

# 2019 年第一期四川秦巴新城投资集团 有限公司公司债券募集说明书

发行人

四川秦巴新城投资集团有限公司

主承销商



东方花旗证券有限公司

2019 年 7 月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券的偿债资金来源为募投项目收益及发行人经营收益。

### 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，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

### 四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、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、律师声明

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

### 六、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，均视为同意《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券债权代理协议》、《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 七、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对本募集说明书作任何说明。

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

## 八、本期债券基本要素

（一）**发行人：**四川秦巴新城投资集团有限公司。

（二）**债券名称：**2019 年第一期四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券（简称“19 秦巴新城债 01”）。

（三）**发行总额：**人民币 4 亿元。

（四）**债券期限：**本期债券期限 7 年，附第 4 年末投资者回售选择权。

（五）**债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任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票面年利率。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。

**（六）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，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）发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

**（八）发行对象：**承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为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、法规禁止购买者除外）。

**（九）信用级别：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA。

## 目 录

第一条 债券发行依据 .....	4
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	5
第三条 发行概要 .....	9
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 .....	20
第九条 发行人业务情况 .....	35
第十条 发行人财务情况 .....	49
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	81
第十二条 募集资金用途 .....	83
第十三条 偿债保障措施 .....	90
第十四条 债券持有人保护条款 .....	93
第十五条 风险与对策 .....	99
第十六条 信用评级 .....	105
第十七条 法律意见 .....	105
第十八条 其他应说明的事项 .....	113
第十九条 备查文件 .....	114

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司	指	四川秦巴新城投资集团有限公司
监管银行、债权代理人、巴中农商行	指	巴中农村商业银行股份有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 4 亿元的 2019 年第一期四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券，简称“19 秦巴新城债 01”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年第一期四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券募集说明书》
国家发展改革委、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
主承销商、簿记管理人	指	东方花旗证券有限公司
副主承销商	指	长江证券股份有限公司
债券持有人会议规则	指	《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》
债权代理协议	指	《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券债权代理协议》
募集资金账户监管协议	指	《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》
偿债账户监管协议	指	《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券之偿债账户监管协议》

承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人会计师、大信会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
市政工程公司	指	巴中经济开发区市政工程有限公司
舜通汽车	指	巴中舜通汽车服务有限公司
兴城物业	指	巴中兴城物业管理有限公司
瑞阳商贸	指	巴中秦巴瑞阳商贸有限公司
秦巴旅游	指	四川秦巴新城文化旅游投资开发有限公司
巴中国资	指	巴中市国有资产经营管理有限责任公司
巴中经开区	指	巴中经济技术开发区
巴中经开区管委会	指	巴中经济技术开发区管理委员会
募投项目、本项目	指	巴中经开区城市棚户区改造项目
发行人律师、律师事务所	指	北京市竞天公诚律师事务所上海分所
《法律意见书》	指	《北京市竞天公诚律师事务所上海分所关于2019 年第一期四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券发行的法律意见书》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》

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）
报告期内	指	2016 年、2017 年和 2018 年
最近三年末	指	2016 年末、2017 年末和 2018 年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

注：1、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”、“不超过”含本数，“超过”不含本数。



## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕105号文件核准公开发行。

发行人于 2018 年 6 月 22 日召开董事会，审议通过了关于本期债券申请发行的决议。

发行人股东于 2018 年 7 月 2 日召开股东会，审议通过了关于本期债券申请发行的决议。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：四川秦巴新城投资集团有限公司

住所：巴中市经济开发区兴文镇

法定代表人：王弘

联系人：朱龙轶、徐德强

联系地址：巴中市经济开发区兴文镇招商中心

联系电话：0827-5588306

传真：0827-5588300

邮政编码：636600

### 二、承销团

#### （一）主承销商、簿记管理人：东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：李辉雨、孙航、高桐

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

#### （二）副主承销商：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

法定代表人：尤习贵

联系人：匡月

办公地址：武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

### （三）分销商

#### 1、东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：魏光甫

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：010-66573598

传真：010-66573653

邮政编码：215021

#### 2、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：钱瑞哲

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号

联系电话：010-85130534

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### 三、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

