

2019 年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

发行人

普洱市思茅国拓资产经营有限公司

主承销商



2019 年 3 月

声明及提示

一、发行人声明

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

二、发行人董事会声明

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

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商申万宏源证券有限公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

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期债券募集说明书及其摘要中列明的信息和对本期债券募集说明书及其摘要作任何说明。

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

七、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券（简称“19普洱思茅债01”）。

(二) 发行总额：人民币2亿元。

(三) 债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

(四) 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确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(五) 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。

(六) 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在中央国债登记结算有限责任公司开户的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）公开发行和通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

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

(八) 债券担保：本期债券无担保。

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

(十) 资金监管人/债权代理人：发行人聘请云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司作为本期债券的资金监管人、债权代理人。发行人与云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司签署了《账户及资金监管协议》《债权代理协议》，作为债权代理人云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司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，云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

目 录

释义	5
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 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	40
第十条 发行人财务情况	65
第十二条 募集资金用途	105
第十三条 偿债保证措施	119
第十四条 投资者保护条款	126
第十五条 风险与对策	128
第十六条 信用评级	135
第十七条 法律意见	138
第十八条 其他应说明的事项	140
第十九条 备查文件	141
附表一：普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券发行网点表	143
附表二：发行人最近三年及一期的的合并资产负债表	144
附表三：发行人最近三年及一期的的合并利润表	146
附表四：发行人最近三年及一期的合并现金流量表	147

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、本公司：指普洱市思茅国拓资产经营有限公司。

区政府：指普洱市思茅区人民政府。

市政府：指普洱市人民政府。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

资金监管人、债权代理人：云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司。

本期债券：指总额为人民币2亿元的2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券。

本次发行：指2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营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年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书》。

簿记管理人、主承销商：申万宏源证券有限公司。

分销商：中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行的风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建

档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

《承销团协议》：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券承销团协议》。

《账户及资金监管协议》：指《普洱市思茅国拓资产经营有限公司债券账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》：指《普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《管理通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强公司债券管理工作的通知》。

《简化通知》：指《国家发展改革委关于推进公司债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》。

《强化通知》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》。

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）。

近三年及一期：指2015年、2016年及2017年和2018年1-9月

第一条 债券发行依据

发行人董事会于2016年3月25日召开会议，审议通过了公司向国家发展和改革委员会申请发行公司债券的决议。

普洱市人民政府国有资产监督管理委员会于2016年4月28日出具《普洱市国资委关于普洱市思茅国拓资产经营有限公司发行企业债券的批复》（普国资〔2016〕33号）批准同意发行人公开发行本期债券。

本期债券业经国家发展和改革委员会《国家发展和改革委关于云南省普洱市思茅国拓资产经营有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2017〕88号）批准公开发行，并经国家发展和改革委员会《国家发展改革委办公厅关于同意延长云南省普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券核准文件有效期的函》（发改办财金〔2018〕271号）批准，同意将《国家发展和改革委关于云南省普洱市思茅国拓资产经营有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2017〕88号）文件有效期延长12个月至2019年3月15日。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：普洱市思茅国拓资产经营有限公司

住所：普洱市思茅区茶城大道3号

法定代表人：李顺荣

联系人：李碧翠

联系地址：普洱市思茅区茶城大道3号思茅区财政局大楼5楼

联系电话：0879-2127596

传真：0879-2123491

邮政编码：665000

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：李梅

联系人：赵彤、于浩洋、周洁

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88085122

传真：010-88085373

邮政编码：100033

（二）分销商：

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：尹建超

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：13381318044

传真：010-65608445

邮政编码：100010

2、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：杨德红

联系人：肖雄

联系地址：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层

联系电话：010-59312764

传真：010-59312948

邮政编码：100033

三、资金监管人/债权代理人：云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司

住所：云南省普洱市思茅区振兴大道116号

法定代表人：李乔明

联系人：黄虹、马静

联系地址：云南省普洱市思茅区振兴大道116号

联系电话：0879-2122169

传真：0879-2124967

邮政编码：665000

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东东南路528号证券大厦

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、债券托管人：

(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号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：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

经办人员：李健

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

六、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路18号北环中心22层

法定代表人：王全洲

联系人：李旺林

联系地址：北京市西城区裕民路18号北环中心22层

联系电话：010-82251591

传真：010-82251591

邮政编码：100029

七、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：袁媛

联系地址：广东省深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦

三楼

联系电话：0755-82872724

传真：0755-82872897

邮政编码：518000

八、发行人律师：云南康辰律师事务所

住所：云南省普洱市思茅区龙生路（思茅区法院对面）

负责人：何赛勘

联系人：何赛勘、郭锋

联系地址：云南省普洱市思茅区龙生路（思茅区法院对面）

联系电话：0879-2303311

传真：0879-2303311

邮政编码：665000

第三条 发行概要

一、发行人：普洱市思茅国拓资产经营有限公司。

二、债券名称：2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券（简称“19普洱思茅债01”）。

三、发行总额：人民币2亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor)的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券在存续期内的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、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，以人民

币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：本期债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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。

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

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

十、发行期限：发行期限为3个工作日，自2019年3月14日起至2019年3月18日止。

十一、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2019年3月13日。

十二、发行首日：本期债券发行的第一日，即2019年3月14日。

十三、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即2019年3月14日，以后本期债券存续期内每年的3月14日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2019年3月14日起至2026年3月13日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十七、本息兑付方式：年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息；本息的兑付通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：本期债券由申万宏源证券有限公司担任主承销商并组织的承销团，以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：主承销商为申万宏源证券有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

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

二十二、资金监管人/债权代理人：发行人聘请云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司作为本期债券的资金监管人、债权代理人。发行人与云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，作为债权代理人，云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司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，云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

二十三、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就

本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者资本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、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的营业网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

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

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时

必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

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

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行，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公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

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

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、本期债券发行结束后,发行人将尽快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,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

四、本期债券的资金监管人和债权代理人为云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司,投资者同意发行人聘请的债权代理人与发行人签订《债权代理协议》(附《债券持有人会议规则》),接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

六、本期债券的资金监管人/债权代理人与发行人签署的《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》等协议的相关约定若发生合法变更,在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更事项进行信息披

露时，投资者同意并接受这种变更。

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转让承继无异议；

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

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期内每年付息一次，第三年开始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3月14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，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三)根据国家税收法律、法规的规定，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，于本期债券存续期第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：普洱市思茅国拓资产经营有限公司

法定代表人：李顺荣

住所：普洱市思茅区茶城大道3号

注册资本：贰亿元整

成立日期：2012年6月18日

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：营林造林、园林绿化、林下作物开发；木材销售；建筑安装；房地产开发及受托业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

发行人系经普洱市思茅区人民政府批准，于2012年6月18日成立的国有独资公司，承担着思茅区范围内基础设施及相关配套设施项目投融资建设、国有资产运营管理、园林绿化服务等职能，是思茅区最重要的城市基础设施建设主体和国有资产管理运营主体。发行人按照思茅区整体发展规划要求，组织实施基础设施建设和国有资产运营管理，为推动普洱市和思茅区的经济社会与城乡建设的全面、协调和可持续发展作出了重大贡献。

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2017年12月31日，发行人资产总计658,790.66万元，负债总计335,057.10万元，所有者权益合计为323,733.56万元。2017年，发行人实现营业收入58,625.60万元，利润总额13,593.07万元，归属于母公司股东的

净利润 10,774.35 万元。近三年实现归属于母公司的平均净利润为 9,566.97 万元。

二、发行人历史沿革

(一) 设立

2012 年 6 月 18 日，根据普洱市思茅区人民政府《思茅区人民政府关于授权的通知》（思政发〔2012〕70 号），普洱市思茅国拓资产经营有限公司成立。成立时，注册资本为 20,000 万元，由代表普洱市思茅区人民政府履行出资职责的普洱市思茅区财政局独资组建，出资形式为货币 6,000 万元，实物资产 14,000 万元。此次出资经普洱诚挚会计师事务所有限公司于 2012 年 6 月 1 日出具普诚验字〔2012〕第 78 号验资报告审验。

(二) 变更

根据普洱市人民政府 2015 年 11 月 16 日第 28 次常务会议决定精神，决议将公司的原股东思茅区财政局所持发行人股权无偿转让至普洱市人民政府国有资产监督管理委员会。2015 年 12 月 24 日，公司股权转让完成，取得了思茅区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91530802597140056P 号的营业执照。本次股权转让后，普洱市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 股权。

三、发行人股东情况

发行人唯一股东及出资人为普洱市人民政府国有资产监督管理委员会，普洱市人民政府为公司实际控制人。

四、发行人公司治理和组织结构

(一) 公司治理

公司是依《公司法》设立的规范化的国有独资公司，具有完善的法人治理结构，建立了以董事会、监事会、高级管理人员为基础的法人治理组织架构。

1、出资人

公司由普洱市人民政府国有资产监督管理委员会单独出资。公司不设股东会，由普洱市人民政府国有资产监督管理委员会授权普洱市思茅区财政局依照《公司法》行使股东会职权：

- (1) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事提出意见，决定有关董事、监事、中层管理人员的报酬事项；指定监事会主席；建议任免或选聘公司高级管理人员；列席董事会会议；
- (2) 了解公司经营状况和财务状况，拟定公司的战略发展规划或经营方针，并报请区人民政府批准；
- (3) 审核公司重大事项报告，以及决定公司重大投资、融资计划，并报请区人民政府批准；
- (4) 根据公司的工作业绩，按有关规定对公司负责人进行年度考核、任期考核和进行奖励；
- (5) 审核董事会的报告；
- (6) 审核监事会的报告；
- (7) 审核公司的年度财务预算方案、决算方案，以及公司的利润分配方案和亏损弥补方案的报告，并报请区人民政府批准；
- (8) 对公司增加或减少注册资本提出审核意见并报请区人民政

府批准；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式进行审核，并报请区人民政府批准；

(10) 拟定、修改公司章程或审核由董事会制订、修改的公司章程草案，并报请区人民政府批准；

(11) 拟定与审核公司国有股权转让方案，按有关程序批准不良资产处置方案；

(12) 法律、法规、规章规定和区人民政府规定的其他职权。

出资人可以依法依规授权公司董事会行使出资人的部分职权，对于已经做出的授权，出资人可以撤回或修改授权内容。

2、董事会

公司设董事会，成员5人，其中董事长1名，职工董事1名，董事3名，董事由出资人委派。董事会可行使下列职权：

(1) 执行出资人的决定，向出资人和相关部门报告工作；

(2) 制订公司发展战略规划（经营方针）和年度投资、融资计划；决定授权范围内公司的投资、运营、管理方案，并报区财政局备案；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司增加或减少注册资本的方案；

(6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

- (7) 决定公司内部管理机构设置;
- (8) 制定公司的基本管理制度;
- (9) 制定修改公司章程草案;
- (10) 依法依规聘任、解聘公司高级管理人员，并报区财政局备案;
- (11) 决定公司高级管理人员的报酬事项，并报请区财政局批准;
- (12) 法律法规规定和出资人授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员 5 人，其中职工监事 2 人。监事会根据《公司法》、《国有企业监事会暂行条例》等有关规定设立，对公司的生产经营活动实施监督管理。监事会行使以下职权：

- (1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况;
- (2) 检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性;
- (3) 检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营情况等;
- (4) 检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议;
- (5) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正;
- (6) 监事会主席或由其委派的监事会其他成员列席董事会会议等重要会议;

- (7) 定期向出资人或相关部门报告工作；
- (8) 法律法规规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理 1 名，副总经理 1-2 名。董事长或董事会成员经出资人批准可以兼任总经理、副总经理。总经理人选由有任免提议权的机构提议，按规定程序批准后，由董事会聘任或解聘；副总经理人选由董事长提议，董事会聘任或解聘。

总经理负责公司的日常生产经营管理工作，总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- (3) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；
- (4) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划；
- (5) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；
- (6) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度；
- (7) 制定公司具体管理制度；
- (8) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；
- (9) 聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (10) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或其他业务文件；

(11) 总经理列席董事会会议；

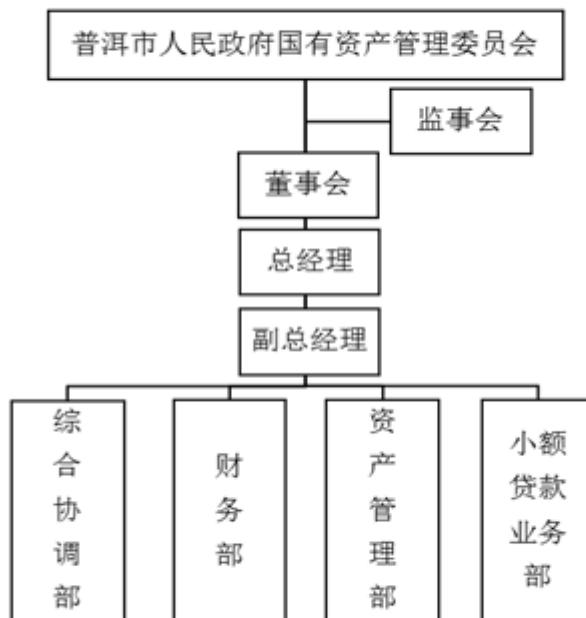
(12) 法律法规规定或出资人、董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

公司设立 4 个职能部门：综合协调部、财务部、资产管理部、小额贷款业务部。各职能部门的主要职责如下表所示：

部门	主要职责
综合协调部	负责公司日常事务管理，以及上传下达、内外协调联系，确保工作正常运转；负责文秘、人事劳资、宣传和车辆、档案管理工作；负责干部职工政治理论学习、考勤和年度考核管理工作；完成日常工作管理制度要求承办的各项事务；负责公司各部和下属企业工作计划执行情况的督促检查，以及日常工作管理制度执行情况的检查和落实工作；承办上级部门和领导交办的其他工作。
财务部	负责组织制定财务管理、会计核算等相关办法、财务人员工作职责，并负责组织实施；负责会计核算、报表编制、财务收支审核与分析和监管工作；负责组织制定长短期融资方案、项目建议书、可行性报告等；负责组织资金调度与监管工作；负责下属企业会计核算业务的指导和监管工作；负责对应监事会、财政、审计及相关部门财务检查工作；承办上级部门和领导交办的其他工作，以及配合好公司其他部门的工作。
资产管理部	贯彻落实国家、省、市、区国有资产管理的政策法规，并拟定其资产管理的相关办法、监管措施及资产运营方案；负责划转资产的租赁、经营、维护、修缮等工作，并完善相关手续；负责资产处置、权证办理等各项工作，并确保资产处置公正、合法、规范；建立健全资产管理台账和资产管理信息系统，全面掌握资产变动情况，防止资产流失，确保国有资产保值增值；会同相关部门加强对行政事业单位代管、使用和下属企业经营管理资产的保值增值情况进行监管和考核；承办上级部门和领导交办的其他工作，以及配合好公司其他部门的工作。
小额贷款业务部	根据国家的相关政策法规，制定公司小额贷款业务管理的相关管理办法；负责协调配合区属小额贷款业务相关部门的沟通协调；负责失业人员小额担保贷款、“贷免扶补”贷款、劳动密集型企业贷款及其贷款贴息资金申报工作；加强小额贷款业务的跟踪问效，切实防范和化解小额贷款业务风险；承办上级部门和领导交办的其他工作，以及配合好公司其他部门的工作。

公司组织结构如下所示：



五、发行人与子公司的投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共 8 家，7 家为全资子公司，1 家为控股子公司。具体情况如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	经营范围
1	普洱市思茅民生置业有限公司	5,000.00	100	营林造林；园林绿化；房地产开发及受托业务；城乡水利、公路、土地整治；农业综合开发；城乡基础设施投资、规划、建设、管理和运营服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	普洱市思茅民生融资担保有限公司	5,000.00	100	贷款担保；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；其他融资性担保业务；诉讼保全担保；投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例(%)	经营范围
				方可开展经营活动)
3	云南三木木业有限公司	10,000.00	100	林木培育、营林造林、林业经济作物开发种植；苗木、花卉的销售；松脂生产、收购及销售；园林绿化工程设计及施工；原木、锯材、细木工板、胶合板加工、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	普洱市思茅区粮食购销有限公司	1,000.00	100	粮油收购、储存、调拨、批发、零售，从事货物和技术进出口业务（国家法律法规规定应经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外）；代理政策性粮食业务，粮食加工、粮油制品、粮油器材、饲料销售；家禽养殖；房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5	普洱市思茅森源水利开发有限公司	7,000.00	71.43	水利投资建设与运营；水利工程勘测、规划、设计、监理及咨询服务；经济林木种植。（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）
6	普洱市思茅区万掌山林场	330.00	100	森林管理、营造、锯材、原木、剩余物、木片；兼营范围：园林花卉、种苗培育、林果种植；林业技术服务；林副产品收购及销售；园林绿化的施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
7	云南众鑫保安服务有限公司	1,000.00	51	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估、区域秩序维护服务；武装守护押运保安服务；安防设备租赁；劳防用品、消防器材、安防产品、小区智能化设备、通讯产品、打印设备、数码产品、计算机软硬件销售；智能化系统、安防系统的设计、安装及施工；计算机维修及维护；弱电工程设计安装；信息系统集成服务；物业管理；劳务承包；劳务派遣（项目筹建）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
8	普洱市思茅绿色公墓开发有限公司	2,000.00	100	开展在普洱市思茅区辖区范围内的公墓开发及运营管理、殡葬服务；营林造林、园林绿化。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

六、主要子公司（企业）情况

（一）普洱市思茅民生置业有限公司

普洱市思茅民生置业有限公司成立于2011年8月18日，是经普洱市思茅区工商行政管理局登记注册的有限公司，截至2017年12月31日，公司注册资本5,000.00万元，发行人持有其100%的股权。该公司经营范围：营林造林；园林绿化；房地产开发及受托业务；城乡水利、公路、土地整治；农业综合开发；城乡基础设施投资、规划、建设、管理和运营服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2017年12月31日，该公司资产总额348,613.40万元，负债总额148,647.15万元，所有者权益199,966.25万元，2017年该公司实现主营业务收入44,693.36万元，净利润9,884.49万元。

（二）普洱市思茅民生融资担保有限公司

普洱市思茅民生融资担保有限公司成立于2011年11月23日，是经普洱市思茅区工商行政管理局登记注册的有限公司，截至2017年12月31日，公司注册资本5,000.00万元，发行人持有其100%的股权。该公司经营范围：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；其他融资性担保业务；诉讼保全担保；投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。

截至2017年12月31日，该公司资产总额6,738.78万元，负债

总额 1,826.95 万元，所有者权益 4,911.83 万元，2017 年该公司实现主营业务收入 251.46 万元，净利润 -85.23 万元。

（三）云南三木木业有限公司

云南三木木业有限公司成立于 2010 年 6 月 21 日，是经普洱市思茅区工商行政管理局登记注册的有限公司，截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本 10,000.00 万元，发行人持有其 100% 的股权。该公司经营范围：林木培育、营林造林、林业经济作物开发种植；苗木、花卉的销售；松脂生产、收购及销售；园林绿化工程设计及施工；原木、锯材、细木工板、胶合板加工、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 28,894.67 万元，负债总额 16,629.81 万元，所有者权益 12,264.86 万元，2017 年该公司实现主营业务收入 5,284.44 万元，净利润 516.92 万元。

（四）普洱市思茅区粮食购销有限公司

普洱市思茅区粮食购销有限公司成立于 2010 年 12 月 29 日，是经普洱市思茅区工商行政管理局登记注册的有限公司，截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本 1,000.00 万元，公司持有其 100% 的股权。该公司经营范围：粮油收购、储存、调拨、批发、零售，从事货物和技术进出口业务（国家法律法规规定应经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外）；代理政策性粮食业务，粮食加工、粮油制品、粮油器材、饲料销售；家禽养殖；房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 2,466.21 万元，负债总额 3,708.53 万元，所有者权益-1,242.32 万元，2017 年该公司主营业务收入为 1,481.30 万元，净利润 9.17 万元。

（五）普洱市思茅森源水利开发有限公司

普洱市思茅森源水利开发有限公司成立于 2013 年 5 月 7 日，是经普洱市思茅区工商行政管理局登记注册的有限公司，截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本 7,000.00 万元，发行人持有其 71.43% 的股权。该公司经营范围：水利投资建设与运营；水利工程勘测、规划、设计、监理及咨询服务；经济林木种植。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 40,441.08 万元，负债总额 40,212.99 万元，所有者权益 228.10 万元，2017 年该公司主营业务收入为 1.49 万元，净利润-565.12 万元。

（六）普洱市思茅区万掌山林场

普洱市思茅区万掌山林场成立于 2002 年 6 月 11 日，是经普洱市思茅区工商行政管理局登记注册的全民所有制企业，截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本 330.00 万元，发行人持有其 100% 的股权。该公司经营范围：森林管理、营造、锯材、原木、剩余物、木片；兼营范围：园林花卉、种苗培育、林果种植；林业技术服务；林副产品收购及销售；园林绿化工程的施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 5,725.07 万元，负债

总额 4,140.30 元，所有者权益 1,584.77 万元，2017 年该公司实现主营业务收入 351.96 万元，净利润 254.29 万元。

(七) 普洱众鑫保安服务有限公司

普洱众鑫保安服务有限公司成立于 2013 年 6 月 24 日，是经普洱市工商行政管理局登记注册的有限公司，截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本 1,000.00 万元，发行人通过子公司普洱市思茅民生融资担保有限公司持有其 51% 股权，自然人陈松、陈建华、李惠萍分别持有其 29%、10%、10% 股权。该公司经营范围：门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估、区域秩序维护服务；武装守护押运保安服务；安防设备租赁；劳防用品、消防器材、安防产品、小区智能化设备、通讯产品、打印设备、数码产品、计算机软硬件销售；智能化系统、安防系统的设计、安装及施工；计算机维修及维护；弱电工程设计安装；信息系统集成服务；物业管理；劳务承包；劳务派遣（项目筹建）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 966.99 万元，负债总额 612.40 万元，所有者权益 354.59 万元，2017 年该公司实现主营业务收入 1,870.74 万元，净利润 -205.96 万元。

(八) 普洱市思茅绿色公墓开发有限公司

普洱市思茅绿色公墓开发有限公司成立于 2014 年 12 月 18 日，是经普洱市思茅区工商行政管理局登记注册的有限公司，截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本 2,000.00 万元，发行人持有其 100% 股

权。该公司经营范围：开展在普洱市思茅区辖区范围内的公墓开发及运营管理、殡葬服务；营林造林、园林绿化。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 49,652.06 万元，负债总额 49,134.49 万元，所有者权益 517.57 万元，2017 年该公司未实现主营业务收入，净利润 -132.57 万元。

