

2019 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司
公司债券募集说明书

发行人

监利县丰源城市投资开发有限责任公司



主承销商



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

二〇一九年一月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

发行人董事会承诺发行人不承担政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

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

四、律师事务所及律师声明

湖北今天律师事务所及经办律师保证由湖北今天律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关

的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

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

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（简称“19 监利债”）。

（二）发行总额：不超过人民币8亿元。

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

（四）债券利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主

管部门备案，在本期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。

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

（六）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管

（七）发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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）协议发行。

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

（九）承销方式：承销团余额包销。

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

（十一）债券担保：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（十二）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将

尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

（十三）**债权代理人/监管银行：**湖北银行股份有限公司监利支行。

目录

| | |
|----------------------|-----|
| 释 义..... | 6 |
| 第一条 债券发行依据..... | 9 |
| 第二条 本期债券发行的有关机构..... | 10 |
| 第三条 发行概要..... | 14 |
| 第四条 认购与托管..... | 17 |
| 第五条 债券发行网点..... | 18 |
| 第六条 认购人承诺..... | 19 |
| 第七条 债券本息兑付办法..... | 21 |
| 第八条 发行人基本情况..... | 22 |
| 第九条 发行人业务情况..... | 33 |
| 第十条 发行人财务情况..... | 51 |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券..... | 72 |
| 第十二条 募集资金用途..... | 73 |
| 第十三条 偿债保障措施..... | 84 |
| 第十四条 风险揭示..... | 96 |
| 第十五条 信用评级..... | 103 |
| 第十六条 法律意见..... | 107 |
| 第十七条 其他应说明的事项..... | 110 |
| 第十八条 备查文件..... | 113 |

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

| | | |
|------------------------|---|---|
| 发行人/监利城投/监利丰源公司/本公司/公司 | 指 | 监利县丰源城市投资开发有限责任公司 |
| 监利县政府/县政府 | 指 | 监利县人民政府 |
| 县国资办 | 指 | 监利县国有资产管理委员会办公室 |
| 县财政局 | 指 | 监利县财政局 |
| 本期债券 | 指 | 总额不超过人民币8亿元的2019年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券 |
| 本次发行 | 指 | 本期债券的发行 |
| 募集说明书 | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券募集说明书》 |
| 主承销商/长江证券 | 指 | 长江证券股份有限公司 |
| 簿记管理人 | 指 | 长江证券股份有限公司 |
| 簿记建档 | 指 | 由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程 |
| 分销商 | 指 | 华福证券有限责任公司 |

| | | |
|------------|---|--|
| 大华会所 | 指 | 大华会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 鹏元资信 | 指 | 中证鹏元资信评估股份有限公司 |
| 今天律所 | 指 | 湖北今天律师事务所 |
| 担保人/兴农担保 | 指 | 重庆兴农融资担保集团有限公司 |
| 承销团 | 指 | 主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团 |
| 承销协议 | 指 | 发行人与主承销商签署的《2017年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）承销协议》 |
| 承销团协议 | 指 | 主承销商与承销团其他成员签署的《2017年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）承销团协议》 |
| 余额包销 | 指 | 指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 债券持有人 | 指 | 根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者 |
| 债权代理人/监管银行 | 指 | 湖北银行股份有限公司监利支行 |
| 债权代理协议 | 指 | 发行人与债权代理人签署的《2017年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司 |

| | | |
|---------------|---|---|
| | | 债券（第二期）债权代理协议》 |
| 债券持有人会议规则 | 指 | 发行人与债权人代理人签署的《2017年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）持有人会议规则》 |
| 中央国债登记公司 | 指 | 中央国债登记结算有限责任公司 |
| 中国证券登记公司 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司 |
| 国家发改委/国家发展改革委 | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会 |
| 法定节假日或休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日） |
| 工作日 | 指 | 周一至周五，法定节假日除外 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

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

第一条 债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]103号文件批准公开发行。

二、2017年9月19日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本期债券发行。

三、2017年10月19日，发行人股东会会议同意本期债券发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：监利县丰源城市投资开发有限责任公司

住所：监利县经济开发区章华大道181号

法定代表人：何劲松

联系人：易国林

联系地址：湖北省荆州市监利县章华大道181号

联系电话：0716-3289281

传真：0716-3289169

邮政编码：433300

二、承销团

（一）主承销商：长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特8号

法定代表人：尤习贵

联系人：王朋、宋怀宇、胡腾、程图、许晟、易志伟

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长证大厦3楼

联系电话：027-65799702

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商：华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区温泉街道五四路157号7—8层

法定代表人：黄金琳

联系人：马小平

联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦22层

联系电话：010-89926937

传真：010-69926944

邮编：100020

三、债权代理人、监管银行：湖北银行股份有限公司监利支行

住所：湖北省监利县容城镇天府大道东98号

单位负责人：江卫忠

联系人：张帆

联系地址：湖北省监利县容城镇天府大道东98号

联系电话：0716-3300080、0716-3283988

传真：0716-3283990

邮政编码：433300

四、证券登记托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

五、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

执行事务合伙人：梁春

联系人：郭任刚、汤孟强

联系地址：武汉市武昌区中北路 227 号东信资本大厦 17 楼

联系电话：027-87306979

传真：027-87306988

邮政编码：430077

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

联系人：王哲、刘伟强

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82871596

传真：0755-82872338

邮编：518000

七、发行人律师：湖北今天律师事务所

住所：武汉市武昌水果湖洪山路64号湖光大厦9楼

负责人：岳琴舫

联系人：杨科、张威

联系地址：武汉市武昌水果湖洪山路 64 号湖光大厦 9 楼

联系电话：027-87676716、027-87896528

传真：027-87896508

邮政编码：430071

八、担保人：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆兴农融资担保集团有限公司

法定代表人：刘壮涛

联系人：朱达伟

联系地址：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

联系电话：023-88280546

传真：023-88280546

邮政编码：401120

第三条 发行概要

一、**发行人：**监利县丰源城市投资开发有限责任公司。

二、**债券名称：**2019年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（简称“19监利债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币8亿元。

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

五、**债券利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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、**发行价格：**本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

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

八、**发行方式和对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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）协议发行。

九、簿记管理人：长江证券股份有限公司。

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2019年1月11日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2019年1月14日。

十二、发行期限：本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日起至2019年1月18日止。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的1月14日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为2019年1月14日至2026年1月13日。

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

十六、付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的1月14日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：本期债券兑付日为2022年至2026年每年的1月14日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司，分销商为华福证券有限责任公司。

二十一、债券担保：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。重庆兴农融资担保集团有限公司主体评级为AAA。

二十二、债权代理人、监管银行：湖北银行股份有限公司监利支行。

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

二十四、信用安排：在本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，每年对发行人开展定期跟踪评级。

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

二十六、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券，采用簿记建档、集中配售的方式发行。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2019年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券申购与配售办法说明》。

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

三、本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、接受并认可本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定，并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者认购本期债券即被视为接受《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）资金账户开立和监管协议》、《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）债权代理协议》及《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）持有人会议规则》之权利及义务安排。

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

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

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

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

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

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

（四）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2020年至2026年每年的1月14日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券每年的兑付日为2022年至2026年每年的1月14日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：监利县丰源城市投资开发有限责任公司

成立日期：2006年3月28日

住 所：监利县经济开发区章华大道 181 号

法定代表人：何劲松

注册资本：壹拾亿贰千陆百万元整

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：受政府委托的公共资源的特许经营，城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运，国有资产的授权经营管理，本县范围内企（事）业、产业及项目的融资参股、投资、委贷、咨询服务；城镇化建设及旧城改造项目投资；水利建设；房地产开发（以上范围涉及法律法规规定需经审批的项目，取得相关资质许可后方可经营）。

监利县丰源城市投资开发有限责任公司是按照《公司法》于2006年3月28日依法成立，成立时股东为监利县国有资产管理委员会办公室。

发行人是监利县最重要的城市建设投资和特许经营主体，主要从事监利县土地开发整理、城市基础设施建设、保障房建设等业务。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 870,296.29 万元，负债总额为 328,757.81 万元，所有者权益为 541,538.48 万元。2015-2017 年，发行人实现营业收入分别为 67,187.34 万元、86,584.43 万元和 61,921.99 万元，净利润分别为 15,960.86 万元、20,829.96 万元和 11,737.67 万元，三年平均净利润 16,176.16 万元。

二、历史沿革

监利县丰源城市投资开发有限责任公司于 2006 年 3 月 28 日登记设立，取得监利县工商行政管理局核发的注册号为 421023100004254 的《企业法人营业执照》。根据《监利县人民政府关于同意组建丰源城市投资开发有限责任公司的批复》（监政函[2006]26 号），原事业单位法人监利县投资咨询公司改制为国有独资企业法人，企业全称为“监利县丰源城市投资开发有限责任公司”，出资人为监利县国有资产管理委员会办公室，注册资本 8,000.00 万元，实收资本 8,000.00 万元。截至 2006 年 3 月 25 日，监利县国有资产管理委员会办公室以货币出资 2,750.00 万元，以原事业单位法人监利县投资咨询公司净资产出资 5,250.00 万元。此次出资经湖北五环会计师事务所有限公司验资并出具鄂五环验[2006]037 号《验资报告》。

2011 年 4 月 2 日，根据《监利县国有资产管理委员会办公室关于调整和变更监利县丰源城市投资开发有限责任公司有关事项的通知》和修改后的公司章程，监利县国有资产管理委员会办公室以资本公积转增注册资本 5,000.00 万元，变更后注册资本为 13,000.00 万元，实收资本 13,000.00 万元。此次出资经湖北大中联合会计师事务所验资并出具鄂大会师企验字[2011]第 18 号《验资报告》。

2017 年 4 月 19 日，公司召开股东会，根据公司股东会决议和修改后的公司章程，公司注册资本增至 102,600.00 万元。其中股东监利县国有资产管理委员会办公室以资本公积转增注册资本 87,000.00 万元；新增股东国开发展基金有限公司以货币出资 2,600.00 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本为 102,600.00 万元，其中监利县国有资产管理委员会办公室累计出资 100,000 万元，占注册资本的 97.47%；国开发展基金有限公司累计出资 2,600.00 万元，占注册资本的 2.53%；此次出资经湖北大中联合会计师事务所验资并出具鄂大会

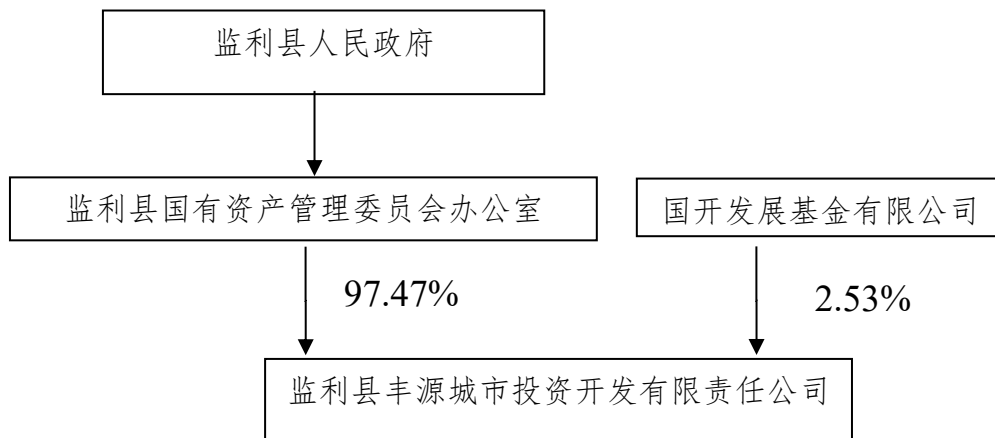
师企验字[2017]第 5 号《验资报告》。

截至本募集说明书签署日，发行人现有注册资本为 102,600.00 万元，持有监利县工商行政管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码 914210235715309103。

三、股东情况

截至本募集说明书签署日，监利县国有资产管理委员会办公室持有发行人 97.47% 出资份额，为发行人控股股东，监利县人民政府为发行人实际控制人，国开发展基金有限公司持有发行人 2.53% 出资份额。股东单位所持本公司股权不存在被质押或冻结的情况。

图 8-1 发行人股权结构



四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人是按照《公司法》组建，实行公司决策层和执行层分离，并具有完善法人治理结构的国有控股公司。公司设有董事会、监事会和经营管理机构。董事会对股东会负责，执行股东会的决议；监事会对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- (1) 审核公司发展战略规划，决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派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；
- (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的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 法律法规规定的其他职权。

2、董事会

董事会是公司决策机构，成员为 5 人，其中 4 人由县国资办提名，1 人由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，连派连选可以连任。董事会设董事长一人，副董事长一人，正、副董事长由县国资办提名，股东大会选举确定。董事长因故不能履行职权时，可以指定副董事长或其他董事代行其职权。董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，执行股东会的决议，并向其报告工作；
- (2) 拟订公司章程及章程修改方案；
- (3) 制定公司发展战略规划；
- (4) 按照公司发展战略规划，制定年度投资计划；
- (5) 决定公司经营计划和投资方案；
- (6) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报股

东会批准；

(7) 决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案；

(8) 审议公司年度财务预算方案、决算方案，并报股东会批准；

(9) 审议公司年利润分配方案和亏损弥补方案，并报股东会批准；

(10) 制定公司增减注册资本、发行公司债券的方案，报股东会批准；

(11) 决定公司内部管理机构设置方案；

(12) 制定公司各项基本规章制度；

(13) 依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；

(14) 法律法规规定和股东会授权的其他职权。

公司董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。公司董事会会议由董事长召集和主持。董事会会议应由董事本人出席。董事因故不能出席可以书面委托其他董事或指定代表人代为出席，委托书中应载明授权范围、期限。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项作出的决议，应由二分之一以上的董事表决通过方为有效。董事会决议反对票与赞成票相等时，由董事长裁决，董事会讨论有关董事等关联方事项时，该董事应回避；讨论决议事项，发生董事会成员全体回避或未达规定会议召开人数的，决议事项提交出资人决定。董事会会议应制成会议记录，由出席会议的董事在会议记录上签字。

3、监事会

监事会是公司的监督机构，对公司的生产经营活动实施监督管理。监事会成员 5 人，其中职工监事 2 名。公司非职工监事由县国资

办提名，并经股东会选举确定，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由监事会选举，并经过半数监事通过产生。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

- （1）检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；
- （2）检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；
- （3）检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；
- （4）检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议；
- （5）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；
- （6）监事会主席或由其委派的监事会其他成员列席董事会会议等重要会议；
- （7）定期向股东会报告工作；
- （8）法律法规规定的其他职权。

4、经营管理机构

公司设总经理 1 人，可设副总经理。董事会成员经股东会批准，可兼任总经理、副总经理。副总经理协助总经理工作，总经理人选由有任免提议权的机构提议，经股东会批准后，由董事会聘任或解聘。

公司实行董事会领导下的总经理负责制。总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投融资方案；

- (3) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；
- (4) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划；
- (5) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；
- (6) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度；
- (7) 制定公司具体管理制度；
- (8) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；
- (9) 聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；
- (10) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (11) 总经理列席董事会会议；
- (12) 法律法规规定或者股东会、董事会授予的其他职权。

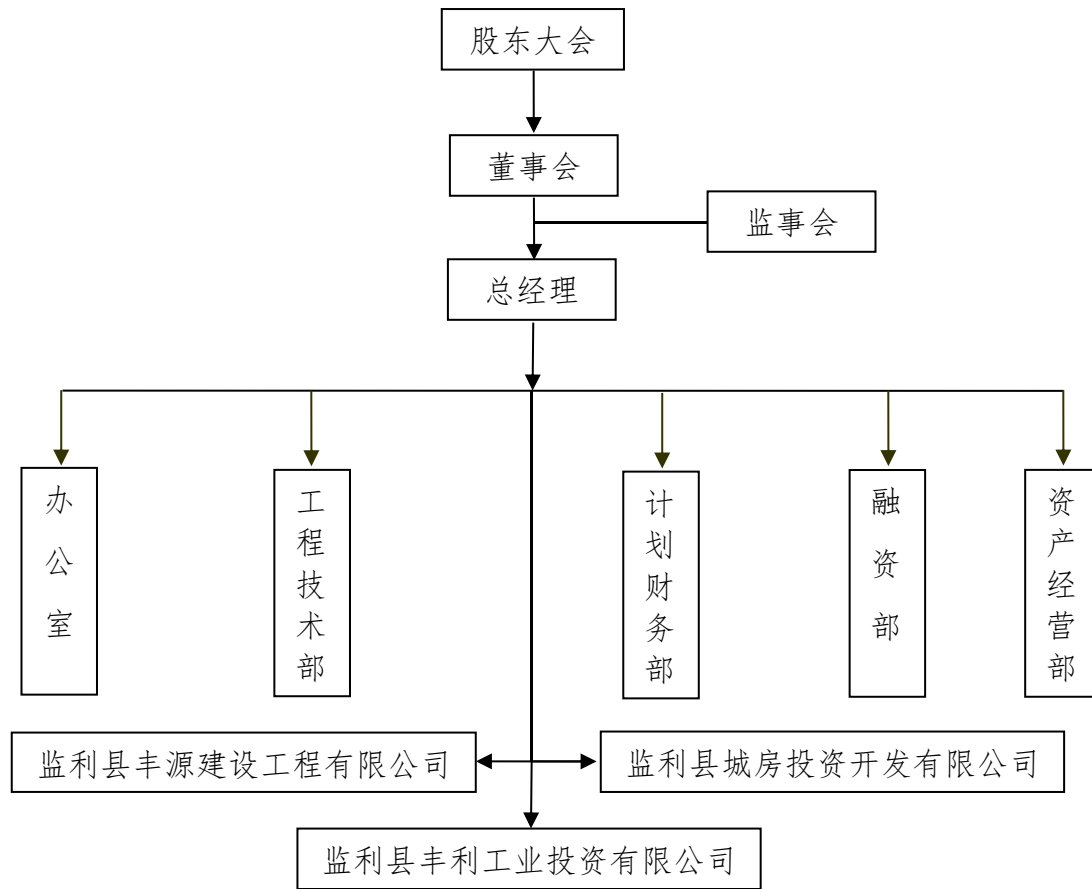
总经理履行职权时，应严格遵守国家的法律法规，不得变更董事会决议或超越授权范围。公司建立总经理办公会议制度。总经理办公会议分为例会和临时会议。

（二）公司组织结构

公司以“高效、精简”为原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了办公室、工程技术部、计划财务部、融资部、资产经营部等 5 个职能部门以及三个全资子公司。

公司组织结构示意图如下：

图 8-2：发行人组织结构图



五、发行人主要控、参股公司情况

（一）控股、参股子公司概况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围内的子公司合计三家，无上市公司。具体情况见下表：

表 8-1：纳入合并报表范围的子公司情况列表

| 序号 | 单位名称 | 成立日期 | 注册资本 | 持股比例 | 级次 |
|----|---------------|------------|----------|------|----|
| 1 | 监利县城房投资开发有限公司 | 2015.04.23 | 5,000 万元 | 100% | 一级 |
| 2 | 监利县丰源建设工程有限公司 | 2015.11.27 | 8,000 万元 | 100% | 一级 |
| 3 | 监利县丰利工业投资有限公司 | 2017.07.06 | 10,000 万 | 100% | 一级 |