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰、李皓

联系地址：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 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

**四、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

负责人：胡咏华、吴卫星

联系人：刘涛、周刚

联系地址：成都市高新区益州大道锦晖西一街布鲁明顿广场

**A-1-2-22 楼**

联系电话：028-66269699

传真：028-66269609

邮政编码：610041

**五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心

**D 座 7 层**

法定代表人：闫衍

联系人：郭静静、吴萍、夏远

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

六、发行人律师：北京市竞天公诚律师事务所上海分所

住所：上海市徐汇区淮海中路 1010 号嘉华中 1202-1204 室

负责人：陆琛

联系人：秦茂宪、张栋、罗小源

联系地址：上海市徐汇区淮海中路 1010 号嘉华中 1202-1204 室

联系电话：021-54049930

传真：021-54049931

邮政编码：200031

七、债权代理人、监管银行：巴中农村商业银行股份有限公司

住所：四川省巴中市巴州区江北大道西段 27 号

负责人：杜代余

联系人：米本勇

联系地址：四川省巴中市巴州区江北大道东段 151 号

联系电话：0827-5191966

邮政编码：636000

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**四川秦巴新城投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2019 年第一期四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券（简称“19 秦巴新城债 01”）。

三、**发行总额：**人民币 4 亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限 7 年，附第 4 年末投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任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票面年利率。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。

六、**债券形式及托管方式：**实名制记账式公司债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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

八、**发行范围及对象：**承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为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、法规禁止购买者除外）。

**九、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

**十一、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2019 年 7 月 30 日。

**十二、发行期限：**本期债券的发行期限为 2019 年 7 月 31 日至 2019 年 8 月 1 日的 2 个工作日。

**十三、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 7 月 31 日。

**十四、起息日：**自 2019 年 7 月 31 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 31 日为该计息年度的起息日。

**十五、计息期限：**若投资者放弃回售选择权，则计息期限自 2019 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日；若投资者部分行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自 2019 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日，未回售部分债券的计息期限自 2019 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日；若投资者全部行使回售选择权，则计息期限自 2019 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日。

**十六、付息日：**2020 年至 2026 年每年的 7 月 31 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

**十七、兑付日：**若投资者放弃回售选择权，则本次债券的本金兑付日为 2026 年 7 月 31 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则

回售部分债券的本金兑付日为 2023 年 7 月 31 日，未回售部分债券的本金兑付日为 2026 年 7 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十八、投资者回售选择权：**投资者有权选择在本次债券的第 4 个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给公司。公司将于本次债券第 4 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，发布关于投资者行使回售选择权的提示性公告。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给公司的，须于第 4 个计息年度的付息日前 15 个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本次债券第 4 个计息年度付息日即为回售支付日，本公司将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受本公司的上述安排。

**十九、投资者回售登记期：**投资者拟部分或全部行使回售选择权，需按本公司发布的关于投资者行使债券回售选择权的提示性公告后 5 个工作日内进行登记，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记期进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券。

**二十、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

**二十一、承销方式：**承销团余额包销。

**二十二、承销团成员：**主承销商为东方花旗证券有限公司，副主承销商为长江证券股份有限公司，分销商为东吴证券股份有限公司和中信建投证券股份有限公司。

**二十三、债权代理人、监管银行：**巴中农村商业银行股份有限公司。



**二十四、债券评级：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 **AA**，本期债券的信用级别为 **AA**。

**二十五、增信措施：**本期债券无担保。

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

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

## 第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019 年第一期四川秦巴新城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、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅。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、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、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结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与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，凭加盖

其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的交易。

## 第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（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、法规另有规定除外）公开发行人相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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

一、投资者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、投资者同意巴中农村商业银行股份有限公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《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。

三、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，投资者同意并接受此类变更。

四、本期债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

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

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

（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；

（五）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、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。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，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期债券的投资者）均应接受该决议。

## 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，后五年利息随本金的兑付一起支付。2020 年至 2026 年每年的 7 月 31 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

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

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

### 二、本金的兑付

（一）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。每年还本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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

