

2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团） 有限公司公司债券募集说明书

发行人



陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司

主承销商



国开证券

GUOKAI SECURITIES

国开证券股份有限公司

2019 年 3 月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽责的义务。

四、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，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。主管部门对本次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、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本次债券基本要素

（一）债券名称：2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券（简称“19 安康高新债”）。

（二）发行总额：人民币 7.3 亿元。

（三）债券期限：本次债券为 7 年期，附提前偿还本金条款，即在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。

（四）票面利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券的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，在本次债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

（六）发行方式和对象：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

（七）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用级别为 AAA，发行人主体信用级别为 AA。

（八）担保情况：本次债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（九）债权代理人：国开证券股份有限公司。

目 录

释 义.....	4
第一条 债券发行依据	6
第二条 本次债券发行的有关机构	7
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务情况	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券	79
第十二条 募集资金用途	80
第十三条 偿债保障措施	84
第十四条 风险揭示	99
第十五条 信用评级	106
第十六条 法律意见	110
第十七条 其他应说明的事项	111
第十八条 备查文件	112

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司。

本次债券：指总额为 7.3 亿元的“2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券”（简称“19 安康高新债”）。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本次债券发行而制作的《2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本次债券发行而制作的《2019 年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商：指国开证券股份有限公司。

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各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

安康高新区管委会：指安康高新技术产业开发区管理委员会。

债券托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司（“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限公司上海分公司（简称“中国证券登记公司”）。

上交所：指上海证券交易所。

最近三年：指 2015 年、2016 年和 2017 年。

最近一年：指 2017 年。

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或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（法定节假日或休息日除外）。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕355 号和发改办财金〔2018〕1641 号文件批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司

住所：陕西省安康市高新技术产业开发区安康大道创业中心 4 楼
423 室

法定代表人：陈帆

经办人员：王剑

办公地址：陕西省安康市高新区安康大道创业大厦

联系电话：0915-3353776

传真：0915-3321018

邮政编码：725000

二、承销团：

（一）主承销商：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：张宝荣

经办人员：姜彬、陶臻、刘骏、张晓宇、尚佳、王嘉欣

办公地址：北京市西城区阜外大街 29 号

联系电话：029-88377276

传真：010-88300837

邮政编码：100037

（二）分销商：

分销商：中银国际证券股份有限公司¹

住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：宁敏

联系人：于丹

¹ 2017 年 12 月，中银国际证券有限责任公司更名为中银国际证券股份有限公司。

联系地址：北京市西城区西单北大街 110 号

联系电话：010-66229161

传真：010-66578977

邮政编码：100032

分销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：丁学东

联系人：梁婷、刘畅、杨熙、罗卉馨

联系地址：北京市建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层

联系电话：010-65051166

传真：010-65058137

邮政编码：100004

三、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏、李杨

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

联系人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

联系电话：021-68870676、021-68870172

传真：021-38874800

四、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：王全洲

经办人员：洪一五、高直

办公地址：北京市西城区裕民路18号北环中心22层2209室

联系电话：010-82250666

传真：010-82251046

邮政编码：100039

五、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3楼

法定代表人：张剑文

经办人员：何馨逸、刘书芸

办公地址：上海市浦东新区东三里桥路1018号A座601室

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670*830

邮政编码：200125

六、发行人律师：陕西永嘉信律师事务所

住所：陕西省西安市南二环西段21#华融国际商务大厦A座9层

负责人：韩永安

经办人员：高漫、董立普

办公地址：西安市高新区锦业一路10号中投国际B座24楼

联系电话：029-81113051、81113052、81113061、81113062

传真：029-85231155

邮政编码：710065

七、担保机构：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

经办人员：王雪莹

办公地址：重庆市渝北区黄山大道中段 64 号 11 幢

联系电话：023-88733976

八、债权代理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：张宝荣

经办人员：姜彬、陶臻、刘骏、张晓宇、尚佳

办公地址：北京市西城区阜外大街 29 号

联系电话：029-88377276

传真：010-88300837

邮政编码：100037

第三条 发行概要

一、发行人：陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司

二、债券名称：2019年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券（简称“19安康高新债”）。

三、发行总额：人民币7.3亿元。

四、债券期限：本次债券为7年期，附提前偿还本金条款，即在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。

五、票面利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券的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，在本次债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、发行方式和对象：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

七、债券形式及托管方式：实名制记账式债券，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

八、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2019年3月27日。

九、发行期限：本次债券的发行期限为3个工作日，自2019年3月28日起至2019年4月1日止。

十、发行日：发行日为本次债券发行期限的第1日，即2019年3月28日。

十一、起息日：本次债券自发行日开始计息，债券存续期限内每年的 3 月 28 日为该计息年度的起息日。

十二、付息方式：本次债券每年付息一次。

十三、付息日：2020 年至 2026 年每年的 3 月 28 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十四、兑付日：本次债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 28 日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

二十一、承销方式：承销团余额包销。

二十二、主承销商：本次债券主承销商为国开证券股份有限公司。

二十三、信用安排：本次债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十四、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用级别为 AAA，发行人主体信用级别为 AA。

二十五、监管银行：国家开发银行陕西省分行。

二十六、债权代理人：国开证券股份有限公司。

二十七、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

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

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券承销团公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销商的发行网点索取。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次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

本次债券上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管。欲参与上交所市场协议认购的机构投资者在发行期间与本次债券承销团成员联系，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、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本次债券。

三、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。

四、本次债券发行结束后，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、本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分
具体发行网点如下：

发行网点信息

承销商	承销商角色	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
国开证券股份有限公司	主承销商	固定收益部	北京市西城区阜外大街 29 号	邵格	010-88300584
中银国际证券股份有限公司	分销商	定息收益部	北京市西城区西单北大街 110 号	于丹	010-66229161
中国国际金融股份有限公司	分销商	固定收益部	北京市建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层	梁婷、刘畅、杨熙、罗卉馨	010-65051166

二、本次债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行
网点如下：

发行网点信息

承销商	承销商角色	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
国开证券股份有限公司	主承销商	固定收益部	北京市西城区阜外大街 29 号	邵格	010-88300584

第六条 认购人承诺

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

一、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

四、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次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；

五、投资者同意国开证券作为债权代理人，与发行人及相关方签

订《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》），接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

六、本次债券的债权代理人依据有关法律、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；

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本次债券在存续期限内每年付息1次。本次债券付息日为2020年至2026年每年3月28日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

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

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

二、本金的兑付

（一）本次债券设置本金提前偿还条款，即自2022年至2026年每年的3月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金；

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司

住所：陕西省安康市高新技术产业开发区创新创业中心14楼

法定代表人：陈帆

注册资本：人民币130,280.00万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2010年8月4日

经营范围：房地产开发与经营，项目策划，市政配套建设，优势产业风险投资，资产管理，土建、建筑装饰工程施工，信息与中介服务，投资咨询、物业管理，政府授权范围内土地储备及开发整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：91610900559364569T

陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司是安康市重点工程项目建设的重要载体，肩负着安康市重点工程、重大项目建设及安康高新技术产业开发区的投资、建造和运营等职责。发行人目前主要经营的业务涉及城市基础设施建设、土地整理、保障性安居工程建设和园区开发与运营等行业。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 178.56 亿元，负债总额为 98.89 亿元，所有者权益为 79.67 亿元；2017 年公司实现营业收入 8.77 亿元，净利润 2.16 亿元，归属于母公司所有者的净利润 2.14 亿元。

二、历史沿革

发行人于 2010 年 8 月 4 日成立，设立名称为“陕西安康高新产业发展有限公司”，经安康高新技术产业开发区管理委员会《关于设

立陕西安康高新产业发展的通知》（安高新字[2010]15 号）批准，由安康高新技术产业开发区财政局出资设立，注册资本 20,000 万元，其中货币出资 6,000 万元，无形资产出资 14,000 万元。本次出资由陕西高德会计师事务所出具陕高会验字<2010>387 号验资报告。

2013 年 7 月，经安康市工商行政管理局批准，发行人更名为陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司。2015 年 12 月，根据安康市人民政府国有资产监督管理委员会《关于投资陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司有关事项的批复》（安国资发[2015]9 号）文件，增加发行人注册资本 90,000.00 万元，由资本公积转增资本，转增基准日期为 2015 年 12 月 21 日，变更后的注册资本为人民币 110,000 万元。同时，将发行人公司股份划转至安康市人民政府国有资产监督管理委员会 66,000 万元，股东变更为安康高新技术产业开发区财政局和安康市人民政府国有资产监督管理委员会。本次出资已由陕西高德会计师事务所出具陕高会验字<2015>0777 号验资报告。根据《安康市人民政府国有资产监督管理委员会关于投资陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司有关事项的批复》（安国资发[2015]9 号），安康国资委授权安康高新区管委会代为行使所有股东权利并承担相应责任。

2017 年 11 月，根据国开发展基金有限公司与发行人签订的投资合同约定，国开发展基金有限公司以货币出资 20280 万元，增加发行人注册资本 130,280.00 万元。本次出资已由安康中圆有限责任会计师事务所出具安中注会验字<2017>第 037 号验资报告。

三、股东情况

公司第一大股东为安康市人民政府国有资产监督管理委员会，实际控制人为安康市高新区管委会。

发行人股东情况

股东	注册地	实缴（万元）	股东对本企业的持股比例(%)
安康市人民政府国有资产监督管理委员会	安康市	66,000	50.6601
安康市高新技术产业开发区财政局	安康市	44,000	33.7734
国开发展基金有限公司	北京市	20,280	15.5665

安康市人民政府国有资产监督管理委员会授权安康高新技术产业开发区管理委员会行使股东代表权利并承担相应责任。国开发展基金有限公司不向公司委派董事、监事和高级管理人员，不参与公司日常经营管理。

四、公司治理和组织机构

（一）管理机制和决策程序

根据《公司法》等法律、法规的要求和《公司章程》，公司设立股东会，安康市人民政府国有资产监督管理委员会授权安康高新技术产业开发区管理委员会行使股东代表权利并承担相应责任，股东会是公司最高权力机构。

公司设有董事会，是公司的经营决策机构，行使修订经营计划和投资方案，制定年度财务预、决算方案，制定利润分配方案和弥补亏损方案，决定内部管理机构设置等职权。公司董事会成员为5名。设职工董事1名，通过职工代表大会民主选举产生。董事每届任期三年，可以连任。

公司设有监事会，行使检查公司财务、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督、向董事会提出提案等职权。公司监事会成员5人，其中职工监事2名，非职工监事由市国资委推荐2名，安康高新技术产业开发区财政局推荐1名，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由市国资委推荐的监事担任，监事会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。

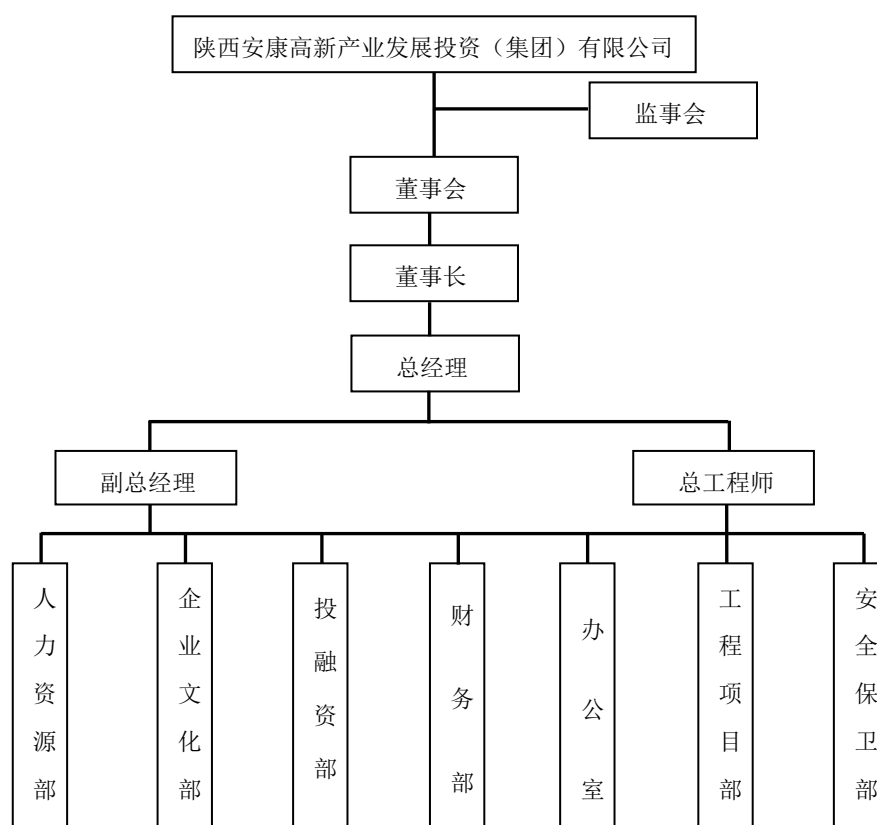
公司设总经理1名，总经理是董事会聘任的高级管理人员，主要负责公司的日常经营管理工作，组织实施公司经营计划和投资方案，拟定公司融资计划及资本运营方案，拟定公司年度财务预、决算方案、利润分配及弥补亏损方案，拟定公司的内部管理机构设置方案、公司基本管理制度等工作。总经理向董事会负责。

公司董事会、监事会和管理层组成的治理架构，权责分明、运作规范、相互制衡；公司董事、监事勤勉尽责，认真履职，管理层严格执行安康高新区管委会及董事会的决议，切实维护公司和股东的最大利益。公司法人治理结构相关机构在报告期内运作情况良好。

（二）组织结构

发行人内部设置人力资源部、企业文化部、投融资部、财务部、办公室、工程项目部、安全保卫部7个职能部门。公司对每个部门的职责作出了明确划分，报告期内，各部室以及下属子公司均能按照公司制订部门职责及各项业务管理制度开展经营活动。

公司组织结构图



（三）发行人内部管理制度情况

公司对每个部室的职责作出了明确划分，各部室以及下属子公司均能按照公司制订部门职责及各项业务管理制度开展经营活动。

内部管理上，公司通过多层次多角度的制度设计和实施，确保其内部控制的有效性。在对下属及控股单位的管理方面，公司通过委派或推荐（执行）董事、监事等办法实现对子公司的治理监控。子公司及下属单位每年编制年度经营计划和工作报告，向公司总经理汇报。在廉政建设方面，公司落实廉政建设责任制，实行廉政建设领导负责制、责任追究制。在内部审计方面，公司内部审计工作由财务部派专职审计人员负责落实日常内部审计事务，接受董事会及监事会的指导与监督，并经由董事会授权，委托总会计师负责公司日常内部审计事务的领导和监督。

财务管理上，公司制定了完善的财务管理制度，实行董事会领导，总经理负责、财务部具体实施的财务管理体系。内容涵盖财务人员职责、财务部门职能、财务工作管理、支票管理、现金管理、固定资产管理、银行存款管理、各项费用管理、会计档案管理、财务报告与财务分析等。公司设有财务部门，负责编制财务计划、加强核算经营管理，反映、分析财务计划的执行情况、积极为经营管理服务、合理使用资金及分配收入等工作。公司财务管理规范，可为公司高效、科学地经营决策提供可靠的依据。

人力资源管理上，公司综合部负责招聘管理制度的制定和实施、招聘需求的初步审核及劳动合同的签订。用人部门提出需求后，经分管副总、总经理审核同意后，由综合部负责组织员工招聘。为了充分发挥薪酬作用和完善激励与约束机制，公司制定了薪酬管理制度和绩效管理制度，分月度、季度、年度对公司各职能部门和全体员工进行

直接考核和间接考核，考核结果与员工的效能工资挂钩。公司还建立起完善的员工学习培训管理制度，通过采取集中学习与工作岗位针对性培训相结合的办法，以达到公司与员工共同成长的目的，并将员工的学习情况列入年终考核、评比范围。

投融资管理上，公司制订了详尽的融资管理和重大投资事项决策管理制度。在融资环节上，业务发展部和财务部是实施项目融资管理的职能部门，总经理负责所有项目融资活动的审批，董事会负责重大项目融资活动的审批。公司制订了固定的业务流程，包括确定公司短、长期所需资金数量，编制融资计划，审批确定融资方式，自行或委托其他机构实施融资等。对于项目融资计划管理和对外借款及担保管理，公司明确划分了权责，并实施了相应的审批制度。在重大投资事项决策上，公司秉承决策科学民主化、程序规范化、经营效益化的原则，实行由董事会负责重大投资事项的论证以及规划、总经理负责重大投资事项的 implementation 与监控的管理制度，明确了决策范围、程序、执行及监督检查。

工程管理上，公司按照“量力而行，突出重点，先急后缓，整体推进”的原则，将拟定的建设项目计划和相关资料报董事会或总经理办公会确定审批后，由相关部室按规定程序组织实施。工程预算造价须经总经理办公会审批，工程招标邀请市发改委、监察局、财政局等相关单位参与并接受监督。公司对后续的合同签订，中标单位确定，工程变更，付款审批，质量监督，竣工决算及责任追究等都制订了管理制度。

报告期内，公司内部管理制度的运行良好。截至报告期末，公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

（四）发行人独立性情况

1、业务独立

发行人现有主营业务为房产销售、工程建设、土地整理工程、物业管理、环卫服务等，拥有独立、完整的生产经营体系以及直接面向市场的独立经营能力，收入主要来源于房屋销售和工程项目建设。发行人业务独立于控股股东、实际控制人及其控股的其他企业，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间没有同业竞争或显失公平的关联交易，具有独立自主经营的能力。

2、资产独立

公司已拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。公司各项资产权属清晰、完整，公司对该等资产享有独立完整的权利，不存在重大权属纠纷。

3、人员独立

根据发行人的书面说明及核查，发行人董事会由5名董事组成；监事会成员5名；总理由安康市高新区管委会任命或委派。截至募集说明书出具之日，发行人独立聘用员工，按照国家法律的规定与所聘员工签订劳动合同，并独立发放员工工资。发行人的劳动、人事及工资管理完全独立。

4、财务独立

发行人设有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人单独在银行开立账户、独立核算，并能够独立进行纳税申报和依法纳税。

5、机构独立

发行人出资人为安康市高新区管委会财政局和安康市国资委，另设有董事会、监事会，形成决策、监督和执行相分离的法人治理结构。发行人董事会、监事会的职责权限明确，董事会与经理层之间分工具体，董事会根据出资人授权履行其决策职能，经理层对公司经营管理实施有效控制，监事会对公司决策层和经理层实施监督职能。发行人设7个直属部门，各部门分工明确，具有完善的内部管理制度和良好的内部管理体系，其组织机构和内部经营管理机构设置的程序合法，独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情况。