（二）控股子公司基本情况

1、监利县城房投资开发有限公司

监利县城房投资开发有限公司（以下简称“城房公司”）成立于 2015 年 4 月 23 日，公司注册资本 5,000 万元，由发行人出资设立，发行人持有其 100% 股权。城房公司经营范围：房地产项目投资；房地产开发；物业管理；农村基础设施建设；水利工程建设等。

截至 2017 年 12 月 31 日，城房投资开发有限公司资产总额为 48,721.13 万元，负债总额为 43,693.09 万元，所有者权益为 5,028.04 万元。监利县城房投资开发有限公司 2017 年营业收入为 0，净利润为 33.22 万元。

2、监利县丰源建设工程有限公司

监利县丰源建设工程有限公司（以下简称“丰源工程公司”）成立于 2015 年 11 月 27 日，公司注册资本 8,000 万元，由发行人出资设立，发行人持有其 100% 股权。丰源工程公司经营范围为：市政工程、园林绿化景观工程、水利水电工程、房屋建筑工程施工；建设工程项目的投资和管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，丰源建设工程有限公司资产总额为 116,020.43 万元，负债总额为 107,982.99 万元，所有者权益为 8,037.44 万元。监利县丰源建设工程有限公司 2017 年营业收入为 0，净利润为 20.12 万元。

3、监利县丰利工业投资有限公司

监利县丰利工业投资有限公司（以下简称“丰利投资公司”）成立于 2017 年 7 月 6 日，公司注册资本 10,000 万元，由发行人出资设立，发行人持有其 100% 股权。丰利投资公司经营范围为：土地整理；水利水电工程；园林绿化景观工程、房屋建筑工程施工；工业项目、

建设工程项目的投资和管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，监利县丰利工业投资有限公司资产总额为 3,774.20 万元，负债总额为 179.75 万元，所有者权益为 3,594.45 万元。监利县丰利工业投资有限公司 2017 年营业收入为 0，净利润为 3,594.45 万元。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表8-2：发行人主要董事、监事及高级管理人员名单表

| 姓名 | 性别 | 出生年月 | 职务 |
|-----|----|-------------|----------|
| 何劲松 | 男 | 1969 年 11 月 | 董事长 |
| 黎敏 | 男 | 1968 年 5 月 | 副董事长、总经理 |
| 郑文 | 男 | 1965 年 7 月 | 董事、副总经理 |
| 胡若飞 | 男 | 1968 年 12 月 | 董事、副总经理 |
| 朱洪峰 | 男 | 1975 年 12 月 | 董事、副总经理 |
| 秦曹进 | 男 | 1973 年 4 月 | 监事长 |
| 韦正乾 | 男 | 1980 年 3 月 | 监事 |
| 易国林 | 男 | 1970 年 4 月 | 监事 |
| 苏杰 | 男 | 1968 年 5 月 | 监事、工会副主席 |
| 陶军 | 男 | 1971 年 8 月 | 监事（职工监事） |

发行人董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼职情况。

（一）董事会成员

何劲松，男，1969 年 11 月出生，本科学历。历任监利县公路局技术员，监利县交通局主任工程师，监利县交通运输局副局长，监利城投总经理。现任本公司董事长。

黎敏，男，1968 年 5 月出生，本科学历。历任监利县城乡规划勘测设计院副院长、监利县建委建设科科长、监利县建设局城市建设股股长。现任本公司副董事长、总经理。

郑文，男，1965 年 7 月出生，大专学历。历任容城镇财政所文员、监利县财政局农财科副股长、监利县投资咨询公司职员、监利县投资咨询公司总经理。现任本公司董事、副总经理。

胡若飞，男，1968 年 12 月出生，大专学历。历任监利县上车湾镇初级中学教师、红城乡财政所文员、汴河镇财政所文员、监利县财政局经理。现任本公司董事、副总经理。

朱洪峰，男，1975 年 12 月出生，本科学历。历任监利县政府办公室办事员、监利县政府办公室团委书记、监利县政府办公室秘书二科科长。现任本公司董事、副总经理（挂职）。

（二）监事会成员

秦曹进，男，1973 年 4 月出生，大专学历。历任监利县芦苇站职工、监利县财政局文员。现任本公司监事长，财务部部长。

韦正乾，男，1980 年 3 月出生，大专学历。历任监利县黄歇口镇财管所文员。现任本公司监事。

易国林，男，1970 年 4 月出生，大专学历。历任监利县财政局文员。现任本公司监事，融资部长。

苏杰，男，1968 年 5 月出生，大专学历。历任汪桥财政所文员、红城乡财政所文员。现任本公司监事、工会副主席。

陶军，男，1971 年 8 月出生，大专学历。历任新沟镇财政所文员、监利县财政局文员。现任本公司监事、工程部部长。

（三）高级管理人员

黎敏，男，本科学历。任职情况详见董事会成员基本情况部分。

郑文，男，大专学历。任职情况详见董事会成员基本情况部分。

胡若飞，男，大专学历。任职情况详见董事会成员基本情况部分。

朱洪峰，男，本科学历。任职情况详见董事会成员基本情况部分。

第九条 发行人业务情况

发行人是监利县重要的国有企业，是监利县最重要的城市建设投资和特许经营主体。发行人主营业务为城市基础设施建设、土地整理开发及保障房建设，发行人的业务情况与地方经济、财政情况等经营环境息息相关。

一、发行人主营业务情况

根据发行人 2015-2017 年度审计报告，公司 2015-2017 年度实现主营业务收入分别为 67,187.34 万元、86,584.43 万元和 61,921.99 万元。发行人 2015-2017 年主营业务收入构成、成本和利润状况如下表。其中，工程建设收入含城市基础设施建设收入和保障房建设收入。随着监利县城镇建设的加快，发行人 2015-2016 年度主营业务收入呈现良好增长，2017 年度主营业务收入降低主要原因系当期土地开发整理收入降低。

表 9-1：2015 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

| 项目名称 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 毛利润 | 毛利率 |
|--------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 工程建设收入 | 46,842.63 | 39,035.53 | 7,807.11 | 16.67% |
| 土地整理收入 | 20,344.71 | 16,540.42 | 3,804.30 | 18.70% |
| 合计 | 67,187.34 | 55,575.94 | 11,611.40 | - |

表 9-2：2016 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

| 项目名称 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 毛利润 | 毛利率 |
|--------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 工程建设收入 | 71,670.01 | 61,516.76 | 10,153.25 | 14.17% |
| 土地整理收入 | 14,914.42 | 12,801.54 | 2,112.88 | 14.17% |
| 合计 | 86,584.43 | 74,318.30 | 12,266.13 | - |

表 9-3：2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

| 项目名称 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 毛利润 | 毛利率 |
|--------|-----------|-----------|----------|--------|
| 工程建设收入 | 58,451.56 | 50,170.92 | 8,280.64 | 14.17% |
| 土地整理收入 | 3,470.43 | 2,859.64 | 610.79 | 17.60% |

| | | | | |
|----|-----------|-----------|----------|---|
| 合计 | 61,921.99 | 53,030.56 | 8,891.43 | - |
|----|-----------|-----------|----------|---|

二、发行人主营业务经营模式

（一）城市基础设施建设和保障房建设

发行人是监利县城市基础设施建设和保障房建设的主体，在监利县城市建设中起到了关键作用。公司通过与监利县人民政府签订《委托代建协议》获得基础设施和保障房建设项目。公司按照协议约定完成项目的开发建设，经验收合格后，投资回报为经双方确认的投资总成本的 20%。报告期内，发行人已完成并经验收的基础设施建设项目和保障房建设项目回款情况良好。2015-2017 年，发行人实现工程建设收入分别为 46,842.63 万元、71,670.01 万元和 58,451.56 万元。截至 2018 年 3 月 31 日，发行人在建拟建工程项目主要有城区维修改造及绿化工程项目、民乐小区棚户区改造项目、民安花园棚户区改造项目、高速公路连接线项目、荆江大堤（长江外滩）整治项目、林长河综合整治项目、城市地下综合管廊建设项目等项目。

表 9-4 截至 2018 年 3 月 31 日发行人主要在建拟建工程项目情况

单位：亿元

| 项目名称 | 计划总投资 | 累计已投资 | 尚需投资 | 是否委托代建 |
|----------------|-------|-------|-------|--------|
| 城区维修改造及绿化工程项目 | 12.00 | 9.70 | 2.30 | 是 |
| 民乐小区棚户区改造项目 | 3.50 | 3.00 | 0.50 | 是 |
| 民安花园棚户区改造项目 | 3.20 | 1.00 | 2.20 | 是 |
| 开发区香港家居园项目 | 2.56 | 1.57 | 0.99 | 是 |
| 高速公路连接线项目 | 2.90 | 2.10 | 0.80 | 是 |
| 荆江大堤（长江外滩）整治项目 | 6.50 | 3.30 | 3.20 | 是 |
| 城东工业园区市政道路 | 2.50 | 1.50 | 1.00 | 是 |
| 林长河综合整治项目 | 5.54 | 3.75 | 1.79 | 否 |
| 城市地下综合管廊建设项目 | 3.50 | 2.76 | 0.74 | 否 |
| 新型产业园区平台建设项目 | 7.28 | 3.37 | 3.91 | 否 |
| 合计 | 49.48 | 32.05 | 17.43 | - |

（二）土地开发整理业务

发行人与监利县政府签订了《土地开发整理合作协议》，县政府委托发行人进行土地开发整理，包括土地前期整理开发等业务。土地整理项目经验收合格后由土地行政主管部门统一组织招标、拍卖或挂牌出让。土地出让价款扣除按政策需计提的相关基金、费用和土地整理成本后为土地出让净收益，发行人获得净收益的分成，收益分成不超过土地整理成本的 25%。报告期内，公司已完成的土地整理项目均已取得约定的收益分成。2015-2017 年，发行人与土地整理相关的收入分别为 20,344.71 万元、14,914.42 万元和 3,470.43 万元。2017 年土地整理收入较低主要是受土地市场波动影响，土地一级市场成交较为萧条。

三、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市赖以生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是国民经济持续发展的重要基础，是城市现代化程度和经济发展水平的重要标志，对于地区经济快速健康发展，改善当地投资环境具有重要战略意义，可以推动城市综合服务能力的提高，对改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用，是提升国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，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。

根据国家统计局 2018 年 1 月数据，截至 2017 年，我国城市化率已从 2016 年的 57.35%提高到 58.52%，城市经济对我国 GDP 贡献巨大，城镇化将为中国经济提供强大动力。统计表明，现在城镇居民收

入相当于农村居民收入的 2.71 倍，城市居民消费支出是农村居民的 2.23 倍，89%的消费是在城市实现的。城市已成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要载体。我国是大规模城市化刚刚起步的发展中国家，相对于发达国家城市化率 75%的平均水平，我国城市基础设施建设仍落后于社会经济发展的需要。2014 年国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%，户籍人口城镇化率达到 45%左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户的目标。坚持合理布局、完善功能、以大城市带动小城市、大中小城市和小城镇协调发展的工作思路，达到区域间的交流、协作共同发展各地经济、文化和环境的总体目标。因此，城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展前景明朗。

“十二五”提出增强小城镇的公共服务能力和居住功能，强化中小城市产业功能，发展大中小城市基础设施一体化建设和网络化建设，来缓解特大城市的压力。在此期间，我国城市基础设施建设虽然取得了突出成绩，但总体而言，投资总量仍然偏少。国家“十三五”规划中提出全面建成小康社会，拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程和网络强国战略，加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络，完善能源安全储备制度，加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设，实施城市地下管网改造工程。基础设施建设是社会固定资产的重要组成，是完成国家既定规划的重要基础和手段，对经济增长有实质性的拉动作用。

我国将继续大力推进城镇化，加快完善城乡发展一体化体制机制，主要体现在城乡规划。国家“十三五”规划指出要以提升质量、

增加数量为方向,加快发展中城市。引导产业项目在中小城市和县城布局,完善市政基础设施和公共服务设施,推动优质教育、医疗等公共服务资源向中小城市配置。基础设施、公共服务等方面,加大涉及民生方面的资本投入和政策扶持,努力改善城镇居民的居住条件,以缓解目前大城市交通、生活和生态环境不匹配等问题。参照国际经验,城市化水平超过 30%后进入工业社会,我国仍处于加速阶段,城市化率预计每年提高 1.2%。城市基础设施建设行业竞争程度较低,主要是依靠地方城投企业进行投融资业务,是地方政府职能的体现形式,往往得到当地政府的大力支持,业务具有社会性和公益性,而供水、供气、供暖等业务也具有区域垄断性。随着城市基础设施建设的市场化改革不断深入,政府积极引导,城市基础设施建设行业未来发展空间巨大,在各区域经济发展中起重要作用。

2、荆州市城市基础设施建设行业现状和前景

“十二五”期间,荆州市基础设施建设加快,取得了良好的成果。沪蓉高铁通车,彻底改变了中心城区没有客运铁路的历史。江南高速通车,潜石高速荆州段、武汉城市圈环线荆州段、东卷高速建成,江北高速、沙公高速加快建设。蒙华铁路全线开工,荆州长江公铁大桥合龙,石首长江大桥开工。荆松一级公路即将通车,荆当旅游公路、318 国道城区段改线工程开工。全市 96%以上的乡镇通达二级以上公路。荆江航道整治一期工程完工,引江济汉工程建成通航,荆州组合港项目建设加快。荆南四河堤防加固、荆江大堤综合整治等工程顺利推进。城乡电力改造、通信网络设施建设力度加大。“十二五”时期,累计完成交通投资 493.5 亿元、水利投资 103 亿元,分别为“十一五”时期的 3.5 倍和 2 倍。

2017 年,荆州市固定资产投资保持较快增长,根据《荆州市 2017

年国民经济和社会发展统计公报》，全市完成固定资产投资(不含农户)2,232.30 亿元，增长 11.5%，其中房地产开发投资完成 238.12 亿元，增长 57.1%，商品房销售面积 317.5 万平方米，增长 30.4%。按经济类型划分，国有及国有控股投资 784.61 亿元，增长 29.3%；民间投资 1,402.62 亿元，增长 2.2%。按产业划分，全市一、二、三次产业投资分别完成 92.82 亿元、971.29 亿元和 1,168.18 亿元，分别增长 62.3%、5.9%和 13.7%。全市在建项目 2653 个，增长 16.3%，其中新开工项目 2040 个，增长 12.3%。2017 年全市基础设施投资完成 670.00 亿元，比上年增长 19.3%。其中：水利行业投资完成 72.94 亿元，增长 46.8%；交通运输、仓储邮政业投资完成 193.61 亿元，下降 6.5%；城市基础设施投资完成 235.76 亿元，增长 55.8%。

《荆州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，“十三五”期间，荆州市将拓展基础设施建设新空间。一是建设区域性综合立体交通枢纽。建成互联互通大网络、综合立体大枢纽、多式联运大通道，进一步提高交通运输的通达性和便捷度。着力推进南北向的襄荆荆常客运铁路，东西向的三峡南翻坝铁路，在中心城区形成“双十字”铁路网络。构建“三横七纵一环”高速路网。促进“一港十区”合作发展。统筹规划 10 座过江通道。建成荆州民用机场。二是完善水利基础设施。健全荆江防洪减灾体系，加快实施抗旱规划，优化蓄滞洪区，加快城区防洪排涝工程实施。恢复荆南四河径流、长江及支流联通内垸沟渠湖泊，构建畅通水网体系。增强水资源保障能力，重点推进沿江大中型泵站的更新改造。完善农村水利基础设施，加快农村河渠治理，完善排灌体系，扩大农田有效灌溉面积。三是增强能源保障能力。加快城乡电网改造步伐。大力发展太阳能、风能、地热能等新能源、可再生能源，增强能源可持续发展能力。加强油气管道建

设，提高天然气利用水平。力争 2020 年实现镇镇通天然气高中压管网。四是加强信息基础设施建设。优化信息基础设施布局，构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施网络，推动互联网与经济社会深度融合。

3、监利县城市基础设施建设行业现状和前景

根据《2016 年监利县人民政府工作报告》，“十二五”是监利县城乡建设投入最多的五年。累计投入城市建设资金近 40 亿元，城北新区形成“七横六纵”道路骨架网络，新客运汽车站、滨江公园、章华小学、县人民医院等一批城区标志性建筑相继建成，江城南路综合开发、后河整治等重点项目顺利实施。先后成功创建“省级卫生城市”、“省级园林城市”、“省级文明城市”，“撤县设市”争取工作取得实质性进展。“一主三副、两特两轴”城镇化体系初步形成，“福娃模式”成为全省“四化同步”发展的一面旗帜。

监利县将加快平台建设，健全园区体制机制，统筹“一区四园”基础设施建设，将白螺临港工业园纳入县级层面管理，实行统一规划、统一建设。完善园区产业规划，按照“产业集聚、功能分区、互补互通”的原则，科学合理布局园区产业，同时引领园外项目向“一区四园”集中。改善园区基础条件，确保玉沙大道东延、创业路南延、祥和路全面竣工，启动章华大道东延（创业路-污水处理厂）工程，全面建成工业污水处理厂及配套管网工程，积极推进园区拆迁腾退工作，全面提升园区承载能力。

监利县统计局 2017 年公布的数据显示，2017 年全县完成固定资产投资（不含农户）245.8 亿元，比 2016 年增长 19.5%，增幅高于荆州市平均增幅 8 个百分点，在全市 9 个县市区中增幅排第 2 位，比去年上升 1 位。其中：第一产业完成固定资产投资 39.89 亿元，比 2016

年同期增长 93.31%；第二产业完成 79.5 亿元，比同期增长 5.37%；第三产业完成 98.03 亿元，比同期增长 4.91%。2017 年建筑业产值稳健增长。全年全县资质以上建筑业企业完成产值 5.75 亿元，比 2016 年同期增长 2.5%。

（二）土地开发整理行业

1、我国土地开发整理行业

土地是人类赖以生存和发展的基础，是地方可持续发展的重要资源和最大存量资产，对经济社会发展具有重要的战略意义。城市土地整理是在既定的城市空间范围内，按照城市发展规划和土地利用总体规划的要求，调整城市土地利用结构，改善城市用地环境，提高城市土地的利用率和经济产出率，提高城市的现代化水平，以实现经济、社会、生态的可持续发展。城市土地开发整理具有多重目标，为城市扩张发展用地空间是其重要任务之一。

我国的土地开发整理模式经历了从单纯模仿苏联模式集中在农业合作社和国营农场到城市综合土地整理模式。土地整理业务从单纯为规模化农业种植提供优质耕地转变为具有城市发展用地开发职能。土地整理成为与城市发展密不可分的重要产业，得到各级政府特别是地方政府的高度重视。

当前与城市土地整理相关联的城市土地收购储备制度的建立为城市新区的建设和发展提供了很大的发展空间。在我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。2014 年两会提出推进“以人为核心的新型城镇化”，将提高城镇化质量作为未来几年我国经济工作的重点。受此影响，二、三线城市城镇化建设和发展将进一步加快，对土地整理开发行业也将产生积极的带动作用。总体上来看，在国家宏观经济政策指引和市场