若投资者放弃回售选择权，则本次债券的本金兑付日为 2026 年 7 月 31 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2023 年 7 月 31 日，未回售部分债券的本金兑付日为 2026 年 7 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

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



## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

名称：四川秦巴新城投资集团有限公司

住所：四川省巴中市经济开发区置信路 18 号 2 栋 2 单元 401 号

法定代表人：王弘

注册资本：人民币 542,400 万元

实收资本：人民币 120,000 万元

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91511900058207637J

经营范围：交通、城市建设、公益设施建设投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；土地整理；房地产开发；保障性住房建设；国有资产经营；投资咨询服务。（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）

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2014-2016 年度财务报表出具的标准无保留意见的审计报告（大信审字[2017]第 14-00186 号），对发行人 2017 年度财务报表出具的标准无保留意见的审计报告（大信审字[2018]14-00135 号），以及对发行人 2018 年度财务报表出具的标准无保留意见的审计报告（大信审字[2019]14-00096 号），截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额 2,102,970.66 万元，期末所有者权益金额 1,064,143.18 万元。2016-2018 年，发行人分别实现营业收入 28,209.62 万元、27,453.77 万元和 22,751.53 万元，分别实现净利润 15,856.30 万元、22,163.55 万元和 16,489.70 万元。

## 二、历史沿革

### （一）发行人的设立情况

发行人前身四川巴中经济开发区建设投资有限公司成立于 2012 年 11 月 22 日，系依据巴中市人民政府《关于同意成立巴中经济开发区建设投资有限公司的批复》（巴府函〔2012〕11 号），由四川巴中经济开发区管理委员会出资设立的有限责任公司，公司于 2012 年 11 月 22 日正式批准成立，注册资本为人民币 25,000.00 万元，实收资本为人民币 5,000.00 万元，均以货币形式出资，该出资由四川圣源会计师事务所审验，并出具川圣源验字[2012]2-136 号验资报告。

### （二）发行人的历次工商变更情况

2013 年 1 月 22 日，发行人在巴中市工商行政管理局进行了第一次工商变更登记，变更内容为公司名称由四川巴中经济开发区建设投资有限公司变更为四川巴中新城建设投资有限公司。

2013 年 7 月 18 日，发行人在巴中市工商行政管理局进行了第二次工商变更登记，变更内容为公司法定代表人由张巨强变更为李鹏。

2013 年 12 月 25 日，发行人在巴中市工商行政管理局进行了第三次工商变更登记，依据巴中市人民政府办公室出具的《关于四川秦巴新城投资集团有限公司股权划转的通知》（巴府办函〔2013〕138 号），公司的国有股权 5,000.00 万元无偿划至巴中市国有资产经营管理有限责任公司，工商变更后，公司的股东由四川巴中经济开发区管理委员会变更为巴中市国有资产经营管理有限责任公司，公司类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

2015 年 7 月 7 日，发行人在巴中市工商行政管理局进行了第四次工商变更登记，依据巴中市国有资产经营管理有限责任公司 2015 年 7 月 7 日的股东决议，公司的注册资本由 25,000.00 万元变更为 120,000.00 万元。同时 2015 年度公司实收资本由 5,000.00 万元增加至 25,000.00 万元，其中依据巴中市国有资产监督管理委员会《关于同意四川巴中新城建设投资有限公司以资本公积转增实收资本的批复》（巴国资复〔2015〕94 号），公司资本公积转增实收资本 19,000.00 万元，依据巴中市国有资产监督管理委员会《关于同意四川巴中新城建设投资有限公司将 2014 年省级工业发展资金转增注册资本金的通知》（巴市国资〔2016〕17 号），同意公司将省级工业发展资金补助 1,000.00 万元列入实收资本。

2016 年 3 月 22 日，发行人在巴中市工商行政管理局进行了第五次工商变更登记，依据中共四川巴中经济开发区工作委员会《关于刘小林等同志职务任免的通知》（巴开工委发〔2016〕8 号），公司法定代表人由李鹏变更为王弘。

