.00	930,970,000.00	150,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	869,818,800.00	3,094,829,000.00	831,600,000.00	201,000,000.00

偿还债务支付的现金		10,350,000.00	64,100,000.00	63,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,078,018.81	53,133,559.13	43,200,744.41	37,075,469.93
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	5,000,000.00	18,760,000.00	89,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	27,078,018.81	82,243,559.13	196,300,744.41	100,625,469.93
筹资活动产生的现金流量净额	842,740,781.19	3,012,585,440.87	635,299,255.59	100,374,530.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-277,772,514.78	1,101,673,627.43	4,238,595.87	68,093,046.93
加：期初现金及现金等价物余额	1,288,398,216.98	186,724,589.55	182,485,993.68	114,392,946.75
六、期末现金及现金等价物余额	1,010,625,702.20	1,288,398,216.98	186,724,589.55	182,485,993.68

附表五：

担保人 2016 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	期末数	期初数
<b>资产：</b>		
货币资金	1,627,266,626.28	1,877,286,356.86
应收利息	25,346,425.82	37,711,272.44
应收保费	9,309,601.65	16,508,883.99
应收代偿款	591,594,670.67	541,119,575.69
委托贷款	1,003,279,209.58	583,012,570.38
发放贷款及垫款	618,222,752.44	718,027,850.00
存出保证金	869,063,074.98	1,146,259,353.10
可供出售金融资产	4,062,190,000.00	3,503,436,720.00
长期股权投资	82,141,150.00	87,141,150.00
投资性房地产	9,669,657.85	10,207,725.97
固定资产	199,573,002.84	185,971,693.33
在建工程	-	18,770,637.96
无形资产	6,893,431.30	6,256,860.87
递延所得税资产	361,747,206.85	277,762,814.46
其他资产	1,660,326,529.88	1,105,654,806.21
<b>资产总计</b>	<b>11,126,623,340.14</b>	<b>10,115,128,271.26</b>
<b>负债：</b>		
短期借款	-	15,000,000.00
预收保费	33,397,847.47	33,024,722.67
未到期责任准备金	869,940,638.69	866,218,830.28
应付职工薪酬	96,780,592.01	81,462,605.06
应交税费	125,650,835.14	135,502,336.85
担保合同准备金	1,093,588,279.23	998,499,282.34
卖出回购金融资产款	350,500,000.00	-
应付利息	73,333.33	410,000.01
应付股利	1,100,000.00	800,000.00
存入保证金	525,468,254.56	492,866,039.55
其他负债	1,571,317,844.92	1,393,369,566.23
<b>负债合计</b>	<b>4,667,817,625.35</b>	<b>4,017,153,382.99</b>
<b>股东权益：</b>		
股本/实收资本	4,650,000,000.00	3,600,000,000.00
资本公积	-	584,809,101.98
其他综合收益	1,785,000.01	2,912,620.21
盈余公积	160,884,951.13	114,619,994.60
一般风险准备	359,015,586.87	305,056,550.25
未分配利润	576,219,540.35	825,081,892.00
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>5,747,905,078.36</b>	<b>5,432,480,159.04</b>
少数股东权益	710,900,636.43	665,494,729.23
<b>股东权益合计</b>	<b>6,458,805,714.79</b>	<b>6,097,974,888.27</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>11,126,623,340.14</b>	<b>10,115,128,271.26</b>

