



2019 年第一期新平县城镇建设投资有限公司  
公司债券募集说明书



新平县城镇建设投资有限公司

主承销商



2019 年 / 月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

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

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商兴业证券股份有限公司对本期债券募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

### 五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》等协议的安排。

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。

## 六、本期债券基本要素

(一) 发行人：新平县城镇建设投资有限公司。

(二) 债券名称：2019年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券（简称“19新平城投债01”）。

(三) 发行总额：人民币5亿元。

(四) 债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2019年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终发行票面年利率根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(六) 还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付

息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

**（八）发行方式及对象：**

本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点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）公开发行。

通过承销团公开发行的对象为境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。通过上海证券交易所公开发行的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

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

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

**（十一）债券担保：**本期债券由重庆进出口融资担保有限公司提

供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（十二）信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 **AA+**，发行人的主体长期信用级别为 **AA-**。

**（十三）资金监管人/债权代理人：**发行人聘请富滇银行股份有限公司玉溪分行作为本期债券的资金监管人、债权代理人。发行人与富滇银行股份有限公司玉溪分行签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，作为债权代理人富滇银行股份有限公司玉溪分行将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，富滇银行股份有限公司玉溪分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

## 目录

释义 .....	6
第一条 债券发行依据 .....	8
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	9
第三条 发行概要 .....	14
第四条 认购与托管 .....	18
第五条 债券发行网点 .....	20
第六条 认购人承诺 .....	21
第七条 债券本息兑付方法 .....	23
第八条 发行人基本情况 .....	24
第九条 发行人业务情况 .....	33
第十条 发行人财务情况 .....	52
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	90
第十二条 募集资金用途 .....	91
第十三条 偿债保障措施 .....	100
第十四条 风险与对策 .....	114
第十五条 信用评级 .....	121
第十六条 法律意见 .....	124
第十七条 其他应说明的事项 .....	126
第十八条 备查文件 .....	127
附表一：2019 年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券发行网点表 ..	129
附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表 .....	130
附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表(续) .....	131
附表三：发行人最近三年经审计的合并利润表 .....	133
附表四：发行人最近三年经审计的合并现金流量表 .....	135
附表五：担保人 2017 年经审计的合并资产负债表 .....	137
附表六：担保人 2017 年经审计的合并利润表 .....	138
附表七：担保人 2017 年经审计的合并现金流量表 .....	139

## 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

**发行人/公司/新平城投：**指新平县城镇建设投资有限公司。

**本期债券：**指总额为人民币5亿元的2019年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券。

**本次发行：**指2019年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券的发行。

**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年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

**簿记管理人、主承销商：**指兴业证券股份有限公司。

**副主承销商：**指万和证券股份有限公司。

**分销商：**国信证券股份有限公司、五矿证券有限公司。

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

**承销协议：**指发行人与主承销商为本次发行签订的《2017年新平县城镇建设投资有限公司公司债券承销协议》。

**承销团协议：**指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《2017年新平县城镇建设投资有限公司公司债券承销团协议》。

**余额包销：**指承销团成员按《2017年新平县城镇建设投资有限公司公司债券承销团协议》所规定的承销义务销售本期债券并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内，将各自未售出的债券全部买入。

**账户及资金监管协议：**指新平县城镇建设投资有限公司与富滇银行股份有限公司玉溪分行签署的《2017年新平县城镇建设投资有限公司

司公司债券账户及资金监管协议》。

**债权代理协议：**指新平县城镇建设投资有限公司与富滇银行股份有限公司玉溪分行签署的《2017年新平县城镇建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。

**国家发展和改革委员会：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司：**指中国证券登记结算有限责任公司。

**上交所：**指上海证券交易所。

**元：**指人民币元。

**工作日：**指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

**新平县：**指云南省新平彝族傣族自治县。

**县政府、新平县政府：**指云南省新平彝族傣族自治县人民政府。

**中兴华会计师事务所/中兴华：**指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

**发行人律师、律师事务所：**北京市重光律师事务所。

**评级机构、联合资信：**指联合资信评估有限公司。

**资金监管人/债权代理人/富滇银行玉溪分行：**指富滇银行股份有限公司玉溪分行。



## 第一条 债券发行依据

一、本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕33号文件批准公开发行。

二、本期债券经发行人董事会2016年11月22日《新平县城镇建设投资有限公司董事会决议》表决通过。

三、本期债券经发行人股东会2016年12月13日《新平县住房和城乡建设局关于新平县城镇建设投资有限公司发行公司债券的批复》授权、批准。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：新平县城镇建设投资有限公司

住所：云南省玉溪市新平县桂山街道办事处福润园小区

法定代表人：黄树明

联系人：王衡

联系地址：云南省玉溪市新平县桂山街道办事处福润园小区

联系电话：0877-7776520

传真：0877-7776820

邮政编码：653499

### 二、承销团

#### （一）主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

联系人：蒋政、陈韧、卢山川、梁群、宋回凯

联系地址：上海市浦东新区长柳路36号丁香国际商业中心东塔6楼

联系电话：021-38565764

传真：021-38565900

邮政编码：200135

#### （二）副主承销商：万和证券股份有限公司

住所：海口市南沙路49号通信广场二楼

法定代表人：王宜四

联系人：郑小平

联系地址：上海市虹桥路2272号虹桥商务大厦4楼H座

联系电话：021-68819096

传真：021-52922062

邮政编码：200000

（三）分销商：国信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

法定代表人：何如

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

联系人：刘思然

联系电话：010-88005020

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（四）分销商：五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元

法定代表人：黄海洲

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 18 楼

联系人：沈羽濛

联系电话：13476011668

传真：0755-23947142

邮政编码：518035

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、李博

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170758

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

联系电话：021-58754185

传真：021-38874800

邮政编码：200120

**四、交易所发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

**五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人：李尊农

联系地址：南京市山西路67号世界贸易中心大厦A1幢16层

联系人：郦云斌、谭冬香

电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210009

#### 六、发行人律师：北京市重光律师事务所

住所：北京市西城区金融大街广宁伯街2号金泽大厦东区7层

法定代表人：黄海

联系人：田社国、于鹏

联系地址：北京市西城区金融大街广宁伯街2号金泽大厦东区7

层

联系电话：010-52601070

传真：010-52601075

邮政编码：100033

#### 七、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：赵起峰

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

#### 八、账户监管银行/债权代理人：富滇银行股份有限公司玉溪分行

营业场所：云南省玉溪市红塔区珊瑚路80号

负责人：张忠林

联系人：杨亚进

联系地址：云南省玉溪市红塔区珊瑚路80号

联系电话：0877-8899158

传真：0877-8899150

邮政编码：653100

**九、担保人：重庆进出口融资担保有限公司**

住所：重庆市北部新区黄山大道中段 68 号山顶总部基地 11 幢

法定代表人：刘昱

联系人：郑涛

联系地址：云南省昆明市盘龙区小坝路金尚俊园 C 座 2306 室

联系电话：0871-65350952

传真：0871-65372878

邮政编码：65000

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**新平县城镇建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2019年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券（简称“19新平城投债01”）。

三、**发行总额：**人民币5亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为《2019年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终发行票面年利率根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

七、**发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000

元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

**八、发行方式及对象:** 本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点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)公开发行人。

通过承销团公开发行的对象为境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。通过上海证券交易所公开发行的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

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

**十、发行期限:** 发行期限为3个工作日,自2019年1月24日起,至2019年1月28日止。

**十一、簿记建档日:** 本期债券簿记建档日为2019年1月23日。

**十二、发行首日:** 本期债券发行期限的第一日,即2019年1月24日。

**十三、起息日:** 本期债券的起息日为发行首日,即2019年1月24日,以后本期债券存续期内每年的1月24日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限:** 本期债券的计息期限自 2019 年 1 月 24 日至 2026 年 1 月 23 日止。



**十五、付息日：**本期债券的付息日为2020年至2026年每年的1月24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）。

**十六、兑付日：**本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的1月24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、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十八、承销方式：**本期债券由兴业证券股份有限公司担任主承销商并组织的承销团，以余额包销的方式承销。

**十九、承销团成员：**主承销商为兴业证券股份有限公司，副主承销商为万和证券股份有限公司，分销商为国信证券股份有限公司和五矿证券有限公司。

**二十、债券担保：**本期债券由重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**二十一、信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人的主体长期信用级别为AA-。

**二十二、信用安排：**根据监管部门规定及联合资信评估有限公司跟踪评级制度，联合资信评估有限公司在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级。

**二十三、账户监管银行/债权代理人：**发行人聘请富滇银行股份有限公司玉溪分行作为本期债券的资金监管人、债权代理人。发行人与富滇银行股份有限公司玉溪分行签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，作为债权代理人富滇银行股份有限公司玉溪分行将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，

富滇银行股份有限公司玉溪分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

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

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

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

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

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。

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

三、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券主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律、法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

## 第六条 认购人承诺

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

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 第七条 债券本息兑付方法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，第3年、第4年、第5年、第6年和第7年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2020年至2026年每年的1月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券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，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

### 二、本金的兑付

（一）本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的1月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

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



## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：新平县城镇建设投资有限公司

成立日期：2013 年 7 月 3 日

注册资本：10,000.00 万元

法定代表人：黄树明

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：云南省玉溪市新平县桂山街道办事处福润园小区

经营范围：项目投资与资产管理；承担新平县城镇基础设施投资及经营管理、受委托参与新平县城镇及其他有开发价值的土地的一级开发整理、负责新平县城镇地下空间资源、广告经营及其他资源的管理和运作、负责水务经营管理、自来水的生产和供应；污水处理；水暖管件安装、维修；校验水表；固废垃圾处理及经营管理、城市管理绿化管理；工程管理服务；城镇保障性住房（廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品房）建设、管理和经营；房屋租赁；物业服务；对股权、债券和竞争性项目的投资管理；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

新平县城镇建设投资有限公司成立于2013年7月，是经新平县人民政府批准，由新平县住房和城乡建设局依据《中华人民共和国公司法》投资成立的国有独资企业。公司承担着新平县城镇基础设施融资投资及经营管理，受托参与全县城镇及其他有开发价值的土地的一级开发整理，并负责全县城镇地下空间资源、广告经营及其他资源的管理和运作，以及水务经营管理和固废垃圾处理经营管理。公司积极履行项目投融资、资本运营、国有资产经营与管理的职责，业务发展得

到了新平县人民政府的大力支持。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2017年12月31日，发行人资产总额627,471.04万元，负债总额316,761.86万元，所有者权益310,709.18万元，资产负债率50.48%。2017年度发行人实现营业总收入28,399.56万元，归属于母公司所有者的净利润8,192.21万元，2015年-2017年三年实现的平均净利润9,757.09万元。

## 二、发行人历史沿革

2013年3月27日，新平彝族傣族自治县人民政府下发《关于组建新平县城镇建设投资有限公司批复》（新政复〔2013〕23号），授权新平县住房和城乡建设局单独出资设立新平县城镇建设投资有限公司。2013年7月3日，新平县住房和城乡建设局出资设立新平县城镇建设投资有限公司，注册资本1,000.00万元。

2014年11月18日，发行人股东新平县住房和城乡建设局根据新平彝族傣族自治县人民政府下发的《关于对新平县城镇建设投资有限公司注册资本金变更等的批复》（新政复〔2014〕105号）出具股东书面决定，决定公司注册资本由1,000.00万元人民币变更为3,000.00万元人民币。

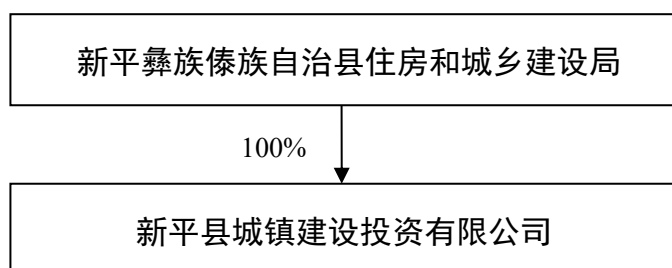
2015年12月3日，发行人股东新平县住房和城乡建设局根据新平彝族傣族自治县人民政府下发的《关于县住房和城乡建设局出资组建的新平县城镇建设投资有限公司增加注册资本和变更经营范围的批复》（新政复〔2015〕141号）出具股东书面决定，决定增资7,000.00万元，公司注册资本由3,000.00万元人民币变更为10,000.00万元人民币。

2016年11月21日，新平彝族傣族自治县住房和城乡建设局增加实缴额，增加后新平县城镇建设投资有限公司实收资本为6,000.00万元，其中

货币实缴额为6,000.00万元。

### 三、发行人股东情况

截至2017年末，新平彝族傣族自治县住房和城乡建设局是发行人唯一股东，持有发行人100%股权，实际控制人为新平县人民政府。发行人股权结构如下图所示：



### 四、发行人公司治理和组织结构

#### （一）发行人公司治理结构

发行人按照《公司法》及其他法律、行政法规的规定规范运作，并制定了《公司章程》。根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，公司由新平彝族傣族自治县住房和城乡建设局出资设立，是公司的权利机构，行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（8）对发行公司债券作出决定；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定。

#### 1、董事会

公司设董事会，成员为5人，由新平县人民政府批准。董事任期3年，任期届满，可连任。董事会行使下列职权：（1）审定公司的经营计划和投资方案；（2）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（3）

制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（4）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（5）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（6）决定公司内部管理机构的设置；（7）制定公司薪酬方案；（8）根据中共新平彝族傣族自治县委员会、新平彝族傣族自治县人民政府任命决定，聘任或者解聘公司总经理、副总经理，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司财务负责人、总工程师、总经济师、总会计师、总法律顾问、经营管理顾问及其报酬事项；（9）制定公司的基本管理制度；（10）根据公司业务发展需要，按照有关法律法规的规定，经新平彝族傣族自治县人民政府批准后，可决定设立子公司、分支机构及控股公司，委派分公司负责人。

## 2、经理层

公司设总经理1名，副总经理3名。由新平彝族傣族自治县人民政府批准任命，按《公司法》规定由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司总经营管理顾问、财务负责人、总工程师、总经济师、总会计师、总法律顾问，子公司、分支机构及控股公司董事长、董事和监事会成员人选；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）拟订与子公司、分支机构及控股公司的管理体制。按照有关法律法规和新平彝族傣族自治县人民政府及新平彝族傣族自治县住房和城乡建设局的有关规定对分公司、分支机构及控股公司进行监管，并对其工作绩效进行考核评价。总经理列席董事会会议。

## 3、监事会

公司设监事会，成员5人，监事会成员由新平彝族傣族自治县人民政府批准，其中职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事会中职工代表不得低于三分之一，董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事会行使下列职权：

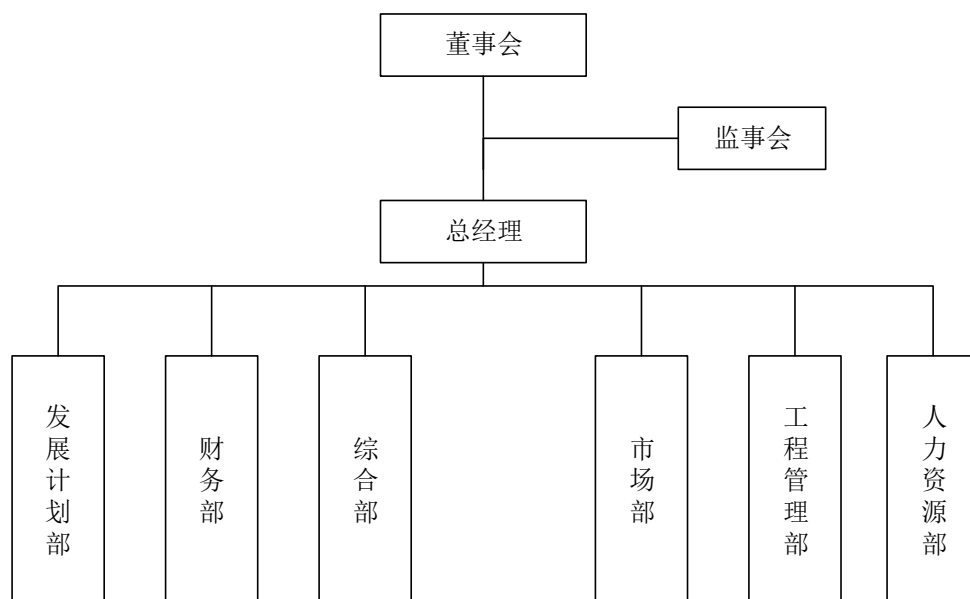
（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）董事、监事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任，监事会受董事会请求可向人民法院提起诉讼。（5）国务院规定的其他职权。监事可以列席董事会会议。

在公司股东会、董事会、监事会、经理层的共同努力下，公司形成了产权清晰、职责明确、管理科学、机构完善的法人治理结构，实现了决策科学、执行到位、监督有力、全员参与的法人治理局面，有力地促进了公司的经济快速、健康、稳定增长。

## （二）公司组织结构

发行人设立 6 个职能部门：发展计划部、财务部、综合部、市场部、工程管理部和人力资源部。

发行人组织结构如下图所示：



## 五、发行人与子公司投资关系

2017 年度，发行人纳入合并财务报表范围的二级子公司 7 家，三级子公司 1 家，其中全资子公司 8 家，基本情况如下：

序号	企业名称	业务性质	注册资本 (万元)	所占权益 比例
1	新平县水务产业投资开发有限公司	水利工程投资、开发、经营、管理	5,000.00	100.00%
2	新平县基础设施投资开发有限公司	承担新平县城镇基础设施投资及经营管理	5,000.00	100.00%
3	新平县昌茂公路建设有限责任公司	公路开发与投资	3,000.00	100.00%
4	新平昆仑土地开发有限公司	土地开发经营；土地工程平整	3,470.00	100.00%
5	新平工业投资开发有限公司	设施建设投资及施工、土地收储及开发经营	2,000.00	100.00%
6	新平民悦物业管理有限责任公司	物业管理	50.00	100.00%
7	新平县旅游文化发展有限公司	旅游文化基础设施、旅游健康产业、旅游交通、旅游文化资源投资开发和经营管理，宣传促销策划	10,100.00	100.00%
8	新平渐荣公路工程检测有限责任公司	公路建设测量、养护；混凝土、砂浆实验。	300.00	100.00%

### （一）新平县水务产业投资开发有限公司

截至 2017 年 12 月 31 日，新平县水务产业投资开发有限公司资产总额为 1,208.84 万元，负债总额为 0.00 万元，净资产总额为 1,208.84

万元，资产负债率 0.00%；2017 年度，实现主营业务收入 0.00 万元，实现净利润 0.01 万元。

## （二）新平县基础设施投资开发有限公司

截至 2017 年 12 月 31 日，新平县基础设施投资开发有限公司资产总额为 960.05 万元，负债总额为 0.78 万元，净资产总额为 959.27 万元，资产负债率 0.08%；2017 年度，实现主营业务收入 0.00 万元，实现净利润-3.43 万元。

## （三）新平县昌茂公路建设有限责任公司

截至 2017 年 12 月 31 日，新平县昌茂公路建设有限责任公司资产总额为 12,849.87 万元，负债总额为 13,808.24 万元，净资产总额为 -958.37 万元，资产负债率 107.46%；2017 年度，实现主营业务收入 9,166.69 万元，实现净利润-659.40 万元。

## （四）新平昆仑土地开发有限公司

截至 2017 年 12 月 31 日，新平昆仑土地开发有限公司资产总额为 4,815.55 万元，负债总额为 1,429.27 万元，净资产总额为 3,386.28 万元，资产负债率 29.68%；2017 年度，实现主营业务收入 38.67 万元，实现净利润-216.61 万元。

## （五）新平工业投资开发有限公司

截至 2017 年 12 月 31 日，新平工业投资开发有限公司资产总额为 82,772.25 万元，负债总额为 27,836.21 万元，净资产总额为 54,936.04 万元，资产负债率 33.63%；2017 年度，实现主营业务收入 6.76 万元，实现净利润 7,969.06 万元。

## （六）新平民悦物业管理有限责任公司

截至 2017 年 12 月 31 日，新平民悦物业管理有限责任公司资产

总额为 248.68 万元，负债总额为 312.89 万元，净资产总额为-64.21 万元，资产负债率 125.82%；2017 年度，实现主营业务收入 101.37 万元，实现净利润-66.53 万元。

#### （七）新平县旅游文化发展有限公司

截至 2017 年 12 月 31 日，新平县旅游文化发展有限公司资产总额为 31,400.13 万元，负债总额为 21,468.53 万元，净资产总额为 9,931.60 万元，资产负债率 68.37%；2017 年度，实现主营业务收入 0.00 万元，实现净利润-114.48 万元。

#### （八）新平渐荣公路工程检测有限责任公司

截至 2017 年 12 月 31 日，新平渐荣公路工程检测有限责任公司资产总额为 299.06 万元，负债总额为 0 万元，净资产总额为 299.06 万元，资产负债率为 0%；2017 年度，实现主营业务收入 0 万元，实现净利润 0.59 万元。