供需的作用下，土地整理开发能保持持续稳定的发展。

2、荆州市土地开发整理行业

根据《荆州市土地利用总体规划（2006-2020 年）》，到 2020 年末，农用地总面积为 968,303 公顷，占土地总面积的 68.83%，全市耕地保有量不少于 651,000 公顷(976.50 万亩)；到 2020 年末，建设用地总规模为 160,600 公顷，占土地总面积的 11.41%；到 2020 年末，未利用地面积为 277,965 公顷，占全市土地总面积 19.76%。规划期间，全市新增建设用地总量为 12,600 公顷，新增城乡建设用地 8,011 公顷，到 2020 年末，城乡建设用地控制在 120,600 公顷以内，占建设用地的 75.09%。

根据总体规划，荆州市中心城区将建设成为长江中游重要的交通枢纽、鄂中南中心城市、国家历史文化名城、生态宜居城市。荆州市中心城区规划范围为东至新东方大道，南至长江，北至沪蓉高速铁路、荆沙铁路，西至荆楚大道以西 850 米，土地总面积 11,098 公顷。规划到 2020 年末，中心城区人口达到 100 万，建设用地规模为 10,250 公顷，人均建设用地 102.5 平方米。中心城区发展以向东为主，适当向西、向北发展。城区用地分为五大功能区，形成“一心、两轴、五片区”的格局。其中“一心”为行政文化和商贸金融双核中心；“两轴”为南环路—荆沙大道和江汉路两条城市发展轴；“五片区”分别为古城片区、武德片区、中心片区、城南片区、城东片区。城市空间的重新布局以及基础设施建设的大力投入，将为荆州市土地开发整理行业提供更为广阔的市场空间。

根据《荆州市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》指出，要在“十三五”期间促进城乡协调发展。到 2020 年，全市常住人口城镇化率达到 61%。一是推动新型城镇化健康发展。集聚发展中心城

区、协调发展县(市)城区、择优发展重点(中心)镇，构建“一核五极六轴”的市域城镇空间结构，着力打造荆江城镇带。二是提升中心城区功能。围绕建设江汉平原现代化中心城市和长江中游重要的中心城市，建成区 200 平方公里、常住人口 200 万的大城市建设目标，加快优化城市发展空间，推进中心城区“一片五区”组团发展。三是加快发展县域经济。全面提升县域经济发展水平，推进松滋、公安、石首、监利、洪湖城区竞相发展，建设中等城市，打造市域经济五大增长极。支持有条件的县市建设县域副中心，发展一批重点镇，形成多层次的空间极化结构，带动区域协同发展，促进县域经济做大做强。

（三）保障性住房行业

1、我国保障性住房行业

保障性住房建设是解决民生问题的重要手段，与人民群众生活息息相关，是实现人民幸福安居和提高生活质量的重要途径，能够有效拉动相关产业发展和消费需求，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。

保障性住房是指政府为中低收入家庭解决住房困难问题，限定标准、限定价格或租金的住房，包括廉租住房、经济适用房、公共租赁住房、限价房、危旧房改造、城市棚户区改造和煤矿、林区、垦区的开发模式和代建模式，开发模式由政府出让土地，房地产企业自主经营项目开发，该模式下企业风险较代建模式相对较高，但利润也相对较高，经济适用房、限价房和部分公租房建设采取此模式；代建模式由政府划拨土地，房地产企业进行代建，此模式下风险小，利润低于开发模式建设住房，收益稳定，公租房和廉租房多用此模式。由此可见，保障房的建设模式特点决定了政府会通过某种形式参与到建设过程中。

2016 年,《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出,要提高住房保障水平。将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设,确保建筑质量,方便住户日常生活和出行。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。2015 年国务院发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37 号),制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划(2015-2017 年),目标加快城镇棚户区改造,完善配套设施,推进农村危房改造和政府购买棚改服务,推广政府与社会资本合作模式,构建多元化棚改实施主体,鼓励多种所有制企业作为实施主体承接棚改任务,使城市基础设施更加完备,布局合理、运行安全、服务便捷。2016 年 2 月,国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》(国发〔2016〕8 号)指出,以人的城镇化为核心,以提高质量是关键,以体制机制改革为动力,紧紧围绕新型城镇化目标任务,加快推进户籍制度改革,提升城市综合承载能力,制定完善土地、财政、投融资等配套政策,为经济持续健康发展提供持久强劲动力。围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标,有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房(包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房)改造,将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。

2、荆州市保障性住房行业

为贯彻落实国务院、湖北省政府推进城市和国有工矿棚户区改造的有关精神,结合荆州市实际情况,荆州市进行了诸多保障性工作。市政府对保障性住房建设给予了大力支持,出台了一些推动保障性住房建设的政策,积极推动各区、县镇、办事处的保障性住房工作。

《荆州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出,“十二五”期间,竣工保障房 6.5 万套,五年交通投资 537 亿元,是“十一五”的 3.6 倍。荆州保障性住房建设进展顺利。2015 年全市开工建设 3.76 万套,开工率 101%,基本建成 2.13 万套,完成率 119%;分配入住 1.69 万套,完成率 137%。2016 年,荆州市计划开工建设保障性住房 4.50 万套,基本建成 1.88 万套,分配入住 1.17 万套,新增租赁补贴 440 户。

根据《2018 年荆州市政府工作报告》,2017 年荆州市开工建设保障性住房 7.16 万套,居全省第一。2018 年荆州市的棚改项目,计划改造 2.67 万套,改造面积 307.46 万平方米;新建安置房总套数 1.09 万套,改造面积 129.13 万平方米。共改造房屋 3.76 万套,改造面积 436.60 万平方米,总投资 96.76 亿元。《荆州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出,要加强住房保障。深化住房制度改革,以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,把公租房扩大到非户籍人口。加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房保障供应体系,积极探索建立解决低收入家庭住房困难的长效机制。大力推进棚户区改造,满足企业困难职工和原有公租房的中等偏下收入困难户的住房需求。到 2020 年,城镇棚户区住房改造 8.17 万套。完善住房公积金管理体制,提高住房公积金使用效率,加大对职工住房消费的支持力度。整合农村特困家庭危房改造专项资金、福利彩票公益金、财政脱贫资金以及农户自筹资金,全面实施农村特困家庭危房改造工程。

四、发行人地域经济情况

(一) 荆州市经济概况

荆州地处长江中游、湖北省中南部,位于沃野千里、美丽富饶的

江汉平原腹地，素有“文化之邦、鱼米之乡”的美誉，是一座古老文化与现代文明交相辉映的滨江城市。全市国土面积 1.41 万平方公里，总人口 658 万，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利县、洪湖市 8 个县市区和国家级荆州经济技术开发区。荆州先后被确定为国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、全国双拥模范城市，是全国优质农副产品生产基地和精细化工基地、国家级承接产业转移示范区、全国老工业基地调整改造规划区、全国大遗址保护示范区、国家重要的公路交通枢纽和长江重要港口城市。荆州交通十分便利，沪汉蓉高速铁路、沪蓉高速公路、318 国道、江南高速、洪监高速公路横贯东西，二广高速、随岳高速、207 国道和焦柳铁路、荆沙铁路贯穿南北，荆州盐卡港是长江中上游仅次于武汉、重庆的第三大综合性港口，随着荆州机场的新建、“北煤南运”大通道蒙华铁路的全面开工建设和荆江河段航道的综合整治，荆州正在加快建成集“铁、公、水、空、管”于一体、内部无缝对接、对外四通八达的综合交通枢纽。荆州作为湖北省长江经济带之腰，区位优势得天独厚，发展前景十分广阔。

荆州是全国老工业基地调整改造规划区，工业基础较好，形成了装备制造、医药化工、电子信息等 6 大优势产业和白酒酿造、汽车零部件、轻工家纺等 11 个省级重点扶持产业集群。全市拥有沙隆达、洪城股份、菲利华等 7 家上市公司，1150 家规模以上工业企业，6 个中国名牌产品和 13 个中国驰名商标，并吸引了多家国际跨国公司和大型央企投资入驻。

荆州是国家重要的农产品综合生产基地，素有“鱼米之乡、中国粮仓”之美誉。荆州市棉花、油料产量均居湖北省第一位，粮食产量居全国前列，淡水产品产量连续 20 年稳居全国地市之首，并荣获“中

国淡水渔业第一市”称号。全市拥有 94 家国家和省级农业产业化龙头企业，农产品加工业产值过千亿元，华中农业高新技术产业开发作为荆州现代农业的核心区，获批为国家级农业科技园区和国家农业科技创新与集成示范基地；监利县新沟镇现代农业一体化发展的“福娃模式”成为全省乃至全国“四化同步”发展的典型案例。

荆州是“楚国故都、三国名城”，旅游资源丰富，拥有“一城三片”旅游景区，即荆州古城、松滋澧水风景区、洪湖渔家度假区和石首天鹅洲麋鹿自然保护区，其中荆州古城是国家重点文物保护单位，是楚文化发祥地之一。荆州旅游业持续增长，“十二五”期间旅游总收入由 52.3 亿元增加到 166 亿元，占生产总值的比重达到 10.4%，年均增长 26%。

根据《荆州市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》，2017 年，荆州市实现地区生产总值（GDP）1,922.18 亿元，比上年增长 7.50%。其中：第一产业增加值 389.72 亿元，增长 3.60%；第二产业增加值 847.95 亿元，增长 7.80%；第三产业增加值 684.51 亿元，增长 9.50%。2017 年，全市规模以上工业企业实现主营业务收入 2,278.84 亿元，同比增长 8.70%；全社会固定资产投资完成 2,232.30 亿元，同比增长 11.50%；全市全口径财政总收入 191.98 亿元，比上年增长 9.60%，其中，地方公共财政预算收入 122.50 亿元，同比增长 8.70%，税收占财政收入的比重为 79.88%。

荆州处于中国之中、长江之腰，区位优势得天独厚，发展前景十分广阔。通过“十二五”时期打基础、管长远的工作，荆州主要经济指标在全省的位次、份额全面提升，增幅跻身并保持第一方阵，实现了“十二五”圆满收官。“十三五”时期，荆州将积极落实创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，加快实施壮腰工程，推动荆州振兴

崛起，打造湖北经济增长“第四级”，建设江汉平原现代化中心城市和长江中游重要的中心城市。

（二）监利县经济概况

发行人位于荆州市监利县。三国时，吴析华容置监利县，梁承圣三年(554)设监利郡，1276年，复设监利县。民国初监利县属荆宜道，后属第四行政督察区。1949年后监利县初属沔阳专署，1951年改属荆州专署，1994年属荆州市。监利县位于长江中下游，湖北省中南部，江汉平原南端、洞庭湖北面。南披长江玉带，与湖南岳阳市一桥相连；北枕东荆河水，与仙桃、潜江两市接壤；东衔洪湖明珠，与洪湖市共享天然湖区；西望荆州古城，接江陵、石首，距荆州90公里。监利县城区跨容城镇、红城乡，全县国土面积3460平方公里，辖21个乡镇、2个农场管理区，657个行政村，总人口156万，是荆州市人口最多的县市。根据《2016年监利县统计年鉴》，监利县2015年城镇人口为43.3万人，全县汽车保有量2.89万辆。

监利县土地和水资源丰富，三面环水，地表水和地下水储量丰富，有利于农业发展，素有“鱼米之乡”之称。监利县是全国商品粮、商品鱼、良种猪、麻类和优质棉生产基地，是湖北省速生丰产林和出口麻生产基地。粮食总产位于全国县市前列，其中水稻总产居首位；牲猪、家禽、水产、麻类总产均进入全国百强之列。地下富藏石油、岩盐、芒硝等资源。中国四大家鱼种质库设在监利老江河。滨湖水牛、荆江麻鸭、江汉鸡等优质畜禽品种闻名全省乃至全国。丰富的农副产品资源为监利发展纺织、造纸、食品饲料、木材加工、水产品和禽类加工业提供了充足的原材料。同时，近年来监利县工业发展迅速，监利工业园区规划面积35平方公里，建成区面积为20平方公里，园区平台建设日趋完善，已落户项目120多个。

根据监利县国民经济和社会发展统计公报，2015-2017 年，监利县地区生产总值分别为 229.33 亿元、246.55 亿元和 270.92 亿元，按可比价格计算，近三年增速分别为 7.60%、5.60%和 6.50%，经济保持持续发展，但增速有所放缓。三次产业中，第二产业和第三产业增速相对较快，是拉动地区生产总值快速增长的主要动力。2017 年，全县实现地方财政总收入 12.36 亿元，同比增长 9.90%；实现地方一般公共预算收入 8.45 亿元，同比增长 15.50%；其中税收收入 5.62 亿元，同比增长 13.20%。2015-2017 年，监利县固定资产投资分别 214.1 亿元、205.68 亿元和 245.80 亿元，固定资产投资增速较快。总体来说，监利县固定资产投资拉动了当地经济增长，未来将继续保持稳定增长。

五、发行人在行业中的地位、优势和未来发展规划

（一）发行人在行业中的地位

发行人作为监利县最重要的城市建设投资和特许经营主体，承担着监利县城市基础设施建设的核心角色。多年来，发行人以政府部门的规划要求为依据，实施并完成了监利县多个重大项目建设，为监利县经济和社会发展作出了重要贡献。作为监利县城市基础设施建设最重要的投融资主体，发行人处于行业垄断地位，市场前景广阔。

（二）发行人的竞争优势

1、垄断经营优势

监利县 2017 年固定资产投资保持稳步增长。全年固定资产投资共完成 245.77 亿元（不含农户），比上年增长 19.5%。发行人作为监利县城市基础设施和保障房建设最重要的投融资和建设主体，良好的经营环境为发行人未来的发展提供了良机。同时，发行人是监利县政府大力支持的国有企业，发行人处于行业垄断地位，监利县经济的快

速发展为其发展壮大提供了良好的环境。

2、银企合作优势

发行人作为监利县人民政府最重要的投融资主体，拥有良好的商业信用，截至募集说明书签署日无任何逾期贷款。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力获得可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

3、政策支持优势

发行人作为监利县城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运，国有资产的授权经营管理的主体，承担着监利县城市经济发展的重要职责。近年来，监利政府加大了对发行人的资源整合，并在资金、土地、优质项目、经营许可等方面给予了公司大力支持，降低了运营风险。发行人自成立以来在资产注入和财政补贴等方面都得到了监利县人民政府的大力支持。2015 年至 2017 年，发行人分别获得补贴收入 4,620.15 万元、10,700 万元和 3,595.00 万元。此外，公司还获得政府在收入上的税收优惠。监利县在政策以及资金上的支持，为发行人提供了广阔的发展空间。

（三）发行人发展规划

发行人作为监利县最重要的城市基础设施建设和投资主体，在监利县城市建设中扮演着重要角色，得到了监利县政府的大力支持，为公司进一步发展壮大提供了良好机遇。在“十三五”时期内，公司将大力发展城市基础设施建设业务和保障性住房建设业务，进一步完善公司治理结构，打造更加专业化管理团队，提升企业的综合竞争力，公司未来发展规划如下：

1、全力开展监利县城市基础设施建设，提升城市整体质量

“十三五”期间，发行人将全面参与监利县新一轮的开发建设，利用监利县提速发展的良机，不断做大做强公司城市基础设施建设业务，壮大公司整体实力，为多元化开展业务奠定坚实基础。同时，公司将努力提升监利县城市基础设施水平，积极发展监利县科技金融商务配套服务，加大对中小企业的吸引，为建设繁荣、美丽的监利贡献一份力量。

2、实现公司治理模式、经营模式的重大创新

由传统政府主导式的扶持模式转变为市场主导式的治理模式，改造公司董事会、监事会、高管成员结构，实现现代化企业管理模式。实现多元化经营模式，除了传统的土地开发整理、基础设施建设外，开辟如城市公共产品供给、旅游、交通等业务领域，丰富市场化经营收入来源。

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2014-2017 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2017]第 007677 号和大华审字[2018]第 006154 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2015-2017 年度财务数据均引自上述经审计的财务报告。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 870,296.29 万元，负债总额为 328,757.81 万元，所有者权益为 541,538.48 万元。2015-2017 年，发行人实现营业收入分别为 67,187.34 万元、86,584.43 万元和 61,921.99 万元，净利润分别为 15,960.86 万元、20,829.96 万元和 11,737.67 万元，三年平均净利润 16,176.16 万元。发行人 2015-2017 年末资产负债率分别为 24.35%、26.35%和 37.78%。

（一）发行人主要财务数据

表 10-1：发行人 2015-2017 年合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2017 年末 | 2016 年末 | 2015 年末 |
|---------------|-------------|------------|------------|
| 资产合计 | 870,296.29 | 682,026.82 | 351,643.27 |
| 负债合计 | 328,757.81 | 179,721.00 | 85,641.86 |
| 所有者权益合计 | 541,538.48 | 502,305.81 | 266,001.41 |
| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
| 营业收入 | 61,921.99 | 86,584.43 | 67,187.34 |
| 营业成本 | 53,030.56 | 74,318.30 | 55,575.94 |
| 营业利润 | 11,861.62 | 10,253.17 | 11,348.71 |
| 利润总额 | 11,737.67 | 20,829.96 | 15,960.86 |
| 净利润 | 11,737.67 | 20,829.96 | 15,960.86 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -112,891.03 | -84,582.83 | -10,884.14 |

| | | | |
|---------------|------------|------------|-----------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | -37,360.14 | 2,755.71 | 0.00 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 164,614.66 | 104,670.20 | 44,830.08 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 14,363.49 | 22,843.08 | 33,945.94 |

（二）主要财务指标

表 10-2：发行人主要财务指标表

| 项目 | 2017年末 | 2016年末 | 2015年末 |
|--------------|---------|---------|---------|
| 资产负债率 | 37.78% | 26.35% | 24.35% |
| 流动比率 | 18.68 | 16.56 | 12.88 |
| 速动比率 | 5.60 | 4.79 | 3.86 |
| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
| EBITDA 利息倍数 | 0.99 | 2.78 | 2.80 |
| 应收账款周转率（次/年） | 0.82 | 1.73 | 1.24 |
| 存货周转率（次/年） | 0.10 | 0.20 | 0.25 |
| 总资产周转率（次/年） | 0.08 | 0.17 | 0.20 |
| 净资产收益率 | 2.25% | 5.42% | 6.59% |

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

5、EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

6、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

7、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额

8、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额

9、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额

10、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益

二、发行人财务分析

（一）偿债能力分析

2015年度、2016年度和2017年度，发行人总负债分别为85,641.86

万元、179,721.00万元和328,757.81万元，其中流动负债分别为27,251.86万元、40,814.30万元和43,943.31万元，资产负债率分别为24.35%、26.35%和37.78%。

2017年，发行人负债总额较2016年呈现明显上升，主要原因是发行人新开展建设项目较多建设资金需求量增大，同时，2017年4月份发行了“17监利债”，成功募集了债券资金9亿元。总体说来，随着公司承担项目建设任务的增加，发行人资产规模和负债规模上升较快，发行人资产负债率有所上升，但总体上仍保持在稳定、合理水平。

