



2019 年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有
限公司公司债券募集说明书

发行人

曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司

主承销商



2019 年 1 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券的发行不涉及新增地方政府债务，募集资金用于公司自身的生产经营，募集资金不用于偿还地方政府性债务、不用于不产生经营性收入的公益性项目，不存在违反财预〔2017〕50号文件的违规举债行为。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事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。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商申万宏源证券有限公司对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性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做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》、《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》中的安排。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》，协议约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，本期债券债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

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本募集说明书作任何说明。

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

七、本期债券基本要素

（一）**发行人：**曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司。

（二）**债券名称：**2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“19曲靖麒麟债”）。

（三）**发行总额：**人民币 5.7 亿元。

（四）债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和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，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(ShanghaiInterbankOfferedRate,简称Shibor)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），本期债券在存续期内的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，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。

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

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

（九）发行对象：1、承销团网点公开发行业：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；2、上海证券交易所公开发行业：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（十）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场和上海证券交易所市场上市或交易流通的申请。

（十一）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。
1、投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；2、投资者认购的通过在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（十二）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA，发行人的主体长期信用等级为 AA。

目 录

声明及提示	1
释 义.....	7
第一条 债券发行依据	10
第二条 本期债券发行的有关机构	11
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	40
第十条 发行人财务情况	67
第十一条 已发行尚未兑付的债券	92
第十二条 募集资金用途	95
第十三条 偿债保障措施	105
第十四条 投资者保护机制	114
第十五条 风险与对策	116
第十六条 信用评级	124
第十七条 法律意见	128
第十八条 其他应说明的事项	130
第十九条 备查文件	131

附表一：2019 年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券 发行网点表	133
附表二：发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末 的合并资产负债表	134
附表三：发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月 的合并利润表	136
附表四：发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月 的合并现金流量表	137

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/麒麟城投/本公司：指曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司。

区委/麒麟区委：指中国共产党曲靖市麒麟区委员会。

区政府/麒麟区政府：指曲靖市麒麟区人民政府。

区住建局/麒麟区住建局：指曲靖市麒麟区住房和城乡建设局。

本期债券：指总额为 5.7 亿元的 2019 年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券。

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本次发行而制作的《2019 年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人：指申万宏源证券有限公司。

分销商：指中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销组织。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行签订的《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司发行公司债券之承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限结束后，将各自未售出的本期债券全部买入。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的利差区间，本期债券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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

投资者/债券持有人：指持有 2019 年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券的投资者和本期债券持有人。

账户及资金监管协议：指曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司与曲靖市商业银行股份有限公司签署的《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

债权代理协议：指曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司与曲靖市商业银行股份有限公司签署的《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司与曲靖市商业银行股份有限公司签署的《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》之附件《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》。

资金监管人/债权人：指曲靖市商业银行股份有限公司。

近三年及一期/最近三年及一期：指 2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月。

十三五/十三五规划：指《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。

公司法：指《中华人民共和国公司法》。

公司章程：指《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司章程》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

上证所：指上海证券交易所。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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）。

第一条 债券发行依据

发行人董事会于2016年10月8日召开会议，审议通过了公司向国家发展和改革委员会申请发行公司债券的决议。

曲靖市麒麟区住房和城乡建设局于2016年10月12日出具《关于曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司发行公司债券的批复》（麒住建局发〔2016〕40号）批准同意发行人公开发行人本期债券。

本期债券业经国家发展和改革委员会《关于云南省曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2017〕232号）批准公开发行。

本期债券业经国家发展和改革委员会《国家发展改革委办公厅关于同意延长湖南森特实业投资有限公司等六家公司债券核准文件有效期的函》（发改办财金〔2018〕617号）批准，同意将《国家发展改革委关于云南省曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2017〕232号）文件有效期延长12个月至2019年6月1日。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司

住所：云南省曲靖市麒麟区玄坛路 18 号（区建设局院内）

法定代表人：钱家欣

联系人：董振雄

联系地址：曲靖市麒麟区银屯路中段区住建局 10 层

联系电话：0874-3187876

传真：0874-3187836

邮政编码：655000

二、承销团：

（一）主承销商、簿记建档人：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：李梅

联系人：赵彤、周洁、付祥、陈柯羽

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88085122

传真：010-88085373

邮政编码：100033

（二）分销商：

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：孙金城

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-86451000

传真：010-65608445

邮政编码：100010

2、国信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

法定代表人：何如

联系人：刘思然

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

联系电话：010-88005020

传真：010-88005099

邮政编码：100033

三、债券托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号 3 层

联系电话：021-58754185

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：陈胜华

住所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

联系人：李旺林

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

联系电话：010-82251591

传真：010-82251591

邮政编码：100029

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

法定代表人：张剑文

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系人：舒可书、刘诗华

联系地址：广东省深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82871612

传真：0755-82872338

邮政编码：518040

七、发行人律师：云南乾周律师事务所

负责人：钱朝红

住所：云南省曲靖市沾益区龙华街道办事处 1191 号

经办律师：钱朝红、严胜浪

联系地址：云南省曲靖市沾益区龙华街道办事处 1191 号

联系电话：0874-3020778

传真：0874-3020778

邮政编码：655000

八、资金监管人/债权代理人：曲靖市商业银行股份有限公司

住所：云南省曲靖市南宁北路 168 号

法定代表人：侯宁波

联系人：杨坤俊

联系地址：曲靖市麒麟区南宁西路 21 号

联系电话：0874-8968899

传真：0874-8968899

邮政编码：655000

第三条 发行概要

一、**发行人：**曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“19曲靖麒麟债”）。

三、**发行总额：**人民币 5.7 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别按照本期债券发行总额的 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，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网 (www.shibor.org) 上公布的一年期上海银行间同业拆放利率 (Shanghai Interbank Offered Rate, 简称 Shibor) 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），本期债券在存续期内的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

七、**发行对象：**1、承销团网点公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；2、上海证券交易所公开发行：持

有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

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

九、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，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：本期债券由申万宏源证券有限公司担任主承销商并组织的承销团，以余额包销的方式承销。

十一、承销团成员：主承销商为申万宏源证券有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司。

十二、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA，发行人的主体长期信用等级为 AA。

十三、资金监管人/债权代理人：发行人聘请曲靖市商业银行股份有限公司作为本期债券的资金监管人和债权代理人。发行人与曲靖市商业银行股份有限公司签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，曲靖市商业银行股份有限公司将代理债券持有人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，曲靖市商业银行股份有限公司将协助或代理债券持有人向发行人追偿。

十四、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 1 月 18 日。

十五、发行期限：发行期限为 3 个工作日，自 2019 年 1 月 21 日起，至 2019 年 1 月 23 日止。

十六、发行首日：本期债券发行的第一日，即 2019 年 1 月 21 日。

十七、起息日：本期债券起息日为发行首日，即 2019 年 1 月 21 日，以后本期债券存续期内每年的 1 月 21 日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：自 2019 年 1 月 21 日至 2026 年 1 月 20 日。

十九、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

二十、兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十二、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场和上海证券交易所市场上市或交易流通的申请。

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

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售提示性说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式公司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（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账

户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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律、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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，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结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受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、同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》对本期债券各项权利义务之安排；

三、本期债券的发行人依照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；

四、本期债券的债权代理人发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、本期债券的资金监管人发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、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；

七、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，前两年单独支付，后五年利息随本期债券本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2020年至2026年每年的1月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设立提前偿付条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的1月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

（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证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定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：曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司

法定代表人：钱家欣

住所：云南省曲靖市麒麟区玄坛路 18 号（区建设局院内）

注册资本：人民币 10,500 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91530300676563110G

经营范围：市政基础设施建设，房地产开发，市政公用设施经营，旧城改造，从事授权范围内国有资产经营和资本运作。（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）

曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司是曲靖市中心城区——麒麟区的综合性国有资产运营主体和基础设施建设开发主体，主要负责麒麟区范围内的市政基础设施建设、旧城改造、棚户区改造、土地开发整理等业务的实施。

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,371,247.44 万元，负债总额为 759,368.78 万元，所有者权益为 611,878.65 万元。2015 至 2017 年度，公司分别实现净利润 34,177.76 万元、30,333.16 万元和 24,578.06 万元，连续三年盈利，三年平均净利润 29,696.33 万元。

二、发行人历史沿革

2008年6月12日，经麒麟区政府《麒麟区第三届人民政府第三次常务会议纪要》（麒区政会纪〔2008〕3号）批准，曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司注册成立。设立时，公司注册资本500万元，其中曲靖市麒麟区城建实业公司出资140万元，曲靖市麒麟区投资开发有限责任公司出资100万元，曲靖市麒麟区融资担保有限责任公司出资100万元，曲靖市麒麟区园林绿化有限责任公司出资80万元，麒麟区环卫保洁有限责任公司出资80万元。云南公信会计师事务所有限公司于2008年6月6日出具《验资报告》（云公信验报字〔2008〕第028号）对上述出资进行验证。

2013年9月30日，麒麟区政府下发《曲靖市麒麟区人民政府关于曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司国有股权划转事项的通知》（麒区政发〔2013〕43号），决定将发行人原股东所持发行人股权无偿转让至曲靖市麒麟区住房和城乡建设局。本次股权转让后，曲靖市麒麟区住房和城乡建设局持有发行人100%股权。

2014年5月5日，发行人股东曲靖市麒麟区住房和城乡建设局作出股东决定，决定向公司货币增资1亿元，公司注册资本变更为10,500万元。公司于2014年5月14日完成相关工商变更登记。

发行人目前持有曲靖市工商行政管理局2016年4月20日颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为：91530300676563110G。

三、发行人股东情况

发行人唯一股东及出资人为曲靖市麒麟区住房和城乡建设局，曲靖市麒麟区人民政府为公司实际控制人。截至本募集说明书签署日，

曲靖市麒麟区住房和城乡建设局所持本公司股权不存在被质押或冻结情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其有关法律、行政法规的规定制定了《公司章程》，按照现代企业制度建立了较为完善的法人治理结构。发行人设立了董事会、监事会、经理层。决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职，各负其责。

1、出资人

公司由曲靖市麒麟区住房和城乡建设局单独出资。公司不设股东会，由曲靖市麒麟区住房和城乡建设局依照《公司法》行使股东会职权：

- （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、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司类型作出决议；
- （10）修改公司章程。

2、董事会

公司依法设立董事会。董事会成员共5人，其中职工董事1人。非职工代表董事由曲靖市麒麟区住房和城乡建设局委派，职工代表董事由公司职工代表大会民主选举产生。董事会设董事长一人，由出资人从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- (1) 向曲靖市麒麟区住房和城乡建设局报告工作；
- (2) 执行曲靖市麒麟区住房和城乡建设局的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算、财务决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，其成员为5人，其中职工代表2人，非职工代表监事由曲靖市麒麟区住房和城乡建设局委派产生；职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对

违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

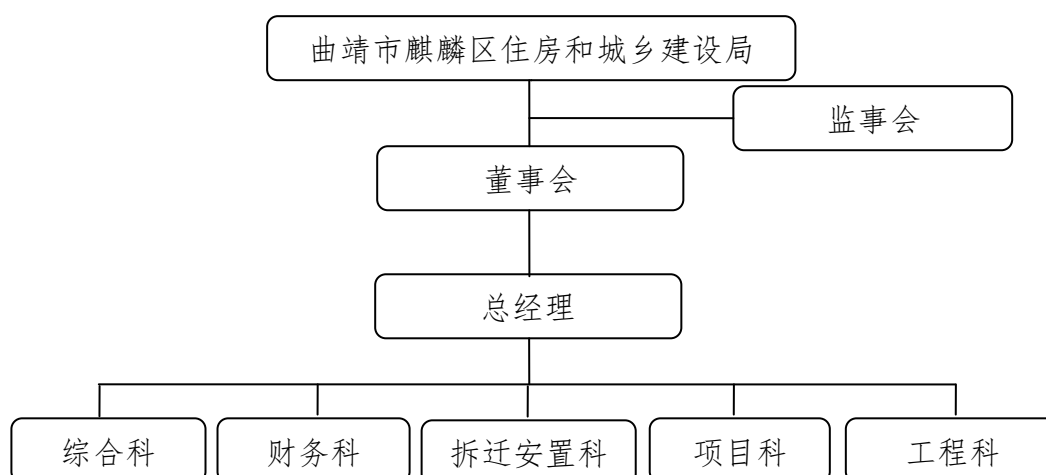
4、总经理

公司设总经理一人，由董事会聘任或者解聘。总经理符合《公司法》规定的任职资格，对董事会负责，依法行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

公司根据公司定位、业务特点和业务需要设置综合科、财务科、拆迁安置科、项目科和工程科5个业务科，各科职责明确，在相对独立的基础上保持顺畅运作。公司组织结构图如下所示：



公司各部门主要工作职责如下：

综合科：负责上情下达，下情上报，及时准确传达上级指示，反映汇报情况；负责公务文书的处理工作，提出拟办意见，做好文件拟写、打印、复印和印章的管理工作；做好公务文书的收发、登记、保管、立卷、编目、归档等文件处理工作；完成领导交办的其它工作任务。

财务科：负责维护财经纪律，加强财务管理，搞好会计核算；负责各项资金管理，积极筹措、合理使用资金，依法合理组织收入，严格按照规定办理财务收支，负责编制年度财务预算和财务决算等一系列财经工作。

拆迁安置科：负责拆迁安置工作的监督和管理，对拆迁政策进行宣传解释，审核拆迁补偿安置协议；负责拆迁补偿安置资金使用的监督，拆迁委托合同的备案，拆迁产权不明房屋的补偿安置方案的审批；

协调好与拆迁有关各方面的工作关系，加快推进拆迁进度。

项目科：负责做好项目申报、立项、勘察、设计、图纸审查等前期准备工作；负责各工程相关图纸收集及整理；协助制订工程实施方案、年度计划和专项计划；负责工程计划、进度、投资等各项统计工作，编报月、年报表，并按照要求及时上报。

工程科：负责工程的设计、施工、监理、地勘等项目的前期准备工作及招标工作；负责按设计图纸组织施工，规范各种配套设施；对施工过程中的工程质量和工程安全进行巡视、检查和督促，对工程进行全过程监督，进行安全、质量、进度、成本的控制。

五、发行人与子公司的投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人拥有 11 家子公司，与子公司投资关系如下表所示：

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (万元)	主营业务
1	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2011 年 11 月 28 日	56,365.13	土地开发整理；基础建设配套；房地产开发；从事授权范围内国有资产经营管理（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）
2	曲靖市麒麟区保障性住房建设投资有限公司	2013 年 4 月 10 日	11,000.00	保障性住房、限价商品房和商品房的发展、建设、经营、销售；物业管理；房地产信息咨询；建筑建材销售；配套市政基础设施项目建设；土地开发。（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）
3	麒麟区轻工业园区开发投资有限公司	2014 年 5 月 14 日	5,000.00	基础设施配套投资、房地产开发、园区物业管理、标准厂房建设、园区资源开发利用、仓储物流、科技研发、技术服务、经济信息咨询、土地开发整理。（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）。
4	曲靖市麒麟区温泉度假区开发建设有限公司	2005 年 3 月 23 日	200.00	基础设施建设；建设资金筹措；建设方案论证；项目可行性研究；建设工程招投标；工程施工质量技术监督管理；项目开发；生活饮用水供应；垃圾代运；渣土清运；临时场地出租；自来水厂管网配件及原材料出售。
5	曲靖弘映园林绿化有限公司	2006 年 11 月 30 日	200.00	园林绿化规划、设计、施工，街道庭院、小区绿化养护、园林绿化服务，园林绿化苗木、花卉、籽种的生产，园林机械设备、化肥零售。

2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (万元)	主营业务
6	曲靖市麒麟区城建物业服务有限责任公司	2013年12月11日	50.00	物业管理服务, 家政服务, 房屋租赁, 绿化养护及维护, 清洁保洁服务, 市政设施清洗维护, 房屋信息咨询服务, 房屋设施维护, 水电安装及维护, 装饰装修工程, 停车场服务, 餐饮服务, 体育场馆经营。(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)
7	曲靖市麒麟区城建房地产开发有限公司	2007年1月22日	13,103.00	房地产开发、土地开发、城市基础设施建设、商品房销售、房屋租赁、建筑材料销售、物业管理、市政工程、建筑工程、企业管理服务、园林绿化。(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)
8	曲靖城南片区项目开发有限公司	2001年2月28日	1,000.00	基础设施建设项目开发、度假区的开发(涉及资质证按资质证经营)。兼营: 建材, 五金, 交电, 化工, 百货, 电子产品。
9	曲靖市麒麟区融资担保有限责任公司	2003年10月10日	9,530.00	担保贷款; 票据承兑担保; 贸易融资担保; 项目融资担保; 信用证担保; 其他融资担保业务; 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。(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)
10	曲靖市麒麟区投资开发有限责任公司	2002年8月5日	22,390.00	受区政府委托经营和管理经营性的基本建设资金、专项建设基金, 参股、控股、资产重组, 对有关重要投资进行经营管理, 经授权部门批准: 用受托股进行的抵押担保, 管理区财政委托的各种借款业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
11	曲靖市麒麟区市政公共设施经营服务有限公司	2014年12月29日	500.00	建筑工程、建筑智能化工程、水利水电工程、市政工程、道路工程建设、环境工程、园林绿化工程; 市政设施经营管理服务; 广告设计、制作、安装及代理发布; 建筑设备租赁、场地租赁、房屋租赁; 停车场服务; 道路养护。(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)。

六、发行人子公司情况

(一) 曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司

曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司成立于 2011 年 11 月 28 日, 公司统一社会信用代码为 91530300584846324H, 注册资本 56,365.13 万元。曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司经营范围为: 土地开发整理; 基础建设配套; 房地产开发; 从事授权范围内国

有资产经营管理（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）

截至 2017 年末，曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司资产总额为 500,157.16 万元，负债总额为 355,483.65 万元，所有者权益为 144,673.51 万元。2017 年度，该公司实现营业收入为 57,573.97 万元，净利润为 5,456.74 万元。

（二）曲靖市麒麟区保障性住房建设投资有限公司

曲靖市麒麟区保障性住房建设投资有限公司成立于 2013 年 4 月 10 日，公司统一社会信用代码为 91530300064289763H，注册资本为人民币 11,000.00 万元，曲靖市麒麟区保障性住房建设投资有限公司经营范围为：保障性住房、限价商品房和商品房的开发、建设、经营、销售；物业管理；房地产信息咨询；建筑建材销售；配套市政基础设施项目建设；土地开发。（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）

截至 2017 年末，曲靖市麒麟区保障性住房建设投资有限公司资产总额为 63,556.28 万元，负债总额为 52,798.63 万元，所有者权益为 10,757.65 万元。2017 年度实现营业收入 52.41 万元，净利润为-153.37 万元。

（三）麒麟区轻工业园区开发投资有限公司

麒麟区轻工业园区开发投资有限公司成立于 2014 年 5 月 14 日，公司统一社会信用代码为 915303000994266847，注册资本为人民币 5,000.00 万元，主要从事基础设施配套投资、房地产开发、园区物业

管理、标准厂房建设、园区资源开发利用、仓储物流、科技研发、技术服务、经济信息咨询、土地开发整理。（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）

截至 2017 年末，麒麟区轻工业园区开发投资有限公司资产总额为 15,207.35 万元，负债总额为 10,826.80 万元，所有者权益为 4,380.55 万元。2017 年度尚未实现营业收入，净利润为-43.09 万元。

（四）曲靖市麒麟区温泉度假区开发建设有限公司

曲靖市麒麟区温泉度假开发建设有限公司成立于 2005 年 3 月 23 日，公司统一社会信用代码为 91530302772660279L，注册资本为人民币 200.00 万元，主要从事基础设施建设；建设资金筹措；建设方案论证；项目可行性研究；建设工程招投标；工程施工质量技术监督管理；项目开发；生活饮用水供应；垃圾代运；渣土清运；临时场地出租；自来水厂管网配件及原材料出售。

截至 2017 年末，曲靖市麒麟区温泉度假区开发建设有限公司资产总额为 1,113.99 万元，负债总额为 2,429.16 万元，所有者权益为 -1,315.17 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 352.34 万元，净利润为-67.45 万元。

（五）曲靖弘映园林绿化有限公司

曲靖弘映园林绿化有限公司成立于 2006 年 11 月 30 日，公司统一社会信用代码为 91530302795188261X，注册资本为人民币 200.00 万元，主要从事园林绿化规划、设计、施工，街道庭院、小区绿化养护、园林绿化服务，园林绿化苗木、花卉、籽种的生产，园林机械设

备、化肥零售。

截至 2017 年末,曲靖弘映园林绿化有限公司资产总额为 3,929.64 万元,负债总额为 3,396.28 万元,所有者权益为 533.36 万元。2017 年度,该公司实现营业收入 335.58 万元,净利润为 25.26 万元。

(六) 曲靖市麒麟区城建物业服务有限公司

曲靖市麒麟区城建物业服务有限公司成立于 2013 年 12 月 11 日,公司统一社会信用代码为 91530302086355389B,注册资本为人民币 50.00 万元,主要从事物业管理服务,家政服务,房屋租赁,绿化养护及维护,清洁保洁服务,市政设施清洗维护,房屋信息咨询服务,房屋设施维护,水电安装及维护,装饰装修工程,停车场服务,餐饮服务,体育场馆经营。(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)