### 六、董事、监事、高级管理人员情况

#### （一）董事

**黄树明：**男，1969年3月出生，汉族，大专学历。曾先后在新平县扬武镇规划所、新平县扬武镇人民政府、新平县住房和城乡建设局等处工作，现任公司董事长。

**李子锐：**男，1971年11月出生，汉族，专科学历。曾先后在新平县房地产开发公司、新平县建设工程招标管理办公室、新平县保障性住房开发投资公司等处工作，现任公司董事、总经理。

**刘迎军：**男，1972年11月出生，汉族，专科学历。曾在新平县给排水有限责任公司工作，现任公司董事、副总经理。

**王衡：**男，1974年9月出生，汉族，本科学历。曾在新平县腰街粮



管所、新平县供排水有限责任公司等处工作，现任公司职工董事。

**龙艳：**女，1983年5月出生，彝族，本科学历。曾先后在新平县供排水污水处理厂、新平县供排水有限责任公司等处工作，现任公司职工董事。

## （二）监事

**郭永俊：**男，1972年9月出生，汉族，大专学历。曾在新平县食品厂、新平县建设局规划设计室、新平县住建局市政股玉溪世纪永立建设监理有限公司新平项目部工作，现任公司监事会主席。

**刘应红：**女，1979年8月出生，汉族，大专学历。曾在新平县乡镇企业局任职，现任公司监事。

**杨晓东：**男，1972年7月出生，汉族，大专学历。曾就职于新平县供排水公司，现任公司监事。

**洪翔：**男，1974年4月出生，汉族，大专学历。曾先后在工商局个体劳协、住建局监察大队规划设计室、新平县供排水公司任职，现任公司职工监事。

**易凤青：**女，1987年8月出生，汉族，大专学历。曾在钱集镇财政所工作，现任公司职工监事。

## （三）高级管理人员

**黄树明：**现任公司董事长，履历见董事会成员介绍。

**李子锐：**现任公司董事、副总经理，履历见董事会成员介绍。

**刘迎军：**现任公司董事、副总经理，履历见董事会成员介绍。

**王衡：**现任公司董事、副总经理、财务负责人，履历见董事会成员介绍。

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。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人作为新平县城基础设施建设和重要的投资建设主体和国有资产运营平台，发行人主营业务收入主要是由水费收入、委托代建收入、房屋销售收入、项目管理费收入、担保费收入、土地出让收入、材料销售收入、公路工程收入、物业管理收入、其他业务收入等构成，其中委托代建收入为发行人主要收入来源。发行人 2015-2017 年营业收入及占比情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	营业收入	比例	营业收入	比例	营业收入	比例
主营业务	28,324.33	99.74%	25,109.12	99.28%	35,690.63	99.65%
其中：水费收入	1,644.55	5.79%	1,275.85	5.04%	776.01	2.17%
委托代建收入	16,215.62	57.10%	23,240.15	91.89%	34,074.91	95.14%
房屋销售收入	650.76	2.29%	-	0.00%	-	0.00%
担保费收入	37.83	0.13%	74.98	0.30%	72.00	0.20%
土地出让收入	-	0.00%	-	0.00%	160.43	0.45%
材料销售收入	341.47	1.20%	110.73	0.44%	4.61	0.01%
公路工程收入	8,855.08	31.18%	294.94	1.17%	523.15	1.46%
物业管理收入	252.32	0.89%	112.47	0.44%	79.52	0.22%
安装费收入	326.70	1.15%	-	0.00%	-	0.00%
其他业务	75.22	0.26%	182.63	0.72%	124.38	0.35%
其中：租金	47.92	0.17%	55.66	0.22%	70.49	0.20%
其他	27.30	0.10%	126.97	0.50%	53.89	0.15%
合计	28,399.56	100.00%	25,291.75	100.00%	35,815.01	100.00%

2015 年至 2017 年，发行人分别实现委托代建收入 34,074.91 万元、23,240.15 万元和 16,215.62 万元，占各年营业收入的 95.14%、91.89%和 57.10%。2015 年至 2017 年发行人主要业务收入、营业成本及利润情况如

下：

单元：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
<b>2017 年度</b>				
委托代建收入	16,215.62	13,821.77	2,393.85	14.76%
<b>2016 年度</b>				
委托代建收入	23,240.151	19,695.04	3,545.11	15.25%
<b>2015 年度</b>				
委托代建收入	34,074.91	28,877.04	5,197.87	15.25%

注：

1、毛利润=营业收入-营业成本

2、毛利率=毛利润/营业收入×100%

2015-2017 年度，发行人分别实现委托代建收入 34,074.91 万元、23,240.15 万元和 16,215.62 万元；发行人委托代建业务毛利润分别为 5,197.87 万元、3,545.11 万元和 2,393.85 万元；毛利率分别为 15.25%、15.25%、14.76%。2015-2017 年度，随着发行人承担的城市基础设施建设项目规模不断扩大，发行人委托代建收入在营业收入所占比例均较高。发行人与新平县政府签订委托代建协议，项目竣工决算后按照项目建设实际成本确认委托代建费，因此发行人毛利率水平相对稳定。

## 二、发行人主营业务经营模式

发行人作为新平县最重要的国有资产投资建设及运营主体，主要通过基础设施建设业务和保障房开发建设业务获得收益。

### （一）基础设施建设业务

发行人主要承担新平县范围内重大基础设施项目的建设，项目建设前期以公司自身营运资金或通过外部融资对基础设施项目进行投资、建设和管理，根据项目建设完工情况与政府结算收入，从而实现自身的经营运转。

依据发行人与新平县人民政府签订的《委托代建项目协议》，发行人负责新平县范围内的基础设施项目建设任务，发行人收取项目代建收入。发行人按照不超过工程项目投资控制金额，即不超过项目总成本的 20% 作

为发行人的利润，同时政府将根据具体情况考虑安排一定财政性资金作为财政补贴。新平县政府将在工程决算后 5 年内对剩余款项进行支付，发行人从事基础设施建设业务的代建工程款具有较高的偿付保障水平。

## （二）保障性住房代建业务

根据新平县政府与发行人签订的《新平县保障性住房项目协议书》，为加强新平县基础设施建设，不断改善民生，促进社会和谐，切实解决新平县城镇中低收入家庭及新就业人员、进城务工人员等群体住房困难问题，新平县政府委托发行人负责新平县范围内部分保障性住房及公共租赁住房建设项目的代建事项。发行人按照不超过工程项目投资控制金额，即不超过项目总成本的 20% 作为发行人的利润，同时政府将根据具体情况考虑安排一定财政性资金作为财政补贴。在项目决算 5 年内，政府将付清剩余未付代建款。对于部分货币安置的保障性住房，由发行人自行对安置户按照规定价格定向销售。

## 三、发行人所在行业情况

### （一）基础设施建设行业现状和前景

#### 1、我国基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑，也是国民经济发展的基础，对于促进国民经济及地区经济健康快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、提高人民生活质量发挥着积极的作用。改革开放 30 年来，我国城市化快速发展，城市化率从 20% 左右到 2011 年底已突破 50%。截至 2017 年底，我国城镇常住人口为 81,347 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 58.52%。<sup>1</sup> 城市化建设已成为推动我国经济增长和社会进步的重要手段。

但是我国目前的城市基础设施水平还比较低，城市基础设施建设相对

<sup>1</sup>数据来源：《中华人民共和国 2017 年国民经济和社会发展统计公报》

滞后，这在一定程度上影响着城市综合服务功能的发挥，制约着投资环境的改善、人民生活水平的提高和国民经济持续稳定的发展。随着我国经济的高速发展以及人民物质文化生活的不断提高，社会对城市交通设施等其他基础设施的需求迅速上升，基础设施的供需矛盾将会进一步加大，城市基础设施在服务范围、承载能力、运营效率等方面已经无法满足人们对社会公共设施服务的需求。同时，城市维持经济和社会活动的可持续发展越来越依靠良好的水资源环境和空气环境等自然环境因素，城市基础设施投入的重点也逐步从单一的交通、能源、饮水、通讯等领域扩展到环境治理和保护等新的领域。由此看来，城市基础设施建设是完善城市功能、促进经济发展和提高生活质量的重要基础。

党的十八大提出，“坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展”。“城镇化战略”已成为 21 世纪迈向现代化战略目标的重大举措之一。“十三五”规划提出，“把握中国特色社会主义事业总体布局，正确处理发展中的重大关系，重点促进城乡区域协调发展，促进经济社会协调发展，促进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，在增强国家硬实力的同时注重提升国家软实力，不断增强发展整体性”。依据“十三五”规划，国家将构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。国家将继续加强城市基础设施和公共服务设施建设，增强城镇综合承载能力，提高管理和服务水平。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设事业的快速发展。一方面，国家城市建设引入多元化的投资渠道，鼓励社会资本、私人资本等投资主体以 PPP 等多种模式积极参

与城市基础设施建设；另一方面，国家积极推进市政工程建设企业化、市场化改革，转变城市基础设施建设的经营模式，鼓励对外开放和对外发展。因此，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设开发的投资和经营已经逐步实现市场化，从事基础设施建设开发的企业的经营实力和盈利能力也在不断提高，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。由此来看，随着我国“城镇化战略”的不断推进和深入，在市场化的推动下，城市基础设施建设将拥有较好的拓展空间和发展前景。

## 2、玉溪市基础设施建设行业的现状和前景

根据《2018 年玉溪市政府工作报告》，五年来，玉溪市全力推进五网建设，基础设施条件全面改善。新增高速公路通车里程 110 公里，改扩建农村公路 6274 公里；玉磨铁路开工建设，玉蒙铁路、昆玉电气化铁路建成通车，玉溪进入高铁时代。5 座通用机场规划建设加快，西南航空护林总站直升机场投入使用。大龙潭引水工程建成通水，13 件重点水源工程竣工蓄水，新增库容 2100 万立方米，解决了 57 万农村人口饮水安全问题。完成 4 座水电站、7 座风电场、5 座光伏电站建设，新增电力装机 64 万千瓦，建成 110 千伏以上输变电站 15 座、城市燃气管道 340 公里。华为玉溪云计算数据中心投入运营，移动通信基站增加到 1.4 万座，通信光缆线路发展到 5.4 万公里，行政村光纤宽带和 4G 网络全覆盖。建成公租房 6.3 万套，改造棚户区 3.9 万套、农村危房 9.6 万户。大力实施百村示范、千村整治，建成示范村 93 个、整治村 952 个。开展提升城乡人居环境行动，安装太阳能路灯 5 万盏，拆除临违建筑 392 万平方米，新建改建城乡公厕 1037 座，城市生活垃圾处理率达 97%，城镇生活污水处理率达 90%。29.6 万农业转移人口成为城镇居民，城镇化率提高 7.1 个百分点。

今后五年，玉溪市将加快综合交通设施建设，玉磨铁路建成通车，启动建设呈贡—澄江—江川—红塔区城际铁路，新增高速公路 800 公里，改造国省道 1300 公里、县乡道 1400 公里，全部自然村通硬化路。建成 5 个通用机场。加快骨干水源和民生水利工程建设，实现安全饮水全覆盖，配合推进滇中引水工程，新增蓄水库容 1 亿立方米。加快骨干电源、城乡电网和油气配套设施建设，构建清洁高效、安全低碳的现代能源体系。加快互联网出口带宽、物联网、4G 基础设施改造提升，启动 5G 设施建设，固定宽带家庭普及率达 80% 以上，建成面向南亚东南亚的通信枢纽和区域信息汇集中心。科学布局现代物流园区，建成区域性国际农产品交易中心和中国西南·玉溪国际物流港。

### 3、新平县基础设施建设行业的现状和前景

根据《2018 年新平彝族傣族自治县政府工作报告》，2017 年全年，交通网建设全面提速。新平通用机场完成初步选址，玉磨铁路新平段顺利推进。全面推进大戛高速公路建设，开工 17 条隧道、35 座桥梁。墨临高速新平段启动建设，积极开展永金高速新平段、戛洒至者东高速公路前期工作。加快构建二级公路网，完成国道 213 线新平段改造，县城至磨盘山、建兴马鹿塘至金山丫口至戛洒、老厂至大红山、水塘至者竜二级公路前期工作稳步推进。大力建设农村公路，开工 154 条 727.4 公里，全面启动 1000 公里一组一路通畅项目。水网建设扎实推进。“西水东调”纳入省级重点水利项目规划，前期工作有序推进。马鞍山水库完工蓄水，横山水库大坝封顶。洋发城水库扩建和阿者河水库、摆依寨水库、洋芋山水库前期工作稳步推进。抗旱增蓄五年行动有序开展，中央第八批小农水重点县建设二期项目加快实施。建成鱼塘梁子等高效节水减排项目。开工建设小坝塘除险加固工程 63 件，完工 36 件。37 件农村饮水安全巩固提升项目抓紧推进，洪流大沟、瓦房大沟等一批水利补短板项目如期实施。能源网建设取

得新突破。向阳山、哈科迪梁子风电场并网发电，天然气综合利用项目稳步推进。电网结构优化提升，改造农网线路 198 千米、完成中心村电网建设 66.6 千米。信息互联共享步伐加快。互联网基础设施不断完善，新建基站 92 座，县乡二级光纤骨干环网基本形成。完成“宽带乡村”国家试点工程，行政村互联网宽带实现全覆盖，4G 网络及光纤宽带建设持续推进，市民免费上网二期工程建设完工。“互联网+”广泛应用，电子政务协同办公系统全面推广，数字图书馆投入使用，教育信息化二、三期工程建设完工，网络购物、移动支付融入日常生活。

根据《2017 年新平县政府工作报告》及《新平彝族傣族自治县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，新平县将依托昆曼国际大通道，借助玉溪市提出的构建红塔区—峨山—新平—元江基础产业、高原特色农业、外向型经济产业发展轴的重要机遇，重点发展矿冶、生物资源、装备制造、现代物流、新能源新材料、文化旅游服务等产业。未来，新平县将抓住云南省加大基础设施建设的重大机遇，破瓶颈、补短板、强支撑，全力推进路网、水网、能源网、互联网等基础设施建设，夯实经济社会发展基础。以高等级公路为龙头，二级公路为骨架，农村公路为支撑，打通与周边邻县和县内联络线，着力构建方便快捷的发达综合交通网络。建成大开门至戛洒高速公路和永金高速新平至元江段。实施县城至磨盘山、水塘至者竜等二级公路建设，提升改造乡村公路，逐步硬化村组道路，支持好玉磨铁路、永金高速公路建设，抓好大戛高速、国道 323 改建等项目开工建设，实施中麻路、大保路等农村公路建设，抓紧建设洋发城、白沙河 2 座中型水库和 3 座小型水库。“十三五”期间，在市政基础设施方面，新平县将启动实施城市道路地下管廊，花山公园提升改造、纳溪湿地公园、综合档案馆等 18 个项目建设。在房地产开发方面，新平县将启动实施民族文



化产业园四期、大云酒店、凤凰夏苑三期、福润园三期、县城生态文化旅游示范区商品住宅、戛洒镇南片区开发建设等 16 个建设项目。

## （二）保障性住房建设行业现状和前景

### 1、我国保障性住房建设行业现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，主要由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房等构成，是与商品性住房相对应的一个概念。

为了促进房地产市场的平稳健康发展，改善广大居民的居住条件，实现“住有所居”的目标，国家通过调控和市场机制两种手段，不断完善住房保障体系和商品房供应体系，加大保障性安居工程和普通商品房的供应。2017 年，全国计划新开工建设保障性住房 700 万套，基本建成 480 万套。棚户区住房改造开工 609 万套。同时，提高大城市保障房比例，推进公租房和廉租房并轨运行，创新政策性住房投融资机制和工具，采取市场化运作方式，为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。各级政府增加财政投入，提高建设质量，保证公平分配，完善准入退出机制。另外，针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。

随着中国城市化进程的快速推进，城市化率的不断提升，保障性住房行业将在未来较长时期内快速发展。

### 2、玉溪市保障性住房建设行业现状及前景

根据玉溪市“十三五规划”，玉溪市预期户籍人口城镇化率将从 2015 年的 46.9% 增长至 2020 年的 60%，增长率为 13.1%。玉溪市城镇化的工作重点在于：推进在城镇有合法稳定住所和职业的农民工及新生代农民工、农村籍大中专学生、农村籍退役士兵及直系亲属转户进城，促进农业转移人口就近就地进城落户，带动其他农村人口转户进城，引导农业转移人口向

城镇有序迁移，建立健全转移人口市民化机制，统筹推进户籍制度改革和基本公共服务均等化。随着越来越多的农村人口将迁往城市安居落户，继续推动“安居工程”很有必要。玉溪市将着力解决低收入和中低收入家庭住房困难，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供应体系，有效保障城镇常住人口的住房需求。不断完善公共租赁住房、租赁补贴等多种方式改善城镇中低收入家庭、新就业毕业生居住条件。把进城落户农民完全纳入城镇住房保障体系，有效解决农民工的城市住房。以新农村重点建设、农村危房改造、农村居民地震安居工程、扶贫工程、易地搬迁等为重点，加快农村保障性住房建设，全面推进“棚户区”改造，改善基础设施条件，完善居住功能。2017 年，玉溪市城镇棚户区改造 10000 户、完成 8399 户，启动农村危房改造 4900 户、完成 15900 户。在此基础上，未来五年玉溪市还将继续新建 23105 套保障性住房，切实解决人民的住房问题，为人民谋利益。

### 3、新平县保障性住房建设行业现状及前景

目前，新平县尚有新平县城云新小区二期建设项目、克租克福满园住宅小区、马家箐福润园小区限价商品住房建设项目、新平县城马家箐公共租赁住房建设项目等正在建设之中。“十三五”期间，新平县将重点加快实施县城老城区、县城西片区两个棚户区改造建设项目和马家箐小区三期建设项目。

“十三五”期间，新平县将认真落实“农转城”政策措施，以农民工、城中村居民、失地农民等农业转移人口为重点，坚定不移贯彻实施我省加大城乡统筹力度、促进农业转移人口转变为城镇居民的重大战略部署，引导农业转移人口向城镇有序迁移。深入推进户籍制度改革，逐步建立城乡统一的户口登记制度，破除户籍分治管理形成的城乡差别。健全农业转移人口落户制度，因地制宜制定农业转移人口落户标准。积极引导外来务工人员

员落户，促进农业转移人口就近就地进城落户。着力解决好城中村居民和已征地未转城人员转户进城等历史遗留户籍问题。重点推进在城镇有合法稳定住所和合法稳定职业的农民工、新生代农民工、农村籍大中专学生、农村籍退役士兵转户进城，使具备条件的农业转移人口自愿有序转变为城镇居民。加快建立完善政府、企业以及个人共同参与的农业转移人口市民化成本分担机制，有效解决农业转移人口市民化的教育、医疗、就业、社会保障及住房保障等基本公共服务问题。加大对吸纳农业转移人口较多城镇的公共服务体系建设支持力度，增强城镇公共产品供给能力和吸纳农业转移人口的能力。建立完善住房保障制度，将农业转移进城人口纳入城镇保障性住房保障范围，并将城镇保障性住房建设延伸到乡镇。城镇化的历史机遇在未来几年内将让新平县的保障房建设行业充满活力。

### （三）发行人的行业地位及竞争优势

#### 1、发行人在行业中的地位

发行人作为新平县最主要的项目投资建设主体和国有资产经营管理主体，主要从事基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理、水务等城市公共事业行业，先后完成了新平县多项道路施工改造、土地整理、保障房建设和供排水等基础设施建设项目，在新平县的基础设施建设领域处于绝对主导地位。“十三五”期间，新平县还将大力建设发展旅游服务业，着力打造哀牢山—磨盘山—红河谷旅游经济带，推动旅游开发与城镇、文化、体育、产业、生态、乡村建设融合发展，把新平建设成为云南重要的特色民族文化生态休闲旅游目的地。此外，发行人还将开展多元化业务，加大对旅游产业的投入，发行人成长性可期，自身盈利能力将不断提升。随着新平县未来经济水平的提高与城镇化进程的加快，发行人在相关行业中的垄断地位将更加凸显。

#### 2.发行人的竞争优势

### （1）稳固的区域垄断地位

发行人作为新平县基础设施建设和保障房建设最重要的投资运营主体，承担了全县的道路改造建设、保障性住房建设、土地整理、水利投资、供排水工程、污水处理工程等任务，通过工程建设积累了丰富的经验，拥有一批技术精湛、作风过硬的工程项目施工管理和设计人才。发行人经营领域和投资范围涵盖了基础设施建设的各主要领域，处于区域垄断地位，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。

### （2）显著的政府政策支持优势

为加强国有资产的运营管理，加大城市基础设施建设力度，新平县政府高度重视发行人自身盈利能力和持续发展能力的培育。新平县政府通过优质资产整合、业务授权、财政补贴、税收优惠、政策支持等多种形式给予发行人大力支持，逐步盘活了城市存量资产。综合来看，新平县政府的支持大幅提升了公司整体实力和可持续发展能力，优化了资产质量，进一步增强了公司的业务发展和外部融资能力。

### （3）高效的管理运营能力

发行人的业务优势明显，在长期城建投资建设运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序，在管理、运营项目较多的情况下，仍能较好地控制项目的工期、质量以及成本。发行人以市场化和专业化的模式进行管理和运营，达到利润最大化，实现国有资产的保值和增值。公司一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，在投资政府性项目时建立了有效的运营模式，所有政府性项目均按照市场化原则操作，签订协议，明确各自的责任和权利关系，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了关键作用。

### （4）行业的竞争优势

发行人在新平县城基础设施建设行业、城市供排水、土地一级开发整理行业处于区域垄断地位，基本无外来竞争，市场相对稳定，持续盈利能力较强。随着新平县经济的快速发展和城市化进程的不断推进，公司的业务量和效益将同步增加。

#### （5）对外融资优势

为圆满完成新平县基础建设项目的投资建设任务，发行人充分发挥区域资源整合和投资主体的功能，采用商业贷款和资本市场融资相结合的模式，为新平县基础设施建设和公用事业发展提供了极大支持。商业贷款方面，发行人拥有良好的资信条件，与众多金融机构建立了密切的合作关系，曾被玉溪市银行业协会评为 2014-2015 年度“守信客户”。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持。多渠道的融资途径使得业务拓展能力有了可靠的保障，为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

### 四、发行人地域经济情况

#### （一）区域概况

玉溪市位于云南省中部，北接省会昆明市，西南连普洱市，东南邻红河哈尼族彝族自治州，西北靠楚雄彝族自治州。玉溪市总面积达 15285 平方千米，下辖 2 区 4 县 3 自治县，行政驻地红塔区。“十三五”期间，玉溪市将根据土地、水资源和生态环境承载能力，结合城镇发展的现状条件，综合考虑产业布局、交通网络、资源禀赋等要素，围绕滇中城市经济圈一体化发展，城市北进东拓、产业轴带聚集，构建“一核、双心、两轴、四城、多节点”的玉溪新型城镇化空间布局框架。在统筹区域发展的基础上，加快易门、华宁、新平、元江四县建设，增强区域发展带动能力。新平县也将依托昆曼国际大通道，借助玉溪市构建红塔区—峨山—新平—元江基