从短期偿债能力来看，公司2015年至2017年度的流动比率分别为12.88、16.56和18.68，速动比率分别为3.86、4.79和5.60，二者均呈现上升趋势。公司流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动资产良好的变现能力为公司短期负债的偿还提供了强有力的保障，短期偿债压力不大。从长期偿债能力来看，近年来公司的业务规模扩大，留存收益增加，近年来政府通过拨付货币资金等优质资产支持公司发展，使得公司净资产规模得到迅速扩张，公司长期偿债能力较强。

表 10-3：发行人最近三年偿债能力分析

| 项目 | 2017 年末 | 2016 年末 | 2015 年末 |
|----------|------------|------------|------------|
| 流动资产（万元） | 820,958.70 | 676,025.72 | 351,015.41 |
| 流动负债（万元） | 43,943.31 | 40,814.30 | 27,251.86 |
| 流动比率（倍） | 18.68 | 16.56 | 12.88 |
| 速动比率（倍） | 5.60 | 4.79 | 3.86 |
| 资产负债率 | 37.78% | 26.35% | 24.35% |

此外，公司在多年的经营发展过程中，与当地多家银行建立了良好的合作关系，具备较强的融资能力。综合来看，公司财务结构较稳健，偿债能力较好，具有较强的抗风险能力。

（二）营运能力分析

2015年至2017年，发行人的存货周转率分别为0.25、0.20和0.10。报告期内存货周转率较低，主要是因为发行人存货主要为城市基础设施建设项目的开发成本，待开发土地等。发行人项目建设工期较长，仅有当年发生结算的项目支出计入营业成本，从而导致营业成本与存货平均期末余额比值较低，符合行业特性。

2015年至2017年，发行人应收账款周转率分别为1.24、1.73和0.82，处于较低水平。应收账款周转率较低系由发行人行业性质决定，应收账款全部为监利县财政局的工程建设和土地整理款。近几年监利县财政加快了对发行人的账款支付速度，使得发行人应收账款周转率有持续向好趋势。

2015年至2017年，发行人总资产周转率分别为0.20、0.17和0.08，发行人总资产周转率整体处于较低水平系因其作为监利县城市基础设施和保障房项目建设主体，资产构成中包括大量项目开发成本，投资回收期较长，从而使总资产周转率整体处于较低水平，符合行业特性。2017年度发行人总资产周转率变动较大，是因为2017年发行人总资产有较大幅度增加，2017年确认的项目成本及相应的项目收入有所降低所致。但随着发行人代建项目的结算，预计未来该指标将趋于稳定。

总体来看，近三年发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的特性。随着发行人主营业务的不断发展和盈利能力的增强，发行人营运能力将得到进一步提升。

表 10-4：发行人营运能力分析

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入（万元） | 61,921.99 | 86,584.43 | 67,187.34 |
| 存货周转率（次/年） | 0.10 | 0.20 | 0.25 |
| 应收账款周转率（次/年） | 0.82 | 1.73 | 1.24 |

| | | | |
|-------------|------|------|------|
| 总资产周转率（次/年） | 0.08 | 0.17 | 0.20 |
|-------------|------|------|------|

（三）盈利能力分析

发行人主营业务收入主要来源于城市基础设施建设收入和土地整理收入。2015-2017 年度发行人实现营业收入分别为 67,187.34 万元、86,584.43 万元和 61,921.99 万元，发行人主营业务收入 2017 年有所降低，主要是由于发行人 2017 年代建的项目未达到收入确认条件。未来随着项目的陆续完工结算，发行人的营业收入将好转。2015-2017 年度发行人营业外收入分别为 4,620.15 万元、10,704.18 万元和 0.00 万元，主要为监利县政府给予的经营与发展补贴，另根据财政部《企业会计准则第 16 号——政府补助》的要求，2017 年度发行人将政府补助计入其他收益，故而营业外收入为 0.00 万元。2015-2017 年度，发行人净资产收益率分别为 6.59%、5.42%和 2.25%。2017 年度发行人净资产收益率降低的主要原因系发行人 2017 年净利润下降而净资产规模有所增加。未来随着发行人代建项目的陆续完工结算，发行人净资产收益率有望回升。

总体来看，发行人主营业务突出，营业收入虽有所波动，但总体仍处于较高水平，具备较强的盈利能力。

表 10-5：发行人最近三年盈利能力分析

单位：万元

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 61,921.99 | 86,584.43 | 67,187.34 |
| 营业利润 | 11,861.62 | 10,253.17 | 11,348.71 |
| 营业外收入 | 0.00 | 10,704.18 | 4,620.15 |
| 利润总额 | 11,737.67 | 20,829.96 | 15,960.86 |
| 净利润 | 11,737.67 | 20,829.96 | 15,960.86 |
| 营业利润率 | 19.16% | 11.84% | 16.89% |
| 净资产收益率 | 2.25% | 5.42% | 6.59% |

（四）现金流量分析

经营活动现金流方面，发行人经营活动现金流量净额 2015 年至 2017 年度分别为-10,884.14 万元、-84,582.83 万元和-112,891.03 万元。各年度的经营活动现金流量净额均为负数。发行人工程建设和土地整理都要完工验收后再核算收入，在报告期内发行人项目建设支出持续处于较高水平，由于项目周期较长取得收入相对滞后，导致发行人经营活动产生的现金流持续为负。2017 年发行人经营活动现金流量净额大幅度上升系由于发行人主营业务规模快速扩大，发行人先行垫付相关工程款项，而对应的委托代建收入现金流流入滞后。监利县政府为了支持发行人发展，加快了对发行人应收账款的支付速度，同时随着在建项目的逐步完工与结算，未来发行人经营现金流将预计将逐渐好转。

在筹资活动现金流方面，发行人主要从事监利县基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设等业务，需要通过对外筹资来满足部分建设资金需求，银行借款和监利县财政局资本性投入是公司筹资活动现金流入的最主要来源。2015 年至 2017 年度，发行人筹资活动现金净流量分别为 44,830.08 万元、104,670.20 万元和 164,614.66 万元。2015 年至 2017 年度随着发行人业务和资产规模的不断扩大，发行人加大了筹资力度。发行人较强的筹资能力有助于其业务的持续发展。

整体来看，发行人具有较强的筹资能力，为公司的日常经营活动提供了充足的现金流支持，为本期债券的按期偿付提供了重要保障。

表10-6：发行人2015-2017年现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
|---------------|-------------|------------|------------|
| 经营活动现金流入小计 | 102,170.78 | 80,460.00 | 89,900.90 |
| 经营活动现金流出小计 | 215,061.81 | 165,042.83 | 100,785.04 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -112,891.03 | -84,582.83 | -10,884.14 |
| 投资活动现金流入小计 | 20,388.06 | 2,755.71 | 0.00 |

| | | | |
|---------------|------------|------------|-----------|
| 投资活动现金流出小计 | 57,748.20 | 0.00 | 0.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -37,360.14 | 2,755.71 | 0.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 207,810.10 | 159,156.15 | 51,113.23 |
| 筹资活动现金流出小计 | 43,195.44 | 54,485.94 | 6,283.15 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 164,614.66 | 104,670.20 | 44,830.08 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 14,363.49 | 22,843.08 | 33,945.94 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 79,161.30 | 64,797.82 | 41,954.73 |

三、发行人资产和负债分析

（一）发行人资产分析

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，经营业绩不断提高，保持了快速、平稳、健康的发展态势。2015 年、2016 年和 2017 年，发行人总资产分别是 351,643.27 万元、682,026.82 万元和 870,296.29 万元。在资产构成中，2015 年至 2017 年末，发行人流动资产占比分别为 99.82%、99.12%和 94.33%，流动资产占比较高。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其它应收款和存货等构成，存货主要由土地使用权、工程存货和土地整理成本构成。

表 10-7：发行人 2015-2017 年末资产构成情况

单位：万元

| 资产名称 | 2017 年末 | | 2016 年末 | | 2015 年末 | |
|----------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 货币资金 | 79,161.30 | 9.10% | 64,797.82 | 9.50% | 41,954.73 | 11.93% |
| 应收票据 | - | - | 50.00 | 0.00% | - | - |
| 应收账款 | 92,194.82 | 10.59% | 59,599.18 | 8.74% | 40,482.72 | 11.51% |
| 预付款项 | 27,008.00 | 3.10% | 32,823.70 | 4.81% | 1,500.00 | 0.43% |
| 其他应收款 | 47,910.62 | 5.51% | 38,150.70 | 5.59% | 21,236.23 | 6.04% |
| 存货 | 574,683.95 | 66.03% | 480,604.33 | 70.47% | 245,841.73 | 69.91% |
| 流动资产合计 | 820,958.70 | 94.33% | 676,025.72 | 99.12% | 351,015.41 | 99.82% |
| 可供出售金融资产 | 11,702.50 | 1.34% | 600.00 | 0.09% | 600.00 | 0.17% |
| 持有至到期投资 | 20,000.00 | 2.30% | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | - | - | - | - | - | - |
| 固定资产 | 11.88 | 0.00% | 18.17 | 0.00% | 27.86 | 0.01% |
| 在建工程 | 17,623.21 | 2.02% | 5,382.93 | 0.79% | - | - |
| 长期待摊费用 | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| 非流动资产合计 | 49,337.59 | 5.67% | 6,001.09 | 0.88% | 627.86 | 0.18% |
| 资产总计 | 870,296.29 | 100.00% | 682,026.82 | 100.00% | 351,643.27 | 100.00% |

1、货币资金

2015-2017 年末，发行人货币资金余额分别为 41,954.73 万元、64,797.82 万元和 79,161.30 万元，占流动资产的比例分别为 11.93%、9.59%和 9.10%。2017 年末，发行人货币资金余额增幅较大，主要系由于收到长期借款资金。发行人不存在因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的货币资金款项。

2、应收账款

2015 年至 2017 年末，发行人应收账款分别为 40,482.72 万元、59,599.18 万元和 92,194.82 万元。应收账款呈逐年递增趋势，但总体处于稳定可控水平。截至 2017 年末，发行人应收账款占总资产的比例为 10.59%，占净资产的比例为 17.02%，应收账款均来自监利县财政局，其中 68.83%的应收账款账龄在 1 年以内，31.17%的应收账款账龄为 1-2 年，为委托工程建设及土地整理业务收入。

表 10-8:截至 2017 末发行人应收账款明细

单位：万元

| 序号 | 欠款单位 | 入账科目 | 期末余额 | 占期末应收账款面余额比例 | 性质 |
|----|--------|-------------|-----------|--------------|---------------|
| 1 | 监利县财政局 | 应收账款、主营业务收入 | 92,658.11 | 100% | 应收工程建设及土地整理收入 |
| 合计 | | | 92,658.11 | 100% | |

3、其它应收款

2017 年末，发行人其他应收款为 47,910.62 万元，占总资产比例为 5.51%，占净资产比例为 8.85%。其他应收款主要为与湖北同启置业有限公司、监利县容城镇财政管理所、监利县荆南花园指挥部、监利县财政局、监利县光大路桥工程有限公司形成的往来款。

为落实发行人对监利县政府相关部门的应收账款及其他应收款的回收，监利县人民政府已作出相关安排，县政府拟在 2018-2019 年将商业或住宅用地出让收入优先用于偿付发行人对政府及相关单位的应收账款及其他应收款。

4、存货

发行人存货主要为工程存货、土地使用权及土地整理成本。截至 2017 年末，发行人存货规模达 574,683.95 万元，较 2016 年增加 19.58%，主要系发行人 2017 年新取得土地使用权及工程存货规模继续扩大所致。

表 10-9：2017 年末发行人存货明细
单位：万元

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | |
|--------|------------------|-------------|
| | 金额 | 占总资产的比例 (%) |
| 土地使用权 | 221,559.15 | 38.55 |
| 工程存货 | 353,124.80 | 61.45 |
| 土地整理成本 | - | - |
| 合计 | 574,683.95 | 100 |

(1) 土地使用权

截至 2017 年末，发行人共持有取得土地证的土地资产 36 宗，账面价值 218,496.33 万元，具体见下表 10-10，其中土地抵押情况为截至 2017 年 12 月 31 日。另，发行人持有账面价值为 3,062.82 万元的土地资产的权证正在办理中。

表 10-10：发行人土地使用权明细

| 序号 | 取得方式 | 土地使用证编号 | 土地坐落位置 | 证载使用权类型 | 证载用途 | 土地面积（亩） | 入账方式 | 账面价值（万元） | 单价（万元/亩） | 抵押情况 | 土地出让金缴纳情况 |
|----|------|--------------------------|----------------|---------|-----------|---------|------|----------|----------|------|-----------|
| 1 | 政府注入 | 监国用（2012）第 011005218 号 | 监利县容城镇容城大道 | 出让 | 城镇住宅用地 | 10.01 | 评估法 | 414.00 | 41.36 | 否 | 未缴 |
| 2 | 政府注入 | 监国用（2012）第 011005219 号 | 监利县容城镇容城大道 | 出让 | 城镇住宅用地 | 23.01 | 评估法 | 951.00 | 41.33 | 否 | 未缴 |
| 3 | 政府注入 | 监国用（2013）第 010303023 号 | 监利县容城镇爱民路 33 号 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 47.27 | 评估法 | 4,570.00 | 96.68 | 是 | 未缴 |
| 4 | 招拍挂 | 监国用（2013）第 010901399 号 | 监利县容城镇廖家岭二巷 | 出让 | 城镇住宅用地 | 62.07 | 成本法 | 4,966.40 | 80.01 | 否 | 4966.4 万元 |
| 5 | 招拍挂 | 监国用（2013）第 010901400 号 | 监利县容城镇廖家岭二巷 | 出让 | 城镇住宅用地 | 33.99 | 成本法 | 2,720.00 | 80.02 | 否 | 2720 万元 |
| 6 | 招拍挂 | 监国用（2013）第 200500003 号 | 监利县红城乡何赵村 | 出让 | 城镇住宅用地 | 38.30 | 成本法 | 3,064.80 | 80.02 | 否 | 3064.8 万元 |
| 7 | 政府注入 | 监国用（2014）第 010301132 号 | 监利县容城镇民主路 | 划拨 | 城镇住宅用地 | 5.15 | 评估法 | 291.00 | 56.50 | 否 | 未缴 |
| 8 | 政府注入 | 监国用（2014）第 010405032-1 号 | 监利县容城镇联城村一组 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 66.74 | 评估法 | 7,089.00 | 106.22 | 否 | 未缴 |
| 9 | 政府注入 | 监国用（2014）第 010405032-2 号 | 监利县容城镇联城村一组 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 61.74 | 评估法 | 6,558.00 | 106.22 | 否 | 未缴 |
| 10 | 政府注入 | 监国用（2014）第 010405032-3 号 | 监利县容城镇联城村一组 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 73.35 | 评估法 | 7,792.00 | 106.23 | 否 | 未缴 |
| 11 | 政府注入 | 监国用（2014）第 010405032-4 号 | 监利县容城镇联城村一组 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 79.49 | 评估法 | 8,443.00 | 106.21 | 否 | 未缴 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|------|----------------------------------|------------------------------|----|---------------|--------|-----|-----------|--------|---|------------|
| 12 | 政府注入 | 监国用（2015） 第 010601099 号 | 监利县容城镇荆南 大道 | 出让 | 城镇住宅用 地 | 14.59 | 评估法 | 852.00 | 58.40 | 是 | 未缴 |
| 13 | 政府注入 | 监国用（2015） 第 010601103 号 | 监利县容城镇荆南 大道 | 出让 | 商服、城镇住 宅用地 | 21.59 | 评估法 | 1,680.00 | 77.81 | 是 | 未缴 |
| 14 | 政府注入 | 监国用（2015） 第 011202020-1 号 | 监利县容城镇刘八 台村 | 出让 | 商服、城镇住 宅用地 | 7.05 | 评估法 | 549.00 | 77.87 | 是 | 未缴 |
| 15 | 政府注入 | 监国用（2015） 第 011202020-2 号 | 监利县容城镇刘八 台村 | 出让 | 商服、城镇住 宅用地 | 11.37 | 评估法 | 885.00 | 77.84 | 是 | 未缴 |
| 16 | 招拍挂 | 监国用（2015） 第 200500055 号 | 监利县红城乡杨铺 路与荆江路交汇处 东南角 | 出让 | 城镇住宅用 地 | 92.14 | 成本法 | 9,680.00 | 105.06 | 是 | 9680 万元 |
| 17 | 招拍挂 | 监国用（2015） 第 200500056 号 | 监利县红城乡荆江 路以东 | 出让 | 城镇住宅用 地 | 48.45 | 成本法 | 5,090.00 | 105.06 | 是 | 5090 万元 |
| 18 | 招拍挂 | 监国用（2015） 第 200500057 号 | 监利县红城乡荆江 路与章华大道交汇 处东北角 | 出让 | 城镇住宅用 地 | 82.97 | 成本法 | 8,892.00 | 107.17 | 是 | 8892 万元 |
| 19 | 招拍挂 | 监国用（2016） 第 020303139 号 | 监利县朱河镇迎接 大道 | 出让 | 商服、城镇住 宅用地 | 38.41 | 成本法 | 1,940.00 | 50.51 | 否 | 1940 万元 |
| 20 | 政府注入 | 鄂（2016）监利县 不动产权第 0001229 号 | 监利县红城乡北环 大道 | 出让 | 商服、城镇住 宅用地 | 79.14 | 评估法 | 14,430.32 | 182.33 | 是 | 未缴 |
| 21 | 政府注入 | 鄂（2016）监利县 不动产权第 0001230 号 | 监利县红城乡华容 路 | 出让 | 商服、城镇住 宅用地 | 104.91 | 评估法 | 16,960.40 | 161.67 | 是 | 未缴 |
| 22 | 政府注入 | 鄂（2016）监利县 不动产权第 0001221 号 | 监利县红城乡学府 路 | 出让 | 商服、城镇住 宅用地 | 71.46 | 评估法 | 13,029.72 | 182.33 | 是 | 未缴 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|------|-------------------------|--------------------|----|-----------|-------|-----|-----------|--------|---|------------|
| 23 | 政府注入 | 鄂（2016）监利县不动产权第0001224号 | 监利县红城乡天府大道 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 90.20 | 评估法 | 16,609.66 | 184.13 | 是 | 未缴 |
| 24 | 政府注入 | 鄂（2016）监利县不动产权第0001225号 | 监利县容城镇沿江大道 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 59.81 | 评估法 | 10,590.12 | 177.07 | 是 | 未缴 |
| 25 | 政府注入 | 鄂（2016）监利县不动产权第0001226号 | 监利县红城乡天府大道 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 46.64 | 评估法 | 8,588.90 | 184.13 | 是 | 未缴 |
| 26 | 政府注入 | 鄂（2016）监利县不动产权第0001227号 | 监利县红城乡玉沙大道 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 35.00 | 评估法 | 6,444.67 | 184.13 | 是 | 未缴 |
| 27 | 政府注入 | 鄂（2016）监利县不动产权第0001228号 | 监利县红城乡北环大道 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 64.17 | 评估法 | 11,700.34 | 182.33 | 是 | 未缴 |
| 28 | 招拍挂 | 鄂（2017）监利县不动产权第0000787号 | 监利县朱河镇沙洪公路 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 40.37 | 成本法 | 1,020.00 | 25.2 | 否 | 1,020万元 |
| 29 | 招拍挂 | 鄂（2017）监利县不动产权第0000782号 | 监利县朱河镇振兴大道与发展大道交汇处 | 出让 | 商服、城镇住宅用地 | 92.05 | 成本法 | 4,460.00 | 48.45 | 否 | 4,460.00万元 |
| 30 | 招拍挂 | 鄂（2017）监利县不动产权第0000771号 | 监利县朱河镇发展大道 | 出让 | 商服用地 | 92.05 | 成本法 | 4,460.00 | 48.45 | 否 | 4,460.00万元 |
| 31 | 招拍挂 | 鄂（2018）监利县不动产权第0001371号 | 监利县容城镇联城村 | 出让 | 商住 | 55.55 | 成本法 | 8,450.00 | 152.11 | 是 | 8,450.00万元 |
| 32 | 招拍挂 | 鄂（2018）监利县不动产权第0001370号 | 监利县容城镇联城村 | 出让 | 商住 | 30.40 | 成本法 | 4,590.00 | 151.01 | 是 | 4,590.00万元 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----|---------------------------------|-------------------|----|------------|----------|-----|------------|--------|---|-----------------|
| 33 | 招拍挂 | 鄂（2018）监利县 不动产权第 0001369号 | 监利县容城镇裴家 村、马铺村 | 出让 | 商住 | 102.77 | 成本法 | 15,550.00 | 151.31 | 是 | 15,550.00 万元 |
| 34 | 招拍挂 | 鄂（2018）监利县 不动产权第 0001368号 | 监利县红城乡发展 大道 | 出让 | 商住 | 13.67 | 成本法 | 2,080.00 | 152.13 | 否 | 2,080.00 万元 |
| 35 | 招拍挂 | 鄂（2018）监利县 不动产权第 0001328号 | 监利县上车湾镇恒 兴村 | 出让 | 城镇住宅用 地 | 80.97 | 成本法 | 2,880.00 | 35.57 | 是 | 2,880.00 万元 |
| 36 | 招拍挂 | 鄂（2018）监利县 不动产权第 0001327号 | 监利县上车湾镇恒 兴村 | 出让 | 城镇住宅用 地 | 6.16 | 成本法 | 225.00 | 36.52 | 否 | 225.00 万元 |
| | 合计 | — | — | — | — | 1,883.01 | — | 218,496.33 | — | — | — |