五、发行人子公司情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司共 11 家。发行人对各子公司持股比例如下表所示：

发行人控股子公司情况表

序号	子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	陕西安康工业园区开发建设有限公司	安康市	5,202.50	100.00
2	陕西安康高新环卫有限公司	安康市	5,000.00	100.00
3	安康市江北自来水有限公司	安康市	1,000.00	100.00
4	陕西安康高新物业管理有限公司	安康市	500.00	100.00
5	陕西安康高新绿化工程有限公司	安康市	102,000.00	100.00
6	安康高新中小企业融资服务有限公司	安康市	6,000.00	51.67
7	陕西安康高新科技城市运营有限公司	安康市	5,000.00	100.00
8	安康高新教育体育产业发展有限公司	安康市	20,000.00	100.00
9	陕西安康汉江文化旅游发展有限公司	安康市	50,000.00	100.00
10	陕西安康高新飞地园区基础设施建设有限公司	安康市	58,000.00	100.00
11	陕西安康高新区能源产业发展有限责任公司	安康市	3,000.00	60.00

（一）陕西安康工业园区开发建设有限公司

陕西安康工业园区开发建设有限公司成立于2001年8月1日，注册资本5,202.50万元。经营范围：市政和公用设施建设与服务；信息中介服务。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月末，陕西安康工业园区开发建设有限公司资产总额29,438.86万元，负债总额25,822.15万元，股东权益合计3,616.10万元，2017年度该公司无营业收入，净利润4.65万元，该公司为安康工业园区的基础设施建设服务，无营业收入。

（二）陕西安康高新环卫有限公司

陕西安康高新环卫有限公司成立于2011年12月21日，注册资本5000.00万元。经营范围：城市环境卫生管理、环卫设施建设与处理；环卫产品销售；环境工程建设。（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月末，陕西安康高新环卫有限公司资产总额4,073.52万元，负债总额3,450.00万元，股东权益合计623.52万元，2017年度该公司实现营业收入78.95万元，净利润13.77万元。

（三）安康市江北自来水有限公司

安康市江北自来水有限公司成立于2012年8月14日，注册资本1,000.00万元。经营范围：自来水的生产及供应—凭许可证在有效期内经营；水暖配件经营；给、排水管道及配套设施安装、维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月末，安康市江北自来水有限公司资产总额4,000.68万元，负债总额3,000.00万元，股东权益合计1,000.68万元，2017年度该公司无营业收入，净利润为-78.99元，自来水公司已经处于停业状态，无收入。

（四）陕西安康高新物业管理有限公司

陕西安康高新物业管理有限公司成立于2012年8月23日，注册资本500.00万元。经营范围：物业管理，家政服务，房地产中介服务，运输代理服务，停车场、农贸市场管理服务，商务咨询服务；室内装饰装修工程施工。（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月末，陕西安康高新物业管理有限公司资产总额3,506.25万元，负债总额3,419.05万元，股东权益合计87.20万元，2017年度该公司实现营业收入626.92万元，净利润-103.72万元。该公司为高新公司建造的房地产小区进行物业服务，由于多年的持续亏损，因而净资产为负数。

（五）陕西安康高新绿化工程有限公司

陕西安康高新绿化工程有限公司成立于2011年10月12日，注册资本102,000.00万元。经营范围：园林、古建、景观、绿化规划的设计、施工、养护管理，市政工程及辅助工程施工；苗木的种植及销售，土地开发及整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月末，陕西安康高新绿化工程有限公司资产总额195,751.25万元，负债总额92,403.68万元，股东权益合计103,347.57万元，2017年度该公司实现营业收入3,842.68万元，净利润258.23万元。

（六）安康高新中小企业融资服务有限公司

安康高新中小企业融资服务有限公司成立于2016年5月10日，注册资本6,000.00万元。经营范围：委托贷款、投资顾问、资产管理、股权投资、实业投资、风险投资、融资咨询；基础设施建设工程施工。（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月末，安康高新中小企业融资服务有限公司资产总

额52,251.47万元，负债总额45,628.09万元，股东权益合计6,623.39万元，2017年度该公司实现营业收入2560.36万元，净利润571.11万元。

（七）陕西安康高新科技城市运营有限公司

陕西安康高新科技城市运营有限公司成立于2017年6月1日，注册资本5,000.00万元。经营范围：送变电工程，供水工程，燃气工程，市政工程，城市亮化工程，交通信号灯工程，消防工程，城市监控工程的设计、施工及运行管理；高低压配电柜、电力变压器、燃气设备、电线电缆、路灯、照明产品、机电产品、消防产品、智能监控设备及交通信号灯设备、有色金属及矿产品的销售。（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月末，陕西安康高新科技城市运营有限公司资产总额4,759.99万元，负债总额-213.90万元，股东权益合计4,973.89万元，2017年度该公司实现营业收入2656.66万元，净利润8.89万元。

（八）安康高新教育体育产业发展有限公司

安康高新教育体育产业发展有限公司成立于2017年9月4日，注册资本20,000.00万元。经营范围：教育项目建设、咨询、管理；教育体系人力资源管理；文化体育用品及文化体育器材销售；体育赛事活动组织及策划咨询；健康服务、体育休闲服务。（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月末，安康高新教育体育产业发展有限公司资产总额3,502.28万元，无负债，股东权益合计3,502.28万元，2017年度该公司无营业收入，净利润-22.72万元。

（九）陕西安康汉江文化旅游发展有限公司

陕西安康汉江文化旅游发展有限公司成立于2016年12月6日，注册资本50,000.00万元。经营范围：餐饮管理及咨询服务，酒店管理服

务，餐饮服务；景区游览服务；旅游景区配套设施建设，旅游资源开发、经营、管理，旅游宣传促销策划，影视制作及文化传播；旅游商品开发销售。（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月末，陕西安康汉江文化旅游发展有限公司资产总额36,446.72万元，负债总额5,651.28万元，股东权益合计30,795.45万元，2017年度该公司无营业收入，净利润-4.55万元。

（十）陕西安康高新飞地园区基础设施建设有限公司

陕西安康高新飞地园区基础设施建设有限公司成立于2016年1月21日，注册资本58,000.00万元。经营范围：房屋建筑工程、市政工程、建筑装饰装修工程施工；五金产品制作、安装、销售，工程机械制作、维修、租赁，建材销售。（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月末，陕西安康高新飞地园区基础设施建设有限公司资产总额4,812.19万元，负债总额800.43万元，股东权益合计4,011.76万元，2017年度该公司无营业收入，净利润3.97万元。

（十一）陕西安康高新区能源产业发展有限责任公司

陕西安康高新区能源产业发展有限责任公司成立于2017年4月1日，注册资本3,000.00万元。经营范围：供电营业区的热力与电力购售业务；开展热力配套管网及电力增量配网的建设与运营；从事热力与电力设备的成套配套工程建设、设备检修；科技研发；从事中介服务；工程咨询热力与电力相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月末，陕西安康高新区能源产业发展有限责任公司资产总额1,372.76万元，负债总额1,074.45万元，股东权益合计298.31

万元，2017年度该公司无营业收入，净利润-0.3万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况简介

（一）董事

陈帆，男，1970年6月出生，本科学历。历任安康市财政局收费中心副主任、安康市财政局办公室副主任。现任陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司副董事长和副总经理。

宾毅，男，1970年8月出生，专科学历。历任石泉县房地产开发管理局、石泉县建设局设计室副主任、安康金城监理公司石泉分公司经理、石泉县建设局规划管理办公室任副主任、安康高新产业发展有限公司任工程部长。现任安康高新产业发展投资（集团）有限公司副总经理、安康高新产业发展投资（集团）有限公司董事。

郑家忠，男，1969年12月出生，本科学历。历任汉滨区牛蹄乡政府副乡长、乡长，汉滨区早阳乡大人副主席、主席，汉滨区运溪乡政府乡长，安康高新区社区管理局局长。现任安康市机场建设办公室副主任、安康高新产业发展投资（集团）有限公司董事。

赵金山，男，1971年4月出生，本科学历。历任平利县发展计划局副局长、县政府项目办副主任、党组成员，平利县国土资源局副局长、土地统征储备中心主任、党组书记。现任安康市国土资源局高新分局局长、安康高新产业发展投资（集团）有限公司董事。

王剑，男，1972年11月出生，专科学历。历任安康市储运公司财务科长、安康工业园区开发建设有限公司财务部部长，现任安康高新区财政局局长，兼安康高新产业发展投资（集团）有限公司财务总监、公司董事。

（二）监事

杨少华，男，汉族，1970年5月生，本科学历，中共党员，曾任原

安康地区乡镇企业局经营管理站副站长、经营管理科科长；原安康市乡镇企业局（市中小企业促进局、非公有制经济发展局）规划统计科长；安康市工业和信息化局（市中小企业促进局、国资委）县域工业促进办公室主任。现任市属国有企业监事会主席，安康高新产业发展投资（集团）有限公司监事会主席。

刘楠，男，1985年4月出生，硕士学历。曾任职西北有色金属研究院西部超导材料科技有限公司研发工程师；商洛市安全生产监督管理局科员；现任安康市工业和信息化局（国资委）产权管理与改革改组科副主任科员，兼任安康高新产业发展投资（集团）有限公司监事。

蒋晓雷，男1971年8月出生，本科学历。曾任汉阴县财政局社保事财股股长；安康市财政局预算科副主任、财政征收管理局收入稽查科副科长；现任高新区财政局工副局长。

周高阳，男，1969年8月出生，本科学历。曾任平利县收费资金管理中心主任；平利县审计局副局长；平利县县纪委委员；现任高新集团审计监察部副部长。

方荣菊，女，1980年9月出生，本科学历。曾就职华春建设工程项目管理有限公司，负责工程预算的编制和工程招投标工作；现任高新集团成本控制管理部部长、高新集团工会副主席兼女职工委员会主任。

（三）非董事高级管理人员

无。

虽然除陈帆、宾毅外，发行人其他董事、监事均存在公务员兼职情况，但所有兼职人员均不在公司领取薪酬，不存在兼职取薪的情况，未违反《公务员法》、《公司法》以及公司章程的相关规定，符合《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）的相关要求。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为安康市重点工程项目建设的重要主体，肩负着安康市重点工程、重大项目建设及安康高新技术产业开发区的投资、建造和运营等职责。发行人目前业务范围主要涉及城市基础设施建设、土地整理项目、保障性安居工程建设及运营、园区开发及经营等行业。

最近三年，发行人主营业务收入分别为8.77亿元、7.78亿元和7.44亿元，逐年稳步上升。

最近三年营业收入分类情况表

单位：万元、%

业务种类	2017年		2016年		2015年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理工程	2,039.08	2.33	9,146.21	11.75	6,332.37	8.51
工程建设	41,913.21	47.81	45,467.52	58.42	23,935.60	32.17
物业管理	1,250.68	1.43	335.10	0.43	290.55	0.39
环卫服务	224.66	0.26	90.31	0.12	274.40	0.37
房产销售	35,208.45	40.16	21,192.53	27.23	43,561.77	58.55
绿化工程	-	-	81.89	0.11	1.47	0.00
租赁收入	631.31	0.72	537.33	0.69	-	-
利息收入	3,747.48	4.27	974.09	1.25	-	-
销售货物	2,656.66	3.03	-	-	-	-
主营业务合计	87,671.54	100.00	77,824.98	100.00	74,396.17	99.99
其他业务					11.15	0.01
合计	87,671.54	100.00	77,824.98	100.00	74,407.32	100.00

从收入结构看，土地整理工程、房产销售、工程建设是公司的核心业务。其中，土地整理工程收入2017年较上年大幅下降77.71%，主要系安康高新技术产业开发区城市中心区土地开发整理工作已经基本结束，二期开发项目正在做基础设施工作，土地整理工作将陆续启动；2016年较上年大幅提高44.44%，主要系开发区新增开发土地任务，土地整理投入成本增加，导致收入增加。房产销售收入2017年较上年大幅提高66.14%，主要由于2017年高新区逐步发展成熟，学校、医院、

商业及公园等配套日益完善，市场销售大幅增加所致；2016年较上年大幅下降51.35%，主要系2015年国务院批准安康高新区升为国家级开发区，加之市政府北迁，安康高新区房地产销售火爆，较上年大幅增长191.50%，从而导致2016年收入下降。工程建设收入2017年较上年小幅下降7.82%，主要系代建项目建设接近尾声，成本投入及收入相应减少；2016年较上年大幅提高89.96%，主要系新增代建项目，代建项目成本投入增加，导致收入增加。

最近三年主营业务成本分类情况表

单位：万元、%

业务种类	2017年		2016年		2015年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理工程	2,000.24	2.63	8,972.00	13.25	6,030.83	9.57
工程建设	35,975.50	47.37	39,026.29	57.62	19,946.34	31.65
物业管理	1,157.00	1.52	512.77	0.76	276.00	0.44
环卫服务	678.04	0.89	324.55	0.48	203.46	0.32
房产销售	29,947.03	39.43	16,375.95	24.18	36,566.24	58.02
绿化工程	-	-	55.40	0.08	-	-
租赁收入	1,851.92	2.44	1,851.92	2.73	-	-
利息收入	1,755.36	2.31	614.02	0.91	-	-
销售货物	2,576.99	3.39	-	-	-	-
主营业务合计	75,942.10	100.00	67,732.89	100.00	63,022.87	100.00

公司主营业务毛利率情况表

单位：万元、%

业务种类	2017年		2016年		2015年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
土地整理工程	38.84	1.90	174.21	1.90	301.54	4.76
工程建设	5,937.70	14.17	6,441.23	14.17	3,989.27	16.67
物业管理	93.67	7.49	-177.67	-53.02	14.55	5.01
环卫服务	-453.38	-201.81	-234.24	-259.37	70.94	25.85
房产销售	5,261.42	14.94	4,816.58	22.73	6,995.53	16.06
绿化工程	-	-	26.49	32.35	1.47	100.00
租赁收入	-1,220.61	-193.34	-1,314.59	-244.65	-	-
利息收入	1,992.12	53.16	360.07	36.96	-	-
销售货物	79.67	3.00	-	-	-	-
主营业务合计	11,729.44	13.38	10,092.09	12.97	11,384.45	15.30

从毛利率情况看，2016年毛利率下降主要是因为物业管理、环卫服务和租赁业务的毛利率为负数，土地整理工程毛利率下降：物业管理成本较高，主要是物业公司人员工资大幅增加导致；环卫服务成本增加，环卫工人工资大幅增加导致；租赁业务主要是有部分房地产还没有出租出去，导致毛利率为负数；土地整理毛利率下降主要是由于营改增的影响，收入与税金确认金额发生变化。2017年毛利率与2016年相比变化较小。

二、主营业务经营模式

近三年主营业务收入占比达到10%以上的业务板块包括工程建设、房产销售和土地整理工程。

（一）土地整理工程业务模式

公司作为安康市高新区土地开发业务的实施主体，承担安康市高新区的土地开发平整业务。根据《安康高新技术产业开发区管理委员会关于授权陕西安康高新产业发展有限公司进行高新区土地储备及开发整理的通知》（安高新管发【2010】61号），公司可在安康市国土资源局高新分局年度开发计划内，实施高新区土地储备及开发整理工作，高新区土地储备及开发整理的项目资金来源由公司自筹，公司收储的土地统一由安康市国土资源局高新分局按照规划审查意见组织土地出让，陕西安康高新技术产业开发区财政局按照固定比例给予公司土地返还金，金额为公司每年土地开发成本的105%，用于公司弥补成本及进一步的发展。

土地整理工程每年年末均确认主营业务收入、结转主营业务成本，期末资产余额为零。

最近三年公司参与土地整理项目情况

单位：万元

项目名称	已投资	已确认收入
------	-----	-------

2015 年土地整理项目	6,030.83	6,332.37
2016 年土地整理项目	8,972.00	9,146.21
2017 年土地整理项目	2,000.24	2,039.08

从回款情况上看，截至2017年末，土地整理业务的应收账款为5.04亿元。

（二）工程建设业务模式

公司是安康市基础设施建设的重要主体，根据安康市人民政府与公司就建设项目签订的《委托代建及项目回购协议书》，安康高新技术产业开发区管理委员会委托公司建设相应的工程项目，委托代建费用包括项目建设成本、建设服务费。项目竣工验收后，由协议双方对项目进行审计决算，确定项目实际投入成本，再由政府根据确认的实际投入金额的一定比例向公司支付委托建设管理费，除去安康高新区管委会在建设过程中已支付的项目工程款，剩余未支付的项目工程款，在项目竣工决算后，由安康高新区管委会予以整体回购。发行人建设的由安康高新区管委会回购的保障房项目，也归为该类业务核算。

签订了代建合同的项目每年年末均确认主营业务收入、结转主营业务成本，期末资产余额为零。

2017年委托代建收入项目明细

单位：万元

项目名称	确认成本	确认收入
傅家河社区	684.41	797.37
建民社区	9,252.27	10,779.34
傅家河生态园标准化厂房	1,289.44	1,502.26
生态商业公园	44.49	51.84
生态文化公园	36.40	42.41
北环路	2,496.40	2,908.43
高新大道	12,534.75	14,603.59
高新七路	4,835.77	5,633.91
汉江路	4,801.56	5,594.05
合计	35,975.49	41,913.20

2017年，公司工程建设项目的总体情况如下：

2017年末主要工程建设项目情况

单位：万元

项目	总投资	已投资	尚需投资
秦岭大道	6,000.00	8,020.98	-2,020.98
生态运动公园	6,000.00	5,546.23	453.77
创新一路	7,393.25	10,867.94	-3,474.69
生产力促进中心	16,948.27	3,186.55	13,761.72
创新东路	12,500.00	9,832.16	2,667.84
高新小学	6,000.00	2,719.07	3,280.93
花园大道	5,600.00	4,020.45	1,579.55
科技路	3,600.00	3,931.50	-331.50
学府路	3,300.00	2,495.90	804.10
创新西路	16,948.00	426.91	16,521.09
波尔多庄园	21,600.00	11,659.71	9,940.29
安康大道	9,256.53	3,479.78	5,776.75
高新四路	5,966.00	4,855.17	1,110.83
北环路项目	6,000.00	5,546.23	453.77
合计	121,112.05	71,042.35	50,069.70