础产业、高原特色农业、外向型经济产业发展轴的机会，重点发展矿冶、生物资源、装备制造、现代物流、新能源新材料、文化旅游服务等产业。

新平县位于玉溪市西南部，东与峨山县毗邻，东南与石屏县接壤，南连元江县，西南接墨江县，西与镇沅县相接，北与双柏县相望。距昆明市 180 公里，距玉溪市 90 公里。新平县辖 2 街道 4 镇 6 乡，国土面积 4223 平方千米，户籍人口约为 28 万人，有彝、傣、哈尼、拉祜、回、白、苗等 17 个民族。新平县有矿产资源达 37 种，主要有金、铜、铁、铬铝、钼、铀、煤、石灰岩、白云石、石棉、滑石、大理石等。其中铁矿探明储量 5.44 亿吨，铜矿探明储量 147.46 万吨，煤炭储量 620 万吨，可开采量 250 万吨，锌矿储量 36.2 万吨，大理石储量 2.6 亿立方米。

新平县特色农业发展迅速，柑橘产业迅猛推进。新平县充分发挥“褚橙”品牌效应，组建新平柑橘集团公司，实施规模化发展，全力打造柑橘产业，推进漠沙鱼塘梁子万亩柑橘生态园建设，加快建设集果品分选、仓储、物流为一体的交易市场，初步建立全县柑橘科技体系和质量控制体系。2017 年 1 至 4 月完成水果种植总面积 13.77 万亩，同比增 18.4%，其中：柑橘面积 9.35 万亩（新植柑橘 1.43 万亩）；实现水果产量 342.5 万公斤，同比增 0.05%，实现收入 594.5 万元，同比增 0.06%。

新平县按照“有主体、有基地、有加工、有展示、有文化、有品牌”的六有标准，立足县域实际，突出特色产业，树立优势品牌，发展特色农业庄园，积极推进庄园经济建设。目前，以“褚橙庄园”、“琴淮酒庄”、“猫哆哩庄园”、“中国·新平樱花庄园”和“云南新平桔荔庄园”等为代表的庄园经济建设已取得明显实效，“庄园经济”品牌逐渐形成，庄园经济效应日益显现，有力地带动了县内其他产业的发展和农民增收致富。

依托独特的民族文化和优良的生态资源，近年来，新平县以打造花腰傣、哀牢山、褚橙等旅游品牌为重点，做好生态旅游、休闲旅游、度假旅

游、观光旅游、民俗体验旅游、探险旅游等文章，形成了花腰傣风情体验游、哀牢山自然生态游和磨盘山秀美风光游等深受广大游客喜爱的主题路线。并且依托花腰傣文化，打造了戛洒特色旅游小镇。全县呈现出旅游产业蓬勃发展、游客人次和旅游经济持续增长、全面带动第三产业健康发展的良好局面。

## （二）经济发展情况

2017 年，面对经济下行压力持续加大、卷烟产销下滑等严峻形势，玉溪市人民政府在市委的坚强领导下，在市人大和市政协的监督支持下，团结和依靠全市各族人民，认真贯彻省委、省政府重大决策部署和市第五次党代会精神，统筹推进稳增长、调结构、促改革、惠民生、防风险各项工作，综合施策、精准发力，经济保持平稳发展，社会保持和谐稳定。

2017 年，玉溪市完成现价生产总值（GDP）1,415.1 亿元，按可比价格计算增长 9.3%。分产业看，第一产业增加值 142.0 亿元，增长 6.3%；第二产业增加值 729.4 亿元，增长 7.9%；第三产业增加值 543.7 亿元，增长 12.0%。三次产业结构由上年的 10.3：52.2：37.5 调整为 10.0：51.6：38.4。一、二、三产业分别拉动 GDP 增长 0.6、4.3、4.4 个百分点，对经济增长的贡献率分别为 6.8%、45.9%和 47.3%。全市人均生产总值达到 59510 元，按可比价格计算增长 8.9%。非公经济实现增加值 515 亿元，增长 13.3%，占全市生产总值比重为 36.4%，比上年提高 1.1 个百分点，拉动全市经济增长 4.6 个百分点，对全市经济增长贡献率达 49.8%。玉溪市一般公共预算收入完成 137.22 亿元，增长 4.7%。其中增值税完成 49.05 亿元万元，增长 30.0%；营业税完成 0.12 亿元，下降 97.7%；企业所得税完成 5.46 亿元，增长 28.8%；城市维护建设税完成 16.51 亿元，增长 5.8%。

玉溪市把五网<sup>2</sup>建设作为头等大事，基础瓶颈实现突破。制定实施五网建设五年行动计划，投入 3.8 亿元前期工作经费，强化现场推进，加快 167 个重大项目建设，完成投资 188 亿元。路网建设全面提速。昆玉电气化铁路竣工通车，玉溪迎来高铁时代。玉磨铁路征地拆迁基本完成，工程建设加快推进。武易高速玉溪段、昆明绕城高速东南段主体工程完工，晋红、江通高速进展顺利，澄川、大戛、元蔓和弥玉、玉楚高速试验段开工建设，国道 213 线、省道 313 线改造加快推进，改扩建农村公路 1,671 公里。水网建设扎实推进。大龙潭引水工程向星云湖补水 1,000 万方，苗茂、鲁布 2 座中型水库和 8 座小型水库建设进展顺利，病险水库除险加固 58 座，解决了 15.3 万农村人口饮水安全问题。新增高效节水灌溉面积 15.5 万亩。能源网建设力度加大。中石油玉溪油库主体工程完工，建成天然气管道支线 171 公里、城市燃气管道 110 公里，推广使用天然气 585 万立方米。库容 18 亿立方米、装机 27 万千瓦的戛洒江一级水电站开工，建成 4 座风电场、3 座光伏电站，10 座输变电站建成投产，电动汽车集中式充电站开工。互联网建设全面推进。加快信息惠民、宽带中国、宽带乡村、智慧城市试点建设，新增全光网端口 27 万个，新建移动基站 1,100 座，行政村实现光纤宽带和 4G 全覆盖。“互联网+”广泛应用，区域卫生信息平台基本建成，621 所中小学教育云服务终端投入使用。航空网建设正式启动。先后与美中基金、广东龙浩、昆钢集团、雪域飞鹰运动航空签订产业战略合作协议，江川、新平、元江通用机场前期工作启动，南方航空护林总站直升机场完成主体工程。

#### 2015 年-2017 年云南省下属各市（州）GDP 及增长速度

单位：亿元、%

市（州）	2017 年		2016 年		2015 年	
	GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
昆明市	4,857.64	9.70	4,300.00	8.50	3,970.00	6.92
曲靖市	1,941.12	10.00	1,765.00	9.00	1,630.30	5.29

<sup>2</sup>五网指路网、航空网、能源保障网、水网、互联网。



红河州	1,478.57	10.80	1,336.79	10.10	1,222.30	8.45
<b>玉溪市</b>	<b>1,415.14</b>	<b>9.30</b>	<b>1,311.90</b>	<b>7.60</b>	<b>1,245.70</b>	<b>5.15</b>
大理州	1,066.55	9.70	974.20	9.00	901.10	8.26
昭通市	832.45	9.00	768.23	8.60	709.20	5.93
楚雄州	937.37	10.80	847.12	11.00	763.00	8.13
文山州	809.11	10.00	735.88	10.00	670.80	8.92
保山市	678.94	11.00	613.40	11.12	552.00	9.72
普洱市	624.59	10.50	568.00	10.20	514.40	7.85
临沧市	604.06	10.00	552.40	10.20	502.10	7.95
丽江市	339.48	9.40	310.18	7.00	290.00	7.53
西双版纳州	393.84	8.70	366.03	8.60	335.90	9.76
德宏州	356.97	10.70	321.00	9.40	292.30	6.60
迪庆州	198.65	11.00	180.60	10.60	161.10	9.44
怒江州	141.50	10.90	126.46	13.30	113.45	9.60

资料来源：云南省各市（州）2015-2017年国民经济和社会发展统计公报和2018年政府工作报告

从云南省下属各市（州）GDP及增长速度情况来看，近年来玉溪市经济总量稳居云南省前列。2017年度，玉溪市实现地区生产总值1,415.14亿元，按可比价计算比上年增长9.30%。

#### 2015 年-2017 年云南省下属各市（州）财政收入及增长速度

单位：亿元、%

市（州）	2017 年		2016 年		2015 年	
	公共财政收入	增长率	公共财政收入	增长率	公共财政收入	增长率
昆明市	560.90	5.80	530.00	5.50	502.22	5.10
红河州	141.30	6.20	133.10	8.00	123.24	11.00
<b>玉溪市</b>	<b>137.22</b>	<b>4.70</b>	<b>131.10</b>	<b>5.00</b>	<b>124.80</b>	<b>9.90</b>
曲靖市	136.20	7.80	126.30	7.00	118.09	2.10
大理州	87.00	6.10	82.01	5.00	78.10	3.70
普洱市	53.22	6.20	50.10	6.00	47.49	5.60
楚雄州	80.26	9.00	73.64	8.00	68.19	7.00
昭通市	67.50	13.0	59.80	8.20	55.27	8.30
丽江市	40.06	-15.10	48.25	4.00	47.77	3.70
文山州	56.88	4.00	54.69	9.50	52.04	2.60
保山市	62.32	8.40	57.50	10.07	52.24	10.07
临沧市	40.04	4.50	38.30	2.60	38.10	2.25
德宏州	33.77	3.59	32.60	2.00	31.96	3.10
西双版纳州	28.46	-6.63	30.48	6.60	30.80	7.00
迪庆州	18.78	13.82	16.50	6.00	15.53	7.10
怒江州	9.93	4.9	9.46	5.14	9.00	-3.54

资料来源：云南省各市（州）2015-2017年国民经济和社会发展统计公报和2018年政府工作报告

随着玉溪市经济的快速发展，玉溪市财政收入稳步增长。2015年至2017年，玉溪市公共财政收入分别为124.80亿元、131.10亿元和137.22亿元。

公共财政收入稳居云南省第一梯队。

新平县凭借良好的产业基础和产业发展格局，加快推进创新开放，产业结构不断优化，各项经济指标保持着较快的增长。2017年，新平县实现生产总值139.7亿元，按可比价计算，比上年增长12.5%，增速高于全市水平3.2个百分点，列全市第六位。分产业看，第一产业增加值20.3亿元，比上年增长6.7%，增速高于全市水平0.4个百分点，列全市第一位；第二产业增加值53.9亿元，比上年增长12.2%，增速高于全市水平4.3个百分点，列全市第七位；第三产业增加值65.5亿元，比上年增长14.5%，增速高于全市水平2.5个百分点，列全市第二位。三次产业对GDP的贡献率分别为7.8%、40.0%、52.2%，拉动率分别为1.0、5.0、6.5个百分点。

#### 2015 年-2017 年新平县经济发展情况

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
地区生产总值	139.70	124.68	113.05
第一产业增加值	20.30	18.64	16.90
第二产业增加值	53.92	48.62	45.63
第三产业增加值	65.45	57.42	50.52
全年固定资产投资	142.55	111.01	80.59
社会消费品零售总额	24.22	21.51	19.25
金融机构存款余额	109.89	96.37	82.83
金额机构贷款余额	83.59	68.97	61.40

资料来源：新平县统计局

近年来，新平县政府统筹规划，加快转变经济发展方式，推进经济转型升级。2017 年，新平县实现地区生产总值 139.70 亿元，其中第三产业增加值 65.50 亿元。新平县安排财政专项资金，重点支持微型企业新建、技改扩建、自主创新、转型升级等项目补助和担保贷款，新增扶持发展微型企业 200 户以上，大力发展特色农业。落实高原特色农业发展规划，推动农业产业庄园化、规模化、品牌化发展，全面推进国家现代农业示范区建设。目前已培育出滇橙集团等多家柑橘产业相关企业，带动权限水果产业提速发展。

新平县财政实力持续增强，财政收入质量稳步提升。2017 年全县实现一般公共预算收入 12.70 亿元，增长 5.31%。2017 年新平县财政支出 30.90 亿元，比上年增长 0.9%，其中一般公共预算支出 27.90 亿元，比上年增长 3.0%。

#### 2015 年-2017 年新平县公共财政预算收支情况

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
公共财政预算收入	12.70	12.06	11.22
公共财政预算支出	27.90	27.06	23.60

资料来源：新平县统计局

#### 玉溪市各县区 2017 年公共财政预算收入

县（区）	公共财政预算收入（亿元）	增长率（%）	排名
红塔区	16.59	-23.2	1
<b>新平县</b>	<b>12.67</b>	<b>5.00</b>	<b>2</b>
澄江县	8.76	19.6	3
江川区	7.10	21.90	4
易门县	6.08	4.40	5
通海县	5.58	7.50	6
元江县	4.88	15.20	7
峨山县	4.33	3.60	8
华宁县	4.21	6.50	9

资料来源：云南省玉溪市2017年国民经济和社会发展统计公报

发行人业务与地方经济的发展密切相关，作为新平县政府下属最主要的综合类重大项目投资及国有资产运营实体之一，发行人通过不断整合优质资源、拓展投资领域、优化资产结构，经过多年发展，发行人业务范围涉及基础设施、供排水业务、保障房建设、旅游服务等多个产业的建设和运营，拥有基础设施建设收入、保障性住房代建收入和供排水收入等稳定的经营性收入来源，在新平县社会经济发展中发挥着举足轻重的作用。

#### （三）新平县其他平台公司及债券融资情况

新平县主要平台公司共有两家，分别为新平县城镇建设投资有限公司及新平县国有资产经营有限责任公司。

新平县国有资产经营有限责任公司于 1998 年 8 月 3 日经新政发(1998)117 号文件批准成立。公司经营范围：财政周转金部分债权转股权业务、国家政策规定转为国有股业务、受托股权抵押担保业务、受托托管业务、自营业务，经批准的其他业务；集中管理县级财政用于中心城区基础设施、基础产业和部分社会事业项目的建设资金；矿产资源开发咨询服务；矿产品销售；开展农林牧副渔业、农业综合开发、农业基础设施、农产品加工项目投资、路网、水网、线网基础设施项目投资以及生态建设项目投资。新平县国有资产经营有限责任公司通过部分国有资金股份化和财政周转金债权转股权，改善国有企业资本结构，增强企业活力；通过高效运营国有资金，促进产权流动与产权重组，优化国有产权结构，适应经济体制和经济增长方式两个根本性转变。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本 4,446.00 万元，公司资产总额 1,646,58.09 万元，负债总额 1,445,20.59 万元，所有者权益 201,37.49 万元。截至本募集说明书出具日，新平县国有资产经营有限责任公司尚未在资本市场上融资。

## 第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日合并资产负债表，2015年度、2016年度、2017年度的合并利润表及利润分配表，2015年度、2016年度、2017年度的合并现金流量表进行了审计。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对审计结果出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字〔2018〕第230033号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人的2015年及2016年、2017年财务数据均引自上述经审计的财务报表。

### 一、发行人财务总体情况

#### （一）发行人的主要财务数据与指标

发行人最近三年及一期的合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总额	594,651.80	627,471.04	579,650.30	483,655.29
流动资产	514,485.62	550,093.97	525,790.75	443,388.67
其中：存货	347,232.46	324,752.30	292,393.51	262,689.64
货币资金	36,903.51	106,327.65	67,442.19	40,722.40
应收账款	28,851.93	25,869.42	45,780.18	56,966.33
预付款项	33,011.60	14,940.50	53,215.81	14,920.73
其他应收款	66,070.11	77,138.77	65,094.62	67,935.18
其他流动资产	2,416.00	1,065.34	1,864.43	154.39
非流动资产	80,166.19	77,377.07	53,859.55	40,266.61
其中：固定资产	37,390.05	37,690.54	32,610.21	32,913.93
在建工程	23,755.14	20,493.88	18,902.66	5,759.44
无形资产	6,478.02	6,626.21	2,029.41	1,123.58
负债合计	274,184.82	316,761.86	264,641.40	183,199.26
流动负债	165,177.36	184,036.22	180,894.99	124,741.06

其中：其他应付款	96,923.55	101,484.33	125,815.63	57,637.33
<b>非流动负债</b>	<b>109,007.46</b>	<b>132,725.64</b>	<b>83,746.41</b>	<b>58,458.20</b>
其中：长期借款	72,857.14	69,571.43	71,480.00	55,500.00
专项应付款	30,323.50	56,040.58	12,266.41	2,958.20
<b>净资产（含少数股东权益）</b>	<b>320,466.98</b>	<b>310,709.18</b>	<b>315,008.90</b>	<b>300,456.02</b>

发行人最近三年及一期的合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业总收入	26,950.26	28,399.56	25,291.75	35,815.01
营业总成本	26,751.06	27,935.60	27,130.54	35,447.57
营业利润	10,199.20	8,767.42	-1,838.79	367.44
利润总额	10,215.84	8,722.40	9,090.36	12,835.65
净利润	9,782.63	8,192.21	8,942.29	12,136.78

发行人最近三年及一期的合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-56,859.93	48,916.08	22,049.67	4,421.13
投资活动产生的现金流量净额	-4,009.98	-24,681.92	-16,052.34	-3,632.88
筹资活动产生的现金流量净额	-8,554.23	16,151.30	27,222.47	7,628.08
现金及现金等价物净增加额	-69,424.14	40,385.46	33,219.79	8,416.32

发行人最近三年的有关财务指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率（倍）	2.99	2.91	3.55
速动比率（倍）	1.22	1.29	1.45
资产负债率（%）	50.48	45.66	37.88
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.07
应收账款周转率（次）	0.79	0.49	0.69
存货周转率（次）	0.09	0.08	0.11
净资产收益率（%）	2.62	2.91	4.43

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、总资产周转率=主营业务收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]
- 5、应收账款周转率=主营业务收入/[(应收账款期初数+应收账款期末数)/2]
- 6、存货周转率=主营业务成本/[(存货期初数+存货期末数)/2]
- 7、净资产收益率=净利润/[(净资产期初数+净资产期末数)/2] ×100%

## (二) 发行人财务分析

### 1、发行人财务情况概述

截至2017年12月31日，发行人资产总额627,471.04万元，负债总额316,761.86万元，所有者权益310,709.18万元，资产负债率50.48%。

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，公司分别实现营业总收入 35,815.01 万元、25,291.75 万元、28,399.56 万元，分别实现净利润 12,136.78 万元、8,942.29 万元、8,192.21 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 4,421.13 万元、22,049.67 万元、48,916.08 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-3,632.88 万元、-16,052.34 万元、-24,681.92 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 7,628.08 万元、27,222.47 万元、16,151.30 万元。

### 2、偿债能力分析

发行人最近三年的主要偿债能力指标

单位：万元

项目		2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总额		627,471.04	579,650.30	483,655.29
其中：流动资产		550,093.97	525,790.75	443,388.67
负债总额		316,761.86	264,641.40	183,199.26
其中：流动负债		184,036.22	180,894.99	124,741.06
短期偿债指标	流动比率（倍）	2.99	2.91	3.55
	速动比率（倍）	1.22	1.29	1.45
长期偿债指标	资产负债率（%）	50.48	45.66	37.88

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

## 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

从短期偿债能力来看，2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人的流动比率分别为 3.55、2.91、和 2.99，速动比率分别为 1.45、1.29、和 1.22，短期偿债指标表现良好，流动比率、速动比率均保持在较高水平。2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人短期偿债指标均保持在较稳定的水平，体现发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较好，短期偿债能力良好。

从长期偿债能力来看，2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人的资产负债率分别为 37.88%、45.66%和 50.48%，资产负债率处于较低水平。整体来看，发行人具有较好的长期偿债能力，资产对长期债务的偿还具有较高的保证。

本期债券发行后，以 2017 年 12 月 31 日经审计的财务数据为基准测算，发行人资产负债率水平将由 50.48%上升至 54.14%（按照本期债券发行规模 5 亿元计算），债券发行后资产负债率指标仍处于合理水平，发行人资产负债结构合理，长期偿债能力较强。

## 资产负债率模拟测算

单位：万元

项目	发债前	发债后（模拟）
总资产	627,471.04	677,471.04
总负债	316,761.86	366,761.86
流动负债	184,036.22	184,036.22
非流动负债	132,725.64	182,725.64
净资产（含少数股东权益）	310,709.18	310,709.18
资产负债率	50.48%	54.14%

## 3、营运能力分析

## 发行人最近三年的主要营运能力指标

单位：万元



项目	2017 年度/年末	2016 年度/年末	2015 年度/年末
营业总收入	28,399.56	25,291.75	35,815.01
营业总成本	27,935.60	27,130.54	35,447.57
存货	324,752.30	292,393.51	262,689.64
应收账款	25,869.42	45,780.18	56,966.33
其他应收款	77,138.77	65,094.62	67,935.18
资产总额	627,471.04	579,650.30	483,655.29
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.07
应收账款周转率（次）	0.79	0.49	0.69
存货周转率（次）	0.08	0.08	0.11

注：

1、总资产周转率=主营业务收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]

2、应收账款周转率=主营业务收入/[(应收账款期初数+应收账款期末数)/2]

3、存货周转率=主营业务成本/[(存货期初数+存货期末数)/2]

2015-2017 年度，发行人的应收账款周转率依次为 0.69、0.49 和 0.79，发行人应收账款周转率有所改善，主要是由于受政府支付进度较快，影响因素较大。