注：抵押情况为截至 2017 年 12 月 31 日

(2) 工程存货

截至2017年末，发行人工程存货明细如下：

表10-11：发行人工程存货明细

| 序号 | 项目名称 | 是否政府代建 | 是否纳入委托代建协议 | 账面价值（元） |
|----|--------------------|--------|------------|----------------|
| 1 | 工业园区 | 是 | 是 | 37,665,272.45 |
| 2 | 钥匙工程 | 是 | 是 | 69,984,060.51 |
| 3 | 荆南大道（华容路-工业园路） | 是 | 是 | 2,002,800.00 |
| 4 | 城北道路 | 是 | 是 | 15,497,666.90 |
| 5 | 污水工程 | 是 | 是 | 2,280,732.98 |
| 6 | 白螺临港工业园配套给排水管网建设项目 | 是 | 是 | 1,037,000.00 |
| 7 | 城区维修及绿化 | 是 | 是 | 213,403,478.46 |
| 8 | 香港家居产业园 | 是 | 是 | 22,298,796.39 |
| 9 | 常青路、公园路等四条道路 | 是 | 是 | 458,370.00 |
| 10 | 城西路（红城大道-监利大道） | 是 | 是 | 112,311.00 |
| 11 | 章华大道 | 是 | 是 | 8,721,100.00 |
| 12 | 高速公路连接线（监利大道段） | 是 | 是 | 117,167,000.00 |
| 13 | 高速公路连接线（工业园路段） | 是 | 是 | 1,766,783.90 |
| 14 | 江城南路 | 是 | 是 | 551,536,100.42 |
| 15 | 腾退上楼 | 是 | 是 | 154,549,836.16 |
| 16 | 公司办公楼建设 | 是 | 是 | 19,770,932.06 |
| 17 | 红城大道东扩西延 | 是 | 是 | 60,469,840.67 |
| 18 | 荆南花园B | 是 | 是 | 8,607,628.00 |
| 19 | 章华大道东延道路管网新建工程 | 是 | 是 | 935,599.00 |
| 20 | 华容路北延 | 是 | 是 | 61,120,736.18 |
| 21 | 群建桥重建及旧城改造 | 是 | 是 | 50,492,806.00 |
| 22 | 行政办公楼建设 | 是 | 是 | 20,062,845.72 |
| 23 | 发展大道西延 | 是 | 是 | 5,526,865.00 |
| 24 | 江城路北延 | 是 | 是 | 5,748,676.17 |
| 25 | 监利大道工程 | 是 | 是 | 69,659,214.43 |
| 26 | 万汇融园项目 | 是 | 是 | 40,668,594.00 |
| 27 | 城北片区农村土地综合整治 | 是 | 是 | 25,180,000.00 |
| 28 | 城区改造（其他工程） | 是 | 是 | 427,108,710.22 |
| 29 | 监江高速公路连接线 | 是 | 是 | 62,423,617.94 |
| 30 | 荆江路北延 | 是 | 是 | 18,170,112.00 |
| 31 | 文体中心 | 是 | 是 | 13,403,265.92 |

| | | | | |
|----|----------------------|---|---|----------------|
| 32 | 汽车后市场 | 是 | 是 | 736,861.82 |
| 33 | 交通路改造 | 是 | 是 | 41,251,027.66 |
| 34 | 香港家居园 | 是 | 是 | 112,807,420.00 |
| 35 | 章华停车场 | 是 | 是 | 7,930,553.00 |
| 36 | 凯利不锈钢制管项目指挥部 | 是 | 是 | 24,000.00 |
| 37 | 刘八台城中村改造项目 | 是 | 是 | 294,730.00 |
| 38 | 城北国际博览城 | 是 | 是 | 409,174.00 |
| 39 | 白螺工业园 | 是 | 是 | 22,726,294.00 |
| 40 | 游园项目 | 是 | 是 | 2,946,144.00 |
| 41 | 城区亮化 | 是 | 是 | 13,852,556.82 |
| 42 | 实验高中 | 是 | 是 | 104,660,769.00 |
| 43 | 玉沙大道东延和创业路南延 | 是 | 是 | 44,456,314.00 |
| 44 | 长江外滩整治 | 是 | 是 | 328,034,640.37 |
| 45 | 万汇路交通工程 | 是 | 是 | 1,482,400.00 |
| 46 | 星级酒店建设项目 | 是 | 是 | 3,962,039.00 |
| 47 | 发展大道与交通路交叉改造项目 | 是 | 是 | 5,301,600.00 |
| 48 | 实中路（容城大道至天府大道）改造工程 | 是 | 是 | 4,108,371.00 |
| 49 | 章华大道（长江路-创业路） | 是 | 是 | 61,614,757.23 |
| 50 | 县城区东入口综合整治 | 是 | 是 | 15,999,809.00 |
| 51 | 祥和路建设项目 | 是 | 是 | 4,704,250.00 |
| 52 | 民安小区（棚改九片区） | 是 | 是 | 18,615,734.44 |
| 53 | 三农贸市场 | 是 | 是 | 5,517,100.00 |
| 54 | 驾考中心 | 是 | 是 | 4,200,907.00 |
| 55 | 监利县翔宇路（监利大道--杨铺路） | 是 | 是 | 4,220,112.00 |
| 56 | 监利大道东段管网改造工程 | 是 | 是 | 9,822,343.35 |
| 57 | 章华大道东延（世纪大道--沙螺干渠） | 是 | 是 | 1,675,000.00 |
| 58 | 香港家居企业 B 地块填砂项目 | 是 | 是 | 9,871.00 |
| 59 | 城东工业园六条道路工程 | 是 | 是 | 2,408,000.00 |
| 60 | 监利县城区排水管网疏通改造工程 | 是 | 是 | 3,400,000.00 |
| 61 | 监利县锦沙湖湿地公园 | 是 | 是 | 1,050,400.00 |
| 62 | 351 国道监利县汪桥段路基水毁修复工程 | 是 | 是 | 86,400.00 |
| 63 | 荆江路（发展大道--步云大道） | 是 | 是 | 202,960.00 |
| 64 | 监利县庞公路工程 | 是 | 是 | 3,400,000.00 |
| 65 | 城区雨水口维修工程 | 是 | 是 | 300,000.00 |
| 66 | 城区检查井维修工程 | 是 | 是 | 300,000.00 |
| 67 | 白螺镇工业园区物流大道、金澳路 | 是 | 是 | 3,449,300.00 |
| 68 | 白螺镇工业园区幸福路 | 是 | 是 | 313,549.00 |

| | | | | |
|-----|------------------------------|---|---|----------------|
| 69 | 荆江路（玉沙大道-老林长河） | 是 | 是 | 59,100.00 |
| 70 | 香港家居化州工业园项目用地填土 | 是 | 是 | 1,082,239.00 |
| 71 | 城市综合体 | 是 | 是 | 6,320,000.00 |
| 72 | 监利县城北新区排水管网配套建设工程 | 是 | 是 | 1,567,855.00 |
| 73 | 城区交通设施 | 是 | 是 | 2,291,637.00 |
| 74 | 快乐王国游乐园 | 是 | 是 | 650,000.00 |
| 75 | 白螺中心水厂收储 | 是 | 是 | 12,400,000.00 |
| 76 | 贷款利息支出 | 是 | 是 | 118,448,477.13 |
| 77 | 监利大道扩宽二期工程 | 是 | 是 | 29,278,941.00 |
| 78 | 楚天路项目 | 是 | 是 | 2,577,500.00 |
| 79 | 民乐小区项目（1-13#住宅楼、沿街商业建筑及配套工程） | 是 | 是 | 64,244,000.00 |
| 80 | 三间游园项目 | 是 | 是 | 2,050,678.00 |
| 81 | 垃圾焚烧发电厂科普园项目 | 是 | 是 | 1,431,500.00 |
| 82 | 宋家湾综合整治 | 是 | 是 | 175,000.00 |
| 83 | 粮贸路“书画一条街”项目 | 是 | 是 | 49,000.00 |
| 84 | 社区党员群众服务中心建设 | 是 | 是 | 2,102,627.80 |
| 85 | 海螺路项目 | 是 | 是 | 2,932,950.00 |
| 86 | 华容路（沿江大道-荆南大道）综合改造工程 | 是 | 是 | 51,139,500.00 |
| 87 | 道路工程 | 是 | 是 | 11,690,930.00 |
| 88 | 监利县重点乡镇通道绿化工程 | 是 | 是 | 4,210,650.00 |
| 89 | 县妇保院搬迁项目 | 是 | 是 | 393,900.00 |
| 90 | 监利县公安局警务中心、巡特警训练基地、消防中队建设工程 | 是 | 是 | 20,500.00 |
| 91 | 监利县防洪排涝 | 是 | 是 | 142,500.00 |
| 92 | 监利市民之家建设 | 是 | 是 | 250,000.00 |
| 93 | “全面改薄”工程（2015） | 是 | 是 | 26,260,909.05 |
| 94 | “全面改薄”工程（2016） | 是 | 是 | 17,385,014.57 |
| 95 | 监利县特殊学校 | 是 | 是 | 4,966,753.88 |
| 96 | 监利县农村饮水安全工程 | 是 | 是 | 147,979,670.09 |
| 97 | 何王庙灌区节水改造与续建配套 2015 年项目 | 是 | 是 | 8,441,851.01 |
| 98 | 隔北灌区节水改造与续建配套 2015 年项目 | 是 | 是 | 6,367,207.67 |
| 99 | 桐梓湖闸除险加固工程 | 是 | 是 | 3,229,365.38 |
| 100 | 一弓堤血防水利血防工程（第三期） | 是 | 是 | 1,276,043.91 |
| 101 | 西门渊灌区节水改造与续建配套 2015 年项目 | 是 | 是 | 6,457,489.13 |

| | | | | |
|-----|----------------------------------|---|---|-------------------------|
| 102 | 血湖垸小型农田水利建设项目 | 是 | 是 | 3,679,525.28 |
| 103 | 何王庙灌区节水改造与续建配套 2016 年项目 | 是 | 是 | 138,261.86 |
| 104 | 隔北灌区节水改造与续建配套 2016 年项目 | 是 | 是 | 295,302.63 |
| 105 | 2016 年中央财政农田水利项目 | 是 | 是 | 3,730,053.37 |
| 106 | 半路堤泵站应急整险 | 是 | 是 | 1,159,677.98 |
| 107 | 丽景园公租房（一期、二期、三期） | 是 | 是 | 34,568,896.75 |
| 108 | 民乐小区 | 是 | 是 | 13,161,465.44 |
| 109 | 269 省道监利县史桥至张家场段改建工程（交通村至荒湖管理区段） | 是 | 是 | 4,991,846.26 |
| 110 | 354 黄歇口至白鹭湖段(A 段) | 是 | 是 | 3,778,813.31 |
| 111 | 354 黄歇口至白鹭湖段(B 段) | 是 | 是 | 3,764,223.99 |
| | 合计 | | | 3,531,247,996.66 |

5、在建工程

截至2017年末，发行人在建工程明细如下表10-12。

表10-12：发行人在建工程明细

单位：元

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | | |
|-----------|------------------|------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 林长河综合改造项目 | 52,629,370.13 | | 52,629,370.13 |
| 民主路管廊项目 | 45,377,807.38 | | 45,377,807.38 |
| 天府大道管廊项目 | 29,372,410.15 | | 29,372,410.15 |
| 容城大道管廊项目 | 48,852,547.00 | | 48,852,547.00 |
| 合计 | 176,232,134.66 | | 176,232,134.66 |

6、其他

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《监利县丰源城市投资开发有限责任公司发行企业债券资产情况的专项说明》（大华特字[2017]003752 号），未发现发行人现有资产中存在事业单位、公立学校、公立医院和公园等公益性资产。

（二）发行人负债情况分析

2015 至 2017 年末，发行人负债总额分别为 85,641.86 万元、179,721.00 万元和 328,757.81 万元，其中长期借款分别为 58,390.00 万元、136,151.00 万元和 195,470.89 万元，发行人 2017 年年末长期借款规模增幅较大，主要是由于发行人新开展项目较多资金需求较大，银行贷款融资增加所致。发行人于 2017 年 4 月发行了“17 监利债”，成功募集债券资金 9 亿元。2015 至 2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 7,700.00 万元、5,219.00 万元和 10,738.00 万元，其中，截至 2017 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款包括本公司的湖北监利农村商业银行 2,250.00 万元；中国工商银行监利支行 4,138.00 万元；湖北银行监利支行 1,100.00 万元；中国农业发展银行监利支行 750.00 万元；子公司丰源工程公司的中国农业发展银行监利县支行 1,250.00 万元；子公司房投公司的中国农业发展银行监利县支行 2,000.00 万元。最近三年发行人债务构成见下表。

表 10-13：2015-2017 年末发行人负债构成

单位：万元

| 资产名称 | 2017 年末 | | 2016 年末 | | 2015 年末 | |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 应付账款 | 10,662.88 | 3.24% | 9,012.88 | 5.01% | 62.88 | 0.07% |
| 应交税费 | 4,455.19 | 1.36% | 2,597.53 | 1.45% | - | - |
| 应付利息 | 4,068.00 | 1.24% | - | - | - | - |
| 其他应付款 | 14,019.24 | 4.26% | 23,984.88 | 13.35% | 19,488.98 | 22.76% |
| 一年内到期的非流动负债 | 10,738.00 | 3.27% | 5,219.00 | 2.90% | 7,700.00 | 8.99% |
| 流动负债合计 | 43,943.31 | 13.37% | 40,814.30 | 22.71% | 27,251.86 | 31.82% |
| 长期借款 | 195,470.89 | 59.46% | 136,151.00 | 75.76% | 58,390.00 | 68.18% |
| 应付债券 | 89,233.61 | 27.14% | - | - | - | - |
| 专项应付款 | 110.00 | 0.03% | 2,755.71 | 1.53% | - | - |
| 非流动负债合计 | 284,814.50 | 86.63% | 138,906.71 | 77.29% | 58,390.00 | 68.18% |
| 负债合计 | 328,757.81 | 100.00% | 179,721.00 | 100.00% | 85,641.86 | 100.00% |

1、其他应付款

2015 至 2017 年末，其他应付款余额分别为 19,488.98 万元、23,984.88 万元和 14,019.24 万元。截至 2017 年末其他应付款占总负债比重为 4.26%，主要为与湖北省扶贫投资基金的借款、与湖北华中玻铝产业园有限公司的往来款以及江西建工第二建筑有限责任公司、沙洋县鑫洋交通服务有限公司和湖北省工业建筑集团有限公司缴纳的保证金。

表 10-14：2017 年末余额较大的其他应付款情况

单位：万元

| 单位名称 | 2017 年末 | 性质或内容 |
|----------------|----------|-------|
| 湖北省扶贫投资基金 | 4,374.16 | 借款 |
| 江西建工第二建筑有限责任公司 | 2,000.00 | 保证金 |
| 沙洋县鑫洋交通服务有限公司 | 1,000.00 | 保证金 |
| 湖北省工业建筑集团有限公司 | 1,000.00 | 保证金 |
| 湖北华中玻铝产业园公司 | 969.37 | 往来款 |
| 合计 | 9,343.53 | |

2、有息负债

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人有息负债共有 8 项，合计 29.62 亿元，有息负债详细情况见下表。

表 10-15：2017 年末有息负债明细

单位：万元

| 序号 | 借款机构 | 借款金额 | 借款利率 | 担保措施 |
|----|--------------|---------|-------|---------|
| 1 | 中国农业发展银行监利支行 | 91,000 | 5.67% | 抵质押借款 |
| 3 | 国家开发银行湖北省分行 | 5,100 | 5.40% | 担保借款 |
| 4 | 中国工商银行监利支行 | 47,388 | 5.39% | 质押借款 |
| 5 | 中国农业银行监利支行 | 10,000 | 4.9% | 质押借款 |
| 6 | 湖北银行监利支行 | 29,000 | 6.12% | 质押+保证借款 |
| 7 | 监利县农村商业银行 | 23,720 | 6.9% | 质押借款 |
| 8 | 17 监利债 | 90,000 | 6.78% | 第三方担保发债 |
| 合计 | | 296,208 | - | |

3、债务偿还压力测算

本期债券存续期为 7 年，存续期内，发行人的债务偿还压力的计算见下表。

表 10-16：发行人债务偿还压力测算表

单位：万元

| 项目名称 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|----------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 银行借款本金 | 10738 | 18000 | 25260 | 25680 | 22750 | 21630 | 20350 |
| 银行借款利息 | 12462 | 11989 | 10926 | 9657 | 8286 | 7093 | 5846 |
| 17 监利债本金 | | | 18000 | 18000 | 18000 | 18000 | 18000 |
| 17 监利债利息 | 6102 | 6102 | 6102 | 4881.6 | 3661.2 | 2440.8 | 1220.4 |
| 本期债券本金 | | | | 16000 | 16000 | 16000 | 16000 |
| 本期债券利息 | | 4800 | 4800 | 4800 | 3840 | 2880 | 1920 |
| 合计 | 29302 | 40891 | 65088 | 79018.6 | 72537.2 | 68043.8 | 63336.4 |