从回款情况上看，截至2017年末，工程建设业务的应收账款为11.73亿元。

（三）房产销售业务模式

公司的房产销售业务既包括保障房业务也包括商品房业务。公司是安康市高新区保障房项目投资建设的主体，由当地主管部门根据年度保障房建设任务进行立项后，交由公司负责实施。公司负责保障性住房的投资建设主体负责项目的融资、投资及建设管理，项目完工后，依据政府制定的安置任务和约定价格进行销售和分配，依靠销售收入实现保障性住房项目的资金平衡和经营收益。

房地产开发项目模式为公司投入30%的自有资金进行建设，项目进度达到约25%时，公司开始进行预售，至房屋封顶时公司预售约50%的房屋，至房屋交付使用时预售比例达到90%，项目资金基本自求平衡。房地产项目商品房销售定价主要根据安康市房地产的基本行情及项目地理位置、交通条件、周边配套设施完善情况等市场化定价，保障房定价基本低于商品房20%以下。

2015年、2016年和2017年，发行人分别取得房产销售收入4.36亿元、2.12亿元和3.52亿元。

最近三年末房产销售情况

年份	项目名称	销售户数（户）	销售面积（平方米）
2017 年	居尚二期	149	20,182.08
	居尚三期	613	69,255.03
2016 年	居尚二期	100	13,214.82
	居尚三期	409	44,692.28
2015 年	居尚二期	126	16,146.28
	居尚三期	901	107,119.61
总计		2,298	270,610.10

截至2017年末房地产业务在建项目情况

单位：万元

项目	总投资	已投资	商品房数量（户）	可售面积(平方米)
居尚四期	39,876.17	31,853.33	150	18,994.44
花园社区	49,459.18	72,278.13	300	43,415.85
总计	89,335.35	104,131.46	450	62,410.29

三、发行人所在行业现状和前景

（一）所在行业的现状和前景

1、土地开发整理行业的发展现状及前景

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。

根据我国《全国土地利用总体规划纲要（2006—2020年）》，预计到2020年，随着经济发展水平的逐步提高，我国城镇化率将达到58%。目前我国城镇化水平还处于较低水平，城镇化率的上升，必然带来城市建设用地需求的提高。在保障国家粮食安全，严守18亿亩耕地红线的前提下，随着城镇化率水平的逐年上升，将使得我国城市建设用地

的供需矛盾将更加突出。2016年全年全国国有建设用地供应总量52万公顷，比上年下降2.9%。

近年来，安康城镇建设步伐加快，配套设施不断完善，2017年城镇化率已达到45.6%。根据《安康市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，到2020年，安康中心城市建成区面积50平方公里，人口规模50万人，人均道路面积14平方米，绿地率45%，人均公园绿地面积12.7平方米，绿化覆盖率53%，全市人均住房建筑面积达到35平方米；按照“一江两岸、一心多区、山水环绕、桥道贯通”的城市空间布局，加快中心城市重大功能板块建设，推动老城新城、主城辅城、江南江北联动发展。突出核心，以汉江为景观轴，实施滨江大道、黄沟片区、月河口、江滩公园、黄洋河公园景观建设以及城市外围山水绿化，城区特色街区、标志性建筑及周边山体亮化工程，配套建设景观照明、道路、观光步道、慢行道等市政设施，打造“一江两岸、环江50里”休闲旅游观光带，建设展示生态旅游、城市魅力和安康地域特色文化的窗口。随着安康城乡一体、区域协调、产城融合的社会发展新格局构建的深化，为解决城市建设用地需求将不断增大，安康建设用地的供给规模必将不断提升，安康的土地整理行业仍具备良好的发展前景。

2、城市基础设施建设行业的发展现状及前景

城市基础设施是供水、供气、供热、市政设施、公共交通、城市绿化和环境卫生等城市公用事业的物质载体，是城市建设发展实现现代化的必要保障，对社会、经济的持续快速发展起到重要的支撑推动作用。城市基础设施建设水平对城市的社会、经济发展状况起到至关重要的作用，是城市发展的关键环节。

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，是经济社会发展

水平和人民物质文化生活水平的重要体现，对经济增长的作用也越来越突出。在GDP的影响因素中，投资是经济增长的重要推动力量。近年来，我国城镇固定资产投资继续保持较快增长。2017年全年全社会固定资产投资631,684亿元，同比增长7.2%，城镇固定资产投资力度与规模不断扩大，城市经济已成为我国国民经济发展的主要载体，对我国GDP贡献率的比重日益加大。

根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口将达14.5亿人，城镇人口达8.1-8.4亿人，城镇化水平达56%-58%。目前，我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。随着城市化进程的加快，城镇基础设施建设步伐的加速推进，基础设施的投资将会十分强劲。

《安康市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》内容显示，“十二五”期间，安康市城镇建设步伐加快，配套设施不断完善，累计完成全社会固定资产投资2,531亿元，完成城镇基础设施投资153亿元，是“十一五”的2.6倍；安康中心城区道路和东坝、西坝、西南片区棚户区改造启动实施，高新区骨架路网基本成型，江北新区发展空间大幅拓展，“一江两岸”山水园林城市风貌开始彰显，建成区面积39.5平方公里。2017年，深入推进中心城市“湖城一体、疏解江南、重心北移”战略，安康中心城市建设53个项目累计完成投资28.9亿元，东坝汉江大桥实现通车，兴安西路、南山路、堤顶路改造、大桥路和金州南路人行道提升、滨江大道三期景观绿化工程、南环干道地下人行道、1100个公共停车泊位等7个项目建成投入使用。枣园路积水点改造、东坝泵站、滨江大道三期东段、316国道街景改造、解放路、巴山

中路、金州北路、西津公园等8个项目在年底建成投入使用。民兵训练基地建筑主体完工；泸康大道二期完成拆迁，戴家沟立交主体完工；东坝内环路完成地下管网及路基建设；高井路南北段、江北大道、新罗公园全面动工；长春片区PPP项目完成投资5.1亿元，红星路二期、长岭南路二期、董家沟路二期、长春路启动建设。

3、保障性安居工程建设行业的发展现状及前景

保障性住房是专门针对中低收入家庭和社会弱势群体建设的具有社会保障性质的特殊住房，主要包括廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造、经济适用住房和限价商品房等。由政府对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，以保障住房达到社会最低生活标准。保障性住房是有效解决我国城镇中低收入者和弱势群体住房问题的重要途径。在当前构建和谐社会的大背景下，由于我国城市70%以上的常住人口都是中低收入家庭，保障性住房制度对于保障我国逐渐庞大的弱势群体的居住权利、实现社会公平、扩大内需、促进经济增长、带动投资、增加就业岗位、保持社会稳定，全面建设小康社会具有重要意义。国家出台的关于保障性住房建设的政策为该行业市场的发展提供了有利的政策支持，如《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）等。我国《“十三五”规划纲要》也重点提出未来五年要加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，多渠道筹集公共租赁住房房源，实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。“十三五”期间，我国预计城镇棚户区住房改造年均增速2000万套。陕西省人民政府为进一步推进保障性住房建设工作，提出了《关于加快保障性住房建设的意见》（陕办发[2010]11号），根据该意见和有关法律法规，结合安康市实际情况，安康市委、市政

府制定了《关于进一步加快保障性住房建设的实施意见》（安办发[2010]31号），指出2010年—2012年安康全市通过新建、购买、改建、租赁等方式筹资建设廉租房1.52万套，新建公共租赁住房0.3万套，新增租赁住房补贴0.47万户；新建经济适用房1.18万套；新建限价商品房2.75万套；实施棚户区改造1.36万户；林业棚户区（危旧房）改造0.13万户；农村危房改造2.4万户。

安康市广大居民多数属于工薪阶层，由于工资收入水平较低，加之长期以来，工资中不包括住房消费的因素，相对住房消费承受能力有限。因而，保障性住房是比较适合安康市实际情况的住房供应产品，能够有效解决人口密度大，城市发展迅速带来的城市中低收入群体的住房紧张等一系列问题。安康市高新区位于安康城市北部，东至刘家沟、大桥北路及阳安铁路与襄渝铁路的交汇处，南至安康大道、316国道，西以冉家河为界，北到安康市城市总体规划确定的快速北环线。安康高新区是安康市“一体两翼”规划的核心区，是承接安康中心城市重心北移，提高和完善城市综合功能的重点建设区域。作为安康市城区建设的重点区域，其保障性安居工程的妥善解决对于安康中低收入家庭的住房困难、构建和谐高新区和建设新型社区、促进区域经济发展等方面具有十分重要的意义。发行人作为安康市城市建设的重要主体，在保障性安居工程的投资及建设领域处于重要地位。在政策许可的范围内，发行人接受安康市及高新区管委会的授权或委托，按照商业化运作方式，对安康市保障性住房的重大项目实施融资、投资和建设。根据《安康市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，安康市保障性安居工程建设的规模还将进一步扩大，发行人在此方面的重要地位将愈发突出，业务优势将愈发凸显。

（二）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是安康市重要的城市基础设施建设、土地整理、保障性安居工程建设、园区开发及经营主体。随着安康城市化进程加快及政治、经济及文化中心的北移，发行人在市政基础设施建设、土地整理、保障性安居工程建设、园区开发等多个领域都得到了市政府和高新区政府强有力的支持，各项业务均显示出较为突出的地区经营优势。

2、发行人的优势

（1）区域垄断优势

发行人作为安康市重要的基础设施建设和城市开发的投资、建设与运营主体，及北部城区唯一的战略规划实施主体和国有资产的经营、运营主体，在安康市及高新区的市政工程建设、土地整理、保障性安居工程建设等方面占有区域性优势地位。发行人主营业务都为公司实现了扎实稳健的营业收入，使公司拥有较为理想的盈利基础。随着安康市城镇化进程的加快、北部城区城市基础设施投资规模快速增长和保障性安居工程等建设内容不断扩充，公司区域专营优势将不断加强。

（2）区位优势

安康市地处祖国内陆腹地，陕西省东南部，居川、陕、鄂、渝交接部，是陕西省及西北地区最主要的茶叶、蚕茧、油桐、生漆主产区。因境内土壤含硒元素丰富，又被誉为“中国硒谷”。2017年全年生产总值（GDP）974.66亿元，增长10.5%，增速高于全省2.3个百分点，居各市区第一。其中：第一产业增加值104.62亿元，增长5.0%；第二产业增加值529.69亿元，增长13.5%；第三产业增加值340.34亿元，增长7.7%。一、二、三产业增加值占GDP的比重为10.7：54.3：34.9。人均生产总值36,662元，比上年增长10.3%。全市城镇居民人均可支配收入28,158元，增长8.5%，农村居民人均可支配收入9,394元，增长9.4%。

分别较上年提升0.3和0.8个百分点，均高于全省平均水平0.2个百分点。经济发展的质量效益逐步提高，协调性、可持续性进一步增强。“十二五”以来，安康市按照“打造秦巴明珠、建设生态安康”这一主题和中心城市“突出核心、重心北移、提升江南”的发展战略，加快推进“四个城建”（民生城建、基础城建、生态城建、人文城建），截止2017年底，全市城镇化率达到47.31%，较上年提高1.72个百分点，全市城镇化率稳步提升，新型城镇化建设取得了显著成效。

2015年，安康高新区经国务院批准正式升为国家高新区，该区按照建设现代城市新区、高新技术产业聚集区和创新示范区的战略思路，在构建产业高地、构建投资洼地、推进产城融合上挥毫泼墨，坚持规划引领、基础先行、产业支撑、招商为要、创新推动，先后投资80余亿元建成20余条四通八达的骨架路网，投资20余亿元建成近4000亩高标绿化的公园广场绿地，投资200余亿元建成核心区12平方公里的城市新区，投资50余亿元建成10平方公里的飞地经济园区，并且建成了国家级和省级科技孵化器形成科技统筹体系，引进各类企业400余家，成功探索实践出了一条依靠科技创新和科技孵化推动成果转化，惠及秦巴民众的循环发展之路。目前，安康高新区已经培育出新型材料、现代物流、先进制造、富硒生物、现代服务和“飞地经济”等“六大聚集区”，形成了城市交通、现代商业、生态宜居、优质教育、医疗健康、体育运动、文化旅游、休闲美食、总部办公创业、科研统筹等“十大功能圈”，使高新区的经济增速在普遍面临下行压力的大环境下，一路逆势上扬，始终保持了高于全市10个以上百分点的发展速度。安康高新区已经成为陕西南部、秦巴山区的重要经济增长极和高新技术产业聚集区。

（3）政府的大力支持

发行人是安康市重要的城市基础设施建设、土地整理、保障性安居工程建设、园区开发及经营主体。随着安康城市化进程加快及政治、经济及文化中心的北移，发行人在市政基础设施建设、土地整理、保障性安居工程建设、园区开发等多个领域都得到了市政府和高新区政府强有力的支持，各项业务均显示出较为突出的地区经营优势。安康市政府及高新区政府先后多次将国有股权、优质经营性资产注入发行人，并给予了业务拓展的多种扶持。经过多年的发展经营，发行人资产规模、盈利能力、营运水平都得到显著提升，可持续发展能力不断加强。

（4）丰富的项目运作经验

发行人在长期的城市基础设施、土地整理、保障性安居工程等领域的投资、建设与运营的过程中形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理程序。发行人丰富的项目管理经验，为其自身业务发展提供了坚实的基础。

（5）良好的外部融资渠道优势

发行人本着在稳健经营的基础上开拓创新的理念，自成立以来从未出现逾期贷款现象，资信状况优良并具有较强的融资能力。发行人与多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。良好的融资能力为公司项目的建设与管理提供了很好的流动性支持，也有力地支持了发行人的可持续发展。

（6）稳定、高素质的管理层和科学规范的管理模式

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度、科学的决策程序，拥有一大批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为公司管理及运作提供了良好的人力资源支持。发行人已形成了一套适合城市建设的工程建设管理办法，并在实践中得

到了有效运用。公司建立了项目前期工作项目库，实行民主决策、科学决策；推行了工程管理代建制，充分发挥所属单位和社会的管理能力，实现了“专业人做专业事”，确保了工程质量、进度与安全。

（三）发行人地域经济情况

1、安康市基本情况

（1）安康市的区位情况

安康市古称“金州”，位于我国中部、陕西省东南部。2000年12月，经国务院撤地设市，设安康市人民政府。

安康地缘和区位优势独特，东与湖北道教圣地武当山及神农架自然保护区相连，西与汉中接壤，南与四川、重庆毗邻，北与西安连接，处于川、陕、鄂、渝四省市的结合部，是西安、武汉、重庆三大经济区的几何中心，也是连结国家规划的“西安—三峡—张家界”绿色生态旅游长廊中的重要驿站。

（2）安康市的经济、税收与发展规划

近年来，安康市经济持续发展，2015-2017年安康市地区生产总值分别为772.46亿元、851.85亿元和974.66亿元，2017年同比增长10.5%，保持较快增长态势。同时，财政状况也保持增长，2017年财政总收入85亿元，增长8.6%，其中一般预算收入28亿元，同口径增长7.4%。

2015-2017年安康市财政收支情况

单位：亿元

项目	2017年		2016年		2015年	
	全口径	本级	全口径	本级	全口径	本级
财政收入	255.33	23.39	245.40	23.31	237.20	21.72
（一）公共财政收入	28.04	7.99	30.11	8.51	30.80	9.72
其中：税收收入	18.70	5.42	17.35	5.20	18.60	7.02
非税收收入	9.34	2.57	12.76	3.31	12.20	2.70
（二）上级补助收入	203.74	-	192.92	-	187.80	-
其中：返还性收入	4.97	-	4.35	-	5.80	-
一般性转移支付收入	83.13	-	109.92	-	86.00	-

项目	2017年		2016年		2015年	
	全口径	本级	全口径	本级	全口径	本级
专项转移支付	115.64	-	78.65	-	96.00	-
（三）政府性基金收入	23.55	7.41	20.88	6.29	18.60	12.00
其中：土地出让收入	-	-	19.54	-	17.50	11.20
（四）预算外财政专户收入	-	-	1.49	-	-	-
财政支出	300.04	39.62	270.90	39.22	251.40	46.50
（一）公共财政支出	274.45	34.81	247.90	32.60	224.60	30.30
（二）政府性基金支出	25.59	4.81	23.00	6.62	26.80	16.20
（三）预算外财政专户支出	-	-	-	-	-	-
公共财政收入/公共财政支出	10.22%	22.95%	12.15%	26.10%	13.71%	32.08%

注：数据来源于人大报告，中省补助结算对账尚在进行，数据均为预计数，最终数据会有所变化。

根据《安康市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，安康市的发展目标是，立足现状补短板，发挥优势上台阶，围绕同步够格全面建成小康社会，实现“一个统揽、两个领先、三个追赶、四个超越”，即：以脱贫攻坚统揽经济社会发展全局，实现生态环境建设、循环产业发展在全省领先，社会保障水平、科技创新能力、交通改善程度追赶全省，生产总值、固定资产投资、财政收入、城乡居民收入增长速度超越全省平均水平。努力建成国家生态文明综合改革试验区、国家富硒产业基地、国家全域旅游发展示范区、区域综合交通枢纽和秦巴物流中心。具体来看，包括以下方面目标：

第一，经济保持中高速增长。在提高发展质量效益的基础上，生产总值年均增速高于全省2个百分点以上，总量突破1,450亿元；全社会固定资产投资年均增长15%，投资效益明显提升；社会消费品零售总额年均增长12.5%，消费对经济增长贡献明显加大。创新驱动作用显著增强，富裕安康建设迈入新阶段。

第二，发展协调性不断增强。规模以上工业增加值650亿元，产业发展迈向中高端，服务业增加值占GDP比重达到34%，新产业、新业态不断成长，多元支撑、竞争力强的循环特色产业体系基本形成。城乡区域发展更趋协调，城镇化率达到55%。县域经济综合实力明显

增强。

第三，公共服务水平提高。城乡居民收入年均分别增长9%和11%，与全省平均水平相当。现行标准下58.17万建档立卡贫困人口全部脱贫、贫困县全部摘帽，避灾移民搬迁和城镇棚户区改造全面完成。实现更加充分就业，启动实施13年免费教育，人人享有基本医疗卫生服务，社会保障体系更加完善。社会治理能力明显提高，民主法制更加健全，社会更加公平正义。