七、董事、监事和高级管理人员情况

	姓名	职务
董 事 会	李顺荣	董事长
	吴道奇	董事
	陈文解	职工董事
监 事 会	杨孙恒	监事会主席
	肖泽	监事
	杜晓静	监事
	朱枰	职工监事
	李泞译	职工监事
高级管理 人员	李碧翠	总经理
	张越	副总经理
	刀丽娟	副总经理

(一) 董事

1、李顺荣，男，1968 年 12 月出生，本科学历。曾任原思茅市政府采购中心、票据稽查中心主任，原思茅市国有资产运营中心经理，思茅区副局长。现任普洱市思茅区财政局局长，普洱市思茅国拓资产经营有限公司董事长。

2、吴道奇，男，1973年7月出生，本科学历。曾任普洱市思茅区财政局企业股股长，普洱市思茅区财政局办公室主任。现任普洱市思茅区财政局副局长，普洱市思茅国拓资产经营有限公司董事。

3、陈文解，男，1967年11月出生，中专学历。曾任思茅区万掌山林场副场长。现任思茅区万掌山林场场长，普洱市思茅国拓资产经营有限公司职工董事。

（二）监事

1、杨孙恒，男，1968年8月出生，本科学历。曾任普洱市镇沅县发改局局长，普洱市东部森林新城区建设领导小组办公室副主任。现任普洱市思茅区工业和信息化局局长，普洱市思茅国拓资产经营有限公司监事长。

2、肖泽，男，1970年2月出生，本科学历。曾工作于普洱市江城县康平小学，普洱市江城县纪委。现工作于普洱市思茅区纪委，兼任普洱市思茅国拓资产经营有限公司监事会主席。

3、杜晓静，女，1963年12月出生，本科学历，曾任普洱市思茅区财政局工作人员。现任普洱市思茅国拓资产经营有限公司监事。

4、朱枰，女，1976年7月出生，大专学历。曾任普洱市石油液化气有限公司行政部经理、总经理助理。现任普洱市思茅国拓资产经营有限公司职工监事。

5、李泞译，男，1983年8月出生，本科学历。曾任普洱市思茅民生置业有限公司综合协调部职员。现任普洱市思茅国拓资产经营有限公司综合协调部经理，普洱市思茅国拓资产经营有限公司职工监

事。

(三) 高级管理人员

1、李碧翠，女，1969年3月出生，本科学历。曾任普洱市三木（集团）公司财务总监，普洱市思茅国拓资产经营有限公司监事。现任普洱市思茅国拓资产经营有限公司总经理。

2、张越，男，1979年10月出生，专科学历。曾任云南龙生绿色产业（集团）有限公司分场副场长，普洱市石油液化气有限公司工程部经理。现任普洱市思茅民生置业有限公司副总经理，普洱市思茅绿色公墓开发有限公司董事长、总经理。

3、刀丽娟，女，1975年11月出生，本科学历。曾任云南龙生茶业股份有限公司财务部、企管部副经理，普洱市思茅国拓资产经营有限公司财务部经理。现任普洱市思茅民生融资担保有限公司法人代表、总经理，普洱市思茅国拓资产经营有限公司副总经理。

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

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为普洱市内的综合性企业，承担着思茅区范围内主要的市政建设、保障房建设和国有资产运营管理等任务。经过多年发展，发行人的业务范围已涉及基础设施建设等多个领域，已成为推进思茅区城乡基础设施建设、提升公共服务职能、推动经济社会持续发展的重要力量。

发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，进行市场化运作，通过多元化的资本运营和产业经营，实现了资源的有效整合和业务的快速拓展，主营业务收入持续增长。发行人主营业务收入来源为城市基础设施建设、保障房建设、林木工程、担保收入及保安收入，具体情况如下表所示：

2017 年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)
项目建设费	3,111.30	-	3,111.30	100.00
保障房建设	44,754.32	37,935.04	6,819.28	15.24
林木工程	5,136.39	3,564.55	1,571.84	30.60
粮食贸易	1,481.30	1,532.41	-51.11	-3.45
担保收入	251.46	153.98	97.47	38.76
保安收入	1,870.74	1,401.92	468.82	25.06
合计	56,605.51	44,587.91	12,017.60	21.23

2016 年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)

项目建设费	4,248.25	-	4,248.25	100.00
保障房建设	31,673.44	26,841.89	4,831.54	15.25
林木工程	2,423.93	1,641.81	782.12	32.27
粮食贸易	827.47	892.00	-64.53	-7.80
担保收入	659.54	235.78	423.76	64.25
保安收入	1,042.46	817.50	224.96	21.58
合计	40,875.09	30,428.98	10,446.11	25.26

2015 年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)
项目建设费	5,471.94	-	5,471.94	100.00
保障房建设	16,669.58	10,855.65	5,813.93	34.88
林木工程	4,780.32	3,013.39	1,766.93	36.96
粮食贸易	1,269.90	1,459.64	-189.74	-14.94
担保收入	924.03	780.00	144.03	15.59
保安收入	437.20	329.21	107.99	24.70
合计	29,552.97	16,437.89	13,115.08	44.38

发行人项目建设费收入采取净额法核算，故毛利率为 100%。近三年公司保障房建设收入持续上升。林木工程收入有所波动，但毛利率仍保持在较高水平。发行人近三年粮食贸易利润率持续为负，主要是因为发行人承担普洱市和思茅区的粮食储备任务，粮食收购价格与销售价格受相关政策限制，无法市场化定价，销售价格与收购及储存成本倒置，导致公司近三年处于亏损状态。受去杠杆宏观政策的影响，发行人担保业务收入近年持续下降，但毛利率在 2016 年及 2017 年均保持较高水平。保安收入作为发行人新增市场化业务，主要来源于为客户提供门卫、巡逻等服务，收入规模逐年扩大，保持高速增长。

二、发行人主营业务经营模式

(一) 项目建设

根据发行人与普洱市思茅区人民政府签订的《建设项目委托代建合同》，思茅区政府同意将思茅区内部分建设项目委托发行人建设。发行人按照项目投入成本的一定比例收取项目建设费确认收入，根据合同约定由思茅区人民政府支付相关费用。发行人从事的建设项目收入有政策保障，收益稳定且市场风险较小。2015-2017 年公司分别实现项目建设费 5,471.94 万元、4,248.25 万元和 3,111.30 万元。具体情况如下：

2015-2017年发行人项目建设费收入确认明细表

单位：万元

序号	项目名称或位置	协议名称	项目委托方	项目主体	收入确认情况			是否签订委 托代建协议
					2017年	2016年	2015年	
1	大中河水库引水工程	思茅区水库建设工程建设项目委托代建合同	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅森源水利开发有限公司	-	13.44	3.00	是
2	五里河水库	思茅区水库建设工程建设项目委托代建合同	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅森源水利开发有限公司	10.10	89.82	-	是
3	思茅河河道	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	143.42	1,919.30	2,694.76	是
4	中心城区企业项目	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	1,580.00	470.00	1,074.48	是
5	南部区农场	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	-	181.94	395.00	是
6	玉磨铁路普洱站	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	219.14	739.84	300.00	是
7	倚象坝	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	50.00	67.09	279.84	是
8	磨思公路思茅段	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	8.91	34.00	208.21	是
9	北部区	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	-	134.97	207.46	是
10	帝泊尔大道	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	5.00	75.00	110.00	是
11	菜园新村	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	-	222.21	60.50	是
12	茶马古镇	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	170.00	50.00	50.00	是
13	普洱学院	普洱市思茅区城市基础设	普洱市思茅	普洱市思茅国拓资产	-	30.00	50.00	是

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

序号	项目名称或位置	协议名称	项目委托方	项目主体	收入确认情况			是否签订委 托代建协议
					2017年	2016年	2015年	
		施项目委托代建框架协议	区人民政府	经营有限公司				
14	南部区1	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	-	50.74	8.00	是
15	倚象雷达站	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	-	1.16	8.00	是
16	普洱市茶叶交易中心	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	-	64.50	-	是
17	北部区1	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	205.96	-	-	是
18	天士力	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	-	5.60	-	是
19	半岛	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	-	10.00	-	是
20	800KV超高压输变电站	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	-	24.00	-	是
21	景东路洗马河片区	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	240.50	-	-	是
22	普洱机场扩建征地拆迁	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	424.00	-	-	是
23	其他	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	52.78	64.64	22.69	是
	其他	普洱市思茅区城市基础设施项目委托代建框架协议	普洱市思茅区人民政府	普洱市思茅森源水利开发有限公司	1.49	-	-	是
合计					3,111.30	4,248.25	5,471.94	-

截至 2017 年末发行人前五大基础设施在建项目情况

单位：万元

序号	项目	计划投资额	实际投资额	完工进度
1	思茅攀枝花塘水库项目	15,188.43	10,152.61	66.84%
2	思茅区白云山公墓建设项目	45,000.00	4,973.39	11.05%
3	思茅区普洱大道建设项目	6,000.00	4,940.04	82.33%
4	龙潭乡抗旱应急水源引水工程项目	4,117.47	2,786.18	67.67%
5	其他项目	4,000.00	3,007.91	75.20%
合计		74,305.90	20,920.08	-

注：以上项目仍处于建设期，发行人作为项目建设方暂不确认项目建设费收入。

（二）保障房建设

根据发行人与思茅区人民政府签订的《保障性住房建设项目委托代建协议》，发行人承接普洱市的部分保障房项目建设。根据委托代建协议，发行人负责筹集项目建设资金，待项目竣工后由委托人支付费用，并按照实际投入成本的 18% 支付发行人相关收益。2015-2017 年，发行人分别实现保障房建设收入 16,669.58 万元、31,673.44 万元和 44,754.32 万元。

发行人 2015-2017 年保障房建设收入构成情况

单位：万元

项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
普洱市思茅区 2013-2017 城市棚户区改造项目	44,693.36	37,875.73	-	-	-	-
2013 年保障房	-	-	31,673.44	26,841.89	16,669.58	10,855.65
三木公司保障房建设项目	60.96	59.31	-	-	-	-
2011 年和 2012 年保障房	-	-	-	-	-	-
合计	44,754.32	37,935.04	31,673.44	26,841.89	16,669.58	10,855.65

截至 2017 年末公司在建保障房项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资
思茅区 2013 年保障房	176,296.96	47,486.09
思茅区“锦辉·第贰郡”保障性住房	68,800.00	23,631.00
思茅区“锦辉·第壹郡”保障性住房	80,186.68	19,744.00
合计	325,283.64	90,861.11

发行人作为普洱市思茅区最重要的国有资产运营和管理平台，承担着思茅区内保障房建设任务，思茅区政府大力支持企业长久可持续发展，帮助企业做大做强。保障房建设收入将成为支撑公司未来收益稳定增长的重要来源。

（三）林木工程

发行人的林木工程业务主要由下属全资子公司普洱市思茅区万掌山林场、云南三木木业有限公司进行经营，依据《云南省人民政府关于下达“十二五”期间年森林采伐限额的通知》及相关指标文件进行砍伐运营，主要产品为：原木、伐区剩余物、苗木花卉等，同时运营造林、绿化工程。

公司林木工程销售收入主要来自绿化工程和造林工程，2017年上述两项收入合计数占林木工程收入的74.38%。绿化工程收入主要为政府绿化项目收入(多为城市道路绿化)，此项业务会相应苗木销售收入；此外，原木剩余物销售、松脂销售等亦产生一定收入，但规模较小。公司产销区域均为云南省范围，以普洱市为主，为地方性龙头企业。

2015-2017年发行人分别实现林木工程收入4,780.32万元、2,423.93万元和5,136.39万元，具体如下：

2015-2017年林木工程收入明细

单位：万元

项目名称	2017年	2016年	2015年
造林工程	2,703.74	326.40	1,843.23
自产原木	522.46	1,009.67	1,087.41
造林	221.26	-	597.62
剩余物	79.38	271.79	521.31
抚育材	130.70	-	400.66
苗木	176.98	805.71	319.81
松脂	14.49	10.35	10.27
绿化工程	1,116.66	-	-
调查设计费	61.73	-	-

人力资源服务 费	109.01	-	-
合 计	5,136.39	2,423.93	4,780.32

(四) 粮食贸易

发行人粮食贸易业务实施主体为子公司普洱市思茅区粮食购销有限公司，根据思茅区人民政府《关于理顺思茅区粮食购销公司管理体制的批复》（思政复〔2010〕94号）以及思茅区人民政府《关于授权的通知》（思政复〔2010〕96号）文件精神，普洱市思茅区粮食购销有限公司主要承担普洱市和思茅区的粮食储备任务，以政府规定的最低价收购粮食作物，具有稳定粮贸市场的功能。目前，收储的粮食作物主要由玉米、籼稻构成，由于储备粮有两年的轮换期，新旧粮食价差导致公司一直处于亏损状态，亏损部分则由政府进行补贴（即地方粮食粮油补贴）。

2015-2017年度，发行人实现粮食贸易收入1,269.90万元、827.47万元和1,481.30万元；营业成本为1,459.64万元、892.00万元和1,532.41万元。

(五) 担保收入

发行人担保业务实施主体为子公司普洱市思茅民生融资担保有限公司，2015-2017年公司分别实现担保收入924.03万元、659.54万元和251.46万元。

担保业务客户主要为思茅区当地中小企业及部分有稳定收入来源的自然人，担保费率为2%-2.5%（根据被担保方情况而定），担保期限集中在1-2年。2015-2017年末，普洱市思茅民生融资担保有限公司在保余额分别为43,363.00万元、33,819.00万元和35,491.00万元。担保业务要求客户以房产、车辆、经营权或机器设备等作为反担保物，2017年普洱市思茅民生融资担保有限公司对外担保总额为35,491.00万元。

截至 2017 年末担保业务主要经营数据明细

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
1	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市通益贸易有限公司	900.00	2017.1.5	2018.1.5	否
2	普洱市思茅民生融资担保有限公司	李克	250.00	2017.2.15	2018.2.15	否
3	普洱市思茅民生融资担保有限公司	华光杰	250.00	2017.2.15	2018.2.15	否
4	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思东商贸有限公司	750.00	2017.3.29	2018.3.29	否
5	普洱市思茅民生融资担保有限公司	李云东	67.00	2017.3.9	2018.3.9	否
6	普洱市思茅民生融资担保有限公司	张伟	190.00	2015.4.21	2017.4.21	否
7	普洱市思茅民生融资担保有限公司	刘永华	200.00	2017.5.22	2018.5.22	否
8	普洱市思茅民生融资担保有限公司	赵世浩	200.00	2017.5.22	2018.5.22	否
9	普洱市思茅民生融资担保有限公司	曹明春	30.00	2017.5.25	2018.5.25	否
10	普洱市思茅民生融资担保有限公司	云南澜沧江酒业集团普洱有限公司	70.00	2015.6.2	2019.6.9	否
11	普洱市思茅民生融资担保有限公司	吴明琴	260.00	2017.6.23	2018.6.23	否
12	普洱市思茅民生融资担保有限公司	郑志伟	90.00	2017.6.22	2018.6.22	否
13	普洱市思茅民生融资担保有限公司	董应文	80.00	2017.5.25	2018.5.25	否
14	普洱市思茅民生融资担保有限公司	李克	162.00	2017.6.30	2018.6.30	否
15	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市宏祥路桥工程有限责任公司	900.00	2017.7.31	2018.7.31	否
16	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱林老根古树茶厂	260.00	2017.8.10	2018.8.10	否
17	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱沃城商贸开发有限公司	750.00	2015.9.1	2017.12.31	否
18	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱柏雅装饰装潢有限公司	1,000.00	2015.9.1	2017.12.31	否
19	普洱市思茅民生融资担保有限公司	云南普洱英爵油业科技发展有限公司	1,000.00	2016.1.22	2018.1.22	否

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

20	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅区天仓茶叶专业合作社	1,000.00	2016.2.5	2018.2.5	否
21	普洱市思茅民生融资担保有限公司	钱亚坤	400.00	2017.1.25	2018.1.25	否
22	普洱市思茅民生融资担保有限公司	王毅	470.00	2016.4.22	2018.4.22	否
23	普洱市思茅民生融资担保有限公司	赵德超	110.00	2017.4.28	2018.4.28	否
24	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅区林锦货运服务部	285.00	2016.6.24	2018.6.24	否
25	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱丰庄咖啡有限公司	360.00	2017.7.19	2018.7.19	否
26	普洱市思茅民生融资担保有限公司	李海君	270.00	2017.7.25	2018.8.25	否
27	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱森泉饮品开发有限公司	382.00	2016.7.28	2019.7.28	否
28	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱森泉饮品开发有限公司	110.00	2017.7.31	2018.7.31	否
29	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅区康和木制品厂	180.00	2017.8.17	2018.8.17	否
30	普洱市思茅民生融资担保有限公司	杨林	125.00	2017.8.10	2018.8.10	否
31	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱林润经贸有限公司	180.00	2017.8.29	2018.8.29	否
32	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱鑫圆商贸有限公司	295.00	2016.8.19	2018.8.19	否
33	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅区双赢酒店管理有限公司	215.00	2017.8.24	2018.8.24	否
34	普洱市思茅民生融资担保有限公司	杨国印	38.00	2017.8.30	2018.8.30	否
35	普洱市思茅民生融资担保有限公司	范盈江	240.00	2017.10.10	2018.10.10	否
36	普洱市思茅民生融资担保有限公司	赵德超	170.00	2017.11.2	2018.11.2	否
37	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱惠康商贸有限公司	250.00	2017.10.24	2018.10.24	否
38	普洱市思茅民生融资担保有限公司	吴晓萍	47.00	2016.10.27	2018.10.27	否
39	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅区康和木制品厂	170.00	2017.10.27	2018.10.27	否
40	普洱市思茅民生融资担保有限公司	何顺军	40.00	2017.11.21	2018.11.21	否
41	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱和聚诚生物科技发展有限公司	85.00	2017.11.7	2018.11.7	否

42	普洱市思茅民生融资担保有限公司	施劲学	300.00	2017.12.11	2018.12.11	否
43	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅民生置业有限公司	1,000.00	2016.8.16	2018.8.16	否
44	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅森源水利开发有限公司	1,000.00	2016.9.30	2019.9.30	否
45	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅森源水利开发有限公司	1,000.00	2016.9.30	2019.9.30	否
46	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱惠康商贸有限公司	200.00	2017.1.12	2018.1.12	否
47	普洱市思茅民生融资担保有限公司	云南三木木业有限公司	500.00	2016.12.24	2019.12.24	否
48	普洱市思茅民生融资担保有限公司	云南三木木业有限公司	500.00	2017.6.23	2018.6.23	否
49	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市永钢建材有限公司	1,000.00	2016.12.27	2017.12.27	否
50	普洱市思茅民生融资担保有限公司	创业人员小额担保贷款 1,546 笔	17,160.00	2016.4	2019.11	否
合计			35,491.00	-	-	-

注：截止 2018 年 12 月 31 日，上述担保业务，部分已于到期日解除。

（六）保安收入

发行人保安收入主要来自子公司普洱众鑫保安服务有限公司，业务主要为门卫、巡逻等，未来计划申请钞票押运业务。2015、2016、2017 年度，保安收入分别为 437.20 万元、1,042.46 万元和 1,870.74 万元，近三年来保安收入快速增长。

（七）发行人业务发展规划

发行人根据普洱市及思茅区产业发展规划，以现有主营业务为基础，继续巩固普洱市及思茅区城市基础设施建设及国有资产投资运营的区域性领先地位，拓展主营业务发展能力，提升在普洱市及思茅区的综合竞争力。发行人将根据城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把建设保障性住房作为城镇保障性安居工程的重要内容，继续加快推进建设保障性住房，逐步开展基础设施简陋、建筑密度

大的城镇旧住宅区综合整治，使住房使用功能得到改善，基础设施得到完善，居住质量得到提高。

当前环境下，发行人将完善经济发展与改善民生的有机结合，将以资本为纽带，以城市发展为导向，立足于服务普洱市，以城市建设、开发、服务、管理为己任，以服务和改善民生为落脚点，通过整合城市资源、优化资源配置、提升市场运作能力及抗风险能力，继续做大做强，保持投融资平台龙头优势。

未来，公司将坚持以建设具有创新能力的城市投融资平台战略为导向，全面提升自身整体金融创新水平，力争发展成为云南省同行业领军企业，进入云南省投融资平台第一梯队。

三、发行人所在行业的现状和前景

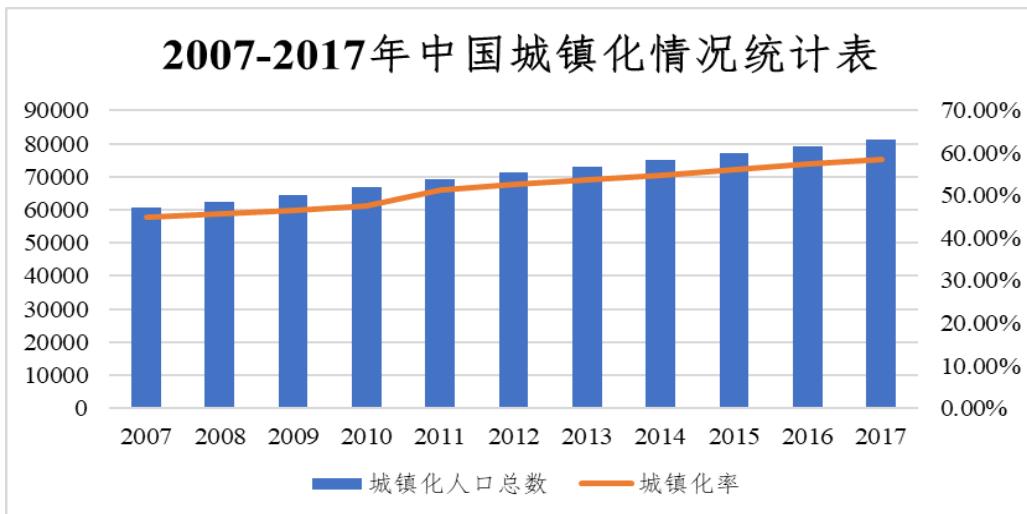
（一）城市基础设施建设行业现状和发展前景

1、我国城市基础设施建设行业现状和发展前景

城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工程业，以及城市园林、绿化等园林绿化业等。城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。城市基础设施行业是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。

改革开放以来，伴随着国民经济快速发展，我国城镇化进程稳步推进。我国城市基础设施建设行业的增长与城镇化水平的提高相辅相成，城镇化水平的提高增加了对城市基础设施建设的需求，同时，城市基础设施的建设及改善又强化了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。根据中国社科院发布的城市蓝皮书及国家统计局数据，2007-2017年，我