注：发行人债务偿还压力测算表中本期债券的利息按利率 6.00% 预估计算

4、对外担保情况

截至 2017 年末，发行人无对外担保情况。

5、受限资产情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人受限资产均为已抵押土地资产，发行人持有合计 1883.01 亩土地资产中 1146.45 亩已抵押，抵押土地价值 16.20 亿元占发行人土地资产总价值 22.16 亿元的 73.10%。发行人土地抵押情况见表 10-10。

6、关联交易披露

2015 年度、2016 年度、2017 年度发行人不存在应披露的关联方交易事项。

7、关注类贷款说明

根据发行人《企业信用报告》（2018 年 3 月 27 日），发行人没有关注类贷款。发行人贷款等各类债务还本付息方面无违约记录，信用良好。

综上所述，公司运营状况良好，营业收入和净利润相对稳定，盈

利能力较强；公司目前资产负债水平较低，偿债能力较强。

四、发行人 **2015 年至 2017 年**经审计的合并资产负债表、利润及利润分配表和现金流量表（见附表二、附表三、附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下：

| 债券名称 | 债券简称 | 类型 | 债券余额 | 利率 | 债券期限 |
|-----------------------------|--------|-----|------|-------|---------------------|
| 2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券 | 17 监利债 | 企业债 | 9 亿元 | 6.78% | 2017.4.28-2024.4.28 |

“17 监利债”募集资金共 9.00 亿元，其中 3.50 亿元拟用于监利县林长河综合整治项目，2.20 亿元用于监利县城市地下综合管廊建设项目，3.30 亿用于补充营运资金。

截至 2018 年 6 月 30 日，“17 监利债”募集资金全部用于约定用途，其中监利县林长河综合整治项目已使用债券资金 27,100 万元，监利县城市地下综合管廊建设项目已使用债券资金 19,100 万元，已使用 33,000 万元债券资金补充营运资金。

截至本募集说明书签署日，发行人无其他已发行尚未兑付的债券，无已获批待发行债券，无中票、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、代建回租、融资租赁、售后回租及其他私募债权融资。发行人无债务延迟支付本息情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为监利县人民政府实际控制的唯一城市建设投资主体，监利县无其他企业存在已发行债券、正在申报债券或已获批待发行企业债券情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共 8.00 亿元，其中 5.00 亿元拟用于监利县新型产业园区平台建设项目，3.00 亿元用于补充营运资金。募集资金使用安排具体情况如下表。

表 12-1：募集资金使用安排具体情况

| 序号 | 资金用途 | 总投资 (万元) | 拟使用额度 (万元) | 拟使用额度占总 投资额比例 |
|----|---------------------|-------------|---------------|------------------|
| 1 | 监利县新型产业园区平台 建设项目 | 72,800.00 | 50,000.00 | 68.68% |
| 2 | 补充营运资金 | | 30,000.00 | |
| 合计 | | | 80,000.00 | |

二、募集资金投资项目概况

1、项目建设背景和必要性

长江经济带开放开发政策推动监利步入了新发展期，经济获得了较快发展，与此同时为了优化产业结构，转化经济发展方式，全面推动湖北省长江经济带城市集群建设，加快推进监利县的开放开发，实现跨越式发展，监利县委、县政府特制定《监利县城市总体规划（2014—2030 年）》，该规划提出了要通过战略与新兴类产业改善结构偏轻、技术层次偏低的困境，提升传统制造业，增强区域竞争力。

早在 2011 年，国家发改委就正式批复荆州市为承接产业转移示范区，省委、省政府进一步对示范区发展明确了“三区一极”的战略定位，即努力建设成中部地区承接产业转移的优秀示范区、人水和谐可持续发展的先行区、跨区域合作与产业转型发展的综合试验区和湖北经济发展的重要增长极。目前，示范区已确立劳动密集型产业、农产品加工产业、化工产业、装备制造业、战略性新兴产业及现代服务

业等六大产业作为承接重点。监利县作为荆州副中心，位于两湖平原，为传统的农业大县，理应在国际及沿海地区产业转移的大背景中，为两湖平原等传统农业地区向新型工业化发展起到良好的示范作用。同时从监利县目前工业结构的现实状况来看，工业基础薄弱、规模总量偏小、产业结构不合理，且大部分属中小型企业，实力弱、产品的技术含量低、附加值较低、核心竞争力不强，因此急需通过改造提升传统产业，做大做强新兴产业，来调整优化产业结构，转变发展方式，走新型工业化之路。

在此背景下，为抢抓国家和省市政策机遇，加快战略性新兴产业发展，全力推动县域产业结构优化升级，加快构建促进中部地区崛起重要战略支点和全面建设小康社会进程，进一步深化长江经济带荆州段的节点城市开发建设要求，促进监利县社会经济快速发展，监利县政府特提出新型产业园平台建设项目。欲通过该平台的建设，在巩固扩大和提升现有产业的基础上，重点发展高端制造、节能环保等高、新、尖产业和战略性新兴产业，着力培植一批规模大、效益好、竞争力强的骨干龙头企业和具有自主知识产权的知名品牌，整体提升产业发展水平，形成技术进步与产业升级相互促进的新格局，推动监利县经济结构调整和发展方式转变取得实质性进展，同时促进复兴大荆州和长江经济带发展战略的顺利实施。

综上所述，本项目的建设，是贯彻国家关于推动长江经济带发展战略的重要举措，是加快培育壮大新兴产业的需要，是完善监利县基础设施建设和提升园区承载项目能力的需要，是优化投资发展环境和推进园区产城融合发展的需要，是促进监利产业升级和推动区域经济社会发展的需要。项目符合国家和湖北省的相关政策，符合监利县城市总体规划，项目的建设是十分必要的。

2、项目批复情况

表 12-2：监利县新型产业园区平台建设项目批复情况

| 核准时间 | 核准部门 | 核准内容 | 核准文号 |
|-----------------|------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 2017 年 8 月 29 日 | 监利县城乡规划局 | 关于监利县新型产业园区平台建设项目用地规划的审查意见 | 监规函[2017]61 号 |
| 2017 年 9 月 6 日 | 监利县维护社会稳定领导小组办公室 | 关于同意监利县新型产业园区平台建设项目社会稳定风险评估报告的批复 | 监维稳办[2017]6 号 |
| 2017 年 9 月 18 日 | 监利县国土资源局 | 关于监利县新型产业园区平台建设项目用地预审意见的函 | 监土资函[2017]93 号 |
| 2017 年 9 月 19 日 | 监利县环境保护局 | 关于监利县新型产业园区平台建设项目环境影响报告表批复的函 | 监环审函[2017]40 号 |
| 2017 年 9 月 21 日 | 监利县发展和改革局 | 湖北省固定资产投资项目备案证 | 2017-421023-48-03-130207 |

3、项目建设主体

本项目建设主体为监利县丰利工业投资有限公司，是发行人的全资子公司。

4、项目建设内容

项目新型产业园总用地面积 389.81 亩，主要是分三个片区进行建设，其中：1#园区总用地面积 70.55 亩，总建筑面积 52,720.00m²；2#园区总用地面积 191.26 亩，总建筑面积 185,680.00m²；3#园区总用地面积 128.00 亩，总建筑面积 105,440.00m²，配套完成园区室内外道路、停车场、绿化、给排水、污水、照明、电信、消防等配套工程。项目具体建设内容如下：

（1）1#园区工程

1#园区规划总用地面积 70.55 亩，总建筑面积 52,720.00m²，其中：1#生产车间 22,000.00m²，2#生产车间 22,000.00m²，企业展厅 3,680.00m²，办公楼 5,040.00m²，配套设施（不计容）1,680.00m²。园区容积率 1.58，绿化率 12.65%，并建设 30 个停车位，配套完成园区

内外道路、给排水、污水、照明、电信、消防等配套工程。

(2) 2#园区工程

2#园区规划总用地面积 191.26 亩，总建筑面积 185,680.00m²，其中：2-1#~2-5#生产车间每栋 22,000.00m²，2-6#~2-11#生产车间每栋 6,800.00m²，2-1#~2-4#企业展厅每栋 3,680.00m²，2-1#~2-4#办公楼每栋 5,040.00m²，其他配套设施（不计容）6,720.00m²。园区容积率 1.64，绿化率 13.58%，并建设 104 个停车位，配套完成园区内外道路、给排水、污水、照明、电信、消防等配套工程。

(3) 3#园区工程

3#园区规划总用地面积 128.00 亩，总建筑面积 105,440.00m²，其中：3-1#~3-4#车间每栋 22,000.00m²，3-1#~3-2#企业展厅每栋 3,680.00m²，3-1#~3-2#办公楼每栋 5,040.00m²，其他配套设施（不计容）3,360.00m²。园区容积率 1.54，绿化率 26.62%，并建设 48 个停车位，配套完成园区内外道路、给排水、污水、照明、电信、消防等配套工程。

(4) 项目各部分建设内容占比

表 12-3：监利县新型产业园区平台建设项目各部分建设内容占比

| 项目 | 建筑面积 (m ²) | 面积占比 | 投资额 (万元) | 占总投资比例 |
|------|------------------------|---------|-----------|---------|
| 厂房 | 282,800.00 | 82.25% | 57,896.06 | 79.53% |
| 展厅 | 25,760.00 | 7.49% | 5,273.70 | 7.24% |
| 办公楼 | 35,280.00 | 10.26% | 7,222.68 | 9.92% |
| 配套设施 | 11760 (不计容) | | 2,407.56 | 3.31% |
| 合计 | 343,840.00 | 100.00% | 72,800.00 | 100.00% |

5、项目实施进度

本项目计划建设期限 24 个月，从 2017 年 10 月至 2019 年 9 月。截至 2018 年 11 月末，项目施工进度约 75%。

6、项目投资情况

本项目总投资 72,800.00 万元，其中：新型产业园区平台建设工程费用 56,944.32 万元、工程建设其他费用 9,531.87 万元、土地取得费用 7,796.20 万元、固定资产其他费用 1,735.67 万元、基本预备费 3,323.81 万元、建设期利息 3,000.00 万元。

本项目投资资金来源于两个方面：一是本期债券募集资金中 50,000.00 万元拟用于本项目，占总投资的 68.68%；二是项目资本金 22,800.00 万元，占总投资的 31.32%。

7、项目经济效益

根据《监利县新型产业园区平台建设项目可行性研究报告》，本项目 7 年计算期内总收入累计达 85,164.80 万元，其中：厂房出让收入 66,458.00 万元、企业展厅租赁收入 4,945.92 万元、办公楼租赁收入 9,525.60 万元、停车位租赁收入 109.20 万元、物业管理费收入 4,126.08 万元。

经测算，本项目运营期增值税及附加合计 10,255.08 万元。其中：厂房出让收入、企业展厅租赁收入、办公楼租赁收入、停车位租赁收入增值税按 11%税率计算，物业管理费收入增值税按 6%税率计算，城市维护建设税、教育费附加、堤防费、地方教育发展费、印花税和土地增值税税率分别按照 5%、3%、2%、2%、0.05%和 1.5%计算。

项目经营成本由工资福利费、管理费及其他费用构成。经测算，本项目运营期内经营成本合计为 786 万元。

经计算，该项目可实现净收益 74,153.72 万元，可累计实现净利润 6,218.50 万元，财务内部收益率 4.34%，财务净现值（IC=4%时）

785.89 万元，项目投资回收期 6.50 年（所得税后）。偿债期内年均利息备付率 12.08，年均偿债备付率 1.25。可见，项目在财务上是可行的，且经济效益较好，项目偿债能力也较强。

（1）厂房租让收入

本项目周边及邻近区域厂房出让价格在 2500 元每平方米左右，详见下表：

表 12-4：项目周边区域厂房出让费调查表

| 序号 | 地址 | 面积（m ² ） | 费用（元/m ² ） |
|----|------------|---------------------|-----------------------|
| 1 | 国家级荆州开发区厂房 | 8,675 | 2,767 |
| 2 | 深圳大道厂房 | 900 | 2,444 |

本项目建设厂房面积 282,800.00m²，建安工程单价为 1,585.93 元/m²，建设成本为 2,022.40 元/m²。本项目厂房出让价格取略低于周边厂房出让价格 2350 元/m²计算，分 5 年出让每年厂房出让面积为总面积的 20%，则计算期内厂房出让收总收入 66,458.00 万元，详见下表：

表 12-5：监利县新型产业园区平台建设项目厂房租让收入估算表

| 项目 | 单位 | 合计 | 运营期 Y1 | 运营期 Y2 | 运营期 Y3 | 运营期 Y4 | 运营期 Y5 |
|--------|------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 厂房出让收入 | 万元 | 66,458.00 | 13,291.60 | 13,291.60 | 13,291.60 | 13,291.60 | 13,291.60 |
| 出让面积 | m ² | 282,800.00 | 56,560.00 | 56,560.00 | 56,560.00 | 56,560.00 | 56,560.00 |
| 单价 | 元/m ² | | 2,350.00 | 2,350.00 | 2,350.00 | 2,350.00 | 2,350.00 |

注：Y1 即运营期第一年，以此类推，下同

（2）企业展厅租赁收入

本项目周边及邻近区域商业租赁费用约 50 元/m²/月左右，详见下表：

表 12-6：项目周边区域商业租赁费调查表

| 序号 | 地址 | 面积（m ² ） | 费用（元/m ² /月） |
|----|--------------------|---------------------|-------------------------|
| 1 | 江汉南路江渎官正对面黄金 1 楼商铺 | 85 | 78.9 |
| 2 | 红门路一三五大酒店旁门面 | 180 | 51 |

| | | | |
|---|----------|----|------|
| 3 | 金凤明居小区商铺 | 50 | 50.1 |
|---|----------|----|------|

本项目建设企业展厅面积 25,760.00m²，租赁单价取 40 元/m²/月，展厅租赁面积按 80%计算，则计算期企业展厅租赁总收入为 4,945.92 万元，详见下表：

表 12-7：监利县新型产业园区平台建设项目企业展厅租赁收入估算表

| 项目 | 单位 | 合计 | 运营期 Y1 | 运营期 Y2 | 运营期 Y3 | 运营期 Y4 | 运营期 Y5 |
|----------|---------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 企业展厅租赁收入 | 万元 | 4,945.92 | 989.18 | 989.18 | 989.18 | 989.18 | 989.18 |
| 租赁面积 | m ² | - | 20,608.00 | 20,608.00 | 20,608.00 | 20,608.00 | 20,608.00 |
| 单价 | 元/m ² /年 | - | 480.00 | 480.00 | 480.00 | 480.00 | 480.00 |

(3) 办公楼租赁收入

本项目周边及邻近区域办公楼租赁价格在 60 元/m²/月左右，详见下表：

表 12-8：项目周边区域办公楼租赁费调查表

| 序号 | 地址 | 面积 (m ²) | 费用 (元/m ² /月) |
|----|-------------|----------------------|--------------------------|
| 1 | 荆州·万达广场 B 座 | 48 | 62.5 |
| 2 | 荆州·新华书店旁二楼 | 18 | 66.7 |
| 3 | 荆州·工艺大楼 | 50 | 150.0 |

本项目建设办公楼 35,280.00m²，办公楼租赁单价取 50 元/m²/月，租赁面积按 90%计算，则计算期办公楼租赁总收入为 9,525.60 万元，详见下表：

表 12-9：监利县新型产业园区平台建设项目办公楼租赁收入估算表

| 项目 | 单位 | 合计 | 运营期 Y1 | 运营期 Y2 | 运营期 Y3 | 运营期 Y4 | 运营期 Y5 |
|---------|---------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 办公楼租赁收入 | 万元 | 9,525.60 | 1,905.12 | 1,905.12 | 1,905.12 | 1,905.12 | 1,905.12 |
| 租赁面积 | m ² | - | 31,752.00 | 31,752.00 | 31,752.00 | 31,752.00 | 31,752.00 |
| 单价 | 元/m ² /年 | - | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 |

(4) 停车位租赁收入

本项目周边及邻近区域停车位租赁费约 300 元/月/个左右，详见下表：

表 12-10：项目周边区域停车位租赁费调查表

| 序号 | 地址 | 费用（元/月/个） |
|----|------------------|-----------|
| 1 | 监利·银湖城（新医院对面） | 200 |
| 2 | 荆州·万达华府 C 区（双车位） | 400 |
| 3 | 荆州·万达华府 A 区 | 220 |
| 4 | 荆州·楚都御苑 | 400 |

本项目建设停车位 182 个，停车位出租率按 50% 计算，停车位租赁单价 200 元/月，则计算期停车位租赁总收入为 109.20 万元，详见下表：

表 12-11：监利县新型产业园区平台建设项目停车位租赁收入估算表

| 项目 | 单位 | 合计 | 运营期 Y1 | 运营期 Y2 | 运营期 Y3 | 运营期 Y4 | 运营期 Y5 |
|---------|-------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 停车位租赁收入 | 万元 | 109.20 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 |
| 租赁数量 | 个 | - | 91.00 | 91.00 | 91.00 | 91.00 | 91.00 |
| 单价 | 元/个/年 | - | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 |

(5) 物业管理费收入

本项目周边及邻近区域物业管理费用约 3 元/m²/月左右，详见下表：

表 12-12：项目周边区域物业管理费调查表

| 序号 | 项目名称 | 地址 | 物业管理公司 | 商业物业费（元/m ² /月） |
|----|------------------------|--------------|-----------------|----------------------------|
| 1 | 恒福新里程前期物业管理项目 | 监利县江城路 333 号 | 佛山市三水恒创物业管理有限公司 | 3.5 |
| 2 | 滨江·天悦二期前期物业管理项目 | 监利县江城南路 | 武汉天鼎源物业服务有限公司 | 3.1 |
| 3 | 栖湖凯旋城二期 8-14#楼前期物业管理项目 | 华容路 1 号 | 湖北凯旋物业管理有限公司 | 3.5 |

本项目物业管理面积 343,840.00m²，物业管理费用取 2.0 元/m²/月计算，则计算期物业管理费总收入 4,126.08 万元，详见下表：

表 12-13：监利县新型产业园区平台建设项目物业管理费收入估算表

| 项目 | 单位 | 合计 | 运营期 Y1 | 运营期 Y2 | 运营期 Y3 | 运营期 Y4 | 运营期 Y5 |
|---------|---------------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 物业管理费收入 | 万元 | 4,126.08 | 825.22 | 825.22 | 825.22 | 825.22 | 825.22 |
| 面积 | m ² | - | 343,840.00 | 343,840.00 | 343,840.00 | 343,840.00 | 343,840.00 |
| 单价 | 元/m ² /年 | - | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 |

8、项目社会效益

（1）完善基础设施建设，促进产业园区发展壮大

本项目的实施，能够切实解决园区基础设施建设滞后问题，有利于改善园区内投资环境，增创项目发展新空间，提升园区对项目集聚吸引力和承载能力，为产业项目的引进建设提供支撑和保障，从而增强园区的发展后劲。