第四，发展绿色化程度提升。生态文明制度基本建立，资源开发利用效率进一步提高，能源消耗、碳排放总量得到有效控制，主要污染物排放降低完成省定目标。主体功能区布局和生态安全屏障基本形成，汉江出境断面水质稳定达标，森林覆盖率达到68%。“治污降霾·保卫蓝天”行动取得显著成效，人居环境持续改善，美丽安康建设展现新景象。

第五，改革开放纵深推进。重点领域和关键环节改革取得突破，特色改革试点扎实开展。中小企业户数超过15万户，“草根”创新创业蔚然成风，经济发展活力和内生动力显著增强。开放型经济新体制基本形成，招商引资到位资金累计超过3200亿元，进出口贸易总额突破1亿美元，经济发展外向度大幅提升。

2、安康高新区基本情况

（1）安康高新区的设立与政策支持情况

陕西安康高新技术产业开发区，是由最初成立于2001年的陕西安康生物科技工业园区逐步转变而来，2006年国家发改委在对全国工业园区的清理整顿中给予保留，并更名为陕西安康工业园区。2009年初安康市委、市政府提出申报高新技术开发区，实现工业园区二次创业、转型升级的发展思路，2009年12月31日陕西省政府（陕政办函〔2009〕

257号）正式批准成立省级安康高新技术产业开发区，2010年4月15日挂牌。2015年9月29日经国务院批准升级为国家级高新区。已批准规划面积28平方公里，近期规划面积将调整至55平方公里，远期（2020年）规划面积78平方公里。

安康市委、市政府《关于加快安康高新技术产业开发区建设的意见》（安发〔2010〕5号），授予安康高新区规划和土地管理权，实行财政分设管理。对高新区规划范围内建设用地的统一规划、统一征用、分期开发，独立进行土地统征储备、拆迁安置和土地管理工作，建立规划区内的土地使用权出让一级市场。参照县级财政体制的有关政策执行，建立相对独立的高新区财政和金库体制，五年内，市、县区分享的收入全部留给高新区用于基础设施建设，五年之后视具体情况，由市政府重新核定分成上缴比例，在财政专项资金使用方面，优先安排高新区项目，支持高新区加快发展。

（2）安康高新区的发展机遇

安康高新区是秦巴地区唯一的高新技术产业开发区。安康高新区2015年9月29日被国务院批准为秦巴山区唯一的国家高新区，作为秦巴山区科技扶贫的大阵地、大平台，安康高新区将迎来中省层面更多的发展机遇，将在秦巴山区集中连片地区扶贫开发、西部大开发和陕南突破发展中发挥示范引领作用。

安康高新区是推进国家主体功能区建设的重要途径。根据《全国主体功能区规划》，安康全境属于国家“限制进行大规模高强度工业化城镇化开发的秦巴生物多样性生态功能区”，2014年4月被确定为全国16个国家主体功能区建设试点示范市之一，全市可供开发建设的90%以上土地集中在以高新区为主的月河川道地区，市委、市政府正以高新区为主要承载地大力发展飞地经济，高新区已成为全市产业发展的

主阵地。

安康高新区是推进南水北调水源地保护的重要措施。安康是南水北调中线工程最核心的水源涵养区，为切实践行好国务院颁布的《丹江口库区及上游地区经济社会发展规划》和《秦巴山片区区域发展与扶贫攻坚规划》，安康必须以高新技术产业带动区域经济发展，打造绿色、高端、循环的产业体系，为汉江上游地区经济社会与生态保护协调发展发挥引领示范作用。

安康高新区是推进国家连片扶贫开发的重要抓手。国家将秦巴山区等全国11个集中连片特困地区作为新阶段扶贫开发主战场，安康地处秦巴山片区的中心，是科技部对口扶贫区域，将在基础设施、公共项目以及产业发展等方面给予政策扶持和项目资金支持。安康高新区将成为秦巴山区脱贫致富的排头兵，引领带动区域快速发展。

安康高新区是推进京津对口支援的重要平台。北京、天津是南水北调的受益地区，是安康的对口支援城市，在科技创新、人才支撑、项目管理、金融服务等方面拥有丰富的资源和经验，在帮扶中将重点深化与安康的经济技术交流合作，安康高新区将成为重要平台。

安康高新区是陕西省一级物流节点城市建设的核心枢纽。安康处在关天、成渝、江汉三大经济圈的中心，高新区未来几年内将汇集6条国道、6条高速、5条铁路、1个机场和1个高等级水运航道，形成包括高速、高铁、动车、航空、航运的内畅外联立体综合交通网络。李克强总理2014年1月底在安康视察时，指出安康是“在秦巴山区腹地嵌上了一颗明珠”，“安康有区位优势，正在形成这一集中连片区域的交通枢纽”，希望安康“在秦巴山区中心开出大花、结出硕果”，表示“国家将给予安康必要的支持和更多的倾斜”。陕西省政府2015年9月确定安康为全省一级物流节点城市，并以安康高新区天贸物流城项目

为引领，建成汉江上游地区交通枢纽和物流中心。

安康高新区是安康落实陕南循环发展战略的重要载体。安康处于“陕南循环发展战略”的核心区域，是省委、省政府“三个陕西”发展战略的重要组成和支撑，市委、市政府提出“坚持民生为本循环发展之路、建设美丽富裕新安康”的工作思路，并举全市之力建设高新区，推动安康承接高新技术产业和构建循环经济产业体系，为陕南地区加快构建现代循环产业体系提供有力支撑。

(3) 安康高新区的经济、税收与规划

2017年，安康高新区全年实现国民生产总值46.24亿元，比上年增长21.1%。其中：第一产业增加值1.15亿元，增长4.9%；第二产业增加值39.86亿元，增长23.0%；第三产业增加值5.23亿元，增长9.5%。一、二、三产业占生产总值的比重为2.5:86.2:11.3。2017年实现财政总收入29.9亿元，较上年增长171.7%；一般公共预算收入累计实现5.6亿元，完成预算的100%，同口径增长115.4%。

根据《安康高新技术产业开发区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，安康高新区的发展目标是，到2020年实现经济总量翻两番，科技创新能力显著提升，产业实力更加雄厚，社会事业全面发展，基本建成产业中高端发展、城市功能完善、创新创业气氛活跃，园区环境一流、人民生活幸福的产城融合之区，四化同步之区，创新创业之区，经济发展进入国家高新区下游偏上水平，科技创新能力达到国家高新区中等水平，体制机制创新全省领先。具体的目标是：

第一，经济总量大幅提高。实施经济总量跃升计划，实现经济快速增长，主要经济指标高于全市10个百分点以上。2020年，地区生产总值在2015年基础上翻两番、达到150亿元，年均增长30%以上，占全市GDP的比重达到10%以上；五年累计投资1200亿元以上，年均增长

33.7%；工业增加值翻两番、达到120亿元，年均增长34.5%，占全市的比重达到15%以上；财政一般公共预算收入年均增长35%以上，占全市的比重达到20%以上；R&D达到3.5%，科技对经济发展的贡献率达到65%，自主创新能力和核心竞争力显著提高。

第二，产业体系日益优化。支柱产业规模效应显现，主导产业加速壮大，潜力产业加快培育。到2020年，全区工业总产值突破400亿元，工业增加值突破120亿元，培育10亿元企业20家，加快形成4个百亿元产业集群，工业总产值占全市比重达到15%以上。

第三，创新能力显著增强。创新对经济发展的带动作用显著增强，R&D经费支出占GDP比重达到3.5%以上，高新技术产业销售占全市比重达到20%以上，技术合同交易额突破5000万元，高新技术企业数量达到30家以上，占全市比例达到80%以上，科技进步对经济增长的贡献率提高到65%。

第四，生态文明成效显著。生态环境质量明显改善，“森林高新”建设目标实现，林木绿化率超过65%；绿色低碳循环发展方式基本形成，单位GDP能耗累计降低27%以上，万元GDP用水量降低到50m³以下。

第五，民生福祉大幅提升。人民获得感明显增强，城镇居民人均可支配收入达到6万元，农民人均纯收入达到2.5万元；实现充分就业，城镇登记失业率控制在3%以内；全面实施13年免费教育，全面普惠实施学前3年教育，推进中等职业教育免费；城乡基本公共服务水平不断提高，社会保障更加完善。

第六，对外开放水平提升。把扩大开放作为促进发展的重要抓手，深度融入“一带一路”和“长江经济带”国家战略，进出口总额达到2000万美元，实现真正外资企业“零”的突破，实际利用外资5亿美

元，开放融合发展及引领带动作用进一步增强。

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中发行人 2015-2016 年和 2017 年的财务数据摘自发行人经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告，审计报告编号为[2017]京会兴审字第 55000141 号和(2018)京会兴审字第 55000178 号。

由于原 2016 年财务报表中“一年内到期的非流动负债”和“应付债券”的分类中未考虑债券分期偿还本金的影响，2017 年财务报表调整了 2017 年的期初数，故本募集说明书中按照调整后的数据作为 2016 年的期末数。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人2015-2017年财务报表

发行人2015-2017年合并资产负债表

单位：元

资产	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	1,277,552,503.07	3,126,995,227.79	624,713,887.92
应收账款	1,676,796,992.54	1,916,496,363.49	1,538,345,447.98
预付款项	2,355,220,357.94	2,052,906,435.72	1,518,995,566.39
其他应收款	796,527,371.37	861,653,934.47	517,068,866.07
存货	8,832,075,104.10	7,910,278,706.82	7,021,596,238.99
流动资产合计	14,938,172,329.02	15,868,330,668.29	11,220,720,007.35
非流动资产：			
可供出售金融资产	171,436,900.00	137,436,900.00	36,221,400.00
长期股权投资	645,599,000.00	56,000,000.00	-
投资性房地产	648,171,621.62	666,690,810.81	685,210,000.00
固定资产	56,978,601.89	34,750,802.09	35,327,923.33
在建工程	1,387,585,691.37	1,089,300,047.94	525,504,885.30
无形资产	7,790,059.80	8,173,987.22	97,222.22

非流动资产合计	2,917,561,874.68	1,992,352,548.06	1,282,361,430.85
资产总计	17,855,734,203.70	17,860,683,216.35	12,503,081,438.20

发行人2015-2017年合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	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	180,000,000.00	437,000,000.00	275,000,000.00
应付票据	-	281,000,000.00	-
应付账款	342,984,111.63	569,509,197.45	293,608,380.77
预收款项	1,649,068,538.59	996,337,455.28	884,333,231.50
应交税费	-13,955,509.23	-11,799,450.50	-14,137,033.24
应付利息	18,438,000.00	23,047,500.00	23,047,500.00
其他应付款	1,117,239,669.05	984,335,090.91	527,743,290.31
一年内到期的非流动负债	1,529,752,000.00	472,000,000.00	84,819,581.61
流动负债合计	4,823,526,810.04	3,751,429,793.14	2,074,414,950.95
非流动负债：			
长期借款	3,962,248,000.00	5,226,800,000.00	1,992,200,000.00
应付债券	540,000,000.00	720,000,000.00	900,000,000.00
长期应付款	551,434,176.84	400,087,341.08	-
专项应付款	11,640,000.00	11,640,000.00	11,640,000.00
非流动负债合计	5,065,322,176.84	6,358,527,341.08	2,903,840,000.00
负债合计	9,888,848,986.88	10,109,957,134.22	4,978,254,950.95
所有者权益：			
实收资本（或股本）	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
资本公积	5,360,190,764.94	5,360,190,764.94	5,360,190,764.94
盈余公积	149,465,764.04	127,495,733.66	107,264,254.09
未分配利润	1,324,011,026.81	1,132,753,068.80	957,371,468.22
归属于母公司所有者权益合计	7,933,667,555.79	7,720,439,567.40	7,524,826,487.25
少数股东权益	33,217,661.03	-	-
所有者权益合计	7,966,885,216.82	7,750,726,082.13	7,524,826,487.25
负债和所有者权益总计	17,855,734,203.70	17,860,683,216.35	12,503,081,438.20

发行人2015-2017年合并利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	876,715,381.61	778,249,794.32	744,073,173.73
其中：营业收入	876,715,381.61	778,249,794.32	744,073,173.73
二、营业总成本	809,921,064.82	728,092,133.07	691,265,653.64

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
其中：营业成本	759,420,967.47	677,328,907.99	630,228,692.62
税金及附加	9,739,940.29	17,995,923.93	34,629,817.21
销售费用	21,951,404.40	18,358,972.09	11,023,312.77
管理费用	28,004,376.91	20,348,880.01	15,727,456.84
财务费用	-9,195,624.25	-5,940,550.95	-343,625.80
资产减值损失	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	1,078,178.26
其他收益	159,060,865.00	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	225,855,181.79	50,157,661.25	53,885,698.35
加：营业外收入	586,338.28	156,507,490.76	164,976,718.27
减：营业外支出	4,620,200.13	4,831,186.22	2,233,718.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	221,821,319.94	201,833,965.79	216,628,697.76
减：所得税费用	5,832,959.27	2,919,770.91	4,845,759.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	215,988,360.67	198,914,194.88	211,782,938.19
其中：归属于母公司所有者的净利润	214,257,214.37	197,627,680.15	211,782,938.19
少数股东损益	1,731,146.30	-	-
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额	215,988,360.67	198,914,194.88	211,782,938.19
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	214,257,214.37	197,627,680.15	211,782,938.19
归属于少数股东的综合收益总额	1,731,146.30	1,286,514.73	-

发行人2015-2017年合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,389,871,438.54	574,274,969.65	561,907,964.94
收到其他与经营活动有关的现金	3,169,247,287.30	2,240,580,684.02	677,833,488.99
经营活动现金流入小计	4,559,118,725.84	2,814,855,653.67	1,239,741,453.93
购买商品、接受劳务支付的现金	1,425,671,694.01	1,332,856,244.20	1,333,114,886.94
支付给职工以及为职工支付的现金	16,129,098.00	9,325,793.10	5,357,198.57
支付的各项税费	60,083,609.06	43,028,789.41	43,026,981.36
支付其他与经营活动有关的现金	2,008,918,819.48	1,484,489,995.70	462,461,893.77
经营活动现金流出小计	3,510,803,220.55	2,869,700,822.41	1,843,960,960.64
经营活动产生的现金流量净额	1,048,315,505.29	-54,845,168.74	-604,219,506.71

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	-	-	1,078,178.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	1,078,178.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	744,893,028.18	1,106,817,588.96	125,582,514.15
投资支付的现金	589,599,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	34,000,000.00	101,215,500.00	-
投资活动现金流出小计	1,368,492,028.18	1,264,033,088.96	125,582,514.15
投资活动产生的现金流量净额	-1,368,492,028.18	-1,264,033,088.96	-124,504,335.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	29,000,000.00	161,411,660.69
取得借款收到的现金	1,879,000,000.00	4,483,080,418.39	1,268,500,047.84
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	543,000,000.00	438,190,000.00	-
筹资活动现金流入小计	2,422,000,000.00	4,950,270,418.39	1,429,911,708.53
偿还债务支付的现金	3,094,453,164.24	917,402,658.92	123,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	466,813,037.59	411,708,161.90	58,889,458.21
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	190,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,561,266,201.83	1,329,110,820.82	371,889,458.21
筹资活动产生的现金流量净额	-1,139,266,201.83	3,621,159,597.57	1,058,022,250.32
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	-1,459,442,724.72	2,302,281,339.87	329,298,407.72
加：期初现金及现金等价物余额	2,736,995,227.79	434,713,887.92	105,415,480.20
六、期末现金及现金等价物余额	1,277,552,503.07	2,736,995,227.79	434,713,887.92

发行人2015-2017年母公司资产负债表

单位：元

资产	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	425,484,552.72	1,635,488,391.12	491,842,738.49
应收账款	1,639,470,429.63	1,869,307,640.47	1,526,160,243.54
预付款项	2,248,839,507.75	2,072,494,729.36	1,482,504,013.88
其他应收款	747,108,457.61	645,169,449.61	600,306,980.27
存货	8,780,040,203.44	7,907,454,256.54	7,015,268,933.60
流动资产合计	13,840,943,151.15	14,129,914,467.10	11,116,082,909.78
非流动资产：			

资产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可供出售金融资产	171,436,900.00	137,436,900.00	36,221,400.00
长期股权投资	1,399,938,604.25	374,139,604.25	77,139,604.25
投资性房地产	648,171,621.62	666,690,810.81	685,210,000.00
固定资产	15,613,398.24	1,776,003.64	3,425,032.37
在建工程	1,347,387,804.15	1,051,306,266.85	487,979,779.94
无形资产	181,228.67	183,487.22	97,222.22
非流动资产合计	3,582,729,556.93	2,231,533,072.77	1,290,073,038.78
资产总计	17,423,672,708.08	16,361,447,539.87	12,406,155,948.56

发行人2015-2017年母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	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	180,000,000.00	100,000,000.00	235,000,000.00
应付账款	1,670,123,368.58	1,901,376,279.26	449,853,835.74
预收款项	1,653,077,051.98	855,343,438.67	883,496,631.50
应交税费	-16,008,858.84	-14,861,527.41	-17,426,461.93
应付利息	18,438,000.00	23,047,500.00	23,047,500.00
其他应付款	1,366,037,224.95	1,014,783,067.47	404,627,798.14
一年内到期的非流动负债	458,752,000.00	456,000,000.00	79,800,000.00
流动负债合计	5,330,418,786.67	4,335,688,757.99	2,058,399,303.45
非流动负债：			
长期借款	3,042,248,000.00	3,165,800,000.00	1,910,200,000.00
应付债券	540,000,000.00	720,000,000.00	900,000,000.00
长期应付款	551,434,176.84	400,087,341.08	-
专项应付款	7,640,000.00	7,640,000.00	7,640,000.00
非流动负债合计	4,141,322,176.84	4,293,527,341.08	2,817,840,000.00
负债合计	9,471,740,963.51	8,629,216,099.07	4,876,239,303.45
所有者权益：			
实收资本（或股本）	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
资本公积	5,357,274,104.25	5,357,274,104.25	5,357,274,104.25
盈余公积	149,465,764.04	127,495,733.66	107,264,254.09
未分配利润	1,345,191,876.28	1,147,461,602.89	965,378,286.77
所有者权益合计	7,951,931,744.57	7,732,231,440.80	7,529,916,645.11
负债和所有者权益总计	17,423,672,708.08	16,361,447,539.87	12,406,155,948.56