2015-2017 年度，发行人的存货周转率依次 0.11、0.08 和 0.08，该项指标水平较低，一方面是发行人承担的委托代建项目投资的增加，导致开发成本增加较快，另一方面是发行人通过招拍挂取得的土地资产增加，导致存货资产规模较大。由于发行人从事新平县内市政基础设施建设等工程项目，业务具有投资规模大、建设周期长、资金回收慢的特点，存货周转率处于较低水平，符合所在行业特点。

2015-2017 年度，发行人的总资产周转率依次为 0.07、0.05 和 0.05，该指标水平相对较低，主要是由于发行人基础设施建设项目投资不断增加以及县政府为发行人的长远发展，持续增加资产，导致发行人最近三年资产规模增长幅度大于收入增长幅度，从而使得发行人的总资产周转率处于相对较低的水平。未来随着发行人委托代建业务、棚户区改造项目建设及运营等板块的发展，营业收入将稳步增长，该项指

标将有所改善。

#### 4、盈利能力分析

##### 发行人最近三年的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
营业总收入	28,399.56	25,291.75	35,815.01
营业总成本	28,935.60	27,130.54	35,447.57
营业利润	8,767.42	-1,838.79	367.44
利润总额	8,722.40	9,090.36	12,835.65
净利润	8,192.21	8,942.29	12,136.78
净资产（含少数股东权益）	310,709.18	315,008.90	300,456.02
净资产收益率（%）	2.62	2.91	4.43

注：净资产收益率=净利润/所有者权益×100%

截至 2017 年末，发行人营业总收入主要是由委托代建收入、水费收入、房屋销售收入、项目管理费收入、担保费收入、土地出让收入、材料销售收入、公路工程收入、物业管理收入、其他业务收入等构成，发行人 2015-2017 年度实现主营业务收入分别为 35,690.62 万元、25,109.19 万元和 28,324.33 万元。2015-2017 年度，公司委托代建收入分别实现 34,074.91 万元、23,240.15 万元和 16,215.61 万元，占各年主营业务收入比重分别达到 95.47%、92.56%和 57.25%，委托代建收入是发行人主营业务收入的主要来源。同时 2016 年度，受代建项目建设及决算进度影响，委托代建业务收入有一定程度下滑发行人账面开发成本储备充分，且投资强度也在不断加大，随着项目的滚动开发，未来发行人代建业务收入不存在持续下滑的基础，且有望实现增长。未来随着发行人下属子公司供水业务、担保业务、旅游业务的不断发展，发行人收入来源将更加多元化，对委托代建收入的依赖也将逐步降低，多元化业务收入将有望持续增长。

2015-2017 年度，发行人实现净利润分别为 12,136.78 万元、8,942.29 万元和 8,192.21 万元，三年平均净利润为 9,757.09 万元；净资产收益率分别为 4.43%、2.91%和 2.62%。近年来，发行人盈利水平有较大波动，但整体处于较高水平，净资产收益率水平也保持在较稳定的水平。未来随着发行人已投资项目逐步实现收入以及其他业务板块的陆续投入运营，发行人盈利能力有望进一步增强。

为支持发行人基础设施投资及保障房建设业务发展，近年来新平县政府对发行人的财政补贴政策也具有较大的力度。2015-2017 年度，发行人财政补贴收入分别为 12,517.31 万元、10,652.28 万元和 8,321.47，处于较高水平。发行人最近三年营业收入占营业收入与补贴收入之和比例分别为 77.34%、74.10%和 70.36%，三年占比平均为 73.93%，满足发改办财金〔2010〕2881 号等文件“偿债资金来源 70%以上(含 70%)必须来自自身收益”的相关要求。

#### 发行人最近三年的补贴收入情况

单位：万元

收入项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
政府补贴收入	8,321.47	10,652.28	12,517.31

## 5、现金流量分析

#### 发行人最近三年的主要现金流量指标

单位：万元

项目		2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量	流入	151,353.69	196,660.76	103,062.74
	流出	102,437.61	174,611.10	98,641.62
	净额	<b>48,916.08</b>	<b>22,049.67</b>	<b>4,421.13</b>
投资活动产生的现金流量	流入	0.00	384.00	0.00
	流出	24,681.92	16,436.34	3,632.88
	净额	<b>-24,681.92</b>	<b>-16,052.34</b>	<b>-3,632.88</b>
筹资活动产生的现金流量	流入	44,400.00	59,800.00	18,500.00

	流出	28,248.70	32,577.53	10,871.92
	净额	<b>16,151.30</b>	<b>27,222.47</b>	<b>7,628.08</b>
现金及现金等价物增加额		40,385.46	33,219.79	8,416.32

从经营活动看，2015-2017年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为4,421.13万元、22,049.67万元和48,916.08万元，经营活动产生现金的能力持续增强。2015年和2016年，发行人部分委托代建项目完工结算，发行人经营活动产生的现金流量指标回正。2015-2017年度发行人经营性现金流持续改善，未来随着发行人前期投入项目收益的逐步实现以及业务多元化发展，发行人经营活动具备持续产生现金流的能力。

从投资活动看，2015-2017年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-3,632.88万元、-16,052.34万元和-24,681.92，投资活动现金流量净额均为负值，主要由于近三年发行人项目投资加大所致。2016年受在建工程投资增大以及对外投资的影响，当年投资活动现金净流出规模较大。近年来适度规模的资金投入，对于未来保持公司长期持续发展能力具有重要意义。随着公司未来各项业务的成熟，投资活动资金支出有望下降，同时投资收益将逐年得到体现，投资活动现金流情况有望改善。

从筹资活动看，2015-2017年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为7,628.08万元、27,222.47万元和16,151.30万元，最近三年筹资活动产生的现金流量净额均为正，主要是随着发行人业务活动投资规模的增加，对项目融资的需求不断增加，因此融资规模较大。发行人在保持一定额度的长期银行借款的同时，未来还将通过发行企业债券、资产证券化等直接方式拓宽融资渠道，降低融资成本，为公司未来业务的快速拓展提供有效的支持。

## 二、资产负债结构分析

2015-2017 年末，发行人的资产总额分别为 483,655.29 万元、579,650.30 万元和 627,471.04 万元，负债总额分别为 183,199.26 万元、264,641.40 万元和 316,761.86 万元，资产负债率分别为 37.88% 和 45.66% 和 50.48%，公司资产负债率处于相对较低水平。

### （一）资产结构分析

2015-2017 年各年年末，公司资产结构如下：

发行人最近三年资产结构情况表

单位：万元，%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产</b>	<b>550,093.97</b>	<b>87.67</b>	<b>525,790.75</b>	<b>90.71</b>	<b>443,388.67</b>	<b>91.67</b>
其中：存货	324,752.30	51.76	292,393.51	50.44	262,689.64	54.31
货币资金	106,327.65	16.95	67,442.19	11.63	40,722.40	8.42
其他应收款	77,138.77	12.29	65,094.62	11.23	67,935.18	14.05
预付账款	14,940.50	2.38	53,215.81	9.18	14,920.73	3.08
应收账款	25,869.42	4.12	45,780.18	7.90	56,966.33	11.78
其他流动资产	1,065.34	0.17	1,864.43	0.32	154.39	0.03
<b>非流动资产</b>	<b>77,377.07</b>	<b>12.33</b>	<b>53,859.55</b>	<b>9.29</b>	<b>40,266.61</b>	<b>8.33</b>
其中：固定资产	37,690.54	6.01	32,610.21	5.63	32,913.93	6.81
在建工程	20,493.88	3.27	18,902.66	3.26	5,759.44	1.19
无形资产	6,626.21	1.06	2,029.41	0.35	1,123.58	0.23
递延所得税资产	306.79	0.05	314.38	0.05	150.07	0.03
长期待摊费用	28.7	0.00	2.90	0.00	319.60	0.07
<b>资产总额</b>	<b>627,471.04</b>	<b>100.00</b>	<b>579,650.30</b>	<b>100.00</b>	<b>483,655.29</b>	<b>100.00</b>

2015-2017 年末，发行人的资产总额分别为 483,655.29 万元、579,650.30 万元和 627,471.04 万元；净资产分别为 300,456.02 万元、315,008.90 万元和 310,709.18 万元。发行人总资产规模总体呈增长趋势，净资产规模持续增长。发行人近三年资产规模增长较快，一方面为县政府为支持发行人的发展，不断注入经营性资产，净资产规模不

断增加；另一方面为发行人为应对基础设施项目投资规模的持续增加，加大了对外融资力度，导致负债规模也有所上升。

从资产结构来看，发行人流动资产占比较大。2015-2017 年，发行人流动资产占总资产比重分别为 91.67%和 90.71%和 87.67%，占比保持稳定。

截至 2017 年末，流动资产主要包括存货、货币资金、其他应收款、预付账款、应收账款、其他流动资产，占资产总额的比重分别为 51.76%、16.95%、12.29%、2.38%、4.12%、0.17%；非流动资产主要为固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、长期待摊费用，占资产总额的比重分别为 6.01%、3.27%、1.06%、0.05%、0.00%。

综合来看，公司总资产构成中，存货、货币资金、其他应收款、应收账款和固定资产占比较高，截至 2017 年末，上述资产占资产总额的比重分别为 51.76%、16.95%、12.29%、4.12%和 6.01%，合计占资产总额的比重为 91.13%。

### 1、存货

发行人存货主要由开发成本和待开发土地使用权等构成。2015-2017 年末，发行人存货分别为 262,689.64 万元、292,393.51 万元和 324,752.30，存货占总资产的比例分别为 54.31%、50.44%和 51.76%。存货中开发成本占比较高，主要由受政府委托建设项目建设成本构成。

#### 发行人近两年存货构成情况

单位：万元

存货	2017 年末	2016 年末
库存商品	754.77	1,321.47
原材料	164.20	23.84
低值易耗品	2.97	2.97
开发产品	225.00	225.00
开发成本	235,109.49	197,241.38

工程施工	1,985.95	3,901.77
土地使用权	86,509.92	89,677.07
合计	324,752.30	292,393.51

存货中开发成本占比最高，开发成本占存货的比例为 72.40%。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人开发成本构成如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	项目名称	是否政府代建	金额
1	新平工业投资	云南环保生态透水砖项目	是	192.91
2	新平县城至三江口公路建设指挥部	新三公路	是	186,942.42
3	新平城投本部	城南一号路建设项目	是	0.33
4	新平城投本部	嘎洒关圣庙易地搬迁项目	是	63.50
5	新平城投本部	嘎洒江滩涂整治建设项目	是	1,063.05
6	新平城投本部	嘎洒污水处理和生活垃圾处理工程	是	0.15
7	新平城投本部	河滨路（体育馆段）道路提升改造项目	是	52.25
8	新平城投本部	花山生态旅游度假区建设项目	是	8.49
9	新平城投本部	嘎洒大道环卫设施建设项目	是	0.33
10	新平城投本部	嘎洒东磨大桥至小槟榔园三叉口太阳能灯工程	是	2.01
11	新平城投本部	嘎洒花腰傣民族文化遗产园建设项目	是	29.13
12	新平城投本部	嘎洒集镇南恩河南岸街头游园建设项目	是	87.38
13	新平城投本部	嘎洒特色小镇建设项目	是	1,475.20
14	新平城投本部	嘎洒屋脊轮廓灯带安装项目一标段	是	99.10
15	新平城投本部	嘎洒新型集贸市场基础设施配套建设项目	是	3.35
16	新平城投本部	嘎洒镇凤凰广场提升改造项目	是	602.02
17	新平城投本部	嘎洒镇关圣庙易地扶贫搬迁建设项目	是	4,060.47
18	新平城投本部	嘎洒镇青树社区廉租房修缮项目	是	8.00
19	新平城投本部	建兴马鹿塘搬迁项目	是	0.04
20	新平城投本部	老厂乡黑查莫净水供水工程建设项目	是	41.08
21	新平城投本部	老厂易地扶贫搬迁建设项目	是	427.74
22	新平城投本部	漠沙小坝多搬迁项目	是	281.92
23	新平城投本部	生态旅游示范区（一期）1 号路项目工程	是	896.61
24	新平城投本部	生态旅游示范区（一期）工程规划 3 号路项目	是	120.39
25	新平城投本部	水井建设项目	是	12.14
26	新平城投本部	水塘哪得龙易地扶贫搬迁项目	是	883.34
27	新平城投本部	四小交通隔离护栏项目	是	8.49
28	新平城投本部	松香厂建设项目	是	0.80
29	新平城投本部	西片区整体城镇化项目	是	1,258.47
30	新平城投本部	县城太平路至保障房道路改造建设项目	是	6.02
31	新平城投本部	消防工程建设项目	是	2,045.37
32	新平城投本部	新平大道增光添彩一期建设项目	是	150.00
33	新平城投本部	新平锦绣路（水韵路-团山路）道路建设项目	是	0.49
34	新平城投本部	新平锦绣路桥建设项目	是	0.94
35	新平城投本部	新平生态旅游文化示范区规划 2-4 道路建项目	是	36.51

2019 年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书

36	新平城投本部	新平县城“增光添彩”建设项目	是	91.71
37	新平城投本部	新平县城棚户区改造建设项目	是	16.04
38	新平城投本部	新平县城市生活垃圾填埋场项目	是	22.57
39	新平城投本部	新平县国家综合档案馆建设项目	是	74.45
40	新平城投本部	新平县民族文化中心项目	是	25.03
41	新平城投本部	新平县纳溪住宅小区 1-4 号规划道路铺设工程	是	562.19
42	新平城投本部	园林环卫管理用房（危房拆除）重建项目	是	92.65
43	新平城投本部	城投公司旁停车场	是	5.00
44	新平城投本部	嘎洒大道环卫设施建设项目	是	8.75
45	新平城投本部	嘎洒大道南线绿化提升改造建设项目	是	43.29
46	新平城投本部	嘎洒集镇南北线太阳能路灯安装工程项目	是	19.09
47	新平城投本部	嘎洒集镇南线河小广场提升改造工程	是	1.70
48	新平城投本部	嘎洒江嘎洒段安全度汛河道清理工程	是	0.61
49	新平城投本部	嘎洒江革命烈士殉难遗址建设项目	是	8.17
50	新平城投本部	嘎洒金厂河下段及南恩河北岸市政道路征地项目	是	200.00
51	新平城投本部	嘎洒污水处理厂及网管、垃圾处理合建项目	是	-0.24
52	新平城投本部	嘎洒新型集贸市场基础设施项目嘎引路延长线	是	4.22
53	新平城投本部	嘎洒硬寨农特交易市场建设项目	是	7.77
54	新平城投本部	嘎洒镇环城（东线）绿化项目	是	0.17
55	新平城投本部	嘎洒镇南恩河南岸街头游园建设项目	是	14.00
56	新平城投本部	嘎洒镇实施的其它建设项目	是	200.00
57	新平城投本部	嘎洒镇游客集散中心及相关配套项目	是	18.00
58	新平城投本部	桂园路道路建设项目	是	10.77
59	新平城投本部	花山公园提升改造项目	是	87.54
60	新平城投本部	嘎洒大道屋脊灯带亮化项目	是	41.22
61	新平城投本部	嘎洒花街（速都路至聚宝路）改造项目	是	2.50
62	新平城投本部	嘎洒江河道综合治理工程建设项目	是	31.67
63	新平城投本部	嘎洒镇短途客运站周边道路网建设	是	22.49
64	新平城投本部	嘎洒镇短途客运站周边道路网一号桥建设	是	13.00
65	新平城投本部	嘎洒镇关圣庙异地扶贫搬迁建设项目	是	89.51
66	新平城投本部	嘎洒镇花腰傣民族文化提升展示项目	是	292.97
67	新平城投本部	嘎洒镇嘎洒大道地下管网改造项目	是	39.37
68	新平城投本部	嘎洒镇嘎洒大道绿化、亮化项目	是	4.28
69	新平城投本部	嘎洒镇嘎洒大道提升改造项目	是	30.31
70	新平城投本部	嘎洒镇南线河下段两岸步行街建设	是	8.02
71	新平城投本部	嘎洒镇人文雕塑建设项目	是	10.25
72	新平城投本部	锦绣路（水韵街至团山路）道路工程建设	是	22.90
73	新平城投本部	龙泉路太阳能路灯安装建设项目	是	13.74
74	新平城投本部	马家箐大营路建设工程项目	是	0.80
75	新平城投本部	纳西水库区域防洪水系及生态湿地改造项目	是	2.30
76	新平城投本部	五彩云楼至大钟楼消防通道项目	是	88.18
77	新平城投本部	西片区整体城镇化建设项目	是	814.49
78	新平城投本部	县城城南道路一号路建设	是	2.00
79	新平城投本部	县城生态文化旅游示范区	是	131.00
80	新平城投本部	新奎路（富新路至平山路）建设项目	是	12.48
81	新平城投本部	新平大道两侧增光添彩建设项目	是	5.18
82	新平城投本部	新平旅游度假大酒店项目	是	10.00
83	新平城投本部	新平县城生旅示范区规划 2-4 号电缆通道项目	是	1.00
84	新平城投本部	新平县会堂改造、修缮工程	是	15.00



2019 年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书

85	新平城投本部	新平县民族文化产业二期项目	是	6.43
86	新平城投本部	新平县司法局业务用房建设项目	是	0.70
87	新平城投本部	彝族文化长廊浮雕图文创作及图案设计	是	8.88
88	新平城投本部	园林环卫管理用房建设工程项目	是	8.53
89	新平城投本部	嘎洒镇人民政府	是	60.00
90	新平城投本部	供排水分公司	是	4.59
91	新平城投本部	昆明景邦市政工程有限公司	是	418.98
92	新平城投本部	昆明艺博环境艺术设计工程公司	是	218.72
93	新平城投本部	昆明昭朝工程监理咨询有限公司	是	40.60
94	新平城投本部	新平供电有限公司	是	4.39
95	新平城投本部	新平金沅达工贸有限公司	是	20.73
96	新平城投本部	新平县桂山应才建筑装饰有限公司	是	129.89
97	新平城投本部	新平县市政工程有限责任公司	是	4,173.39
98	新平城投本部	新平县太平建筑装饰工程有限责任公司	是	4,568.06
99	新平城投本部	新平新乡建筑有限责任公司	是	15.00
100	新平城投本部	新平中医医院	是	1,000.00
101	新平城投本部	玉溪瑞达建筑工程有限公司	是	157.00
102	新平城投本部	玉溪世纪永立监理有限公司	是	44.00
103	新平城投本部	玉溪市第七建筑装饰工程有限公司	是	192.00
104	新平城投本部	玉溪市汇溪建筑工程有限公司	是	121.00
105	新平城投本部	玉溪志通工程建设有限责任公司	是	673.46
106	新平城投本部	云南风鸣环境艺术有限公司	是	290.40
107	新平城投本部	云南福龙设计事务所有限公司	是	15.00
108	新平城投本部	云南宏冉建筑工程有限公司	是	293.00
109	新平城投本部	云南昆州建设工程有限公司	是	157.82
110	新平城投本部	云南省玉溪市大营街镇古典园林建筑公司	是	260.77
111	新平城投本部	云南省玉溪市富康建筑装饰工程有限公司	是	56.88
112	新平城投本部	云南省玉溪市振兴建筑工程有限公司	是	260.00
113	新平城投本部	云南松旭建筑工程有限公司	是	125.26
114	新平城投本部	云南天姿园林有限公司	是	555.00
115	新平城投本部	云南新自然园林工程有限公司	是	38.47
116	新平城投本部	云南雄富建筑工程有限责任公司	是	147.94
117	新平城投本部	云南屹宸投资建设有限公司	是	4.14
118	新平城投本部	云南长江绿海环境工程股份有限公司	是	231.60
119	新平城投本部	戛洒花街道（速都路至大槟榔园）	是	954.35
120	新平城投本部	马家箐小区保障性住房	是	2,090.50
121	新平城投本部	新平县城生态文化旅游示范区	是	137.13
122	新平城投本部	戛洒镇政府	是	92.40
123	新平县基础设施投资开发有限公司	戛洒江戛洒段安全度汛河道清理工程	是	1.10
124	新平县基础设施投资开发有限公司	戛洒江戛洒段安全度汛河道清理工程	是	9.93
125	新平县旅游文化发展有限公司	戛洒花腰傣旅游特色小镇项目	是	2,135.03
126	新平县旅游文化发展有限公司	嘎洒生态农业观光园项目	是	13.24
127	新平县城生态文化旅游示范区建设指挥部	西片区整体城镇化建设项目	是	2,915.02

128	园林环卫分公司	创建国家园林县城整改项目	是	219.69
129	保障房	2012 年公共租赁住房	是	5,811.24
130	保障房	福满园小区	是	750.48
131	保障房	戛洒镇青树社区腰街廉租住房	是	58.36
132	房地产	云新小区	是	1,236.59
133	马鞍山水库	马鞍山水库	是	303.20
合计		-	-	235,109.49

## 2、货币资金

发行人的货币资金主要为银行存款，2015-2017 年末，公司货币资金分别为 40,722.40 万元、67,442.19 万元和 106,327.65 万元。2017 年末，货币资金较上一年末增加 38,885.46 万元，增加的主要原因是公司经营活动持续获得现金及新增借款。

### 发行人最近三年货币资金构成情况

单位：万元

货币资金	2017 年末	2016 年末	2015 年末
现金	0.86	3.38	3.73
银行存款	106,326.79	65,938.81	32,718.66
其他货币资金	0.00	1,500.00	8,000.00
合计	106,327.65	67,442.19	40,722.40

## 3、其他应收款

其他应收款主要是发行人与其他单位往来款等，2015-2017 年各年年末，公司其他应收款分别为 67,935.18 万元、65,094.62 万元和 77,138.77 万元，其他应收款占总资产的比例分别为 14.05%、11.23% 和 12.29%，公司其他应收款中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位借款。

### 发行人近两年其他应收款账龄和坏账准备情况

单位：万元

账龄	2017 年末		2016 年末	
	金额	坏账计提比例 (%)	金额	坏账计提比例 (%)
1 年以内	2,311.43	0.00	29,818.24	0.00