国城市化率以每年 1%-2.2%速度增长，截至 2017 年末，我国城镇化率增至 58.52%，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.5 亿，城镇人口达 8.10 亿-8.40 亿。城镇化进程的持续快速推进为城市基础设施建设行业的发展创造了广阔的空间。



数据来源：国家统计局

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

自1998年以来，我国中央政府、地方政府逐年增加城市基础设施建设的资金供给规模，使得我国城市化进程不断加快，同时城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设的要求也日益提高。2015年3月28日，经国务院授权，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布了《推动共

建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，未来国内的建筑工程、机械装备、能源、通信、航空、对外贸易等行业均将面临新的发展机遇，尤其是我国西部地区的基础设施改善有望加速。根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国将坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。“十三五”期间，全国城市市政基础设施建设将面临广阔的发展空间。

2、普洱市基础设施建设行业现状和发展前景

根据《普洱市2018年政府工作报告》，2017年普洱市公路建设投资达170亿元，创历史新高。新开工景谷至宁洱、瑞丽至孟连等4条高速公路。完成普洱南收费站改扩建。硬化农村公路2,032公里，超额完成年度目标任务，建制村道路硬化通畅率达100%。“直过民族”区域自然村硬化道路里程、农村公路养护里程均居全省前列。

2018年，普洱市将全面加快基础设施建设。进一步完善工作推进机制，强化项目要素保障，着力解决征地拆迁、建材供应等问题，确保项目进度。公路方面：完成景东至文东高速公路建设，推进墨江至临沧、南涧至景东、思茅至澜沧、景谷至宁洱、瑞丽至孟连、勐醒至江城至绿春、碧溪至双龙高速公路，以及文东至团结、宁洱至江城至龙富、孟连至勐阿等国省道改造项目建设，启动振太至景谷高速公路建设；推进“四好农村路”建设，硬化农村公路2,000公里；力争完成思茅至整董、富本至孟连高速公路前期工作。铁路方面：推进玉磨铁路(普洱段)建设，完成蒙自经江城至思茅铁路前期工作，启动宁洱经镇沅至楚雄铁路前期工作。机场方面：加快景谷通用机场、思茅机场停机坪建设，启动景东支线机场前期工作。航运方面：持续完善澜沧江、李仙江流域航运基础设施建设。

施。能源方面：抓好天然气管网和配套设施建设，完成主城区天然气置换。推进电动汽车充电设施建设，开展新一轮农村电网改造，积极争取并配合做好中老越电网项目相关工作，拓展国内外电力消纳市场。水利方面：继续推进黄草坝大型水库前期工作，竣工验收宁洱中寨、思茅攀枝花塘等6座小型水库，加快建设墨江中叶、景谷民乐河等8座中型水库，景东金鸡林、墨江展兰冲等18座小型水库，开工建设宁洱温泉河、景东三合等4座中型水库，景谷景短箐、西盟东朗河等8座小型水库，实施农村饮水安全巩固提升和中小河流治理工程。信息网方面：持续推进网络提速降费和“三网”融合，加快推进“中国普洱云”主中心建设，实现农村4G网络全覆盖。物流网方面：完成中心城区快递物流园一期工程，启动各县快递物流园区建设。加快乡镇集贸市场、乡村新型商业中心建设和提升改造。

按照普洱市政府“普洱市十三五规划”工作目标，2020年高速公路里程达600公里以上，实现70%县区通高速。加快玉临、思澜等高速公路建设；改扩建等级公路3,000公里以上，建制村通畅率达100%。完成玉磨铁路建设，争取临沧至宁洱铁路开工，启动思茅至江城至蒙自铁路前期工作。航空网，澜沧机场投入运营，力争迁建思茅机场，规划建设景东支线机场和镇沅、江城等通用机场，争取开通更多航线，发展空港经济。水网，规划建设一批骨干水源工程，新建、续建水库165座，新增库容3.2亿立方米，水利化程度提高到40.9%，水安全保障体系基本形成。能源网，优化提升水电站发电能力，发展太阳能、生物质能等新能源，电力装机规模达960万千瓦，建成国家清洁能源基地。互联网，实现宽带提速降费，互联网、电信网、广电网“三网”融合发展；落实“互联网+”行动计划，推进云计算、大数据基础服务平台建设。实施绿化、美化、亮化工程，治理城中村、老住宅区环境，实施棚户区改造2,903户。不

断完善公共基础设施建设，系统谋划城市交通、地下管廊，打通“断头路”，改造“瓶颈路”，建设海绵城市、智慧城市。推进思茅区地下管廊建设试点和普洱大道“西线”工程前期工作，加快建设洗马湖、城北湿地公园，加大中心城区河道环境综合整治力度。加快发展次区域中心城市，统筹推进基础设施建设和产业发展，提高承载力、辐射力，带动其他县城同城化发展。推动县城提质扩容，实施西盟县“多规合一”试点。加快建制镇“一水两污”工程建设，推进易地搬迁农户向集镇、公路沿线汇集，抓好文化旅游小镇、边境口岸小镇、智慧小镇等特色小城镇建设。把农村危房改造与新农村建设有机结合起来，建设美丽乡村。突出传统村落保护与发展，积极申报第四批国家级传统村落，完成14个传统村落档案及保护规划编制，实施好10个传统村落的保护工作，抓好24个省级规划示范村建设。

伴随着普洱市经济的快速增长，普洱市城市基础设施建设行业将进入一个蓬勃发展的高峰期，未来巨大的城市建设需求为发行人的发展提供了保证。

（二）保障房建设行业现状和发展前景

1、我国保障房建设行业现状和发展前景

随着我国经济发展和城镇化的推进，居住需求和攀升的房价矛盾日益突出，住房问题成为社会关注的热点、焦点问题。解决中低收入人群的住房问题，不仅关系到国民的生存问题，也关系到一个国家经济发展和社会稳定。近几年，国家不断加大住房保障力度，采取多种方式对不同困难类型家庭实施住房保障，解决了部分低收入家庭的住房问题，促进了经济、社会的协调发展。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建设标准、限定销售价格或租金的，具有社会保障性质的住房，它包括城市的廉租住房、公租房、经济适用住房，一些林区、

垦区、煤矿职工的棚户区（危旧房）改造、游牧民定居工程以及自2009年开始由国务院确定的试点地区的农村危房改造工程。

2015年6月，国务院要求2015-2017年全国改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套。目前棚改三年计划总体进展顺利。2015年全国城镇保障性安居工程新开工783万套（其中各类棚改601万套），基本建成772万套，完成投资1.54万亿元；2016年开工606万套，完成投资1.48万亿元；2017年前4个月开工改造了219万套，占年度目标任务600万套的36%，比去年同期提高了3个百分点。根据国务院常务会议决定，2018-2020年将再改造各类棚户区1,500万套。

2、普洱市保障房建设行业现状和发展前景

普洱市从2006年开始建设廉租住房，经历了从货币补贴为主到实物配租为主的住房保障形式的转变。2008年末，在中央扩大内需政策扶持下，不断加大廉租住房年度建设力度，并从2010年开始投资建设公共租赁住房。普洱市委、市政府高度重视保障性安居工程建设工作，工程项目呈现“提档加速”的趋势。截至2012年末，普洱市已建成保障性住房12,746套，其中：廉租住房7,946套，共计39.31万平方米；公共租赁住房3,780套，共计23.82万平方米。累计发放住房租赁补贴5,746.65万元，惠及21,525户，45,692人次，用租赁补贴结余资金购买、改建保障性住房1,020套，面积5.87万平方米。2017年全年，普洱市已完成6,249套公共租赁住房建设和633户棚户区改造任务，保障性住房建设数量、住房租赁补贴数额都在逐年增加，全市低收入符合保障条件申请的家庭做到了应报尽保，越来越多的住房困难群众的安居愿望得以实现。

（三）林业行业现状及前景

1、我国林业行业现状及前景

据联合国粮农组织统计，世界森林面积为 34.54 亿 hm^2 ，森林覆盖率平均为 26.6%，森林蓄积量为 3,831.27 亿 m^3 。而我国森林面积仅占世界的 3.9%，森林蓄积量不足世界总蓄积量的 3%，森林覆盖率为 13.92%，人均森林面积和人均蓄积量都低于世界平均水平。其次，我国的林业用地率也不高，森林面积仅占有林地面积 49%，而瑞典为 98%，日本为 96%，美国为 95%。余下的资源多分布在边远贫穷山区和主要江河的上游，基本上属于应保护的资源，可采森林资源则不足 20 亿 m^3 ，按现在的消耗水平，只能维持 5-6 年。再次，森林质量下降、结构不合理、生长量不高。全国每公顷蓄积量为 8.3 m^3 ，而世界平均水平为 114 m^3 。我国人工林面积虽已达 3,410 万 hm^2 ，约占世界的 1/4，居世界之首，但平均每公顷蓄积量只有 33.3 m^3 ，仅为世界平均水平的 1/3。而且我国大径级材蓄积比例减少，中幼林比重较大。人工林树种单一，结构不合理，稳定性差。次生林面积大，单位产量低，材质差，与世界林业发达国家比较，我国森林生产还处于低产值、微效益的状态。

但是我国森林资源的发展空间较大。我国森林资源总的变化趋势是：森林面积逐年增加，每年以 200 万 hm^2 速度递增，林木生长量开始大于消耗量，森林资源的发展在数量上开始走出“低谷”，扭转了长期以来森林资源下降的局面，实现了森林面积和森林蓄积的“双增长”。

我国森林资源的发展空间在世界上占有很大优势：我国目前尚有 6,000 万 hm^2 宜林地，有 1,400 多万 hm^2 可用于发展用材林，其中 1/3 适合发展速生丰产用材林。众多的林地为我国发展森林资源提供了广阔的空间。实施天然林保护工程和生态林业建设，对我国林产工业生存和发展是一个巨大的支持。我国人工林规模大，发展迅猛。

另一方面，我国的林副特产品资源丰富，其中不少是名特优产品，

在国内外享有很高信誉，具有较强劲的国际市场竞争能力，基本垄断了港澳市场，在东南亚、日本、德国市场上占有很大份额。同时我国林业和林产工业多属于劳动密集型产业，而我国林业有着丰富的劳动力资源，这一因素又为我国林业的发展奠定了基础。

2、普洱市林业行业现状及前景

普洱市有林地面积超过 300 万公顷，“十二五”期间，普洱市林业投入达 33.42 亿元，完成营造林 400 万亩，全市活立木总蓄积量 2.8 亿立方米，林业总产值 715.03 亿元。实施“天然林保护二期工程”、“退耕还林”、“陡坡地生态治理”、“巩固退耕还林成果”、“低效林改造”、“农村能源建设”、“中央财政森林抚育试点”等一批重点生态建设工程，管护天然森林面积 796.48 万亩。实施退耕还林工程建设 18.92 万亩，完成巩固退耕还林成果项目建设。完成陡坡地生态治理 10.3 万亩。

“十三五”期间，普洱市将加快培育主导产业，繁荣与弘扬森林生态文化，实现林业发展两个主要目标。一是生态林业目标。森林覆盖率达到并保持在 70% 以上，活立木蓄积达到并保持在 3 亿立方米，新增森林植被碳储量 3,100 万吨，重点公益林保护面积 1,384.1 万亩，森林火灾受害率稳定控制在 1‰ 以下，林业有害生物成灾率控制在 4.5‰ 以下。二是民生林业目标。民生林业总产值达 340 亿元，比 2015 年净增 150 亿元，力争“十三五”期间年均增长 15.8%，其中林产业工业产值达 200 亿元，比 2015 年净增 120 亿元，力争年均增长 30%，通过实施提升改造工程，实现现代林产业转型升级。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

普洱市现有两家政府融资平台，普洱市国有资产经营有限公司作为普洱市另外一家体量较大的融资平台，与发行人一起承担普洱市辖区范

围内的基础设施建设任务，截至 2017 年 12 月 31 日，普洱市国有资产经营有限公司总资产 215.49 亿元，净资产 64.93 亿元。

发行人作为普洱市两家投融资平台之一，是普洱市综合性政府投资实施主体、重大项目建设主体和国有资产运营主体之一，按照普洱市整体发展规划要求，组织实施基础设施建设和国有资产运营管理。公司在政策、规划、项目建设等方面历来受到地方政府的大力支持，在当地重大基础设施及公共项目建设领域处于主导地位。同时，在林木工程、担保、公墓开发建设领域具有广阔的发展前景。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、突出的区位优势和难得的发展机遇

普洱市别称思茅，是云南地级市。位于云南省西南部，辖 1 区 9 县，截至 2017 年末全市常住总人口为 262.7 万人，总面积 45,385 平方公里。普洱具有“一市连三国、一江通五邻”的区位优势，与越南、老挝、缅甸接壤，国境线长 486 公里，被誉为“东方多瑙河”的澜沧江—湄公河纵贯全境，有国家级一类水路口岸思茅港、勐康，国家级二类口岸孟连及 17 条边境通道。随着中国—东盟自由贸易区的建立、澜沧江—湄公河次区域合作的推进、昆曼大通道的全线贯通、泛亚铁路中线的建成，普洱将成为中国面向东南亚、南亚开放的黄金前沿。

2、持续快速发展的区域经济优势

普洱市 2017 年完成地区生产总值 624.59 亿元，增长 10.5%；完成固定资产投资 611.34 亿元，增长 21.8%；完成一般公共预算收入 53.22 亿元，增长 6.32%；一般公共预算支出 271.78 亿元，同比增长 10.61%；城镇、农村常住居民人均可支配收入分别增长 8.3% 和 9.4%；实现社会消费品零售总额 182.86 亿元，增长 12.2%；外贸进出口总额 12.46 亿美元，增长 11.06%。居民消费价格指数、城镇登记失业率、单位生产总

值能耗均控制在目标以内。快速增长的区域经济为发行人开展城市基础设施建设等业务提供了优越的经营环境。快速增长的区域经济为发行人开展城市基础设施建设等业务提供了优越的经营环境。

3、行业优势

发行人作为普洱市两家投融资平台之一，在普洱市城市基础设施建设行业、保障房建设、林木工程、以及担保行业均处于区域重要地位，持续盈利能力较强。随着普洱市经济社会的快速发展、城市化进程的不断推进以及我国人口老龄化大趋势的到来，公司的业务量和效益将会逐步增长。

4、高效的管理运营能力

发行人自成立以来，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，以效益最大化为目标，成为普洱市重要的城市基础设施建设主体和国有资产运营主体，发行人承接了普洱市及思茅区内大量的基础设施建设、保障房建设等项目，积累了丰富的项目管理和施工经验，市场化运作的能力显著提高。同时，在项目管理运作方面，培养了一批整体素质高、专业知识丰富的管理层和核心员工，形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程，为保障公司持续盈利能力及未来进一步提升综合管理水平奠定了坚实的基础。

5、强大的政府支持优势

鉴于发行人在普洱市及思茅区城市和经济发展中的主导作用，普洱市及思茅区政府对发行人的支持力度也在不断加大。普洱市及思茅区政府根据公司的投资和运营情况，为发行人划入优质股权、土地等资产，从而增强了公司的资产实力和经营能力；同时，政府还在政府补助等方面给予公司多方面政策扶持，以进一步提升公司的综合竞争力。

五、发行人经营环境

(一) 普洱市概况

1、普洱市概况

普洱市位于云南省西南部，地处北纬 $22^{\circ}02'$ — $24^{\circ}50'$ 、东经 $99^{\circ}09'$ — $102^{\circ}19'$ 之间，东临红河、玉溪，南接西双版纳，西北连临沧，北靠大理、楚雄。普洱市是镶嵌在祖国西南边陲的一颗绿海明珠，是“彩云之南”的面积大市、生态大市、资源大市、边境大市、民族大市、文化大市。全市辖9县1区，103个乡镇。

普洱市地处大湄公河次区域合作的中心，历史上就是祖国西南的重要开放门户，有4个县与越南、老挝、缅甸接壤，国境线长486公里，具有“一市连三国、一江通五邻”的独特区位，是全国“一市连三国”的两个州市之一。有思茅港和勐康2个国家一类口岸，孟连国家二类口岸以及18条对外陆路通道，是国家桥头堡建设的“堡中堡”。

普洱市土地、矿产、森林、生物、水能等资源丰富，国土面积4.5万平方公里，相当于7.2个上海市、1.4个海南省、1.3个台湾省、2.1个昆明市，是云南省面积最大的州市；铁、金、铜、铅、锌、钾盐等储量居全省前列；林地和热区面积居全省首位，已知药用植物1,000多种，素有“云南核心药库”之美誉；水能蕴藏量1,500万千瓦，建成和在建水电装机容量1,000万千瓦，风能蕴藏量220万千瓦，是国家“西电东送”和“云电外送”的重要清洁能源基地。

(二) 普洱市经济发展概况

1、普洱市经济发展概况

近年普洱市经济稳步增长，2015-2017年地区生产总值分别为514.40亿元、568.04亿元和624.59亿元，同比分别增长9.7%、10.2%和10.5%。2015-2017年普洱市地方财政总收入分别为76.48亿元、96.28亿元和104.60亿元，近三年均保持上升趋势。2015-2017年普洱市分别

实现公共财政收入 47.49 亿元、50.06 亿元和 53.22 亿元。

2015-2017 年云南省下属各市（州）GDP 及增长速度

单位：亿元

市（州）	2017 年		2016 年		2015 年	
	GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
昆明市	4,857.64	9.70%	4,300.00	8.50%	3,970.00	8.0%
曲靖市	1,941.12	10.00%	1,775.11	9.20%	1,630.26	7.4%
玉溪市	1,415.14	9.30%	1,309.00	8.00%	1,245.7	8.5%
红河州	1,478.57	10.80%	1,336.80	10.10%	1,222.28	10.2%
大理州	1066.55	9.70%	974.20	9.00%	901.07	9.2%
昭通市	832.45	9.00%	768.23	8.60%	709.18	8%
楚雄州	937.37	10.80%	846.90	11.00%	762.97	10.1%
文山州	809.11	10.00%	735.90	9.70%	670.84	10.9%
保山市	678.94	11.00%	613.40	11.10%	551.96	11.5%
普洱市	624.59	10.50%	568.04	10.20%	514.41	9.7%
临沧市	604.06	10.00%	552.40	10.20%	502.12	10.0%
丽江市	339.48	9.40%	310.20	7.00%	290.01	9.0%
西双版纳州	393.84	8.70%	366.00	8.96%	335.91	10%
德宏州	356.97	10.70%	321.00	9.40%	292.32	7.8%
迪庆州	198.65	11.00%	180.60	10.60%	161.14	9.6%
怒江州	141.50	10.90%	126.46	10.50%	113.45	9.6%

资料来源：云南省各市（州）2015-2017年国民经济和社会发展统计公报

2017 年，普洱市完成固定资产投资 611.34 亿元，同比增长 21.8%；完成一般公共预算收入 53.22 亿元，同比增长 6.32%；完成一般公共预算支出 271.78 亿元，同比增长 10.61%；城镇、农村常住居民人均可支配收入分别增长 8.3% 和 9.4%；实现社会消费品零售总额 182.86 亿元，增长 12.2%；外贸进出口总额 12.46 亿美元，增长 11.06%。截至 2017 年末，普洱市常住总人口为 262.7 万人，比上年末增加 1.0 万人，其中城镇常住人口 111.15 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 42.31%，比上年末提高 1.65 个百分点。全市人口出生率为 12.51‰，死亡率为 6.13‰，自然增长率为 6.38‰。

2015-2017 年普洱市全口径财政收入情况

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
(一) 公共财政收入	53.22	50.06	47.49

其中：税收收入	29.95	30.37	28.25
非税收入	23.27	19.69	19.23
(二)上级补助收入	185.83	164.27	166.13
其中：返还性收入	3.06	2.98	2.73
一般性转移支付收入	100.60	105.16	96.95
专项转移支付收入	82.17	56.13	66.44
(三)政府性基金收入	15.74	10.69	9.58
其中：国有土地使用权出让收入	15.59	9.92	7.75
地方财政收入(一+二+三)	254.79	225.02	223.20
(四)公共财政支出	271.78	245.72	219.10
(五)政府性基金支出	10.89	7.85	11.60
地方财政支出(四+五)	282.67	253.57	230.70
财政自给率	19.58%	20.37%	21.68%

资料来源：普洱市财政局

(三)未来发展规划

1、普洱市未来发展规划

根据普洱市委关于制定“十三五”规划建议的指导思想、总体目标、空间布局、主要任务和保障措施，普洱市人民政府编制了《普洱市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（草案）》。未来五年，要以“四个全面”为引领，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，坚持发展是第一要务、保护是第一政绩、稳定是第一责任、党建是第一保证不动摇，以建设国家绿色经济试验示范区为总平台，围绕脱贫摘帽，全面建成小康社会这一目标，突出绿色发展、跨越发展两大主题，发挥资源、区位、开放三大优势，着力建设特色生物、清洁能源、现代林业和休闲度假养生四大产业基地，大力发展战略性新兴产业、绿色工业、现代服务业、智能产业四大新型产业，加快推进路网、航空网、水网、能源网、互联网五网建设，把普洱建设成为边疆少数民族地区团结进步跨越发展的示范区、生态文明建设的排头兵、面向南亚东南亚辐射中心的前沿窗口。

“十三五”时期主要发展目标是：地区生产总值年均增长10%左右，力争经济总量突破千亿。城镇、农村常住居民收入增幅高于经济增幅，农村常住居民收入增幅高于城镇常住居民收入增幅。城乡区域发展差距

缩小，户籍人口城镇化率提高到38%，公共服务均等化水平明显提高，与全国全省同步全面建成小康社会。

根据《普洱市2018年政府工作报告》，普洱市2018年经济社会发展主要目标是：生产总值增长9.5%，固定资产投资增长18%，地方一般公共预算收入增长2%，地方一般公共预算支出增长6%，社会消费品零售总额增长11%，外贸进出口总额增长10%，城乡居民人均可支配收入分别增长8.5%和9.5%，居民消费价格涨幅控制在3%左右，完成省下达的节能减排任务。

第十条 发行人财务情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015-2017年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（[2018]京会兴审字第09000262号）。本募集说明书中发行人2015-2017年的财务数据均引自上述审计报告，在阅读财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的审计报告。2018年1-9月财务报表未经审计。