截至 2017 年末,曲靖市麒麟区城建物业服务有限公司资产总额为 307.59 万元,负债总额为 291.96 万元,所有者权益为 15.63 万元。2017 年度,公司实现营业收入 250.20 万元,净利润为 25.99 万元。

(七) 曲靖市麒麟区城建房地产开发有限公司

曲靖市麒麟区城建房地产开发有限公司成立于 2007 年 1 月 22 日,公司统一社会信用代码为 91530300797225281X,注册资本为人民币 13,103.00 万元,主要从事房地产开发、土地开发、城市基础设施建设、商品房销售、房屋租赁、建筑材料销售、物业管理、市政工程、建筑工程、企业管理服务、园林绿化。(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)

截至 2017 年末，曲靖市麒麟区城建房地产有限公司资产总额为 60,170.76 万元，负债总额为 47,906.23 万元，所有者权益为 12,264.53 万元，2017 年度实现营业收入 29.62 万元，净利润为-122.73 万元。

（八）曲靖城南片区项目开发有限公司

曲靖城南片区项目开发有限公司成立于 2001 年 2 月 28 日，公司统一社会信用代码为 915303027194919556，注册资本为人民币 1,000.00 万元，主要从事基础设施建设项目开发、度假区的开发（涉及资质证按资质证经营）。兼营：建材，五金，交电，化工，百货，电子产品。

截至 2017 年末，曲靖城南片区项目开发有限公司资产总额为 43,029.87 万元，负债总额为 7,739.74 万元，所有者权益为 35,290.13 万元。2017 年度，公司实现营业收入 34.29 万元，净利润为-50.57 万元。

（九）曲靖市麒麟区融资担保有限责任公司

曲靖市麒麟区融资担保有限责任公司成立于 2003 年 10 月 10 日，公司统一社会信用代码为 915303007535735834，注册资本为人民币 9,530.00 万元，主要从事担保贷款；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；其他融资担保业务；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。（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）

截至 2017 年末，曲靖市麒麟区融资担保有限责任公司资产总额为 209,530.48 万元，负债总额为 204,723.42 万元，所有者权益为 4,807.06 万元。2017 年度，公司实现营业收入 93.30 万元，净利润为 -60.96 万元。

（十）曲靖市麒麟区投资开发有限责任公司

曲靖市麒麟区投资开发有限公司成立于 2002 年 8 月 5 日，公司统一社会信用代码为 91530300741454800A，注册资本为人民币 22,390.00 万元，主要从事受区政府委托经营和管理经营性的基本建设资金、专项建设基金，参股、控股、资产重组，对有关重要投资进行经营管理，经授权部门批准：用受托股进行的抵押担保，管理区财政委托的各种借款业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，曲靖市麒麟区投资开发有限责任公司资产总额为 14,760.16 万元，负债总额为 10,822.20 万元，所有者权益为 3,937.96 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 97.09 万元，实现净利润-43.26 万元。

（十一）曲靖市麒麟区市政公共设施经营服务有限公司

曲靖市麒麟区市政公共设施经营服务有限公司成立于 2014 年 12 月 29 日，公司统一社会信用代码为 91530302325221215T，注册资本为人民币 500.00 万元，主要从事建筑工程、建筑智能化工程、水利水电工程、市政工程、道路工程建设、环境工程、园林绿化工程；市政设施经营管理服务；广告设计、制作、安装及代理发布；建筑设备

租赁、场地租赁、房屋租赁；停车场服务；道路养护。（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）。

截至 2017 年末，曲靖市麒麟区市政公共设施经营服务有限公司资产总额为 14,895.00 万元，负债总额为 14,537.20 万元，所有者权益为 357.80 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 545.70 万元，实现净利润 155.10 万元。

七、公司董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

钱家欣：男，专科学历。曾任曲靖市麒麟区发展和改革委员会科员、党委委员、副局长，曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司总经理助理、副总经理、总经理。现任曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司董事长。

顾宝祥：男，本科学历。曾任贵阳麒麟海绵有限责任公司总经理，云南麒麟塑化集团公司（现曲靖市麒麟海绵有限责任公司）董事长、总经理，麒麟区安全生产监督管理局局长，三宝镇党委书记。现任曲靖市麒麟区财政局局长，曲靖市麒麟区投资开发有限责任公司董事长，曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司董事。

吴明坤：男，大专学历。曾任云南省曲靖市供销综合贸易中心工会主席，云南省曲靖市供销合作联社旅行社党支部书记、经理，云南省曲靖市兴城餐饮娱乐服务有限公司党支部书记，云南省曲靖市兴城餐饮娱乐服务有限公司董事长，云南省曲靖市麒麟区政府办公室副主任。现任云南省曲靖市麒麟区政府接待处处长，云南省曲靖市麒麟区

城市建设投资开发有限公司董事、总经理。

崔庆宏：男，本科学历。曾任云南省曲靖市麒麟区检察院科员，云南省曲靖市麒麟区越州镇人民政府副镇长，云南省曲靖市财政局副局长。现任曲靖市麒麟区发改局局长、曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司董事。

雷宏升：男，大专学历。曾在云南省曲靖市麒麟区建设局环境卫生管理处工作，曾在云南省曲靖市麒麟区城市综合行政执法局城建监察大队工作，曾任云南省曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司副总经理。现任云南省曲靖市麒麟区工业园区开发投资有限责任公司董事长、曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司董事。

（二）监事

王理平：男，大专学历。曾任县级曲靖市播乐乡团委书记，县级曲靖市供销社团委书记，环城供销社副主任，麒麟区供销社办公室主任。现任曲靖市麒麟区监察局局长，曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司监事。

高建所：男，大专学历。曾任原县级曲靖市炎方乡党办主任、党委委员，原县级曲靖市菱角乡党委副书记、乡长，原县级曲靖市乡镇企业局技术科长、主任科员，麒麟区珠街乡党委副书记、乡长，麒麟区纪委监委局副书记、监察局局长。现任曲靖市麒麟区审计局局长，曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司监事。

敖东吉：女，本科学历。曾任职于富源县营上镇林业站，富源县营上镇民政所。现任曲靖市麒麟区太和街道办事处党工委副书记，曲

靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司监事。

李雪：女，本科学历。曾在曲靖市麒麟区粮食局粮贸工业公司工作。现任曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司职工监事。

桂竞程：男，大专学历。曾任云南省曲靖市麒麟区文化局人事秘书科科长，云南省曲靖市麒麟区区委办公室副主任，云南省曲靖市麒麟区区委组织部副部长，云南省曲靖市麒麟区政府党组成员、政府办主任。现任云南省曲靖市麒麟区人大常委会副主任，曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司监事。

（三）高级管理人员

吴明坤：现任曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司总经理、董事，履历见董事会成员介绍。

张舰：男，大专学历。曾任职于曲靖市环境卫生管理处。现任曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司财务负责人。

根据《中华人民共和国公务员法》第六章第四十二条规定：公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬；根据《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18号）第三条规定：按规定经批准在企业兼职的党政领导干部，不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益。公司不存在董事、监事及高级管理人员违规兼职、违规取酬等情况，符合以上有关法律、法规及规范性文件的规定和要求。

第九条 发行人业务情况

一、发行人的主营业务情况

发行人作为曲靖市麒麟区范围内最大的市政项目建设与国有资产经营管理实体，接受地方政府的委托承担重大项目的投融资及建设、管理工作。经过多年发展，发行人的业务范围已涉及基础设施建设、土地开发等多个领域，已成为推进曲靖市麒麟区城乡基础设施建设、提升曲靖市麒麟区公共服务职能、推动曲靖市麒麟区经济社会持续发展的重要力量。

发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，进行市场化运作，通过多元化的资本运营和产业经营，实现了资源的有效整合和业务的快速拓展。发行人主营业务为城市基础设施建设、土地开发整理、物业管理、市政配套设施管理、自来水销售及园林绿化等，具体情况如下表所示：

2017年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	各版块业务收入占合计主营业务收入比例
土地出让	29,694.37	27,274.91	2,419.46	8.15	41.03
基础设施代建	22,660.32	19,370.92	3,289.40	14.52	31.31
项目建设管理	18,416.19	-	18,416.19	100.00	25.45
园林绿化	335.58	303.77	31.81	9.48	0.46
自来水销售	211.81	80.98	130.84	61.77	0.29
物业管理	250.20	194.37	55.83	22.31	0.35
市政配套设施	795.67	304.82	490.85	61.69	1.10

合计	72,364.14	47,529.77	24,834.38	34.32	100.00
----	-----------	-----------	-----------	-------	--------

2016年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	各版块业务收入占合计主营业务收入比例
基础设施代建	13,337.65	11,303.09	2,034.56	15.25	25.95
项目建设管理费	35,885.95	-	35,885.95	100.00	69.83
园林绿化	462.88	261.93	200.95	43.41	0.51
自来水销售	189.17	100.41	88.76	46.92	0.23
物业管理	310.87	158.17	152.70	49.12	0.39
市政配套设施	1,205.80	347.54	858.26	71.18	2.19
合计	51,392.32	12,171.14	39,221.18	76.32	100.00

2015年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	各版块业务收入占合计主营业务收入比例
基础设施代建	79,216.55	67,132.67	12,083.88	15.25	73.15
项目建设管理费	27,578.96	-	27,578.96	100.00	25.47
园林绿化	323.14	172.37	150.77	46.66	0.30
自来水销售	214.04	180.67	33.37	15.59	0.20
物业管理	171.85	162.53	9.32	5.42	0.16
市政配套设施	792.11	504.34	287.77	36.33	0.73
合计	108,296.66	68,152.58	40,144.08	37.07	100

发行人所从事的城市基础设施建设及土地开发业务毛利率稳定，随着曲靖市及麒麟区的发展，发行人承接的城市基础设施建设项目、土地开发项目稳定。未来随着发行人更加市场化、多元化的经营，公司的主营业务收入及毛利率将呈现稳定发展趋势。

（一）发行人主营业务经营模式

1、城市基础设施建设

发行人作为麒麟区内最主要的城市基础设施建设主体，承担着麒麟区诸多基础设施项目的开发、融资及建设任务。发行人承接区域内重点基础设施建设项目，与曲靖市麒麟区政府签订《委托代建协议》、《框架协议》等，政府根据项目建设成本确定项目总成本18%为项目建设利润，随项目施工进度，分期支付给发行人，发行人以此回收成本并实现收益。项目竣工后进行竣工决算，随后进行项目移交。发行人从事的基础设施建设项目代建收入有政策保障，收益稳定且市场风险较小。

2015-2017年公司收取项目建设管理费的基础设施情况

单位：万元

年份	序号	项目名称	当年建设成本	项目建设管理费
2017	1	东门街棚户区项目	36,500.33	6,378.70
	2	云师大附属麒麟学校建设项目	21,167.85	3,594.54
	3	中和苑（区政务中心）	14,235.87	2,487.82
	4	印染厂棚户区项目	8,467.57	1,479.77
	5	水石路项目	5,425.00	948.06
	6	城南片区防洪调节库项目	4,572.87	776.52
	7	靖江路改造项目	3,313.91	579.13
	8	南小线项目	2,935.52	513.00
	9	环南路项目	1,291.15	225.64
	10	潇湘江二期治理	1,220.67	213.32
	11	小坡片区-麒麟综合物流配送中心建设项目	1,033.80	175.55
	12	其他项目	5,974.78	1,044.14
合计			106,139.32	18,416.19
2016	1	南宁广场片区棚户区项目	64,500.00	11,610.00
	2	东门街棚户区项目	40,823.57	7,348.24
	3	古城（市二中）棚户区项目	14,900.00	2,682.00
	4	煤建东村棚户区项目	8,217.61	1,479.17
	5	其他项目	5,536.63	996.60
	合计		133,977.81	24,116.01
2015	1	曲靖麒麟区满保路项目	992.65	178.68

年份	序号	项目名称	当年建设成本	项目建设管理费
	2	乐丰路项目	891.31	160.44
	3	印染厂棚户区项目	13,107.45	2,359.34
	4	东门街棚户区项目	52,195.40	9,395.17
	5	麒麟区职业技术学校西校区项目	5,219.54	939.52
	合计		72,406.35	13,033.15

2、土地开发整理

曲靖市麒麟区人民政府与公司子公司曲靖城南片区项目开发有限公司（以下简称“城南片区开发公司”）和曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司（以下简称“土投公司”）分别签订区域委托土地开发协议和具体项目的委托土地开发协议。由城南片区开发公司负责曲靖市麒麟区城南片区规划范围内的410.22亩的土地开发，由土投公司负责台子社区大树里老村项目、麒麟区珠街东面山生态环境综合治理（边坡治理）项目、木龙井山项目、麒麟综合物流配送中心建设项目（小坡太和山上海凯莱）、整体城镇化建设项目和云师大附属麒麟学校建设项目等项目的土地开发。子公司对麒麟区范围内的国有土地或农村集体土地进行统一征地拆迁、安置补偿，组织实施道路、供水、供电、供气、排水、照明、绿化、土地平整，达到“三通一平”的土地供应条件。区政府按照“成本全覆盖”的原则承担项目建设成本，并按照总投资额的18%给予公司投资回报。

2013年，曲靖市麒麟区土地开发投资有限公司与广州碧桂园物业发展有限公司签订《曲靖市麒麟区金麟湾地块合作开发协议书》，由曲靖市麒麟区土地开发投资有限公司负责金麟湾QJC2012-38-1，QJC2012-38-2，QJC2012-38-3地块土地开发，完成后由广州碧桂园物业发展有限公司分期支付土地成本及土地收益。

2015-2017年公司收取城市基础设施建设费的土地开发情况

单位：万元

序号	项目名称	收入确认情况		
		2017 年	2016 年	2015 年
1	麒麟区金鳞湾片区土地开发项目	12,212.52	13,337.65	79,216.55
2	双友钢铁土地一级开发整理项目	10,447.80	-	-
合计		22,660.32	13,337.65	79,216.55

2015-2017年发行人委托代建项目收入情况表

单位：万元

序号	项目名称	协议名称	项目委托方	项目主体	开工时间	利润率	收入确认情况		
							2017年	2016年	2015年
1	麒麟区金鳞湾片区土地开发项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2013	18.00	10,447.80	13,337.65	79,216.55
2	双友钢铁土地一级开发整理项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2017	16.98	12,212.52	-	-
3	曲靖市麒麟区综合物流配送中心项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2013	100.00	175.55	276.64	652.55
4	麒麟区城南片区防洪调节库项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2013	100.00	776.52	6,758.32	10,582.93
5	中和苑（区政务中心）	中和苑（区政务中心）项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2017	100.00	2,487.82	-	-
6	曲靖市麒麟区Q242011-49号地块（木龙井山）土地开发项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2013	100.00	-	7.74	88.58
7	南小线道路建设工程项目	南小线道路建设工程项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2014	100.00	513.00	-	-
8	潇湘江二期治理工程项目	潇湘江二期治理工程项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2014	100.00	213.32	-	-
9	曲靖市麒麟区潇保路项目	曲靖市麒麟区潇保路项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2015	100.00	70.98	218.48	178.68
10	曲靖市麒麟区乐丰路项目	曲靖市麒麟区乐丰路项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2015	100.00	30.54	43.40	160.44

2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书

11	曲靖市麒麟区印染厂棚户区项目	曲靖市麒麟区印染厂棚户区委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2015	100.00	1,479.77	28.75	2,359.34
12	曲靖市麒麟区东门街棚户区项目	曲靖市麒麟区东门街棚户区委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2015	100.00	6,378.70	7,348.24	9,395.17
13	曲靖市麒麟区职业技术学校西校区项目	曲靖市麒麟区职业技术学校西校区委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2015	100.00	156.13	131.33	939.52
14	曲靖市麒麟区台子社区大树里老村项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2015	100.00	-	-	3.6
15	曲靖市麒麟区珠街东面山生态环境综合治理（边坡治理）项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2015	100.00	-	61.88	2.71
16	曲靖市麒麟区整体城镇化建设项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2015	100.00	-	-	720
17	云师大附属麒麟学校建设项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2015	100.00	3,594.54	1,225.21	2,495.44
18	南宁广场片区棚户区项目	南宁广场片区棚户区项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2016	100.00	-	11,610.00	-
19	古城（市二中）棚户区项目	古城（市二中）棚户区项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2016	100.00	-	2,682.00	-
20	煤建东村棚户区项目	煤建东村棚户区项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2016	100.00	35.57	1,479.17	-
21	珠江源大道延线道路项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	2016	100.00	-	3,122.96	-
22	南片区污水处理厂项目	南片区污水处理厂项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2016	100.00	124.51	200.30	-

2019 年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书

23	SB-206 土地项目	委托土地开发协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2016	100.00	120.65	71.79	-
24	水石路项目	水石路项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2017	100.00	948.06	-	-
25	靖江路改造项目	靖江路改造项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2017	100.00	579.13	-	-
26	环南路项目	环南路项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2017	100.00	225.64	-	-
27	长兴路项目	长兴路项目委托代建协议书	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2017	100.00	105.11	-	-
28	其他	委托代建及土地开发框架协议	麒麟区人民政府	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	2017、2016	100.00	400.64	619.73	-
合计							41,076.51	49,223.60	106,795.51

截至2017年12月31日，公司存货中建设项目主要为曲靖麒麟区城南片区防洪调节库项目、曲靖麒麟区城南片区土地整理项目、曲靖麒麟区云师大附属麒麟学校建设项目、南宁广场拆迁工程及曲靖麒麟区轻工业园区项目，上述项目计划总投资400,877.77万元，已完成投资235,764.55万元，具体情况如下：

截至2017年12月31日存货科目中前五大建设项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划投资	已投资	已确认收入	项目类型	自建/代建
1	曲靖麒麟区城南片区防洪调节库项目	100,000.00	96,895.86	18,564.63	基础设施	代建
2	曲靖麒麟区城南片区土地整理项目	50,000.00	40,598.12	0.00	基础设施	代建
3	曲靖麒麟区云师大附属麒麟学校建设项目	73,088.00	20,670.29	6,089.98	基础设施	代建
4	南宁广场片区棚户区改造项目	164,000.00	64,500.00	0.00	基础设施	代建
5	曲靖麒麟区轻工业园区项目	13,789.77	13,100.28	0.00	基础设施	代建
合计		352,542.90	188,614.32	23,406.51	-	-

（二）发行人业务发展规划

公司将以资本为纽带，以城市发展为导向，立足于服务麒麟区，以城市建设、开发、服务、管理为己任，通过整合城市资源、优化资产配置、提升市场运作能力及抗风险能力，构筑起城市建设的投融资平台，实现国有资产的保值增值，并努力实现企业从城市开发建设服务向投资主体多元化发展的转型，为未来形成集团产业化模式做先期铺垫。

未来，公司将坚持以建设具有创新能力的城市投融资平台战略为导向，全面提升麒麟区城投的整体金融创新水平，实现“创一流品牌，建一流平台”的企业愿景，力争发展成为西南地区同行业领军企业。

二、发行人所在行业分析

发行人是曲靖市麒麟区的重要综合性投融资平台和重要的综合性国有资产运营主体，主要承担麒麟区范围内的市政基础设施建设、

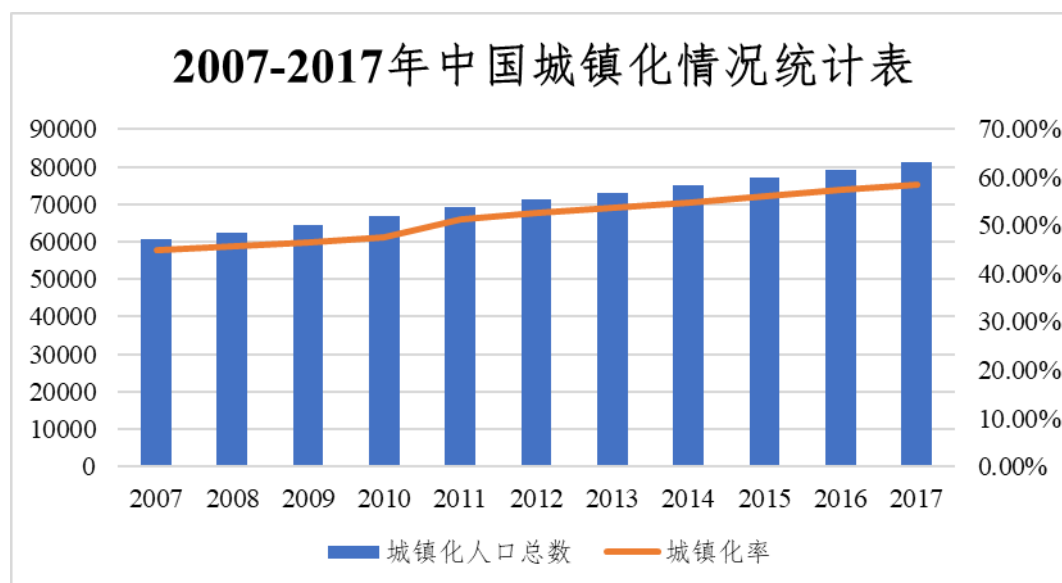
旧城改造、棚户区改造等业务。公司不断开拓创新，逐步扩大规模，业务领域不断拓展，已成为曲靖市麒麟区城市建设的运营主体及综合性骨干企业。