1-2 年	1,286.25	0.50	3,048.32	0.50
2-3 年	1,963.52	5.00	900.55	5.00
3-4 年	65.68	10.00	436.58	10.00
4-5 年	2.17	30.00	531.53	30.00
5 年以上	275.08	100.00	182.69	100.00
合计	<b>5,904.12</b>	<b>6.55</b>	<b>34,917.92</b>	<b>1.28</b>
减：坏账准备	386.90	-	446.08	-
加：政府及关联方往来	71,621.55	-	30,622.78	-
其他应收款净额	<b>77,138.77</b>	-	<b>65,094.62</b>	-

## 截至 2017 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元

单位名称	金额	业务内容	账龄
新平县财政局	55,301.59	往来款	2-3 年，4-5 年
新平县矿业循环经济特色工业园区管理委员会	3,272.25	往来款	1 年以内
云南品益生物科技有限公司	2,500.00	借款	2-3 年
戛洒镇政府	2,200.24	往来款	1-3 年
新平县住房和城乡建设局	1,400.00	往来款	4-5 年
合计	<b>64,674.08</b>	-	-

截至 2017 年 12 月 31 日，新平城投对政府及相关部门主要应收类款项 95,724.42 万元，占全部应收类款项的 92.93%，其中应收账款 24,102.87 万元，其他应收款 71,621.55 万元。其他应收款主要为对财政局的往来款。

为确保上述应收类款项正常回款，新平县人民政府出具了《新平彝族傣族自治县人民政府关于新平县城镇建设投资有限公司应收款项相关问题的通知》（新政通〔2017〕2 号），对还款安排进行了明确。

#### 4、预付账款

2015-2017 年各年年末，公司预付账款分别为 14,920.73 万元、53,215.81 万元和 14,940.50 万元，2016 年增长较快，2017 年又恢复原

来水平，预付账款主要为预付土地款及工程款。2017 年末发行人预付账款较上一年减少 38,275.31 万元，降幅达-256.66%，预付账款减少主要原因为受业务影响，发行人预付土地款及工程款减少。

#### 发行人最近两年预付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2017 年 12 月 31 日余额		2016 年 12 月 31 日余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,525.52	16.90	39,231.84	73.72
1-2 年	1,121.65	7.51	473.68	0.89
2-3 年	240.47	1.61	690.60	1.30
3 年以上	11,052.87	73.98	12,819.69	24.09
合计	14,940.50	100.00	53,215.81	100.00

#### 截至 2017 年末发行人预付账款前五名情况

单位：万元

单位名称	金额	账龄	未结算原因
新平县财政局	10,000.00	1 年以内、3-4 年	土地尚未交付
新余赣润物资有限公司	550.00	1 年以内	项目尚未完工
中国石化销售有限公司云南玉溪石油分公司	531.71	1 年以内	工程尚未完工
云南省玉溪市振兴建筑工程有限公司	203.24	1 年以内	工程尚未完工
中国石化销售有限公司云南玉溪新平石油分公司	171.07	1 年以内、1-2 年	工程尚未完工
合计	11,456.02	-	-

### 5、应收账款

2015-2017 年各年年末，公司应收账款分别为 56,966.33 万元、45,780.18 万元和 25,869.42 万元，2017 年末应收账款较上一年减少 19,910.76 万元，反应了发行人资金回收速度加快。应收账款主要为发行人代建的市政基础设施项目所形成的项目工程款。

发行人按照账龄计提坏账准备。截至 2017 年末，发行人应收账款主要为应收新平县财政局项目工程款，无发生坏账风险，因此应收新平县财政局工程款暂无计提的应收账款坏账准备。

截至 2017 年末，发行人应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以

上表决权股份的股东单位款项。

发行人近两年应收账款账龄和坏账准备情况

单位：万元

账龄	2017 年末		2016 年末	
	金额	坏账计提比例 (%)	金额	坏账计提比例 (%)
1 年以内	835.42	0.00	128.72	0.00
1-2 年	904.10	0.50	2,036.47	0.50
2-3 年	-	-	10.93	5.00
3-4 年	10.93	10.00	25.82	10.00
4-5 年	31.01	30.00	860.97	30.00
5 年以上	825.34	100.00	539.83	100.00
合计	<b>2,606.80</b>	-	<b>3,602.73</b>	-
减：坏账准备	840.26	-	811.43	-
加：政府及关联方往来	24,102.87	-	42,988.88	0.00
应收账款净额	<b>25,869.41</b>	-	<b>45,780.18</b>	-

截至 2017 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	账龄
新平县财政局	24,102.87	代建收入款	1 年以内
新平太平房地产开发有限公司	900.00	房产销售款	1-2 年
污水处理厂	421.16	工程款	5 年以上
王红得	225.39	工程款	1 年以内
锚索工程款	212.54	工程款	5 年以上
合计	<b>25,861.96</b>	-	-

截至 2017 年 12 月 31 日，新平城投对政府及相关部门主要应收类款项 95,724.42 万元，占全部应收类款项的 92.93%，其中应收账款 24,102.87 万元，应收账款主要为新平城投及子公司承担的保障房及三江口公路等建设项目形成的代建项目回购款。新平县人民政府已明确上述款项的还款安排，降低对发行人资金占用。

## （二）负债结构分析

2015-2017 年各年年末，发行人负债结构如下：

发行人最近三年的负债结构表

单位：万元，%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债</b>	<b>184,036.22</b>	<b>58.10</b>	<b>180,894.99</b>	<b>68.35</b>	<b>124,741.06</b>	<b>68.09</b>
其中：其他应付款	101,484.33	32.04	125,815.63	47.54	57,637.33	31.46
应付账款	3,623.02	1.14	34,376.28	12.99	53,833.36	29.39
<b>非流动负债</b>	<b>132,725.64</b>	<b>41.90</b>	<b>83,746.41</b>	<b>31.65</b>	<b>58,458.20</b>	<b>31.91</b>
其中：长期借款	69,571.43	21.96	71,480.00	27.01	55,500.00	30.29
专项应付款	56,040.58	17.69	12,266.41	4.64	2,958.20	1.61
<b>负债合计</b>	<b>316,761.86</b>	<b>100.00</b>	<b>264,641.40</b>	<b>100.00</b>	<b>183,199.26</b>	<b>100.00</b>

2015-2017 年各年年末，发行人负债总额分别为 183,199.26 万元、264,641.40 万元和 316,761.86 万元，其中流动负债分别为 124,741.06 万元、180,894.99 万元和 184,036.22 万元，占负债总额的比重分别为 68.09%、68.35% 和 58.10%。非流动负债分别为 58,458.20 万元、83,746.41 万元和 132,725.64 万元，占负债总额的比重分别为 31.91%、31.65% 和 41.90%。截至 2017 年末，公司负债以流动负债为主，主要为其他应付款和应付账款，占负债总额的比重分别为 32.04%、1.14%；非流动负债主要为长期借款，占负债总额的比重为 21.96%。

### 1、其他应付款

发行人其他应付款主要为应付其他单位的借款、保证金等。2015-2017 年各年年末，发行人其他应付款分别为 57,637.33 万元、125,815.63 万元和 101,484.33 万元，占负债比例分别为 31.46%、47.54% 和 32.04%，是发行人负债的最主要构成部分。2017 年末，发行人其他应付款较上一年度下降 19.34%，变化幅度合理。

2017 年末发行人前五大其他应付款明细表

单位：万元

单位名称	金额	其他应付款占比	款项性质	账龄
玉溪市财政局	58,773.10	57.91%	往来款	2 年以内
新平县住房和城乡建设局	16,627.03	16.38%	借款	2 年以内
玉溪仙福钢铁（集团）有限公司	10,000.00	9.85%	借款	1 年以内
新平县国有资产经营有限责任公司	9,962.89	9.82%	借款	2 年以内
新平县财政局	5,584.67	5.50%	往来款	1 年以内，3-4 年
合计	100,947.69	99.46%	-	-

## 2、应付账款

发行人应付款主要为应付施工单位的工程款。2015-2017 年各年年末，发行人应付账款分别为 53,833.36 万元、34,376.28 万元和 3,623.02 万元，占负债比例分别为 29.39%、12.99%和 1.14%。受发行人加快工程款支付进度影响，2017 年末，发行人应付账款较上年同期下降 89.46%。

2017 年末发行人前五大应付账款明细表

单位：万元

单位名称	金额	应付账款占比	款项性质	账龄
云南建工水利水电建设有限公司	1,282.51	35.40%	工程款	1-4 年
湖南湘江工程建设有限公司	722.57	19.94%	工程款	1-2 年，3 年以上
河南高速发展路桥工程有限公司	384.30	10.61%	工程款	1 年以内
四川省人民渠绵阳建设公司	114.18	3.15%	工程款	3 年以内
玉溪市水利建设大队	61.86	1.71%	工程款	1 年以内，3 年以上
合计	2,565.42	70.81%	-	-

## 3、长期借款

发行人的长期借款主要为抵押借款、质押借款、担保借款等。2015-2017 年各年年末，发行人的长期借款分别为 55,500.00 万元、71,480.00 万元和 69,571.43 万元，占总负债的比例分别为 30.29%、27.01%和 21.96%。发行人长期借款稳中有进，其中 2016 年末较上一

年末增长 28.79%，增幅相对较大。这一方面是由于发行人项目投资资金需求增加所致，另一方面发行人逐步优化债务结构，逐步加大长期负债在整体债务规模中的比重。

#### 发行人 2016 年、2017 年长期借款分类明细

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末
保证借款	2,200.00	2,300.00
抵押借款	56,850.00	24,380.00
质押借款	30,000.00	44,800.00
减：一年内到期的长期借款	19,478.57	-
合计	69,571.43	71,480.00

#### （三）逾期未偿还债务

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人无逾期未偿还债务。

### 三、资产情况分析



## （一）土地使用权情况

### 1、存货中土地使用权情况

截至 2017 年末，发行人存货中共持有取得土地证的土地资产 50 宗，账面价值 84,409.21 万元，具体如下明细表所示。另，发行人持有账面价值 2,100.71 万元的土地资产的权证正在办理中。

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	使用权类型	单价（元/ m <sup>2</sup> ）	面积（m <sup>2</sup> ）	金额（元）	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	新国用（2015）第 050022 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县新化乡新兴路 82 号	出让	105.11	970.10	101,969.50	是	是
2	新国用（2015）第 100002 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县平掌乡文化路 2 号	出让	99.96	296.70	29,658.40	是	是
3	新国用（2015）第 040088 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县戛洒镇戛洒大道	出让	255.56	3,879.70	991,513.10	是	是
4	新国用（2015）第 080019 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县扬武镇富镇路 16 号	出让	169.00	933.50	157,763.60	是	是
5	新国用（2015）第 121169 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县桂山街道办事处桂山路 30 号	出让	486.40	505.86	246,049.40	是	是
6	新国用（2015）第 090027 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县漠沙镇青年路 4 号	出让	272.05	952.44	259,111.70	是	是
7	新国用（2015）第	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县者竜乡庆丰社区迎宾街	出让	97.90	2,161.80	211,635.70	是	是

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	使用权类型	单价（元/ m²）	面积（m²）	金额（元）	是否抵押	是否缴纳土地出让金
	010030 号	司							
8	新国用 （2015）第 010029 号	新平县昆仑土 地开发有限公司	新平县桂者竜乡乾坤 路 2 号	出让	103.05	452.90	46,671.70	是	是
9	新国用 （2015）第 121170 号	新平县昆仑土 地开发有限公司	新平县古城街道办事处 锦绣路 23 号	出让	955.27	3,657.00	3,493,434.00	是	是
10	云（2017）新 平县不动产权 第 0010129 号	新平县昆仑土 地开发有限公司	新平县水塘镇源通路 旁	出让	219.09	485.10	106,282.60	是	是
11	新国用 （2013）第 080043 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县扬武镇昆洛公 路旁	出让	278.00	8,742.30	2,430,359.00	是	是
12	新国用 （2013）第 080044 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县扬武镇大开门 村委会	出让	204.00	21,458.40	4,377,514.00	是	是
13	新国用 （2012）第 120108 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县桂山街道斗戛 工业园区	划拨	325.31	74,166.00	24,127,207.00	否	否
14	新国用 （2012）第 120113 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县桂山镇凤凰社 区革棚村委会四组	划拨	521.51	6,226.50	3,247,182.00	是	否
15	新国用 （2012）第 120114 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县桂山镇凤凰社 区革棚村委会四组	划拨	549.57	5,090.60	2,797,638.00	是	否
16	新国用 （2012）第	新平工业投资 开发有限公司	新平县工业园区桂山 片区斗戛	划拨	309.15	26,466.00	8,181,917.40	是	否

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	使用权类型	单价（元/ m²）	面积（m²）	金额（元）	是否抵押	是否缴纳土地出让金
	120117 号								
17	新国用 （2014）第 120161 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县桂山街道太平 社区	划拨	97.48	2,484.60	242,197.43	否	否
18	新国用 （2014）第 120162 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县桂山街道太平 社区	划拨	97.48	49,778.80	4,852,409.88	否	否
19	新国用 （2014）第 120163 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县桂山街道太平 社区	划拨	97.48	2,034.20	198,292.69	否	否
20	新国用 （2013）第 120165 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县桂山街道办事 处青龙社区新平大道	划拨	124.15	20,406.30	2,533,460.00	是	否
21	新国用 （2013）第 120683 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县桂山街道斗戛 工业园区	出让	280.00	24,946.00	6,984,880.00	是	是
22	云（2017）新 平县不动产权 第 0000403 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县工业园区桂山 片斗戛	出让	148.40	20,797.69	3,086,423.20	否	是
23	云（2017）新 平县不动产权 第 0000404 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县工业园区桂山 片斗戛	出让	148.40	16,974.37	2,518,941.60	否	是
24	云（2017）新 平县不动产权 第 0000405 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县工业园区桂山 片斗戛	出让	148.40	23,234.81	3,448,074.00	否	是
25	云（2017）新 平县不动产权	新平工业投资 开发有限公司	新平县工业园区桂山 片斗戛	出让	148.40	28,933.45	4,293,657.20	否	是

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	使用权类型	单价 (元/ m²)	面积 (m²)	金额 (元)	是否抵押	是否缴纳土地 出让金
	第 0000406 号								
26	云 (2017) 新平县不动产权第 0000407 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	出让	148.40	24,627.31	3,654,646.80	否	是
27	云 (2017) 新平县不动产权第 0000408 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	出让	148.40	25,211.86	3,741,460.80	否	是
28	云 (2017) 新平县不动产权第 0000409 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	出让	148.40	8,109.12	1,203,375.60	否	是
29	云 (2017) 新平县不动产权第 0000410 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	出让	148.40	18,400.78	2,730,708.40	否	是
30	云 (2017) 新平县不动产权第 0000412 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛 (混凝土搅拌站北侧)	出让	148.41	7,341.53	1,089,552.80	否	是
31	云 (2017) 新平县不动产权第 0000413 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	出让	148.40	23,868.94	3,542,159.60	否	是
32	云 (2017) 新平县不动产权第 0000414 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	出让	205.64	13,723.94	2,822,203.36	否	是
33	云 (2017) 新平县不动产权第 0000415 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	出让	189.75	3,282.75	622,916.42	否	是
34	云 (2017) 新平县不动产权	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	出让	148.40	22,073.48	3,275,633.20	否	是

2019 年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	使用权类型	单价（元/ m²）	面积（m²）	金额（元）	是否抵押	是否缴纳土地出让金
	第 0000416 号								
35	新国用 （2012）第 122564 号	新平工业投资 开发有限公司	新平县扬武镇大开门 社区桥头小组	划拨	638.00	500,640.58	319,408,690.00	否	否
36	新国用 （2016）第 040002 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县戛洒镇戛洒大 道旁	出让	762.19	21,957.20	16,735,626.00	是	是
37	新国用 （2016）第 040005 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县戛洒镇戛洒大 道旁	出让	762.19	12,307.20	9,380,396.00	是	是
38	新国用 （2016）第 080001 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县扬武镇扬武社 区一街小组	出让	669.50	21,914.90	14,672,094.00	是	是
39	新国用 （2016）第 040004 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县戛洒镇花街延 长线	出让	762.19	23,079.20	17,590,815.00	是	是
40	新国用 （2016）第 120051 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县古城街道办事 处纳溪社区	出让	803.40	86,730.10	69,678,882.00	是	是
41	新国用 （2016）第 090002 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县漠沙镇仙鹤街	出让	638.59	448.90	286,662.79	是	是
42	新国用 （2016）第 090001 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县漠沙镇仙鹤街	出让	638.59	11,519.30	7,356,103.21	是	是
43	新国用 （2016）第	新平县城镇建 设投资有限公	新平县漠沙镇曼竜社 区托竜小组	出让	824.02	16,676.60	13,741,848.00	是	是

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	使用权类型	单价（元/ m²）	面积（m²）	金额（元）	是否抵押	是否缴纳土地出让金
	090003 号	司							
44	新国用 （2016）第 040003 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县戛洒镇花街延 长线	出让	762.20	64,461.10	49,132,173.00	是	是
45	新国用 （2016）第 120050 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县古城街道办事 处纳溪社区	出让	803.40	78,742.10	63,261,324.00	是	是
46	新国用 （2016）第 120049 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县古城街道办事 处纳溪社区	出让	803.40	57,078.70	45,857,268.00	是	是
47	新国用 （2016）第 120047 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县古城街道办事 处纳溪社区	出让	803.40	92,179.00	74,056,608.00	是	是
48	新国用 （2016）第 120048 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县桂山街道办事 处凤凰社区新平县第 一中学旁	出让	803.40	43,454.00	34,910,943.00	是	是
49	新国用 （2006）第 120606 号	新平县房地产 开发公司	新平县桂山镇桂山路 3 号	划拨	964.13	4,365.50	4,208,926.67	否	否
50	新国用 （2016）第 120070 号	新平县城镇建 设投资有限公司	新平县桂山街道锦秀 路	出让	330.25	6,561.00	2,166,800.00	否	是
合计		-	-	-	-	1,534,790.21	844,092,059.75	-	-

注：序号 13、14、15、16 号系公益性资产，金额合计 38,353,944.40 元，对净资产影响 38,353,944.40 元。

## 2、无形资产中土地使用权明细表：

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	用途	是否抵押	是否缴纳土地出让金	使用权类型	面积 (m²)	金额 (元)
1	新国用 (2012) 第 050002 号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县新化乡新甸村民居委会泥村村民小组	公路用地	是	否	划拨	8,169.90	1,599,176.00
2	新国用 (2012) 第 030003 号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县水塘镇凤凰路	公路用地	是	否	划拨	2,200.00	854,612.00
3	新国用 (2012) 第 120092 号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县桂山街道办事处西园路 24 号	机关团体用地	否	否	划拨	1,794.12	2,505,704.00
4	新国用 (2012) 第 120091 号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县桂山街道办事处西园路 13 号	机关团体用地	否	否	划拨	3,370.80	4,707,727.00
5	新国用 (2012) 第 120027 号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县古城街道办事处纳溪社区居委会窝泥寨小组	公路用地	否	否	划拨	31.80	15,610.00
6	新国用 (2012) 第 120028 号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县古城街道办事处纳溪社区居委会窝泥寨小组	公路用地	否	否	划拨	1,162.90	570,833.00
7	新国用 (2012) 第 120029 号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县古城街道办事处纳溪社区居委会窝泥寨小组	公路用地	否	否	划拨	7,574.90	3,718,291.00
8	云 (2017) 新平县不动产权第 0000346 号	新平县城镇建设投资有限公司	新平县建兴乡马鹿塘	住宿餐饮用地	否	是	出让	4,137.60	1,339,000.00
9	云 (2017) 新平县不动产权第 0000233 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处河滨路 43 号等 2 处	商务金融用地/商业服务	是	是	出让	39,095.10	39,798,812.00
10	云 (2017) 新平县不动产权第 0000231 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县古城街道古城社区小阿秀等 7 处	城镇住宅用地/住宅	是	是	出让	25,266.52	6,645,090.00
11	云 (2017) 新平县不动产权第 0000845 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处河滨路 13 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	609.30	575,179.00

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	用途	是否抵押	是否缴纳土地出让金	使用权类型	面积 (m²)	金额 (元)
12	云 (2017) 新平县不动产权第 0000844 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处河滨路 23 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	1,055.30	959,268.00
13	云 (2017) 新平县不动产权第 0000846 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处平山路 42 号等 2 处	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	9,030.05	8,208,316.00
14	云 (2017) 新平县不动产权第 0000843 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 1 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	13.71	12,463.00
15	云 (2017) 新平县不动产权第 0000842 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 2 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	4.77	4,336.00
16	云 (2017) 新平县不动产权第 0000841 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 3 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	7.33	6,663.00
17	云 (2017) 新平县不动产权第 0000840 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 4 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	6.41	5,827.00
18	云 (2017) 新平县不动产权第 0000839 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 5 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	4.77	4,336.00
19	云 (2017) 新平县不动产权第 0000836 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 6 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	7.33	6,663.00
20	云 (2017) 新平县不动产权第 0000835 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 7 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	6.41	5,827.00



序号	土地证号	土地使用权人	座落地	用途	是否抵押	是否缴纳土地出让金	使用权类型	面积 (m²)	金额 (元)
21	云 (2017) 新平县不动产权第 0000834 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 8 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	6.41	5,827.00
22	云 (2017) 新平县不动产权第 0000833 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 9 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	7.33	6,663.00
23	云 (2017) 新平县不动产权第 0000832 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 10-11 号	商务金融用地/商业、金融、信息	否	是	出让	18.56	16,871.00
合计		-	-	-	-		-	<b>103,581.32</b>	<b>71,573,094.00</b>