发行人2015-2017年母公司利润表

单位:元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	811,248,912.54	763,435,887.73	738,328,528.84
减：营业成本	697,747,008.97	662,261,513.64	625,434,029.69
税金及附加	9,379,805.01	17,182,329.89	33,255,774.60
销售费用	21,949,569.40	18,358,972.09	11,023,312.77
管理费用	15,329,987.19	10,090,582.08	8,713,361.53
财务费用	-8,557,605.63	-5,598,862.42	-556,081.70
资产减值损失	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,100,177.72	-	-
其他收益	150,000,000.00		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	226,500,325.32	61,141,352.45	60,458,131.95
加：营业外收入	301,340.30	147,760,598.17	160,776,429.27
减：营业外支出	4,338,012.09	4,553,965.38	2,194,966.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	222,463,653.53	204,347,985.24	219,039,595.06
减：所得税费用	2,763,349.76	2,033,189.55	3,875,104.01
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	219,700,303.77	202,314,795.69	215,164,491.05
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	219,700,303.77	202,314,795.69	215,164,491.05

发行人2015-2017年母公司现金流量表

单位:元

项目	2017 年	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	1,329,545,339.36	559,461,063.06	556,267,312.05
收到其他与经营活动有关的现金	3,184,211,613.12	2,682,321,399.25	472,713,914.49
经营活动现金流入小计	4,513,756,952.48	3,241,782,462.31	1,028,981,226.54
购买商品、接受劳务支付的现金	1,551,810,405.06	1,158,455,398.88	1,209,029,488.91
支付给职工以及为职工支付的现金	4,284,902.43	3,883,992.32	3,598,046.24
支付的各项税费	44,510,709.50	36,472,877.36	41,480,662.79
支付其他与经营活动有关的现金	1,436,407,593.58	1,038,646,471.44	428,652,062.25
经营活动现金流出小计	3,037,013,610.57	2,237,458,740.00	1,682,760,260.19
经营活动产生的现金流量净额	1,476,743,341.91	1,004,323,722.31	-653,779,033.65
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	1,100,177.72	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-

项目	2017 年	2016 年度	2015 年度
投资活动现金流入小计	1,100,177.72	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	717,943,009.09	1,001,929,758.87	129,730,753.13
投资支付的现金	1,025,799,000.00	297,000,000.00	32,248,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	34,000,000.00	101,215,500.00	-
投资活动现金流出小计	1,777,742,009.09	1,400,145,258.87	161,978,753.13
投资活动产生的现金流量净额	-1,776,641,831.37	-1,400,145,258.87	-161,978,753.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	188,950,000.00
取得借款收到的现金	1,326,000,000.00	1,746,100,000.00	1,184,569,585.64
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	235,000,000.00	438,190,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,561,000,000.00	2,184,290,000.00	1,373,519,585.64
偿还债务支付的现金	1,630,453,164.24	467,402,658.92	109,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	450,652,184.70	377,420,151.89	58,703,414.80
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	190,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,081,105,348.94	844,822,810.81	357,703,414.80
筹资活动产生的现金流量净额	-520,105,348.94	1,339,467,189.19	1,015,816,170.84
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	-820,003,838.40	943,645,652.63	200,058,384.06
加：期初现金及现金等价物余额	1,245,488,391.12	301,842,738.49	101,784,354.43
六、期末现金及现金等价物余额	425,484,552.72	1,245,488,391.12	301,842,738.49

（二）发行人财务分析

1、偿债能力分析

发行人2015-2017主要偿债能力指标

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产（亿元）	149.38	158.68	112.21
存货（亿元）	88.32	79.1	70.22
流动负债（亿元）	48.24	35.71	20.74
资产总计（亿元）	178.56	178.61	125.03
负债总计（亿元）	98.89	101.1	49.78
资产负债率	55.38%	56.60%	39.82%
流动比率	3.10	4.44	5.41
速动比率	1.27	2.23	2.02

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

近三年来，公司一直保持着稳健的经营策略和资产结构，不断通过优化管理和资本运作使得企业始终具备良好的长短期偿债能力。

从长期偿债指标上看，2015-2017年末公司的资产负债率为39.82%、56.60%和55.38%，总体稳定。近年随着投资项目的增多，发行人债务融资规模有所扩大。2016年资产负债率较2015年有所增长，主要系2016年新增较多银行借款所致。

从短期偿债指标上看，发行人的流动比率和速动比率都比较高。但是发行人最近三年流动比率逐年下降，主要原因是流动负债中其他应付款和短期借款增加所致。但是总体而言，发行人短期偿债能力较强。

2、营运能力分析

发行人2015-2017年主要营运能力指标

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率（次）	0.49	0.45	0.52
存货周转率（次）	0.09	0.09	0.11
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.07

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余值

2、存货周转率=营业成本/存货平均余值

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余值

由于存货和应收账款规模较大，因而公司的应收账款周转率和存货周转率均较低，但是这是公司所在行业企业的常见特征。

3、盈利能力分析

发行人2015-2017年盈利能力指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
净资产收益率	2.74%	2.59%	3.41%
总资产净利率	1.27%	1.37%	2.02%

注：1、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者的所有者权益平均余额

2、总资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/总资产平均余额

由于部分业务与政府签订具有稳定回报的协议，因而公司的盈利能力较为良好。但是由于2016年公司的资本和资产规模扩张较快，而净利润相比上一年度有所减少，公司的净资产收益率基本保持不变，总资产净利率稍微有所下降。2017年，公司盈利提升，因而净资产收益率回升，但是由于资产扩张规模较大，总资产收益率进一步降低。

4、现金流量分析

发行人2015-2017年主要现金流量指标

单位：万元

项目	2017年	2016年	2015年
经营活动产生的现金流量净额	104,831.56	-5,484.52	-60,421.95
投资活动产生的现金流量净额	-136,849.20	-126,403.31	-12,450.43
筹资活动产生的现金流量净额	-113,926.62	362,115.96	105,802.23

2015年度、2016年度以及2017年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-60,421.95万元、-5,484.52万元和104,831.56万元。发行人土地整理和工程建设项目的回款情况较差，因而2015年和2016年的经营活动现金流量为负数。2016年，公司经营活动产生的现金流净额较2015年增加54,937.43万元，主要系原因企业间往来款大幅增加所致。2017年，由于公司销售回款情况改善，公司的经营活动产生的现金流量净额转为正数。

2015年度、2016年度以及2017年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-12,450.43万元、-126,403.31万元和-136,849.20万元。2016年，公司投资活动现金流量净额为-126,403.31万元，较2015年减少113,952.88万元，主要原因是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流量增加所致。

2015年度、2016年度以及2017年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为105,802.23万元、362,115.96万元和-113,926.62万元。2016年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较2015年增加

256,313.73万元，主要原因是公司取得借款收到的现金流量增加导致。

2017年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较2016年减少476,042.58万元，主要原因是公司偿还债务支付的现金增加导致。

（三）资产负债结构分析

1.资产结构分析

发行人最近三年资产结构分析表

单位：万元、%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	127,755.25	7.15	312,699.52	17.51	62,471.39	5.00
应收账款	167,679.70	9.39	191,649.64	10.73	153,834.54	12.30
预付款项	235,522.04	13.19	205,290.64	11.49	151,899.56	12.15
其他应收款	79,652.74	4.46	86,165.39	4.82	51,706.89	4.14
存货	883,207.51	49.46	791,027.87	44.29	702,159.62	56.16
流动资产合计	1,493,817.23	83.66	1,586,833.06	88.85	1,122,072.00	89.74
可供出售金融资产	17,143.69	0.96	13,743.69	0.77	3,622.14	0.29
长期股权投资	64,559.90	3.62	5,600.00	0.31	-	-
投资性房地产	64,817.16	3.63	66,669.08	3.73	68,521.00	5.48
固定资产	5,697.86	0.32	3,475.08	0.19	3,532.79	0.28
在建工程	138,758.57	7.77	108,930.00	6.10	52,550.49	4.20
无形资产	779.01	0.04	817.40	0.05	9.72	0.00
非流动资产合计	291,756.19	16.34	199,235.25	11.15	128,236.14	10.26
资产总计	1,785,573.42	100.00	1,786,068.32	100.00	1,250,308.14	100.00

截止2017年末，占比最高的五项资产为存货、预付款项、应收账款、在建工程和货币资金。

（1）存货

最近三年末，公司存货账面价值分别为702,159.62万元、791,027.87万元和883,207.51万元，占总资产的比例分别为56.16%、44.29%和49.46%。公司存货主要由开发成本和待开发土地构成，2017年末开发成本主要系商品住宅，开发完成后发行人自行对外销售；待开发土地见本章“二、资产情况分析”之“（一）土地使用权”。

2017年末存货中的开发成本明细

项目名称	项目性质	期末余额（万元）
居尚二期	房地产开发项目	43,335.74
居尚三期	房地产开发项目	54,661.17
居尚四期	房地产开发项目	31,853.33
花园社区	房地产开发项目	72,278.13
高新科技城市运营工程施工	工程施工项目	2,300.88
飞地园区一期路网项目	工程施工项目	2,093.03
合计		206,522.28

安康高新区正处于高速发展阶段，配套设施不断完善，根据《安康市城市总体规划概要（2010—2020年）》，城市的南侧已布局大量的建设用地，远期建设空间受到限制，今后的建设以功能提升完善为主；城市西侧，即安康高新区，为本次规划主要发展空间，生态限制程度较低，开发建设适宜度较高、用地广阔，已建成的安康大道、花园大道、316国道形成基础设施支撑体系，是近远期及远景城市空间拓展的主要区域。且《安康市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中强调，要抢抓秦巴山区唯一国家高新区建设重大机遇，打造科技支撑、创新驱动的国家高新技术产业开发区、全国具备后发潜力的产城融合新区，充分发挥在秦巴区域的示范引领作用。到2020年，实现生产总值150亿元，占全市比重达到10%。另外，安康市政府于2012年成立工作小组，陆续启动江南城区机关单位北迁工作，也将对高新区的发展起到巨大的推动作用，进而对高新区开发成本和土地价格的上涨提供动力。综合以上因素，发行人2016年财务报告中存货未计提跌价准备。

（2）预付款项

2015-2017年，公司预付款项分别为151,899.56万元、205,290.64万元和235,522.04万元。截至2017年12月31日，公司预付款项余额前五名单位情况如下：

截至2017年12月31日公司预付款项前五名情况表

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
中国对外建设有限公司陕西分公司	非关联方	90,033.16	0-3 年	工程尚未完工
中国第四冶金建设有限公司	非关联方	18,271.00	0-3 年	工程尚未完工
陕西省安康市兴科房建集团建筑工程有限公司	非关联方	14,660.00	0-3 年	工程尚未完工
陕西省安康市兴华建设（集团）有限公司高新分公司	非关联方	14,656.00	0-3 年	工程尚未完工
陕西万源建筑工程有限公司	非关联方	11,700.00	0-3 年	工程尚未完工

(3) 应收账款

最近三年末，公司应收账款账面价值分别为153,834.54万元、191,649.64万元和167,679.70万元，占总资产的比例分别为12.30%、10.73%和9.39%，应收账款主要为安康高新区管委会代建工程款，具体账龄情况如下：

截至 2017 年 12 月 31 日应收账款账龄情况

单位：元

	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内	452,708,599.84	27.00	-
1 至 2 年	562,521,384.78	33.55	-
2 至 3 年	436,909,354.06	26.05	-
3 年以上	224,657,653.86	13.40	-
合计	1,676,796,992.54	100.00	-

(4) 在建工程

2015-2017年末，公司在建工程账面价值分别为52,550.49万元、108,930.00万元和138,758.57万元，占总资产的比例分别为4.20%、6.10%和7.77%。2016年末公司在建工程较2015年末增加56,379.52万元，增幅107.29%，主要系公司对高新大道、徐岭安置房社区等工程的投入增加所致。2016年新增投资超过1,000万元的项目包括高新大道、徐岭安置房社区、创新一路、生产力促进中心、高新七路、创新东路、建民社区、傅家河生态园标准厂房、科技路等。2017年末公司在建工程较2016年末增加29,828.56万元，增幅为21.50%，主要系公司对初级中

学、飞地经济园等项目的投资增加所致。

（5）货币资金

最近三年末，公司货币资金账面价值分别为 62,471.39 万元、312,699.52 万元和 127,755.25 万元，占总资产的比例分别为 5.00%、17.51% 和 7.15%。2016 年末，公司货币资金较上年末增长幅度较大主要系取得银行借款增加所致。2017 年末，公司货币资金较上年末大幅减少，系偿还大量银行借款所致。

2、负债结构分析

发行人最近三年负债结构分析表

单位：万元，%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	18,000.00	1.82	43,700.00	4.32	27,500.00	5.52
应付票据	-	-	28,100.00	2.78	-	-
应付账款	34,298.41	3.47	56,950.91	5.63	29,360.84	5.90
预收款项	164,906.85	16.68	99,633.74	9.86	88,433.32	17.76
应交税费	-1,395.55	-0.14	-1,179.94	-0.12	-1,413.70	-0.28
应付利息	1,843.80	0.19	2,304.75	0.23	2,304.75	0.46
其他应付款	111,723.97	11.30	98,433.51	9.74	52,774.33	10.60
一年内到期的非流动负债	152,975.20	15.47	47,200.00	4.67	8,481.96	1.70
流动负债合计	482,352.68	48.78	375,142.98	37.11	207,441.50	41.67
长期借款	396,224.80	40.07	522,680.00	51.70	199,220.00	40.02
应付债券	54,000.00	5.46	90,000.00	8.90	90,000.00	18.08
长期应付款	55,143.42	5.58	40,008.73	3.96	-	-
专项应付款	1,164.00	0.12	1,164.00	0.12	1,164.00	0.23
非流动负债合计	506,532.22	51.22	635,852.73	62.89	290,384.00	58.33
负债合计	988,884.90	100.00	1,010,995.71	100.00	497,825.50	100.00

截止 2017 年末，占比最高的三项负债为长期借款、一年内到期的非流动负债和预收款项。

（1）长期借款

最近三年末，公司长期借款余额分别为 199,220.00 万元、

522,680.00万元和396,224.80万元，占总负债的比例分别为40.02%、51.70%和40.07%。2016年末，公司长期借款较2015年末增长323,460万元，增幅为162.36%，主要系新增东亚银行3亿元抵押借款、农发行2300万元信用借款等。2017年末，发行人的长期借款构成如下：

2017年末发行人长期借款构成情况表

类别	金额（万元）
质押借款	25,200.00
抵押借款	107,000.00
保证借款	75,700.00
信用借款	188,324.80
合 计	396,224.80

（2）一年内到期的非流动负债

最近三年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为8,481.96万元、47,200.00万元和152,975.20万元，占总负债的比例分别为1.70%、4.67%和15.47%。2015年和2016年，公司大幅提高了长期负债的比例，因而随着到期日临近，从非流动负债中转入流动负债的金额增加，导致最近三年末一年内到期的非流动负债持续增加。

（3）预收款项

最近三年末，公司预收款项余额分别为88,433.32万元、99,633.74万元和164,906.85万元，占总负债的比例分别为17.76%、9.86%和16.68%。2017年末公司预收款项较2016年增加65,273.11万元，增长幅度为65.51%，主要原因是预收商户购房款增加所致。

2017年末公司预收款项构成情况表

类型	金额（万元）	比例（%）
预收房款	164,906.85	100.00
销售劳务	-	-
合 计	152,975.20	100.00

二、资产情况分析

（一）土地使用权

截至 2017 年末公司存货中土地使用权明细表

土地 编号	土地位置	土地证号	土地性 质	设定用途	是否抵押	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
1	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2015) 第 32 号	出让	商住	抵押	147,772.48	22,100.00
2	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2012) 第 40 号	出让	商住	抵押	180,743.33	29,800.00
3	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2014) 第 21 号	出让	商住	抵押	123,333.33	23,814.09
4	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2014) 第 23 号	出让	商住	抵押	66,906.67	12,010.56
5	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2011) 第 31 号	出让	住宅	抵押	216,681.64	42,447.93
6	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2011) 第 38 号	出让	住宅	抵押	156,438.44	30,646.29
7	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2011) 第 37 号	出让	住宅	抵押	146,456.32	28,690.79
8	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2012) 第 46 号	出让	住宅	抵押	151,390.04	35,591.80
9	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2012) 第 45 号	出让	住宅	抵押	111,372.95	25,927.62
10	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2012) 第 47 号	出让	住宅	抵押	176,711.82	41,474.26
11	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2012) 第 41 号	出让	住宅	抵押	114,509.73	26,669.32
12	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2010) 第 02 号	出让	住宅	否	147,730.40	11,823.00
13	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2010) 第 03 号	出让	商用	否	83,431.93	6,677.00
14	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2011) 第 001 号	出让	住宅	否	30,315.88	4,100.00
15	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2011) 第 002 号	划拨	住宅	否	26,695.50	1,400.00
16	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2014) 第 22 号	出让	住宅	否	19,520.00	10,230.00
		安高新国用(2014) 第 25 号	出让	住宅	否	40,470.19	
17	安康高新技术 产业开发区	安高新国用(2012) 第 002 号	划拨	住宅	否	45,522.31	2,450.00
18	安康高新技术 产业开发区	安国用(2015)第 5920 号	出让	商服	否	10,054.78	25,106.25

		陕（2016）安康市（高新）不动产权第 1000001 号	出让	住宅	否	112,834.17	
19	安康高新技术 产业开发区	安国用（2015）第 5917 号	出让	商服	否	14,729.82	9,172.15
		安国用（2015）第 5918 号	出让	住宅	否	11,145.30	
		陕（2018）安康市（高新）不动产权第 0000001 号	出让	住宅	否	15,088.88	
20	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(042)-420			否	21,809.00	3,828.51
21	安康高新技术 产业开发区	陕（2017）安康市（高新）不动产权第 1001039 号	出让	城镇单一住宅	否	45,134.99	6,036.83
22	安康高新技术 产业开发区	安高新国用（2013）第 20 号	出让	综合	抵押	25,018.43	7,751.78
23	安康高新技术 产业开发区	安高新国用（2013）第 22 号	出让	住宅	否	53,910.09	21,992.56
		安高新国用（2013）第 23 号	出让	商业	否	11,344.64	
		安高新国用（2013）第 24 号	出让	商业	否	24,768.98	
24	安康高新技术 产业开发区	陕（2017）安康市（高新）不动产权第 1001302 号	出让	住宅	否	33,929.03	16,350.00
		陕（2017）安康市（高新）不动产权第 1001303 号	出让	住宅	否	54,200.58	
		陕（2017）安康市（高新）不动产权第 1001304 号	出让	住宅	否	2,030.11	
25	安康高新技术 产业开发区	安高新国用（2011）第 44 号	出让	商服	否	180,000.90	1,824.00
26	安康高新技术 产业开发区	莲花湾土地	划拨	住宅、商业	否	1,137,333.33	153,653.73
27	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(049)-1004	划拨	街巷用地	否	8,217.33	554.666
28	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(054)-1005	划拨	街巷用地	否	6,815.33	460.047
29	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(056)-1000	划拨	街巷用地	否	13,740.00	927.443
30	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(049)-1003	划拨	街巷用地	否	10,273.33	693.456