一、发行人最近三年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	611,586.50	658,790.66	650,737.20	480,454.91
其中：流动资产	601,798.00	649,396.55	640,706.31	471,967.43
非流动资产	9,788.50	9,394.11	10,030.89	8,487.47
负债总额	283,248.46	335,057.10	337,628.81	177,123.29
其中：流动负债	130,342.26	179,745.29	119,613.96	67,341.03
非流动负债	152,906.20	155,311.82	218,014.84	109,782.26
所有者权益	328,338.03	323,733.56	313,108.39	303,331.62

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
营业收入	40,965.55	58,625.60	42,847.41	31,057.78
营业成本	35,975.08	44,811.44	31,061.35	17,025.09
营业利润	4,990.47	9,150.03	7,299.73	8,774.70
利润总额	6,318.14	13,593.07	11,553.73	11,364.45
归属于母公司所有者的净利润	4,596.46	10,774.35	9,398.37	8,787.75

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
----	-----------	--------	--------	--------

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	63,908.12	-100,117.44	119,975.52	-34,525.05
投资活动产生的现金流量净额	-567.82	-33,235.22	-33,717.96	-32,925.77
筹资活动产生的现金流量净额	-41,806.54	60,797.56	25,891.26	29,510.71
现金及现金等价物净增加额	21,533.76	-72,555.09	112,148.82	-37,940.10

发行人最近三年及一期的有关财务指标

项目	2018年9月末	2017年	2016年	2015年
流动比率(倍)	4.62	3.61	5.36	7.01
速动比率(倍)	1.36	1.32	2.61	2.40
资产负债率(%)	46.31	50.86	51.88	36.87
总资产周转率(次)	0.06	0.09	0.08	0.06
应收账款周转率(次)	2.60	3.43	1.63	1.07
存货周转率(次)	0.08	0.12	0.10	0.05
净资产收益率(%)	1.41	3.38	3.05	3.50

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、总资产周转率=营业收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]
- 5、应收账款周转率=营业收入/[(应收账款期初数+应收账款期末数)/2]
- 6、存货周转率=营业成本/[(存货期初数+存货期末数)/2]
- 7、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/[(所有者权益期初数+所有者权益期末数)/2]×100%
- 8、2015年期初数按期末数计算。

二、发行人财务分析

(一) 偿债能力分析

发行人最近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
资产总额(万元)	611,586.50	658,790.66	650,737.20	480,454.91
其中：流动资产(万元)	601,798.00	649,396.55	640,706.31	471,967.43
负债总额(万元)	283,248.46	335,057.10	337,628.81	177,123.29
其中：流动负债(万元)	130,342.26	179,745.29	119,613.96	67,341.03
短期偿债指标	流动比率(倍)	4.62	3.61	5.36
	速动比率(倍)	1.36	1.32	2.61
长期偿债指标	资产负债率(%)	46.31	50.86	51.88
				36.87

注：

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

从短期偿债能力来看，2015年末、2016年末及2017年末公司流动比率分别为7.01、5.36和3.61，速动比率分别为2.40、2.61和1.32。2016年末较2015年末公司流动资产和流动负债分别增长35.75%和77.62%，流动负债大幅上涨使公司流动比率下跌。公司速动比率2016年末较2015年末基本持平，2017年末速动比率较2016年末下降49.43%，主要原因是2017年末公司流动负债大幅上升。2017年末流动比率较2016年末下降32.65%。2017年末发行人流动资产主要以货币资金、存货、应收账款和其他应收账款的形式存在，短期流动性较好，同时发行人与银行等金融机构保持了良好的合作，为公司提供了良好的流动性支持。

从长期偿债能力来看，2015年末、2016年末及2017年末，公司资产负债率分别为36.87%、51.88%和50.86%，2016年上升趋势明显，2017年稳中微降。2016年末资产负债率大幅上升的主要原因是发行人2016年末资产增长的速度小于负债的增长速度。本期债券发行后，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50.86%上升至63.61%（按照发行规模2亿元计算），债务风险处于可控范围。

总体上看，发行人资产负债率不高，债务规模可控，资本结构较为稳健。2017年末，发行人流动资产占总资产比重为98.57%，资产变现能力较好，且发行人拥有较强的融资能力，偿债能力较强。

（二）营运能力分析

发行人最近三年及一期主要营运能力指标

单位：万元

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年
----	----------	--------	--------	-------

应收账款	20,770.96	10,759.27	23,412.01	29,099.72
存货	424,721.71	412,861.59	327,982.19	310,580.36
资产合计	611,586.50	658,790.66	650,737.20	480,454.91
主营业务收入	40,965.55	56,605.51	40,875.09	29,552.98
营业总收入	40,965.55	58,625.60	42,847.41	31,057.78
主营业务成本	32,276.63	44,587.91	30,428.99	16,437.89
营业总成本	35,975.08	49,779.22	31,061.35	17,025.09
总资产周转率	0.06	0.09	0.08	0.06
应收账款周转率	2.60	3.43	1.63	1.07
存货周转率	0.08	0.13	0.10	0.05

注：

1、总资产周转率=营业收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]

2、应收账款周转率=营业收入/[(应收账款期初数+应收账款期末数)/2]

3、存货周转率=营业成本/[(存货期初数+存货期末数)/2]

2015年末、2016年末及2017年末，发行人应收账款分别为29,099.72万元、23,412.01万元和10,791.05万元，应收账款周转率分别为1.07、1.63及3.43。发行人2016年及2017年应收账款周转率上升主要是由于发行人应收账款下降的同时，营业收入大幅上升，导致应收账款周转率提高。

截至2017年12月31日，发行人对普洱市人民政府及其部门的其他应收款余额及应收账款余额分别为51,094.21万元和10,484.92万元，分别占其他应收款、应收账款余额的34.48%和97.45%。2015年末、2016年末及2017年末，公司存货分别为310,580.36万元、327,982.19万元及412,861.59万元，存货周转率分别为0.05、0.10和0.13。2016年及2017年，随着发行人业务规模扩大，营业成本上升的幅度大于存货上升的幅度，存货周转率保持上升趋势。发行人主要从事基础设施等重大项目的建设，具有建设周期和资金回收期较长的特点，存货周转率相对低于其他行业，符合发行人所在行业特点。

2015年度、2016年度及2017年度，发行人总资产周转率分别为0.06、0.08和0.09。2016年及2017年，随着发行人业务规模扩大，营业收入上

升速度较快，总资产周转率保持上升趋势。未来，随着发行人业务规模的扩大和业务多元化发展，营业收入将稳步增长，该项指标将会稳步提高。

(三) 盈利能力分析

发行人最近三年及一期盈利能力一览

单位：万元

项目	2018年9月末	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	40,965.55	58,625.60	42,847.41	31,057.78
营业成本	32,276.63	44,811.44	31,061.35	17,025.09
营业利润	4,990.47	9,150.03	7,299.73	8,774.70
利润总额	6,318.13	13,593.07	11,553.73	11,364.45
净利润	4,569.86	10,673.43	9,282.75	8,744.74
总资产收益率(%)	0.72	1.63	2.04	2.37
净资产收益率(%)	1.41	3.38	3.01	2.88

注：

1、总资产收益率=净利润/[(总资产期初数+总资产期末数)/2]×100%

2、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/[(所有者权益期初数+所有者权益期末数)/2]×100%

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人分别实现营业收入 31,057.78 万元、42,847.41 万元和 58,625.60 万元；实现利润总额 11,364.45 万元、11,553.73 万元和 13,593.07 万元；实现净利润 8,744.74 万元、9,282.75 万元和 10,673.43 万元，2015 年至 2017 年实现平均净利润为 9,566.97 万元，足以支付本期债券一年的利息。发行人作为普洱市思茅区最重要的国有资产运营和管理平台，承担着思茅区内主要基础设施建设任务，思茅区政府大力支持企业长久可持续发展，帮助企业做大做强。

发行人主营业务分类收入明细

单位：万元，%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设费	3,111.30	5.50	4,248.25	10.39	5,471.94	18.52
保障房建设	44,754.32	79.06	31,673.44	77.49	16,669.58	56.41
保安收入	1,870.74	3.30	1,042.46	2.55	437.20	1.48
林木工程	5,136.39	9.07	2,423.93	5.93	4,780.32	16.18

担保收入	251.46	0.44	659.54	1.61	924.03	3.13
粮食贸易	1,481.30	2.62	827.47	2.02	1,269.90	4.30
合计	56,605.51	100.00	40,875.09	100.00	29,552.98	100.00

发行人主营业务分类成本明细

单位：万元，%

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设费	-	-	-	-	-	-
保障房建设	37,935.04	85.08	26,841.89	88.21	10,855.65	66.04
保安收入	1,401.92	3.14	817.50	2.69	329.21	2.00
林木工程	3,564.55	7.99	1,641.81	5.40	3,013.39	18.33
担保收入	153.98	0.35	235.78	0.77	780.00	4.75
粮食贸易	1,532.41	3.44	892.00	2.93	1,459.64	8.88
合计	44,587.91	100.00	30,428.98	100.00	16,437.89	100.00

发行人主营业务分类毛利率明细

单位：%

项目	2017年度	2016年度	2015年度
项目建设费毛利率	100.00	100.00	100.00
保障房建设毛利率	15.24	15.25	34.88
保安收入毛利率	25.06	21.58	24.70
林木工程毛利率	30.60	32.27	36.96
担保收入毛利率	38.76	64.25	15.59
粮食贸易毛利率	-3.45	-7.80	-14.94
合计	21.23	25.56	44.38

注：营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2015-2017年，发行人主营业务毛利率分别为44.38%、25.56%和21.23%。发行人项目建设费毛利率为100%系因采用净额法核算；保障房建设业务毛利率15.24%，基本与2016年持平；保安收入毛利率为25.06%，较2016年有所上升；2017年林木工程业务毛利率为30.60%，与2016年基本持平；担保收入毛利率为38.76%，较2016年有明显下降，主要是由于2017年担保费率下降所致；2017年粮食贸易毛利率为-3.45%，与2016年相比略有上升。

2015-2017 年度，发行人的总资产收益率分别为 2.37%、2.04% 和 1.65%，净资产收益率分别为 2.88%、3.01% 和 3.38%。2015-2017 年度发行人总资产收益率持续下降，主要是由于发行人资产扩张的速度大于净利润增长速度。2015-2017 年度发行人净资产收益率持续上升的原因是由于发行人净利润增长速度大于净资产增长速度。伴随着普洱市及思茅区基础设施建设、保障房建设进一步发展，发行人的业务规模将不断扩大，盈利能力将进一步提高。

(四) 现金流量分析

发行人最近三年及一期现金流量一览

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	366,169.64	517,943.47	546,725.31	150,051.08
经营活动现金流出小计	302,261.52	618,060.91	426,749.80	184,576.12
经营活动产生的现金流量净额	63,908.12	-100,117.44	119,975.52	-34,525.05
投资活动现金流入小计	-	0.91	-	1.06
投资活动现金流出小计	567.82	33,236.13	33,717.96	32,926.83
投资活动产生的现金流量净额	-567.82	-33,235.22	-33,717.96	-32,925.77
筹资活动现金流入小计	65,381.87	80,913.65	65,381.87	44,998.80
筹资活动现金流出小计	1,07,188.41	20,116.09	39,490.61	15,488.09
筹资活动产生的现金流量净额	-41,806.54	60,797.56	25,891.26	29,510.71
现金及现金等价物净增加额	21,533.76	-72,555.09	112,148.82	-37,940.10

2015年、2016年及2017年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-34,525.05万元、119,975.52万元和-100,117.44万元。2016年公司现金流量大幅上升，经营性现金流入增加主要是因为政府拨入专项应付款 6.7亿元，用于2016年新增棚户区建设项目。2017年公司的经营现金流下降转变为负值，主要是由于发行人主营业务为城市基础设施建设及保障房建设及销售，工程项目投资总额较大，前期垫付大量资金，同时受项目结算周期影响、现金回收期长，往来款项增加导致公司经营活动现

金流出量大于流入量。

2015年、2016年及2017年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-32,925.77万元、-33,717.96万元和-33,235.22万元。最近三年公司的投资现金流持续为负，主要是由于发行人进行项目建设投入较大现金流。

2015年、2016年及2017年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为29,510.71万元、25,891.26万元和60,797.56万元，筹资活动产生的现金流量净额规模增大主要是主营业务规模增大，公司通过银行借款等取得的资金支持较多所致。

报告期内，发行人现金流量结构较为合理，筹资能力较强。随着普洱市及思茅区基础设施水平的提升和发行人业务规模的增长，发行人将很好地保障投资项目和偿还债务的资金需求。

三、资产负债结构分析

(一) 资产结构分析

2015年-2017年末及一期发行人资产结构

单位：万元，%

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	57,911.63	9.47	75,971.60	11.53	152,096.43	23.37	39,947.62	8.31
应收账款	20,770.96	3.40	10,759.27	1.63	23,412.01	3.60	29,099.72	6.06
其他应收款	81,404.46	13.31	148,180.97	22.49	135,579.62	20.83	90,917.07	18.92
预付款项	16,989.23	2.78	1,591.35	0.24	1,623.37	0.25	1,421.90	0.30
存货	424,721.71	69.46	412,861.59	62.67	327,982.19	50.40	310,580.36	64.64
流动资产合计	601,798.00	98.40	649,396.55	98.57	640,706.31	98.46	471,967.43	98.23
无形资产	1,632.34	0.27	1,878.64	0.29	2,945.87	0.45	1,961.48	0.41
固定资产	5,849.50	0.96	5,360.75	0.81	5,416.73	0.83	5,011.10	1.04
递延所得税资产	1,248.60	0.20	1,248.59	0.19	1,011.61	0.16	879.19	0.18
非流动资产合计	9,788.51	1.60	9,394.11	1.43	10,030.89	1.54	8,487.47	1.77
资产总计	611,586.50	100.00	658,790.66	100.00	650,737.20	100.00	480,454.91	100.00

2015年末-2017年末，发行人的资产总额分别为480,454.91万元、650,737.20万元和658,790.66万元，2016年末同比增长35.44%。2016年末公司资产总额增长较大，流动资产的增加是总资产增长的主要原

因。2015年末-2017年末，发行人的净资产规模分别是303,331.62万元、313,108.39万元和323,733.56万元，发行人资本实力不断增强。

2015年末-2017年末，发行人的流动资产分别为471,967.43万元、640,706.31万元和649,396.55万元，分别占资产总计的98.23%、98.46%和98.57%。

1、流动资产

发行人流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款、存货为主，截至2017年末占总资产的比例分别为11.53%、1.63%、22.49%、62.67%。

(1) 存货

2015年末-2017年末，发行人存货分别为310,580.36万元、327,982.19万元和412,861.59万元，2016年末、2017年末分别较上年同比上升5.60%、25.88%，发行人存货呈逐年上升趋势，主要是由于保障房开发成本、土地开发和基础设施成本逐年增加。截至2017年末，发行人的存货主要由土地开发、保障房开发成本、消耗性生物资产和基础设施成本构成。其中，土地开发账面价值为242,231.76万元，占比58.67%；保障房开发成本账面价值为120,572.02万元，占比29.20%。

截至2017年末存货明细

单位：万元

单位名称	账面价值	占比
土地开发	242,231.76	58.67%
原材料	52.90	0.01%
库存商品	3,139.88	0.76%
消耗性生物资产	17,508.12	4.24%
保障房开发成本	120,572.02	29.20%
基础设施成本	29,356.91	7.11%
合计	412,861.59	100.00%

发行人土地开发展明细如下：

2017年末土地开发明细

序号	土地取得方式	土地使用权类型	土地证号	宗地位置	土地用途	入账方式	面积(平方米)	总地价(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	划拨	思国用(2015)第001101号	普洱市普洱市思茅区振兴大道16号	其它商服用地 城镇住宅用地	评估法	51,977.11	18,394.70	3,539.00	否	否
2	政府注入	划拨	思国用(2015)第000319号	普洱市思茅区过街楼44号	城镇住宅用地	评估法	36,542.54	6,131.84	1,678.00	否	否
3	政府注入	划拨	普国用(2013)第000783号	普洱市思茅区东郊(梅子湖公园)	其它商服用地	评估法	33,333.33	7,033.33	2,110.00	是	否
4	政府注入	划拨	思国用(2015)第000320号	普洱市思茅区红旗会堂	其他商服用地	评估法	25,807.57	14,121.90	5,472.00	否	否
5	政府注入	划拨	思国用(2015)第000329号	普洱市思茅区八号路旁	城镇住宅用地	评估法	16,578.06	2,756.93	1,663.00	否	否
6	政府注入	划拨	思国用(2015)第000317号	普洱市思茅区红旗会堂旁	其他商服用地	评估法	16,342.10	8,939.13	5,470.00	否	否
7	政府注入	划拨	思国用(2015)第001100号	普洱市思茅区振兴南路	其它商服用地 城镇住宅用地	评估法	10,256.35	3,629.72	3,539.00	否	否
8	政府注入	划拨	思国用(2015)第001102号	普洱市思茅区茶苑大道职教中心旁	其它商服用地	评估法	6,357.50	1,638.83	2,577.79	否	否
9	政府注入	划拨	普国用(2013)第003178号	普洱市思茅区东郊(梅子湖公园)	其它商服用地	评估法	3,726.18	786.22	2,109.99	是	否
10	政府注入	划拨	思国用(2015)第001099号	普洱市思茅区柏枝林路1号	城镇住宅用地	评估法	3,564.34	598.1	1,678.01	否	否
11	政府注入	划拨	思国用(2015)第000330号	普洱市思茅区兰花市场对面	其他商服用地	评估法	3,563.38	893.34	2,507.00	否	否
12	政府注入	划拨	思国用(2015)第000312号	普洱市思茅区人民东路30号	其他商服用地	评估法	2,040.55	743.78	3,645.00	否	否

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

序号	土地取得方式	土地使用权类型	土地证号	宗地位置	土地用途	入账方式	面积(平方米)	总地价(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
13	政府注入	划拨	思国用(2015)第000323号	普洱市思茅区五一 路	其他商服用地	评估法	1,712.41	937.03	5,472.00	否	否
14	政府注入	划拨	思国用(2015)第000328号	普洱市思茅区宁洱 大道	其他商服用地	评估法	709.58	258.64	3,644.97	否	否
15	政府注入	划拨	思国用(2015)第001112号	普洱市思茅区西门 街30号	城镇住宅用地	评估法	552.66	92.74	1,678.07	否	否
16	政府注入	划拨	思国用(2015)第000322号	普洱市思茅区边城 东路	其他商服用地	评估法	530.89	290.5	5,471.94	否	否
17	政府注入	划拨	思国用(2015)第000327号	普洱市思茅区五一 路、民航路交叉口	其他商服用地	评估法	374.01	204.66	5,472.05	否	否
18	政府注入	划拨	思国用(2015)第000316号	普洱市思茅区茶城 大道	其他商服用地	评估法	206.61	113.06	5,472.15	否	否
19	政府注入	划拨	普国用(2013)第006408号	普洱市思茅区代家 巷48号	城镇住宅用地	评估法	191.46	35.34	1,845.82	否	否
20	政府注入	划拨	思国用(2015)第000314号	普洱市思茅区人民 东路	其他商服用地	评估法	172.36	62.83	3,645.28	否	否
21	政府注入	划拨	思国用(2015)第000311号	普洱市思茅区凤凰 路	其他商服用地	评估法	121.47	42.99	3,539.15	否	否
22	政府注入	划拨	思国用(2015)第000318号	普洱市思茅区珠市 街	其他商服用地	评估法	78.48	42.94	5,471.46	否	否
23	政府注入	划拨	思国用(2015)第000325号	普洱市思茅区林源 路	城镇住宅用地	评估法	75.39	12.77	1,693.86	否	否
24	政府注入	划拨	思国用(2015)第000324号	普洱市思茅区民航 路	其他商服用地	评估法	59.79	32.72	5,472.49	否	否
25	政府注入	划拨	思国用(2015)第000315号	普洱市思茅区珠市 街	其他商服用地	评估法	58.55	32.04	5,472.25	否	否
26	政府注入	划拨	普国用(2013)第000318号	普洱市思茅区五一 路9号	城镇住宅用地	评估法	56.21	10.37	1,844.87	否	否

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

序号	土地取得方式	土地使用权类型	土地证号	宗地位置	土地用途	入账方式	面积(平方米)	总地价(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
27	政府注入	划拨	思国用(2015)第000326号	普洱市思茅区林源路	城镇住宅用地	评估法	49.25	8.34	1,693.40	否	否
28	政府注入	划拨	思国用(2015)第000321号	普洱市思茅区民航路	其他商服用地	评估法	42.5	23.26	5,472.94	否	否
29	政府注入	划拨	普国用(2013)第000317号	普洱市思茅区五一路9号	城镇住宅用地	评估法	38.64	7.13	1,845.24	否	否
30	政府注入	划拨	思国用(2015)第005434号	普洱市思茅区倚象镇	城镇住宅用地	评估法	161,351.00	22,042.69	1,366.13	否	否
31	政府注入	划拨	思国用(2015)第005432号	普洱市思茅区思茅镇北部区	城镇住宅用地	评估法	114,238.00	19,250.63	1,685.13	否	否
32	政府注入	划拨	思国用(2015)第005435号	普洱市思茅区倚象镇	城镇住宅用地	评估法	85,370.00	11,662.68	1,366.13	否	否
33	政府注入	划拨	思国用(2015)第000006号	普洱市思茅区旅游环线南侧、普洱人家北侧	城镇住宅用地	评估法	68,864.00	10,467.33	1,520.00	否	否
34	政府注入	划拨	思国用(2015)第005438号	普洱市思茅区倚象镇	城镇住宅用地	评估法	59,667.00	8,151.30	1,366.13	否	否
35	政府注入	划拨	思国用(2015)第005437号	普洱市思茅区倚象镇	城镇住宅用地	评估法	54,849.00	7,493.11	1,366.13	否	否
36	政府注入	划拨	思国用(2015)第005427号	普洱市思茅区思茅镇北部区	城镇住宅用地	评估法	53,752.00	9,057.93	1,685.13	否	否
37	政府注入	划拨	思国用(2015)第005426号	普洱市思茅区思茅镇北部区	城镇住宅用地	评估法	43,663.00	7,357.80	1,685.13	否	否
38	政府注入	划拨	思国用(2015)第005424号	普洱市思茅区南屏镇曼连村大荒地村民小组	城镇住宅用地	评估法	42,625.00	6,573.34	1,542.13	否	否
39	政府注入	划拨	思国用(2015)第004993号	普洱市思茅区南屏镇三颗桩村木乃河	城镇住宅用地	评估法	35,933.00	4,851.43	1,350.13	否	否