（2）推动区域产业发展壮大，促进经济社会快速发展

项目的实施，能够为入驻园区的企业提供良好的发展环境，为行业市场不断增添活力，推动实现创新驱动发展；有效加快推动完善园区产业链，促进区域产业结构优化升级，推动区域产业发展壮大；将会使企业在产业园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，推动区域经济社会发展进步。

（3）增加地方税收

本项目的实施将直接扩大地方政府的税源和财政收入，仅项目本身在运营期内大约可实现为地方财政上缴增值税金及附加 10,255.08 万元，同时，项目园区建设完成后，将吸引更多有活力和创造力的企业入驻，对后续发展有带动作用，能够明显推动增强地方经济实力。

（4）提供就业机会

项目的建设将给当地居民提供 1000 多个就业岗位，可以解决部分下岗职工再就业和大量剩余劳动力创业或再就业，有助于推动地方社会稳定发展与进步。

三、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 30,000.00 万元将用于补充营运资金，符合《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）及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 8.00 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于监利县新型产业园区平台建设项目的比例不超过项目总投资的 70.00%。

（二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请湖北银行股份有限公司监利支行作为本期债券的监管银行，按

照《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）资金账户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

五、发行人相关承诺

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

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

第十三条 偿债保障措施

一、 本期债券担保情况

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请兴农担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全额兑付债券本息时，兴农担保将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（一）担保人概况

公司名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本：人民币30亿元

成立日期：2011年8月31日

重庆兴农融资担保集团有限公司成立于2011年8月31日，是由重庆市国有资产监督管理委员会牵头组建并实际控制的农业政策性担保公司。截至2017年末，兴农担保集团注册资本30亿元，实收资本19.50亿元。

重庆兴农融资担保集团有限公司是全国第一家从事农村“三权”资产抵质押融资担保服务的政策性担保公司，其以贷款担保、项目融资担保等融资性担保为主业，兼营诉讼保全、履约保函等非融资性担保业务，并以自有资金在监管许可范围内开展投资业务。兴农担保集团构建了“1+26+4”的农业融资担保服务体系，即以兴农担保集团本

部为主体，协助重庆市各区县政府组建了 26 家区县担保公司，投资控股了 4 家配套金融服务子公司，形成以担保为主业，集价格评估、资产管理、互联网金融、股权投资为一体的多元化金融服务集团。

（二）担保人财务概况

重庆康华会计师事务所有限责任公司对兴农担保截至 2017 年 12 月 31 日的合并资产负债表和 2017 年度的合并利润表、合并现金流量表进行了审计，并出具了重康会表审报字（2018）第 41-1 号标准无保留意见的审计报告。截至 2017 年 12 月 31 日，重庆兴农担保资产总额为 223.73 亿元，负债总额为 126.04 亿元，所有者权益总额为 97.69 亿元。2017 年度兴农担保实现营业总收入 6.12 亿元，净利润 1.48 亿元。

担保人 2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五、附表六及附表七。

（三）累计担保余额及担保集中度

截至 2017 年 12 月 31 日，兴农担保融资担保责任余额 384.29 亿元，担保放大倍数 3.93 倍。

截至 2018 年 6 月 30 日，兴农担保融资担保责任余额 420.76 亿元，净资产规模为 99.78 亿元，担保放大倍数 4.22 倍。

除本期债券外，兴农担保未对发行人及其关联方提供担保。

（四）担保人资信情况

经鹏元资信评定，重庆兴农担保主体长期信用等级为 AAA。兴农担保偿付能力和抗风险能力很强。

（五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，担保人未发行过公司债券。

（六）担保函主要内容

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保函编号：（2017）年债券保字（050）号。担保函的主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额：7 年期公司债券，发行面额总计为不超过人民币 80,000.00 万元（大写：捌亿元整），具体发行金额及期限以国家发展和改革委员会核准批复为准。

2、保证的方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

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

5、保证责任的承担：在本期债券存续期内和债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

（七）担保函人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

兴农担保作为担保人，为发行人本期债券发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履

行担保责任。

（八）本次担保的合法合规性

重庆兴农融资担保集团有限公司风险控制委员会于 2017 年 11 月 6 日召开评审会对本次发行公司债券担保项目进行审核，项目评审会决议号：(2017)年风控会字第(F2017002961)号。经会议表决，该项目通过审批，此决议符合兴农担保项目审批委员会表决事项的规定，为有效决议。

湖北今天律师事务所认为兴农担保具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《担保法》的规定，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的规定，其出具的《担保函》合法有效。

二、发行人偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债账户管理

公司聘请湖北银行股份有限公司监利支行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。监管银行应根据发行人的指令，不晚于 T 日前 2 个工作日（T-2 个工作日）将当期应付本金和利

息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

（二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于项目建成后产生的现金流。

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况调整。

（1）基本财务安排

本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。

（2）补充财务安排

在基本财务安排之外，发行人还将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：充分调动自有

资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

（三）债权代理人

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了湖北银行股份有限公司监利支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）债权代理协议》及《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）持有人会议规则》。湖北银行股份有限公司监利支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

（四）债券持有人会议规则

债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。债券持有人会议规则主要内容如下：

1、债券持有人会议的权限范围

（1）享有本期债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本期债券募集说明书约定的义务；

（2）了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

- (3) 根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权代理人；
- (4) 审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- (5) 审议发行人提出的变更本期债券募集说明书的申请并作出决议；
- (6) 决定变更或解聘债权代理人；
- (7) 修改本期债券持有人会议规则；
- (8) 对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
- (9) 授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- (10) 享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

2、债券持有人会议的召集

债券持有人会议由债权代理人负责召集。债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

- (1) 发行人向债权代理人书面提出拟变更本期债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；
- (2) 在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；
- (3) 发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；
- (4) 单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

(5) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10% 以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

3、债券持有人会议的召开

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

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

4、债券持有人会议的表决、决议及会议记录

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

债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点

算；出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

三、本期债券偿债资金安排和保障措施

（一）公司良好财务状况是本期债券本息偿付的坚实基础

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 870,296.29 万元，负债总额为 328,757.81 万元，所有者权益为 541,538.48 万元。2015-2017 年，发行人实现营业收入分别为 67,187.34 万元、86,584.43 万元和 61,921.99 万元，净利润分别为 15,960.86 万元、20,829.96 万元和 11,737.67 万元，三年平均净利润 16,176.16 万元。资产负债率分别为 24.35%、26.35%和 37.78%。公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。

（二）募投项目收益是本期债券本息偿付的重要来源

本期债券募集资金拟用于监利县新型产业园区平台建设项目及补充营运资金，募投项目建成投产后预计每年可为公司带来稳定的现金流入。

经测算，本项目在计算期 7 年内，项目综合收入合计 85,164.80 万元，详见下表 13-1。

表 13-1：营业收入估算表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 运营期 Y1 | 运营期 Y2 | 运营期 Y3 | 运营期 Y4 | 运营期 Y5 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 厂房出让收入 | 66,458.00 | 13,291.60 | 13,291.60 | 13,291.60 | 13,291.60 | 13,291.60 |
| 企业展厅租赁收入 | 4,945.92 | 989.18 | 989.18 | 989.18 | 989.18 | 989.18 |
| 办公楼租赁收入 | 9,525.60 | 1,905.12 | 1,905.12 | 1,905.12 | 1,905.12 | 1,905.12 |
| 停车位租赁收入 | 109.20 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 |
| 物业管理费收入 | 4,126.08 | 825.22 | 825.22 | 825.22 | 825.22 | 825.22 |
| 收入合计 | 85,164.80 | 17,032.96 | 17,032.96 | 17,032.96 | 17,032.96 | 17,032.96 |

（三）担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证

重庆兴农融资担保集团有限公司是以信用担保为主营业务的专业担保机构。截至 2017 年 12 月 31 日，重庆兴农担保资产总额为 223.73 亿元，负债总额为 126.04 亿元，所有者权益总额为 97.69 亿元。2017 年度兴农担保实现营业总收入 6.12 亿元，净利润 1.48 亿元。作为本期债券的担保人，重庆兴农担保为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如发行人不能按期兑付债券本息，重庆兴农担保将依照本期债券担保函的相关约定主动承担担保责任，将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或主承销商指定账号。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权代理人可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。兴农担保的保证担保，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

（四）公司的土地资产是本期债券还本付息的重要保障

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人持有土地中，已办理产权证书的土地使用权面积 1883.01 亩，账面价值 21.85 亿元，其中 736.56 亩价值 5.96 亿元待处置土地使用权及正在办理产权证书的账面价值

3062.82 万元的土地使用权尚未设定任何抵押、担保或任何第三方权益，详情见表 10-10。

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

（五）与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及国家开发银行、中国农业发展银行等政策性银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（六）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券聘请了债权代理人，并与其签署了《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）债权代理协议》和《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

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

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，监利县丰源城市投

资开发有限责任公司出具了《监利县丰源城市投资开发有限责任公司关于“17 监利债二期”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息及信息披露的承诺函》；发行人承诺，本期债券募集资金投资项目经营性收入全部优先用于偿还本期债券本息，公司主营业务收入及政府补助收入优先用于偿还本期债券本息。若上述收入不足以支付本期债券本息，公司承诺以处置土地使用权等资产获得的收益优先用以偿债。

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

第十四条 风险揭示

一、风险

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

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

由于本期债券具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

3、偿付风险

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

4、募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施

工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。同时，可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

5、违规使用债券资金风险

本期债券拟募集资金为8亿元人民币，将用于监利县新型产业园区平台建设项目及补充营运资金。但在发行人取得募集资金之后，可能存在擅自挪用债券资金、未按规定用途使用募集资金的情形。

6、第三方担保风险

本期债券采用第三方保证担保的形式，由重庆兴农担保集团有限责任公司作为担保方为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。目前担保方信用良好，但在债券存续期内，可能会因债券市场发行人兑付风险增加导致担保方实际履行偿债责任的情形增多、出现战争、严重自然灾害等不可抗力因素导致担保方无法正常履行担保合同中的义务。另一方面，担保人可能会出现违反《担保法》、《融资担保公司监督管理条例》及其四项配套制度等违法违规情形，影响担保人正常履约能力。本期债券投资者的利益面临一定程度的不确定性。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事土地开发整理、基础设施建设、保障性住房建设业务，发行人业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同

时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

2、经济周期风险

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

（三）与发行人相关的风险

1、财务风险

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

2、营运风险

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

3、资产抵押风险

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人持有合计 1883.01 亩（已办理产权证书的土地使用权）土地资产中 1146.45 亩已抵押，抵押土地价值 16.20 亿元占发行人土地资产总价值 22.16 亿元的 73.10%。未来如果发行人出现贷款偿付风险，抵押权人有权处置这些抵押土地。

4、发行人所在地财政实力偏弱可能对发行人带来的风险

发行人 2015-2017 年分别获得 4,620.15 万元、10,700.00 万元和 3,595.00 万元政府补助。发行人所在地的监利县公共财政收入规模较低，且较为依赖上级补助及政府性基金收入，易受上级财政返还政策及房地产市场波动的影响，发行人所在地的财政实力情况直接影响发行人可能获得的政府补助及资金注入。

二、对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在相关证券交易场所上市或交易流通，以降低流动性风险。

3、偿付风险的对策

目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人是监利县城市基础设施建设的实施主体，随着监利县城市建设的推进，未来发行人有着稳定的收入来源，同时，发行人将在现有基础上进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力。此外，发行人通过设置设立偿债账户，进一步降低了本期债券的兑付风险。

4、募投项目投资风险对策

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

5、违规使用债券资金的风险对策

发行人与监管行签署《募集资金使用专项账户监管协议》，由湖北银行股份有限公司监利支行作为本期债券的账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从而防止发行人违规使用本期债券募集资金。

6、第三方担保风险对策

截至2017年12月31日，重庆兴农担保资产总额为223.73亿元，负债总额为126.04亿元，所有者权益总额为97.69亿元。2017年度兴农担保实现营业总收入6.12亿元，净利润1.48亿元。重庆兴农的信用承保能力较强。另外，重庆兴农在承接业务时执行严格的内部审核流程，坚决落实法律法规要求，注重控制风险，并根据情况要求客户采取反担保措施，将第三方担保风险尽可能降到最低。

（二）与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

2、经济周期风险对策

发行人所在的土地开发整理、城市基础设施建设、保障性住房建设等业务行业准入门槛较高，发行人具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

（三）与发行人业务相关的风险对策

1、财务风险对策

发行人与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目款项的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

2、营运风险对策

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

3、资产抵押风险

发行人自成立以来贷款均按时足额偿付，保持着良好的商业信用记录。发行人将继续加强内控和财务管理水平，严格按照要求使用各项债务资金，做好融资还本付息资金的统筹规划和安排，做好抵押资

产的合理有序利用。

4、发行人所在地财政实力偏弱可能对发行人带来风险的对策

近年来，监利县地方生产总值持续增长，企业生产经营状况良好，税源充足稳定，全县税收收入和非税收入均实现了平稳增长。“十三五”期间，监利县的财政收入及经济体量也将逐年增长。发行人作为监利县最重要的城市基础设施建设投融资主体，承担的项目将会越来越多，业务规模和盈利水平将随之提高，抵御经营周期风险的能力也将逐步增强，降低了发行人所在地财政实力偏弱给发行人带来的风险。同时，发行人将提升自身经营管理能力，实现收入的多样化，降低对政府补助、资金注入的依赖。

第十五条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AAA，发行人的主体信用等级为 AA-，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

一、信用评级报告的内容摘要

鹏元资信主要评级观点如下：

（一）基本观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元”）对监利县丰源城市投资开发有限责任公司（以下简称“监利丰源”或“公司”）本次拟发行不超过 8 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。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，公司业务持续性较好，并获得较大的外部支持，同时重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本期债券的信用水平；但我们也关注到，公司资产流动性较弱，经营现金流表现较差，存在较大的资金及偿债压力等风险因素。

（二）正面

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017 年监利县地区生产总值分别为 229.33 亿元、246.55 亿元和 270.92 亿元，增速分别为 7.6%、5.6%和 6.5%，经济持续发展。监利县公共财政收入持续增长，2015-2017 年分别实现 7.32 亿元、7.77 亿元和 8.45 亿元；区域经济和财政保持稳定增长，为公司发展提供了良好的经营基础。

2、公司目前业务较为充足，业务持续性较好。公司作为监利县

内重要的基础设施建设开发投融资主体，公司目前委托代建项目较为充足，在建委托代建项目预计总投资 33.16 亿元，业务持续性较好。

3、公司获得的外部支持力度较大。监利县政府通过注入资产、资金和财政补贴的方式，对充实公司资本实力和利润水平提供了较大支持。2015-2017 年监利县政府向公司共计划拨价值总计 10.23 亿元土地使用权、9.03 亿元资金和 7.93 亿元在建工程增加资本公积；政府补助方面，2015-2017 年，监利县财政局分别给予公司财政补贴 0.46 亿元、1.07 亿元和 0.36 亿元，提升了公司的盈利水平。

4、兴农担保提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券信用水平。兴农担保经营状况良好，担保实力较强，经鹏元综合评定其主体长期信用等级为 AAA，由其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效地提升了本期债券信用水平。

（三）关注

1、公司资产流动性较弱。截至 2017 年末，公司资产以存货为主，占总资产的 66.03%，其中土地使用权账面价值 22.16 亿元，大部分土地已抵押，且仍有价值 13.84 亿元的土地尚未缴纳土地出让金；工程存货账面价值 35.31 亿元，现金回流较慢。另外公司应收款项合计 14.01 亿元，占用较多营运资金，公司资产整体流动性较弱。

2、公司经营现金流表现较差，公司在建项目较多，存在较大资金压力。受在建基础设施规模大幅增加影响，2015-2017 年公司经营活动现金净流出合计 20.84 亿元，经营现金流表现较差；截至 2018 年 3 月末，公司主要在建项目尚需投入资金达 17.43 亿元，存在较大的资金压力。

3、公司有息债务规模较大，未来偿债压力较大。截至 2017 年末，公司有息债务规模达到 29.54 亿元，较 2015 年增长 347.03%；EBITDA

利息保障倍数仅为 0.99，有息债务/EBITDA 为 25.16，公司有息债务规模较大，未来偿债压力较大。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，本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，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本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等级。

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本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与发行主体有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本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等级。

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，本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等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、近三年评级情况

2016 年 8 月 23 日，中证鹏元资信评估股份有限公司首次覆盖发行人，给予发行人主体评级 AA-。2017 年 10 月 27 日，鹏元资信跟踪评级给予发行人主体评级 AA-，评级展望稳定。2018 年 6 月 26 日，鹏元资信跟踪评级给予发行人主体评级 AA-，评级展望稳定。除此之外，发行人未进行过其他评级。

四、最近一期的银行授信情况

表 15-1：发行人最近一期的银行授信情况

| 序号 | 授信银行 | 授信额度 (万元) | 已使用额度 (万元) | 未使用额度 (万元) |
|----|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | 中国农业发展银行监利支行 | 112,000 | 91,000 | 21,000 |
| 2 | 国家开发银行湖北省分行 | 33,500 | 5,100 | 2,612 |
| 3 | 中国工商银行监利支行 | 50,000 | 47,388 | 3,000 |
| 4 | 中国农业银行监利支行 | 50,000 | 10,000 | 40,000 |
| 5 | 湖北银行监利支行 | 40,000 | 29,000 | 11,000 |
| 6 | 监利县农村商业银行 | 35,270 | 23,720 | 10,000 |
| 合计 | | 320,770 | 206,208 | 114,562 |

注：截至 2017 年 12 月 31 日，合并口径

五、发行人信用记录

自成立以来，发行人不存在债务违约情形，也不存在其他借款违约情形。

第十六条 法律意见

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

（一）本期债券发行已取得必备的批准、授权手续。

（二）发行人为依法设立且合法存续的企业法人，不存在依据法律、法规、规范性文件及发行人公司章程规定需要终止的情形，具备本期债券发行的主体资格。

（三）发行人本期债券发行符合相关法律、法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的各项实质条件。

（四）发行人的设立符合当时法律、法规和规范性文件规定；发行人的出资人具有相关法律、法规和规范性文件规定的出资资格；发行人股东人数、出资比例符合相关法律、法规和规范性文件规定；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍。

（五）发行人业务、资产、人员、机构及财务均独立，具有独立面向市场自主经营的能力。

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件规定。

（七）发行人与其关联方最近三年不存在关联交易，发行人与其关联方不存在同业竞争。

（八）发行人拥有或使用的主要财产权利真实、合法、有效，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

（九）发行人未履行完毕的重大合同合法有效，合同履行不存在实质性的法律障碍，也不存在潜在纠纷与风险；发行人已履行完毕的

重大合同不存在潜在纠纷与风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

（十）发行人成立至今的增资行为符合当时法律、法规和规范性文件规定，已履行必要的法律手续；发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

（十一）发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十二）发行人的生产经营活动和本期债券募集资金拟投资项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

（十三）发行人本期债券募集资金拟投资项目已获得相关主管部门的批准。

（十四）发行人及其出资人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十五）发行人《募集说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

（十六）重庆兴农担保具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《担保法》的规定，其出具的《担保函》合法有效。