附表六：

担保人 2016 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	期末数	期初数
<b>一、营业收入</b>	<b>1,495,167,651.06</b>	<b>1,647,516,474.05</b>
担保业务收入	994,350,203.79	984,785,904.70
减：转回/（提取）未到期责任准备金	3,721,808.41	-8,725,051.12
担保业务净收入	990,628,395.38	993,510,955.82
减：分出保费	505,331.11	452,083.00
已赚保费	990,123,064.27	993,058,872.82
利息净收入	224,604,581.27	454,081,065.04
投资收益	241,651,319.20	130,650,227.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,864,937.09	3,056,645.63
其他业务收入	38,788,686.32	69,726,308.38
<b>二、营业支出</b>	<b>803,412,072.92</b>	<b>946,671,897.97</b>
提取担保合同准备金	276,019,507.22	304,967,631.65
营业税金及附加	30,485,136.17	81,440,876.59
手续费佣金支出	164,103.76	-
业务及管理费	261,585,853.15	232,966,834.49
资产减值损失	225,813,664.16	325,013,921.57
其他业务成本	9,343,808.46	2,282,633.67
<b>三、营业利润</b>	<b>691,755,578.14</b>	<b>700,844,576.08</b>
加：营业外收入	40,784,549.33	18,155,911.85
其中：非流动资产处置利得	476,442.32	196,322.85
减：营业外支出	2,947,693.59	4,243,985.67
其中：非流动资产处置损失	88,801.07	12,522.30
<b>四、利润总额</b>	<b>729,592,433.88</b>	<b>714,756,502.26</b>
减：所得税费用	126,824,987.16	112,504,475.91
<b>五、净利润</b>	<b>602,767,446.72</b>	<b>602,252,026.35</b>
归属于母公司股东的净利润	526,552,539.52	544,655,691.91
少数股东损益	76,214,907.20	57,596,334.44
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-1,127,620.20</b>	<b>718,355.60</b>
归属母公司股东的其他综合	-1,127,620.20	718,355.60
以后将重分类进损益的其他综合收益	-1,127,620.20	718,355.60
可供出售金融资产公允价值变动损益	-1,127,620.20	718,355.60
<b>七、综合收益总额</b>	<b>601,639,826.52</b>	<b>602,970,381.95</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	525,424,919.32	545,374,047.51
归属于少数股东的综合收益总额	76,214,907.20	57,596,334.44

附表七：

担保人 2016 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	期末数	期初数
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
收到担保业务收费取得的现金	1,039,462,826.90	973,284,756.66
收到担保代偿款项现金	347,011,225.78	123,050,277.92
收到贷款及垫款净增加额	98,855,246.65	-
收到贷款利息取得的现金	71,844,661.16	98,471,908.62
收到其他与经营活动有关的现金	1,002,118,530.91	991,941,992.16
经营活动现金流入小计	2,559,292,491.40	2,186,748,935.35
支付担保代偿款项现金	1,027,013,135.21	680,072,744.38
支付的各项税费	312,653,858.04	314,648,198.72
支付给职工以及为职工支付的现金	133,759,525.76	135,941,121.74
发放贷款及垫付款净增加额	-	76,735,000.00
支付再保业务的现金	505,331.11	452,083.00
支付其他与经营活动有关的现金	1,189,298,369.98	200,942,888.26
经营活动现金流出小计	<b>2,663,230,220.10</b>	<b>1,408,792,036.10</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-103,937,728.70</b>	<b>777,956,899.26</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	13,638,220,772.31	7,489,000,000.00
取得投资收益收到的现金	269,149,778.19	440,339,128.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,066,997.85	236,700.00
投资活动现金流入小计	13,908,437,548.35	7,929,575,828.97
投资支付的现金	14,546,845,057.64	10,189,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,535,588.25	16,470,239.25
取得联营企业支付的现金净额	-	52,141,150.00
投资活动现金流出小计	<b>14,555,380,645.89</b>	<b>10,257,611,389.25</b>
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<b>-646,943,097.54</b>	<b>-2,328,035,560.28</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	-	747,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	147,000,000.00
取得借款收到的现金	70,000,000.00	20,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	360,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计	430,500,000.00	767,000,000.00
偿还债务支付的现金	45,000,000.00	62,000,000.00
分配股利或偿付利息支付的现金	243,402,333.35	294,048,516.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利息	31,389,000.00	46,112,958.63
筹资活动现金流出小计	<b>288,402,333.35</b>	<b>356,048,516.41</b>
<b>筹资活动产生/（使用）的现金流量净额</b>	<b>142,097,666.65</b>	<b>410,951,483.59</b>
<b>四、现金及现金等价物净（减少）/增加额</b>	<b>-608,783,159.59</b>	<b>1,139,127,177.43</b>

加：年初现金及现金等价物余额	1,271,235,654.51	2,410,362,831.94
五、年末现金及现金等价物余额	<b>662,452,494.92</b>	<b>1,271,235,654.51</b>

附表八：

发行人 2017 年三季度未经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,446,260,291.61	1,288,398,216.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	614,647,172.74	321,941,677.99
预付款项	10,483,050.00	1,450,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	523,846,765.33	140,315,585.78
存货	6,415,375,561.97	4,170,083,663.85
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	9,010,612,841.65	5,922,189,144.60
非流动资产：		
可供出售金融资产	846,115,912.15	814,172,361.59
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	415,493,866.95	415,265,794.69
投资性房地产		
固定资产	11,144,426.29	10,330,379.53
在建工程	70,731,305.97	32,108,666.67
工程物资		
固定资产清理		