注：序号 1-7 系公益性资产，金额合计 13,971,953.00 元，对净资产影响 13,971,953.00 元。

## (二) 在建工程情况

## 2017 年末发行人在建工程明细

单元：万元

序号	在建工程	项目类型	是否为政府 代建	2017 年末余额
1	供水改扩建工程	基础设施	是	172.61
2	公鸡坡实验室建设项目	基础设施	是	25.24
3	马鹿塘片区土地平整项目	基础设施	是	72.30
4	者竜乡小型修理厂服务中心	基础设施	是	28.39
5	工投建设工程项目	基础设施	是	18,079.63
6	新平工业园区斗戛片区基础设施 设施建设	基础设施	是	2,115.70
合计		-	-	20,493.88

## (三) 应收款项情况

## 1、应收账款明细

## 2017 年末发行人前五大应收账款明细表

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	账龄
新平县财政局	24,102.87	代建收入款	1年以内
新平太平房地产开发有限公司	900.00	房产销售款	1-2年
污水处理厂	421.16	工程款	5年以上
王红得	225.39	工程款	1年以上
锚索工程款	212.54	工程款	4-5年
合计	25,861.97	-	-

## 2、其他应收款明细

## 2017 年末发行人前五大其他应收款明细表

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	账龄
新平县财政局	55,301.59	往来款	2-3年，4-5年
新平县矿业循环经济特色工业园区 管理委员会	3,272.25	往来款	1年以内
云南品益生物科技有限公司	2,500.00	借款	2-3年
戛洒镇政府	2,200.24	往来款	1-3年
新平县住房和城乡建设局	1,400.00	往来款	4-5年
合计	64,674.08	-	-

发行人应收账款及其他应收款回款基本正常。新平县政府已针对发行人应收政府及相关部门款项出文明确回款计划，约定未来回款安排，预计将逐步实现回款。

#### 四、负债情况分析

##### （一）有息负债明细

##### 2017 年末发行人有息债务明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	借款年利率	期限	抵押 押 情况
1	农发行峨山彝族自治县支行	银行借款	10,000.00	5.39%	2017.05.11-2035.5.10	质押借款
2	玉溪市商业银行股份有限公司新平支行	银行借款	6,300.00	7.2%	2014.11.28-2018.2.28	抵押借款
3	新平县农村信用联社营业部	银行借款	1,300.00	7.91%	2016.02.04-2019.02.04	保证借款
4	新平县农村信用联社营业部	银行借款	900.00	7.91%	2015.07.06-2018.07.06	保证借款
5	玉溪市商业银行股份有限公司新平支行	银行借款	3,050.00	6.65%	2015.11.30-2018.11.30	抵押借款
6	浦发银行玉溪分行	银行借款	2,800.00	6.86%	2015.12.31-2021.12.20	抵押借款
7	新平县农村信用合作联社营业部	银行借款	8,500.00	6.65%	2014.12.26-2019.12.26	抵押借款
8	中国农业发展银行峨山县支行	银行借款	36,200.00	5.39%	2016.05.04-2031.05.02	抵押借款
9	中国农业银行	银行借款	20,000.00	5.39%	2016.12.31-2031.12.16	质押借款
10	远东国际租赁有限公司	融资租赁	10,000.00	11.68%	2017.11.24-2022-11-24	保证借款
合计			99,050.00	-	-	-

##### （二）偿债压力测算

##### 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿付规模	19,947.86	17,152.28	16,526.46	23,487.92	18,768.94	14,257.76	11,967.57	11,890.57

其中：银行借款偿还规模	17,547.86	14,352.28	13,926.46	11,287.92	8,768.94	4,257.76	1,967.57	1,890.57
融资租赁	2,400.00	2,800.00	2,600.00	2,200.00	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	19,947.86	17,152.28	16,526.46	23,487.92	18,768.94	14,257.76	11,967.57	11,890.57

经测算，债券存续期内有息负债偿还压力在 2022 年最高，为 23,487.92 万元，主要为银行长期借款集中到期及本期债券还本所致。由于本期债券设置分期偿还条款，将有效降低本期债券集中偿还带来的偿债风险。整体来看，发行人未来有息负债偿还压力处于合理水平。

## 五、对外担保情况

截至2017年12月31日，发行人存在对外担保的情况，对外担保主要系公司对新平哀牢山旅游开发有限责任公司的信用担保以及子公司新平县融资担保有限责任公司开展对外担保业务产生的。

单位：万元

被担保人	债权人	担保形式	担保类型	担保范围	担保金额	反担保措施	担保期限
新平县旅游文化发展有限公司	中国农业发展银行峨山县支行	抵押担保	抵押担保	对集团内担保	67,985.00	信用担保	2017.5.11-2035.5.10
新平恒欣投资有限公司	富滇银行新平县支行	单人担保	保证担保	对集团外担保	60,000.00	信用担保	扶贫贷款无期限
新平哀牢山旅游开发有限责任公司	富滇银行玉溪分行	单人担保	保证担保	对集团外担保	30,000.00	信用担保	2016.8.23-2021.8.22
新平县城镇建设投资有限公司供排水分公司	上海浦东发展银行股份有限公司玉溪分行	抵押担保 质押担保	抵押担保 质押担保	对集团内担保	4,000.00	信用担保	2015.12.24-2021.12.24
合计	-	-	-		161,985.00	-	-

## 对外担保企业的基本情况

被担保人	基本情况
新平哀牢山旅游开发有限责任公司	新平哀牢山旅游开发有限责任公司于 2010 年 11 月 19 日经新平县人民政府批准成立（新政复〔2010〕46 号），公司类型为国有独资公司，公司注册资本 5000 万元，股东为新平县国有资产经营有限责任公司，经营范围为：游览景区开发、管理；旅游商品开发；文化传播综合性业务。
新平旅游文化发展有限公司	新平旅游文化发展有限公司成立于 2016 年 6 月 22 日。公司类型为非自然人投资或控股的有限责任公司，注册资本为 10,100.00 万元，经营范围：旅游文化基础设施、旅游健康产业、旅游交通、旅游文化资源投资开发和经营管理；旅游文化宣传促销策划；旅游文化商品开发销售；旅游景区配套设施建设；景区游览服务；旅游文化项目投资；旅游文化传播。
新平恒欣投资有限公司	新平恒欣投资有限公司成立于 2015 年 9 月 29 日，注册资本金：7,741.35 万元，注册地址：云南省玉溪市新平彝族傣族自治县桂山街道办事处河滨路 62 号。经营范围：项目投资及对所投资的项目进行管理、开发；土地开发；房地产开发经营；物业服务；企业管理咨询服务；医疗、医药咨询服务。
新平县城镇建设投资有限公司供排水分公司	新平县城镇建设投资有限公司供排水分公司成立于 2014 年 11 月 27 日，公司位于云南省玉溪市新平县桂山街道办事处幸福路 9 号。经营范围：水务经营管理；自来水的生产和供应；污水处理；水暖管件安装、维修；校验水表。

## 六、受限资产情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人受限资产主要是土地使用权和房产，具体如下：

单位：万元

序号	所有权证书编号	座落	账面价值	期限
1	新国用（2012）第 050002 号	新平县新化乡新甸村民委员会泥村村民小组	159.92	2014.12.26-2019.12.26
2	新国用（2012）第 030003 号	新平县水塘镇凤凰路	85.46	2015.12.31-2021.12.20
3	云（2017）新平县不动产权第 0000233 号	新平县桂山街道办事处河滨路 43 号等 2 处	3,979.88	2015.11.30-2018.11.30
4	云（2017）新平县不动产权第 0000231 号	新平县古城街道古城社区小阿秀等 7 处	664.51	2015.12.31-2021.12.20
5	新国用（2015）第	新平县新化乡新兴路 82	10.20	2015.10.28-2020.10.27

2019 年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书

序号	所有权证书编号	座落	账面价值	期限
	050022 号	号		
6	新国用（2015）第 100002 号	新平县平掌乡文化路 2 号	2.97	2015.10.28-2020.10.27
7	新国用（2015）第 040088 号	新平县戛洒镇戛洒大道	99.15	2015.10.28-2020.10.27
8	新国用（2015）第 080019 号	新平县扬武镇富镇路 16 号	15.78	2015.10.28-2020.10.27
9	新国用（2015）第 121169 号	新平县桂山街道办事处桂山路 30 号	24.60	2015.10.28-2020.10.27
10	新国用（2015）第 090027 号	新平县漠沙镇青年路 4 号	25.91	2015.10.28-2020.10.27
11	新国用（2015）第 010030 号	新平县者竜乡庆丰社区迎宾街	21.16	2015.10.28-2020.10.27
12	新国用（2015）第 010029 号	新平县桂者竜乡乾坤路 2 号	4.67	2015.10.28-2020.10.27
13	新国用（2015）第 121170 号	新平县古城街道办事处锦绣路 23 号	349.34	2015.10.28-2020.10.27
14	云（2017）新平县不动产权第 0010129 号	新平县水塘镇源通路旁	10.63	2015.12.31-2021.12.20
15	新国用（2013）第 080043 号	新平县扬武镇昆洛公路旁	243.04	2015.11.30-2018.11.30
16	新国用（2013）第 080044 号	新平县扬武镇大开门村委会	437.75	2015.11.30-2018.11.30
17	新国用（2012）第 120113 号	新平县桂山镇凤凰社区革棚村委会四组	324.72	2015.11.30-2018.11.30
18	新国用（2012）第 120114 号	新平县桂山镇凤凰社区革棚村委会四组	279.76	2015.11.30-2018.11.30
19	新国用（2012）第 120117 号	新平县工业园区桂山片区斗戛	818.19	2015.11.30-2018.11.30
20	新国用（2013）第 120165 号	新平县桂山街道办事处青龙社区新平大道	253.35	2015.11.30-2018.11.30
21	新国用（2013）第 120683 号	新平县桂山街道斗戛工业园区	698.49	2015.11.30-2018.11.30
22	新国用（2016）第 040002 号	新平县戛洒镇戛洒大道旁	1,673.56	2016.05.04-2031.05.02
23	新国用（2016）第 040005 号	新平县戛洒镇戛洒大道旁	938.04	2016.05.04-2031.05.02
24	新国用（2016）第 080001 号	新平县扬武镇扬武社区一街小组	1,467.21	2016.05.04-2031.05.02
25	新国用（2016）第 040004 号	新平县戛洒镇花街延长线	1,759.08	2016.05.04-2031.05.02

序号	所有权证书编号	座落	账面价值	期限
26	新国用（2016）第 120051 号	新平县古城街道办事处纳溪社区	6,967.89	2016.05.04-2031.05.02
27	新国用（2016）第 090002 号	新平县漠沙镇仙鹤街	764.28	2016.05.04-2031.05.02
28	新国用（2016）第 090001 号	新平县漠沙镇仙鹤街	0.00	2016.05.04-2031.05.02
29	新国用（2016）第 090003 号	新平县漠沙镇曼竜社区托竜小组	1,374.18	2016.05.04-2031.05.02
30	新国用（2016）第 040003 号	新平县戛洒镇花街延长线	4,913.22	2016.05.04-2031.05.02
31	新国用（2016）第 120050 号	新平县古城街道办事处纳溪社区	6,326.13	2016.05.04-2031.05.02
32	新国用（2016）第 120049 号	新平县古城街道办事处纳溪社区	4,585.73	2016.05.04-2031.05.02
33	新国用（2016）第 120047 号	新平县古城街道办事处纳溪社区	7,405.66	2016.05.04-2031.05.02
34	新国用（2012）第 090020 号	新平县漠沙镇曼线村委会	84.85	2015.12.31-2021.12.20
35	新国用（2016）第 120048 号	新平县桂山街道办事处凤凰社区新平县第一中学旁	3,491.09	2016.05.04-2031.05.02
36	新平县房权证新政发字第 201300020 号	新平县桂山街道办事处福润园小区 3 幢（2-17 层）	2,758.28	2014.11.28-2018.2.28
37	新平县房权证新政发字第 20140899 号	新平县桂山街道办事处福润园小区 8 幢	1,378.86	2014.12.26-2019.12.26
38	新平县房权证新政发字第 201300013 号	新平县桂山街道办事处马家箐小区东侧 9 幢	1,354.42	2014.12.26-2019.12.26
39	新平县房权证新政发字第 201300014 号	新平县桂山街道办事处马家箐小区东侧 10 幢	1,354.42	2014.12.26-2019.12.26
40	新平县房权证新政发字第 201300019 号	新平县桂山街道办事处马家箐小区东侧 28 幢	1,861.14	2014.12.26-2019.12.26
合计			58,967.52	-

## 七、关联方交易情况

### （一）关联方交易

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人未发生需披露的重大关联方交易。

## （二）关联方往来余额

### 1、关联方应收账款

单位：元

关联方（项目）	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
控股股东及最终控制方	-	-	50,000.00
合营企业及联营企业	-	-	-
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	-	-	-
共同控制的投资方	-	-	-
有重大影响的投资方	-	-	-
其他关联关系方	-	-	-
减：坏账准备	-	-	-
合计	-	-	50,000.00

### 2、关联方其他应收款

单位：元

关联方（项目）	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
控股股东及最终控制方	14,472,473.50	15,448,325.22	14,156,397.16
合营企业及联营企业	-	-	-
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	-	-	-
共同控制的投资方	-	-	-
有重大影响的投资方	-	-	-
其他关联关系方	-	-	-
减：坏账准备	-	-	-
合计	14,472,473.50	15,448,325.22	14,156,397.16

### 3、关联方应付账款



单位：元

关联方（项目）	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
控股股东及最终控制方		-	7,662,577.53
合营企业及联营企业		-	-
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		-	-
共同控制的投资方		-	-
有重大影响的投资方		-	-
其他关联关系方		-	-
减：坏账准备		-	-
合计		-	7,662,577.53

#### 4、关联方其他应付款

单位：元

关联方（项目）	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
控股股东及最终控制方	166,270,288.11	152,642,385.60	250,000.00
合营企业及联营企业	-	-	-
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	-	-	-
共同控制的投资方	-	-	-
有重大影响的投资方	-	-	-
其他关联关系方	-	-	-
减：坏账准备	-	-	-
合计	166,270,288.11	152,642,385.60	250,000.00

#### （三）关联方对外担保

截至2017年12月31日，发行人无关联方担保情况。

八、发行人最近三年的合并资产负债表（见附表二）。

九、发行人最近三年的合并利润表（见附表三）。

十、发行人最近三年的合并现金流量表（见附表四）。

## 第十一条已发行尚未兑付的债券

截至2017年12月31日，发行人及其控股子公司不存在已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等情况。

发行人承诺在本期债券存续期内不进行私募融资及与项目投资收回期限不匹配的短期高利融资。

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金 5 亿元人民币，3 亿元用于新平县城片区棚户区改造建设项目的建设，2 亿元用于补充营运资金。上述项目的实施主体为发行人，募集资金投资项目的基本情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	项目实施主体	总投资额	拟使用 债券资金	募集资金安 排占项目总 投资比例
新平县城片区棚户区改造建设项目	新平县城镇建设投资有限公司	78,395.78	30,000.00	38.27%
补充营运资金	-	-	20,000.00	-
合计			<b>50,000.00</b>	-

### 一、 募集资金投资项目概况

#### （一）项目建设背景和必要性

##### 1、项目建设背景

新平县城棚户区地处县城中部，是传统老城区的重要组成部分，棚户区内大部分房屋建成年代较早，区内建筑密度较大，房屋质量参差不齐，街巷狭窄迂回，部分区域一旦发生火灾，消防车无法进入，存在着“建筑失修老旧、规划布局不合理、配套功能不完善、安全隐患较突出”等诸多问题。区内基础设施配套水平较低，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，极大地降低了居民的生活质量，影响了城市的整体面貌，与地方经济发展及整个城市的现代化有较大差距。对项目进行棚户区改造，通过科学的规划和合理的布局来提升城市形象和品位，改善居民的生活环境和居住条件，提高城市的综合竞争力，势在必行且刻不容缓。

##### 2、项目建设必要性

棚户区既是重大民生工程，也是重大发展工程。项目的建设有助于促进城市经济的发展、提升城市形象，实施将提高片区居民生活水平、构建和谐社会，有利于节约、集约利用土地。项目一旦落成并实施建设，将大幅度提升区域的城市形象，增强片区的土地利用价值。同时，该项目的建设，也将进一步增强城市生机与活力，强化提高城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，促进城市的全面和谐发展。通过对县城棚户区的改造，建设新的城市核心区，可以使其自身优越的区位条件得到升华。棚户区改造可以完善新平县城的城市功能、提升县城整体的环境品质、增强城市的吸引力。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个城市环境再造的工程，可以大大促进人与社会环境的和谐发展。

## （二）项目实施主体

本期债券募集资金投资项目的实施主体为发行人新平县城镇建设投资有限公司。

## （三）项目建设内容

本项目为新建安置小区项目，用地面积约 148.36 亩，共建设安置房 1,691.00 套，其中点式住宅 1,307.00 套，板式住宅 384.00 套，总建筑面积 232,356.60 平方米。其中，地下建筑面积 34,840.00 平方米（地下机动车库建筑 31,440.00 平方米，地下非机动车库建筑面积 3,400.00 平方米），地上建筑 197,516.60 平方米（回迁安置房建筑面积 170,253.78 平方米，配套商业建筑面积 25,538.07 平方米，公建配套用房建筑面积 1,724.75 平方米），建筑密度 26.18%，绿地率 35.00%，容积率 2.00。本期项目用地用途为商业住宅，未来预计补缴土地出让金金额为 8,901.64 万元。本期项目已全部纳入云南省及国家棚户区改造三年行动计划。

#### （四）项目审批情况

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于新平县老城片区棚户区改造建设项目《可行性研究报告》的批复	新发改复字 (2016) 57号	新平县 发展和改革局	2016年11 月28日	同意建设该 项目
关于新平县老城片区棚户区改造建设项目《固定资产投资节能表》	新平发改节能备 案 (2016) 57号	新平县 发展和改革局	2016年9 年7日	同意节能登 记备案
关于新平县老城片区棚户区改造建设项目环境影响报告书的批复	新环审 (2016) 43号	新平县 环境保护局	2016年9 年29日	从环保角度 分析，同意 项目建设
建设项目选址意见书	选字第 530427201608270 044281号	新平县住房 和城乡建设局	2016年9 月15日	确定项目用 地位置及面 积
建设项目用地预审意见	新国土资规 (2016) 41号	新平县 国土资源局	2016年9 月2日	同意项目用 地预审
建设用地规划许可证	地字第 53042720170045 号	新平县住房 和城乡建设局	2017年6 月7日	确定项目用 地位置及面 积
社会稳定 风险评估评审表	维稳备案编号 (2016) 26号	新平县维护稳 定工作领导小组 办公室	2016年9 月13日	对项目维稳 情况进行备 案

#### （五）项目投资规模

新平县老城片区棚户区改造建设项目总投资 78,395.78 万元，由新平县城镇建设投资有限公司负责承建，拟使用本期债券资金 30,000.00 万元，占项目总投资的 38.27%。截至 2017 年 12 月底，项目累计已完成投资 27,985.41 万元，发行人累计完成支付 7,129.69 万元。目前项目建设自筹资金部分及政府补助已落实，发行人自筹项目资金 25,182.88 万元，政府补助资金 3,212.90 万元（中央补助资金 2,367.40 万元、省级补助资金 845.50 万元）。

#### （六）项目进度

新平县老城片区棚户区改造建设项目计划建设周期为24个月，已

于2016年12月开工建设，计划于2019年完工。截至2017年12月底，新平县老城片区棚户区改造建设项目已进入土建施工阶段，项目累计已完成投资27,985.41万元，发行人累计完成支付7,129.69万元。

发行人于2016年11月28日取得该项目的可行性研究报告的批复，按规定办理了项目管理所需的土地预审意见、立项文件、节能评估文件、建设用地规划、环评文件、稳定风险评估等前置手续。

该项目不存在违法违规征地拆迁、采取非法方式迫使被征收人搬迁等强拆、强建行为。

### （七）项目经济效益

本项目预计于2019年完工并开始向安置户定向销售，其中住宅面积为170,253.78平方米，预计形成销售收入48,016.00万元；配套商业建筑面积为25,538.07平方米，预计形成销售收入42,137.81万元；车位786个，预计形成销售收入6,681.00万元。本期债券存续期内，该项目累计可实现销售收入96,834.82万元，扣除债券存续期内项目运营成本及相关税费后，净收益83,314.85万元。依据《新平县老城片区棚户区改造建设项目可行性研究报告》测算，该项目税前内部收益率为7.29%，税后内部收益率为5.05%；总体而言，该项目投资资金回收较快，盈利能力良好。

新平县老城片区棚户区改造建设项目项目收入估算表

序号	项目	数量	单位	经营期第一年			经营期第二年			经营期第三年		
				单价 (元/ ㎡)	销售比 例 (%)	年收入 (万 元)	单价 (元/ ㎡)	销售比例 (%)	年收入 (万元)	单价 (元/ ㎡)	销售比 例 (%)	年收入 (万 元)
1	回迁安置房 1（点式）	110,442.86	㎡	2,750.00	70.00	21,260.25	2,750.00	20.00	6,074.36	2,750.00	10.00	3,037.18
2	回迁安置房 2（板式）	59,810.92	㎡	2,950.00	70.00	12,350.95	2,950.00	20.00	3,528.84	2,950.00	10.00	1,764.42
3	配套商业建筑面积	25,538.07	㎡	16,500.00	40.00	16,855.12	16,500.00	50.00	21,068.91	16,500.00	10.00	4,213.78
4	地下机动车库建筑面积	786.00	个	85,000.00	70.00	4,676.70	85,000.00	20.00	1,336.20	85,000.00	10.00	668.10
合计（万元）				55,143.03			32,008.31			9,683.48		
收入总计（万元）				96,834.82								