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设现状及前景

城市基础设施建设是城市存在和发展的物质载体，是提升居民生活水平，提高城市竞争力的物质保障，也是推进城镇化的必要条件。城市基础设施主要涉及与城市化水平相配套的城市道路、居住条件、生活配套和环境处理设施等项目，城市基础设施的建设和完善，对于促进地区经济发展，改善投资环境，强化城市综合服务功能具有重要意义，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济快速发展，我国城镇化进程稳步推进。我国城市基础设施建设行业的增长与城镇化水平的提高相辅相成，城镇化水平的提高增加了对城市基础设施建设的需求，同时，城市基础设施的建设及改善又强化了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。根据中国社科院发布的城市蓝皮书及国家统计局数据，2007-2017年，我国城市化率以每年1%-2.2%速度增长，截至2017年末，我国城镇化率增至58.52%，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口预计将达到14.5亿，城镇人口达8.10亿-8.40亿。城镇化进程的持续快速推进为城市基础设施建设行业的发展创造了广阔的空间。



数据来源：国家统计局

当前，我国正处于城镇化迅速发展的阶段，协调推进城镇化是实现现代化的重大战略选择。城市基础设施建设是城镇化中极为关键的一个环节，对国民经济的发展具有导向性作用。城市基础设施建设具有典型的经济外部性特征，投资规模大，投资回收期长，产品或服务价格受国家政策调控，其建设资金主要通过政府的融资平台来解决。目前，我国基础设施短缺的矛盾依然比较突出，环境质量的下降，失业人口的增多，耕地及其他可用土地资源的紧缺，都将给城镇化之路带来一些负面影响，而这些问题的解决，都需要城市基础设施建设的带动。

自 1998 年以来，我国中央政府、地方政府逐年增加城市基础设施建设的资金供给规模，使得我国城市化进程不断加快，同时城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设的要求也日益提高。2015 年 3 月 28 日，经国务院授权，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布了《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，未来国内的建筑工程、机械装备、能源、通信、航空、对外贸易等行业均将面临新的发展机遇，尤其是我国西部地区的基础设

施改善有望加速。根据《国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国将坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。“十三五”期间，全国城市市政基础设施建设将面临广阔的发展空间。

2、曲靖市城市基础设施建设行业的发展现状和前景

在全国城镇化浪潮的推动下，曲靖市城市基础设施建设行业正蓬勃发展。“十二五”期间（从2011年到2015年底），曲靖市完成15个乡镇改设33个街道区划调整工作，实施市级重点小城镇42个，县以上建成区面积达245平方公里，常住人口城镇化率达43.9%，被列为全国新型城镇化综合试点城市。完成交通投资345.9亿元，新增高速公路258公里，新建、改建农村公路1.1万公里，分别是“十一五”期间的3倍、1.9倍、1.1倍。沪昆铁路六沾二线建成通车，铁路总里程达576公里。宣威支线机场列入国家长江经济带上游机场群规划。完成水利投资184亿元，是“十一五”的3.7倍，新开工建设骨干水源工程36件、小型病险水库除险加固工程586件、“五小水利”工程30万件。改造中低产田地266.9万亩。新增输配电线路1,449公里。建成中缅天然气管道曲靖门站，城市天然气管道达246公里。4G网络行政村覆盖率达70%。实施“一水两污”项目136个、重金属污染综合治理项目20个，主要污染物排放总量控制在省下达指标内。投入各类资金120亿元，实施整乡整村推进扶贫开发项目2366个，扶贫安居工程1.1万户，减少贫困人口65万人。建成城镇保障性住房12.3万套(户)，实施农村危房改造和抗震安居工程13.2万户。

2017年，曲靖市实施了一批打基础利长远的重大工程，西河公

园等 40 个项目全面建成，麒马大道等 38 个项目启动建设，麒沾马一体化步伐加快。宣曲等 5 条高速公路建成通车。渝昆高铁等项目前期工作扎实开展。宣威支线机场和会泽、罗平、沾益通用机场前期工作有序推进。阿岗水库成功截流，车马碧水库建设快速推进。建成 35 千伏及以上输变电工程 14 个，中缅天然气管道昭通支线曲靖段、陆良支线一期贯通。

在“十三五”期间，曲靖将会进一步优化城市发展的空间布局，常住人口城镇化率达 52%，使国家新型城镇化综合试点取得阶段性成果。同时，围绕经济发展、城镇化推进等需求，强力推动五大基础设施网络建设。建设互联互通的路网。建成宣威至曲靖等 10 条高速公路，高速公路通车里程达 1,000 公里以上，力争实现绕城高速和环市高速两闭合，县与县之间、国高网与国高网之间互联互通。新建和改建农村公路 1.2 万公里。沪昆高铁建成通车，积极支持渝昆高铁和南昆铁路复线建设，力争曲靖至弥勒、曲靖至文山等铁路开工建设。建设方便快捷的航空网。积极开展曲靖国际机场建设前期研究和争取工作，建成宣威支线机场和罗平、麒麟、沾益、会泽等水陆飞机起降点，建设滇东通航环线，将曲靖建成全省领先的通用航空基地。建设集约高效的水网。建成阿岗、车马碧水库，启动黑滩河水库建设，完成会泽迤北等 8 件中型水库、沾益九龙等 30 件小型水库建设，新增总库容 3.5 亿立方米、供水能力 4 亿立方米。实施一批防洪抗旱、节水高效利用工程。建设安全可靠的能源网。全面完成“气化曲靖”三年行动计划，中心城区天然气气化率达 70%以上。提高清洁能源比重，构建适应现代产业发展的优质智能型和分布式能源网络。新增变电容量 515.3 万千伏安，新建、改造输配电线路 5,129 公里，提高供电可靠性。建设高速共享的信息网。推进“三

网融合”，构建覆盖城乡、服务便捷、高速畅通、安全可控的新一代互联网基础设施，实现车站、景区、商务楼宇等公共区域免费 WIFI 全覆盖，力争光纤网络进村入户。

3、麒麟区城市基础设施建设行业的发展现状和前景

麒麟区作为曲靖市的核心城区，在曲靖市城市基础设施建设的带动下，正经历着一股发展高峰。2017年，全区完成固定资产投资 681.06 亿元，同比增长 25.8 %。全区固定资产投资规模的快速增长主要得益于该区城市基础设施建设行业的蓬勃发展。

麒麟区以城乡持续长远发展的问题为着眼点，科学谋划和实施了一大批重点基础设施建设项目。一是联接城乡的路网骨架逐步完善。2017 年麒麟区先后启动了靖江路改造提升工程、南关七组市政道路建设、水石路建设、东绕城高速珠街连接线建设、南苑村市政道路建设、寥廓南路和紫云路整体改造提升工程，城乡路网骨架逐步完善；经七路、柳家东路等 4 条断头路建成通车，环南路西段、交通路延长线等 7 条断头路建设正在施工。二是整治交通堵点和治污截污工程取得突破。张三口交通节点及北园路（张三口至内环东路段）改造工程已完成辅路建设、房屋拆迁、规划方案审批、地勘和施工图设计，预计 2018 年 1 月中旬开工建设。城南片区污水处理厂完成厂区主体工程 and 厂内配套基础设施、供电设施建设，正在开展设备安装调试；配套管网建设快速推进，预计 2018 年 1 月 15 日前投入试运行。三是构建城市景观促进生态修复。麒麟区以海绵城市理念指导城市景观打造，高端规划寥廓山城市森林公园，山顶步道建设快速推进，环山通道争取年底开工，老园区改造已完成修建性规划编制，预计 2018 年春节前开工建设；推进麒麟爱情小镇建设项目，争取在 12 月底以前完成金麟湾后山公园改扩建工程；潇湘河水环境配套基础设施建设项

目前期工作顺利开展，将尽快启动白石江和潇湘江河道清淤、河堤生态改造、岸线修复工程；西河治理项目前期准备工作基本就緒，待工程招标后启动建设。

在未来城市化推进的过程中，麒麟区将继续围绕基础设施建设、产业集聚等重点领域，加强与省、市主管部门的沟通对接，进一步扩大固定资产投资规模，麒麟区城市基础设施行业将迎来一个发展高峰，发行人作为麒麟区城市建基础设施建设的领头者也将迎来良好的发展。

（二）土地一级开发行业现状及前景

1、我国土地一级开发行业现状及前景

土地一级开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（“熟地”），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。目前，土地一级开发行业开放程度较低，政府对该行业的发展起着主导作用。

目前，我国土地开发管理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发管理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。在土地开发的历史上，曾经出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气、土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，完备的土地开发管理配

套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。

由于土地是资源类商品，位于房地产产业链的前端，土地一级开发的产品——熟地一直是二级开发商争夺的资源，而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地一级开发行业的需求稳定，风险较低。近几年来，随着土地储备制度实行范围的不断扩大及我国城市化进程的加快，土地开发整理行业规模也逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率，在现有土地的基础上，控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展的方向发展。未来几年土地储备市场仍将呈现良好的发展态势，市场供应增长迅速，市场需求保持旺盛，政府垄断加强，价格保持稳定。

2、曲靖市土地一级开发整理行业现状及前景

根据《曲靖市十三五经济社会发展规划》，“十三五”期间，曲靖经济社会发展的主要目标是，经济保持 9%左右的中高速增长，经济总量和质量效益全面提升。发展空间布局得到优化，生产生活方式绿色、低碳水平明显提升，森林覆盖率达 50%以上。城镇和农村常住居民人均可支配收入年均分别增长 10%和 11%，就业、教育、医疗、社保等公共服务体系更加健全，公民素质和社会文明程度显著提升。

曲靖市在未来“十三五”期间将继续实施新型城市化战略，进一步加大土地开发和建设用地复垦力度，推进农村土地综合整治，探索工业用地供给方式改革创新，提高土地资源配置效率，认真执行新一轮土地利用总体规划，实现城市发展与产业集聚、人口集聚的良性互动。

土地资源始终是一种稀缺资源，在曲靖市不断推进城镇化发展，

经济持续稳步增长的过程中，土地不可避免的要成为发展的一大必备要素。因此，土地开发管理行业在曲靖市范围内都具有十分广阔的发展空间。

3、麒麟区土地一级开发整理行业现状及前景

麒麟区围绕曲靖市“十三五”规划建设的目标，进一步优化土地利用结构和布局，有效缓解用地矛盾，实现土地资源优化配置。强化土地利用总体规划的实施，对耕地保有量、基本农田保护面积和建设用地规模实行总量控制。积极争取农用地转用计划，保障全区开发重点建设项目用地；保障全区满足国家和省、市、区重点项目的建设用地需求。在符合国家产业政策及相关行业用地标准的前提下，通过土地利用年度计划控制，确保市、区重点基础设施建设、重点支柱产业、重大外资企业、产品上档次与产量上规模企业、保障性住房、防灾减灾设施建设、重点小城镇等建设用地的需要。

2017年，麒麟区紧紧围绕重点项目用地，在各镇、街道和有关部门的全力配合下，共统征集体土地 2,161.89 亩。目前已批准农用转用及土地征收报件 5 件，面积 2,976.6 亩，其中：麒麟区 2016 年度珠街街道农村村民个人建房建设项目面积 261.8 亩，麒麟区太和山区低丘缓坡土地综合开发利用试点项目用地（第一期第二批）42.4 亩，曲靖东南过境线项目面积 2542.6 亩，茨营镇小河村民委员会第五、六村民小组美丽乡村建设项目 32.1 亩，南部新城棚户区改造项目 97.62 亩。已上报省厅审查报件 3 件，面积 1,667.11 亩，其中：东过境高速公路珠街连接线（一期）道路建设项目 542.5 亩，金麟湾低丘缓坡二期三批 978.59 亩，2017 年度第二批城镇建设用地 146.02 亩。

可以看出，土地一级开发整理不断为麒麟区的城市发展建设提供土地资源。而麒麟区作为曲靖市的核心城区，随着麒麟区经济的不断

发展以及城镇化的不断推进，未来 5-10 年，麒麟区对土地的需求依然旺盛，整个麒麟区的土地一级开发与整理行业将迎来一波新的高潮。

三、发行人在行业中的地位及竞争优势

（一）行业地位

发行人是曲靖市麒麟区最主要的综合性政府投资实施主体、重大项目建设主体和国有资产运营主体。发行人作为麒麟区最大的投融资平台，在政策、规划、项目建设等方面历来受到地方政府的大力支持，在当地重大基础设施及公共项目建设领域处于领先地位。

多年来，发行人在曲靖市麒麟区的城市基础设施、土地一级开发整理等领域严格按照曲靖市整体发展规划投资、建设、经营，为曲靖市城市环境的改善与经济社会的发展做出了显著贡献。

（二）竞争优势

1、突出的区位优势

曲靖市位于云贵高原中部，东与贵州、广西毗邻，西与省会昆明接壤，南连文山、红河，北与昭通、贵州毕节相连，是云南连接内地的重要陆路通道。经过多年的长足发展，珠江源大城市迅速崛起，以曲靖市为中心的珠江源经济区逐步形成，对广西、贵州等周边地区聚集作用进一步增强。曲靖市依托内力、借用外力，正逐步成为贵昆经济带区域的重要增长极。此外，曲靖市与滇中城市经济圈、黔中经济区形成双向辐射，不断提高对周边地区及省份的辐射力和产业带动作用，并且促进了市内各类产品的对外销售。麒麟区是云南省曲靖市政府所在地，位于云南省东部，滇东高原中部，南盘江上游，东经 103°29'-104°14'，北纬25°07'-26°06'之间，东与富源县接壤，南与罗平县、陆良县毗邻，西与马龙县交界，北与沾益区相连。城区位于北部

曲靖坝子西缘，距省会昆明137公里。

借助曲靖市及麒麟区突出的区位优势及发展契机，未来发行人将持续健康发展，业务规模亦将不断迅速壮大。

2、经济和社会环境优势

曲靖市一直是国家“三线”建设和云南省工业布局的重点地区，经过长足的发展，产业基础雄厚、优势突出，现已基本形成了以优势特色农业、能源、烟草、化工、冶金、装备制造、轻工建材、生物资源为支柱的产业基地。近年来曲靖市的经济和社会事业飞速发展，综合实力显著增强，城市化进程明显加快。2017年，曲靖市国内生产总值1,941.12亿元，同比增长10%；曲靖市一般预算收入136.2亿元，增长7.8%；全市规模以上固定资产投资完成2,244.8亿元，增长25.1%。社会消费品零售总额635.33亿元，增长12.5%；城镇和农村常住居民人均可支配收入分别为31,932元、11,345元，分别增长8.3%、9.3%。快速增长的区域经济为发行人开展城市基础设施建设等业务提供了优越的经营环境。

麒麟区作为曲靖市的核心城区，已被列入国家可持续发展实验区行列，自1998年正式成立以来，一直是曲靖市的经济重镇。2017年，麒麟区完成区域内生产总值633亿元，同比增长9.7%；固定资产投资681.06亿元，同比增长25.8%；一般公共预算收入21.4亿元，同比增长8.5%；社会消费品零售总额190.5亿元，同比增长12.1%；规模以上工业增加值208.8亿元，同比增长8.7%；城镇居民人均可支配收入35,234元，同比增长8.8%；农村居民人均可支配收入15,125元，同比增长9.5%。

无论是曲靖市还是麒麟区，其生产总值增长速度均大幅度领先于全国GDP增长速度，经济增长态势明显，充满活力。因此，借助曲靖

市及麒麟区优越的经济和社会环境优势，发行人未来的发展态势可期。

3、行业龙头优势

发行人作为麒麟区最大的基础设施建设综合性国有资产运营平台，在曲靖市麒麟区城市基础设施建设行业、旧城改造、棚户区改造、土地开发等行业处于区域内第一，基本无外来竞争，市场相对稳定，持续盈利能力较强。随着曲靖市麒麟区经济的快速发展和城市化进程的不断推进，公司的业务量和效益将同步增加。

4、强大的政府支持优势

发行人在曲靖市麒麟区城市和经济发展中起到主导作用，麒麟区政府对发行人的支持力度也在不断加大。近年来，麒麟区政府根据公司的投资和运营情况，为发行人划入优质股权、土地等资产，从而逐步增强了公司的资产实力和经营能力；同时，区政府还在政府补助、税收等多个方面给予公司政策扶持，近三年分别给予发行人政府补贴收入7,950.00万元、5,000.00万元和10,000.00万元，以进一步提升公司的综合竞争力。

5、高效的运营管理能力优势

发行人作为曲靖市麒麟区最大的城市基础设施建设的主体，一方面在财政、资源等方面得到了曲靖市麒麟区政府的大力支持，另一方面其长期推行市场化、专业化、规范化和透明化战略，拥有高效的运营机制和管理能力，善于整合利用各方面资源，盘活国有资产，以现代化的公司治理手段实现了国有资产的保值增值，保障了公司持续的盈利能力，同时也确保了公司的长期健康发展。

（三）区域内其他融资平台

发行人作为曲靖市麒麟区主要的融资平台，受到麒麟区政府在政

策、补助等方面大力扶持，同级别区域内无其他较大融资平台。

曲靖市经济技术开发区作为国家级经济开发区，和麒麟区属于平级政府，曲靖经济技术开发区建设投资集团有限公司为该级政府最大的投融资平台，截至2017年12月31日，该公司总资产1,072,188.95万元，净资产713,842.63万元，2017年实现营业收入41,904.71万元，营业利润2,852.46万元，利润总额18,922.35万元，净利润18,155.24万元。

依据《国家发展改革委关于云南省曲靖经济技术开发区建设投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改财经〔2014〕1445号），曲靖经济技术开发区建设投资集团有限公司于2014年7月18日发行17亿的“14曲经开建投债”，债券期限7年期，票面利率7.48%，主体评级AA，债项评级AA+。截至2018年6月30日，上述债券余额13.60亿元，剩余年限3.07年。

依据《国家发展改革委关于云南省曲靖经济技术开发区建设投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改财经〔2015〕3127号），曲靖经济技术开发区建设投资集团有限公司于2016年5月31日发行9亿元的“16曲经开建投债”，债券期限7年期，票面利率5.75%，主体评级AA，债项评级AA。截至2018年6月30日，上述债券余额9亿元，剩余年限4.93年。

四、发行人经营环境

（一）曲靖市及麒麟区概况

1、曲靖市概况

曲靖市地跨东经102°42'-104°50'，北纬24°19'-27°03'之间。东与贵州、广西毗邻，西与省会昆明接壤，南连文山、红河，北与昭通、贵州六盘水相连，是云南连接内地的重要陆路通道，素有“滇黔锁钥”、

“入滇门户”、“云南咽喉”之称。曲靖是云南第二大城市，也是云南第二大经济体，云南重要的工商业城市。曲靖现今面积 33,821 平方公里，2015 年末，曲靖市常住人口总量达到 604.7 万人，全市户籍人口 647.85 万人，比上年增加 1.39 万人。曲靖市下辖两区一市六县，分别是：麒麟区、沾益区、宣威市、罗平县（市）、富源县、会泽县、马龙县、师宗县、陆良县。这里地形地貌多样，民族风情各异。



曲靖市交通方便，通讯便捷，贵昆、南昆等铁路干支线穿境而过，全部乡（镇）和 99.8% 的行政村（办）通公路，形成了以曲靖城区为中枢，铁路和昆曲、曲陆、曲胜高速公路为龙头，213、320、324、326 国道公路为框架，地方公路为脉络，水路运输为补充的交通运输网络。

曲靖市 2005、2006、2008、2013 和 2014 年五年被评为全国十佳宜居城市；2006 年荣获中国走向世界——中小城市成就奖，名列第六；连续数年 GDP 排名全省第二，并且保持高速增长。2009 年，曲靖入选新中国成立 60 周年“中国城市发展代表”。2015 年，曲靖市入选国家卫生城市。

2、麒麟区概况

麒麟区是曲靖市政府所在地，曲靖市的政治、经济、文化中心，位于云南省东部，滇东高原中部，南盘江上游，东经 103°29'-104°14'，北纬 25°07'-26°06'之间。距省会昆明 137 公里。东邻富源、罗平县，南接陆良县，西与马龙县相连，北与沾益区接壤，辖国土面积 1,552.84 平方公里，人口 66.7 万。地势呈东西高，南北低，山地、河谷、丘陵、相互交错。城区海拔 1,875 米。境内的曲靖坝子 435.82 平方公里，为云南第五大坝子。麒麟区素有“滇东重镇”、“入滇锁钥”之称，320、326 国道和昆曲、曲陆、曲胜三条高速公路、贵昆铁路交织于此，为进出云南的陆上要塞。

麒麟区近年来相继被列为国家可持续发展实验区、全国生态示范区、全国科普示范区、全国农村社区建设实验区、全国农村饮水安全工作示范区，被评为全国体育先进区、全国老龄工作先进区、全国民政工作先进区、全国亿万农民健康促进行动示范区，连续两年荣登全国“十佳宜居城市”，荣获“中国走向世界——中小城市建设成就奖”，入选中国避暑旅游城市排行榜，2007 年成为全国最安全的 30 个城市之一。今日的麒麟区还是十大宜居城市之一。

（二）曲靖市及麒麟区经济发展概况

1、曲靖市经济发展概况

曲靖市是云南第二大城市，也是云南第二大经济体。曲靖市是云南重要的工商业城市，是云南省“滇中城市群规划”区域中心城市。同时，曲靖市也是全国粮食主产区，被称为“滇东粮仓”。此外，曲靖市也是全国烟草工业和优质烤烟基地，其烤烟产量占云南省的 1/3，占全国的 1/10。曲靖市依托于自身丰富资源，已形成以烟草、煤炭、电力、机械、化工、冶金、纺织、建材、造纸、皮革、粮油加工为主的