生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,343,485,511.36	1,271,877,202.48
资产总计	10,354,098,353.01	7,194,066,347.08
流动负债:		
短期借款		100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	445.83	445.83
应交税费	2,946,380.97	3,126,324.63
应付利息		9,969,600.00
应付股利		
其他应付款	706,794,531.88	219,810,397.36
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	709,741,358.68	332,906,767.82
非流动负债:		
长期借款	2,986,000,000.00	1,399,500,000.00

应付债券	655,718,904.11	650,329,534.25
长期应付款	683,460,800.00	410,970,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		6,634,956.27
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,325,179,704.11	2,467,434,490.52
负债合计	5,034,921,062.79	2,800,341,258.34
所有者权益:		
实收资本	132,000,000.00	132,000,000.00
其他权益工具		
资本公积	5,010,684,956.85	3,803,761,657.73
减: 库存股		
其他综合收益	-1,467,223.48	19,904,868.81
专项储备		
盈余公积	36,593,287.47	36,593,287.47
未分配利润	141,366,269.38	401,465,274.73
归属于母公司所有者权益合计	5,319,177,290.22	4,393,725,088.74
少数股东权益		
所有者权益合计	5,319,177,290.22	4,393,725,088.74
负债和所有者权益总计	10,354,098,353.01	7,194,066,347.08

附表九：

发行人 2017 年前三季度未经审计的合并利润表

(单位：人民币元)

项目	2017 年 1-9 月	2016 年 1-9 月
一、营业收入	384,654,029.42	355,841,005.97
减：营业成本	300,303,969.87	277,052,524.15
税金及附加	2,444,246.70	548,589.89
销售费用	662,389.76	679,750.15
管理费用	8,782,493.21	6,652,023.24
财务费用	-3,841,513.13	-1,076,491.53
资产减值损失	1,118,244.93	300,751.99
加：公允价值变动收益		
投资收益	363,072.26	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	75,547,270.34	71,683,858.08
加：营业外收入		60,000,000.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	85,808.86	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	75,461,461.48	131,683,858.08
减：所得税费用	171,133.50	213,089.53
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	75,290,327.98	131,470,768.55
其中：归属于母公司所有者的净利润	75,290,327.98	131,470,768.55
少数股东损益		
五、其他综合收益的税后净额	-21,372,092.29	12,059,520.87
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-21,372,092.29	12,059,520.87
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-21,372,092.29	12,059,520.87
可供出售金融资产公允价值变动损益	-21,372,092.29	12,059,520.87

归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	53,918,235.69	143,530,289.42
归属于母公司所有者的综合收益总额	53,918,235.69	143,530,289.42
归属于少数股东的综合收益总额		
七、每股收益		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

附表十：

发行人前三季度未经审计的合并现金流量表

(单位：人民币元)

项目	2017年1-9月	2016年1-9月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	118,456,630.29	124,281,530.98
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	483,063,258.39	105,606,276.05
经营活动现金流入小计	601,519,888.68	229,887,807.03
购买商品、接受劳务支付的现金	2,230,826,719.71	1,441,762,526.96
支付给职工以及为职工支付的现金	2,266,518.67	2,006,911.68
支付的各项税费	2,800,536.87	3,706,692.92
支付其他与经营活动有关的现金	388,803,198.58	59,293,681.59
经营活动现金流出小计	2,624,696,973.83	1,506,769,813.15
经营活动产生的现金流量净额	-2,023,177,085.15	-1,276,882,006.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	135,000.00	
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		
投资活动现金流入小计	135,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,585,539.01	8,710,185.87
投资支付的现金	89,240,000.00	147,944,508.84
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		
投资活动现金流出小计	122,825,539.01	156,654,694.71
投资活动产生的现金流量净额	-122,690,539.01	-156,654,694.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,003,488,000.00	585,459,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,600,000,000.00	955,030,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	282,490,800.00	930,970,000.00

筹资活动现金流入小计	2,885,978,800.00	2,471,459,000.00
偿还债务支付的现金	113,500,000.00	10,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	458,749,101.21	40,729,736.03
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	10,000,000.00	18,760,000.00
筹资活动现金流出小计	582,249,101.21	69,839,736.03
筹资活动产生的现金流量净额	2,303,729,698.79	2,401,619,263.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	157,862,074.63	968,082,563.14
加：期初现金及现金等价物余额	1,288,398,216.98	186,724,589.55
六、期末现金及现金等价物余额	1,446,260,291.61	1,154,807,152.69