31	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(053)- 1003	划拨	街巷用地	否	22,292.00	1,504.707
32	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(054)- 1001	划拨	街巷用地	否	3,562.00	240.439
33	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(050)- 1000	划拨	街巷用地	否	24,839.33	1676.67
34	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(049)- 1002	划拨	街巷用地	否	31,569.33	2,130.931
35	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(052)- 1002	划拨	街巷用地	否	25,063.33	1,691.795
36	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(052)- 1003	划拨	街巷用地	否	23,862.67	1,610.694
37	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(049)- 1006	划拨	街巷用地	否	15,364.67	1,037.102
38	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(049)- 1005	划拨	街巷用地	否	63,802.67	3,062.525
39	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(049)- 1001	划拨	街巷用地	否	2,819.33	135.344
40	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(052)- 1006	划拨	街巷用地	否	53,466.00	3,608.976
41	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(056)- 1001	划拨	街巷用地	否	11,001.33	742.607
42	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(056)- 1002	划拨	街巷用地	否	19,968.00	1,347.845
43	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(054)- 1006	划拨	街巷用地	否	7,060.67	476.603
44	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(054)- 1003	划拨	街巷用地	否	10,884.00	734.669
45	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(054)- 1004	划拨	街巷用地	否	10,888.00	734.94
46	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(052)- 1004	划拨	街巷用地	否	16,184.67	1,092.465
47	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(052)- 1005	划拨	街巷用地	否	34,168.67	2306.4
48	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(043)- 1000	划拨	街巷用地	否	15,392.00	1038.98
49	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(054)- 1000	划拨	街巷用地	否	37,157.33	2508.12
50	安康高新技术 产业开发区	陕（2017）安康市 （高新）不动产权 第 1001159 号	出让	其他商品住 房用地、批 发零售用地	否	51,506.34	9,820.00
51	安康高新技术 产业开发区	陕（2017）安康市 （高新）不动产权 第 1001158 号	出让	其他商品住 房用地、批 发零售用地	否	54,182.42	10,050.00

52	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(042)- 1005	出让	其他商品住 房用地、批 发零售用地	否	83,748.15	16,432.00
53	安康高新技术 产业开发区	陕（2018）安康市 （高新）不动产权 第 0000065 号	出让	商务金融用 地	否	10,883.20	2,827.00
54	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(058)- 1002	出让	科教用地	否	12,352.31	1,030.00
55	安康高新技术 产业开发区	陕（2018）安康市 （高新）不动产权 第 0000066 号	出让	其他商品住 房用地、批 发零售用地	否	5,812.81	460.00
56	安康高新技术 产业开发区	AK001-001-(046)- 1001	出让	商务金融用 地	否	11,392.10	2,226.00
57	安康高新技术 产业开发区	陕（2016）安康市 （高新）不动产权 第 1000002 号	出让	住宅用地	否	133,760.89	14,030.00
58		土地契税及印花税					1,915.11
合计						4,207,743.51	676,685.24

截至 2017 年末公司存货中土地使用权明细表（续）

土地编号	土地证号	入账方式	取得方式	单价 (万元/亩)	缴纳土地出让 金(万元)
1	安高新国用（2015）第 32 号	评估法	政府注入	99.70	2,100.00
2	安高新国用（2012）第 40 号	评估法	政府注入	109.92	29,800.00
3	安高新国用（2014）第 21 号	评估法	政府注入	128.72	34,000.00
4	安高新国用（2014）第 23 号	评估法	政府注入	119.67	14,100.00
5	安高新国用（2011）第 31 号	评估法	政府注入	130.60	42,250.00
6	安高新国用（2011）第 38 号	评估法	政府注入	130.60	30,550.00
7	安高新国用（2011）第 37 号	评估法	政府注入	130.60	28,600.00
8	安高新国用（2012）第 46 号	评估法	政府注入	156.73	36,320.00
9	安高新国用（2012）第 45 号	评估法	政府注入	155.20	26,720.00
10	安高新国用（2012）第 47 号	评估法	政府注入	156.47	42,400.00
11	安高新国用（2012）第 41 号	评估法	政府注入	155.27	27,520.00
12	安高新国用（2010）第 02 号	成本法	招拍挂	53.35	11,823.00
13	安高新国用（2010）第 03 号	成本法	招拍挂	53.35	6,677.00
14	安高新国用（2011）第 001 号	成本法	招拍挂	90.16	4,100.00
15	安高新国用（2011）第 002 号	评估法	划拨	34.96	1,400.00
16	安高新国用（2014）第 22 号	成本法	招拍挂	113.69	10,230.00

	安高新国用（2014）第 25 号	成本法	招拍挂	113.69	
17	安高新国用（2012）第 002 号	评估法	划拨	35.88	2,450.00
18	安国用（2015）第 5920 号	成本法	招拍挂	136.20	25,106.00
	陕（2016）安康市（高新）不动产权第 1000001 号	成本法	招拍挂	136.20	
19	安国用（2015）第 5917 号	成本法	招拍挂	149.27	9,172.00
	安国用（2015）第 5918 号	成本法	招拍挂	149.27	
	陕（2018）安康市（高新）不动产权第 0000001 号	成本法	招拍挂	149.27	
20	AK001-001-(042)-420	成本法	招拍挂	117.03	3,717.00
21	陕（2017）安康市（高新）不动产权第 1001039 号	成本法	招拍挂	89.17	5,861.00
22	安高新国用（2013）第 20 号	成本法	招拍挂	206.56	7,755
23	安高新国用（2013）第 22 号	成本法	招拍挂	162.86	21,352.00
	安高新国用（2013）第 23 号	成本法	招拍挂	162.86	
	安高新国用（2013）第 24 号	成本法	招拍挂	162.86	
24	陕（2017）安康市（高新）不动产权第 1001302 号	成本法	招拍挂	120.88	16,350.00
	陕（2017）安康市（高新）不动产权第 1001303 号	成本法	招拍挂	120.88	
	陕（2017）安康市（高新）不动产权第 1001304 号	成本法	招拍挂	120.88	
25	安高新国用（2011）第 44 号	成本法	招拍挂	6.76	1,824.00
26	莲花湾土地	评估法	政府注入	90.07	否
27	AK001-001-(049)-1004	成本法	划拨	45.00	否
28	AK001-001-(054)-1005	成本法	划拨	45.00	否
29	AK001-001-(056)-1000	成本法	划拨	45.00	否
30	AK001-001-(049)-1003	成本法	划拨	45.00	否
31	AK001-001-(053)-1003	成本法	划拨	45.00	否
32	AK001-001-(054)-1001	成本法	划拨	45.00	否
33	AK001-001-(050)-1000	成本法	划拨	45.00	否
34	AK001-001-(049)-1002	成本法	划拨	45.00	否
35	AK001-001-(052)-1002	成本法	划拨	45.00	否
36	AK001-001-(052)-1003	成本法	划拨	45.00	否
37	AK001-001-(049)-1006	成本法	划拨	45.00	否
38	AK001-001-(049)-1005	成本法	划拨	45.00	否
39	AK001-001-(049)-1001	成本法	划拨	45.00	否

40	AK001-001-(052)-1006	成本法	划拨	45.00	否
41	AK001-001-(056)-1001	成本法	划拨	45.00	否
42	AK001-001-(056)-1002	成本法	划拨	45.00	否
43	AK001-001-(054)-1006	成本法	划拨	45.00	否
44	AK001-001-(054)-1003	成本法	划拨	45.00	否
45	AK001-001-(054)-1004	成本法	划拨	45.00	否
46	AK001-001-(052)-1004	成本法	划拨	45.00	否
47	AK001-001-(052)-1005	成本法	划拨	45.00	否
48	AK001-001-(043)-1000	成本法	划拨	45.00	否
49	AK001-001-(054)-1000	成本法	划拨	45.00	否
50	陕（2017）安康市（高新）不动产权第 1001159 号	成本法	招拍挂	127.10	9,820.00
51	陕（2017）安康市（高新）不动产权第 1001158 号	成本法	招拍挂	123.66	10,050.00
52	AK001-001-(042)-1005	成本法	招拍挂	130.81	16,432.00
53	陕（2018）安康市（高新）不动产权第 0000065 号	成本法	招拍挂	173.17	2,827.00
54	AK001-001-(058)-1002	成本法	招拍挂	55.59	1,030.00
55	陕（2018）安康市（高新）不动产权第 0000066 号	成本法	招拍挂	52.76	460.00
56	AK001-001-(046)-1001	成本法	招拍挂	130.27	2,226.00
57	陕（2016）安康市（高新）不动产权第 1000002 号	成本法	招拍挂	127.10	9,820.00
58	土地契税及印花税				
	合计	-	-	-	-

（二）投资性房地产

投资性房地产科目下房权证一览表

证载用途	账面价值 (万元)	房屋所有权证号	坐落	单价(元/ 平方米)	资产状 况	面积 (m ²)	入账方 式
其他房屋 多功能用 房	64,817.16	H405601-01-0-1	安康市汉滨区 高新区安康大 道与花园大道 交汇处 1 幢	8,921.46	出租、 未抵押	76,804.72	评估法

（三）主要在建工程项目

2017年末账面价值最大的五项在建工程

序号	项目名称	项目类型	建设期限(年)	是否为政府代建	账面价值(万元)
----	------	------	---------	---------	----------

1	波尔多庄园	商品住宅	3	否	11,659.71
2	创新一路	道路	3	是	10,867.94
3	创新东路	道路	3	是	9,832.16
4	初级中学	学校	2	是	9,030.94
5	秦岭大道	道路	3	是	8,020.98

（四）应收款项

2017年末应收账款、其他应收款中欠款金额前五名

序号	欠款单位	入账科目	入账价值（万元）	账龄	性质
1	陕西安康高新技术产业开发区管委会	应收账款	167,679.70	0-4 年	工程建设项目回购款等
1	安康市龙翔教育兴业有限公司	其他应收款	26,800.00	1 年以上	往来款
2	安康市高新中学有限公司	其他应收款	5,500.00	1 年以内	往来款
3	陕西安康高新翰林文化产业有限公司	其他应收款	3,000.00	1-2 年	往来款
4	陕西镇坪县桂花水能有限公司	其他应收款	3,000.00	2-3 年	往来款
5	安康市华坤农业旅游发展有限公司	其他应收款	3,000.00	1-2 年	往来款

注：发行人没有长期应收款和除上述所列款项外的其他占比超过净资产10%的应收账款和其他应收款。

（五）公益性资产

发行人资产中没有政府机关、公园、学校等公益性资产及储备土地使用权。

（六）最近三年评估价值入账主要资产情况

2015 年，根据安康高新技术产业开发区管理委员会文件注入土地资产增加存货 153,653.73 万元，根据安康高新技术产业开发区管理委员会文件注入高新区数字化创业中心大楼增加投资性房地产 68,521 万元。最近三年，除上述资产外无其他评估价值入账资产。

上述账务处理符合《企业会计准则》或国家相关会计制度的规定。

三、负债情况分析

（一）主要有息负债

截止 2017 年末，发行人有息负债余额为 55.24 亿元，其中余额最大的十项债务如下：

2017年末最大的10项有息负债

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	14 安康高新债债券持有人	企业债	7.4 亿元	8.78%	2014.9.17-2021.9.17	抵押
2	浦银安盛基金管理有限公司	长期借款	8 亿元	6.70%	2016.9.8-2023.9.1	无
3	国投泰康信托有限公司	长期借款	7.84 亿元	4.35%	2016.3.8-2018.3.7	8 亿定期存单质押
4	中国建设银行股份有限公司安康分行	长期借款	6.65 亿元	4.75%	2017.4.1-2027.3.21	信用
5	进出口银行陕西省分行营业部	长期借款	2.77 亿元	4.75%	2016.7.6-2018.7.6	保证
6	国家开发银行	长期借款	2.69 亿元	4.64%	2014.5.30-2029.5.29	信用
7	国开发展基金有限公司	长期借款	2.03 亿元	1.20%	2015.9.30-2035.9.29	信用
8	中国农业发展银行安康市分行营业部	长期借款	2 亿元	6.48%	2014.11.28-2019.11.27	抵押
9	进出口银行陕西省分行营业部	长期借款	1.35 亿元	4.9%	2015.4.22-2023.4.6	保证
10	进出口银行陕西省分行营业部	长期借款	1.2 亿元	4.75%	2017.8.29-2019.8.28	保证

发行人不存在高利融资行为，即不存在超过同期、同期限银行贷款基准利率 2 倍的有息负债。发行人承诺未来不进行高利融资。

（二）债务偿还压力测算

以 2017 年末存续债务测算的债券存续期有息负债本金偿还压力

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
银行借款偿还规模	116,889.20	38,037.50	23,815.50	14,815.50	14,815.50	15,127.55	15,603.78	15,516.78
信托计划偿还规模	78,400.00							
已发行债券偿还规模	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00				
其他债务偿还规模	12,620.00	864.00	1,113.00	21,115.00	21,115.00	41,115.00	1,115.00	1,115.00
本次债券偿付规模				14,600.00	14,600.00	14,600.00	14,600.00	14,600.00
合计	225,909.20	56,901.50	42,928.50	68,530.50	50,530.50	70,842.55	31,318.78	31,231.78

由于本次债券从第三年起等额偿还本金，因而分摊至每年的偿还压力不大，存续期内压力最大的年份为 2023 年（不含 2018 年），当

年偿还的债务金额为 7.08 亿元，但是届时本次债券的募集资金投资项目的效益将发挥，能产生收益用于偿付本息。

四、对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司对外担保明细如下：

公司对外担保情况

对外担保单位名称	担保类型	担保方式	担保期限	担保金额 (万元)	反担保措施
陕西华银科技股份有限公司	贷款	保证	2015.12.24-2020.12.23	4,000.00	厂房、设备
陕西安康高新区世纪大道建设有限公司	贷款	抵押【安高新国用（2015）第 32 号】 土地使用权	2016.12.23-2026.12.22	22,950.47	否
安康市龙翔教育兴业有限公司	贷款	抵押【安高新国用（2013）第 20 号】 土地使用权	2014.1.10-2019.1.9	8,105.97	学府新天地的商品房
安康市高新中学有限公司	贷款	保证	2017.3.18-2022.3.17	18,000.00	否
合计				53,056.44	

发行人没有为其他企业发行债券提供担保，没有为公开发行的项目收益债做差额补偿人的情形。

五、受限资产情况

截至 2017 年末，公司的受限资产如下：

2017 年末公司受限资产情况

资产名称	账面价值 (万元)	受限期限	备注
安高新国用（2012）第 40 号	29,800.00	2013.8.8--2023.8.7	国开行付家河河堤治理项目 1.4 亿元 10 年期贷款
安高新国用（2014）第 21 号	23,814.09	2015.4.22--2023.4.21	进出口银行数字化创业中心建设项目 1.5 亿元 8 年期贷款
安高新国用（2014）第 23 号	12,010.56	2015.4.22--2023.4.21	进出口银行数字化创业中心建设项目 1.5 亿元 8 年期贷款
安高新国用（2011）第 31 号	42,447.93	2014.9.17--2021.9.16	发债抵押
安高新国用（2011）第 38 号	30,646.29	2014.9.17--2021.9.16	发债抵押
安高新国用（2011）第 37 号	28,690.79	2014.9.17--2021.9.16	发债抵押
安高新国用（2012）第 46 号	35,591.80	2014.9.17--2021.9.16	发债抵押
安高新国用（2012）第 45 号	25,927.62	2014.9.17--2021.9.16	发债抵押
安高新国用（2012）第 47 号	41,474.26	2014.9.17--2021.9.16	发债抵押

安高新国用（2012）第 41 号	26,669.32	2014.9.17--2021.9.16	发债抵押
安高新国用（2013）第 20 号	7,751.78	2014.1.10-2019.1.9	高新国际中学建设项目长安银行 9000 万元贷款
安高新国用（2015）第 32 号	22,100.00	2016-12-23-2026-12-22	为陕西安康高新区世纪大道建设有限公司担保借款 22,950.47 万元

六、最近一年关联交易情况

（一）关联方

1、控股股东与实际控制人

公司控股股东为安康市人民政府国有资产监督管理委员会，实际控制人为安康高新技术产业开发区管理委员会。

2、子公司

子公司信息参见“第八条 发行人基本情况”之“五、发行人子公司情况”。

（二）关联交易情况

项目名称	关联方	2017 年末余额		2016 年末余额	
		账面余额 (万元)	坏账准备	账面余额 (万元)	坏账准备
应收账款	安康市高新区开发区管委会	1,676,79.70		1,916,40.80	

截至 2017 年末，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2018年末，发行人发行的未到期债务融资工具情况如下：

发行未到期的债务融资工具

证券类型	证券简称	发行日期	发行规模 (亿元)	余额 (亿元)	当期利率 (%)	发行期限 (年)
企业债券	14安康高新债	2014-09-17	9.00	5.40	8.78	7

发行人发行的14安康高新债募集资金已全部使用完毕，其中2.00亿元用于花园社区，4.00亿元用于居尚现代城一期和二期，3.00亿元用于居尚现代城三期。

发行人无信托计划、中期票据、短期融资券、资产证券化、保险债权计划、理财产品及其他私募债权品种。

发行人未采取代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

第十二条 募集资金用途

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

一、本次发债募集资金拟投资项目情况

本次债券募集资金总额7.3亿元，其中4.4亿元用于安康高新区标准化厂房和总部企业基地项目建设，2.9亿元用于补充营运资金。

本次债券募集资金拟投资项目情况表

序号	项目名称	项目投资额 (万元)	本次债券预计投入额 (万元)	占该项目投资 额比例(%)
1	安康高新区标准化厂房和总部企业基地项目	93,049.75	44,000.00	47.29
2	补充营运资金		29,000.00	
合 计		93,049.75	73,000.00	