较为完善的工业化体系。

2015-2017年云南省下属各市（州）GDP及增长速度

单位：亿元

市（州）	2017年		2016年		2015年	
	GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
昆明市	4,857.64	9.70%	4,300.00	8.50%	3,970.00	8.0%
曲靖市	1,941.12	10.00%	1,775.11	9.20%	1,630.26	7.4%
玉溪市	1,415.14	9.30%	1,309.00	8.00%	1,245.7	8.5%
红河州	1,478.57	10.80%	1,336.80	10.10%	1,222.28	10.2%
大理州	1066.55	9.70%	974.20	9.00%	901.07	9.2%
昭通市	832.45	9.00%	768.23	8.60%	709.18	8%
楚雄州	937.37	10.80%	846.90	11.00%	762.97	10.1%
文山州	809.11	10.00%	735.90	9.70%	670.84	10.9%
保山市	678.94	11.00%	613.40	11.10%	551.96	11.5%
普洱市	624.59	10.50%	568.00	10.20%	514.41	9.7%
临沧市	604.06	10.00%	552.40	10.20%	502.12	10.0%
丽江市	339.48	9.40%	310.20	7.00%	290.01	9.0%
西双版纳州	393.84	8.70%	366.00	8.96%	335.91	10%
德宏州	356.97	10.70%	321.00	9.40%	292.32	7.8%
迪庆州	198.65	11.00%	180.60	10.60%	161.14	9.6%
怒江州	141.50	10.90%	126.46	10.50%	113.45	9.6%

资料来源：云南省各市（州）2015-2017年国民经济和社会发展统计公报

从云南省下属各市（州）GDP情况来看，近年来曲靖市经济总量稳居云南省第二位，仅次于云南省省会昆明市。2017年曲靖市实现地区生产总值（GDP）1,941.12亿元，按可比价格计算，同比增长10%。从生产总值构成来看，2017年曲靖市第一产业实现增加值351.76亿元，增长6.0%，拉动GDP增长1.13个百分点，对经济增长的贡献率为11.3%；第二产业实现增加值756.87亿元，增长11.7%，拉动GDP增长4.69个百分点，对经济增长贡献率为46.9%；第三产业实现增加值832.49亿元，增长10.0%，拉动GDP增长4.18个百分点，对经济增长的贡献率为41.8%。工业占比29.1%，拉动GDP增长3.37个百分点，对经济增长的贡献率为33.7%；建筑业占比9.9%，拉动GDP增长1.3个百分点，对经济增长的贡献率为13.0%。

2015-2017年曲靖市主要经济指标变化情况表

单位：亿元

项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	1,941.12	10.0%	1,775.11	9.2%	1,630.26	7.4%
第一产业增加值	351.76	6.0%	335.56	5.6%	317.15	6.0%
第二产业增加值	756.87	11.7%	681.91	9.7%	642.23	5.9%
第三产业增加值	832.49	10.0%	757.63	10.3%	670.88	9.5%
规模以上固定资产投资	2244.80	25.1%	1,794.00	30.1%	1,378.79	18.4%
社会消费品零售总额	635.33	12.5%	564.97	12.5%	502.40	13.1%
进出口总额（亿美元）	8.70	36.36%	6.30	12.6%	5.60	25.3%
年末存款余额	2,156.79	7.4%	2,008.21	9.6%	1,833.33	7.7%
年末贷款余额	1,383.40	6.5%	1,299.48	2.9%	1,262.57	11.0%

资料来源：2015-2017 年曲靖市国民经济和社会发展统计公报

曲靖市全市财政收入构成中，上级补助收入占比最大，2015-2017 年其占地方财政收入的比重分别为 63.96%、64.39% 和 63.46%；其次是公共财政收入，2015-2017 年其占比分别为 31.56%、33.28% 和 33.97%；政府性基金收入占比较少，2015-2017 年分别为 4.47%、2.34% 和 2.57%。

曲靖市公共财政支出规模较大，且大部分是公共安全、社会保障、医疗卫生等刚性支出。2015-2017 年全市公共财政支出额分别达到 363.05 亿元、400.15 亿元和 442.54 亿元，在 2015-2017 年财政自给率分别为 32.53%、31.57% 和 30.78%。

2015-2017 年曲靖市财政收支情况表

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
（一）公共财政收入	136.21	126.31	118.09
其中：税收收入	95.35	87.81	84.21
非税收入	40.87	38.50	33.89
（二）上级补助收入	254.47	244.38	239.29
其中：返还性收入	5.34	7.82	10.17
一般性转移支付收入	131.67	135.99	124.12
专项转移支付收入	117.46	100.57	105.01
（三）政府性基金收入	10.29	8.87	16.74
（四）财政专户管理资金收入	0.00	0.00	0.00
地方财政收入（一+二+三+四）	400.97	379.56	374.12
（五）公共财政支出	442.54	400.15	363.05
（六）政府性基金支出	13.39	16.69	29.63
（七）财政专户管理资金支出	0.00	0.00	0.00

地方财政支出（五+六+七）	455.94	416.84	392.68
财政自给率	30.78%	31.57%	32.53%

数据来源：曲靖市财政局网站

2、麒麟区经济发展概况

2017年麒麟区内实现地区生产总值（GDP）633亿元，按可比价计算，同比增长9.7%。其中，第一产业完成增加值25.2亿元，同比增长6%，对经济增长贡献率为3%，拉动GDP增长0.29个百分点；第二产业完成增加值327亿元，同比增长10%，对经济增长贡献率为53.1%，拉动GDP增长5.15个百分点；第三产业完成增加值280.8亿元，同比增长9.6%，对经济增长贡献率为43.9%，拉动GDP增长4.26个百分点。三次产业结构比由上年的4.2：48.8：47调整为4：51.6：44.4。按常住人口计算，人均地区生产总值81,573元。

2015-2017年麒麟区主要经济指标变化情况表

单位：亿元

项目	2017年		2016年		2015年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	633	9.7%	576.6	9.2%	531.5	6.1%
第一产业增加值	25.2	6%	24	5.5%	22.7	6.0%
第二产业增加值	327	10%	281.7	8.6%	267.7	3.0%
第三产业增加值	280.8	9.6%	270.9	10.1%	241.1	10.2%
固定资产投资	681.06	25.8%	541.1	33%	406.7	22.6%
社会消费品零售总额	190.5	12.1%	169.9	12.1%	151.6	13.0%
进出口总额（万美元）	12,344	34.3	10,179	97.2%	5,161.0	-27.3%
金融机构存款余额	876	9.3%	801.5	3.5%	774.3	1.0%
金融机构贷款余额	598.2	3.2%	579.6	0.7%	575.4	5.5%

资料来源：2015-2017年麒麟区国民经济和社会发展统计公报

2017年麒麟区地方财政收入44.63亿元，同比下降2.74%；公共财政预算收入21.39亿元，同比增长9%，公共财政预算支出50.15亿元，同比增长20%。

公共财政收入和上级补助收入是麒麟区财政收入的主要构成部分，其次是政府性基金收入。2015-2017年公共财政收入中，税收收入逐年下滑，占比由2015年的55.17%下降到2017年的49.51%。上级补助收入是麒麟区财政收入的重要组成部分，2015-2017年全区收到上

级补助收入分别为20.99亿元、21.45亿元和21.26亿元，分别占当年全区地方财政收入的47.29%、49.38%和47.64%，收入金额和占比均逐年增长较为稳定。

公共财政支出大部分均是公共安全、社会保障、医疗卫生等刚性支出。2015-2017年麒麟区公共财政支出额分别达到40.99亿元、41.91亿元和50.15亿元。

2015-2017年麒麟区财政收支情况表

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
(一) 公共财政收入	21.39	19.72	19.52
其中：税收收入	10.59	9.74	10.77
非税收入	10.80	9.98	8.75
(二) 上级补助收入	21.26	21.45	20.99
其中：返还性收入	2.21	1.85	0.39
一般性转移支付收入	10.36	10.22	8.93
专项转移支付收入	8.69	9.38	11.67
(三) 政府性基金收入	1.99	2.27	3.88
(四) 财政专户管理资金收入	0.00	0.00	0.00
地方财政收入（一+二+三+四）	44.63	43.44	44.39
(五) 公共财政支出	50.15	41.91	40.99
(六) 政府性基金支出	2.42	2.40	7.00
(七) 财政专户管理资金支出	0.00	0.00	0.00
地方财政支出（五+六+七）	52.57	44.31	47.99
财政自给率	42.66%	47.05%	47.62%

资料来源：曲靖市麒麟区人民政府网站

第十条 发行人财务情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015年财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（（2016）京会兴审字第62000126号）；对发行人2016年财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（（2017）京会兴审字第15010244号）；对发行人2017年财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（[2018]京会兴审字第09000124号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人2015-2017年的财务数据均引自上述经审计的财务报表。2018年1-9月财务报表未经审计。

一、发行人最近三年主要财务数据与指标

发行人最近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
资产总额：	1,690,532.46	1,371,247.44	1,120,377.20	1,107,435.52
其中：流动资产	1,664,527.35	1,352,404.12	1,105,582.12	1,092,745.04
非流动资产	26,005.11	18,843.31	14,795.08	14,690.48
负债合计	1,059,166.08	759,368.78	531,012.35	567,803.82
其中：流动负债	291,023.76	204,341.79	180,287.50	211,258.20
非流动负债	768,142.33	555,026.99	350,724.85	356,545.62
所有者权益	631,366.38	611,878.65	589,364.85	539,631.70

发行人最近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	76,770.23	74,515.92	53,111.28	110,320.98
营业成本	50,437.08	47,861.66	12,970.31	68,372.80
营业利润	24,417.43	18,489.55	34,602.12	36,261.01
利润总额	24,231.22	29,074.03	40,095.52	44,315.84
净利润	19,203.22	24,578.06	30,333.16	34,177.76

发行人最近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	-76,566.14	-187,550.04	-112,460.57	-28,729.60
投资活动产生的现金流量净额	-6,503.36	-7,754.25	-73.86	-21,618.67
筹资活动产生的现金流量净额	168,357.30	207,766.68	18,990.13	222,282.79
现金及现金等价物净增加额	220,483.64	12,462.39	-93,544.31	171,934.52

发行人最近三年及一期有关财务指标

项目	2018年9月末	2017年末/度	2016年末/度	2015年末/度
流动比率(倍)	5.72	6.62	6.13	5.17
速动比率(倍)	2.89	3.05	2.34	2.04
资产负债率(%)	62.65	55.38	47.40	51.27
总资产周转率(次)	0.05	0.06	0.05	0.13
应收账款周转率(次)	0.45	0.53	0.35	0.75
存货周转率(次)	0.06	0.07	0.02	0.13
净资产收益率(%)	3.09	4.09	5.37	7.02
总资产收益率(%)	1.25	2.19	2.72	3.91
营业利润率(%)	27.83	24.82	64.33	32.81

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、总资产周转率=营业收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]
- 5、应收账款周转率=营业收入/[(应收账款期初数+应收账款期末数)/2]
- 6、存货周转率=营业成本/[(存货期初数+存货期末数)/2]
- 7、净资产收益率=净利润/[(所有者权益期初数+所有者权益期末数)/2]×100%
- 8、总资产收益率=净利润/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]×100%
- 9、营业利润率=(营业总收入-营业总成本)/营业总收入×100%

二、发行人财务分析

(一) 偿债能力分析

发行人最近三年及一期主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年
资产总额	1,690,532.46	1,371,247.44	1,120,377.20	1,107,435.52

其中：流动资产		1,664,527.35	1,352,404.12	1,105,582.12	1,092,745.04
负债总额		1,059,166.08	759,368.78	531,012.35	567,803.82
其中：流动负债		291,023.76	204,341.79	180,287.50	211,258.20
短期偿债指标	流动比率（倍）	5.72	6.62	6.13	5.17
	速动比率（倍）	2.89	3.05	2.34	2.04
长期偿债指标	资产负债率（%）	62.65	55.38	47.40	51.27

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

从短期偿债能力来看，2015年末、2016年末及2017年末，公司流动比率分别为5.17、6.13和6.62，公司速动比率分别为2.04、2.34和3.05。公司流动比率与速动比率近三年均有所上升，流动性逐年增加。2017年末，发行人流动资产主要以货币资金、存货、应收账款、预付款项和其他应收款的形式存在，短期流动性较好，且发行人与银行等金融机构保持了良好的合作，为公司提供了很好的流动性支持，公司短期偿债压力不大。

从长期偿债能力来看，2015年末、2016年末及2017年末，公司资产负债率分别为51.27%、47.40%和55.38%，资产负债率有所波动，但在同行业处于较低水平。2016年末发行人资产负债率下降主要是由于2016年专项应付款中棚户区改造款减少和其他应付款中经营周转所产生的往来款以及工程保证金减少，使2016年专项应付款和其他应付款余额大幅下降所致；2017年资产负债率上升主要由于公司流动负债中其他应付款的增加以及非流动负债中长期借款、应付债券、专项应付款的增加造成。截至2017年末，发行人长期借款、应付债券、其他应付款、长期应付款和专项应付款分别为262,964.00万元、197,989.87万元、119,778.03万元、78,772.54万元和14,352.66万元，占负债的比重分别为34.63%、26.07%、15.77%、10.37%和1.89%。发行

人长期借款构成中主要为抵押借款，应付债券为“2015年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券”和“曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）”，长期应付款为应付融资租赁款，专项应付款构成中主要为专项建设基金和棚户区改造款。

总体上看，发行人资产负债率不高，债务规模可控，资本结构较为稳健。2017年末，发行人流动资产占总资产比重为98.63%，资产变现能力较好，且发行人拥有较强的融资能力，偿债能力较强。

（二）营运能力分析

发行人最近三年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年
应收账款	146,775.98	139,731.08	163,182.73
存货	728,867.16	684,383.10	660,869.73
资产合计	1,371,247.44	1,120,377.20	1,107,435.52
主营业务收入	72,364.14	51,392.32	108,296.66
营业总收入	74,515.92	53,111.28	110,320.98
主营业务成本	47,529.77	12,171.14	68,152.58
营业总成本	56,024.52	18,942.23	74,059.98
总资产周转率	0.06	0.05	0.13
应收账款周转率	0.53	0.35	0.75
存货周转率	0.07	0.02	0.13

注：

- 1、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]
- 2、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]
- 3、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]

2015年末、2016年末及2017年末，发行人应收账款分别为163,182.73万元、139,731.08万元和146,775.98万元，应收账款周转率分别为0.75、0.35及0.53。发行人2016年应收账款周转率有所下降主

要是由于2016年度发行人基础设施代建收入大幅下降所致。发行人基础设施代建收入主要是来源于金麟湾片区项目的委托代建收入，2016年末，金麟湾片区项目处于收尾阶段，因此，项目确认的营业收入大幅下降，导致应收账款周转率大幅下降。发行人2017年应收账款周转率有所上升主要是由于发行人2017年应收账款保持增长的同时，营业收入大幅上升，导致应收账款周转率提高。

截至2017年12月31日，发行人对曲靖市麒麟区人民政府及其部门的其他应收款及应收账款分别为77,632.87万元和97,918.35万元，分别占其他应收款、应收账款总额的35.17%和66.67%。2016年12月31日至2017年12月31日，发行人增加对政府有关部门其他应收款29,583.68万元，减少对政府有关部门应收账款16,097.23万元。

2015年末、2016年末及2017年末，公司存货分别为660,869.73万元、684,383.10万元及728,867.16万元，存货周转率分别为0.13、0.02和0.07。2016年，发行人存货周转率大幅下降为0.02，主要是由于2016年度发行人基础设施代建成本大幅下降所致。2017年，随着发行人业务规模扩大，营业成本上升的幅度大于存货上升的幅度，存货周转率有所回升。发行人主要从事基础设施等重大项目的建设，具有建设周期和资金回收期较长的特点，存货周转率相对低于其他行业，符合发行人所在行业特点。

2015年度、2016年度及2017年度，发行人总资产周转率分别为0.13、0.05和0.06。2016年，发行人总资产周转率为0.05，主要是由于2016年度发行人基础设施代建收入大幅下降所致。2017年末营业收入大幅上升，故2017年其总资产周转率增加。未来，随着发行人业务规模的扩大和业务多元化发展，营业收入将稳步增长，该项指标将会有所改善。

(三) 盈利能力分析

发行人最近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
主营业务收入	72,364.14	51,392.32	108,296.66
其中：土地出让收入	29,694.37	-	-
基础设施代建收入	22,660.32	13,337.65	79,216.55
项目建设管理费	18,416.19	35,885.95	27,578.96
园林绿化	335.58	462.88	323.14
自来水销售	211.81	189.17	214.04
物业管理收入	250.20	310.87	171.85
市政配套设施收入	795.67	1,205.80	792.11
主营业务成本	47,529.77	12,171.14	68,152.58
其中：土地出让成本	27,274.91	-	-
基础设施代建成本	19,370.92	11,303.09	67,132.67
项目建设管理费	-	-	-
园林绿化	303.77	261.93	172.37
自来水销售	80.98	100.41	180.67
物业管理成本	194.37	158.17	162.53
市政配套设施成本	304.82	347.54	504.34
营业利润	18,489.55	34,602.12	36,261.01
利润总额	29,074.03	40,095.52	44,315.84
净利润	24,578.06	30,333.16	34,177.76
主营业务毛利率	34.32%	76.32%	37.07%
净资产收益率	4.09%	5.37%	6.33%

注：

1、主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%

2、净资产收益率=净利润/所有者权益年平均数×100%

2015年度、2016年度和2017年度，发行人及其子公司共实现主营业务收入分别为108,296.66万元、51,392.32万元和72,364.14万元，主营业务收入先下降后上升，2016年度，发行人主营业务收入大幅下降，这主要是发行人基础设施代建收入大幅下降。2017年度，发行人新

增土地出让收入，主营业务收入有较大幅度上升。2017年发行人主营业务收入主要来源于土地出让收入、基础设施代建收入、项目建设管理费收入、园林绿化收入、自来水销售收入、物业管理收入以及市政配套设施收入。发行人业务收入来源较为多元化，且多个板块均属于区域龙头地位，整体盈利能力稳定，最近三年发行人主营业务毛利率分别为37.07%、76.32%和34.32%。2016年发行人主营业务毛利率大幅上升主要是由于发行人采取净额法核算的项目建设管理费收入占比上升，从而导致发行人主营业务毛利率大幅度提高。2017年发行人主营业务毛利率大幅下降主要是由于毛利率较低的土地出让收入占比增加所致。

发行人作为曲靖市麒麟区范围内唯一的集城市基础设施建设与公用事业运营为一体的综合性国有资产运营主体，负责麒麟区基础设施建设、旧城改造等业务，其财政补贴具有持续性，发行人近三年获得政府补贴收入分别为7,950.00万元、5,000.00万元及10,000.00万元。2015-2017度发行人的补贴收入占发行人总收入的比例分别为6.71%、8.51%和11.83%，未超过发改办财金〔2010〕2881号文件中所规定的“30%”的比例要求。

近三年发行人分别实现净利润34,177.76万元、30,333.16万元和24,578.06万元。主营业务收入和主营业务成本变动是造成净利润变动的主要缘由。

发行人2015年度、2016年度及2017年度的净资产收益率分别为7.02%、5.37%和4.09%。近三年净资产收益率持续下降的原因主要是公司近三年净利润连续下降。同时受工程建设周期影响，公司承建的部分工程尚未进入回款期，公司净资产规模连续增长，基础设施建设行业的利润水平普遍不高，因此公司净资产收益率较低且连续下降。

未来随着各项业务的全面开展，发行人盈利能力有望提高。

（四）现金流量分析

发行人最近三年及一期主要现金流量指标

单位：万元

项目		2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
经营活动产生的现金流量	流入	343,006.22	409,801.61	282,119.69	309,152.78
	流出	419,572.36	597,351.65	394,580.26	337,882.38
	净额	-76,566.14	-187,550.04	-112,460.57	-28,729.60
投资活动产生的现金流量	流入	41.51	20.01	403.07	273.87
	流出	6,544.86	7,774.26	476.93	21,892.54
	净额	-6,503.36	-7,754.25	-73.86	-21,618.67
筹资活动产生的现金流量	流入	230,485.13	305,984.33	84,500.00	242,039.00
	流出	62,127.83	98,217.65	65,509.87	19,756.21
	净额	168,357.30	207,766.68	18,990.13	222,282.79
现金及现金等价物净增加额		85,287.81	12,462.39	-93,544.31	171,934.52

2015年度、2016年度及2017年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-28,729.60万元、-112,460.57万元和-187,550.04万元，近三年发行人经营活动现金流量净额为负值，且呈现为逐渐扩大趋势，这主要是由于发行人主营业务为城市基础设施建设等工程项目投资总额较大，前期需垫付大量资金，同时受项目结算周期影响，现金回收期长，导致公司经营活动现金流出量大于流入量。

2015年度、2016年度及2017年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-21,618.67万元、-73.86万元和-7,754.25万元，2016年度较2015年度投资现金流量流出较少，主要是由于购建固定资产、土地及其他长期资产支出减少所致。2017年度较2016年度投资现金流量流出较多，主要是由于购建固定资产、对外股权投资等支出增加所致。