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

序号	土地取得方式	土地使用权类型	土地证号	宗地位置	土地用途	入账方式	面积(平方米)	总地价(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
				村民小组							
40	政府注入	划拨	思国用(2015)第005428号	普洱市思茅区思茅镇北部区	城镇住宅用地	评估法	34,693.00	5,846.24	1,685.14	否	否
41	政府注入	划拨	思国用(2015)第005433号	普洱市思茅区思茅镇北部区	城镇住宅用地	评估法	30,698.00	5,173.02	1,685.13	否	否
42	政府注入	划拨	思国用(2015)第005422号	普洱市思茅区南屏镇曼连村高家寨村民小组	城镇住宅用地	评估法	30,694.00	4,754.91	1,549.13	否	否
43	政府注入	划拨	普国用(2012)第000318号	普洱市思茅区林源路北侧	城镇住宅用地	评估法	28,964.88	4,895.06	1,690.00	否	否
44	政府注入	划拨	思国用(2015)第005436号	普洱市思茅区倚象镇	城镇住宅用地	评估法	28,026.00	3,828.72	1,366.13	否	否
45	政府注入	划拨	思国用(2015)第005431号	普洱市思茅区思茅镇北部区	城镇住宅用地	评估法	26,628.00	4,487.18	1,685.14	否	否
46	政府注入	划拨	普国用(2012)第000946号	普洱市思茅区思亭路北侧云南(三木)集团人造板厂	城镇住宅用地	评估法	22,352.70	3,717.25	1,663.00	否	否
47	政府注入	划拨	思国用(2015)第005421号	普洱市思茅区南屏镇曼连村高家寨村民小组	城镇住宅用地	评估法	20,709.00	3,208.10	1,549.13	否	否
48	政府注入	划拨	思国用(2015)第005425号	普洱市思茅区南屏镇曼连村梅兰村村民小组	城镇住宅用地	评估法	20,499.00	3,161.22	1,542.13	否	否
49	政府注入	划拨	思国用(2015)第005430号	普洱市思茅区思茅镇北部区	城镇住宅用地	评估法	19,369.00	3,263.93	1,685.13	否	否
50	政府注入	划拨	思国用(2015)第005429号	普洱市思茅区思茅镇北部区	城镇住宅用地	评估法	14,933.00	2,516.41	1,685.13	否	否
51	政府注入	划拨	普国用(2013)	普洱市思茅区民政	城镇住宅用地	评估法	13,726.00	2,246.95	1,637.00	否	否

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

序号	土地取得方式	土地使用权类型	土地证号	宗地位置	土地用途	入账方式	面积(平方米)	总地价(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			第 003513 号	局敬老院旁							
52	政府注入	划拨	普国用(2013)第 000558 号	普洱市思茅区林源路北侧、财培中心南侧	城镇住宅用地	评估法	13,386.44	2,262.31	1,690.00	否	否
53	政府注入	划拨	思国用(2015)第 004994 号	普洱市思茅区南屏镇三棵桩村木乃河村民小组	城镇住宅用地	评估法	12,007.00	1,621.11	1,350.14	否	否
54	政府注入	划拨	思国用(2015)第 004999 号	普洱市思茅区南屏镇三棵桩村木乃河村民小组	城镇住宅用地	评估法	9,484.00	1,280.47	1,350.14	否	否
55	政府注入	划拨	思国用(2015)第 005423 号	普洱市思茅区南屏镇曼连村高家寨村民小组	城镇住宅用地	评估法	9,200.00	1,425.20	1,549.13	否	否
56	政府注入	划拨	思国用(2015)第 004996 号	普洱市思茅区南屏镇三棵桩村木乃河村民小组	城镇住宅用地	评估法	8,649.00	1,167.73	1,350.13	否	否
57	政府注入	划拨	思国用(2015)第 004991 号	普洱市思茅区南屏镇三棵桩村木乃河村民小组	城镇住宅用地	评估法	8,456.00	1,141.68	1,350.14	否	否
58	政府注入	划拨	思国用(2015)第 004997 号	普洱市思茅区南屏镇三棵桩村木乃河村民小组	城镇住宅用地	评估法	6,941.00	937.12	1,350.12	否	否
59	政府注入	划拨	思国用(2015)第 004995 号	普洱市思茅区南屏镇三棵桩村木乃河村民小组	城镇住宅用地	评估法	6,477.00	874.49	1,350.15	否	否
60	政府注入	划拨	思国用(2014)第 004995 号	普洱市思茅区云仙乡文化广场西南片区	城镇住宅用地	评估法	5,383.36	600.24	1,114.99	否	否

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

序号	土地取得方式	土地使用权类型	土地证号	宗地位置	土地用途	入账方式	面积(平方米)	总地价(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
61	政府注入	划拨	思国用(2015)第004992号	普洱市思茅区南屏镇三棵桩村木乃河村民小组	城镇住宅用地	评估法	4,486.00	605.67	1,350.13	否	否
62	政府注入	划拨	思国用(2014)第005826号	普洱市思茅区思茅港镇港区	城镇住宅用地	评估法	3,021.79	353.85	1,170.99	否	否
63	政府注入	划拨	思国用(2015)第004998号	普洱市思茅区南屏镇三棵桩村木乃河村民小组	城镇住宅用地	评估法	2,661.00	359.27	1,350.13	否	否
64	政府注入	划拨	思国用(2014)第005825号	普洱市思茅区龙潭乡敬老院片区	城镇住宅用地	评估法	2,526.00	281.65	1,115.00	否	否
65	政府注入	划拨	普国用(2013)第000559号	普洱市思茅区林源路北侧	城镇住宅用地	评估法	2,142.00	362	1,690.01	否	否
66	政府注入	划拨	思国用(2014)第005827号	普洱市思茅区思茅港镇那澜集镇林业有限公司	城镇住宅用地	评估法	829	97.08	1,171.05	否	否
67	政府注入	划拨	思国用(2014)第005828号	普洱市思茅区思茅港镇那澜集镇农业服务中心	城镇住宅用地	评估法	509.96	59.72	1,171.07	否	否
68	政府注入	划拨	思国用(2014)第005824号	普洱市思茅区龙潭乡灯光球场片区	城镇住宅用地	评估法	348	38.8	1,114.94	否	否
69	政府注入	划拨	普国用(2014)第00705号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
70	政府注入	划拨	普国用(2014)第00708号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
71	政府注入	划拨	普国用(2014)第00709号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
72	政府注入	划拨	普国用(2014)第00710号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

序号	土地取得方式	土地使用权类型	土地证号	宗地位置	土地用途	入账方式	面积(平方米)	总地价(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
73	政府注入	划拨	普国用(2014)第00711号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
74	政府注入	划拨	普国用(2014)第00716号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
75	政府注入	划拨	普国用(2014)第00717号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
76	政府注入	划拨	普国用(2014)第00718号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
77	政府注入	划拨	普国用(2014)第00719号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
78	政府注入	划拨	普国用(2014)第00720号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
79	政府注入	划拨	普国用(2014)第00724号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
80	政府注入	划拨	普国用(2014)第00725号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
81	政府注入	划拨	普国用(2014)第00726号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
82	政府注入	划拨	普国用(2014)第00727号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
83	政府注入	划拨	普国用(2014)第00729号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	11.05	1.87	1,692.31	否	否
84	政府注入	划拨	普国用(2014)第00721号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.61	1,750.00	否	否
85	政府注入	划拨	普国用(2014)第00706号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否
86	政府注入	划拨	普国用(2014)第00707号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

序号	土地取得方式	土地使用权类型	土地证号	宗地位置	土地用途	入账方式	面积(平方米)	总地价(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
87	政府注入	划拨	普国用(2014)第00712号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否
88	政府注入	划拨	普国用(2014)第00713号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否
89	政府注入	划拨	普国用(2014)第00714号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否
90	政府注入	划拨	普国用(2014)第00715号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否
91	政府注入	划拨	普国用(2014)第00722号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否
92	政府注入	划拨	普国用(2014)第00723号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否
93	政府注入	划拨	普国用(2014)第00728号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否
94	政府注入	划拨	普国用(2014)第00730号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否
95	政府注入	划拨	普国用(2014)第00731号	普洱市思茅区振兴大道16号	城镇单一住宅用地	评估法	9.2	1.55	1,684.78	否	否
96	招拍挂	出让	普国用(2017)第0016405号	普洱市思茅区思茅镇白庙后山(西侧)白云山	殡葬用地	成本法	339,746	6,834.25	2011.58	否	否
合计							1,663,253.55	242,231.76		-	

(2) 其他应收款

2015年末-2017年末，发行人的其他应收款分别为90,917.07万元、135,579.62万元和148,180.97万元，分别占总资产的18.92%、20.83%和22.49%，2016年末和2017年末分别较上一年增加49.12%和9.29%。

根据其他应收款账龄，发行人按照如下准则计提坏账准备：

账龄	其他应收款计提比例(%)
1年以内	5%
1-2年	10%
2-3年	30%
3-4年	50%
4-5年	80%
5年以上	100%

截至2017年末，发行人共计计提坏账准备4,714.49万元，其他应收款净额为148,180.97万元。

发行人的其他应收款主要是应收普洱市思茅区财政局、普洱市思茅区住房和城乡建设局、普洱市思茅区教育局、普洱市锦辉投资集团有限公司和普洱市工业园区管理委员会往来款。具体明细如下：

2017年末其他应收款余额前五名明细

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	款项性质
普洱市思茅区住房和城乡建设局	非关联方	24,247.19	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	15.86	往来款
普洱市思茅区财政局	非关联方	14,105.70	1年以内	9.23	往来款
普洱市思茅区教育局	非关联方	12,741.32	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	8.33	往来款
普洱市锦辉投资集团有限公司	非关联方	11,500.00	1年以内	7.52	往来款
普洱市工业园区管理	非关联方	9,902.69	1年以内、1-2年、	6.48	往来款

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	款项性质
委员会			2-3 年		
合计		72,496.90	-	47.42	-

注：

- 1、普洱市思茅区住房和城乡建设局期末余额为 24,247.19 万元，为借款；
- 2、普洱市思茅区财政局期末余额为 14,105.70 万元，为借款；
- 3、普洱市思茅区教育局期末余额为 12,741.32 万元，为借款；
- 4、普洱市锦辉投资集团有限公司为 11,500.00 万元，为借款；
- 5、普洱市工业园区管理委员会期末余额为 9,902.69 万元，为往来款；

(3) 货币资金

2015年末-2017年末，发行人的货币资金分别为 39,947.62 万元、152,096.43 万元和 75,971.60 万元，分别占总资产的 8.31%、23.37% 和 11.53%。发行人的货币资金是银行存款和现金，截至 2017 年末，发行人银行存款金额为 75,971.22 万元，占货币资金比例接近 100%。2017 年末货币资金较 2016 年末下降 50.05%，主要原因是发行人支付其他与经营活动有关的现金增加所致。

(4) 应收账款

2015年末-2017年末，发行人的应收账款分别为 29,099.72 万元、23,412.01 万元和 10,791.05 万元，分别占总资产的 6.06%、3.60% 和 1.63%。截至 2017 年末，发行人应收账款账面余额为 11,070.93 万元，计提坏账准备 279.88 万元，应收账款净额为 10,791.05 万元。

截至 2017 年末，发行人的应收账款主要是应收普洱市思茅区财政局的项目款 10,484.92 万元，账龄为 1-2 年，占应收账款总额 94.71%。

2017年末应收账款余额前五名明细

单位：万元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	款项性质
------	--------	------	----	---------------	------

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收款总额的比例(%)	款项性质
普洱市思茅区财政局	关联方	10,484.92	1-2 年	94.71	项目款
普洱市港龙木门制造有限公司	非关联方	238.23	5 年以上	2.15	借款
云南省峨山坤龙粮油工业有限公司	非关联方	95.83	1-2 年	0.87	借款
富源县大河青坪煤业有限公司青坪煤矿	非关联方	34.68	5 年以上	0.31	借款
思茅区园林绿化管理中心	非关联方	30.75	1 年以内	0.28	借款
合计		10,884.41	-	98.32	-

2、非流动资产

2015年末-2017年末，发行人的非流动资产分别为8,487.47万元、10,030.89万元和9,394.11万元，分别占资产总计的1.77%、1.54%和1.43%。发行人的非流动资产主要是由固定资产和无形资产构成。

(1) 固定资产

2015年末-2017年末，发行人的固定资产分别为5,011.10万元、5,416.73万元和5,360.75万元。截至2017年末，发行人2017年固定资产账面原值为7,674.87万元，固定资产净值为5,360.75万元，累计折旧为2,314.12万元。发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备、办公设备及其他。

2017年末发行人固定资产明细

单位：万元

类 别	原值	累计折旧	期末原值
房屋建筑物	5,586.96	1,161.45	4,425.50
运输工具	1,133.26	583.98	549.28
电子设备	126.24	98.08	28.16
办公设备及其他	15.33	14.30	1.03
机器设备	813.08	456.31	356.77
合 计	7,674.87	2,314.12	5,360.75

2017年末发行人房屋建筑物明细

单位：平方米，万元

序号	房屋权证号	房屋所有者权人	详细地址	用途	建筑面积	是否抵押	是否出租	固定资产原值
1	普洱市房权证普洱字第201204730号	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅区茶苑路4号4、5幢	值班室	68.42	是	否	4,256.40 (成本法)
2	普洱市房权证普洱字第201204731号	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅区茶苑路4号1幢	办公楼	7,299.11	是	否	
3	普洱市房权证普洱字第201204732号	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅区茶苑路4号2、3幢	综合用房	729.70	是	否	
4	产权证正在办理	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅区茶城大道3号	职教中心(装修改造)	1,498.18	否	否	213.47(成本法)
5	普洱市房权证普洱字第201007152号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区宁洱大道2幢1-3层	商铺及写字楼	500.91	否	否	902.52(成本法)
6	普洱市房权证普洱字第201007158号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路81号1幢2层	车库	188.25	否	否	
7	普洱市房权证普洱字第201007159号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路81号6幢1层	住宅	36.76	否	否	
6	普洱市房权证普洱字第201007167号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路28号三木木业有限公司7幢1层	住宅	331.61	否	否	
7	普洱市房权证普洱字第201007168号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路28号云南三木木业有限公司2幢1-2层	综合	448.51	否	否	
8	普洱市房权证普洱字第201102227号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区宁洱大道249号1幢1-3层	综合	500.60	否	否	

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

序号	房屋权证号	房屋所有者权人	详细地址	用途	建筑面积	是否抵押	是否出租	固定资产原值
9	普洱市房权证普洱字第 201007154 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路 26 号 6 幢 1 层	非住宅	260.52	是	否	
10	普洱市房权证普洱字第 201007156 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路 26 号 1-2 层 1 幢	综合	418.54	是	否	
11	普洱市房权证普洱字第 201007157 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路 26 号 5 幢 1 层	仓库	233.91	是	否	
12	普洱市房权证普房字第 201007166 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路 26 号 3 幢 1 层	仓库	269.73	是	否	
13	普洱市房权证普房字第 201007196 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路 26 号三木木业有限公司 2 幢 1 层	仓库	790.82	是	否	
14	普洱市房权证普房字第 201007195 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路 26 号三木木业有限公司 4 幢 1 层	仓库	121.34	是	否	
15	普洱市房权证普房字第 201007194 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊新寨坝 8 号云南三木木业有限公司 2 幢	车库	195.86	是	否	
16	普洱市房权证普房字第 201007161 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区北郊新寨坝 8 号 1 幢 1-5 层	办公楼	1,238.51	是	否	
17	普洱市房权证普房字第 201007153 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路 28 号 9 幢 1 层	厕所	58.84	否	否	
18	普洱市房权证普房字第 201007159 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区郊路 28 号 6 幢 1 曾	住宅	36.76	否	否	
19	普洱市房权证普房字第 201007160 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊原森林公司 5 幢 1 层	住宅	204.24	否	否	
20	普洱市房权证普房字第 201007162 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路 28 号云南三木木业有	办公楼	644.56	否	否	

序号	房屋权证号	房屋所有者权人	详细地址	用途	建筑面积	是否抵押	是否出租	固定资产原值
			限公司 1 棟 1-2 层					
21	普洱市房权证普房字第 201007163 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅区西郊路 28 号云南三木木业有限公司 8 棟 1 层	住宅	177.14	否	否	
22	普洱市房权证普洱字第 201007164 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅西郊路滨河小区云南三木木业有限公司 1 棟 1-4 层	综合	1,246.65	否	否	
23	普洱市房权证普洱字第 201007165 号	云南三木木业有限公司	普洱市思茅西郊路滨河小区云南三木木业有限公司 3 棟 1 层	车库	128.20	否	否	
24	普洱市房权证普字第 201308447 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 棟 3 单元 2 层 202 号	住宅	58.95	否	否	
25	普洱市房权证普字第 201308448 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 棟 3 单元 1 层 102 号	住宅	58.95	否	否	
26	普洱市房权证普字第 201308449 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 棟 3 单元 4 层 402 号	住宅	58.95	否	否	
27	普洱市房权证普字第 201308450 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 棟 3 单元 4 层 403 号	住宅	70.83	否	否	
28	普洱市房权证普字第 201308451 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 棟 3 单元 5 层 503 号	住宅	70.83	否	否	
29	普洱市房权证普字第 201308452 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 棟 3 单元 5	住宅	70.83	否	否	214.56 (成本法)

序号	房屋权证号	房屋所有者权人	详细地址	用途	建筑面积	是否抵押	是否出租	固定资产原值
			层 501 号					
30	普洱市房权证普字第 201308453 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 3 单元 3 层 301 号	住宅	70.83	否	否	
31	普洱市房权证普字第 201308454 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 2 单元 1 层 103 号	住宅	70.83	否	否	
32	普洱市房权证普字第 201308455 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 2 单元 6 层 602 号	住宅	58.95	否	否	
33	普洱市房权证普字第 201308456 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 2 单元 5 层 502 号	住宅	58.95	否	否	
34	普洱市房权证普字第 201308457 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 4 单元 1 层 101 号	住宅	70.83	否	否	
35	普洱市房权证普字第 201308458 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 3 单元 3 层 303 号	住宅	70.83	否	否	
36	普洱市房权证普字第 201308459 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 2 单元 3 层 302 号	住宅	58.95	否	否	
37	普洱市房权证普字第 201308460 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 4 单元 4 层 402 号	住宅	58.95	否	否	
38	普洱市房权证普字第 201308461 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 4 单元 5	住宅	58.95	否	否	

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

序号	房屋权证号	房屋所有者权人	详细地址	用途	建筑面积	是否抵押	是否出租	固定资产原值
			层 502 号					
39	普洱市房权证普字第 201308462 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 3 单元 2 层 201 号	住宅	70.83	否	否	
40	普洱市房权证普字第 201308463 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 2 单元 2 层 203 号	住宅	70.83	否	否	
41	普洱市房权证普字第 201308464 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 2 单元 1 层 102 号	住宅	58.95	否	否	
42	普洱市房权证普字第 201308465 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 2 单元 5 层 501 号	住宅	70.83	否	否	
43	普洱市房权证普字第 201308466 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 2 单元 1 层 101 号	住宅	70.83	否	否	
44	普洱市房权证普字第 201308467 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 1 单元 4 层 403 号	住宅	70.83	否	否	
45	普洱市房权证普字第 201308468 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 1 单元 1 层 102 号	住宅	58.95	否	否	
46	普洱市房权证普字第 201308469 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 4 单元 3 层 302 号	住宅	58.95	否	否	
47	普洱市房权证普字第 201308470 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 1 单元 2	住宅	58.95	否	否	

序号	房屋权证号	房屋所有者权人	详细地址	用途	建筑面积	是否抵押	是否出租	固定资产原值
			层 202 号					
48	普洱市房权证普字第 201308471 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 1 单元 2 层 203 号	住宅	70.83	否	否	
49	普洱市房权证普字第 201308472 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 1 单元 5 层 501 号	住宅	70.83	否	否	
50	普洱市房权证普字第 201308473 号	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅区振兴大道 16 号 32 幢 4 单元 2 层 203 号	住宅	70.83	否	否	
合计					17,999.20	-		5,586.96

(2) 无形资产

发行人的无形资产主要为土地使用权。2015年末-2017年末，发行人无形资产分别为 1,961.48 万元、2,945.87 万元和 1,878.64 万元。

2017年末发行人无形资产明细

单位：万元

类别	账面原值	累计摊销	净值
软件	6.47	1.69	4.78
土地使用权	2,073.89	200.04	1,873.85

合 计	2,080.37	201.73	1,878.64
------------	-----------------	---------------	-----------------

截至 2017 年末，土地使用权明细如下：

2017 年末发行人无形资产土地使用权明细

序号	土地使用权人	土地使 用权类 型	土地证号	宗地位置	土地用途	入账方式	面积(平 方米)	地价原 值(万 元)	单 价(元/ 平方米)	是否 抵 押	是否缴 纳土地出 让金
1	普洱市思茅国 拓资产经营有 限公司	出让	普国用(2012) 第 000792 号	普洱市思茅区茶苑路	其它商服用地	成本法	18,246.00	1,360.67	745.74	否	是
2	普洱市思茅国 拓资产经营有 限公司	出让	普国用(2013) 第 000029 号	洱市思茅区 宁洱大道 56 号	其他商服用地	成本法	6,674.00	1,362.39	2,041.34	是	是
3	普洱市思茅国 拓资产经营有 限公司	出让	思国用(2014) 第 006618 号	普洱市思茅区振兴大道 51 号	其他商服用地	成本法	1,205.64	377.95	3,134.85	否	是
合计							26,125.64	3,101.01	-		

(二) 负债结构

2015年-2017年及一期发行人负债结构

单位：万元，%

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	6,067.65	2.14	34,013.65	10.16	12,300.67	3.64	14,450.00	8.16
应付账款	702.87	0.25	736.43	0.22	774.07	0.23	3,414.87	1.93
预收款项	3,690.71	1.30	2,408.10	0.72	2,654.98	0.79	2,877.21	1.62
应交税费	27,434.27	9.69	23,461.35	7.01	17,265.51	5.11	14,438.51	8.15
其他应付款	92,151.97	32.53	118,823.58	35.46	86,455.85	25.61	32,092.37	18.12
流动负债合计	130,342.26	46.02	179,745.29	53.65	119,613.96	35.43	67,341.03	38.02
长期借款	113,442.85	40.05	116,936.85	34.92	71,623.85	21.21	41,693.85	23.54
长期应付款	996.15	0.36	8,528.58	2.55	10,600.00	3.14	-	-
专项应付款	31,236.28	11.03	28,126.51	8.40	134,219.44	39.75	67,188.81	37.93
非流动负债合计	152,906.20	53.98	155,311.82	46.38	218,014.84	64.57	109,782.26	61.98
负债合计	283,248.46	100.00	335,057.10	100.00	337,628.81	100.00	177,123.29	100.00