（一）安康高新区标准化厂房和总部企业基地项目基本情况

1、项目概况

安康高新区标准化厂房和总部企业基地项目是安康市为推动区域经济发展，借鉴发达地区先进经验，通过产业园区的窗口作用、示范作用和带动作用，推动安康高新区经济结构的优化升级、加快区域经济发展和提高城市化水平，而推动建设的项目。

本项目包括建设标准化厂房、经济与科技研发中心。该项目建设总建筑面积为32.35万平方米，其中：1）安康高新区付家河生态标准化厂房位于安康高新区付家河西岸，高新七路东侧316国道以北，建设标准化厂房及配套设施面积13.21万平方米；2）安康高新区总部经济与科技研发中心位于陕西省安康市国家高新区高新大道东侧，学府路以北，建设经济与科技研发中心总建筑面积19.14万平方米，其中：必要配套部分：公寓综合服务楼52,973.57 m²；办公综合服务楼26,675.91 m²；大型停车场8,520 m²；商业配套部分：单身公寓29,797.63

m²；专家公寓19,200m²；低密度独栋办公楼19,584m²；商务办公楼9,680m²；酒店25,000m²。

本次债券的募集资金仅用于安康高新区付家河生态标准化厂房和安康高新区总部经济与科技研发中心必要配套部分的建设，不用于安康高新区总部经济与科技研发中心商业配套部分的建设。

该项目的建设主体为发行人。该项目的总投资为93,049.75万元，项目预计工期2年。该项目已于2016年8月开工，截至2018年4月末已完成投资4.53亿元。

主要项目文件

文件类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
投资管理	安康高新区经济发展科技局关于安康高新区创业孵化和科技创新产业园项目可行性研究报告的批复	安高新经科发[2016]154号	安康高新区经济发展科技局	2016年5月12日	项目总投资为93,049.75万元
	安康高新区经济发展科技局关于安康高新区创业孵化和科技创新产业园项目更名的批复	安高新经科发[2017]16号	安康高新区经济发展科技局	2017年2月20日	项目名称更改为安康高新区标准化厂房和总部企业基地项目
土地	关于安康高新区创业孵化、科技创新产业园项目用地的预审意见	安高新国土资发[2016]30号	安康市国土资源局高新分局	2016年2月2日	同意项目通过预审；项目用地规模应控制在12.6633公顷
	关于安康高新区创业孵化、科技创新产业园项目用地的预审意见	安高新国土资发[2016]31号	安康市国土资源局高新分局	2016年2月2日	同意项目通过预审；项目用地规模应控制在14.1167公顷
环评	安康高新区环境保护局关于安康高新区创业孵化、科技创新产业园项目环境影响报告表的批复	安高新环发[2016]34号	安康高新区环境保护局	2016年4月14日	同意项目建设，项目建成后要按规定申请工程竣工环境保护验收
规划	建设工程规划许可证	安高新[2016]建字第13号	安康高新区规划建设局	2016年6月27日	总建筑面积323,540.59平方米

文件类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
能评	安康高新区经济发展科技局关于安康高新区创业孵化和科技创新产业园项目节能评估报告书的批复	安高新经科发[2016]153号	安康高新区经济发展科技局	2016年4月7日	同意项目通过节能审查
稳评	安康高新区社会治安综合治理委员会办公室关于安康高新区创业孵化和科技创新产业园社会稳定风险评估报告的批复	安高新综治办[2016]1号	安康高新区社会治安综合治理委员会办公室	2016年4月18日	项目社会稳定风险防范、化解措施可行

2、项目建设的必要性与社会效益

本项目建设与陕西省及安康市经济社会发展十三五规划一脉相承，特别是符合当前与今后陕西省、安康市及安康国家高新区经济发展要求，有利于进一步促进安康国家高新区并带动陕南及全省经济社会发展，顺应国际经济发展潮流，属于安康市、陕西省、秦巴山区领先发展的项目。项目建设区位条件优越，极大程度的发挥了安康的生态、区位、人力资源等优势条件，其市场发展空间广阔，投资回收有保障。该项目不仅将为未来企业的入住提供一个功能齐全的硬件平台，而且也将成为推进高新区发展的示范窗口，大幅度增加社会就业。项目完成后将成为安康高新区技术创新和管理创新的策源地。将充分发挥高新区产业聚集区的功能，为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施。同时，该项目的实施能有效刺激和带动其他相关产业的发展，对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。另外，该项目非常重视环境保护及生态化建设，园区以高新技术企业为主，以资源高效利用为核心，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型工业区，合发展陕南循环经济，构建资源节约型经济社会的精神。

综上所述，本项目的建设，有利于生态环境建设和经济发展结合起来，处理好长远与眼前、全局与局部的关系，促进生态效益、经济

效益和社会效益的协调统一。

3、项目的盈利性分析

根据安徽环球工程咨询有限公司西安分公司和陕西华泰工程项目管理有限公司编制的项目可行性研究报告，本项目内部收益率为7.22%，高于4%的基准收益率，财务净现值为10,346.47万元，投资回收期为6.13年，项目盈利情况良好。

二、本次债券募集资金使用计划及管理制度

公司将对本次债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务部负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。

如本次债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，公司将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。在募集资金使用过程中，公司将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。一方面，公司将合理安排资金使用计划，减少资金闲置；另一方面，对于确已出现的暂时性资金闲置和节余资金，公司将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。公司严格对募集资金进行管理，实行专款专用，以保障投资者利益。

第十三条 偿债保障措施

一、自身偿债能力

本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流入。按照合并报表口径，2015年度、2016年度及2017年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为123,974.15万元、281,485.67万元及455,911.87万元。

地方政府的支持是本次债券还本付息资金的重要补充。近年来，当地政府在财政补贴、资产注入方面给予了公司较大的支持，在政府补助方面，2015年、2016年和2017年，公司分别收到政府补助1.65亿元、1.56亿元和1.59亿元，在资产注入方面，政府注入土地资产增加公司资本公积15.37亿元、注入高新区数字化创业中心大楼增加公司资本公积6.85亿元，未来地方政府仍将给予发行人一定的支持，可为本次债券的还本付息提供一定的保障。

二、项目收益测算

（一）财务评价依据

1、国家发展和改革委员会、建设部2006年7月颁布实施的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》。

2、国家最新的财税制度、会计制度和行业有关规定及本项目的具体情况。

（二）财务评价基础数据的选择

1、基准收益率

本项目财务基准折现率确定为4%。

2、项目计算期

本项目计算期设定为20年，其中建设期2年，运营期18年。

3、外部融资条件

本项目投资贷款年利率按4.5%计算，偿还期5年，宽限期2年。

4、投资及使用计划

项目总投资93,049.75万元，其中工程费用86,525.15万元，包括土地费用14,059.50万元，标准化厂房建安工程费23,136.41万元，总部经济与科技研发中心建安工程费49,329.24万元；另有工程建设其他费用、基本预备费和建设期贷款利息合计6,524.60万元。具体明细如下：

项目投资明细表

建设内容	建筑面积（平方米）	建设造价（万元）
一、标准化厂房及配套设施	132,109.48	33,211.96
二、总部经济与科技研发中心	191,431.11	59,837.79
（一）必要配套	88,169.48	30,482.13
1、公寓综合服务楼	52,973.57	15,840.14
2、办公综合服务楼	26,675.91	8,119.20
3、大型停车场	8,520.00	1,801.60
4、绿化、道路广场、地上停车场		4,721.19
（二）商业配套	103,261.63	29,355.66
1、单身公寓	29,797.63	8,910.08
2、专家公寓	19,200.00	5,741.18
3、低密度独栋办公楼	19,584.00	5,018.62
4、商务办公楼	9,680.00	2,661.05
5、酒店	25,000.00	7,024.73
项目总投资	323,540.59	93,049.75

项目投资进度为第一年投资45,793.62万元，第二年投资47,256.13万元。

5、收入、税金及附加估算

本项目为安康高新区标准化厂房和总部企业基地项目，项目建成后，80%的建筑出让，20%的建筑用于出租。因此，项目的收入分为出租收入和出让收入两部分。本着谨慎性原则，用于出租的面积每年按80%的出租率计算出租收入。

本项目运营期的收入主要由标准化厂房的出售和出租收入，以及

总部经济与科技研发中心的出售和出租收入，以及固定资产余值回收收入构成，具体测算情况如下：

收入测算表

单位：万元

序号	项目	第 1 年至第 2 年	第 3 年至第 7 年	第 8 年至第 19 年	第 20 年
1	标准化厂房	0	9,329.76	472.39	472.39
1.1	出让收入（万元）	0	8,857.36		
	出让数量（m ² ）	0	19,683.03		
	单价（元/m ² ）	0	4,500.00		
1.2	出租收入	0	472.39	472.39	472.39
	出租数量（m ² ）	0	19,683.03	19,683.03	19,683.03
	单价（元/m ² ）	0	240.00	240.0	240.0
2	总部经济与科技研发中心	0	16,355.87	1,102.64	1,102.64
2.1	出让收入（万元）	0	15,253.23		
	出让数量（m ² ）	0	30,628.98		
	单价（元/m ² ）	0	4,980.00		
2.2	出租收入	0	1,102.64	1,102.64	1,102.64
	出租数量（m ² ）	0	30,628.98	30,628.98	30,628.98
	单价（元/m ² ）	0	360.00	360.00	360.00
3	固定资产余值回收				2,515.60
4	收入合计	0	25,685.63	1,575.04	4,090.64

（三）财务评价指标的计算

按照《方法与参数》的有关规定，本项目盈利能力指标计算了项目财务内部收益率、项目财务净现值、项目投资回收期指标。

经计算，本项目在设定的计算期内年平均营业收入为6815.17万元，年平均利润总额5,230.78万元。

1、财务内部收益率（FIRR）

按照第三版《建设项目经济评价方法与参数》的规定，财务内部收益率（FIRR）是指项目在整个计算期内各年净现金流量现值累计等于零时的折现率，经计算，本项目全部投资财务内部收益率（FIRR）为7.22%，略高于本项目设定的4%的财务基准收益率。其计算公式如下：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

（式中：CI 为现金流入，CO 为现金流出，下同）

2、项目财务净现值（FNPV）

按照第三版《建设项目经济评价方法与参数》的规定，财务净现值（FNPV）是指按行业的基准收益率或设定的折现率，将项目计算期内各年净现金流量折现到建设期初的现值之和，本项目全部投资财务净现值（FNPV）计算结果分别为10,346.47万元。

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + I_c)^{-t}$$

（式中 I_c 为基准收益率，本项目为4%）

3、投资回收期（pt）

按照第三版《建设项目经济评价方法与参数》的规定，投资回收期（pt）是指以项目的净收益抵偿全部投资所需要的时间，经计算，本项目全部投资投资回收期（pt）为6.13年。其计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{投资回收期} &= \text{累计净现金流量开始出现正值年份数} - 1 \\ &+ \text{上年累计净现金流量的绝对值} / \text{当年净现金流量} \end{aligned}$$

根据可行性研究报告的数据，不考虑折旧和利息费用后，本项目的收益测算情况如下：

安康高新区标准化厂房和总部企业基地项目收益测算

单位：万元

年份	债券存续期							运营期	
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
项目收入	25,686	25,686	25,686	25,686	25,686	1,575	1,575	1,575	1,575
运营成本及费用	193	193	193	193	193	193	193	193	193
营业税金及附加	832	832	832	832	832	51	51	51	51
净收益（含折旧和利息费用）	24,660	24,660	24,660	24,660	24,660	1,331	1,331	1,331	1,331
年份	运营期								
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

项目收入	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	4,091
运营成本及费用	193	193	193	193	193	193	193	193	193
营业税金及附加	51	51	51	51	51	51	51	51	51
净收益（含折旧和利息费用）	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	3,847

债券存续期内项目净收益为12.46亿元，可以覆盖项目总投资。

存续期内按7.5%的票面利率测算，本次债券须支付的本息金额合计10.04亿元，项目收益可以完全覆盖债券本息支付金额。

本次债券存续期偿还压力测算

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
本次债券本息偿付规模	5,475	5,475	20,075	18,980	17,885	16,790	15,695
项目收入	25,686	25,686	25,686	25,686	25,686	1,575	1,575
项目净收益	24,660	24,660	24,660	24,660	24,660	1,331	1,331

三、增信安排

发行人已安排重庆兴农担保集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人概况

1、基本情况

重庆兴农担保集团有限公司基本情况

公司名称：	重庆兴农担保集团有限公司
法定代表人：	刘壮涛
注册资本：	人民币 300,000 万元
成立日期：	2011 年 8 月 31 日
公司地址：	重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

担保人重庆兴农担保集团有限公司（以下简称“重庆兴农担保集团”）是经重庆市委市政府批准，由重庆市国资委牵头组建的，A级骨干全资国有企业，其中重庆渝富集团占股60%，重庆水务资产管理公司和重庆城市建设投资公司分别占股20%。主要经营范围为：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，

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（按许可证核定期限经营）。

2、经营情况

重庆兴农担保集团注册资本金30亿元；截止到2017年底，兴农担保集团总资产223.73亿元、净资产97.69亿元；已与30余家在渝银行等金融机构建立了合作关系，授信总规模超500亿元；已取得全国六家主要评级机构AA+级以上的资本市场信用评级；全体系计提两项拨备（担保赔偿准备金、未到期责任准备金）14.17亿元，拨备覆盖率达133.4%；兴农担保连续4年被评为“融资性担保公司十强”，连续5年被评为“金融工作特别贡献奖”。

重庆兴农担保集团经审计2015年度财务报告（天健渝审[2016]19号）、2016年度度财务报告（天健渝审[2017]70号）和2017年度度财务报告（重康会表审报字（2018）第41-1号）的主要财务数据如下：

重庆兴农担保集团有限公司主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
资产总计	2,237,309.94	1,563,081.01	699,571.96
负债总计	1,260,418.84	688,554.82	230,197.11
所有者权益合计	976,891.10	874,526.19	469,374.84
营业总收入	61,172.91	63,625.09	69,599.68
利润总额	18,277.22	22,369.84	27,964.07
净利润	14,844.57	18,689.14	21,852.03
资产负债率	56.34%	0.44	0.33
净资产收益率	0.02	0.03	0.05
流动比率	3.02	2.57	2.64
速动比率	2.31	1.68	1.77

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、资产负债率=总负债/总资产
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=（流动资产-存货-预付账款-其他流动资产）/流动负债

4、净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初余额+所有者权益期末余额）/2]

3、行业地位

重庆兴农担保集团是全国首家主司农村产权抵押融资的政策性农业信贷担保机构，是重庆市委市政府为统筹城乡发展、深化农村金融改革，加快现代农业发展，实现农民脱贫致富一项重大举措。兴农担保集团组建目的是要着力解决农村融资难、融资贵难题，以盘活农村产权资源，发现农村资产价值，充分发挥融资担保增信杠杆作用，公信力高，市场地位显著，有利于集团业务的快速拓展

4、竞争优势

（1）领先涉农担保市场

重庆兴农担保集团成立以来，始终坚持服务“三农”己任，全力解决“三农”融资难、融资贵问题取得了显著成效。一是有效引导大量金融资本投向“三农”。着重为农业企业、专业合作社、股份合作社、家庭农场、农户发展现代农业和各区县推进农村基础设施建设提供融资增信服务。截止到2017年末，重庆兴农担保集团担保责任余额2,842,860.09万元，其中：融资性担保余额3,646,852.32万元，非融资性担保余额195,907.77万元。截止2017年6月，兴农担保集团累计担保发生额732.99亿元，其中累计实现涉农担保21,350笔、515.82亿元，涉农金额比重达70.4%，涉农担保市场占有率居全市第一，带动帮扶上百万户贫困农民增收致富。二是有效发挥金融扶贫生力军作用。已主动参与相关区县扶贫攻坚工作，针对性制订了精准扶贫金融政策，目前已为贫困地区、贫困主体融资近50亿元。三是有效拓宽农村金融工作思路。已设立农村金融研究所，不断加强与科研机构合作，全面深化了“三农”问题分析研究，创新推行农业集群及批发担保业务开发模式，探索“担保+投资”金融服务模式，不断积累丰富涉农产业

开发经营经验。

（2）公司体系规范，业务全面整合

重庆兴农担保集团按照“1+N+X”模式构建起多层次、广覆盖、可复制的农业政策性融资担保综合服务体系。集团本部现设有12个部门，1家骨干子企业、26家区县公司、5家全资及控（参）股子公司。集团本部现有员工112人，全体系员工近600人。

重庆兴农担保集团以融资担保业务为核心，完善了价格评估、资产管理、小额信贷、互联网金融、电子商务等服务功能，同时涉足股权投资、基金管理、管理咨询、财务顾问等投行业务。能够为广大“三农”客户提供全方位、全过程的金融服务，能够有效发现农村资产价值，引导金融机构扩大农村信贷供给，规范农村金融市场秩序和控制农村信用风险。

（二）担保人资信情况

2018年6月13日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具2018年主体长期信用跟踪评级报告（鹏信评[2018]跟踪第[633]号01），评定重庆兴农担保集团有限公司的主体信用等级为AAA级，评级展望为“稳定”。

（三）累计担保余额

截至2017年末，重庆兴农担保集团担保余额384.29亿元，累计担保发生额895.33亿元，担保放大倍数3.73倍。上述担保事项均经过公司风险控制委员会集体决策作出。

（四）担保人财务数据

担保人经重庆康华会计师事务所有限责任公司审计的2017年12月31日合并资产负债表、合并利润表、现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日
资产：	
货币资金	5,062,898,212.51
以公允价值计算且其变动计入当期损益的金融资产	62,500,000.00
应收账款	1,836,996,663.55
预付款项	389,449.40
应收保费	6,129,839.50
应收利息	1,630,379.70
其他应收款	620,347,631.73
其他流动资产	2,335,128,699.44
可供出售金融资产	105,447,850.00
持有至到期投资	517,675,297.31
长期股权投资	73,091,929.36
固定资产	121,858,093.39
固定资产清理	0.00
无形资产	1,961,299.40
长期待摊费用	856,042.25
递延所得税资产	192,186,690.81
其他非流动资产	11,413,573,421.77
资产合计	22,373,099,427.97
负债：	
短期借款	50,000,000.00
应付账款	14,300,338.56
预收款项	203,722,125.90
应付职工薪酬	40,777,169.37
应交税费	64,260,369.92
应付股利	40,161,638.27
其他应付款	652,493,281.48
保险合同准备金	1,561,219,630.75
其他流动负债	664,253,891.41
其他非流动负债	9,313,000,000.00
负债合计	12,604,188,445.66
股东权益：	
实收资本	2,950,000,000.00
资本公积	2,440,318,328.37
其他综合收益	323,783.35
盈余公积	40,308,100.30