2015年度、2016年度及2017年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为222,282.79万元、18,990.13万元和207,766.68万元。2015

年度公司筹资活动产生的现金流量净额与2016年度相比较大,主要为发行人2015年发行“2015年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券”所募集款项100,000.00万元以及新增长期借款所致。2017年度公司筹资活动产生的现金流量净额与2016年度相比较大,主要为发行人2017年发行“曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司非公开发行2017年公司债券(第一期)”所募集款项100,000.00万元以及新增长期借款所致。发行人自成立以来与各大型国有银行、商业银行等金融机构保持良好的合作关系,积极发展各个融资渠道。发行人拥有较好的融资能力,对发行人项目建设支出起到了一定的支撑作用,对发行人经营活动产生了积极的促进作用。

三、资产负债结构分析

(一) 资产结构分析

发行人近三年及一期资产结构情况表

单位:万元

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
资产总额:	1,690,532.46	100.00	1,371,247.44	100.00	1,120,377.20	100.00	1,107,435.52	100.00
流动资产合计	1,664,527.35	98.46	1,352,404.12	98.63	1,105,582.12	98.68	1,092,745.04	98.67
其中:货币资金	220,483.64	13.04	135,195.84	9.86	122,733.45	10.95	216,277.75	19.53
应收票据	-	-	-	-	282.34	0.03	-	-
应收账款	193,230.81	11.43	146,775.98	10.70	139,731.08	12.47	163,182.73	14.74
预付款项	182,755.92	10.81	126,640.72	9.24	72,499.70	6.47	6,430.03	0.58
其他应收款	243,831.16	14.42	214,159.95	15.62	85,924.30	7.67	45,984.80	4.15
存货	823,105.05	48.69	728,867.16	53.15	684,383.10	61.09	660,869.73	59.68
其他流动资产	1,120.77	0.07	764.48	0.06	28.14	0.00	-	-
非流动资产合	26,005.11	1.54	18,843.31	1.37	14,795.08	1.32	14,690.48	1.33
其中:可供出售金融资产	2,882.00	0.17	2,882.00	0.21	5,236.48	0.47	5,236.48	0.47
长期股权投资	1,629.13	0.10	1,430.13	0.10	395.00	0.04	-	-
固定资产	6,657.87	0.39	2,802.63	0.20	2,629.27	0.23	2,818.70	0.25
在建工程	4,305.96	0.25	1,108.68	0.08	-	-	-	-
投资性房地产	5,612.33	0.33	5,698.29	0.42	5,812.91	0.52	5,927.53	0.54

2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书

无形资产	0.16	0.00	0.63	0.00	1.00	0.00	0.59	0.00
长期待摊费用	118.99	0.01	148.64	0.01	92.67	0.01	130.82	0.01
递延所得税资	1,798.66	0.11	1,772.31	0.13	627.75	0.06	576.36	0.05
其他非流动资	3,000.00	0.18	3,000.00	0.22	-	-	-	-

2015年末、2016年末及2017年末的资产总额分别为1,107,435.52万元、1,120,377.20万元和1,371,247.44万元，2015年末和2016年末公司资产总额同比分别增长1.17%和22.39%。近三年公司资产总额呈逐年增长趋势，且2017年有较大幅度的涨幅，一方面是因为发行人作为曲靖市麒麟区政府主要的国有资产运营平台，持续获得了政府土地、股权等优质资产注入，资本实力得到不断增强；另一方面发行人通过银行贷款、发行债券等多种方式筹集建设资金，债务规模的扩张导致总资产有所上升。2015年末、2016年末及2017年末，发行人净资产规模呈持续上升趋势，分别为539,631.70万元、589,364.85万元和611,878.65万元，2015年末和2016年末公司净资产同比分别增长9.22%和3.82%，发行人资本实力不断增强。

2017年末，发行人资产构成中，流动资产为1,352,404.12万元，占总资产的比重为98.63%；非流动资产为18,843.31万元，占总资产的比重为1.37%。在总资产中占比较大的科目分别为存货、其他应收款、应收账款、货币资金以及预付款项，2017年末占资产总额的比重分别为53.15%、15.62%、10.70%、9.86%以及9.24%。

1、存货

发行人存货处于较高水平，主要由土地开发和开发成本构成。2015年末、2016年末及2017年末，土地开发分别为394,571.47万元、408,376.50万元和382,783.55万元，2017年末存货中土地开发较2016年末降低25,592.95万元，降幅为6.27%。发行人土地开发明细如下：

2017年末发行人土地开发明细表

序号	土地使用权坐落地	取得方式	土地证号	使用权类型	土地用途	入账方式	土地面积(m ²)	价值(万元)	单价(万元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2012)第059号	划拨	住宅用地	评估法	123,672.00	25,365.13	136.73	否	否
2	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2012)第060号	划拨	住宅用地	评估法	119,510.00	24,511.50	136.73	否	否
3	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2012)第061号	划拨	住宅用地	评估法	85,773.76	17,592.20	136.73	否	否
4	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2012)第062号	划拨	住宅用地	评估法	66,666.67	13,673.33	136.73	否	否
5	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2012)第063号	划拨	住宅用地	评估法	97,780.49	20,054.78	136.73	否	否
6	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2012)第064号	划拨	住宅用地	评估法	106,657.53	21,875.46	136.73	否	否
7	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2012)第065号	划拨	住宅用地	评估法	119,140.59	24,435.74	136.73	否	否
8	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2012)第066号	划拨	住宅用地	评估法	46,666.90	9,571.38	136.73	否	否
9	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2012)第067号	划拨	住宅用地	评估法	76,920.38	15,776.37	136.73	否	否
10	麒麟区三宝街道何旗社区	政府注入	麒区国用(2012)第068号	划拨	住宅用地	评估法	120,000.60	24,612.12	136.73	否	否
11	麒麟区建宁街道麻黄社区	政府注入	麒区国用(2012)第069号	划拨	住宅用地	评估法	97,400.48	19,626.20	134.33	否	否
12	麒麟区建宁街道麻黄社区	政府注入	麒区国用(2012)第070号	划拨	住宅用地	评估法	126,667.30	25,523.46	134.33	否	否
13	麒麟区沿江街道余家屯居委会	政府注入	麒区国用(2011)第081号	划拨	住宅用地	评估法	126,525.20	32,441.06	170.93	否	否
14	麒麟区南宁街道	政府注入	麒区国用(2011)第082号	划拨	住宅用地	评估法	13,760.50	3,528.19	170.93	否	否
15	麒麟区沿江街道余家屯社区	政府注入	麒区国用(2011)第083号	划拨	住宅用地	评估法	14,825.30	3,801.21	170.93	否	否
16	麒麟区沿江街道余家屯居委会	政府注入	麒区国用(2011)第084号	划拨	住宅用地	评估法	29,530.30	7,571.57	170.93	否	否
17	麒麟区沿江街道余家屯居委会	政府注入	麒区国用(2011)第085号	划拨	住宅用地	评估法	10,350.00	2,653.74	170.93	否	否
18	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2011)第086号	划拨	住宅用地	评估法	67,099.90	13,399.85	133.13	否	否
19	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2011)第087号	划拨	住宅用地	评估法	74,311.60	14,840.03	133.13	否	否
20	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2011)第088号	划拨	住宅用地	评估法	54,945.90	10,972.70	133.13	否	否

2019 年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书

序号	土地使用权坐落地	取得方式	土地证号	使用权类型	土地用途	入账方式	土地面积(m ²)	价值(万元)	单价(万元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
21	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2011)第 089 号	划拨	住宅用地	评估法	92,082.80	18,388.94	133.13	否	否
22	麒麟区三宝街道雷家庄社区	政府注入	麒区国用(2011)第 090 号	划拨	住宅用地	评估法	58,608.30	11,704.08	133.13	否	否
23	麒麟区沿江街道金江路以北	招拍挂	麒区国用(2015)第 008 号	出让	城镇住宅用地批发零售用地	成本法	58,586.60	6,545.50	68.40	是	是
24	麒麟区沿江街道金江路以北	招拍挂	麒区国用(2015)第 007 号	出让	城镇住宅用地批发零售用地	成本法	5,198.00			是	是
25	麒麟区金麟湾片区横五路以南	招拍挂	曲市国用(2016)第 5557 号	划拨	科教用地	成本法	163,174.00	13,800.87	56.39	是	否
26	麒麟区三家宝镇雷家庄社区	招拍挂	曲市国用(2015)第 0667 号	出让	其他商服用地	成本法	13,477.10	518.14	25.63	是	是
合计		-					1,969,332.20	382,783.55	129.58	-	-

注：

1、序号25土地使用权证书曲市国用(2016)第5557号，土地用途为科教用地，为曲靖一中麒麟学校建设用地，学校性质为“民办公助”，该宗土地已经过招拍挂程序，并缴纳土地出让金，不属于公益性资产。

开发成本为发行人代建政府项目工程所发生的成本, 2017年末明细如下:

单位: 万元

序号	项目	账面金额	是否签署委托代建协议
1	曲靖麒麟区城南片区防洪调节库项目	86,928.00	是
2	曲靖麒麟区城南片区土地整理项目	40,079.98	是
3	曲靖麒麟区师大附属麒麟学校建设项目	37,950.63	是
4	南宁广场拆迁工程	18,995.01	是
5	曲靖麒麟区轻工业园区项目	13,500.39	是
6	珠江源大道延线道路工程	12,951.14	是
7	曲靖市麒麟区安置房建设项目	12,390.00	否
7	潇湘江二期治理	11,781.70	是
8	南小线项目	11,230.49	是
9	小坡片区-麒麟综合物流配送中心建设项目	9,191.61	是
10	中和苑(区政务中心)	7,997.75	是
11	QJC2015-4号地块	6,917.64	是
12	农校片区	5,003.49	是
13	海口西路、经七路	4,811.12	是
14	麒麟水上飞机观光旅游配套设施建设项目	4,617.11	是
15	沿江乡村旅游基础设施建设项目	4,604.76	是
16	益宁街道办事处(整体城镇化建设项目)	4,000.00	是
17	沿江乡村旅游基础设施建设项目二期工程	3,990.54	是
18	Q242011-49号地块(木龙井山)	3,481.15	是
19	2013年第二批次城市建设项目地块2(消防三中队)	3,292.33	是
20	空师安置房项目	2,684.52	是
21	2012年城市一批发麻黄片区花果山地块约60亩	2,627.15	是
22	东门街棚户区项目	2,528.23	是
23	南片区污水处理厂项目	1,810.26	是
24	麒麟区职业技术学校西校区	1,623.02	是
25	曲靖市2012年第一批城市建设用地(南片区防洪调节库以南)地块	1,465.70	是
26	支付QJC2011-1号地块	1,360.43	是
27	麻黄片区棚户区改造项目一期	1,229.73	是
28	茨营基地	1,179.80	是
29	碧桂园土石方工程	1,149.14	是
30	SB-206土地项目	1,089.21	是
31	2013年城市二批发对内交通枢纽	1,036.29	是
32	潇保路	928.58	是
33	小坡片区-麻黄工业基地项目	834.74	是
34	区一中片区项目	807.84	是
35	金麟湾大道及西延线工程	794.32	是
36	潇湘基地	583.04	是
37	310套以购代建项目	560.01	是
38	金麟湾片区土地一级开发整理项目	534.82	是

序号	项目	账面金额	是否签署委托代建协议
39	支付珠街东面山生态环境综合治理（边坡治理）项目	532.74	是
40	环南路项目	455.28	是
41	液态金属配套设施建设	422.99	是
42	乐丰路	417.62	是
43	柳家东路	405.31	是
44	红云红河烟草（集团）有限责任公司项目	399.51	是
45	麒麟区城乡建设用地增减挂钩实施项目	374.18	是
46	曲二中	358.20	是
47	南小线绿化项目	337.26	是
48	长兴路项目	325.46	是
49	金牛塘公租房	323.34	是
50	水石路项目	289.04	是
51	靖江路改造项目	250.51	是
52	万承商贸越州项目	239.56	是
53	印染厂棚户区项目	220.75	是
54	区一中及南宁广场片区棚改配套幼儿园	199.18	是
55	西门街棚户区项目	193.65	是
56	花柯路东段建设项目	172.30	是
57	小坡太和山市政道路平整	161.61	是
58	麒麟水上飞机观光旅游基础设施建设项目二期	155.77	是
59	纵五路辅道工程	150.03	是
60	水稳拌合站	143.36	是
61	煤建东村棚户区项目	139.08	是
62	麒麟公园	138.32	是
63	学校室外工程	129.29	是
64	纵三路A2标段道路工程	112.59	是
65	建工巷	111.53	是
66	张三口红绿灯项目	100.13	是
67	其他项目	10,267.75	是
合计		346,067.98	-

2、其他应收款

2015年末、2016年末及2017年末，发行人其他应收款总额分别为45,984.80万元、85,924.30万元和214,159.95万元，2016年末和2017年末分别较上一年增长86.85%和149.24%，主要是由于近年来发行人业务规模不断扩大，对曲靖市麒麟区园林绿化有限责任公司等其他应收款大幅度增加所致。

2017年末发行人其他应收款账面余额为220,766.63万元，计提坏

账准备6,606.69万元，其他应收款净额为214,159.95万元。2017年末，发行人对曲靖市麒麟区人民政府及其部门其他应收款总额为77,632.87万元，占发行人其他应收款总额的35.17%。2017年末，发行人其他应收款的欠款单位前五名为曲靖市麒麟区园林绿化有限责任公司、曲靖市麒麟区工业园开发投资有限责任公司、曲靖敏大房地产开发有限公司、麒麟区城南片区开发建设办公室、曲靖麒麟区潇湘街道办事处。

截至2017年末发行人其他应收款总额前五名明细

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质
曲靖市麒麟区园林绿化有限责任公司	33,000.00	1年以内	14.95	往来款
曲靖市麒麟区工业园开发投资有限责任公司	27,921.84	1年以内	12.65	往来款
曲靖敏大房地产开发有限公司	15,061.59	1年以内、2-3年	6.82	往来款
曲靖麒麟区城南片区开发建设办公室	12,000.00	2-3年	5.44	往来款
曲靖麒麟区潇湘街道办事处	10,500.00	1年以内	4.76	往来款
合计	98,483.44	-	44.62	--

注：

- 1、曲靖市麒麟区园林绿化有限责任公司期末余额为 33,000.00 万元，为借款；
- 2、曲靖市麒麟区工业园开发投资有限责任公司期末余额为 27,921.84 万元，为借款；
- 3、曲靖敏大房地产开发有限公司期末余额为 15,061.59 万元，为借款；
- 4、曲靖麒麟区城南片区开发建设办公室期末余额为 12,000.00 万元，为借款；
- 5、曲靖麒麟区潇湘街道办事处期末余额为 10,500.00 万元，为借款。

3、应收账款

2015年末、2016年末及2017年末，发行人应收账款总额分别为163,182.73万元、139,731.08万元和146,775.98万元，2016年末比2015年末减少14.37%，主要是由于发行人收回大量工程项目款和代建费用所致；2017年末比2016年末增加5.04%，主要是由发行人应收工程项

目款和代建费用增加所致。

截至2017年末，发行人应收账款账面余额为146,870.18万元，按信用风险特征组合计提坏账准备94.20万元，应收账款净额为146,775.98万元。截至2017年末，发行人对曲靖市麒麟区人民政府及其部门应收账款总额为97,918.35万元，占发行人应收账款总额的66.67%。截至2017年末，发行人应收账款的欠款单位前五名为曲靖市麒麟区人民政府、曲靖市肯豪斯置业有限公司、曲靖市麒麟碧桂园房地产开发有限公司、云南皓阳鑫业建筑公司、云南南云水水资源建设投资有限公司。

截至2017年末发行人应收账款总额前五名明细

单位：万元

单位名称	期末余额	年限	占应收账款总额的比例（%）	款项性质
曲靖市麒麟区人民政府	97,917.35	1年以内、2-3年	66.62	项目款
曲靖市肯豪斯置业有限公司	30,000.00	1年以内	20.43	土地款
曲靖市麒麟碧桂园房地产开发有限公司	18,770.97	4-5年	12.78	土地款
云南皓阳鑫业建筑公司	35.82	1年以内	0.02	项目款
云南南云水水资源建设投资有限公司	4.37	1年以内	0.00	项目款
合计	146,728.50	-	99.90	-

截至2017年12月31日，发行人对曲靖市麒麟区人民政府及其部门的其他应收款及应收账款分别为77,632.87万元和97,918.35万元，分别占其他应收款、应收账款总额的35.17%和66.67%。2016年12月31日至2017年12月31日，发行人增加对政府有关部门其他应收款29,583.68万元，减少对政府有关部门应收账款16,097.23万元。

4、货币资金

发行人的货币资金主要是银行存款，2015年末、2016年末及2017年末，公司货币资金分别为216,277.75万元、122,733.45万元和135,195.84万元。2016年末货币资金较2015年末大幅下降，主要系由

于“15曲靖麒麟债”债券资金全部投入项目使用。

5、预付款项

发行人2015年末、2016年末及2017年末，发行人预付款项分别为6,430.03万元、72,499.70万元及126,640.72万元，预付款项主要为预付工程款。2016年末较2015年末增加66,069.67万元，增幅为1,027.52%；2017年末预付款项较2016年末增加54,141.02万元，增幅为74.68%。预付款项增加的主要原因是发行人业务规模不断扩大，承接工程项目增多，使得预付工程款增加。

截至2017年末发行人预付款项总额前五名明细

单位：万元

单位名称	期末余额	年限	占预付款项总额的比例(%)	款项性质
麒麟区东过境高速公路珠街连接线道路项目部	14,701.86	1年以内、1-2年	11.61	项目款
麒麟区麻黄片区改造工程工作小组指挥部	13,400.00	1年以内、1-2年	10.58	项目款
曲靖敏大房地产开发有限公司	8,400.00	1-2年	6.63	项目款
曲靖昱安建工集团公司	7,809.76	1年以内	6.17	项目款
云南祥达房地产开发有限公司	6,782.36	1-2年	5.36	项目款
合计	51,093.99	-	40.35	-

(二) 负债结构分析

发行人近三年及一期负债结构情况表

单位：万元

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
负债总额：	1,059,166.08	100.00	759,368.78	100.00	531,012.35	100.00	567,803.82	100.00
流动负债合计	291,023.76	27.48	204,341.79	26.91	180,287.50	33.95	211,258.20	37.21
其中：短期借款	16,300.00	1.54	22,500.00	2.96	24,500.00	4.61	-	-
应付账款	6,074.44	0.57	4,937.02	0.65	3,618.27	0.68	10,884.68	1.92
预收款项	10,959.41	1.03	8,980.96	1.18	10,866.53	2.05	8,130.42	1.43
应付职工薪酬	104.67	0.01	104.51	0.01	51.94	0.01	190.72	0.03
应交税费	51,385.29	4.85	45,267.07	5.96	39,248.01	7.39	28,373.88	5.00

2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书

应付利息	7,958.08	0.75	2,774.20	0.37	6,728.15	1.27	1,486.19	0.26
其他应付款	198,241.87	18.72	119,778.03	15.77	92,480.27	17.42	162,192.31	28.56
非流动负债合计	768,142.33	72.52	555,026.99	73.09	350,724.85	66.05	356,545.62	62.79
其中：长期借款	454,412.00	42.90	262,964.00	34.63	203,119.00	38.25	178,139.00	31.37
应付债券	198,176.76	18.71	197,989.87	26.07	98,524.29	18.55	99,137.75	17.46
长期应付款	82,217.05	7.76	78,772.54	10.37	-	-	-	-
专项应付款	32,388.59	3.06	14,352.66	1.89	48,181.33	9.07	78,356.49	13.80
其他非流动负债	947.93	0.09	947.93	0.12	900.23	0.17	912.38	0.16
所有者权益合计	631,366.38	-	611,878.65	-	589,364.85	-	539,631.70	-

发行人2015年末、2016年末及2017年末的负债总额分别为567,803.82万元、531,012.35万元和759,368.78万元，近三年资产负债率分别51.27%、47.40%和55.38%，2016年末发行人资产负债率下降主要是由于2016年专项应付款中棚户区改造款减少和其他应付款中经营周转所产生的往来款以及工程保证金减少，使2016年专项应付款和其他应付款余额大幅下降所致；2017年资产负债率上升主要由于公司流动负债中其他应付款的增加以及非流动负债中长期借款、应付债券、专项应付款的增加造成。

2017年末，发行人负债构成中，流动负债为204,341.79万元，占负债总额的26.91%；非流动负债为555,026.99万元，占负债总额的73.09%。发行人占总负债比重较大的科目分别为长期借款、应付债券、其他应付款、长期应付款及应交税费，2017年末占负债的比重分别为34.63%、26.07%、15.77%、10.37%及5.96%。

1、长期借款

2015年末、2016年末及2017年末，发行人长期借款分别为178,139.00万元、203,119.00万元及262,964.00万元。2016年末、2017年末长期借款同比增长14.02%和29.46%，主要是由于发行人抵押借款

和保证借款增加所致。2017年末，发行人长期借款中，质押借款为2,680.00万元，抵押借款为186,562.00万元，保证借款为73,722.00万元。截至2017年12月31日，发行人长期借款还本付息及时，无逾期违约现象发生。