发行人 2015 年末、2016 年末及 2017 年末的负债总额分别为 177,123.29 万元、337,628.81 万元和 335,057.10 万元，近三年资产负债率分别 36.87%、51.88% 和 50.86%，2016 年末发行人资产负债率上升主要是由于其他应付款和专项应付款上升所导致的。

1、流动负债

2015 年末-2017 年末，发行人的流动负债分别为 67,341.03 万元、119,613.96 万元和 179,745.29 万元，分别占负债总额的 38.02%、35.43% 和 53.65%。截至 2017 年末，发行人的流动负债主要是由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费和其他应付款构成，分别占总负债的比例为 10.16%、0.22%、0.72%、7.01% 和 35.46%。

(1) 其他应付款

2015 年末-2017 年末，发行人的其他应付款分别为 32,092.37 万元、

86,455.85万元和118,823.58万元，分别占负债总计的18.12%、25.61%和35.46%。截至2017年末，发行人其他应付款主要是应付普洱市思茅公路投资开发有限公司、普洱市国有资产经营有限公司、云南省思茅第一中学、易地扶贫项目指挥部、普洱市水务有限责任公司等企业和单位的工程借款。

(2) 短期借款

2015年末-2017年末，发行人短期借款分别为14,450.00万元、12,300.67万元和34,013.65万元，分别占总负债比重为8.16%、3.64%和10.16%。截至2017年末，发行人短期借款主要是质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款。2017年末，发行人短期借款较2016年末同比上升176.52%，主要原因是质押借款增加了22,100.00万元。

(3) 应交税费

2015年末-2017年末，发行人的应交税费分别为14,438.51万元、17,265.51万元和23,461.35万元，分别占总负债总计的8.15%、5.11%和7.01%，2017年末较2016年末增加35.89%，主要是由于增值税、企业所得税等税种纳税额增加所致。

(4) 预收款项

2015年末-2017年末，发行人预收款项分别为2,877.21万元、2,654.98万元和2,408.10万元，分别占总负债比重为1.62%、0.79%和0.72%。截至2017年末，发行人预收款项主要是预收普洱市思茅区林业局、思茅区灏琦木材加工厂、思茅区云海木材加工厂、普洱市思茅区云通木业有限公司及宣威华林木业经营部等个人、企业和单位的工程款或货款。

(5) 应付账款

2015年末-2017年末，发行人应付账款分别为3,414.87万元、774.07

万元和 736.43 万元，分别占总负债比重为 1.93%、0.23% 和 0.22%。截至 2017 年末，发行人应付账款主要是应付普洱市世昌商贸有限公司、云南正达建筑工程有限公司、勐遮天缘优质稻米生产专业合作社、昆明金隼商贸有限公司和云南成友工贸有限责任公司等企业和单位尚未结算的采购款或工程款。

2、非流动负债

截至 2017 年末，发行人的非流动负债主要为长期借款、专项应付款和长期应付款，分别占总负债的比例为 34.92%、8.40% 和 2.55%。

(1) 长期借款

发行人长期借款主要是质押借款、抵押借款、保证借款。2015 年末-2017 年末，发行人的长期借款分别为 41,693.85 万元、71,623.85 万元和 116,936.85 万元，分别占总负债比重为 23.54%、21.21% 和 34.92%。2017 年末，公司长期借款较 2016 年末增长 63.27%，主要是由于 2017 年公司新增保证借款 38,550.00 万元和抵押借款 7,228.57 万元。

(2) 专项应付款

2015 年末-2017 年末，发行人的专项应付款分别为 67,188.81 万元、134,219.44 万元和 28,126.51 万元，分别占总负债比重为 37.93%、39.75% 和 8.40%。2017 年专项应付款较 2016 年减少了 79.04%，主要是由于棚户区改造项目减少应付款 70,440.61 万元、政府工程项目减少应付款 17,902.48 万元以及保障房项目减少应付款 9,083.11 万元等。

3、有息负债分析及偿债压力测试

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人有息负债总计 159,479.08 万元，占净资产的 49.26%。有息负债前十名具体情况如下：

截至 2017 年 12 月 31 日排名前十有息负债明细表

单位：万元

序号	债权人	债务类型 (贷款、债券、信托等)	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中国建设银行股份有限公司普洱市分行	贷款	27,000.00	年利率 4.57%	2017-12-26 至 2018-3-21	质押
2	中国建设银行股份有限公司普洱市分行	贷款	27,000.00	年利率 4.57%	2017-2-6 至 2027-2-5	无
3	恒丰银行股份有限公司昆明分行	贷款	24,850.00	年利率 7.5%	2016-2-29 至 2019-2-28	抵押
4	中国农业发展银行(普洱支行)	贷款	9,603.00	年利率 4.41%	2015-11-19 至 2035-11-16	质押
5	富滇银行股份有限公司普洱分行	贷款	8,100.00	年利率 5.25%	2017-12-26 至 2020-12-20	无
6	中国农业发展银行普洱市分行营业部	贷款	8,000.00	年利率 4.9%	2015-11-17 至 2027-11-16	抵押
7	中国银行普洱市分行	贷款	6,300.00	年利率 5.39%	2016-7-28 至 2027-7-28	抵押
8	富滇银行股份有限公司普洱分行	贷款	5,900.00	年利率 5.23%	2017-1-11 至 2020-1-10	抵押
9	普洱市思茅区农村信用合作联社	贷款	5,700.00	年利率 5.23%"	2015-12-17 至 2019-12-23	质押
10	中国农业银行股份有限公司普洱分行	贷款	5,560.00	年利率 4.75%	2016-11-30 至 2019-11-30	质押
合计			128,013.00	-	-	-

针对发行人有息负债，在本期债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

债券存续期有息债务偿还压力测算

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息债务当年偿付规模	38,886.03	15,231.48	10,230.06	7,342.93	7,064.71	6,786.49	6,014.39	5,306.73
其中：银行借款规模	36,596.66	13,038.11	7,621.15	7,342.93	7,064.71	6,786.49	6,014.39	5,306.73
其他债务偿	2,289.37	2,193.37	2,608.91					

还规模								
本期债券偿还规模		4,000.00	4,000.00	14,000.00	13,200.00	12,400.00	11,600.00	10,800.00
合计	38,886.03	19,231.48	14,230.06	21,342.93	20,264.71	19,186.49	17,614.39	16,106.73

注：本期债券票面利率拟按照8.0%进行计算。

（三）所有者权益分析

发行人 2015 年末、2016 年末和 2017 年末所有者权益分别为 303,331.62 万元、313,108.39 万元和 323,733.56 万元，2017 年末较 2016 年末增长 3.39%、2016 年末较 2015 年末增长 3.22 %。截至 2017 年末发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润构成，分别为 20,000.00 万元、236,547.62 万元、10,000.00 万元和 57,012.19 万元。

发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（四）其他大幅变动科目分析

2017 年末长期待摊费用为 307.70 万元，同比增长 428.23%，主要是由于办公楼装修以及新增开办费所致。

2017 年末应付职工薪酬为 302.19 万元，同比增长 85.52%，主要是由于短期薪酬增加所致。

四、对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保额为 81,191.00 万元。截至 2018 年 6 月 30 日，发行人对外担保中已有 8,444.00 万元担保于到期解除。

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
1	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅区人民医院	2,000.00	2016.7.27	2018.8.1	是
2	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	云南省思茅第一中学	7,500.00	2016.11.18	2021.11.17	否

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

3	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅公路投资开发有限公司	19,000.00	2017.4.1	2027.4.1	否
4	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅公路投资开发有限公司	20,000.00	2017.6.12	2032.6.11	否
5	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅公路投资开发有限公司	400.00	2016.9.30	2019.9.30	否
6	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	云南省思茅第一中学	800.00	2016.11.18	2021.11.17	否
7	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市通益贸易有限公司	900.00	2017.1.5	2018.1.5	否
8	普洱市思茅民生融资担保有限公司	李克	250.00	2017.2.15	2018.2.15	否
9	普洱市思茅民生融资担保有限公司	华光杰	250.00	2017.2.15	2018.2.15	否
10	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思东商贸有限公司	750.00	2017.3.29	2018.3.29	否
11	普洱市思茅民生融资担保有限公司	李云东	67.00	2017.3.9	2018.3.9	否
12	普洱市思茅民生融资担保有限公司	张伟	190.00	2015.4.21	2017.4.21	否
13	普洱市思茅民生融资担保有限公司	刘永华	200.00	2017.5.22	2018.5.22	否
14	普洱市思茅民生融资担保有限公司	赵世浩	200.00	2017.5.22	2018.5.22	否
15	普洱市思茅民生融资担保有限公司	曹明春	30.00	2017.5.25	2018.5.25	否
16	普洱市思茅民生融资担保有限公司	云南澜沧江酒业集团普洱有限公司	70.00	2015.6.2	2019.6.9	否
17	普洱市思茅民生融资担保有限公司	吴明琴	260.00	2017.6.23	2018.6.23	否
18	普洱市思茅民生融资担保有限公司	郑志伟	90.00	2017.6.22	2018.6.22	否
19	普洱市思茅民生融资担保有限公司	董应文	80.00	2017.5.25	2018.5.25	否
20	普洱市思茅民生融资担保有限公司	李克	162.00	2017.6.30	2018.6.30	否
21	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市宏祥路桥工程有限责任公司	900.00	2017.7.31	2018.7.31	否
22	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱林老根古树茶厂	260.00	2017.8.10	2018.8.10	否

2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书

23	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱沃城商贸开发有限公司	750.00	2015.9.1	2017.12.31	否
24	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱柏雅装饰装潢有限公司	1,000.00	2015.9.1	2017.12.31	否
25	普洱市思茅民生融资担保有限公司	云南普洱英爵油业科技发展有限公司	1,000.00	2016.1.22	2018.1.22	否
26	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅区天仓茶叶专业合作社	1,000.00	2016.2.5	2018.2.5	否
27	普洱市思茅民生融资担保有限公司	钱亚坤	400.00	2017.1.25	2018.1.25	否
28	普洱市思茅民生融资担保有限公司	王毅	470.00	2016.4.22	2018.4.22	否
29	普洱市思茅民生融资担保有限公司	赵德超	110.00	2017.4.28	2018.4.28	否
30	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅区林锦货运服务部	285.00	2016.6.24	2018.6.24	否
31	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱丰庄咖啡有限公司	360.00	2017.7.19	2018.7.19	否
32	普洱市思茅民生融资担保有限公司	李海君	270.00	2017.7.25	2018.8.25	否
33	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱森泉饮品开发有限公司	382.00	2016.7.28	2019.7.28	否
34	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱森泉饮品开发有限公司	110.00	2017.7.31	2018.7.31	否
35	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅区康和木制品厂	180.00	2017.8.17	2018.8.17	否
36	普洱市思茅民生融资担保有限公司	杨林	125.00	2017.8.10	2018.8.10	否
37	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱林润经贸有限公司	180.00	2017.8.29	2018.8.29	否
38	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱鑫圆商贸有限公司	295.00	2016.8.19	2018.8.19	否
39	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅区双赢酒店管理有限公司	215.00	2017.8.24	2018.8.24	否
40	普洱市思茅民生融资担保有限公司	杨国印	38.00	2017.8.30	2018.8.30	否
41	普洱市思茅民生融资担保有限公司	范盈江	240.00	2017.10.10	2018.10.10	否

42	普洱市思茅民生融资担保有限公司	赵德超	170.00	2017.11.2	2018.11.2	否
43	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱惠康商贸有限公司	250.00	2017.10.24	2018.10.24	否
44	普洱市思茅民生融资担保有限公司	吴晓萍	47.00	2016.10.27	2018.10.27	否
45	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅区康和木制品厂	170.00	2017.10.27	2018.10.27	否
46	普洱市思茅民生融资担保有限公司	何顺军	40.00	2017.11.21	2018.11.21	否
47	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱和聚诚生物科技发展有限公司	85.00	2017.11.7	2018.11.7	否
48	普洱市思茅民生融资担保有限公司	施劲学	300.00	2017.12.11	2018.12.11	否
49	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱惠康商贸有限公司	200.00	2017.1.12	2018.1.12	否
50	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市永钢建材有限公司	1,000.00	2016.12.27	2017.12.27	否
51	普洱市思茅民生融资担保有限公司	创业人员小额担保贷款 1,546笔	17,160.00	2016.4	2019.11	否
合计			81,191.00	-	-	-

注：截止2018年12月31日，上述担保业务，部分已于到期日解除。

五、受限资产情况

截至2017年12月31日，发行人受限资产主要为固定资产、货币资产和土地资产，合计金额15,645.30万元，占净资产的比例为4.83%。

(一) 固定资产

截至2017年12月31日，发行人固定资产中，有十一处房产为受限资产，该受限资产用于两笔抵押贷款，部分房产已于合同约定到期日解除受限。

截止2017年末发行人受限固定资产明细

单位：万元

序号	房屋权证号	房屋所有者权人	入账价值	期限	抵押用途
1	普洱市房权证普洱字第201204730号	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	4,256.40	2016年11月18日至 2021年11月17日	贷款

序号	房屋权证号	房屋所有者权人	入账价值	期限	抵押用途
2	普洱市房权证普洱字第 201204731 号	普洱市思茅国拓资产经营有限公司			贷款
3	普洱市房权证普洱字第 201204732 号	普洱市思茅国拓资产经营有限公司			贷款
4	普洱市房权证普洱字第 201007154 号	云南三木木业有限公司	-		贷款
5	普洱市房权证普洱字第 201007156 号	云南三木木业有限公司	-		贷款
6	普洱市房权证普洱字第 201007157 号	云南三木木业有限公司	-		贷款
7	普洱市房权证普房字第 201007166 号	云南三木木业有限公司	-		贷款
8	普洱市房权证普房字第 201007196 号	云南三木木业有限公司	-		贷款
9	普洱市房权证普房字第 201007195 号	云南三木木业有限公司	-		贷款
10	普洱市房权证普房字第 201007194 号	云南三木木业有限公司	-		贷款
11	普洱市房权证普房字第 201007161 号	云南三木木业有限公司	-		贷款
合计			4,256.40		

注：序号 4 至序号 11 的房产，与普洱市房权证普洱字第 201007152 号、普洱市房权证普洱字第 201007158 号、普洱市房权证普洱字第 201007168 号等 13 处房产一同入账，总价值 897.90 万元，无单独入账价值。

（二）货币资金

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人用于担保抵押的定期存款或通知存款的资金和担保公司缴纳的保证金共计 3,569.75 万元。

（三）无形资产

发行人无形资产中，有两块土地用于抵押贷款，期限是 2017 年 12 月 12 日至 2019 年 12 月 8 日。

单位：万元

序号	权属单位	土地使用权证编号	入账价值	期限	抵押用途
1	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普国用(2013)第 000783 号	7,033.33		贷款
2	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普国用(2013)第 003178 号	786.22	2017.12.12-2019.12.8	贷款
合计			7,819.55	-	-

六、关联交易

(一) 关联担保情况

截至2017年末，发行人存在26笔关联担保事项，具体信息如下表：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 类型	担保期限	反担保 措施	担保是否 已经履行 完毕
1	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅绿色公墓开发有限公司	5,000.00	贷款	2015.12.17-2018.12.14	否	是
2	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	5,900.00	贷款	2017.1.11-2020.1.10	否	否
3	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅民生置业有限公司	9,603.00	贷款	2016.1.22-2035.11.16	否	否
4	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅绿色公墓开发有限公司	6,228.57	贷款	2016.7.28-2027.7.28	否	否
5	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅民生置业有限公司	1,800.00	贷款	2016.12.9-2019.12.8	否	否
6	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅森源水利开发有限公司	2,000.00	贷款	2016.9.30-2019.9.30	否	否
7	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅森源水利开发有限公司	4,000.00	贷款	2017.6.12-2025.6.11	否	否
8	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅民生置业有限公司	2,400.00	贷款	2017.12.31-2018.12.28	否	是
9	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅民生置业有限公司	27,000.00	贷款	2017.2.6-2027.2.5	否	否
10	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅绿色公墓开发有限公司	8,100.00	贷款	2017.12.26-2020.12.20	否	否
11	普洱市思茅民生融资担保有限公司	云南三木木业有限公司	50.00	贷款	2016.6.24-2017.6.24	否	是
12	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅民生置业有限公司	100.00	贷款	2016.8.16-2018.8.16	否	是
13	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅森源水利开发有限公司	100.00	贷款	2016.9.30-2019.9.30	否	否

序号	担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保类型	担保期限	反担保措施	担保是否已经履行完毕
14	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅森源水利开发有限公司	100.00	贷款	2016.9.30-2019.9.30	否	否
15	普洱市思茅民生融资担保有限公司	云南三木木业有限公司	50.00	贷款	2016.12.24-2019.12.24	否	否
16	普洱市思茅民生置业有限公司	普洱市思茅绿色公墓开发有限公司	500.00	贷款	2015.12.17-2018.12.14	否	是
17	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅民生置业有限公司	1,000.00	贷款	2016.1.22-2035.11.16	否	否
18	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅民生置业有限公司	180.00	贷款	2016.12.9-2019.12.8	否	否
19	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅绿色公墓开发有限公司	300.00	贷款	2016.7.28-2027.7.28	否	否
20	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅森源水利开发有限公司	190.00	贷款	2014.1.3-2017.1.3	否	否
21	普洱市思茅国拓资产经营有限公司	普洱市思茅森源水利开发有限公司	200.00	贷款	2016.9.30-2019.9.30	否	否
22	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅民生置业有限公司	1,000.00	贷款	2016.8.16-2018.8.16	否	是
23	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅森源水利开发有限公司	1,000.00	贷款	2016.9.30-2019.9.30	否	否
24	普洱市思茅民生融资担保有限公司	普洱市思茅森源水利开发有限公司	1,000.00	贷款	2016.9.30-2019.9.30	否	否
25	普洱市思茅民生融资担保有限公司	云南三木木业有限公司	500.00	贷款	2016.12.24-2019.12.24	否	否
26	普洱市思茅民生融资担保有限公司	云南三木木业有限公司	500.00	贷款	2017.6.23-2018.6.23	否	是
合计			78,801.57	-	-	-	-

七、发行人 2015、2016 年和 2017 年经审计的合并资产负债表和
2018 年 9 月末未经审计的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人 **2015、2016** 年和 **2017** 年经审计的合并利润表和 **2018** 年 **1-9** 月未经审计的合并利润表（见附表三）

九、发行人 **2015、2016** 年和 **2017** 年经审计的合并现金流量表和 **2018** 年 **1-9** 月未经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

2016 年发行人与远东租赁国际有限公司订立金额为 1.133 亿元的售后回租租赁合同，租赁期间 60 个月，每三个月支付一次租金，2016 年第四季度至 2019 年第一季度每次支付租金 730 万元，2019 年第二季度至 2021 年第三季度每次支付租金 600 万元。

截至本期债券发行前，除上述租赁外，发行人及其合并范围内的子公司无已发行尚未兑付或逾期未兑的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品。发行人不存在信托计划、保险债权计划、理财产品其他方式的私募债权融资。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额为 2 亿元。其中 1.62 亿元将用于“思茅区 2013 年保障性住房（锰铁合金厂地块）建设项目”、“思茅区 2013 年保障性住房（普洱人家北侧地块）建设项目”、“思茅区 2013 年保障性住房（三家村地块）建设项目”，上述项目投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全。项目总投资额分别为 3.89 亿元、3.48 亿元和 2.53 亿元，拟分别使用本期债券融资 0.644 亿元、0.572 亿元和 0.404 亿元，债券募集资金不超过项目总投资的 70%，符合《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号），债券募集资金占项目总投资比例放宽至不超过 70%。0.38 亿元将用于补充公司营运资金，符合《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127 号），支持企业利用不超过发债规模 40% 的债券资金补充营运资金。

涉及募投项目 1.62 亿元募集资金使用情况如下表所示：

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	拟使用募集资金占总投资比例
思茅区2013年保障性住房(锰铁合金厂地块)建设项目	普洱市思茅民生置业有限公司	38,892.44	6,440.00	16.56%
思茅区2013年保障性住房(普洱人家北侧地块)建设项目	普洱市思茅民生置业有限公司	34,752.40	5,720.00	16.46%
思茅区2013年保障性住房(三家村地块)建设项目	普洱市思茅民生置业有限公司	25,282.78	4,040.00	15.98%
合计	-	98,927.62	16,200.00	16.38%

注：1、项目总投资不涵盖土地成本，根据普洱市国土资源局思茅分局《关于思茅区 2013 年保障性住房建设项目建设（锰铁合金厂地块、普洱人家北侧地块、三家村地块）土地相关情况的说明》，募投项目需补交出让金约 7,500 万元。

2、截至目前为止，发行人已收到中央专项补助资金合计 40,708 万元，用于涵盖本期债券募投项目及其他纳入省级保障房计划的保障房项目建设。

一、募集资金投资项目概况

(一) 思茅区 2013 年保障性住房（锰铁合金厂地块、普洱人家北侧地块、三家村地块）建设项目合规性

1、项目建设主体合规性

思茅区 2013 年保障性住房（锰铁合金厂地块、普洱人家北侧地块、三家村地块）建设项目实施主体为普洱市思茅民生置业有限公司，系发行人全资子公司，发行人直接持有其 100% 股权。根据营业执照，民生置业营业范围涵盖房地产开发。

此外，民生置业具备由普洱市住建局颁布的普建房证开字第 119 号四级资质证书，项目建设主体合规。

2、项目纳入省级计划合规性

2013 年 3 月 8 日，普洱市思茅区人民政府与普洱市人民政府签订普洱市 2013 年城镇保障性住房工作目标责任书，普洱市思茅区承担纳入 2013 年云南省保障性住房安居工程计划中的 12,000 套公租房建设任务，作为思茅区实施保障性住房建设任务的主要建设单位，民生置业承担保障房计划任务的主要部分。

根据普洱市思茅区住房和城乡建设局《关于思茅区 2013 年保障性住房建设项目（锰铁合金厂地块、普洱人家北侧地块、三家村地块）相关情况的说明》（思住建字[2016]42 号），募投项目均已纳入 2013 年云南省保障性安居工程任务计划。

(二) 思茅区 2013 年保障性住房（锰铁合金厂地块、普洱人家北侧地块、三家村地块）建设项目建设的必要性

1、保障性住房项目是响应国家加强公共租赁住房建设工作的需要

根据国家相关政策要求，普洱市思茅区政府按照城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把建设公共租赁住房作为城镇保障性安居工程的重要内容，使住房使用功能得到改善，居住质量