2016 年 8 月 23 日，发行人在巴中市工商行政管理局进行了第六次工商变更登记，依据巴中市国有资产监督管理委员会《关于同意市新城投资公司变更公司名称的批复》（巴市国资〔2016〕73 号），公司名称由四川巴中新城建设投资有限公司变更为四川秦巴新城投资集团有限公司。

2016 年 12 月 19 日，发行人在巴中市工商行政管理局进行了第七次工商变更登记，依据巴中市国有资产经营管理有限责任公司 2016 年 12 月 8 日的股东决议，公司注册资本由 12,000.00 万元增加至 500,000.00 万元，新增出资额由巴中市国有资产经营管理有限责任公司全额认缴。

2017 年 12 月 26 日，发行人在巴中市工商行政管理局进行了第八次工商变更登记，依据巴中市国有资产经营管理有限责任公司、中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司 2017 年 12 月 4 日的股东决议，发行人注册资本由 500,000.00 万元增加至 542,400.00 万元，其中，中国农发重点建设基金有限公司以货币形式认缴出资 28,700.00 万元，国开发展基金有限公司以货币形式认缴出资 13,700.00 万元。公司类型由有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）变更为其他有限责任公司。

发行人自设立以来不存在重大资产重组情况。

### 三、发行人股东情况

截至本报告出具之日，发行人的股东、出资额及持股比例为：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
巴中市国有资产经营管理有限责任公司	500,000.00	92.18%
中国农发重点建设基金有限公司	28,700.00	5.29%
国开发展基金有限公司	13,700.00	2.53%
合计	542,400.00	100.00%

发行人股东包括巴中市国有资产经营管理有限责任公司、中国农发重点建设基金有限公司、国开发展基金有限公司，其中，巴中市国有资产经营管理有限责任公司持有发行人 92.18% 的股权，为发行人的控股股东，中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司分别持股 5.29% 和 2.53%。发行人实际控制人为巴中市国有资产监督管理委员会。

#### （一）巴中市国有资产经营管理有限责任公司

巴中市国有资产经营管理有限责任公司成立于 2009 年 12 月 1 日，注册资本 70,000 万元，全部由巴中市国有资产监督管理委员会出资，经营范围涉及资产经营、管理服务；房地产中介服务；广告设计、制作、代理、发布；物业管理服务。（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 2018 年 12 月 31 日,巴中市国有资产经营管理有限责任公司经审计资产总额为 3,435,058.87 万元,负债总额为 1,936,797.71 万元,净资产为 1,498,260.96 万元,资产负债率为 56.38 %。2016-2018 年实现的营业收入分别为 116,326.88 万元、117,264.95 万元和 124,287.46 万元,净利润分别为 38,005.47 万元、32,747.90 万元和 21,222.30 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日,巴中市国有资产经营管理有限责任公司直接或间接持有的发行人股份不存在被质押的情况。

## (二) 中国农发重点建设基金有限公司

中国农发重点建设基金有限公司成立于 2015 年 8 月 26 日,注册资本 5,000,000.00 万元,经营范围为非公开募集资金用于项目投资。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截至 2018 年 12 月 31 日,中国农发重点建设基金有限公司直接或间接持有的发行人股份不存在被质押的情况。

## (三) 国开发展基金有限公司

国开发展基金有限公司成立于 2015 年 8 月 25 日,注册资本 5,000,000.00 万元,经营范围为非证券业务的投资、投资管理、咨询。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截至 2018 年 12 月 31 日,国开发展基金有限公司直接或间接持有的发行人股份不存在被质押的情况。

## 四、公司治理和组织结构

四川秦巴新城投资集团有限公司是经巴中市工商行政管理局核准登记注册的企业法人。发行人按照《中华人民共和国公司法》、《四川秦巴新城投资集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。发行人依法设立了股东会、董事会、监事会，聘任了高级管理人员，并依据《公司章程》行使各自的职权。