## 新平县老城片区棚户区改造建设项目净收益

序号	项目	金额（万元）
<b>1</b>	<b>销售收入</b>	<b>96,834.82</b>
1.1	住宅销售收入	48,016.01
1.2	商业用房销售收入	42,137.81
1.3	车库销售收入	6,681.00
<b>2</b>	<b>运营成本及费用</b>	<b>9,370.37</b>
<b>3</b>	<b>相关税费</b>	<b>4,149.60</b>
3.1	增值税	2,440.94
3.2	城市维护建设税（增值税×5%）	122.05
3.3	教育费附加（增值税×3%）	73.23
3.4	地方教育费附加（增值税×2%）	48.82
3.5	土地增值税（预缴）	1,464.56
3.5.1	普通住宅（销售收入×1%）	-
3.5.2	营业用房、车库等（销售收入×3%）	9,237.93
<b>4</b>	<b>项目净收益</b>	<b>83,314.85</b>

## （八）项目社会效益

伴随着新平县的不断发展，主城区规模不断扩大，城区内分布着较多的棚户片区。这些棚户片区房屋建设密度大、布局杂乱、质量较差，基础设施不齐全，绿化少、环境脏乱差，居民居住条件和环境状况急需改善。“十三五”期间，新平县规划将老城片区棚户片区改造项目列为重点建设项目。通过新平县老城片区棚户片区改造项目的实施，从根本上改变现有棚户片区的面貌，提升县城核心区域整体人居环境质量，大大改善投资环境，促进经济增长与社会和谐，有效拉动投资和消费需求。以老城棚户片区改造为启动点，积极带动安置小区的开发建设，推进以人为核心的新型城镇化建设，进一步完善新平县中心城区附近的生活配套设施。

从社会效益上看，该项目的建设对消除居民住宅安全隐患、保障和改善民生、维护社会稳定、加快城市建设和发展具有十分重要的意义。通过对拆迁村民的搬迁安置，有利于加快解决低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，创建良好的产业发展空间。

## （九）募集资金投资项目对发行人业务情况、财务情况的影响及现金流回流情况

发行人作为新平县最主要的城市建设投资主体，其主营业务收入主要来自发行人承建基础设施项目实现的代建工程收入和进行保障房业务收入。本期债券募集资金投资项目募集资金投资项目的开工建设扩大了发行人的业务规模，夯实了发行人在区域内工程建设领域的市场地位，有利于保障发行人的持续经营能力，提高发行人的盈利能力。

同时，本期债券募集资金投资项目为棚户片区改造建设项目，项目

投资规模较大，对发行人筹资能力提出了新的要求。发行人通过发行企业债券、项目贷款等方式筹集期限长、成本低的建设资金用于本期债券募集资金投资项目建设，可以缓解发行人的资金压力。随着项目建设的推进，预计发行人负债规模将有所提高，截至2017年末发行人资产负债率为50.48%，随着负债水平的上升，大大提高了发行人自有资金的使用效率。本期债券募集资金投资项目可实现总收入96,834.82万元，扣除债券存续期内项目运营成本及相关税费后，净收益83,314.85万元，项目建设完成后发行人收入规模和利润规模将得到保障和提升。总体而言，本期债券募集资金投资项目的实施将持续改善发行人的财务情况。

随着本期债券募集资金投资项目的建设完工及运营销售，可实现安置房销售收入、停车位销售收入和商铺销售收入共96,834.82万元的现金回流，以实现项目前期投入的回收。

## 二、发债募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照约定，规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

### （二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实

行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。

### （三）募集资金管理制度

发行人制定了完善的资金管理制度，并建立了募集资金使用专项账户对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配。发行人财务部负责对募集资金使用情况及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

同时，为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权益，发行人与富滇银行股份有限公司玉溪分行分别签订了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，富滇银行股份有限公司玉溪分行作为本期债券募集资金监管银行，将负责监督募集资金使用账户的情况。如果出现发行人未按募集说明书约定使用募集资金的情况，富滇银行股份有限公司玉溪分行将拒绝发行人的提款要求。

### （四）发行人承诺

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

### 第十三条偿债保障措施

发行人偿债资金主要来源于本期债券募集资金投资项目的收益以及公司良好的业务盈利。同时，发行人采取第三方担保方式为本期债券增信，各种有效措施保障了本期债券本息的到期偿付。

#### 一、自身偿付能力

##### 发行人最近三年的主要偿债能力指标

单位：万元

项目		2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总额		627,471.04	579,650.30	483,655.29
其中：流动资产		550,093.97	525,790.75	443,388.67
负债总额		316,761.86	264,641.40	183,199.26
其中：流动负债		184,036.22	180,894.99	124,741.06
短期偿债指标	流动比率（倍）	2.99	2.91	3.55
	速动比率（倍）	1.22	1.29	1.45
长期偿债指标	资产负债率（%）	50.48	45.66	37.88

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

从短期偿债能力来看，2015 年末、2016 年末及 2017 年末发行人流动比率分别为 3.55 倍、2.91 倍和 2.99 倍，流动比率较高，发行人短期偿债能力较强。同时，2015 年末、2016 年末及 2017 年末发行人速动比率分别为 1.45、1.29 和 1.22。从短期偿债指标来看，发行人具备良好的短期偿债能力。

从长期偿债能力来看，2015 年末、2016 年末及 2017 年末，发行人资产负债率分别为 37.88%和 45.66%和 50.48%。发行人资产负债率处于较低水平，资产负债结构合理，财务杠杆较低，长期偿债风险可控。

本期债券5亿元发行后，以2017年12月31日的财务数据为基准测

算，资产负债率水平将由50.48%上升至54.14%，本期债券发行后发行人的负债水平仍处于合理范围。

## 二、项目收入

本项目预计于2019年开始向安置户定向销售，其中住宅面积为170,253.78平方米，预计形成销售收入48,016.00万元；配套商业建筑面积为25,538.07平方米，预计形成销售收入42,137.81万元；车位786个，预计形成销售收入6,681.00万元，上述预计销售收入96,834.82万元。本期债券募集资金投资项目可实现总收入96,834.82万元，扣除债券存续期内项目运营成本及相关税费后，净收益83,314.85万元，足以覆盖本期项目总投资78,395.78万元。本期债券募投项目产生的收入，为发行人本期债券本息按期足额偿付提供了重要的资金来源。

## 三、增信措施

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，聘请重庆进出口融资担保有限公司（以下简称“进出口担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，进出口担保将主动承担担保责任，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）担保人基本情况

名称：重庆进出口融资担保有限公司

住所：重庆市北部新区黄山大道中段68号山顶总部基地11幢

法定代表人：刘昱

注册资本：300,000万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融

资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保；兼营诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资，监管部门规定的其他业务（按许可证核定期限从事经营）。

## （二）担保人资信情况

### 1、长期主体信用等级

经联合资信评估有限公司2018年8月3日出具的信用等级公告（联合〔2018〕2256号），重庆进出口融资担保有限公司的长期信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

### 2、进出口担保资信实力强

重庆进出口融资担保有限公司是在重庆市人民政府与中国进出口银行签署《战略合作协议》和《关于开展统筹城乡综合配套改革金融合作备忘录》的背景下，为加快区域性金融中心建设、大力发展内陆开放型经济、深入推动统筹城乡改革、缓解中小企业融资困难，由重庆渝富资产经营管理有限公司与中国进出口银行合资组建的一家全国性担保公司，设立时注册资本为100,000万元，其中渝富集团出资60%，进出口银行出资40%。2008年8月至2015年4月，进出口担保两大股东按出资比例先后注资100,000万元、42,000万元和22,000万元。截至2017年末，进出口担保注册资本30.00亿元，实收资本30.00亿元。2017年，进出口担保实现营业收入53,323.91万元；担保费收入和委托贷款业务产生的利息收入是其营业收入的重要来源。

综上，重庆进出口融资担保有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

## （三）累计担保余额及担保集中度

截至2017年12月31日，重庆进出口融资担保有限公司融资性担保责任余额为255.07亿元，融资性担保放大倍数为7.4倍；截止2018年9月末，重庆进出口融资担保有限公司融资性担保责任余额为279.20亿元，融资性担保放大倍数为8.0倍。

截止2018年9月30日、2017年12月31日，重庆进出口融资担保有限公司对发行人及其关联方的集中度分别为14%、15%。

除本期债券外，重庆进出口融资担保有限公司未对发行人及其关联方提供担保。

#### （四）担保人财务数据

重庆进出口融资担保有限公司2017年的财务报表由天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健渝审〔2018〕53号）。本文中担保人2017年的财务数据均来源于经审计的财务报告。

重庆进出口融资担保有限公司2017年的主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项目	2017 年末/2017 年度
总资产	528,612.20
总负债	185,109.94
所有者权益	343,502.25
营业收入	53,323.91
利润总额	16,154.75
净利润	13,115.62
资产负债率(%)	35.02

担保人详细财务数据详见：

附表五：担保人2017年经审计的合并资产负债表

附表六：担保人2017年经审计的合并利润表

附表七：担保人2017年经审计的合并现金流量表

#### （五）担保人发行债券情况



截至2017年末，进出口担保未发行过企业债券、公司债券、中期票据等债券产品。

#### （六）担保函的主要内容

##### 1、重庆进出口融资担保有限公司所出具的担保函

进出口担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保函的主要内容包括：

（1）被担保的债券种类、数额：被担保的债券为7年期公司债券，发行面额总计为人民币80,000万元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）。

（2）保证的方式：担保人为发行面额总额总计为人民币80,000万元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）的公司债券提供全额的无条件的不可撤销的连带责任保证。

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

#### （七）担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系

根据重庆进出口融资担保有限公司与发行人签订的《信用增进服务协议》，以及进出口担保出具的《担保函》，担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系如下：

发行人在本期证券存续期限内未能向证券持有人还本付息，进出口担保全额无条件按照协议约定的责任范围代为清偿发行人债务。

进出口担保未履行协议约定义务而代发行人向证券持有人清偿时，进出口担保对发行人及其继承人、受让人有绝对的追索权，不受

发行人接受上级单位任何指令和发行人与任何单位签订的任何合同、文件的影响。

#### （八）担保协议及程序的合法合规性

发行人已与进出口担保签订《信用增进服务协议》，约定由进出口担保对本期债券到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

发行人与担保人签订的《信用增进服务协议》不存在违反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》等相关法律、法规强制性规定的内容，担保协议及程序合法有效。

北京市重光律师事务所认为重庆进出口融资担保有限公司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。

### 四、本期债券的偿债安排

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格执行偿债计划，保证本息按时足额兑付。

#### （一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为5亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于债券募集资金投资项目的收益以及发

行人日常经营利润。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

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

## （二）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。在本期债券存续期内每个付息日的五个交易日前，发行人应将应付利息全额存入偿债资金专户；在债券到期日十个交易日前，发行人应将应偿付的债券本息的20%存入偿债资金专户，并在到期日五个交易日前，将全部债券本息存入偿债资金专户。

## （三）本期债券偿债计划的人员安排

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

## （四）本期债券偿债计划的财务安排

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

# 五、本期债券偿债资金来源及相关保障

## （一）本期债券募集资金投资项目产生的经济效益是本期债券按

## 期偿付的首要来源

新平县老城片区棚户区改造建设项目总投资 78,395.78 万元，使用债券资金 50,000.00 万元。在本期债券存续期内，回迁安置房可出售面积 170,253.78 平方米，预计实现出售收入 48,016.01 万元；募集资金投资项目建设商铺 25,538.07 平方米，预计实现销售收入 42,137.81 万元；建设地下停车位 786 个，预计实现销售收入 6,681.00 万元，该项目累计可实现销售收入 96,834.82 万元。发行人承诺本期债券募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券的本息。

## （二）公司强大的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券按期偿付的重要补充

截至2017年12月31日，公司资产总额627,471.04万元，所有者权益310,709.18万元。发行人经营状况稳定，具备良好的盈利能力。2015年、2016年和2017年发行人分别实现营业总收入35,815.01万元、25,291.75万元和28,399.56万元，净利润分别为12,136.78万元、8,942.29万元和8,192.21万元。另外，发行人资产质量优良，变现能力较强。截至2017年底，发行人账面的货币资金为106,327.64万元，应收账款为25,869.42万元，其他应收款为77,138.77万元，存货为324,752.30万元，都为发行人可变现的经营性资产。发行人存货主要是发行人及下属公司从事各项工程的开发成本、拟开发土地等，待项目完工后可为公司带来可靠的现金流入。未来，若本期债券本息兑付遇到问题或发行人经营出现困难时，发行人可考虑将上述资产进行处置，以增加和补充偿债资金，保障本期债券本息的及时足额兑付。随着新平县未来经济水平的提高和城市建设力度的加大，以及本期债券募集资金投资项目效益的回收，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力还将进一步增强。公司强大的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券按期偿

付的重要补充。

截至2017年12月31日，发行人未抵押可变现的土地资产明细如下：

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	是否抵押	使用权类型	面积(m <sup>2</sup> )	金额
1	新国用(2012)第120092号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县桂山街道办事处西园路24号	否	划拨	1,794.12	1,764,433.23
2	新国用(2012)第120091号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县桂山街道办事处西园路13号	否	划拨	3,370.80	3,315,024.43
3	新国用(2012)第120027号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县古城街道办事处纳溪社区居委会窝泥寨小组	否	划拨	31.80	10,992.04
4	新国用(2012)第120028号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县古城街道办事处纳溪社区居委会窝泥寨小组	否	划拨	1,162.90	401,961.57
5	新国用(2012)第120029号	新平县昌茂公路建设有限责任公司	新平县古城街道办事处纳溪社区居委会窝泥寨小组	否	划拨	7,574.90	2,578,070.06
6	云(2017)新平县不动产权第0000346号	新平县城镇建设投资有限公司	新平县建兴乡马鹿塘	否	出让	4,137.60	1,339,000.00
7	云(2017)新平县不动产权第0000845号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处河滨路13号	否	出让	609.30	557,204.66
8	云(2017)新平县不动产权第0000844号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处河滨路23号	否	出让	1,055.30	929,290.88
9	云(2017)新平县不动产权第0000846号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处平山路42号等2处	否	出让	9,030.05	7,951,806.13
10	云(2017)新平县不动产权第0000843号	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处平山路42号3幢1层1号	否	出让	13.71	12,073.53
11	云(2017)新平县不动产权第	新平县旅游文化发展有限公司	新平县桂山街道办事处平山路42号3幢	否	出让	4.77	4,200.50

2019 年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	是否抵押	使用权类型	面积 (m²)	金额
	0000842 号		1 层 2 号				
12	云 (2017) 新平县不动产权第 0000841 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 3 号	否	出让	7.33	6,454.78
13	云 (2017) 新平县不动产权第 0000840 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 4 号	否	出让	6.41	5,644.91
14	云 (2017) 新平县不动产权第 0000839 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 5 号	否	出让	4.77	4,200.50
15	云 (2017) 新平县不动产权第 0000836 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 6 号	否	出让	7.33	6,454.78
16	云 (2017) 新平县不动产权第 0000835 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 7 号	否	出让	6.41	5,644.91
17	云 (2017) 新平县不动产权第 0000834 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 8 号	否	出让	6.41	5,644.91
18	云 (2017) 新平县不动产权第 0000833 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 9 号	否	出让	7.33	6,454.78
19	云 (2017) 新平县不动产权第 0000832 号	新平县旅游文化发展有限公司	新平桂山街道办事处平山路 42 号 3 幢 1 层 10-11 号	否	出让	18.56	16,343.78
20	新国用 (2015) 第 050022 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县新化乡新兴路 82 号	否	出让	970.10	101,969.50
21	新国用 (2015) 第 100002 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县平掌乡文化路 2 号	否	出让	296.70	29,658.40
22	新国用 (2015) 第 040088 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县戛洒镇戛洒大道	否	出让	3,879.70	991,513.10
23	新国用 (2015) 第 080019 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县扬武镇富镇路 16 号	否	出让	933.50	157,763.60
24	新国用 (2015) 第	新平县昆仑土地开发有	新平县桂山街道办事处桂山	否	出让	505.86	246,049.40

2019 年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	是否抵押	使用权类型	面积 (m²)	金额
	121169 号	限公司	路 30 号				
25	新国用 (2015) 第 090027 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县漠沙镇青年路 4 号	否	出让	952.44	259,111.70
26	新国用 (2015) 第 010030 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县者竜乡庆丰社区迎宾街	否	出让	2,161.80	211,635.70
27	新国用 (2013) 第 010029 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县桂者竜乡乾坤路 2 号	否	出让	452.90	46,671.70
28	新国用 (2015) 第 121170 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县古城街道办事处锦绣路 23 号	否	出让	3,657.00	3,493,434.00
29	云 (2017) 新平县不动产权第 0010129 号	新平县昆仑土地开发有限公司	新平县水塘镇源通路旁	否	出让	485.10	106,282.60
30	新国用 (2012) 第 120108 号	新平工业投资开发有限公司	新平县桂山街道斗戛工业园区	否	划拨	74,166.00	10,344,892.80
31	新国用 (2013) 第 120161 号	新平工业投资开发有限公司	新平县桂山街道太平社区	否	划拨	2,484.60	5,292,900.00
32	新国用 (2013) 第 120162 号	新平工业投资开发有限公司	新平县桂山街道太平社区	否	划拨	49,778.80	
33	新国用 (2013) 第 120163 号	新平工业投资开发有限公司	新平县桂山街道太平社区	否	划拨	2,034.20	
34	云 (2017) 新平县不动产权第 0000403 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	20,797.69	3,086,423.20
35	云 (2017) 新平县不动产权第 0000404 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	16,974.37	2,518,941.60
36	云 (2017) 新平县不动产权第 0000405 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	23,234.81	3,448,074.00
37	云 (2017) 新平县不动产权第 0000406 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	28,933.45	4,293,657.20
38	云 (2017) 新平县不动	新平工业投资开发有限	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	24,627.31	3,654,646.80

2019 年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书

序号	土地证号	土地使用权人	座落地	是否抵押	使用权类型	面积 (m²)	金额
	产权第 0000407 号	公司					
39	云 (2017) 新平县不动产权第 0000408 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	25,211.86	3,741,460.80
40	云 (2017) 新平县不动产权第 0000409 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	8,109.12	1,203,375.60
41	云 (2017) 新平县不动产权第 0000410 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	18,400.78	2,730,708.40
42	云 (2017) 新平县不动产权第 0000412 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛 (混凝土搅拌站北侧)	否	出让	7,341.53	1,089,552.80
43	云 (2017) 新平县不动产权第 0000413 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	23,868.94	3,542,159.60
44	云 (2017) 新平县不动产权第 0000414 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	13,723.94	2,822,203.36
45	云 (2017) 新平县不动产权第 0000415 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	3,282.75	622,916.42
46	云 (2017) 新平县不动产权第 0000416 号	新平工业投资开发有限公司	新平县工业园区桂山片斗戛	否	出让	22,073.48	3,275,633.20
47	530427104-102- (04) -04300	新平工业投资开发有限公司	新平县扬武镇大开门社区桥头小组	否	划拨	500,640.58	319,408,690.00
48	权证尚未办理完, 已缴纳部分出让金及契税	新平工业投资开发有限公司	-	否	-	-	2,723,733.70
49		新平工业投资开发有限公司	-	否	-	-	27,124,755.40
50		新平工业投资开发有限公司	-	否	-	-	4,141,844.00
51	新国用	新平县房地	新平县桂山镇	否	划拨	4,365.50	4,208,926.67



序号	土地证号	土地使用权人	座落地	是否抵押	使用权类型	面积(m <sup>2</sup> )	金额
	(2006) 第 120606 号	产开发公司	桂山路 3 号				
52	新国用 (2016) 第 120070 号	新平县城镇建设投资有限公司	新平县桂山街道锦秀路	否	出让	6,561.00	2,166,800.00
合计		-	-	-	-	748,147.11	395,804,502.75

### (三) 公司以第三方担保的增信方式为本期债券按期偿付提供了 坚固保障

重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如发行人不能按期支付债券本金及到期利息，担保人将按其出具的担保函及有关法律、法规的规定承担担保责任。上述保证担保的范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。公司以第三方担保的增信方式为本期债券按期偿付提供了坚固保障。

### (四) 与银行的合作关系为本期债券按期偿付提供了进一步的支 撑

发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。优良的资信和较强的融资能力可以为发行人提供补充偿债来源。

同时，发行人与富滇银行股份有限公司玉溪分行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。富滇银行玉溪分行作为本期债券的资金监管人和债权代理人，将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。此外，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，富滇银行玉溪分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

综上所述，新平县地区经济增长潜力较大，为发行人持续稳定的业务发展提供了良好的外部环境；发行人资产质量较好，经营收入稳定可靠，本期债券募集资金投资项目收益良好，均为本期债券的及时还本付息提供了可靠的资金来源。同时，相关偿债保障措施可行性高，能够应对不可预知情况下出现的偿债风险。

## 第十四条 风险与对策

### 一、与本期债券有关的风险及对策

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率，且债券期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

#### 对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

#### （二）偿付风险

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

#### 对策：

发行人具有较好的偿债能力，随着政府对发行人支持力度的逐步加大和发行人自身实力的不断增强，发行人自身经营收入逐年递增且呈多样性特点，有效分散了市场风险。发行人本次募集资金用于新平县老城片区棚户区改造项目。发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效

率，严格控制资本支出，确保发行人经营良性循环，尽可能降低本期债券的偿付风险。同时，发行人与各大金融机构保持着良好的关系，有强大的融资能力。发行人良好的盈利能力和强大的融资能力为本期债券按期足额偿付提供了有利的保障。

### （三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后，申请在国家批准的证券交易场所或银行间债券市场进行交易流通。由于具体审批或核准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在上述证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券能在债券二级市场保持较高的流动性水平，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

#### 对策：

本期债券发行结束后，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

### （四）违规使用债券资金相关风险

在本次债券存续期内，如果发行人违规使用债券资金，可能会导致未来偿债能力的不确定性。

#### 对策：

为了保证发行人按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，发行人制定了募集资金使用计划，并聘请了资金监管银行，对募集资金实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使