得到提高。

2、有利于盘活土地资产、提高土地利用率

该项目依据城市规划，合理利用容积率，将土地这一稀缺资源的空间利用发挥到最大，项目建设实施，可提高整个思茅区的土地利用率、缓解人多地少的矛盾。

3、项目的建设有利于改善民生，提高居民生活质量

公共租赁住房建设，不仅可以改善区域内居民的民生问题，让更多困难群众住进新居，也能进一步优化小区改造规划布局，有效消除因贫富悬殊、分配不公等带来的不满和社会矛盾。

（三）思茅区2013年保障性住房（锰铁合金厂地块、普洱人家北侧地块、三家村地块）建设项目社会和经济效益分析

思茅区作为普洱市中心城区，随着城镇化进程的快速推进，目前思茅区的建设配套设施已经无法满足城市快速发展的需要。思茅区作为普洱市的中心城区，承担着政治中心、经济中心、文化中心和商业中心的职能，城区建设起步较早，与此同时，改善居民的居住条件是推动区域发展，保障区域和谐，破解城市二元化结构的重要步骤。

思茅区公共租赁住房建设项目属于民生工程，该项目的建设有利于推动思茅区的城镇化进程，改善区域范围内居民的居住条件，实现土地资源的集约利用，完善住房保障体系，实现社会和谐进步。

1、收益来源及标准

思茅区公共租赁住房建设项目的收入来源包括房屋出租及销售、商铺销售、机动车位出租及政府补贴等。公租房销售价格不得低于成本价，也不高于市场价。

根据普洱市思茅区发改局《关于同意收取思茅区2013年保障性住房租金等收费标准的通知》（思发改发[2015]6号），思茅区2013年保障

性住房（锰铁合金厂地块、普洱人家北侧地块、三家村地块）建设项目相关收费标准如下：公租房租金72元/m²·年，机动车位租金1,800元/个·年，非机动车位租金360元/个·年。

根据普洱市思茅区人大常委会《关于同意普洱市思茅区人民政府安排财政专项资金用于思茅区2013年保障性住房建设项目补贴的决定》（思人发[2016]17号），普洱市思茅区人民政府安排财政资金38,500万元作为项目补贴。

思茅区2013年保障性住房建设项目收益标准汇总表

序号	项目名称	收益标准
1	公租房租金	72 元/m ² .年
2	机动车位租金	1,800 元/个.年
3	非机动车位租金	360 元/个.年
4	商业建筑销售	13,000 元/m ²
5	住宅销售	3,800 元/m ²
6	补贴收入	5,500 万元/年

2、收益汇总

思茅区保障性住房（锰铁合金厂地块、普洱人家北侧地块、三家村地块）建设项目在运营期内可实现收入124,306.46万元，明细如下：

思茅区2013年保障性住房建设项目收入明细表

单位：万元

序号	项目名称	总额
1	公租房租金	20,163.47
2	机动车位租金	3,709.80
3	非机动车位租金	1,842.26
4	商业建筑销售	22,751.17
5	住宅销售	37,339.76
6	补贴收入	38,500.00
合计		124,306.46

思茅区2013年保障性住房建设项目经营期收益测算明细表

单位：万元

年份 项目收益\	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	...	2036
公租房租金	1,591.85	1,414.98	1,238.11	1,061.24	1,061.24	1,061.24	1,061.24	1,061.24	...	1,061.24
机动车位租金	206.10	206.10	206.10	206.10	206.10	206.10	206.10	206.10	...	206.10
非机动车位租金	102.35	102.35	102.35	102.35	102.35	102.35	102.35	102.35	...	102.35
商业建筑销售	22,751.17	-	-	-	-	-	-	-	...	-
住宅销售	9,334.94	9,334.94	9,334.94	9,334.94	-	-	-	-	...	-
补贴收入	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	-	...	-
合计	39,486.41	16,558.37	16,381.50	16,204.63	6,869.69	6,869.69	6,869.69	1,369.69	...	1,369.69

思茅区 2013 年保障性住房建设项目债券存续期净收益表

单位：万元

年份 项目收益\	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
项目收入	39,486.41	16,558.37	16,381.50	16,204.62	6,869.69	6,869.69	6,869.69	109,239.97
经营性成本	874.79	194.67	194.67	194.67	101.32	101.32	101.32	1,762.76
维护修理及管理费	98.92	98.92	98.92	98.92	98.92	98.92	98.92	731.33
销售费用	320.84	93.34	93.34	93.34	-	-	-	600.89
税费	455.03	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	469.43
经营性净收益	38,611.62	16,363.70	16,186.83	16,009.95	6,768.36	6,768.36	6,768.36	107,477.21

综上，普洱市思茅区保障性住房（锰铁合金厂地块、普洱人家北侧地块、三家村地块）建设项目在运营期内可实现总收入 124,306.46 万元，债券存续期内可实现总收入 109,239.97 万元，实现净收入 107,477.21 万元，可以覆盖项目总投资 98,927.62 万元。

（四）思茅区 2013 年保障性住房（锰铁合金厂地块）建设项目概况

1、项目批复

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
关于思茅区2013年保障性住房（锰铁合金厂地块）建设项目可行性研究报告的批复	思发改发〔2015〕192号	普洱市思茅区发展和改革局	2015-12-03	同意建设
固定资产投资项目节能登记表	-	普洱市思茅区发展和改革局	2015-12-03	同意备案
普洱市思茅区环境保护局关于思茅区2013年保障性住房（锰铁合金厂地块）	思环审〔2015〕153	普洱市思茅区环境保护局	2015-11-13	同意批复

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
建设项目环境影响报告书的批复	号			
建设项目选址意见书	选字第 5308022015 00006号	普洱市思茅区城 乡规划局	2015-10-13	明确项目用地 位置及面积
普洱市国土资源局思茅分局关于思茅 区2013年保障性住房（锰铁合金厂地 块）建设项目用地的预审意见	普国土资思 分发〔2015〕 131号	普洱市国土资源 局思茅分局	2015-11-25	同意通过用地 预审
关于思茅区2013年保障性住房（锰铁合 金厂地块）建设项目社会稳定风险评估 报告的批复	思稳复 〔2015〕3号	普洱市思茅区维 护稳定工作领导 小组办公室	2015-12-02	项目社会稳定 风险等级为低 风险，项目可 行。

2、项目建设地址及内容

本项目位于思茅区北侧，架龙山东侧。项目规划总用地面积为60.03亩，总建筑面积为106,949m²，住宅建筑面积86,431m²，商业建筑面积4,628m²，配套公共服务设施建筑面积680m²，地下建筑面积15,210m²。项目建设公共租赁住房1,580套，其中40-50平方米户型303套，50-60平方米户型1,277套，该地块公共租赁住房户均面积（以地上面积计算）58.06m²，机动车停车位345个，非机动车停车位330个。建设内容主要包括建筑工程及给排水、电力、通信、消防、道路、绿化等配套设施。

3、项目建设主体

普洱市思茅民生置业有限公司，系发行人全资子公司，发行人直接持有其100%股权。

4、项目总投资额及拟使用本期债券资金情况

该项目估算总投资38,892.44万元，拟使用本期债券募集资金6,440.00万元，占总投资16.56%，债券募集资金不超过项目总投资的70%，符合国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知（发改办财金〔2015〕1327号）。

5、项目建设进度

截至2018年12月31日，锰铁合金厂地块建设项目已完成T1，T3，

T4, T7, T8栋主体施工，正进行后续装饰装修工程，其余10栋正在进行主体施工，已完成投资12,848.08万元，占总投资的33.09%。

6、项目经济效益分析

项目经营期内，公司将通过房屋出租及销售、商铺销售、机动车位出租及政府补贴等实现收益。住宅部分拟出售不超过住宅建筑面积的40%，每年按住宅建筑面积的10%进行销售，商业配套建筑于经营期第一年一次性出售，机动车位等根据市场价收取，此外为保证项目运营，思茅区政府拟定进行专项补助2,500万元/年，预计项目在经营期内可实现总收益45,079.81万元，债券存续期内实现总收益40,158.82万元，净收益39,574.73万元。内部收益率4.17%，投资回收期6.85年。收益标准及收入汇总表详见下表：

锰铁合金厂地块保障性住房建设项目收益标准及收入汇总表

序号	项目名称	收益标准	经营期收入总计(万元)
1	公租房租金	72元/m ² .年	7,094.26
2	机动车位租金	1,800元/个·年	1,117.80
3	非机动车位租金	360元/个·年	213.84
4	商业建筑销售	13,000元/m ²	6,016.40
5	住宅销售	3,800元/m ²	13,137.51
6	补贴收入	2,500万元/年	17,500.00
合计			45,079.81

锰铁合金厂地块保障性住房建设项目运营期收益测算明细表

单位：万元

年份 项目收益	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	...	2036
公租房租金	560.07	497.84	435.61	373.38	373.38	373.38	373.38	373.38	...	373.38
机动车位租金	62.10	62.10	62.10	62.10	62.10	62.10	62.10	62.10	...	62.10
非机动车位租金	11.88	11.88	11.88	11.88	11.88	11.88	11.88	11.88	...	11.88
商业建筑销售	6,016.40	-	-	-	-	-	-	-	...	-
住宅销售	3,284.38	3,284.38	3,284.38	3,284.38	-	-	-	-	...	-
补贴收入	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	-	...	-
合计	12,434.83	6,356.20	6,293.97	6,231.74	2,947.36	2,947.36	2,947.36	447.36	...	447.36

锰铁合金厂地块保障性住房建设项目债券存续期净收益表

单位：万元

项目收益 年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
项目收入	12,434.83	6,356.20	6,293.97	6,231.74	2,947.36	2,947.36	2,947.36	40,158.82
经营性成本	252.22	71.73	71.73	71.73	38.89	38.89	38.89	622.98
维护修理及管理费	38.89	38.89	38.89	38.89	38.89	38.89	38.89	272.23
销售费用	93.00	32.84	32.84	32.84	-	-	-	191.53
税费	120.33							120.33
经营性净收益	12,182.61	6,284.47	6,222.24	6,160.01	2,908.47	2,908.47	2,908.47	39,574.73

（五）思茅区 2013 年保障性住房（普洱人家北侧地块）建设项目概况

1、项目批复

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
关于思茅区2013年保障性住房(普洱人家北侧地块)建设项目可行性研究报告的批复	思发改发(2015)190号	普洱市思茅区发展和改革局	2015-04-29	同意建设
固定资产投资项目节能登记表	-	普洱市思茅区发展和改革局	2015-04-29	同意备案
普洱市思茅区环境保护局关于思茅区2013年保障性住房(普洱人家北侧地块)建设项目环境影响报告书的批复	思环审(2015)99号	普洱市思茅区环境保护局	2015-03-27	同意批复
建设项目选址意见书	选字第530802201500007号	普洱市思茅区城乡规划局	2015-03-04	明确项目用地位置及面积
普洱市国土资源局思茅分局关于思茅区2013年保障性住房(普洱人家北侧地块)建设项目用地的预审意见	普国土资思分发(2015)50号	普洱市国土资源局思茅分局	2015-04-02	同意通过用地预审
关于思茅区2013年保障性住房(普洱人家北侧地块)建设项目社会稳定风险评估报告的批复	思稳复(2015)1号	普洱市思茅区维护稳定工作领导小组办公室	2015-04-12	项目社会稳定风险等级为低风险，项目可行。

2、项目建设地址及内容

本项目位于思茅主城北端，北边紧邻旅游环线。项目规划总用地面积103.30亩，总建筑面积102,657.25 m²，住宅建筑面积95,384.60m²，商业建筑面积2,131.40m²，配套公共服务设施建筑面积1,177.25m²，地下建

筑面积3,964m²。项目建设公共租赁住房1,646套，其中40-50平方米户型194套，50-60平方米户型1,462套，该地块公共租赁住房户均面积57.9m²，机动车停车位494个，非机动车停车位987个。建设内容主要包括建筑工程及给排水、电力、通信、消防、道路、绿化等配套设施。

3、项目建设主体

普洱市思茅民生置业有限公司，系发行人全资子公司，发行人直接持有其100%股权。

4、项目总投资额及拟使用本期债券资金情况

该项目估算总投资34,752.40万元，拟使用本期债券募集资金5,720.00万元，占总投资16.46%，债券募集资金不超过项目总投资的70%，符合国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知（发改办财金〔2015〕1327号）。

5、项目建设进度

截至2018年12月31日，项目已完成T3、T9、T10、T11、T13栋主体施工，地下室基础施工，已完成投资21,334.50万元，占总投资的61.39%。

6、项目经济效益分析

项目经营期内，公司将通过房屋出租及销售、商铺销售、机动车位出租及政府补贴等实现收益。住宅部分拟出售不超过住宅建筑面积的40%，每年按住宅建筑面积的10%进行销售，商业配套建筑于经营期第一年一次性出售，机动车位等根据市场价收取，此外为保证项目运营，思茅区政府拟定进行专项补助2,500万元/年，预计项目在经营期内可实现总收益44,838.59万元，在债券存续期内实现总收益38,936.90万元，净收益38,463.15万元。内部收益率6.68%，投资回收期5.86年。收入

汇总表详见下表：

普洱人家北侧地块保障性住房建设项目收益标准及收入汇总表

序号	项目名称	收益标准	经营期收入总计(万元)
1	公租房租金	72 元/m ² .年	7,829.17
2	机动车位租金	1,800 元/个.年	1,600.56
3	非机动车位租金	360 元/个.年	639.58
4	商业建筑销售	13,000 元/m ²	2,770.82
5	住宅销售	3,800 元/m ²	14,498.46
6	补贴收入	2,500 万元/年	17,500.00
合计			44,838.59

普洱人家北侧地块保障性住房建设项目经营期收益测算明细表

单位：万元

年份 项目收益	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	...	2036
公租房租金	618.09	549.42	480.74	412.06	412.06	412.06	412.06		...	412.06
机动车位租金	88.92	88.92	88.92	88.92	88.92	88.92	88.92	88.92	...	88.92
非机动车位租金	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	...	35.53
商业建筑销售	2,770.82	-	-	-	-	-	-	-	...	-
住宅销售	3,624.61	3,624.61	3,624.61	3,624.61	-	-	-	-	...	-
补贴收入	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	-	...	-
合计	9,637.97	6,798.48	6,729.80	6,661.12	3,036.51	3,036.51	3,036.51	536.51	...	536.51

普洱人家北侧地块保障性住房建设项目债券存续期净收益表

单位：万元

年份 项目收益	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
项目收入	9,637.97	6,798.48	6,729.80	6,661.12	3,036.51	3,036.51	3,036.51	38,936.90
经营性成本	154.12	71.40	71.40	71.40	35.15	35.15	35.15	473.75
维护修理及管理费	34.75	34.75	34.75	34.75	34.75	34.75	34.75	243.25
销售费用	63.95	36.24	36.24	36.24				172.69
税费	55.42	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	57.82
经营性净收益	9,483.85	6,727.08	6,658.40	6,589.72	3,001.36	3,001.36	3,001.36	38,463.15

(六) 思茅区 2013 年保障性住房（三家村地块）建设项目概况

1、项目批复

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
关于思茅区2013年保障性住房(三家村地块)建设项目可行性研究报告的批复	思发改发(2015)191号	普洱市思茅区发展和改革局	2015-11-24	同意建设该项目
固定资产投资项目节能登记表	-	普洱市思茅区发展和改革局	2015-11-24	同意备案
普洱市思茅区环境保护局关于思茅区2013年保障性住房(三家村地块)建设项目环境影响报告书的批复	思环审(2015)136号	普洱市思茅区环境保护局	2015-10-27	从环保角度分析，同意审批。
建设项目选址意见书	选字第530802201500008号	普洱市思茅区城乡规划局	2015-10-13	明确项目用地位置及面积
普洱市国土资源局思茅分局关于思茅区2013年保障性住房(三家村地块)建设项目用地的预审意见	普国土资思分发(2015)110号	普洱市国土资源局思茅分局	2015-11-03	同意通过用地预审
关于思茅区2013年保障性住房(三家村地块)建设项目社会稳定风险评估报告的批复	思稳复(2015)2号	普洱市思茅区维护社会稳定工作领导小组办公室	2015-11-09	项目社会稳定风险等级为低风险，项目可行。

2、项目建设地址及内容

本项目位于普洱二中斜对面，8号规划路南侧。项目规划总用地面积为50.71亩，总建筑面积为75,471m²。住宅建筑面积63,840.7m²，商业建筑面积10,741.5m²，配套公共服务设施建筑面积888.8m²。项目建设公共租赁住房1,100套，其中40-50平方米户型157套，50-60平方米户型943套，该地块公共租赁住房户均面积58平方米，机动车停车位306个，非机动车停车位1,526个。建设内容主要包括建筑工程及给排水、电力、通信、消防、道路、绿化等配套设施。

3、项目建设主体

普洱市思茅民生置业有限公司，系发行人全资子公司，发行人直接持有其100%股权。

4、项目总投资额及拟使用本期债券资金情况

该项目估算总投资25,282.78万元，拟使用本期债券募集资金4,040.00万元，占总投资15.98%，债券募集资金不超过项目总投资的70%，符合国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持

重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知（发改办财金〔2015〕1327号）。

5、项目建设进度

截至2018年12月31日，项目已完成T1、T5、T11栋主体施工，项目已完成投资3,438.35万元，占总投资的13.60%。

6、项目经济效益分析

项目经营期内，公司将通过房屋出租及销售、商铺销售、机动车位出租及政府补贴等实现收益。住宅部分拟出售不超过住宅建筑面积的40%，每年按住宅建筑面积的10%进行销售，商业配套建筑于经营期第一年一次性出售，机动车位等根据市场价收取，此外为保证项目运营，思茅区政府拟定进行专项补助500万元/年，预计项目在经营期内可实现总收益34,388.07万元，在债券存续期内实现总收益30,144.22万元，净收益29,439.31万元。内部收益率7.74%，投资回收期为5.21年。收益标准及收入汇总表详见下表：

三家村地块保障性住房建设项目收益标准及收入汇总表

序号	项目名称	收益标准	经营期收入总计(万元)
1	公租房租金	72元/m ² .年	5,240.04
2	机动车位租金	1,800元/个.年	991.44
3	非机动车位租金	360元/个.年	988.85
4	商业建筑销售	13,000元/m ²	13,963.95
5	住宅销售	3,800元/m ²	9,703.79
6	补贴收入	500万元/年	3,500.00
合计			34,388.07

三家村地块保障性住房建设项目经营期收益测算明细表

单位：万元

年份 项目收益	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	...	2036
公租房租金	413.69	367.72	321.76	275.79	275.79	275.79	275.79		...	275.79
机动车位租金	55.08	55.08	55.08	55.08	55.08	55.08	55.08	55.08	...	55.08

非机动车位租金	54.94	54.94	54.94	54.94	54.94	54.94	54.94	54.94	...	54.94
商业建筑销售	13,963.95	-	-	-	-	-	-	-	...	-
住宅销售	2,425.95	2,425.95	2,425.95	2,425.95	-	-	-	-	...	-
补贴收入	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	-	...	-
合计	17,413.61	3,403.69	3,357.73	3,311.76	885.81	885.81	885.81	385.81	...	385.81

三家村地块保障性住房建设项目债券存续期净收益表

单位：万元

年份 项目收益\	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
项目收入	17,413.61	3,403.69	3,357.73	3,311.76	885.81	885.81	885.81	30,144.22
经营性成本	468.45	51.54	51.54	51.54	27.28	27.28	27.28	704.91
维护修理及管理费	25.28	25.28	25.28	25.28	25.28	25.28	25.28	176.96
销售费用	163.89	24.26	24.26	24.26	-	-	-	236.67
税费	279.28	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	291.28
经营性净收益	16,945.16	3,352.15	3,306.19	3,260.22	858.53	858.53	858.53	29,439.31

二、发债募集资金使用及管理制度

(一) 募集资金的存放

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

(二) 募集资金的使用

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

(三) 募集资金使用情况的监督

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

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过70%。

2、募集资金管理制度

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

第十三条 偿债保障措施

在本期债券存续期间，发行人采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。

一、发行人自身偿付能力

发行人作为普洱市思茅区基础设施建设、保障房建设及国有资产运营主体，承担着思茅区范围内基础设施建设、国有资产运营管理、园林绿化服务等职能，是思茅区最重要的城市基础设施建设主体和国有资产运营管理运营主体。随着普洱市城市建设的发展，基础设施建设、保障房建设及公用事业建设将稳步增加，发行人国有资产运营管理效率逐步提高，公司未来的营业收入将有平稳的增长。

2017年，发行人实现营业收入658,790.66万元，利润总额13,593.07万元，归属于母公司股东的净利润10,774.35万元。近三年实现归属于母公司的平均净利润为9,566.97万元。

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

近三年发行人营业收入明细表

单位：万元，%

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设费	3,111.30	5.50	4,248.25	10.39	5,471.94	18.52
保障房建设	44,754.32	79.06	31,673.44	77.49	16,669.58	56.41
保安收入	1,870.74	3.30	1,042.46	2.55	437.20	1.48
林木工程	5,136.39	9.07	2,423.93	5.93	4,780.32	16.18
担保收入	251.46	0.44	659.54	1.61	924.03	3.13
粮食贸易	1,481.30	2.62	827.47	2.02	1,269.90	4.30
合计	56,605.51	100.00	40,875.09	100.00	29,552.98	100.00

二、项目收益测算

本期债券募集资金用于思茅区2013年保障性住房建设项目，该项目的建设将会极大改善居民的生活质量和生存环境，缩小贫富差距，推动城镇化发展。

项目完工后，公司将在运营期内通过商铺、住宅出租及出售、政府补贴等方式取得收入。预计运营期将取得总收入124,306.46万元，债券存续期内可实现总收入109,239.97万元，实现净收入107,477.21万元，可以覆盖项目总投资。

思茅区2013年保障性住房收入明细表

单位：万元

序号	项目名称	总额
1	公租房租金	20,163.47
2	机动车位租金	3,709.80
3	非机动车位租金	1,842.26
4	商业建筑销售	22,751.17
5	住宅销售	37,339.76
6	补贴收入	38,500.00
合计		124,306.46

思茅区2013年保障性住房建设项目经营期收益测算明细表

单位：万元

年份 项目收益	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	...	2036
公租房租金	1,591.85	1,414.98	1,238.11	1,061.24	1,061.24	1,061.24	1,061.24	1,061.24	...	1,061.24
机动车位租金	206.10	206.10	206.10	206.10	206.10	206.10	206.10	206.10	...	206.10
非机动车位租金	102.35	102.35	102.35	102.35	102.35	102.35	102.35	102.35	...	102.35
商业建筑销售	22,751.17	-	-	-	-	-	-	-	...	-
住宅销售	9,334.94	9,334.94	9,334.94	9,334.94	-	-	-	-	...	-
补贴收入	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	-	...	-
合计	39,486.41	16,558.37	16,381.50	16,204.63	6,869.69	6,869.69	6,869.69	1,369.69	...	1,369.69