### （一）公司治理结构

#### 1、股东会

发行人是经巴中市人民政府批准成立的有限责任公司，巴中市国有资产监督管理委员会代表巴中市人民政府授权巴中市国有资产经营管理有限责任公司为发行人股东。

根据公司与国开发展基金有限公司和中国农发重点建设基金有限公司签订的投资协议、投资合同要求，国开发展基金有限公司和中国农发重点建设基金有限公司为发行人股东。

公司股东享有以下权利：

- （1）委派公司董事或监事；
- （2）公司终止后依法分得公司财产；
- （3）按照法律法规和监管人的批准文件分得利润；
- （4）查阅公司会计账簿，查阅、复制公司章程、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；
- （5）对公司的经营行为进行监督，提出建议或质询；
- （6）依据《公司法》和本章程的规定，享有公司股东的其他权利。

公司股东承担以下义务：

- (1) 以其认缴的出资额承担责任；
- (2) 按期足额缴纳所认缴的出资；
- (3) 保证公司的资本独立、真实、充足；
- (4) 遵守法律法规和公司章程。

公司章程规定，股东中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司，不向公司派董事、监事和高级管理人员，除章程规定事项外，不参与公司的日常经营管理。公司股东会表决涉及下列可能影响中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司权益的重大事件时，须提前 15 个工作日书面通知中国农业发展银行和国家开发银行，经中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司表决同意后方可实施：

- (1) 公司章程修改；
- (2) 公司合并、分立、重组、解散、清算、破产、变更公司形式；
- (3) 公司增加或减少注册资本，公司设立新的子公司或引入新的股东；
- (4) 单个会计年度内，公司对外举借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产 40% 以上的负债；在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 100%；公司转让资产事项单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 10%；
- (5) 对中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司可能造成重大影响的其他事项。

2017 年度发行人、巴中经开区市政工程公司依据协议约定变更了工商登记信息，中国农发行重点建设基金有限公司和国开发展基

金有限公司成为发行人股东，根据投资协议约定，除对中国农发行重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司权益可能产生重大影响的事项外，其不实际享有对发行人的表决权，不向发行人派驻董事、监事及高级管理人员，不参与发行人的日常经营管理，投资期满后按照合同约定撤资。

## 2、董事会

公司设立董事会，成员 5 人，其中职工董事 1 名，由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满可连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营计划和投资方案；
- （2）制定公司的年度财务预算、决算方案；
- （3）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （5）决定公司内部管理机构的设置；
- （6）聘任或者解雇公司总经理、副总经理、财务负责人；
- （7）制定公司的基本管理制度；
- （8）拟订修改公司章程草案；
- （9）拟订公司增加、减少注册资本方案；
- （10）审议公司对外资产借贷、为其他组织和个人提供抵押、担保等事项；
- （11）根据公司“三重一大”决策制度审议批准权限范围内三重一大事项；
- （12）法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

## 3、监事会

公司设立监事会，由 5 名监事组成，其中职工代表 2 名，职工



代表出任的监事由职工代表大会选举产生。设监事会主席 1 名，由监事会全体监事的过半数选举产生。监事、监事会主席每届任期三年，任期届满可以连任。监事会对股东会负责，行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、经理及其他高级管理人员履行职务时遵守法律、法规、公司章程的情况进行监督；
- （3）当董事、经理及其他高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正和停止损害；
- （4）对公司年度会计报表审计报告、经济责任审计报告和绩效评价报告提出书面意见；
- （5）法律法规赋予的其他职权。