一般风险准备	33,443,923.75
未分配利润	76,889,868.22
少数股东权益	4,227,626,978.32
所有者权益合计	9,768,910,982.31
负债及股东权益总计	22,373,099,427.97

合并利润表

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日
一、营业总收入	611,729,142.50
其中：营业收入	499,318,757.05
利息收入	112,299,300.55
二、营业总成本	469,185,921.75
其中：营业成本	10,941,439.28
手续费及佣金支出	6,213,777.51
提取保险合同准备金净额	222,421,533.54
营业税金及附加	7,735,141.07
管理费用	184,584,837.40
财务费用	7,568,558.84
资产减值损失	29,232,040.76
加：投资收益	16,842,027.19
营业支出合计	469,185,921.75
三、营业利润	180,843,979.79
加：营业外收入	6,711,313.40
减：营业外支出	4,783,091.07
四、利润总额	182,772,202.12
减：所得税费用	34,326,492.62
五、净利润	148,445,709.50
归属于母公司所有者的净利润	82,403,764.45
少数股东损益	66,041,945.05
六、其他综合收益的税后净额	1,270,000.00
七、综合收益总额	149,715,709.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	82,410,227.20
归属于少数股东的综合收益总额	67,305,482.30

合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日
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	46,755,641.76

收到原保险合同保费取得的现金	615,819,383.69
收取利息、手续费及佣金的现金	111,989,422.81
收到的税费返还	136,593.23
收到其他与经营活动有关的现金	5,541,212,370.70
经营活动现金流入小计	6,315,913,412.19
购买商品、接受劳务支付的现金	5,651,674.38
支付原保险合同赔付款项的现金	977,275,544.37
支付利息、手续费及佣金的现金	6,466,113.36
支付给职工以及为职工支付的现金	110,684,597.70
支付的各项税费	129,763,905.31
支付其他与经营活动有关的现金	5,559,727,445.39
经营活动产生的现金流出小计	6,789,569,280.51
经营活动产生的现金流量净额	-473,655,868.32
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资收到的现金	808,802,018.01
取得投资收益所收到的现金	20,627,178.70
收到其他与投资活动有关的现金	309,000.00
投资活动现金流入小计	829,738,196.71
构建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	10,062,768.55
投资支付的现金	988,400,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	16,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,014,462,768.55
投资活动产生的现金流量净额	-184,724,571.84
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资所收到的现金	921,000,000.00
取得借款所收到的现金	50,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,120,500,000.00
筹资活动现金流入小计	6,091,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	51,609,881.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,530,500,000.00
筹资活动现金流出小计	3,582,109,881.93
筹资活动产生的现金流量净额	2,509,390,118.07
四、汇率变动对现金的影响额	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	1,851,009,677.91
加：期初现金及现金等价物余额	3,162,016,034.60
六、期末现金及现金等价物余额	5,013,025,712.51

（五）担保人发行债券情况

截至2017年底，重庆兴农担保集团无直接融资情况。

（六）担保函主要内容

根据（2017）年债券保字（031）号，重庆兴农融资担保集团有限公司对本次债券担保的主要约定如下：

1、被担保的债券

被担保的债券为期限不超过7年，发行面额不超过人民币9亿元的“2017年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券”。（具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准）

2、担保方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

3、担保期限

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

4、担保范围

担保人保证的范围包括债券本金不超过人民币玖亿元及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（七）各方的权利义务关系

在担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

在该保证合同项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人

有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

债券持有人要求担保人履行保证责任时，债权代理人应对保证人进行督促。

（八）担保协议及程序的合法合规性

根据担保人公司章程的规定，担保人对本次债券的担保事项履行了必要的内部批准程序，程序合法合规，明确了担保人与发行人的权利义务关系。

（九）担保人承诺

担保人承诺，在本次债券发行时，担保集中度、融资担保责任余额、对单个被担保人的担保额度上限等相关指标符合原《融资性担保公司管理暂行办法》、《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求，准确合规。

四、其他偿债保障措施

（一）偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、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，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）人员制度安排

发行人将安排专门人员负责管理本次债券的还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债专项账户

为了保证本次债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人在国

家开发银行陕西省分行建立了专项偿债基金账户，偿债基金的资金来源于发行人稳健经营产生的现金流、募集资金投向项目产生的现金流等。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。

按照发行人与国家开发银行陕西省分行签订的偿债资金专户监管协议，国家开发银行陕西省分行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债资金专户内的资金除用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（四）偿债资金来源

本次债券的偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入。同时，在应急情况下，发行人可以通过变现流动性高的其他资产或者通过协调银行授信放款，筹集偿债资金。

（五）债券持有人会议规则

公司已与国开证券签订了《债权代理人协议》并相应制定了《债券持有人会议规则》。其中明确了债权代理人的职责和权限、债券持有人会议的权限范围、召集方式、召开方式、议案及表决方式等事项。该协议的签订以及会议规则的制定进一步保障了债券持有人的合法权益。《债券持有人会议规则》主要条款如下：

1、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

（1）当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）变更本次债权代理人；

（3）发行人不能按期支付本次债券的本息时，是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；

（4）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定等对本

期债券持有人权利有重大影响的事项；

（5）变更本规则；

（6）发行人、债权代理人、单独或合并持有有表决权的本期未偿付债券本金总额 30%以上面值的债券持有人提出的议案（发行人和债券持有人提出的议案，应向债权代理人书面提出）；

（7）根据法律、行政法规、国家发改委及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

2、债券持有人会议的决议

（1）债券持有人会议作出的决议，须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人或其代理人同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下义务的决议以及变更本规则的决议，须经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人或代理人同意才能生效。

（2）债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

（3）债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将该决议在相关媒体上公告。

综上所述，公司制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本次债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本次债券持有人的利益。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本次债券有关的风险

（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，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。另外，本次债券发行结束后将通过申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通等措施来提高债券流动性，为投资者规避利率风险提供便利。

（二）流动性风险

由于本次债券上市或交易流通事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。本次债券发行结束后，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。另外，随着债券市场的进一步发展，公司债券流通和交易的条件也将不断改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（三）偿付风险

在本次债券存续期内，如果由于不可控制的因素，如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本次债券的按期兑付造成一定的影响。发行人目前经营状况良好，资产规模、营业收入大幅增长，其良好的运营态势和盈利能力可以满足本次

债券本息偿付的要求。发行人与国家开发银行陕西省分行签订了《资金监管协议》，国家开发银行陕西省分行将履行监管职责，督促发行人按时、足额提取偿债资金。同时，发行人将加强本次债券募集资金使用的监控，提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续盈利能力，尽可能地降低本次债券的偿付风险。

（四）募投项目投资风险

本次债券募集资金拟投入的建设项目投资规模大、项目回收期长，如果在项目建设和运营期间出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资额超出预算、项目施工期被延长、项目运营状况偏离预计目标，从而对项目收益的实现产生不利影响。在项目的实施和运作过程中，发行人将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效地控制公司运营成本；在项目管理上，公司将加强招投标管理和合同管理，严格按照基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。

（五）违规使用债券资金的相关风险

由于发行人在募集资金到账后可以自主安排募集资金使用，因此存在发行人不按募集说明书约定，将募集资金挪作他用的风险。本次债券的债权代理人国开证券将定期监督发行人募集资金使用情况，如发现违反募集说明书约定之情况，将向投资者报告。

（六）偿债保障措施相关风险

尽管本次债券有多重偿债保障措施，但是存在偿债保障措施在债券存续期内不能落实或者落实不到位的风险。本次债券的债权代理人国开证券将定期了解偿债保障措施的落实情况。

本次债券的担保人重庆兴农担保集团在集中度、对单个被担保人

的担保额度上限方面均满足原《融资性担保公司管理暂行办法》要求，净资产放大倍数等指标满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。但是未来存在重庆兴农担保集团的经营与财务状况发生变化，上述指标不再符合监管要求的可能性。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、有息负债规模较大的风险

2015年末、2016年末和2017年末，发行人的有息债务规模（即短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券余额合计）分别为32.52亿元、68.56亿元和62.12亿元，2017年末有息债务规模较2015年末增长较快。随着有息债务规模的迅速攀升，公司利息支出大幅增加，从而对本次债券的本息兑付产生一定程度的不利影响。

2、经营性现金流为负的风险

2015年、2016年和2017年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-6.04亿元、-0.55亿元和10.48亿元。发行人经营活动产生的现金流量净额波动幅度较大，如未来年度出现净额为负数的情况，对利息债务的覆盖保障能力将造成了一定程度的不利影响。

3、净利润依赖营业外收入的风险

公司利润主要来源于政府补助。2015年、2016年和2017年，公司分别收到政府补助1.65亿元、1.56亿元和1.59亿元。如果未来政府对公司的支持力度下降，导致给予公司的财政补贴减少，将会对公司的盈利能力产生一定程度的不利影响。

4、公司资本性支出较大的风险

2015年、2016年和2017年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为1.26亿元、11.07亿元和7.45亿元，公司

资本性支出偏高。资本性支出具有金额大、周期长、持续性强、投资收益不确定等特点，过高的资本性支出会对公司资金流动性、盈利能力产生不利影响，进而存在偿债风险。

5、土地资产规模较大的风险

土地资产规模较大，变现能力受宏观政策影响较大。2017年末，发行人待开发土地账面余额为67.67亿元，占存货比重较大。土地资产价值易受土地市场波动影响，未来变现价值存在不确定性，因此其对本次债券的偿还保障能力可能产生影响。

6、政府类欠款较多的风险

截止2017年底，公司应收账款科目余额中，有大量安康高新区管委会欠款。安康高新区管委会已出具《关于明确支付陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司其他应收款科目资金的函》，明确上述欠款的还款安排。如上述还款计划出现拖延，将影响公司可使用的资金规模，对公司偿还其他债务产生不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

城市基础设施建设的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性，公司的土地开发整理业务收入受房地产市场波动的影响，未来收入具有一定的不确定性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。同时，安康市财政收入对上级补助收入依赖较大，发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人经营产生影响。

2、区域经济风险

作为安康市政府授权的安康高新区城市基础设施建设主体，公司主要业务包括城市基础设施建设、土地整理工程、保障性安居工程建

设及运营、园区开发及经营等。其经营受当地区域经济发展影响较大。当地的发展速度、区域经济政策等都在一定程度上会对发行人的经营活动产生影响，因此发行人面临区域经济风险。

3、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为市政基础设施建设项目，项目建设周期较长。在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故等突发状况，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外土地整理动拆迁成本上升，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或情况，都将导致总成本上升，从而对公司的营业利润造成一定程度的不利影响。

4、施工安全风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。公司一直十分重视加强对工程施工的监管，制定了严格的安全生产制度及操作规范，并强化相关责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会产生相关的安全事故，影响公司声誉及正常经营。

（三）管理风险

1、管理能力与内部控制风险

近年来发行人实现了持续较快的发展，各项业务发展态势良好，这得益于发行人拥有丰富的相关行业管理经验及较完善的内部控制制度。随着发行人业务规模的不断扩大，发行人业务规模和管理工作的复杂程度都将显著增大，虽然已经建立了成熟的管理及内部控制制度，但发行人的管理能力与内部控制能力仍需进一步提高以适应未来企业规模逐步扩大的发展趋势。

2、对下属子公司的管理风险

发行人管理的下属企业较多，对发行人在战略管理、组织管理、财务管理、风险控制等诸多领域的统一运营提出了较高要求。如果发行人未能有效整合相关企业资源，并逐步形成协同效应，发挥规模优势，公司将会面临组织模式、管理制度不能适应公司规模快速增长的风险。

3、在建工程项目管理风险

2017年末，发行人在建工程余额为13.88亿元。发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期较长，因此，在建设过程中也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

三、政策风险

（一）宏观经济政策风险

城市基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的城市基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

（二）地方政府政策变化的风险

发行人作为安康市高新管委会管理企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，也获得了许多政府政策支持。同时安康市政府将

发行人定位为高新区建设主体，实现高新区城市新区建设和产业集聚区建设的公司制企业，如果未来地方政府对公司的职能定位发生改变，将一定程度上影响公司的运营和发展。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

（一）评级结论及标志所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，本次债券的信用级别为AAA，发行人长期主体信用级别为AA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

（二）评级报告的主要内容

1、正面

（1）外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017年安康市地区生产总值从772.46亿元增长至974.66亿元，近三年增长率分别为12.3%、11.3%和10.5%；2015-2017年安康高新区分别实现地区生产总值33.37亿元、37.28亿元和46.24亿元，增长率分别为21.2%、20.9%和21.1%。

（2）公司在建房地产项目投资规模较大，未来收入较有保障。2015-2017年公司分别实现房产销售收入4.36亿元、2.12亿元和3.52亿元；截至2017年末公司在售房地产项目可售面积12.20万平方米，在建房地产项目已投资额为10.41亿元，可售面积为6.24万平方米，未来收入较有保障。

（3）公司获得的外部支持力度较大。2015-2017年安康高新技术产业开发区财政局分别给予公司补贴收入1.61亿元、1.56亿元和1.59亿元；2015年股东向公司注入土地资产和高新区数字化创业中心大楼，共计增加资本公积22.22亿元，此外，在2010-2014年，股东通过注入土地资产、拨款注资、股权划拨等方式增加公司资本公积合计38.47亿元。

（4）保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元综

合评定，兴农担保主体长期信用等级为AAA，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本期债券信用水平。

2、关注

（1）公司资产流动性较弱。2017年末公司资产以存货和应收款项为主，共计占2017年末资产总额比重为63.32%，其中存货主要系待开发土地，截至2017年12月末，占公司土地使用权账面价值48.31%的土地已被抵押；应收账款主要为应收政府部门款项，应收对象较为单一，其他应收款主要为非关联方借款和往来款，主要其他应收对象为民营企业，回收时间存在一定的不确定性，资产整体流动性较弱。

（2）公司经营活动现金流整体表现欠佳，面临一定的资金压力。2015-2017年公司收现比分别为0.76、0.74和1.59，收现情况整体波动较大；2015-2017年公司经营活动现金流量净额分别为-6.04亿元、-0.55亿元和10.48亿元，整体表现欠佳。截至2017年末，公司主要在建基础设施建设项目预计总投资为14.62亿元，至少还需投资5.85亿元，在建项目尚需投资额较大，剩余建设资金需要公司自筹，公司面临一定的资金压力。

（3）公司有息债务规模增长较快，面临较大的债务偿还压力。公司2017年末有息债务规模为67.13亿元，占年末总负债的67.88%，2015-2017年复合增长率为43.68%；2017年，公司EBITDA利息保障倍数由2015年的0.99下降至0.52，公司面临较大的债务偿还压力。

（4）公司存在一定或有负债风险。截至2017年12月31日，公司对外抵押、担保合计5.31亿元，占年末所有者权益的6.66%，被担保对象均为民营企业，且多无反担保措施，存在一定或有负债风险。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评

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，中证鹏元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，中证鹏元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，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元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中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元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。中证鹏元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，中证鹏元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。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人信用评级情况

发行人最近三年的主体评级情况如下：

主体评级情况

发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2015-06-23	AA-	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司
2016-08-29	AA-	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司
2017-06-26	AA	稳定	调升	东方金诚国际信用评估有限公司

东方金诚国际信用评估有限公司2017年上调发行人主体评级的原因为跟踪期内，安康市经济总量和财政收入均保持增长，得到了上级政府的大力支持，经济及财政实力仍然较强；得益于2015年9月升级为国家高新区，安康高新区税收征收范围自2016年开始有所扩大，

且“十三五”期间高新区税收留存有所增加；安康高新区经济保持快速增长，一般公共预算收入大幅增加，区内基础设施建设不断完善，未来发展潜力较大；公司作为安康高新区最重要的基础设施及保障房建设主体，主营业务具有较强的区域专营性，政府支持力度仍然较大。

三、发行人银行授信情况

截至2017年末，公司获得银行授信额度累计人民币144.5亿元，已使用33亿元。

截至2017年末发行人主要银行授信情况表

序号	授信银行	授信额度（亿元）	已使用额度（亿元）	尚未使用额度（亿元）
1	国开行	40	3.725	36.275
2	农发行	20	7.5	12.5
3	西安银行	10	4	6
4	浦发银行	20	8	12
5	建设银行	10	6.65	3.35
6	进出口银行	20	1.35	18.65
7	长安银行	5.5	0	5.5
8	重庆银行	2	0	2
9	东亚银行	3	0	3
10	中国农业银行	1	1	0
11	邮储银行安康分行	11	0	11
12	中信银行	0.8	0.8	0
13	安康农商银行	1.2	0	1.2
	合计	144.5	33.025	111.475

四、发行人信用记录情况

发行人信用记录良好，最近三年不存在重大违约情况。

第十六条 法律意见

本次债券的发行人律师陕西永嘉信律师事务所已出具法律意见书。陕西永嘉信律师事务所认为：

发行人系依法设立且有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格，具备发行本期债券的主体资格；发行人已取得发行本期债券所需合法、有效的批准和授权，并已经取得国家发改委的核准；发行人符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》及《简化程序通知》等法律、法规及规范性文件规定的有关债券发行的各项实质条件，申请发行本期债券不存在法律障碍；发行人最近三年不存在违法及重大违规行为；发行人编制的《募集说明书》对本法律意见书的内容引用适当，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- 1、国家发展和改革委员会对本次债券公开发行的批准文件
- 2、《2019年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》
- 3、发行人2015年至2017年经审计的财务报告
- 4、本次债券担保函
- 5、中证鹏元资信评估股份有限公司出具的本次债券信用评级报告
- 6、陕西永嘉信律师事务所为本次债券出具的法律意见书
- 7、《债权代理协议》
- 8、《债券持有人会议规则》
- 9、《资金监管协议》

二、查询方式

（一）投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- 1、发行人：陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司

联系人：王剑

办公地址：陕西省安康市高新区安康大道创业大厦

联系电话：0915-3353776

传真：0915-3321018

邮政编码：725000

- 2、主承销商：国开证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区阜外大街 29 号

联系人：姜彬、陶臻、刘骏、张晓宇、尚佳、王嘉欣

联系电话：029-88377276、010-51789008

传真：010-51789043

邮政编码：100037

（二）投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅《2019年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》全文：

1、国家发展和改革委员会：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2019年陕西安康高新产业发展投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。