因此，本期债券募集资金投资项目未来产生的收益是本期债券还本付息的基本保障。

三、本期债券的偿债计划

公司在充分分析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

本期债券发行总规模为2亿元，债券期限为7年，按年付息，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。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发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。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

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。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本金。债券存续期的第一年和第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金，债券存续期的第三年至第七年，每年付息前10个工作日，分别提取发行总额的20%作为偿债资金存放于该账户，进行专户管理，确保债券到期本息的及时偿付。

（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，将还本付息资金纳入每年年初的财务预算，以提供充分、可靠的資金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于公司的经营收入、项目建设所产生的收益等。

四、偿债保障措施

发行人自组建以来，业务发展良好，主营业务收入增长稳定，商业信用良好，具有较强的偿债能力。同时，公司采取了一系列具体、有效的措施来保障债券投资者的合法权益。

（一）公司较强的盈利能力以及持续稳定的营业收入是本期债券偿付的坚实根基

发行人经营状况良好，具备较强的盈利能力。收入来源主要包括项目建设费收入、保障房建设收入、保安收入、林木工程收入、担保收入和粮食贸易收入等。2015-2017年度，发行人分别实现营业收入31,057.78万元、42,847.41万元、58,625.60万元；实现净利润8,744.74万元、9,282.75万元和10,673.43万元，近三年平均归属母公司净利润为9,566.97万元，为偿还本期债券本息提供了根本保障。

随着普洱市经济发展和城镇化推进，基础设施建设及保障房建设将稳步发展，发行人主营业务发展得到强有力的外部保障。

（二）普洱市良好的经济发展及政府的大力支持为公司的本息偿付提供了重要保证

近年普洱市经济稳步增长，2015-2017年地区生产总值分别为514.41亿元、568.04亿元和624.59亿元，同比分别增长9.7%、10.2%和10.5%。2017年，普洱市实现财政总收入254.79亿元，其中公共财政预算收入为53.22亿元。发行人所在的思茅区属普洱市中心城区，是普洱市经济发展的重要组成部分。

发行人充分享受了普洱市资源配置和政策协调等多方面的大力支持。2015-2017年，公司分别获得2,269.95万元、3,979.85万元和3,905.83万元的政府补助，随着思茅区财政实力的增强，发行人获得的补贴收入也将更有保证。受益于普洱市及思茅区城市发展和经济环境的持续向好，发行人业务规模将不断扩大，经营能力将不断提高，风险应对能力不断增强，为本期债券按时足额偿付本息提供了坚实的基础。

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

截至2017年12月31日，公司资产总额658,790.66万元，所有者权益323,733.56万元，资产负债率50.86%，公司运营状况良好，资产负债率较低，资产结构合理。

截至2017年12月31日，公司拥有列入存货和无形资产的土地使用权共计99宗，账面原值244,305.65万元，未抵押资产236,486.10万元，未抵押该部分资产权属清晰；此外，公司拥有列入固定资产的52处房屋产权，房产净值为5,586.96万元，该部分资产也具备一定的变现能力。

（四）与银行良好的合作关系为本期债券到期偿还提供了进一步的保障

发行人间接融资渠道畅通，若发行人临时性流动资金周转困难，发行人可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。发行人拥有良好的资信条件，与中国农业银行、富滇银行、中国农业发展银行等多家

商业银行和政策性银行建立了良好、长久的合作关系，良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，为本期债券的还本付息提供了进一步保障。

（五）签订公司债券账户及资金监管协议和债权代理协议，保障资金安全性

为维护本期债券投资者的权益，发行人与云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司作为本期债券的资金监管人和债权代理人，将监督发行人的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，云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

（六）其他偿债措施安排

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

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

3、发行人若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保

证投资者的利益。

综上所述，发行人资产实力和盈利能力较好，经济环境良好，募投项目具有较好的经营效益，偿债措施保障有力，可以充分保障本期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 投资者保护条款

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

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

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

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

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

债券持有人会议由债权代理人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会

议：

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

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；
- 2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；
- 3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；
- 4、决定变更债权代理人；
- 5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第十五条 风险与对策

一、与本期债券有关的风险及对策

(一) 利率风险

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

对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得合理的投资收益，同时，设计提前还本条款，进一步降低后期还本付息压力。发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性增加将在一定程度上有利于投资者降低利率风险。

(二) 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，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

对策：

发行人作为普洱市思茅区政府重点支持和打造的国有资产运营管理平台和重大项目投资建设主体，主营业务稳定，经营效益良好。随着政府对发行人的持续支持和发行人自身实力的不断增强，发行人将在现有基础上进一步提高资产管理水平和经营效率，不断提升自身的可持续发展能力。发行人本次募集资金用于思茅区2013年保障性住房（锰铁

合金厂地块)建设项目等三个建设项目和补充营运资金。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。

(三) 流动性风险

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

对策：

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

(四) 信用评级变化风险

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

对策：

本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映发行人的信用状况。发行人将密切关注企业外部经营环境、产业政策、经济周期等条件的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施，同时，公司将积极吸收

其他优质资产，保持公司经营稳定，确保公司主体及本期债券保持良好的信用水平。

（五）募投项目投资风险

本期债券募集资金投资项目为思茅区 2013 年保障性住房建设项目，具有投资规模大，投资回收期长的特点，建设期内的施工成本受原材料、设备价格、劳动力成本等多种因素影响，项目可能不能按期竣工及运营，导致实际投资收益偏离盈利预测，可能达不到预期的投资项目经济和社会效益。

募投项目建成后，受市场环境影响，若无法按照预定计划出租或销售，将面临项目收益无法实现的风险。

对策：

发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑了各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确定工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。

针对项目建成后的运营情况，发行人认真制定销售计划，同时对普洱市思茅区公租房市场进行深入调研，制定合理的销售及出租价格，完善运营体制，确保项目收益得以实现。

（六）合规使用债券资金的风险

虽然发行人明确了本期债券募集资金的投向和限额，但在实际操作中，由于本期债券募集资金数额较大，还款期限较长，对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方可能会出现临时挪

用、改变募集资金用途等违规行为，阻碍募集资金投资项目的施工进程，进而影响发行人的盈利水平及募集资金投资项目收益。此外，若在实际使用中有挪用、改变用途等违规行为，可能导致监管部门的处罚及信用等级的降低，后续融资将受到严格限制。

对策：

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

二、与发行人行业相关的风险及对策

(一) 经济周期风险

发行人主要从事城市基础设施建设、保障房建设等业务，其投资规模、营运水平及盈利能力与宏观经济周期有着比较明显的相关性。如果未来宏观经济下行压力进一步增大，城市基础设施的使用需求可能同时减少，将在一定程度上影响发行人的经营效益，从而影响本期债券的兑付。同时，发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：

近年来，普洱市和思茅区的经济实力不断增强，产业结构日趋完善，发行人的资产规模不断扩大，抵御经济周期风险的能力也逐步增强。同

时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，合理进行资本运作，最大限度地降低经济周期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）政策性风险

发行人经营领域主要涉及城市基础设施建设和保障房建设等行业，关系国计民生，对国民经济发展的带动作用较大。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。国家产业内相关财税、审批等政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。此外，普洱市和思茅区的经济增长较多依靠基础设施投资拉动，国家基础设施产业政策的变动会对发行人的经营情况产生影响。

对策：

针对未来政策变动风险，发行人将与政府主管部门保持密切联系，进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，发行人将加快市场化进程，提高公司整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

随着思茅区的城市基础设施建设需求不断增加，预计未来几年发行人主营业务收入将保持稳定。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）经营风险

发行人主要从事城市基础设施、保障房建设等业务，属于国家大力支持发展的行业。投资项目建设周期较长，建设期内可能遇到不可抗力

的自然灾害、意外事故，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，这都将导致公司经营成本上升，影响公司的盈利水平。

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

对策：

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

(二) 下属子公司管理风险

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内子公司多达 8 家，行业涉及基础设施建设、保障房建设、林木、安保等，业务模式和行业特征均有所不同，子公司的经营效益、生产质量和生产安全等都将直接影响到发行人的整体发展。同时，众多子公司也对发行人管理能力提出了更高的要求。

对策：

发行人制定了《子公司管理制度》、《关联交易管理制度》及各项财务管理制度，从人员、财务、管理制度、关联交易等方面对子公司的管理进行了规定，加强了公司整体运营能力，促进子公司的规范运作，有效地降低子公司管理风险。

(三) 应收款项回收的风险

截至 2017 年末，发行人应收账款及其他应收款合计金额为 158,940.23 万元，占总资产的比例为 24.13%，主要为应收思茅区财政

局、思茅区住建局、思茅区教育局等单位的项目款、借款和往来款，账龄主要分布在0-3年，未来回收时间存在不确定性。若发行人不能及时收回应收款项，可能对发行人的业务经营产生一定的不利影响。

对策：

发行人将加强应收款项管理，对应收款项的回收时间、回收金额等情况进行持续跟踪，保障按时足额回款。

第十六条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA级，本期债券的信用级别为AA级。评级展望为稳定。该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

一、评级报告内容摘要

(一) 评级结论

中证鹏元资信评估股份有限公司对普洱市思茅国拓资产经营有限公司本次拟发行总额2亿元公司债券的评级结果为AA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到普洱市近年经济和财政实力稳步增长，公司未来业务持续性较好，且得到了当地政府在资产注入、财政补贴等方面的支持；同时也关注到了普洱市财政对上级补助依赖较大，财政自给能力较弱，公司保障房建设收入及毛利率波动较大，且面临一定的资金压力，资产流动性一般等风险因素。

(二) 正面

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017年普洱市地区生产总值分别为514.41亿元、568.04亿元和624.59亿元，同比分别增长9.7%、10.2%和10.5%；公共财政收入方面，2015-2017年普洱市分别实现公共财政收入47.49亿元、50.06亿元和53.22亿元，公共财政收入持续增长。

2、公司在建项目规模较大，未来业务持续性较好。截至2017年末，公司在建保障房及棚户区改造项目计划总投资395,283.64万元，已投资151,805.01万元；在建基础设施项目计划总投资91,379.34万元，已完成投资29,356.91万元；公司在建项目规模较大，未来业务持续性较好。

3、公司获得的外部支持力度较大。资产注入方面，2015年思茅区政府将账面价值为95,693.02万元的土地资产注入公司。财政补贴方面，

2015-2017年公司分别收到政府补助2,269.95万元、3,979.85万元和4,209.58万元（含地方储备粮油补贴收入）。

（三）关注

1、公司应收款项对运营资金占用规模较大，且资产以存货为主，资产整体流动性较弱。截至2017年底，公司应收账款和其他应收款合计占总资产的24.13%，应收款项对公司营运资金占用规模较大；公司存货占公司期末总资产的62.67%，主要由土地开发成本、保障房开发成本、基础设施成本构成，其中土地开发成本价值242,231.76万元，但均未缴纳土地出让金，且价值7,819.55万元的土地资产已被抵押，使用受限。整体资产流动性较弱。

2、面临一定的资金压力。截至2017年末，公司在建保障房及棚户区改造项目尚需243,478.63万元资金投入，其中“2013年保障房”项目因建设资金问题投资进度有所滞后；在建基础设施项目尚需投资62,022.43万元，公司面临一定的资金压力。

3、面临一定的偿债压力。近年来公司有息债务快速增长，2015-2017年公司有息债务年复合增长率68.54%。2017年末公司有息债务余额为159,479.08万元，有息债务占总负债的比重47.60%，随着公司在建项目的建设，有息债务规模可能继续增加，公司存在一定偿债压力。截至2017年末，公司2018-2020年需偿还的有息债务合计107,045.05万元，存在一定的短期偿债压力。

4、公司存在一定或有负债风险。截至2017年末，以公司为担保方的对外担保余额为49,700.00万元，与同期净资产之比为15.35%，公司的对外担保均未提供反担保措施，存在一定或有负债风险。2017年末，公司子公司普洱市思茅民生融资担保有限公司（以下简称“民生担保”）担保在保余额为35,491.00万元，2017年当期担保代偿率为3.90%，公司

存在一定的担保代偿风险。

二、跟踪评级安排

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

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

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

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

本评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人信用记录

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

第十七条 法律意见

发行人聘请云南康辰律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《云南康辰律师事务所关于2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券发行的法律意见书》，认为：

一、发行人系依法设立并有效存续的国有独资公司，具备发行本期债券的主体资格。

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

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

四、发行人最近三年不存在重大违法违规行为。

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

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

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

八、发行人为本期债券编制的《募集说明书》的内容和形式符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《简化通知》和《强化通知》等有关法律、法规以及规范性文件的规定；募集说明书及其摘要引用的法律意见书的内容适当。

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

十、发行人与云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司签订的《普洱市思茅国拓资产经营有限公司债券账户及资金监管协议》及《普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券债权代理协议》及其附件《普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》等本期债券的相关法律文件，符合相关法律、法规或规范性文件的规定。

综上所述：律师认为，发行人发行本期债券符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《简化通知》和《强化通知》等现行法律、法规和规范性文件的规定，发行人实施本期债券发行方案不存在实质性的法律障碍，发行人可依据国家发改委的核准实施本期债券的发行。

第十八条 其他应说明的事项

- 一、税务说明：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。
- 二、流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件
- (二) 2019年第一期普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券募集说明书
- (三) 发行人2015年至2017年经审计及2018年1-9月份未经审计的财务报告
- (四) 普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券账户及资金监管协议
- (五) 普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券债权代理协议
- (六) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (七) 云南康辰律师事务所为本期债券出具的法律意见书

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：普洱市思茅国拓资产经营有限公司
住所：普洱市思茅区茶城大道3号
法定代表人：李顺荣
联系人：李碧翠
联系地址：普洱市思茅区茶城大道3号思茅区财政局大楼5楼
联系电话：0879-2127596
传真：0879-2123491
邮政编码：665000

- (二) 主承销商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：李梅

联系人：赵彤、于浩洋、周洁

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88085122

传真：010-88085373

邮政编码：100033

网址：<http://www.swhysc.com>

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：普洱市思茅国拓资产经营有限公司公司债券发行网点表

地点	发行网点	角色	地址	联系人	电话
北京市	申万宏源证券有限公司▲	主承销商	北京市西城区太平桥大街 19 号 B 座 5 层固定收益融资总部	刘路	021-88013849
	中信建投证券股份有限公司	承销团	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	尹建超	13381318044
	国泰君安证券股份有限公司	承销团	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层	肖雄	010-59312764

附表二：发行人最近三年及一期的的合并资产负债表

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				
货币资金	579,116,334.57	759,715,952.26	1,520,964,347.38	399,476,190.17
应收账款	207,709,600.30	107,592,659.96	234,120,141.99	290,997,246.99
预付款项	169,892,305.67	15,913,488.82	16,233,706.90	14,219,024.19
应收利息				
应收股利				
其他应收款	814,044,591.63	1,481,809,673.80	1,355,796,234.89	909,170,719.10
买入返售金融资产				
存货	4,247,217,147.70	4,128,615,922.51	3,279,821,928.29	3,105,803,570.82
其他流动资产			126,738.89	7,566.10
流动资产合计	6,017,979,979.87	6,493,965,488.91	6,407,063,098.34	4,719,674,317.37
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	5,984,282.28	5,984,282.28	5,984,282.28	5,984,282.28
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	58,494,944.38	53,607,467.92	54,167,319.97	50,110,966.14
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	16,323,427.60	18,786,387.01	29,458,671.56	19,614,779.21
长期待摊费用	4,596,452.26	3,077,044.73	582,524.66	372,798.34
递延所得税资产	12,485,930.06	12,485,930.06	10,116,058.25	8,791,910.15
其他非流动资产				
非流动资产合计	97,885,036.58	93,941,112.00	100,308,856.72	84,874,736.12
资产总计	6,115,865,016.45	6,587,906,600.91	6,507,371,955.06	4,804,549,053.49

发行人最近三年及一期的的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：				
短期借款	60,676,450.00	340,136,450.00	123,006,700.00	144,500,000.00
应付票据				
应付账款	7,028,724.55	7,364,289.84	7,740,739.03	34,148,715.43
预收款项	36,907,091.53	24,080,990.18	26,549,782.55	28,772,057.83
应付职工薪酬	2,947,950.36	3,021,918.65	1,628,869.89	680,728.59
应交税费	274,342,729.65	234,613,452.39	172,655,080.85	144,385,076.62
其他应付款	921,519,674.03	1,188,235,773.01	864,558,452.20	320,923,727.70
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1,303,422,620.12	1,797,452,874.07	1,196,139,624.52	673,410,306.17
非流动负债：				
长期借款	1,134,428,539.00	1,169,368,539.00	716,238,539.00	416,938,539.00
长期应付款	9,961,523.90	85,285,787.12	106,000,000.00	
长期应付职工薪酬				
专项应付款	312,362,839.30	281,265,068.33	1,342,194,391.51	671,888,085.42
其他非流动负债	72,309,124.05	17,198,778.30	15,715,495.76	8,995,950.00
非流动负债合计	1,529,062,026.25	1,553,118,172.75	2,180,148,426.27	1,097,822,574.42
负债合计	2,832,484,646.37	3,350,571,046.82	3,376,288,050.79	1,771,232,880.59
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	2,365,958,778.96	2,365,476,155.05	2,365,958,778.96	2,361,018,551.91
盈余公积	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
未分配利润	616,086,494.26	570,121,887.76	462,378,407.40	368,394,706.96
归属于母公司股东权益合计	3,282,045,273.22	3,235,598,042.81	3,128,337,186.36	3,029,413,258.87
少数股东权益	1,335,096.86	1,737,511.28	2,746,717.91	3,902,914.03
所有者权益合计	3,283,380,370.08	3,237,335,554.09	3,131,083,904.27	3,033,316,172.90
负债和所有者权益总计	6,115,865,016.45	6,587,906,600.91	6,507,371,955.06	4,804,549,053.49

附表三：发行人最近三年及一期的的合并利润表

单位：元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业总收入	409,655,525.79	586,256,040.11	428,474,148.30	310,577,824.94
二、营业总成本	359,750,811.11	497,792,210.46	355,476,803.46	222,830,834.80
其中：营业成本	322,766,344.45	448,114,354.48	310,613,522.38	170,250,863.76
营业税金及附加	3,736,057.70	5,537,009.63	7,366,454.72	8,371,494.80
销售费用	6,518,931.20	4,579,830.80	4,655,822.31	7,705,654.64
管理费用	21,651,954.42	31,015,411.48	26,222,050.15	23,672,144.59
财务费用	5,077,523.34	-953,418.28	1,340,555.22	-400,839.33
资产减值损失	-	9,499,022.35	5,278,398.68	13,231,516.34
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)				
资产处置损益		-981.82		7,040.62
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	49,904,714.68	91,500,331.19	72,997,344.84	87,746,990.14
加：营业外收入	13,784,564.28	44,697,117.00	44,045,747.50	26,461,833.89
其中：非流动资产处置利得				-
减：营业外支出	507,909.66	266,702.44	1,505,786.60	564,299.62
其中：非流动资产处置损失				-
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	63,181,369.30	135,930,745.75	115,537,305.74	113,644,524.41
减：所得税费用	17,482,783.88	29,196,472.02	22,709,801.42	26,197,154.23
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	45,698,585.42	106,734,273.73	92,827,504.32	87,447,370.18
其中：归属于母公司所有者的净利润	45,964,606.50	107,743,480.36	93,983,700.44	87,877,523.92
少数股东损益	-177,911.17	-1,009,206.63	-1,156,196.12	-430,153.74
六、其他综合收益的税后净额				-
七、综合收益总额	45,698,585.42	106,734,273.73	92,827,504.32	87,447,370.18
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益				-
(二) 稀释每股收益				-

附表四：发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	309,856,377.01	710,314,729.77	183,163,412.04	135,803,052.00
收到的税费返还				-
收到其他与经营活动有关的现金	3,351,839,991.88	4,469,119,989.17	5,284,089,721.01	1,364,707,736.08
经营活动现金流入小计	3,661,696,368.89	5,179,434,718.94	5,467,253,133.05	1,500,510,788.08
购买商品、接受劳务支付的现金	322,766,344.45	449,691,043.25	55,613,262.47	53,154,708.09
支付给职工以及为职工支付的现金	35,888,445.20	43,031,887.50	35,888,445.20	28,423,822.34
支付的各项税费	4,494,405.66	5,354,080.17	4,494,405.66	5,278,228.42
支付其他与经营活动有关的现金	2,659,465,956.04	5,682,532,063.79	4,171,501,847.21	1,758,904,482.10
经营活动现金流出小计	3,022,615,151.35	6,180,609,074.71	4,267,497,960.54	1,845,761,240.95
经营活动产生的现金流量净额	639,081,217.54	-1,001,174,355.77	1,199,755,172.51	-345,250,452.87
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				-
取得投资收益收到的现金				-
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		9,100.00		10,620.00
投资活动现金流入小计		9,100.00		10,620.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,678,231.45	332,361,258.24	337,179,633.73	329,268,769.65
投资支付的现金				-
投资活动现金流出小计	5,678,231.45	332,361,258.24	337,179,633.73	329,268,769.65
投资活动产生的现金流量净额	-5,678,231.45	-332,352,158.24	-337,179,633.73	-329,258,149.65
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				-
取得借款所收到的现金	653,818,700.00	809,136,450.00	653,818,700.00	449,988,000.00
发行债券收到的现金				-
收到其他与筹资活动有关的现金				-
筹资活动现金流入小计	653,818,700.00	809,136,450.00	653,818,700.00	449,988,000.00
偿还债务所支付的现金	1,043,542,963.22	165,642,296.12	376,012,000.00	137,280,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28,341,122.36	35,518,578.88	18,894,081.57	17,600,857.43
支付其他与筹资活动有关的现金				-
筹资活动现金流出小计	1,071,884,085.58	201,160,875.00	394,906,081.57	154,880,857.43
筹资活动产生的现金流量净额	-418,065,385.58	607,975,575.00	258,912,618.43	295,107,142.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	215,337,600.51	-725,550,939.01	1,121,488,157.21	-379,401,459.95
加：期初现金及现金等价物余额	399,476,190.17	1,520,964,347.38	399,476,190.17	778,877,650.12

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
六、期末现金及现金等价物余额	614,813,790.68	795,413,408.37	1,520,964,347.38	399,476,190.17