#### **4、高级管理人员**

公司设总经理一人，总理由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

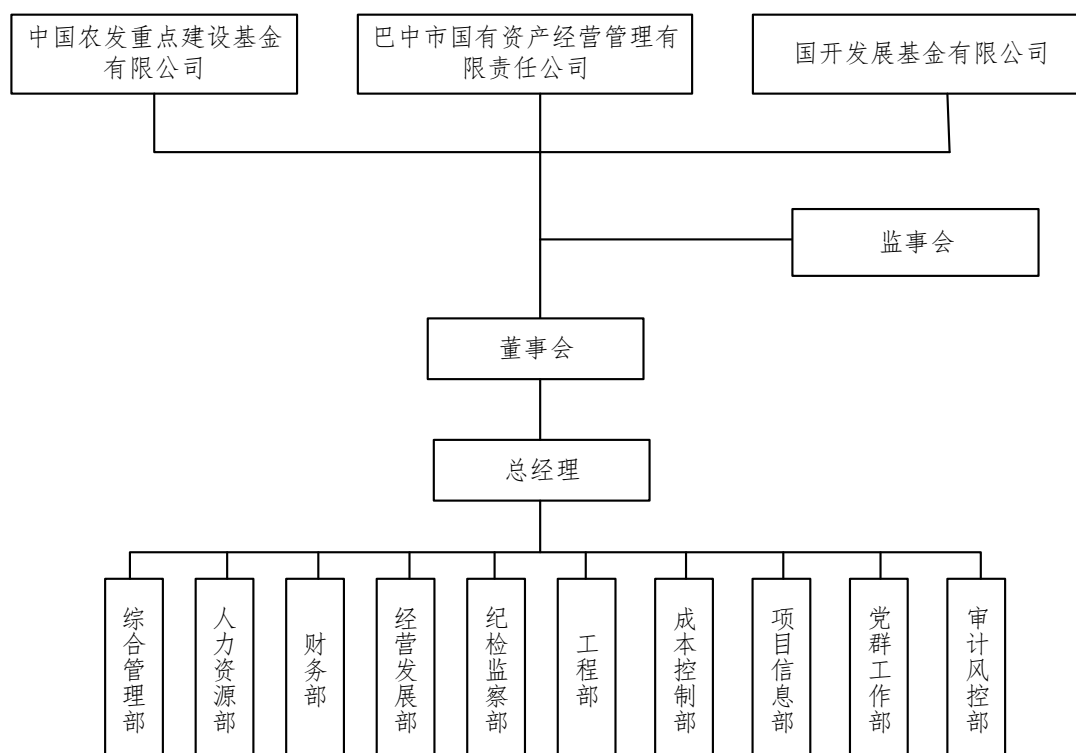
- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司章程、经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司融资计划及资本运营方案；
- （4）拟订公司年度财务预、决算方案、利润分配及弥补亏损方案；
- （5）拟订公司内部的劳动用工和内部分配方案；
- （6）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （7）拟订公司基本管理制度；
- （8）制定公司具体规章制度；
- （9）提名录用或解聘公司的副总经理、财务负责人；
- （10）聘任或解聘除应当由董事会聘任或解聘以外的管理人员；

(11) 决定公司副总经理以下职工的奖惩；

(12) 董事会授予的其他职权。

## (二) 组织结构

公司本部共设 10 个职能部门：综合管理部、人力资源部、财务部、经营发展部、纪检监察部、工程部、成本控制部、项目信息部、党群工作部、审计风控部，公司组织结构如下图所示：



## 五、发行人子公司情况

截至本报告出具之日，发行人纳入合并报表范围一级子公司共计 5 家，具体情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	巴中经济开发区市政工程有限公司	100,000.00	90.00%
2	巴中舜通汽车服务有限公司	300.00	100.00%
3	巴中兴城物业管理有限公司	500.00	100.00%
4	巴中秦巴瑞阳商贸有限公司	200.00	100.00%
5	四川秦巴新城文化旅游投资开发有限公司	20,000.00	100.00%

### （一）巴中经济开发区市政工程有限公司

巴中经济开发区市政工程有限公司（以下简称为“市政工程公司”）成立于 2000 年 12 月，注册资本 100,000.00 万元人民币，发行人持有其 90.00% 股权，中国农发重点建设基金有限公司持有其 10.00% 股权。巴中市政经营范围为市政公用工程施工总承包贰级；建筑工程施工总承包三级；公路工程总承包三级资质和建筑劳务派遣；建筑装修装饰工程专业承包；土石方开挖；土地整理；园林绿化工程施工；销售建筑材料、五金、交电、日用杂品。（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）

2018 年末，市政工程公司资产总额 171,616.51 万元，负债总额 109,624.71 万元，资产负债率 63.88%。2018 年度实现主营业务收入 1,852.38 万元，净利润-133.98 万元。