（十七）本期公司债券信用等级为 **AAA** 级，发行人主体信用等级为 **AA-**级。中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券进行信用评级，符合《证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十八）本次发行的《承销协议》及《承销团协议》，系各方的真实意思表示，对各方的权利义务作出了明确约定，其内容符合相关

法律、法规和规范性文件的规定。

（十九）发行人与湖北银行股份有限公司监利支行签署的关于本期债券的《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户开立和监管协议》是各方真实意思表示，符合《合同法》、《企业债券管理条例》及相关规范性文件的规定。

（二十）本次发行涉及的主承销商、信用评级机构、审计机构和律师事务所均依法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的资格。

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

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

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

三、发行人、中介机构信用承诺书

本期债券发行人和各中介机构均已出具信用承诺书。

（一）发行人承诺事项

监利县丰源城市投资开发有限责任公司申请发行不超过 8 亿元公司债券，经审慎核查后承诺：本公司发行条件符合要求，信息披露真实准确，向中介机构提供真实完整情况，严格按照约定使用募集资金，不得擅自变更募集说明书条款，不对抵质押物一物多押，资产重组严格履行规定义务，按时还本付息，以及企业债券发行人自愿作出的其他承诺。若出现违反本承诺的情况，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（二）主承销商承诺事项

长江证券股份有限公司作为监利县丰源城市投资开发有限责任公司发行不超过 8 亿元公司债券的主承销商，经审慎核查后承诺：本公司内设机构健全，专业人员齐备，对发行人进行了尽职调查，对发债文件材料进行了准确核查和验证，出具的文件真实准确，协调其他

中介机构认真完成了发行申报材料的编制，严格按照核准的方案发行债券，不误导投资者，不操纵市场，不以不正当手段发行债券，建立债券档案并做好后续服务和管理，及时督促发行人划拨资金兑付本息。若出现违反本承诺的情况，本公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（三）审计机构承诺事项

大华会计师事务所（特殊普通合伙）作为监利县丰源城市投资开发有限责任公司发行不超过 8 亿元公司债券的审计机构，经审慎核查后承诺：本所出具的文件真实准确没有重大遗漏，严格执行了质量控制制度和程序，核查了发行文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，本所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（四）信用评级机构承诺事项

中证鹏元资信评估股份有限公司作为监利县丰源城市投资开发有限责任公司发行不超过 8 亿元公司债券的评级机构，经审慎核查后承诺：本公司出具的评级报告及相关文件真实、准确、完整，评级结果客观公正且充分揭示了债券信用风险，不存在协商评级或以价定级行为，经核查发债申请文件材料与本机构出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，本公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规

定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（五）律师事务所承诺事项

湖北今天律师事务所作为监利县丰源城市投资开发有限责任公司发行不超过 8 亿元公司债券的发行人法律服务机构，经审慎核查后承诺：本所对出具文件所依据的文件资料确认真实、准确、完整，本所签字律师不存在影响律师独立性情形，没有涉嫌违法违规，经核查发债申请文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，本所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的核准文件；
- (二) 《2019 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2014-2016 年三年连审财务报告、2017 年经审计的财务报告；
- (四) 重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券出具的担保函；
- (五) 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；
- (六) 湖北今天律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）资金账户开立和监管协议》；
- (八) 《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）债权代理协议》；
- (九) 《2017 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券（第二期）持有人会议规则》。

二、查询地点

- (一) 本期债券募集说明书全文刊登于中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

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

1、监利县丰源城市投资开发有限责任公司

住所：监利县经济开发区章华大道181号

法定代表人：何劲松

联系人：易国林

联系地址：湖北省荆州市监利县章华大道181号

联系电话：0716-3289281

传真：0716-3289169

邮政编码：433300

2、长江证券股份有限公司

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长证大厦9楼

法定代表人：尤习贵

联系人：王朋、宋怀宇

联系电话：027-65799702

传真：027-85481502

邮政编码：430015

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 年监利县丰源城市投资开发有限责任公司公司债券发行网点

| 公司名称 | 角色 | 销售网点 | 联系地址 | 联系人 | 联系电话 |
|-----------------|------|-------------------------|-------------------------------------|-----|--------------|
| 长江证券股份有限公司 ▲ | 主承销商 | 长江证券股份有限公司 债券业务部 | 湖北省武汉市江汉区新华 路特 8 号长江证券大厦附 3 楼 | 王朋 | 027-65799702 |
| 华福证券有 限责任公司 | 分销商 | 华福证券有限 责任公司销售 交易部 | 北京市朝阳区朝阳门北大 街 20 号兴业银行大厦 22 层 | 马小平 | 010-89926937 |

附表二：发行人 2015-2017 年经审计的资产负债表

(单位：人民币元)

| 项目 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 791,613,045.46 | 647,978,151.25 | 419,547,321.22 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | 500,000.00 | |
| 应收账款 | 921,948,241.03 | 595,991,801.78 | 404,827,188.86 |
| 预付款项 | 270,080,000.00 | 328,236,985.00 | 15,000,000.00 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 479,106,232.29 | 381,506,996.91 | 212,362,321.16 |
| 存货 | 5,746,839,496.66 | 4,806,043,279.74 | 2,458,417,292.97 |
| 划分为持有待售的资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | 8,209,587,015.44 | 6,760,257,214.68 | 3,510,154,124.21 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | 117,025,000.00 | 6,000,000.00 | 6,000,000.00 |
| 持有至到期投资 | 200,000,000.00 | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | | |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | 118,778.10 | 181,656.53 | 278,607.17 |
| 在建工程 | 176,232,134.66 | 53,829,282.12 | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |

| | | | |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | 493,375,912.76 | 60,010,938.65 | 6,278,607.17 |
| 资产总计 | 8,702,962,928.20 | 6,820,268,153.33 | 3,516,432,731.38 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 106,628,804.00 | 90,128,804.00 | 628,804.00 |
| 预收款项 | | | |
| 应付职工薪酬 | | | |
| 应交税费 | 44,551,926.16 | 25,975,328.39 | |
| 应付利息 | 40,680,000.00 | | |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | 140,192,408.67 | 239,848,818.60 | 194,889,803.00 |
| 划分为持有待售的负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 107,380,000.00 | 52,190,000.00 | 77,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | 439,433,138.83 | 408,142,950.99 | 272,518,607.00 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 1,954,708,888.89 | 1,361,510,000.00 | 583,900,000.00 |
| 应付债券 | 892,336,078.17 | | |

| | | | |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 专项应付款 | 1,100,000.00 | 27,557,076.00 | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | 2,848,144,967.06 | 1,389,067,076.00 | 583,900,000.00 |
| 负债合计 | 3,287,578,105.89 | 1,797,210,026.99 | 856,418,607.00 |
| 股东权益： | | | |
| 实收资本 | 1,026,000,000.00 | 130,000,000.00 | 130,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | 3,538,455,035.08 | 4,159,505,035.08 | 2,004,760,670.54 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 81,433,058.51 | 73,343,171.91 | 52,498,022.36 |
| 未分配利润 | 769,496,728.72 | 660,209,919.35 | 472,755,431.48 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 5,415,384,822.31 | 5,023,058,126.34 | 2,660,014,124.38 |
| 少数股东权益 | | | |
| 股东权益合计 | 5,415,384,822.31 | 5,023,058,126.34 | 2,660,014,124.38 |
| 负债和股东权益总计 | 8,702,962,928.20 | 6,820,268,153.33 | 3,516,432,731.38 |

附表三：发行人 2015-2017 年经审计的利润表

(单位：人民币元)

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | 619,219,925.57 | 865,844,279.58 | 671,873,441.32 |
| 二、营业总成本 | 500,603,704.22 | 763,312,626.54 | 558,386,380.89 |
| 其中：营业成本 | 530,305,587.74 | 743,183,006.64 | 555,759,430.32 |
| 营业税金及附加 | 21,620.73 | | |
| 销售费用 | 53,625.00 | 282,199.00 | 357,252.00 |
| 管理费用 | 7,338,161.11 | 19,839,021.63 | 5,030,682.72 |
| 财务费用 | 574,519.14 | -1,802,200.15 | -919,356.11 |
| 资产减值损失 | 2,128,420.47 | 1,810,599.42 | -1,841,628.04 |
| 加：公允价值变动收益 | | | |
| 投资收益 | 3,880,564.57 | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 资产处置收益 | -12,334.60 | | |
| 其他收益 | 35,950,000.00 | | |
| 三、营业利润 | 118,616,221.35 | 102,531,653.04 | 113,487,060.43 |
| 加：营业外收入 | | 107,041,752.38 | 46,201,495.00 |
| 其中：非流动资产处置利得 | | | |
| 减：营业外支出 | 1,239,525.38 | 1,273,768.00 | 80,000.00 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | |
| 四、利润总额 | 117,376,695.97 | 208,299,637.42 | 159,608,555.43 |
| 减：所得税费用 | | | |
| 五、净利润 | 117,376,695.97 | 208,299,637.42 | 159,608,555.43 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 117,376,695.97 | 208,299,637.42 | 159,608,555.43 |
| 少数股东损益 | | | |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | | |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | | |
| (一) 以后不能重分类进损益的 | | | |

| | | | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 其他综合收益 | | | |
| 1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动 | | | |
| 2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| 3..... | | | |
| （二）以后能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | | | |
| 5.外币财务报表折算差额 | | | |
| 6.一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益 | | | |
| 7..... | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | | |
| 七、综合收益总额 | 117,376,695.97 | 208,299,637.42 | 159,608,555.43 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 117,376,695.97 | 208,299,637.42 | 159,608,555.43 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | | |
| 八、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | | |
| （二）稀释每股收益 | | | |

附表四：发行人 2015-2017 年经审计的现金流量表

(单位：人民币元)

| 项目 | 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 | 310,702,112.04 | 673,219,040.48 | 429,826,600.18 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 711,005,723.08 | 131,380,952.25 | 469,182,401.39 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,021,707,835.12 | 804,599,992.73 | 899,009,001.57 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,323,546,200.97 | 1,392,869,352.87 | 760,431,771.64 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 721,935.56 | | 517,434.00 |
| 支付的各项税费 | | | |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 826,349,965.03 | 257,558,918.57 | 246,901,162.37 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,150,618,101.56 | 1,650,428,271.44 | 1,007,850,368.01 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,128,910,266.44 | -845,828,278.71 | -108,841,366.44 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资所收到的现金 | 200,000,000.00 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | 3,880,564.57 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 27,557,076.00 | |
| 投资活动现金流入小计 | 203,880,564.57 | 27,557,076.00 | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 66,456,974.37 | | |
| 投资支付的现金 | 511,025,000.00 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |

| | | | |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | 577,481,974.37 | | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -373,601,409.80 | 27,557,076.00 | |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 274,950,000.00 | 377,861,466.18 | 276,602,328.86 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | 1,802,051,000.00 | 1,213,700,000.00 | 234,530,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 1,100,000.00 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,078,101,000.00 | 1,591,561,466.18 | 511,132,328.86 |
| 偿还债务支付的现金 | 276,611,111.11 | 460,900,000.00 | 5,546,917.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 123,786,242.44 | 83,956,274.13 | 56,990,341.72 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 31,557,076.00 | 3,159.31 | 294,283.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 431,954,429.55 | 544,859,433.44 | 62,831,541.72 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,646,146,570.45 | 1,046,702,032.74 | 448,300,787.14 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 143,634,894.21 | 228,430,830.03 | 339,459,420.70 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 647,978,151.25 | 419,547,321.22 | 80,087,900.52 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 791,613,045.46 | 647,978,151.25 | 419,547,321.22 |

附表五：担保人 2017 年经审计的资产负债表

(单位：人民币元)

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 货币资金 | 5,062,898,212.51 | 3,217,511,501.89 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 62,500,000.00 | 6,155,879.00 |
| 应收票据 | | - |
| 应收账款 | 1,836,996,663.55 | 1,017,421,387.99 |
| 预付账款 | 389,449.40 | 1,608,234.58 |
| 应收保费 | 6,129,839.50 | 7,408,704.00 |
| 应收利息 | 16,370,379.70 | 17,282,852.85 |
| 应收股利 | | - |
| 其他应收款 | 620,347,631.73 | 249,101,372.39 |
| 其他流动资产 | 2,335,128,699.44 | 2,403,990,754.87 |
| 流动资产合计 | 9,940,760,875.83 | 6,920,480,687.57 |
| 可供出售金融资产 | 105,447,850.00 | 100,707,850.00 |
| 持有至到期投资 | 517,675,297.31 | 382,979,297.31 |
| 长期股权投资 | 73,091,929.36 | 77,416,511.16 |
| 投资性房地产 | 1,181,800.00 | |
| 固定资产 | 121,858,093.39 | 126,250,024.10 |
| 固定资产清理 | | 30,389.28 |
| 在建工程 | 4,506,127.85 | |
| 无形资产 | 1,961,299.40 | 1,146,877.33 |
| 长期待摊费用 | 856,042.25 | 938,266.31 |
| 递延所得税资产 | 192,186,690.81 | 148,200,054.23 |
| 其他非流动资产 | 11,413,573,421.77 | 7,872,660,101.25 |
| 非流动资产合计 | 12,432,338,552.14 | 8,710,329,370.97 |
| 资产合计 | 22,373,099,427.97 | 15,630,810,058.54 |
| 短期借款 | 50,000,000.00 | |

| | | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 应付账款 | 14,300,338.56 | 289,452.64 |
| 预收账款 | 203,722,125.90 | 10,233,577.36 |
| 应付职工薪酬 | 40,777,169.37 | 34,472,360.28 |
| 应交税费 | 64,260,369.92 | 62,361,181.72 |
| 应付股利 | 40,161,638.27 | 28,043,097.11 |
| 其他应付款 | 652,493,281.48 | 445,850,724.52 |
| 保险合同准备金 | 1,561,219,630.75 | 1,335,232,817.13 |
| 其他流动负债 | 664,253,891.41 | 776,564,954.23 |
| 流动负债合计 | 3,291,188,445.66 | 2,693,048,164.99 |
| 其他非流动负债 | 9,313,000,000.00 | 4,192,500,000.00 |
| 负债合计 | 12,604,188,445.66 | 6,885,548,164.99 |
| 实收资本 | 2,950,000,000.00 | 1,950,000,000.00 |
| 资本公积 | 2,440,318,328.37 | 2,473,176,180.04 |
| 其他综合收益 | 323,783.35 | 317,320.60 |
| 盈余公积 | 40,308,100.30 | 31,560,933.79 |
| 一般风险准备 | 33,443,923.75 | 25,983,747.19 |
| 未分配利润 | 76,889,868.22 | 220,534,153.07 |
| 少数股东权益 | 4,227,626,978.32 | 4,043,689,558.86 |
| 所有者权益合计 | 9,768,910,982.31 | 8,745,261,893.55 |
| 负债和所有者权益总计 | 22,373,099,427.97 | 15,630,810,058.54 |

附表六：担保人 2017 年经审计的利润表

(单位：人民币元)

| 项目 | 2017 年 | 2016 年 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 营业总收入 | 611,729,142.50 | 636,250,917.76 |
| 其中：营业收入 | 499,318,757.05 | 489,248,073.75 |
| 利息收入 | 112,299,300.55 | 146,752,087.41 |
| 手续费及佣金收入 | 111,084.90 | 250,756.60 |
| 营业总成本 | 469,185,921.75 | 447,674,250.55 |
| 其中：营业成本 | 10,941,439.28 | 2,481,187.46 |
| 利息支出 | 434,427.31 | |
| 手续费及佣金支出 | 6,213,777.51 | 4,315,469.41 |
| 提取保险合同准备金净额 | 222,421,533.54 | 220,079,085.88 |
| 分保费用 | 54,166.04 | |
| 税金及附加 | 7,735,141.07 | 8,970,519.64 |
| 销售费用 | | - |
| 管理费用 | 184,584,837.40 | 180,130,319.84 |
| 财务费用 | 7,568,558.84 | 2,536,193.36 |
| 资产减值损失 | 29,232,040.76 | 29,161,474.96 |
| 加：投资收益 | 16,842,027.19 | 16,788,907.74 |
| 其他收益 | 21,458,731.85 | |
| 营业利润 | 180,843,979.79 | 205,365,574.95 |
| 加：营业外收入 | 6,711,313.40 | 23,793,200.54 |
| 减：营业外支出 | 4,783,091.07 | 5,460,354.74 |
| 利润总额 | 182,772,202.12 | 223,698,420.75 |
| 减：所得税费用 | 34,326,492.62 | 36,807,017.70 |
| 净利润 | 148,445,709.50 | 186,891,403.05 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 82,403,764.45 | 78,973,019.19 |

| | | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 少数股东损益 | 66,041,945.05 | 107,918,383.86 |
| 其他综合收益 | 1,270,000.00 | -14,691,351.84 |
| 综合收益总额 | 149,715,709.50 | 172,200,051.21 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 82,410,227.20 | 77,516,437.79 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 67,305,482.30 | 94,683,613.42 |

附表七：担保人 2017 年经审计的现金流量表

(单位：人民币元)

| 项目 | 2017 年 | 2016 年 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 46,755,641.76 | 39,038,086.57 |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | 615,819,383.69 | 435,807,739.04 |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | 111,989,422.81 | 80,102,501.53 |
| 收到的税费返还 | 136,593.23 | 1,778,309.76 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 5,541,212,370.70 | 5,536,979,410.34 |
| 经营活动现金流入小计 | 6,315,913,412.19 | 6,093,706,047.24 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,651,674.38 | 5,095,571.34 |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | 977,275,544.37 | 626,184,088.47 |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | 6,466,113.36 | 4,315,469.41 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 110,684,597.70 | 105,708,433.41 |
| 支付的各项税费 | 129,763,905.31 | 125,283,162.13 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 5,559,727,445.39 | 5,568,566,789.71 |
| 经营活动现金流出小计 | 6,789,569,280.51 | 6,435,153,514.47 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -473,655,868.32 | -341,447,467.23 |
| 收回投资收到的现金 | 808,802,018.01 | 392,634,337.34 |
| 取得投资收益收到的现金 | 20,627,178.70 | 22,246,688.31 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 7,333.00 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 309,000.00 | - |
| 投资活动现金流入小计 | 829,738,196.71 | 414,888,358.65 |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 10,062,768.55 | 9,201,768.62 |
| 投资支付的现金 | 988,400,000.00 | 308,050,000.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 16,000,000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 1,014,462,768.55 | 317,251,768.62 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -184,724,571.84 | 97,636,590.03 |
| 吸收投资收到的现金 | 921,000,000.00 | 1,545,570,000.00 |
| 取得借款所收到的现金 | 50,000,000.00 | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 5,120,500,000.00 | 6,667,709,725.42 |
| 筹资活动现金流入小计 | 6,091,500,000.00 | 8,213,279,725.42 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 51,609,881.93 | 92,879,397.44 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 3,530,500,000.00 | 7,895,382,425.42 |
| 筹资活动现金流出小计 | 3,582,109,881.93 | 7,988,261,822.86 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 2,509,390,118.07 | 225,017,902.56 |
| 现金及现金等价物净（减少）/增加额 | 1,851,009,677.91 | -18,792,974.64 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 3,162,016,034.60 | 3,180,809,009.24 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 5,013,025,712.51 | 3,162,016,034.60 |