2、应付债券

2015年末、2016年末及2017年末，发行人应付债券分别为99,137.75万元、98,524.29万元和197,989.87万元，2017年末发行人应付债券大幅增加主要是由于发行人2017年9月29日发行“曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）”，发行总额10亿元。

3、其他应付款

2015年末、2016年末及2017年末，发行人其他应付款分别为162,192.31万元、92,480.27万元和119,778.03万元。2016年末，其他应付款较2015年末下降69,712.04万元，同比下降42.98%，主要是由经营周转所产生的往来款以及工程保证金减少所致。2017年末其他应付款较2016年增长27,297.76万元，同比增长29.52%，主要是由经营周转所产生的往来款增加所致。

4、长期应付款

2015年末、2016年末及2017年末，发行人长期应付款分别为0.00万元、0.00万元及78,772.54万元。2017年末发行人长期应付款为应付融资租赁款。

5、应交税费

2015年末、2016年末及2017年末，发行人应交税费分别为28,373.88万元、39,248.01万元及45,267.07万元，2017年末较2016年末增加15.34%，主要是由于营业税、企业所得税、增值税、车船使用税等税

种纳税额增加所致。

总体上看，发行人资产负债率不高，资产负债结构较为合理。

5、有息负债分析及偿债压力测试

截至2017年12月31日，发行人有息负债总计562,226.41万元，前十大有息负债合计为525,144.41万元，占比为93.40%，前十大有息负债具体情况如下：

截至 2017 年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债务人	债务类型	债务规模	年利率	期限	抵质押情况
1	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	贷款	183,562.00	5.67%	2015.08.21-2031.08.20	抵押
2	机构投资者	债券	99,112.86	5.37%	2015.11.26-2022.11.25	无
3	机构投资者	债券	98,877.01	7.00%	2017.09.29-2022.09.28	无
4	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	信托	30,000.00	5.17%	2017.12.07-2020.12.07	无
5	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	融资租赁	27,000.00	5.99%	2017.01.26-2022.01.26	无
6	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	融资租赁	21,772.54	7.15%	2017.02.16-2022.02.16	无
7	曲靖市麒麟区保障性住房建设投资开发有限责任公司	信托	20,000.00	6.00%	2016.08.03-2019.08.03	无
8	曲靖市麒麟区城建房地产开发有限公司	贷款	16,820.00	4.9%	2017.06.15-2033.06.14	质押
9	曲靖市麒麟区保障性住房建设投资开发有限责任公司	信托	15,000.00	6.00%	2016.05.18-2019.05.18	无
10	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	贷款	13,000.00	5.39%	2016.12.07-2021.12.07	无
合计			525,144.41		-	

注：

1、序号1抵质押情况为：2015年8月21日，发行人子公司曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司作为抵押人，以入账价值为32,652.43万元的土地所有权（曲市国用（2015）第0668号、曲市国用（2015）第0667号、麒区国用（2015）第008号、麒区国用（2015）第007号和曲市国用（2015）第1844号）作为抵押，向中国农业发展银行曲靖市分行营业部抵押贷款，年利率为5.67%，期限为2015年8月21日至2031年8月20日。

2、序号8抵质押情况为：2017年6月15日，发行人子公司曲靖市麒麟区城建房地产开发有限公司通过质押借款方式与中国农业发展银行曲靖市分行营业部签订53039901-2017年（曲营）0012号固定资产贷款合同，并签订53039901-2017年曲营（质）字0007号《权利质

押合同》，以评估价值55,860.08万元政府购买服务合同款作为借款质押物。

针对发行人有息负债，在本期债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿还规模	90,399.07	168,173.84	80,544.56	185,154.13	39,939.34	38,029.94	36,971.04	5,190.35
其中：银行借款偿还规模	38,524.88	43,345.64	46,847.31	40,837.67	39,939.34	38,029.94	36,971.04	5,190.35
信托计划偿还规模	10,792.08	87,821.20	-	-	-	-	-	
已发行债券偿还规模	31,190.07	30,116.07	29,042.07	126,165.33	-	-	-	
其他债务偿还规模	9,892.04	6,890.93	4,655.18	18,151.14	-	-	-	
本期债券偿还规模	-	4,275.00	4,275.00	15,675.00	14,820.00	13,965.00	13,110.00	12,255.00
合计	90,399.07	172,448.84	84,819.56	200,829.13	54,759.34	51,994.94	50,081.04	17,445.35

（三）所有者权益分析

2017年末，发行人所有者权益合计为611,878.65万元，实收资本及资本公积来源于政府投入的货币资金、土地资产等。2017年末，所有者权益中实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润分别为10,500.00万元、453,924.85万元、6,867.96万元和137,534.94万元，占所有者权益的比重分别为1.72%、74.19%、1.12%和22.48%。

发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（四）其他大幅变动科目分析

发行人资产中，2017年末其他流动资产为764.48万元，同比增长2,616.25%，主要是由于预交税款增加所致。2017年末可供出售金

融资产为 2,882.00 万元，同比下降 44.96 %，主要是由于减少对云南省曲陆高速公路开发有限公司和曲靖市麒麟区市政公共设施经营服务有限公司投资所致。2017 年末长期股权投资为 1,430.13 万元，同比增长 262.06 %，主要是由于增加对曲靖长和万信旅游开发有限公司和曲靖宇禾水业有限公司投资所致。2017 年末长期股权投资为 1,430.13 万元，同比增长 262.06 %，主要是由于增加对曲靖长和万信旅游开发有限公司和曲靖宇禾水业有限公司投资所致。2017 年末无形资产为 0.63 万元，同比下降 37.23%，主要是由于累计摊销所致。2017 年末长期待摊费用为 148.64 万元，同比增长 60.41 %，主要是由于房屋装修和改建支出增加所致。2017 年末递延所得税资产为 1,772.31 万元，同比增长 182.33 %，主要是由于资产减值准备和可抵扣亏损增加所致。

发行人负债中，2017 年末应付账款为 4,937.02 万元，同比增长 36.45%，主要是应付工程款增加所致。2017 年末应付职工薪酬为 104.51 万元，同比增长 102.22%，主要是短期薪酬增加所致。2017 年末专项应付款 14,352.66 万元，同比减少 70.21%，主要是由于发行人的安居工程款、公租房建设专款、中小企业信用担保体系建设专项基金、棚户区改造款及专项建设基金大幅减少所致。

四、对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保额实际发生额共计 31,000.00 万元，占净资产比重为 5.07%。情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	担保期限	反担保措施	担保是否已经履行完毕
1	曲靖市麒麟区城建实业公司	1,000.00	贷款	抵押	2015.4.21-2018.4.21	否	是
2	曲靖市麒麟职业技术学校	30,000.00	贷款	保证	2016.12.16-2019.12.16	否	否
合计		31,000.00	-	-	-	-	-

注：

1、2015年4月21日，曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司作为抵押人，以评估价值为人民币1,435.00万元的证书编号为曲房权证曲靖市字第2014117427号房屋所有权作为抵押，为曲靖市麒麟区城建实业公司的金额为人民币的1,000万元债务作为提供抵押担保，期限为2015.4.21-2018.4.21。截至2018年6月30日，该笔担保已到期解除。

2、2016年12月16日，曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司作为担保人为曲靖市麒麟区职业技术学校金额为30,000万元债务提供担保。期限为2016.12.16-2019.12.16。

五、受限资产情况

截至2017年12月31日，发行人受限资产主要为银行存款、投资性房地产所有权及土地使用权。

（一）银行存款

2015年8月30日，发行人曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司以3,000.00万元银行存款作为质押，向曲靖市麒麟区农村信用合作联社环城信用社质押贷款，年利率为5.00%，期限为2015年8月30日至2018年8月29日。

（二）投资性房地产

2015年4月21日，发行人作为抵押人，以房屋所有权（曲房权证曲靖市字第2014117427号）作为抵押，为曲靖市麒麟区城建实业公司的金额为人民币的1,000万元债务作为提供抵押担保，期限为2015年4月21日至2018年4月21日。截至2018年6月30日，该笔担保已到期解除。

2015年4月23日，发行人作为担保人，以房屋所有权（曲房权证曲靖市字第2014117422号、2014117423号、2014117425号和2014117428号）作为抵押，为曲靖弘映园林绿化有限公司的金额人民币3,000万元的贷款提供抵押担保，期限为2015年4月23日至2018年4月22日。截至2018年6月30日，该笔担保已到期解除。

（三）土地使用权

2015年8月21日，发行人子公司曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司作为抵押人，以面积为77,283.40平方米、入账价值为7,063.64万元的土地所有权（曲市国用（2015）第0667号、麒区国用（2015）

第008号和麒区国用（2015）第007号）作为抵押，向中国农业发展银行曲靖市分行营业部抵押贷款，截至2017年末，贷款余额为183,562.00万元，年利率为5年以上基准利率上浮5%，期限为2015年8月21日至2031年8月20日。

六、关联交易

（一）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

截至2017年12月31日发行人关联交易明细

单位：万元

关联方	交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2017 年末
曲靖市肯豪斯置业有限公司	出售土地	公允价格	29,694.37

（二）关联担保情况

截至2017年末，发行人存在七笔关联担保事项，具体信息如下表：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保类型	担保期限	反担保措施	担保是否已经履行完毕
1	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	曲靖弘映园林绿化有限公司	3,000.00	贷款	2015.4.23-2018.4.22	否	是
2	曲靖市麒麟区土地开发投资有限责任公司	曲靖市麒麟区旅游开发投资有限责任公司	1,700.00	贷款	2016.5.25-2028.5.24	否	否
3	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	麒麟区城建房地产开发有限公司	39,000.00	贷款	2017.6.16-2033.6.14	否	否
4	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	麒麟区城建房地产开发有限公司	11,000.00	贷款	2017.6.15-2027.6.11	否	否
5	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	麒麟区市政公共设施经营服务有限公司	10,000.00	贷款	2017.8.18-2027.8.17	否	否
6	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	曲靖长和万信旅游开发有限公司	14,000.00	贷款	2017.8.18-2027.8.17	否	否
7	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	麒麟区农业旅游开发投资有限责任公司	10,000.00	贷款	2017.8.18-2027.8.17	否	否

七、发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月的合并利润表（见附表三）

九、发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付的债务融资情况

截至2017年12月31日，发行人存在一笔已发行尚未兑付的企业债券。发行人根据国家发展和改革委员会出具的发改财金〔2015〕2550号文件批准，于2015年11月26日发行100,000万元“2015年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券”（简称“15曲靖麒麟债”），票面利率为5.37%，在存续期内固定不变，期限7年，附设本金提前偿还条款。发行人2016、2017年按时偿付利息，并于2018年偿付本金，截至2018年12月31日，“15曲靖麒麟债”本金余额为80,000万元。

截至2017年12月31日，发行人存在一笔已发行尚未兑付的公司债券。发行人于2017年9月29日发行100,000万元“曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）”（简称“17麒麟01”），票面利率为7%，期限5年，附设第三年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。截至2018年12月31日，“17麒麟01”本金余额为100,000万元。

截至2017年12月31日，发行人存在三笔信托借款，具体情况如下：

截至 2017 年末发行人信托借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务人	债务规模	实际利率	期限
1	中信信托有限责任公司	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	30,000.00	5.17%	2017.12.07-2020.12.07
2	中江国际信托股份有限公司	曲靖市麒麟区保障性住房建设投资开发有限责任公司	20,000.00	6.00%	2016.08.03-2019.08.03
3	万向信托有限公司	曲靖市麒麟区保障性住房建设投资开发有限责任公司	15,000.00	6.00%	2016.05.18-2019.05.18
合计			65,000.00		-

截至2017年12月31日，发行人存在两笔融资租赁，具体情况如下：

截至 2017 年末发行人融资租赁明细

单位：万元

2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书

序号	出租人	承租人	债务规模	实际利率	期限
1	中商国际融资租赁（深圳）有限公司	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	27,000.00	5.99%	2017.01.26-2022.01.26
2	远东国际租赁有限公司	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	21,772.54	7.15%	2017.02.16-2022.02.16
合计			48,772.54		-

发行人不存在延期或未足额偿付的情形，同时发行人其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

除上述企业债券、公司债券、信托借款和融资租赁外，发行人承诺不存在其他已发行尚未兑付的企业债券、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、其他各类私募债权品种、代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

二、“15曲靖麒麟债”募集资金使用情况

“15曲靖麒麟债”募集资金总额为100,000万元，将用于曲靖市中心城区城市棚户区改造项目。具体情况如下表：

“15 曲靖麒麟债”募集资金投向情况表

单位：亿元

序号	项目名称	发行人控股比例	募集资金使用额度	占本次募集资金总额比例
1	曲靖市麒麟区中古城片区棚户区改造项目	100%	1.49	16%
2	曲靖市麒麟区南宁广场片区棚户区改造项目	100%	6.00	60%
3	曲靖市麒麟区中和苑片区棚户区改造项目	100%	2.40	24%
合计			9.89	100.00%

“15曲靖麒麟债”提取情况表

单位：亿元

序号	提取金额	提取时间	用途
1	2.00	2015.12.29	中和苑片区棚户区项目资金
2	3.00	2016.01.19	南宁广场片区棚户区项目资金
3	3.00	2016.02.22	南宁广场片区棚户区项目资金
4	0.40	2016.02.22	中和苑片区棚户区项目资金
5	1.49	2016.05.16	古城片区（市二中）棚户区项目资金

截至2017年12月31日，曲靖市中心城区城市棚户区改造项目已累计完成投资177,729.86万元，占项目总投资的70.67%，其中曲靖市麒麟区荷花塘片区棚户区改造项目已完成建设，正进行竣工决算，农校片区、南宁广场片区及煤建东村基地片区棚户区改造项目完工百分比超过50%，南小线（小坡社区）片区、一中片区、古城片区以及印染厂片区等剩余片区建设工作正在进行中。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向

本期债券募集资金总额为 5.7 亿元。

募集资金将全部用于曲靖市麒麟区安置房建设项目，项目投向符合国家产业政策和行业发展方向，已纳入云南省 2016 年城镇保障性安居工程计划任务，所需相关手续齐全。项目总投资为 14.29 亿元，拟使用本期债券融资 5.7 亿元，债券募集资金不超过项目总投资的 70%，符合《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号），债券募集资金占项目总投资比例放宽至不超过 70%的要求。

本期债券募集资金拟使用规模情况如下：

单位：万元

项目名称	项目实施主体	投资总额	拟使用债券资金	债券资金占总投资比例
曲靖市麒麟区安置房建设项目	曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司	142,855.73	57,000.00	39.90%

二、曲靖市麒麟区安置房建设项目概况

（一）项目建设合规性

1、项目建设主体合规性

本期债券募投项目实施主体为麒麟城投，营业范围涵盖房地产开发。

此外，麒麟城投具备由曲靖市麒麟区住房和城乡建设局颁布的曲建房证开字〔2016〕暂 25 号，建设主体合规。

2、项目纳入省级预算的合规性

根据曲靖市麒麟区住房和城乡建设局《关于曲靖市麒麟区安置房建设项目相关情况的函》（麒住建函〔2016〕13 号），本期债券募

投资项目“曲靖市麒麟区安置房建设项目”棚户区改造安置房建设项目，已纳入云南省 2016 年城镇保障性安居工程任务计划。

（二）项目建设必要性

1、项目建设是落实省、市政府下达的城镇保障性安居工程计划的重要组成部分

2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，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。

根据云南省住房和城乡建设厅、云南省发展和改革委员会、云南省财政厅、云南省国土资源厅联合下发《关于下达 2016 年城镇保障性安居工程计划的通知》，曲靖市麒麟区安置房建设项目是完成城镇保障性安居工程计划的重要组成部分。

2、项目建设是新型城镇化建设、改善人居环境的重要举措

在城镇不断发展和建设的今天，新盖的高楼大厦与老旧的住房形成鲜明对比，它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。项目实施后，将有利于传播城镇文明，提高人口素质，加快城市化进程；有利于改善城镇的整体面貌，缓解城市内部二元矛盾，提升城市的综合承载能力，促进城市形象的提升。

3、项目建设是节约集约用地、盘活土地资源的现实选择

节约集约用地是中央提出的严格土地管理必须长期坚持的一条根本方针。国务院下发了《关于促进节约集约用地的通知》，指出要切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走建设占地少、利用效率高的符合国情的土地利用道路。

本项目的实施将按照麒麟区总体规划要求，对所在区域进行统一

规划、统一设计、统一建设，有效的整合、利用有限土地资源，对促进麒麟区城镇化建设有着重要意义，同时也将增强曲靖中心城区承载能力，促进城市集约型发展。综上所述，项目的建设十分必要。

（三）项目建设地址

本安置房建设项目涉及牛街社区、丰登社区和麻黄片区三个安置点。其中牛街社区安置点位于南片区靖江路以北，彩云路以南区域；丰登社区安置点位于靖州西路中段以北，规划道路以东区域；麻黄片区安置点位于长征路以东，和兴街以南区域。

（四）项目建设主体

曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司。

（五）项目建设规模及主要内容

项目3个规划安置点用地面积共计220.71亩，约147,140.7 m²，建筑基地占地面积47,531.56 m²，总建筑面积405,180 m²，地上建筑面积365,578 m²，其中：住宅建筑面积315,000 m²，各类户型的住宅3,500套，商业建筑面积47,684.10 m²，配套公共服务设施建筑面积2,894.00 m²；地下建筑面积39,601.94 m²。各项规划技术指标根据《云南省保障性住房规划与建筑设计导则》以及地块所属片区的控制性规划确定，户型按照比例搭配，以中小户型为主，为响应国家住建部倡导住宅一次装修到位的政策导向和大势所趋，本项目住宅规划建设为全装修成品房。

1、牛街社区安置点

该安置点用地面积62.16亩，约41,440.21 m²，建筑基地占地面积15,852.8 m²，容积率3.84，建筑密度38.25%，绿地率35%，车位790个（地上155个，地下635个）。拟建26-29F/-1F高层底商住宅楼9幢，新建安置房1,526套，90 m²以下户型1,146套，90-110 m²户

型 230 套, 100-130 m²以下户型 150 套, 套均建筑面积 90 m²。总建筑面积为 175,173 m², 地上建筑面积 159,321 m², 其中: 住宅建筑面积 137,340 m², 商业建筑面积 20,781 m², 配套公共服务设施建筑面积 1,200 m²; 地下建筑面积 15,852 m²。配套建设道路场地 11,083 m², 绿化 14,504 m², 给排水, 供电, 环保, 煤气入户等基础设施。

2、丰登社区安置点

该安置点用地面积 34.21 亩, 约 22,806.78 m², 建筑基地占地面积 9,420 m², 容积率 1.8, 建筑密度 41.30%, 绿地率 35%, 车位 200 个(地下)。拟建 10F/-1F 小高层底商住宅楼 7 幢, 新建安置房 391 套, 90 m²以下户型 294 套, 90-110 m²户型 60 套, 100-130 m²以下户型 37 套, 套均建筑面积 90 m²。总建筑面积为 46,136 m², 地上建筑面积 41,136 m², 其中: 住宅建筑面积 35,190 m², 商业建筑面积 5,366 m², 配套公共服务设施建筑面积 580 m²; 地下建筑面积 5,000 m²。配套建设道路场地 5,404 m², 绿化 7,982 m², 给排水, 供电, 环保, 煤气入户等基础设施。

3、麻黄片区安置点

该安置点用地面积 124.34 亩, 约 82,893.75 m², 建筑基地占地面积 22,258 m², 容积率 1.99, 建筑密度 26.85%, 绿地率 35%, 车位 830 个(地上 80 个, 地下 750 个)。拟建 9F/-1F 高层底商住宅楼 14 幢, 新建安置房 1,583 套, 90 m²以下户型 1,188 套, 90-110 m²户型 238 套, 100-130 m²以下户型 157 套, 套均建筑面积 90 m²。总建筑面积为 183,872 m², 地上建筑面积 165,112 m², 其中: 住宅建筑面积 142,470 m², 商业建筑面积 21,538 m², 配套公共服务设施建筑面积 1,114 m²; 地下建筑面积 18,750 m²。配套建设道路场地 31,622 m², 绿化 29,103 m², 给排水, 供电, 环保, 煤气入户等基础设施。

（六）项目审批、核准或备案情况

该项目已经有关部门批复同意实施，项目合规，具体项目批复情况如下：

序号	批准文件名称	批准文件文号	批准部门	批准时间
1	曲靖市麒麟区发展和改革局关于麒麟区城市建设投资开发有限公司“曲靖市麒麟区安置房建设项目”可行性研究报告的批复	麒区发改投资（2016）62号	曲靖市麒麟区发展和改革局	2016年4月6日
2	固定资产投资节能登记表	项目编号： 3165303027830009	曲靖市麒麟区发展和改革局	2016年3月30日
3	关于对曲靖市麒麟区安置房建设项目环境影响报告书的批复	麒环（2016）86号	曲靖市麒麟区环境保护局	2016年2月16日
4	曲靖市麒麟区安置房建设项目选址意见书	选字第530302201600006号、530302201600007号、530302201600008号	曲靖市规划局麒麟分局	2016年2月26日
5	曲靖市国土资源局麒麟分局关于曲靖市麒麟区安置房建设项目用地的预审意见	麒国土资预（2016）38号	曲靖市国土资源局麒麟分局	2016年3月2日
6	《曲靖市麒麟区安置房建设项目风险评估报告》备案证明	-	曲靖市麒麟区维护社会稳定领导小组办公室	2016年3月15日