### （二）巴中舜通汽车服务有限公司

巴中舜通汽车服务有限公司（以下简称为“舜通汽车”）成立于 2015 年 12 月，注册资本 300.00 万元人民币，发行人持有其 100.00% 股权。舜通汽车经营范围为汽车租赁服务；汽车美容、停车、洗车服务；汽车零配件销售；提供二手车信息服务；婚庆礼仪、会议会展服务；代办车辆上户、年检、过户手续。（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）

2018 年末，舜通汽车资产总额 433.17 万元，负债总额 255.39 万元，资产负债率 58.96%，2018 年度实现主营业务收入 200.54 万元，净利润-103.16 万元。

### （三）巴中兴城物业管理有限公司

巴中兴城物业管理有限公司（以下简称“兴城物业”）成立于 2016 年 5 月，注册资本 500.00 万元人民币，发行人持有其 100.00% 股权。

兴城物业经营范围为物业管理服务，家政服务，建筑物清洁服务，专业保洁服务；日用百货、副食品、文体用品、厨房用品、工艺美术品（象牙及其制品除外）、床上用品、针纺用品、家用电器、烟、酒零售；书刊零售，餐饮服务。（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）

2018 年末，兴城物业资产总额 589.31 万元，负债总额 638.26 万元，资产负债率 108.31%，2018 年度实现主营业务收入 678.15 万元，净利润-413.66 万元。

#### （四）巴中秦巴瑞阳商贸有限公司

巴中秦巴瑞阳商贸有限公司(以下简称“瑞阳商贸”)成立于 2016 年 6 月，注册资本 200.00 万元人民币，发行人持有其 100.00% 股权。瑞阳商贸经营范围为农副产品批发、零售、包装；农贸市场管理；企业管理咨询服务、策划创意服务；仓储服务（危险化学品除外）；普通货运；会议及展览服务；利用互联网销售食品、百货、家电、建材、钢材、机电设备、化肥、煤炭。（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 2018 年末，瑞阳商贸资产总额 29,480.14 万，负债总额 29,377.96 万元，资产负债率 99.65%，2018 年度实现主营业务收入 478.95 万元，净利润-129.27 万元。

#### （五）四川秦巴新城文化旅游投资开发有限公司

四川秦巴新城文化旅游投资开发有限公司(以下简称为“秦巴旅游”)成立于 2016 年 9 月，注册资本 20,000.00 万元，发行人持有其 100.00% 股权。秦巴旅游经营范围为旅游资产管理服务；旅游项目投资、开发、建设；基础设施投资、开发、建设；餐饮、住宿服务；游乐园服务；公园管理；歌舞厅娱乐活动；旅游文化及旅游项目的

策划创意服务；旅游咨询服务；物业管理服务；旅游相关产品开发、生产、经营。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

2018 年末秦巴旅游资产总额 121.87 万元，负债总额 153.86 万元，资产负债率 126.25%。2018 年度实现主营业务收入 65.55 万元，净利润-36.64 万元。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### （一）发行人董事、监事及高级管理人员简历

#### 1、董事会成员

王弘，董事长，男，1984 年 9 月出生，博士研究生学历，中共党员。曾任蓬安县人民政府办科员，四川巴中经济开发区管理委员会经济发展局主任科员，四川巴中经济开发区管理委员会党工委委员、廉政办主任，秦巴集团总经理。现任秦巴集团党组书记、董事长。

赵彬，董事，男，1972 年 2 月生，四川通江人。中央广播电视大学法学学士，1993 年 11 月加入中国共产党。曾任通江县人事局副局长科员，通江县人社局事业单位人事管理股股长，四川巴中经济开发区党政办副主任，四川巴中经济开发区廉政办主任，四川巴中经济开发区机关党委副书记、组织部副部长。现任秦巴集团党委委员、副书记、总经理。

张平，男，1960 年 2 月生，中共党员。曾任巴中县饲料公司副经理、经理，巴中市巴州区发展计划委员会投资科科长、稽查办主任，巴中市巴州区发展和改革局机关党委书记、副局长，巴中市恩阳区发展和改革局党组书记、局长，巴中市恩阳区发展和改革局正科级干部，巴中市交通建设有限公司总经理。