用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对发行人拥有实际控制权个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

### （五）第三方担保相关风险

本次债券由重庆进出口融资担保有限公司作为第三方承担全额不可撤销的连带保证责任，如果担保方自身财务状况恶化，可能导致担保人担保能力下降，从而产生第三方担保的相关风险。

#### 对策：

重庆进出口融资担保有限公司注册资本金30.00亿元，搭建了以总部为核心、分子公司协调发展的集团架构，现有2家分公司、1家全资子公司、1家产融小贷子公司、3个异地代表处。重庆进出口融资担保有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较强的担保能力，是本期债券按期偿付的坚固保障。担保人因自身财务状况恶化，而导致担保人担保能力下降的可能性较小。

## 二、行业政策相关的风险及对策

### （一）经济周期风险

基础设施建设及保障性住房、安置房的投资规模及运营收益水平和盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果出现经济增长放缓、停滞或衰退，发行人的业务量也会相应减少，从而将可能在一定程度上影响发行人的经营效益，导致发行人现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

#### 对策：

随着中国国民经济的快速增长、新平县经济发展水平的提高和发行人所在区域对城市基础设施及保障性住房、安置房建设需求的日益增长，发行人的业务规模和盈利水平将随之提高，进而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。发行人将依托其综合经济实力和多

元化的业务经营模式，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期波动对发行人所在行业造成的不利影响，真正实现可持续发展。

## （二）政策风险

发行人主要从事城区基础设施建设、保障性住房建设等相关业务。发行人的城区基础设施建设、保障性住房建设等行业属于国家大力支持发展的行业，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

### 对策：

发行人一方面与主管部门保持紧密联系，加强对行业政策和经营环境情况的研究，另一方面，发行人将大力加强基础设施建设、保障性住房产业化探索，提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，以自身良好的运营与管理来抵抗产业政策调整出现的风险。由于发行人承担了部门社会职能的公益性项目，新平县人民政府始终给予公司有力的政策支持。公司将继续加强与政府的沟通、协商，争取稳定有利的政策环境。

## 三、与发行人相关的风险及对策

### （一）财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。此外，发行人存货占总资产比重较大，流动性较弱。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。

**对策：**

发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。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，进而降低财务风险。而且，发行人将加强在建项目的管理和已建项目应收账款的回收，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。同时，发行人将推动多元化经营发展，降低委托代建收入及财政补贴收入占比。

**（二）经营风险**

发行人承担着新平县城镇建设投资综合开发任务。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。此外，发行人与政府机构等存在资金往来，规模较大的资金占用易加大公司资金周转压力，若无法按时回收，公司经营活动开展和财务质量均将受到负面影响。公司代建的工程建设项目规模较大，在建项目未来面临较大的投融资压力。

**对策：**

发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。发行人从事的业务都为关系到公用民生的行业，得到了新平县人民政府的大力支持，同时这些业务也是维系发行人与地方政府良好关系的重要纽带。发行人从事的基础设施建设和保障房等建设业务均按约定的比例收取代建费，盈利水平不高，但是收益稳定。同时，发行人积极加强与商业银行、政策性银行的合作，充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

### （三）项目投资风险

发行人本次募集资金投入用于新平县老城片区棚户区改造项目。发行人对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，虽然从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用，但是由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，不确定性因素可能会导致资金到位情况、债券资金的合规使用、项目建设中的监理过程等出现问题，继而影响到项目的建设及日后正常运营。

#### 对策：

发行人本次募集资金的投资项目是新平县政府重视的重大民生工程，项目实施有利于推进新平县的城市化建设，提高当地人民生活水平，属于国家鼓励发展的产业范畴。发行人在项目实施前的勘察设计中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确保工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。在项目建设的同时，发行人加强对应收款项的回收管理，并与项目委托方定期结算，通过项目结算资金来支撑项目建设，进一步降低未来将面临的筹资压力。

### 四、其他风险及对策

#### （一）土地贬值的风险

房地产市场经历了近几年的高速发展后，发展势头逐渐趋缓，未来有一定回调的压力，发行人账面土地资产较多，未来基础设施类项目建设也较多以腾空土地收益作为成本补偿的最终保障，不确定性较



大，届时发行人土地资产存在贬值的可能性。

**对策：**

发行人将积极拓展多种经营，向多元化方向发展，力求尽可能地分散行业风险。同时，发行人将密切跟踪房地产市场走势，缩短开发周期，尽可能减少不确定性因素。

**（二）资金占用风险**

发行人经营业务回款质量较差，使得公司应收账款规模较高，政府对公司资金有所占用，一旦出现债务偿付危机，可能出现资产流动性风险。

**对策：**

发行人将依靠特殊的股东背景和区域优势地位，积极与新平县政府及相关部门沟通协调，跟进应收账款的回款情况，提高应收款项的质量，确保经营现金流入，降低资金占用产生的流动性风险。

**（三）未来投资规模较大风险**

发行人承担新平县重要基础设施建设项目的投资任务，随着新平县城建设的快速发展，发行人面临未来资本支出规模较大的风险。

**对策：**

发行人依靠股东投入、自身运营以及对外借款等多种渠道筹集项目建设资金，保障项目建设的资金不断流，提高项目建设效率，在项目竣工后与政府及时结算，形成项目资金回流，尽可能降低未来投资规模较大对自身现金流带来的风险。

## 第十五条信用评级

联合资信评估有限公司评定发行人主体信用等级为 AA-，评级展望为稳定。基于对发行人主体信用和本期债券偿付保障的分析和评估，联合资信评估有限公司评定本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险很低。

### 一、评级观点

#### （一）优势

1、公司作为新平县城镇基础设施建设的重要主体，得到了政府在资产注入、政府债务置换、财政补贴等方面的大力支持，区域垄断优势明显。

2、本期债券设置分期偿还条款，公司经营活动现金流入对分期偿还额度的保障程度高。

3、重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，显著提高了本期债券的安全性。

#### （二）关注

1、公司基础设施建设和保障性住房建设主要采用委托代建和政府购买服务模式，项目回款受到政府结算、拨付效率影响，政府回款情况有待关注。受政策影响，原采用政府购买服务模式项目变更模式，具体方案正在审批中。

2、公司未来项目投资规模较大，未来面临一定的资金压力。

3、本期债券发行规模大，对现有债务影响大。

4、募投项目收益作为本期债券的重要还款资金来源，易受全国房地产政策及当地房地产市场的影响，存在一定的不确定性。项目运营期与本期债券存续期存在错配，本期债券还本付息还有赖于项目结余资金的合理调配。

5、公司对外担保集中，被担保单位规模较小，偿债能力较弱，公司存在一定或有风险。

## 二、跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

新平县城镇建设投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料（含担保方）。新平县城镇建设投资有限公司、担保方如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，新平县城镇建设投资有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注新平县城镇建设投资有限公司、担保方的经营管理状况及相关信息，如发现新平县城镇建设投资有限公司、担保方出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如新平县城镇建设投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送新平县城镇建设投资有限公司、主管部门、交易机构等。

## 三、发行人信用评级情况

发行人主体除本期债券评级外，未进行过其他评级。近三年内发行人未发行过其他债券或债券融资工具。联合资信评估有限公司对本

期债券的债项评级为AA+，高于发行人的主体评级AA-，主要原因为重庆进出口融资担保有限公司为本期债券发行提供担保。

#### 四、发行人银行授信情况

截至2017年12月31日，公司共获得银行授信总额180,800.00万元，已使用授信额度97,000.00万元，尚未使用的余额为83,800.00万元。

#### 五、发行人信用记录

发行人信用记录良好，最近三年不存在违约的情况。

## 第十六条法律意见

本期债券的发行人律师北京市重光律师事务所出具的《关于2017年新平县城镇建设投资有限公司公司债券发行之法律意见书》认为：

（一）发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2008〕7号《通知》等法律、法规及规范性文件规定的公司债券发行的主体资格。

（二）发行人已取得本期债券发行现阶段必要的批准和授权，已经取得的批准和授权合法、有效。

（三）发行人申请公开发行本期债券，已满足《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改办财金〔2010〕2881号《通知》、发改财金〔2011〕1388号《通知》及发改办财金〔2012〕3451号《通知》规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

（四）本期债券《募集说明书》的形式和内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2008〕7号《通知》、《企业债券发行信息披露指引（2015年11月）》等有关法律、法规及规范性文件的规定。

（五）本期债券发行的募集资金用途符合发改财金〔2008〕7号《通知》第二条第（四）项、发改办财金〔2010〕2881号《通知》第五条、发改财金〔2011〕1388号《通知》、发改办财金〔2015〕1327号《通知》第六条及发改办财金〔2015〕3127号《通知》第七、八条的规定等有关法律、法规及规范性文件和国家产业政策的规定。

（六）本期债券的担保人为依法设立、合法存续的公司法人，其出具《担保函》为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，意思表示真实、内容合法有效，符合《公司法》、《中华人民

共和国担保法》等法律、法规的相关规定。

（七）本期债券发行涉及的《2017年新平县城镇建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2017年新平县城镇建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》、《2017年新平县城镇建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》等法律文件文本的内容以及生效条件合法合规。

（八）本期债券发行涉及的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的法定资格，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2008〕7号《通知》等有关法律、法规及规范性文件的规定。

（九）发行人本期债券发行的申报材料真实、完备，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

综上所述，北京市重光律师事务所认为：发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2008〕7号《通知》、发改办财金〔2010〕2881号《通知》、发改财金〔2011〕1388号《通知》、发改办财金〔2012〕3451号《通知》、《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》、发改办财金〔2015〕1327号《通知》、发改办财金〔2015〕3127号《通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

## 第十七条其他应说明的事项

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

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

## 第十八条备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件
- (二) 2019年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书
- (三) 发行人2015年至2017年经审计的财务报告（连审）
- (四) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 北京市重光律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》
- (六) 新平县城镇建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议
- (七) 2017年新平县城镇建设投资有限公司公司债券债权代理协议
- (八) 2017年新平县城镇建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则
- (九) 重庆进出口融资担保有限公司为本期债券出具的担保函
- (十) 重庆进出口融资担保有限公司2017年经审计的财务报告

### 二、查询地址

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

#### (一) 发行人：新平县城镇建设投资有限公司

住所：云南省玉溪市新平县桂山街道办事处福润园小区

法定代表人：黄树明

联系人：王衡



联系地址：云南省玉溪市新平县桂山街道办事处福润园小区

联系电话：0877-7776520

传真：0877-7776820

邮政编码：653499

**（二）主承销商：兴业证券股份有限公司**

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

联系人：蒋政、陈韧、卢山川、梁群、宋回凯

联系地址：上海市浦东新区长柳路36号丁香国际商业中心东塔6楼

联系电话：021-38565764

传真：021-38565900

邮政编码：200135

网址：<http://www.xyzq.com.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

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

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

**附表一：2019 年第一期新平县城镇建设投资有限公司公司债券  
发行网点表**

地点	序号	承销商	联系地址	联系人	电话
上海	1	兴业证券股份有限公司▲	上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 楼	吴西施	021-38565923
上海	2	万和证券股份有限公司	上海市虹桥路 2272 号虹桥商务大厦 4 楼 H 座	郑小平	021-68819096
北京	3	国信证券股份有限公司	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层	刘思然	010-88005020
深圳	4	五矿证券有限公司固定收益事业部	深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 18 楼五矿证券	沈羽濛	027-85812189

附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,063,276,458.13	674,421,901.73	407,223,957.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	258,694,167.16	457,801,842.58	569,663,332.01
预付款项	149,405,012.48	532,158,071.17	149,207,266.56
应收利息			
应收股利			
其他应收款	771,387,731.53	650,946,202.22	679,351,837.58
存货	3,247,523,006.39	2,923,935,099.55	2,626,896,447.44
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
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	10,653,356.65	18,644,341.29	1,543,907.21
<b>流动资产合计</b>	<b>5,500,939,732.35</b>	<b>5,257,907,458.54</b>	<b>4,433,886,748.14</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	36,009,219.34		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	376,905,447.36	326,102,132.01	329,139,261.18
在建工程	204,938,753.35	189,026,561.02	57,594,358.97
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	66,262,081.53	20,294,056.26	11,235,778.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	287,300.56	29,000.00	3,196,016.50
递延所得税资产	3,067,901.03	3,143,781.21	1,500,696.50
其他非流动资产	86,300,000.00		
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>	<b>773,770,703.17</b>	<b>538,595,530.50</b>	<b>402,666,112.04</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,274,710,435.53</b>	<b>5,796,502,989.04</b>	<b>4,836,552,860.18</b>

附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表(续)

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		54,000,000.00	33,840,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	36,230,212.58	343,762,848.53	538,333,603.22
预收款项	527,589,213.98	111,235,384.79	60,764,249.90
应付职工薪酬	-450.00	52,428.30	108,594.54
其中:应付工资			
应付福利费			
#其中:职工奖励及福利基金			
应交税费	39,711,317.47	31,742,949.23	27,990,835.83
其中：应交税金			
应付利息	202,872.44		
应付股利			
其他应付款	1,014,843,388.14	1,258,156,252.36	576,373,311.81
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	221,785,714.28	10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>1,840,362,218.89</b>	<b>1,808,949,863.21</b>	<b>1,247,410,595.30</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	695,714,285.72	714,800,000.00	555,000,000.00
应付债券			
长期应付款	70,157,110.93		
长期应付职工薪酬			
专项应付款	560,405,845.83	122,664,087.83	29,582,019.22
预计负债			
递延收益	979,166.67		
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,327,256,409.15</b>	<b>837,464,087.83</b>	<b>584,582,019.22</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,167,618,628.04</b>	<b>2,646,413,951.04</b>	<b>1,831,992,614.52</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本	60,000,000.00	60,000,000.00	10,000,000.00
国有资本			
其中:国有法人资本			

集体资本			
民营资本			
其中:个人资本			
外商资本			
#减:已归还投资			
实收资本净额		60,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	2,651,993,481.72	2,766,525,355.40	2,760,180,844.03
减:库存股			
其他综合收益			
其中:外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	19,708,173.21	19,708,173.21	19,708,173.21
其中:法定公积金		19,708,173.21	19,708,173.21
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
未分配利润	375,390,152.26	284,132,530.23	194,718,469.75
归属于母公司所有者权益合计	3,107,091,807.49	3,130,366,058.84	2,984,607,486.99
*少数股东权益		19,722,979.16	19,952,758.67
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,107,091,807.49</b>	<b>3,150,089,038.00</b>	<b>3,004,560,245.66</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,274,710,435.53</b>	<b>5,796,502,989.04</b>	<b>4,836,552,860.18</b>

附表三：发行人最近三年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>283,995,572.03</b>	<b>252,917,515.59</b>	<b>358,150,077.04</b>
其中：营业收入	283,995,572.03	252,917,515.59	358,150,077.04
<b>二、营业总成本</b>	<b>279,356,012.45</b>	<b>271,305,440.17</b>	<b>354,475,697.75</b>
其中：营业成本	238,775,787.39	210,101,297.99	298,112,688.70
营业税金及附加	3,943,819.92	1,989,675.43	4,324,375.78
销售费用	2,942,880.06	3,546,945.30	3,081,778.21
管理费用	30,090,046.96	28,889,389.38	27,997,428.67
其中：研究与开发费			
财务费用	3,906,998.85	20,205,793.18	17,636,349.30
其中：利息支出			
利息收入			
汇兑净损失（汇兑净收益以“-”号填列）			
资产减值损失	-303,520.73	6,572,338.89	3,323,077.09
其他			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	9,266.32		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>87,674,166.58</b>	<b>-18,387,924.58</b>	<b>3,674,379.29</b>
加：营业外收入	244,497.39	110,371,190.76	125,256,140.63
其中：非流动资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
政府补助			
债务重组利得			
减：营业外支出	694,649.07	1,079,709.91	573,971.19
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>87,224,014.90</b>	<b>90,903,556.27</b>	<b>128,356,548.73</b>
减：所得税费用	5,301,876.08	1,480,608.64	6,988,797.07
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>81,922,138.85</b>	<b>89,422,947.63</b>	<b>121,367,751.66</b>
归属于母公司所有者的净利润	81,922,138.85	89,414,060.48	121,414,992.99
*少数股东损益		8,887.15	-47,241.33
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			

其中：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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：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.外币报表折算差额			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>81,922,138.85</b>	<b>89,422,947.63</b>	<b>121,367,751.66</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	81,922,138.85	89,414,060.48	121,367,751.66
归属于少数股东的综合收益总额		8,887.15	-47,241.33
<b>八、每股收益：</b>			
基本每股收益			
稀释每股收益			

附表四：发行人最近三年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	905,247,356.02	410,282,219.62	346,186,870.97
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	608,289,546.43	1,556,325,415.34	684,440,576.87
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,513,536,902.45</b>	<b>1,966,607,634.96</b>	<b>1,030,627,447.84</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	443,883,974.08	1,047,759,356.83	118,926,003.29
支付给职工以及为职工支付的现金	11,218,549.92	4,339,300.74	6,100,035.73
支付的各项税费	4,282,747.03	9,512,109.81	10,270,350.91
支付其他与经营活动有关的现金	564,990,876.45	684,500,185.41	851,119,776.41
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,024,376,147.48</b>	<b>1,746,110,952.79</b>	<b>986,416,166.34</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>489,160,754.97</b>	<b>220,496,682.17</b>	<b>44,211,281.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		3,840,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>3,840,000.00</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	221,093,934.52	147,863,423.40	36,328,823.49
投资支付的现金		16,500,000.00	-
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	25,725,247.88	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>246,819,182.40</b>	<b>164,363,423.40</b>	<b>36,328,823.49</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-246,819,182.40</b>	<b>-160,523,423.40</b>	<b>-36,328,823.49</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		50,000,000.00	20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	20,000,000.00
取得借款所收到的现金	329,000,000.00	483,000,000.00	145,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	115,000,000.00	65,000,000.00	20,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>444,000,000.00</b>	<b>598,000,000.00</b>	<b>185,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	217,300,000.00	305,200,000.00	85,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	45,187,016.17	20,575,314.38	22,819,241.25



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	20,000.000.00	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>282,487,016.17</b>	<b>325,775,314.38</b>	<b>108,719,241.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>161,512,983.83</b>	<b>272,224,685.62</b>	<b>76,280,758.75</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>403,854,556.40</b>	<b>332,197,944.39</b>	<b>84,163,216.76</b>
加：期初现金及现金等价物余额	659,421,901.73	327,223,957.34	243,060,740.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,063,276,458.13</b>	<b>659,421,901.73</b>	<b>327,223,957.34</b>

附表五：担保人2017年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2017 年度
<b>资产：</b>	
货币资金	1,149,432,261.95
买入返售金融资产	275,000,000.00
应收利息	14,010,503.67
应收代偿款	357,299,709.07
委托贷款	645,680,980.08
存出保证金	117,767,189.00
可供出售金融资产	73,141,150.00
持有至到期投资	1,837,274,000.69
长期股权投资	86,083,470.87
固定资产净额	51,301,610.61
在建工程	1,803,605.47
无形资产	4,793,360.45
递延所得税资产	259,779,787.95
其他资产	412,754,338.71
<b>资产总计</b>	<b>5,286,121,968.52</b>
<b>负债：</b>	
预收保费	404,549,376.69
应付职工薪酬	38,045,302.60
应交税费	64,674,198.90
担保赔偿准备金	1,216,379,153.55
存入保证金	59,200,394.57
其他负债	68,251,005.16
<b>负债合计</b>	<b>1,851,099,431.47</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>	
实收资本	3,000,000,000.00
一般风险准备	139,596,464.62
盈余公积	162,402,060.15
未分配利润	133,024,012.28
归属于母公司所有者权益合计	3,435,022,537.05
少数股东权益	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,435,022,537.05</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>5,286,121,968.52</b>

附表六：担保人2017年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2017 年度
营业收入	533,239,142.32
担保业务收入	340,544,056.30
减：转回/（提取）未到期责任准备金	-
担保业务净收入	340,544,056.30
减：分出保费	3,396,226.44
已赚担保费	337,147,829.86
手续费及佣金收入	417,476.88
利息收入	70,654,001.39
投资收益（损失以“-”号填列）	113,859,625.60
其他业务收入	10,380,067.37
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-9,858.74
其他收益	789,999.96
营业支出	371,852,248.65
提取担保赔偿准备金	151,902,934.06
税金及附加	3,293,005.10
手续费及佣金支出	1,075,075.98
业务及管理费	81,750,318.15
财务费用	36,750,836.99
销售费用	-
其他业务成本	51,604,444.86
资产减值损失	45,475,633.51
营业利润	161,386,893.67
加：营业外收入	2,205,107.21
减：营业外支出	2,044,505.41
利润总额	161,547,495.47
减：所得税	30,391,339.70
净利润	131,156,155.77
综合收益总额	131,156,155.77

附表七：担保人2017年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>	
收到原保险合同保费取得的现金	313,955,497.03
收到其他与经营活动有关的现金	1,139,277,122.39
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,453,232,619.42</b>
支付担保代偿款项的净额	311,205,241.88
支付手续费及佣金的现金	2,072,449.91
支付给职工以及为职工支付的现金	45,902,112.00
支付的各项税费	95,205,287.42
支付其他与经营活动有关的现金	1,377,454,656.35
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,831,839,747.56</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-378,607,128.14</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	33,904,432,023.00
取得投资收益收到的现金	157,540,403.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,277.28
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>34,061,974,703.60</b>
投资支付的现金	33,525,250,708.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,613,833.48
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>33,530,864,541.48</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>531,110,162.12</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>	
取得借款收到的现金	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金	136,234,565.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,751,251.40
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>216,985,816.46</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-216,985,816.46</b>
汇率变动对现金的影响	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-64,482,782.48</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,163,915,044.43
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,099,432,261.95</b>