（七）项目总投资额及拟使用本期债券资金情况

曲靖市麒麟区安置房建设项目总投资 142,855.73 万元，拟使用本期债券募集资金 57,000.00 万元，占项目总投资 39.90%，债券募集资金不超过项目总投资的 70%，符合《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号），债券募集资金占项目总投资比例放宽至不超过 70%的要求。

（八）项目建设期及进度

本项目建设计划总工期为 24 个月。具体建设期如下：

第一阶段进行项目可行性研究报告编制论证，申请报批立项、工程地质勘探，地震安全评价、环境测评，初步设计，施工图设计，施工图审查，办理开工许可手续、建设资金筹措等前期准备工作事项。

第二阶段进行土建施工、道路绿化配套建设、房屋内外装修，设备配置安装，并进行竣工验收。

截至2018年9月30日，曲靖市麒麟区安置房建设项目项目进度：

(1) 牛街社区安置点正在进行建筑主体及地下设施施工；(2) 丰登社区安置点已完成第一至第七桩基施工，进行主体施工；(3) 麻黄片区安置点已基本完成主体地基施工和地下室基础施工。项目已支付工程及补助款等款项 22,380.15 万元，合计到位自有及补助资金 46,555.15 万元（含项目资本金），占项目总投资的 32.59%，项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求）。根据债券募集资金到位情况，发行人将陆续支付前期建设工程款及其他款项。

（九）项目效益分析

1、经济效益

项目建设完成后，将主要针对丰登社区、牛街社区、麻黄社区以及符合条件的人员进行安置。

债券存续期内，公司将通过房屋销售、商铺销售、机动车位销售等实现收益。项目所建住宅 315,000 m²，2018 年至 2020 年依次按照总面积的 40%、30%、30%的比例进行出售；配套商业面积 47,684.10 m²，2018-2022 年依次按照 10%、30%、25%、25%、10%的比例进行出售；项目所建地下室车位共计 1585 个，2018-2022 年各年依次按照 10%、30%、25%、25%、10%的比例进行出售；安置房小区住宅区地面停车位 235 个的 60%均由物业单位进行统一管理，以租赁方式经营，剩余 40%供公共停车、免费使用。项目收入测算标准及汇总表、项目收入明细表、项目净收益表如下：

项目收入测算标准及汇总表

2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书

序号	项目名称	单位	数量	平均销售单价 (元/㎡.个)	金额(万元)
1	牛街安置点				
1.1	住宅(全装修)销售	㎡	137,340	3,820	52,463.88
1.2	商铺销售	㎡	20,781	13,000	27,015.30
1.3	车位销售	个	635	95,000	6,032.50
	小计		-		85,511.68
2	丰登安置点				
2.1	住宅(全装修)销售	㎡	35,190	3,650	12,844.35
2.2	商铺销售	㎡	5,366	10,000	5,365.50
2.3	车位销售	个	200	85,000	1,700.00
	小计		-		19,909.85
3	麻黄安置点				
3.1	住宅(全装修)销售	㎡	142,470	3,550	50,576.85
3.2	商铺销售	㎡	21,538	7,000	15,076.32
3.3	车位销售	个	750	70,000	5,250.00
	小计		-		70,903.17
4	地上车位出租				
4.1	地上车位出租(按60%计)	个	141	1,000元/年	14.10
4.2	7年合计				98.70
	总计		-		176,423.40

项目收入明细表

单位：万元

年份 项目收益	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
牛街社区安置点							
住宅(全装修)销售	20985.55	15739.16	15739.16	-	-	-	-
商铺销售	2,701.53	8,104.59	6,753.83	6,753.83	2,701.53	-	-
地下停车位销售	603.25	1,809.75	1,508.13	1,508.13	603.25	-	-
丰登社区安置点							
住宅(全装修)销售	5,137.74	3,853.31	3,853.31	-	-	-	-
商铺销售	536.55	1,609.65	1,341.38	1,341.38	536.55	-	-
地下停车位销售	170.00	510.00	425.00	425.00	170.00	-	-
麻黄片区安置点							
住宅(全装修)销售	20,230.74	15,173.06	15,173.06	-	-	-	-
商铺销售	1,507.63	4,522.90	3,769.08	3,769.08	1,507.63	-	-
地下停车位销售	525.00	1,575.00	1,312.50	1,312.50	525.00	-	-
地面停车位租赁(合计)	14.10	14.10	14.10	14.10	14.10	14.10	14.10
合计	52,412.09	52,911.52	49,889.55	15,124.02	6,058.06	14.10	14.10

项目净收益表

单位：万元

项目	债券存续期/项目运营期							合计
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
收入	52,412.09	52,911.52	49,889.55	15,124.02	6,058.06	14.1	14.1	176,423.40
销售费用	893.73	1135.49	1075.05	302.48	121.16	-	-	3527.91
管理费用	129.6	129.6	129.6	129.6	129.6	0.5	0.5	649
营业税金及附加	279.62	528.37	603.64	25.26	10.57	-	-	1447.46
所得税	564.99	1072.07	1227.1	51.25	21.45	3.4	3.4	2943.66
经营性净收益	50,544.15	50,045.99	46,854.16	14,615.43	5,775.28	10.2	10.2	167,855.41

根据《曲靖市麒麟区安置房建设项目可行性研究报告》，按照项目运营期为7年测算，公司投资建设本项目在债券存续期/项目运营期内可实现收入176,423.40万元，实现净收益167,855.41万元。税前财务内部收益率为12.19%，收益率高于行业基准收益率8%；税前静态投资回收期4.46年；项目投资利润率为8.22%。

2、社会效益

(1) 安置房建设是一项民生工程、民心工程，该项目的实施将更加深入的贯彻落实国家保障性住房政策，改善中低收入居住条件，更好的满足人民群众对住房的需求，大大推进当地城镇化建设，为全面建成社会提供有力的保障。必将得到各级党委、政府、全区各族人民及项目承办单位的积极支持和参与。

(2) 项目建设作为解决城市低收入家庭住房困难、维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，必将大大促进中低收入者住房安全质量明显提高。积极促进倡导以人为本、优质社区服务的先进理念，强化标准化、规范化、制度化建设，对满足当地全面提升平安社区建设，促进社会消费，落实政府公共服务的一项重要职责，改进和规范保障性住房制度，为全区经济和社会人口可持续发展及社会主义精神文明建设提供重要保障。

(3) 安置房建设，有利于加快解决城镇低收入群众的住房困难，

提高生活质量，改善生活环境；有利于加快完善配套市政设施和公共服务设施，改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展；有利于带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业；有利于发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是“扩内需、惠民生、保稳定”的重要措施，对促进麒麟区建设效果显著。

(4) 项目建成后，有利于使麒麟区城镇土地实现集约高效利用，进一步改善麒麟区城镇面貌，完善城镇整体功能，使城镇更加美化，给城镇居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，为吸引外来投资，扩大招商引资规模创造良好的环境。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

(一) 募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与曲靖市商业银行股份有限公司签订了《账户及资金监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

(二) 募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户专项用于本期债券本息的划付。

(三) 募集资金使用情况的监督

发行人将按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行使用管理。发行人将加强业务规划和内部管

理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。公司在进行项目投资时，资金支出履行资金使用审批手续。凡涉及募集资金的支出均须由有关部门按照资金使用计划，根据投资项目实施进度，提出用款额度，再根据用款额度大小，视情况报公司分管领导、总经理、董事长批准后办理付款手续。

发行人财务科负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务科将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时发行人的其他相关职能部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委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占项目总投资的比例不超过70%。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

第十三条 偿债保障措施

在本期债券存续期间，发行人采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。

一、 发行人自身偿付能力

发行人作为曲靖市麒麟区基础设施建设及国有资产运营主体，公司的营业收入主要来自城市基础设施项目建设、项目管理费等，主要包括城市基础设施项目的投资、融资、开发、建设和经营管理等。随着麒麟区城市建设的发展，基础设施建设和公用事业建设将稳步增加，发行人国有资产运营管理效率逐步提高，公司未来的营业收入将有平稳的增长。

2015-2017 年，发行人分别实现营业收入 110,320.98 万元、53,111.28 万元和 74,515.92 万元；分别实现净利润 34,177.76 万元、30,333.16 万元及 24,578.06 万元，三年年均净利润为 29,696.33 万元。

发行人在麒麟区城市基础设施建设等领域拥有极强的市场竞争力，主营业务经营状况良好，具备持续盈利能力，经营及融资业务可以提供稳定的现金流，其较高的盈利水平及主营业务良好的发展前景为本期债券按期偿付奠定了坚实的基础。

近三年主营业务收入和现金流量明细表

单位：万元

主营业务收入	2017 年度	2016 年度	2015 年度
土地出让	29,694.37	-	-
城市基础设施建设	22,660.32	13,337.65	79,216.55
项目建设管理费	18,416.19	35,885.95	27,578.96
园林绿化	335.58	462.88	323.14
自来水销售	211.81	189.17	214.04
物业管理	250.20	310.87	171.85
市政配套设施	795.67	1,205.80	792.11
小计	72,364.14	51,392.32	108,296.66

经营活动产生的 现金净流入量	-187,550.04	-112,460.57	-28,729.60
筹资活动产生的 现金净流入量	207,766.68	18,990.13	222,282.79
小计	20,216.64	-93,470.44	193,553.18

二、项目收益测算

本期债券募集资金用于曲靖市麒麟区安置房建设项目，该项目的建设将会进一步巩固发行人在麒麟区的地位。

债券存续期内，公司将通过房屋销售、商铺销售、机动车位销售等实现收益。项目所建住宅 315,000 m²，2018 年至 2020 年依次按照总面积的 40%、30%、30%的比例进行出售；配套商业面积 47,684.10 m²，2018-2022 年依次按照 10%、30%、25%、25%、10%的比例进行出售；项目所建地下室车位共计 1,585 个，2018-2022 年各年依次按照 10%、30%、25%、25%、10%的比例进行出售；安置房小区住宅区地面停车位 235 个的 60%均由物业单位进行统一管理，以租赁方式经营，剩余 40%供公共停车、免费使用。项目收入测算标准及汇总表、项目收入明细表、项目净收益表如下：

项目收入标准及汇总表

序号	项目名称	单位	数量	平均销售单价 (元/m ² .个)	金额(万元)
1	牛街安置点				
1.1	住宅(全装修)销售	m ²	137,340	3,820	52,463.88
1.2	商铺销售	m ²	20,781	13,000	27,015.30
1.3	车位销售	个	635	95,000	6,032.50
	小计		-		85,511.68
2	丰登安置点				
2.1	住宅(全装修)销售	m ²	35,190	3,650	12,844.35
2.2	商铺销售	m ²	5,366	10,000	5,365.50
2.3	车位销售	个	200	85,000	1,700.00
	小计		-		19,909.85
3	麻黄安置点				

2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书

3.1	住宅（全装修）销售	m²	142,470	3,550	50,576.85
3.2	商铺销售	m²	21,538	7,000	15,076.32
3.3	车位销售	个	750	70,000	5,250.00
小计			-		70,903.17
4	地上车位出租				
4.1	地上车位出租（按 60%计）	个	141	1,000 元/年	14.10
4.2	7 年合计				98.70
总计			-		176,423.40

项目收入明细表

单位：万元

年份 项目收益	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
牛街社区安置点							
住宅（全装修）销售	20985.55	15739.16	15739.16	-	-	-	-
商铺销售	2,701.53	8,104.59	6,753.83	6,753.83	2,701.53	-	-
地下停车位销售	603.25	1,809.75	1,508.13	1,508.13	603.25	-	-
丰登社区安置点							
住宅（全装修）销售	5,137.74	3,853.31	3,853.31	-	-	-	-
商铺销售	536.55	1,609.65	1,341.38	1,341.38	536.55	-	-
地下停车位销售	170.00	510.00	425.00	425.00	170.00	-	-
麻黄片区安置点							
住宅（全装修）销售	20,230.74	15,173.06	15,173.06	-	-	-	-
商铺销售	1,507.63	4,522.90	3,769.08	3,769.08	1,507.63	-	-
地下停车位销售	525.00	1,575.00	1,312.50	1,312.50	525.00	-	-
地面停车位租赁（合计）	14.10	14.10	14.10	14.10	14.10	14.10	14.10
合计	52,412.09	52,911.52	49,889.55	15,124.02	6,058.06	14.10	14.10

项目净收益表

单位：万元

项目	债券存续期/项目运营期							合计
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	
收入	52,412.09	52,911.52	49,889.55	15,124.02	6,058.06	14.1	14.1	176,423.40
销售费用	893.73	1135.49	1075.05	302.48	121.16	-	-	3527.91
管理费用	129.6	129.6	129.6	129.6	129.6	0.5	0.5	649
营业税金及附加	279.62	528.37	603.64	25.26	10.57	-	-	1447.46
所得税	564.99	1072.07	1227.1	51.25	21.45	3.4	3.4	2943.66
经营性净收益	50,544.15	50,045.99	46,854.16	14,615.43	5,775.28	10.2	10.2	167,855.41

根据《曲靖市麒麟区安置房建设项目可行性研究报告》，按照项目运营期为 7 年测算，公司投资建设本项目在债券存续期/项目运营期内可实现收入 176,423.40 万元，实现净收益 167,855.41 万元。税前

财务内部收益率为 12.19%，收益率高于行业基准收益率 8%；税前静态投资回收期 4.46 年；项目投资利润率为 8.22%。

因此，本期债券募集资金投资项目未来产生的收入是本期债券还本付息的基本保障。

三、 本期债券的偿债计划

公司在充分分析自身未来财务状况、业务经营状况及发展规划的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总规模为 5.7 亿元，债券期限为 7 年，按年付息，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年末分别按本期债券面值的 20%比例偿还本金。该还款安排使发行人有效避免了一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金主要来源于发行人债券募集资金投资项目的收益以及日常经营利润。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于提前制定偿债计划。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。

（二）建立募集资金使用专项账户和偿债账户

发行人与曲靖市商业银行股份有限公司签署了《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》，同意在曲靖市商业银行股份有限公司处设立募集资金使用专项账户和偿债账户。发行人将按照募集说明书所陈述的资金用途使用本期债券的募集

资金，曲靖市商业银行股份有限公司有权监管发行人募集资金使用用途，确保与募集说明书中披露的募集资金用途一致，若发行人募集资金投向与本募集说明书中披露的募集资金用途不符，监管银行有权中止发行人关于本期债券募集资金的使用。

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人在监管银行设立了偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，除《账户及资金监管协议》另有约定或配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施外，不得用于其他用途。

（三）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作，专职人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（四）本期债券偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将主要来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。

偿债计划的财务安排是指公司通过发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；通过银行贷款等手段融入外部资金等。

四、 本期债券的偿债保障措施

（一）曲靖市麒麟区良好的经济发展及曲靖市麒麟区政府的大力

支持为公司的本息偿付提供了重要保证

近年来曲靖市地区经济持续快速发展，麒麟区地方财政收入稳定增长。2017年麒麟区内实现地区生产总值（GDP）633.1亿元，按可比价计算，同比增长9.7%。

随着经济发展水平的不断提高，曲靖市麒麟区财政实力也不断增强，2017年曲靖市麒麟区公共财政预算收入21.39亿元，同比增长9%。曲靖市麒麟区经济总量的上升、公共财政预算收入的增加为曲靖市麒麟区的基础设施建设创造了新的需求，也对曲靖市麒麟区基础设施配套水平提出了更高的要求，发行人业务经营活动必将受益于经济环境的持续向好。

发行人充分享受了曲靖市麒麟区资源配置和政策协调等多方面的大力支持。2015-2017年发行人获得的各类政府补贴分别为7,950.00万元、5,000.00万元和10,000.00万元，随着麒麟区财政实力的增加，发行人获得的补贴收入也将更有保证。近年来，区政府不断以资产注入等方式增加对公司的支持力度。麒麟区良好的经济发展状况及麒麟区政府的大力支持有利于提高公司经营能力，降低公司财务风险，增强偿债能力，保证本期债券的按时还本付息。

（二）公司良好的资产质量及较强的资产变现能力为本期债券的本息偿付提供了有力的支撑

截至2017年12月31日，公司资产总额为1,371,247.44万元，净资产611,878.65万元，资产负债率为55.38%，公司运营状况良好，资产负债率在所处行业不高，资产结构合理。

公司拥有列入存货的土地使用权共计26宗，账面价值382,783.55万元，该部分资产权属清晰；公司拥有列入固定资产的1处房屋产权，账面价值2,243.82万元；此外，公司拥有列入投资性房地产的7处房

屋产权，账面价值 5,698.29 万元，该部分资产也具备一定的变现能力。

公司资产规模较大，资产质量优良，资产负债率较低，必要时可通过变现部分资产为本期债券按期偿还提供有效补充。

(三)公司优良的资信及较强的融资能力为本期债券的本息偿付提供了进一步的支持

公司现与中国农业发展银行、兴业银行、农业银行、曲靖市商业银行股份有限公司等金融机构建立了业务合作关系，其多渠道、全方位筹集城建资金的能力较好地满足了麒麟区城市建设的资金需求。在融资活动中，公司一直按时甚至提前偿还贷款本息，保持着良好的信用记录。同时，发行人将进一步加强与商业银行及政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本，提升融资能力。

如果由于各种情况致使公司不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与其他金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

(四)专项债券资金账户的监管及债权代理人的设立是本期债券按期偿付的制度性保障

为有效保护本期债券持有人的利益，公司与曲靖市商业银行股份有限公司签订了《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》。公司在曲靖市商业银行股份有限公司开立募集资金使用专项账户和偿债专项账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息及本金。

同时，公司与曲靖市商业银行股份有限公司已签订了《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》，聘请曲靖

市商业银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人。根据债权代理协议约定,如公司未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务,债权代理人将协助或代理债券持有人向发行人追偿。

公司与本期债券的债权代理人制定了债券持有人会议规则。债券持有人会议规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项,为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

(五) 其他偿债措施安排

1、公司将进一步加强对货币资金的管理和调度,加强应收账款管理,并采取多项措施,努力提高现金回收水平,提高资金使用效率;将根据本期债券本息偿还计划安排,结合生产经营现状,对现有资金流出规模进行调整,进一步确保本期债券每年到期利息的偿付能力,为本期债券本息的按时偿还创造条件。

2、公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则,使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到本期债券投资者和债权代理人的监督,防范财务风险。公司将按《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露,确保重大信息及时、准确、完整的公布,保障投资者的合法权益。

3、公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息,将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施,来保证本期债券本息的兑付,保证投资者的利益。

公司将按照有关政策法规及募集说明书约定,严格落实执行各项偿债保障措施。曲靖市麒麟区人民政府为确保发行人作为当地重要的综合性国有资产运营主体的长远发展,安排发行人财务科对本期债券的募集资金使用情况、本息兑付、偿债保障措施落实情况进行严格监

督管理，以确保其按照募集说明书承诺的投向安排使用募集资金，实行专款专用，确保本期债券的按时、足额还本付息。

综上所述，发行人经营收入稳定可靠、偿债计划完善、偿债保障措施有力，投资者保护条款合规、完善，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 投资者保护机制

本期债券设立投资者保护机构，保护投资者权益。发行人及债权人按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定了《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》。发行人聘请曲靖市商业银行股份有限公司担任本期债券的债权人代理人，并签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，根据《债权代理协议》，债权人代理人履行如下职责：

一、监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表；

二、当发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守募集说明书及本协议的约定，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时向债券持有人披露；

三、当发行人未按照募集说明书约定使用募集资金的，债权人代理人有权要求资金监管人拒绝发行人的划款指令；

四、在发行人未能按期还本付息时，债权人代理人根据《债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

债券持有人会议由债权人代理人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内

的事项依法进行审议和表决。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4、变更、解聘债权代理人；
- 5、发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

4、决定变更债权代理人；

5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第十五条 风险与对策

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，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，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者实际投资收益具有不确定性。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得合理的投资收益，同时，设计提前还本条款，进一步降低后期还本付息压力。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，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。

（二）兑付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

对策：

发行人作为曲靖市麒麟区政府重点支持和打造的国有资产运营管理平台和重大项目投资建设主体，主营业务稳定，经营效益良好。随着政府对发行人的持续支持和发行人自身实力的不断增强，发行人

将在现有基础上进一步提高资产管理水平和经营效率，不断提升自身的可持续发展能力。另外，发行人将加强本期债券募集资金使用的监控，确保募集资金投入项目的正常运作，严格控制成本支出，创造效益，稳定经营回报，再结合其他偿债保障措施，本期债券的兑付风险可有效降低。

（三）流动性风险

由于本期债券上市或交易流通事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券能够按照预定计划上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易。因此，本期债券存在一定程度上的流动性风险。

对策：

本期债券发行结束后，发行人将及时向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通的申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，这将会对本期债券投资者产生一定的不利影响。

对策：

本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映发行人的信用状况。发行人将密切关注企业外部经营环境、产业政策、经济周期等条件的变化，对于影响

公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施，同时，公司将积极吸收其他优质资产，保持公司经营稳定，确保公司主体及本期债券保持良好的信用水平。

（五）募投项目投资风险

本期债券募集资金投资项目为曲靖市麒麟区安置房建设项目，具有投资规模大、投资回收期长的特点，建设期内的施工成本受原材料、设备价格、劳动力成本等多种因素影响，项目可能不能按期竣工及运营，导致实际投资收益偏离盈利预测，同时安置房销售也受到经济环境等多方面因素影响，从而可能达不到预期的投资项目经济和社会效益。

对策：

发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑了各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按程序完善建设手续；同时借助政策优势做好招商引资工作，最大限度地降低项目管理风险。

（六）项目合规风险

本期债券募集资金投资项目为曲靖市麒麟区安置房建设项目，项目已取得有关部门批复，且建设主体资质合规，但也存在发行人房地产建设资质调整等风险，从而对本期债券及募投项目产生不利影响。

对策：

发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设、运营过程中可能出现的合规性问题，在执行过程中将严格遵守相关法律法规，在项目批复过程中严格遵守相关规定，履行相关审批程序。此

外，公司将严格按程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量体系，确保建设主体房地产开发资质，最大限度地降低项目合规风险。

（七）合规使用债券资金的风险

虽然发行人明确约定了本期债券募集资金的投向和限额，但在实际操作中，由于本期债券募集资金数额较大，还款期限较长，对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方可能会出现临时挪用、改变募集资金用途等违规行为，阻碍募集资金投资项目的施工进度，进而影响发行人的盈利水平及募集资金投资项目收益。此外，若在实际使用中挪用、改变用途等违规行为，可能导致监管部门的处罚及信用等级的降低，后续融资将受到严格限制。

对策：

发行人承诺严格按照募集说明书披露的用途和限额使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止出现对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金的情形。公司建立了完善的募集资金监督管理机制，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录，确保资金专款专用。此外，公司聘请曲靖市商业银行股份有限公司担任本期债券募集资金监管银行，资金监管银行及债权代理人将全程对募集资金使用进行监督，确保本期债券募集资金的合规使用。

二、与发行人行业相关的风险及对策

（一）政策性风险

发行人所从事领域主要涉及城市基础设施建设等公用事业，属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方

产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内经济环境和产业政策对发行人产生不利影响。

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，加强对国家财政、金融、产业等方面政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的变化。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新能力，加快企业市场化经营进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，不断降低政策变动风险对公司经营带来的不确定影响。

（二）经济周期风险

发行人所从事的城市基础设施建设行业对经济周期的敏感性相对其他行业较低，但是其投资规模及运营收益水平还是在一定程度上受到经济周期的影响。如果未来经济增长放慢或者出现衰退，城市基础设施的建设及使用需求可能同时减少，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：

随着我国国民经济的快速增长和麒麟区经济发展水平的逐年提高，发行人所在区域对基础设施建设的需求较大，发行人的业务规模和盈利水平也将逐步提高，发行人抵御经济周期风险的能力不断增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）经营风险

发行人主要从事城市基础设施投资与建设，属于国家大力支持发展的行业。对于基础设施建设业务，投资项目建设周期较长，建设期内可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，这都将导致公司经营成本上升，影响公司的盈利水平。

此外，发行人作为国有企业，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。

对策：

发行人组织结构合理，经营管理规范，经营业务具备行业龙头地位，公司将统筹资金支出、量入为出，争取收入与费用保持合理增长幅度。发行人将积极与政府部门协调，秉持现代公司发展理念，调整资产布局，优化产业结构，提高公司整体运营实力，提高资源配置效率，降低企业经营风险。

（二）下属子公司管理风险

截至2017年12月31日，发行人合并报表范围内子公司多达13家，行业涉及基础设施建设、园林绿化、担保等，业务模式和行业特征均有所不同，子公司的经营效益、生产质量和生产安全等都将直接影响到发行人的整体发展。同时，众多子公司也对发行人管理能力提出了更高的要求。

对策：

发行人制定了《子公司管理制度》、《关联交易管理制度》及各项财务管理制度，从人员、财务、管理制度、关联交易等方面对子公

司的管理进行了规定，加强了公司整体运营能力，促进子公司的规范运作，有效地降低子公司管理风险。

（三）收入来源单一的风险

发行人目前收入来源较为单一，主营业务收入主要来源于城市基础设施建设和项目管理费板块，收入规模和资金回流受项目施工进度和地方财政收入的影响较大。如果发行人不能获得持续稳定的收入、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的运营效益，进而影响本期债券偿付。

对策：

发行人将在巩固基础设施建设和项目管理费板块优势的基础上，积极拓展其他业务板块，扩大收入来源渠道。同时，发行人将进一步加强管理，提高公司整体运营实力，进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，并积极拓展多元化融资方式，充分利用资本市场筹集社会资金，有效降低融资成本。

（四）应收款项回收的风险

截至2017年12月31日，发行人对曲靖市麒麟区人民政府及其部门的其他应收款及应收账款分别为77,632.87万元和97,918.35万元，分别占其他应收款、应收账款总额的35.17%和66.67%。未来回收时间存在不确定性。若发行人不能及时收回应收款项，可能对发行人的业务经营产生一定的不利影响。

对策：

发行人对曲靖市麒麟区人民政府及其部门应收账款为 97,918.35万元，主要系 2017 年发行人实施委托代建项目确认收入形成，由于未达到结算条件，曲靖市麒麟区人民政府暂未支付上述工程款，不属于《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风

险的通知》（发改办财金〔2018〕194号）中恶意拖欠工程款的行为。随着2018年工程推进，发行人上述应收账款将陆续得到回款。

发行人对曲靖市麒麟区人民政府及其部门其他应收款为77,632.87万元，主要为发行人对相关部门的周转借款。对于周转借款，发行人将加强应收款项管理，对应收款项的回收时间、回收金额等情况进行持续跟踪，保障按时足额回款。

第十六条 信用评级

一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

（一）评级结论

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“评级机构”）对曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司（以下简称“麒麟城投”或“公司”）本次拟发行总额 5.7 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为 AA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，公司收取项目建设管理费业务的持续性较好，得到了较大力度的外部支持；同时我们也关注到了公司基础设施代建和土地出让业务能否持续存在不确定性，资产流动性较弱，面临较大的资金压力和偿债压力，且存在一定的或有负债风险等风险因素。

（二）正面

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017 年曲靖市分别实现地区生产总值 1,630.26 亿元、1,775.11 亿元和 1,941.12 亿元，分别增长 7.4%、9.2%和 10%；麒麟区分别实现地区生产总值 531.5 亿元、576.6 亿元和 633 亿元，按可比价格计算，分别增长 6.1%、9.2%和 9.7%。

2、公司收取项目建设管理费的业务持续性较好。截至 2017 年底，公司主要在建项目包括各地棚户区改造项目和道路、管网等基础设施建设项目，除本期债券募投项目以外的主要在建项目计划总投资合计

142.47 亿元，累计已投资 47.13 亿元，尚需投资 95.34 亿元，业务持续性较好。

3、公司获得较大力度的外部支持。2015 年地方政府以注入资产、划拨项目和划拨子公司股权等方式增强公司经营实力，增加公司资本公积 71,652.97 万元；2015-2017 年公司分别获得各类政府补助收入 7,950 万元、5,000 万元和 10,000.00 万元，用于项目基础设施建设和办公业务等，全部计入营业外收入。

（三）关注

1、基础设施代建和土地出让业务能否持续存在不确定性。2017 年基础设施代建和土地转让收入合计占营业收入的 70.26%，由于基础设施代建项目较为单一，且金鳞湾片区土地整理项目基本完工，该业务能否持续仍存在不确定性；土地转让业务与基础设施代建业务具有较强的关联性，目前主要整理的金鳞湾片区土地已实现转让，未来能否持续亦存在不确定性。

2、公司资产流动性偏低。2017 年末公司应收账款和其他应收款合计 36.09 亿元，占总资产的 26.32%，对营运资金形成占用，存在一定回收风险；2017 年末存货账面价值 72.89 亿元，占总资产的 53.15%，为国有土地使用权和项目投资成本，其中账面价值 0.71 亿元的 3 宗国有土地使用权已用于抵押。

3、公司面临较大的资金压力。截至 2017 年底，公司主要在建项目公司尚需投资 105.88 亿元，主营业务收现情况较差，2017 年收现比下滑至 0.21，2015-2017 年经营活动现金分别净流出 2.87 亿元、11.25 亿元和 18.76 亿，资金支出压力较大。

4、偿债压力较大。2017 年末公司有息债务规模为 56.22 亿元，同比增长 70.92%，有息债务占负债总额的 74.04%，资产负债率

55.38%，EBITDA 利息保障倍数为 1.18，偿债压力较大。

5、公司存在一定或有负债风险。截至 2017 年末，公司对外担保金额合计 3.10 亿元，未设置反担保措施，存在一定或有负债风险。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人银行授信情况

截至 2017 年末，发行人银行授信情况如下所示：

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
中国农业发展银行曲靖市分行营业部	380,000.00	183,562.00	196,438.00
中国农业发展银行曲靖市分行营业部	50,000.00	25,290.00	24,710.00

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
兴业银行曲靖分行	18,000.00	18,000.00	-
富滇银行曲靖分行	14,000.00	14,000.00	-
曲靖市麒麟农村信用社金牛分社	4,500.00	4,500.00	-
中国农业发展银行曲靖市分行营业部	6,500.00	432.00	6,068.00
曲靖市麒麟区农信联社环城信用社	2,700.00	2,680.00	20.00
合计	475,700.00	248,464.00	227,236.00

发行人银行授信状况良好，截至 2017 年末未使用授信额度 227,236.00 万元。

三、发行人信用记录

2015-2017 年，发行人信用记录良好，所有借款及债券均按时还本付息，无违约情形；发行人及公司董事、监事、高级管理人员近三年无违法行为。

第十七条 法律意见

云南乾周律师事务所出具了《关于 2019 年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券发行之法律意见书》，云南乾周律师事务所认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的国有独资公司，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人已经履行企业债券发行所需授权和批准程序，已经取得的授权和批准合法有效。

（三）发行人申请发行本期债券，已满足《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《简化通知》及《强化通知》等法律、法规和规范性文件规定的企业债券发行必备之实质条件。

（四）发行人最近三年不存在重大违法违规行为。

（五）本期债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

（六）本期债券发行已经取得信用评级机构的信用评级，符合《管理条例》和《管理通知》等有关法律法规和规范性文件的规定。

（七）主承销商具备担任本期债券主承销商的主体资格；发行人与主承销商签订的承销协议对发行人、主承销商的权利义务做了明确规定，本期债券的承销和发行程序符合法律、法规及规范性文件的规定。

（八）发行人为本期债券编制的《募集说明书》的内容和形式符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《简化通知》和《强化通知》等有关法律、法规以及规范性文件的规定；募集说明书及其

摘要引用的法律意见书的内容适当。

（九）发行人本期债券的申报材料是完备的，在所有重大方面的披露是真实、准确、完整的，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

（十）发行人与曲靖市商业银行股份有限公司签订的《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司债券账户及资金监管协议》及《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》及其附件《曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》等本期债券的相关法律文件，符合相关法律、法规或规范性文件的规定。

综上所述：云南乾周律师事务所律师认为，发行人发行本期债券符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《简化通知》和《强化通知》等现行法律、法规和规范性文件的规定，发行人实施本期债券发行方案不存在实质性的法律障碍，且本次发行申请已获得国家发改委的核准，发行人可实施本期债券的发行。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场和上海证券交易所市场上市或交易流通的申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件
- (二) 2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书
- (三) 发行人 2015-2017 年度经审计的财务报告及 2018 年 1-9 月份未经审计的财务报表
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 云南乾周律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- (六) 曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议
- (七) 曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司

住所：云南省曲靖市麒麟区银屯路中段区住建局 10 层

法定代表人：钱家欣

联系人：董振雄

联系地址：云南省曲靖市麒麟区银屯路中段区住建局 10 层

联系电话：0874-3187876

传真：0874-3187876

邮政编码：655000

（二）主承销商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：李梅

联系人：赵彤、周洁、付祥、陈柯羽

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88085122

传真：010-88085373

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<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。

附表一：2019年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券发行网点表

地点	发行网点	角色	地址	联系人	电话
北京市	申万宏源证券有限公司▲	主承销商	北京市西城区太平桥大街19号B座5层固定收益融资总部	刘路	021-88013849
	中信建投证券股份有限公司	承销团	北京市朝阳区安立路66号4号楼	孙金城	010-86451000
	国信证券股份有限公司	承销团	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层	刘思然	010-88005020

附表二：发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月
末的合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,204,836,447.90	1,351,958,356.30	1,227,334,462.80	2,162,777,539.42
应收票据			2,823,400.00	
应收账款	1,932,308,074.66	1,467,759,821.99	1,397,310,818.16	1,631,827,324.48
预付款项	1,827,559,206.45	1,266,407,184.25	724,997,021.83	64,300,277.49
应收利息				
应收股利				
其他应收款	2,438,311,623.09	2,141,599,461.91	859,243,027.50	459,847,952.92
买入返售金融资产				
存货	8,231,050,457.17	7,288,671,603.38	6,843,830,999.15	6,608,697,272.02
待摊费用				
其他流动资产	11,207,718.12	7,644,806.23	281,447.00	
流动资产合计	16,645,273,527.39	13,524,041,234.06	11,055,821,176.44	10,927,450,366.33
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	28,820,000.00	28,820,000.00	52,364,807.13	52,364,807.13
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	16,291,333.24	14,301,333.24	3,950,000.00	
投资性房地产	56,123,288.67	56,982,934.17	58,129,128.17	59,275,322.17
固定资产	66,578,716.09	28,026,303.36	26,292,730.10	28,187,018.96
在建工程	43,059,619.94	11,086,796.95		
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	1,617.84	6,279.12	10,004.16	5,920.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,189,913.04	1,486,441.32	926,675.97	1,308,184.34
递延所得税资产	17,986,592.24	17,723,054.60	6,277,466.52	5,763,572.66
其他非流动资产	30,000,000.00	30,000,000.00		
非流动资产合计	260,051,081.06	188,433,142.76	147,950,812.05	146,904,825.26
资产总计	16,905,324,608.45	13,712,474,376.82	11,203,771,988.49	11,074,355,191.59

附表二：发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末
的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	163,000,000.00	225,000,000.00	245,000,000.00	
应付票据			27,943,268.54	
应付账款	60,744,363.08	49,370,237.46	36,182,745.79	108,846,750.79
预收款项	109,594,100.50	89,809,569.81	108,665,337.62	81,304,248.01
应付职工薪酬	1,046,727.00	1,045,134.11	519,392.29	1,907,225.64
应交税费	513,852,875.20	452,670,669.20	392,480,069.99	283,738,827.41
应付利息	79,580,830.83	27,742,002.06	67,281,459.35	14,861,904.96
其他应付款	1,982,418,653.63	1,197,780,282.76	924,802,681.74	1,621,923,071.92
应付股利				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	2,910,237,550.24	2,043,417,895.40	1,802,874,955.32	2,112,582,028.73
非流动负债：				
长期借款	4,544,120,000.00	2,629,640,000.00	2,031,190,000.00	1,781,390,000.00
应付债券	1,981,767,588.61	1,979,898,714.95	985,242,931.50	991,377,492.10
长期应付款	822,170,471.11	787,725,362.32		
专项应付款	323,885,938.09	143,526,613.69	481,813,329.07	783,564,935.69
递延收益				
其他非流动负债	9,479,257.66	9,479,257.66	9,002,257.66	9,123,785.00
非流动负债合计	7,681,423,255.47	5,550,269,948.62	3,507,248,518.23	3,565,456,212.79
负债合计	10,591,660,805.71	7,593,687,844.02	5,310,123,473.55	5,678,038,241.52
所有者权益：				
实收资本	105,000,000.00	105,000,000.00	105,000,000.00	105,000,000.00
资本公积	4,539,248,454.00	4,539,248,454.00	4,590,750,125.28	4,396,750,125.28
盈余公积	68,679,610.43	68,679,610.43	48,594,860.01	30,837,934.57
未确认投资损失				
未分配利润	1,567,445,452.60	1,375,349,374.91	1,149,303,529.65	863,728,890.22
归属于母公司所有者权益合计	6,280,373,517.03	6,088,277,439.34	5,893,648,514.94	5,396,316,950.07
少数股东权益	33,290,285.71	30,509,093.46		
所有者权益合计	6,313,663,802.74	6,118,786,532.80	5,893,648,514.94	5,396,316,950.07
负债和所有者权益总计	16,905,324,608.45	13,712,474,376.82	11,203,771,988.49	11,074,355,191.59

附表三：发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月
的合并利润表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	767,702,266.75	745,159,237.48	531,112,803.91	1,103,209,841.26
其中：营业收入	767,702,266.75	745,159,237.48	531,112,803.91	1,103,209,841.26
利息收入				
二、营业总成本	554,039,750.01	560,245,187.16	189,422,280.19	741,258,443.24
其中：营业成本	504,370,809.80	478,616,623.62	129,703,087.92	683,728,023.66
营业税金及附加	27,321,712.58	5,042,682.04	21,591,564.23	24,072,193.32
销售费用		117,491.04		
管理费用	24,657,402.59	35,429,628.86	32,466,517.48	28,471,278.08
财务费用	-3,364,323.99	-4,743,590.70	3,605,535.22	-2,117,730.51
资产减值损失	1,054,149.04	45,782,352.30	2,055,575.34	7,104,678.69
加：投资收益（损失以“-”号填列）	415,050.00	-18,566.76	4,330,670.28	658,683.20
其他收益	30,096,700.00			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	244,174,266.74	184,895,483.56	346,021,194.00	362,610,081.22
加：营业外收入	51,576.08	108,916,817.24	56,124,312.54	82,453,881.64
减：营业外支出	1,913,626.11	3,071,993.40	1,190,270.37	1,905,612.70
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	242,312,216.71	290,740,307.40	400,955,236.17	443,158,350.16
减：所得税费用	50,279,996.78	44,959,719.75	97,623,671.30	101,380,737.91
加：未确认的投资损失				
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	192,032,219.94	245,780,587.65	303,331,564.87	341,777,612.25
归属于母公司所有者的净利润	192,096,077.69	246,130,595.68	303,331,564.87	341,777,612.25
少数股东损益	-63,857.75	-350,008.03		
加：年初未分配利润				
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	192,032,219.94	245,780,587.65	303,331,564.87	341,777,612.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	192,096,077.69	246,130,595.68	303,331,564.87	341,777,612.25
归属于少数股东的综合收益总额	-63,857.75	-350,008.03		
应付普通股股利				
转作资本的普通股股利				
八、每股收益				

附表四：发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月
的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
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	306,971,792.85	155,078,354.10	682,139,504.80	720,904,791.79
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	3,123,090,456.36	3,942,937,765.13	2,139,057,379.13	2,370,622,990.59
现金流入小计	3,430,062,249.21	4,098,016,119.23	2,821,196,883.93	3,091,527,782.38
购买商品、接受劳务支付的现金	1,996,527,560.17	2,060,849,918.23	1,970,397,248.81	1,317,643,205.81
支付给职工以及为职工支付的现金	20,967,777.56	22,392,055.86	17,751,518.22	11,014,778.21
支付各项税费	18,789,489.79	24,409,422.48	36,817,187.11	30,279,909.93
支付的其他与经营活动有关的现金	2,159,438,809.68	3,865,865,096.23	1,920,836,664.47	2,019,885,911.73
现金流出小计	4,195,723,637.19	5,973,516,492.80	3,945,802,618.61	3,378,823,805.68
经营活动产生的现金流量净额	-765,661,387.99	-1,875,500,373.57	-1,124,605,734.68	-287,296,023.30
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金				
取得投资收益所收到的现金	415,050.00	200,100.00	4,030,670.28	2,738,683.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金				
现金流入小计	415,050.00	200,100.00	4,030,670.28	2,738,683.20
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	63,458,608.87	15,047,940.71	1,079,279.66	218,725,375.20
投资所支付的现金	1,990,000.00	10,980,000.00	3,690,000.00	200,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		51,714,652.85		
现金流出小计	65,448,608.87	77,742,593.56	4,769,279.66	218,925,375.20
投资活动产生的现金流量净额	-65,033,558.87	-77,542,493.56	-738,609.38	-216,186,692.00
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	2,845,050.00			
取得借款所收到的现金	2,084,180,000.00	1,960,580,000.00	845,000,000.00	1,431,390,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	217,826,247.43	108,263,300.00		
发行债券收到的现金		991,000,000.00		989,000,000.00
现金流入小计	2,304,851,297.43	3,059,843,300.00	845,000,000.00	2,420,390,000.00
偿还债务所支付的现金	268,700,000.00	362,404,637.68	350,200,000.00	150,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	193,369,417.91	252,021,340.65	304,898,732.56	47,562,130.66
支付的其他与筹资活动有关的现金	159,208,841.07	367,750,561.04		

2019 年曲靖市麒麟区城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书

现金流出小计	621,278,258.98	982,176,539.37	655,098,732.56	197,562,130.66
筹资活动产生的现金流量净额	1,683,573,038.46	2,077,666,760.63	189,901,267.44	2,222,827,869.34
四、汇率变动对现金的影响额				
五、现金及现金等价物净增加额	852,878,091.60	124,623,893.50	-935,443,076.62	1,719,345,154.04
加：期初现金及现金等价物余额	1,351,958,356.30	1,227,334,462.80	2,162,777,539.42	443,432,385.38
六、期末现金及现金等价物余额	2,204,836,447.90	1,351,958,356.30	1,227,334,462.80	2,162,777,539.42