王东，男，1975 年 10 月生，四川成都人。曾任四川庆林集团部门经理，北京万特福科技有限公司副总经理兼管理者代表，四川联运智能科技工程有限公司副总经理，四川东胜伟业工程有限公司总经理，成都东之捷科技有限公司法定代表人兼总经理，巴中市交建实业有限公司总经理、执行董事（法定代表人）。现任巴中市交投运业有限公司停车场（位）事业部部长。

刘全平，男，汉族，1975 年 4 月生，四川通江人。曾任任美而坚集团公司驻昆明销售部经理助理，天子集团下属子公司市场部经理，新红阳集团市场部经理，秦巴集团经营发展部副部长。现任巴中经济开发区市政工程有限公司副总经理，兼任四川秦巴新城旅游投资开发有限公司副总经理。

## 2、监事会成员

张扬，监事长，男，1978 年 10 月出生，大专学历，中共党员。曾任海口国贸小学教师教导主任、副校长，海口宏发学校校长，巴中市恩阳登科寺学校教研组长，巴中市先锋货运公司办公室主任，巴中市先科融资担保有限公司业务经理，秦巴集团办公室主任。现任秦巴集团纪检监察部部长。

吴鹏，监事，男，1973 年 9 月出生，本科学历，中共党员。曾任通江县涪阳区公所党政办主任，通江县新场乡副乡长兼人民武装部部长、党委副书记，通江县陈河乡乡长，陕西宏发矿业（集团）有限公司行政部经理，四川巴蜀白茶有限责任公司综合办主任、副总经理。现任秦巴集团党群工作部部长。

代胜果，职工监事，男，1986 年 3 月出生，本科学历，中共党员。曾任广东博大高速公路有限公司梅大分公司工程部技术主管，广东宁华高速公路有限公司工程部项目负责人，在四川秦巴新城投

资集团有限公司工作先后任项目信息部副部长、现任质量安全部部长兼任项目信息部副部长。

魏锐，职工监事，男，1987 年 8 月出生，本科学历，MBA 在读，中共党员。曾在中国石油天然气第一建设公司担任长沙油库土建技术员，曾在四川巴中经济开发区规划建设局工作。现任秦巴集团项目信息部部长。

伏林，监事，男，1982 年 3 月生，大学专科学历。曾任自贡东方锅炉下属公司东锅建业公司施工技术和专业计量员，西南机电下属公司四川爱克新建设工程有限公司工作任造价负责人，成都市美亚生态环境工程有限公司任项目经理。现任秦巴集团成本控制部部长。

### 3、高级管理人员

赵彬，总经理。参见公司董事会成员简历。

#### （二）发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

发行人董事和监事中，无政府公务员兼任。本公司的董事、监事和高级管理人员选任符合《公司法》、《公务员法》、《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》以及《公司章程》的规定。

## 第九条 发行人业务情况

发行人是巴中市基础设施建设领域重要的有限责任公司，承担了城镇化建设的重要任务，发行人的业务情况与地方经济、行业情况等经营环境息息相关。

### 一、发行人主营业务情况

发行人以基础设施项目代建为核心业务，主要的业务板块包括母公司实施的基础设施项目代建业务及市政工程公司实施的工程施工业务。近年来发行人各项主营业务稳健发展，2016 年-2018 年公司主营业务收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目代建业务收入	11,771.02	89.12	12,376.95	46.47	13,749.08	49.52
工程施工业务收入	1,436.40	10.88	14,256.35	53.53	11,122.51	40.06
其他	-	-	-	-	2,893.98	10.42
合计	<b>13,207.42</b>	<b>100.00</b>	<b>26,633.31</b>	<b>100.00</b>	<b>27,765.57</b>	<b>100.00</b>

数据来源：四川秦巴新城投资集团有限公司审计报告

发行人项目代建收入板块在报告期内的运营情况如下：

单位：万元、%

业务板块	年份	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
项目代建业务	2016 年	13,749.08	-	13,749.08	100.00
	2017 年	12,376.95	-	12,376.95	100.00
	2018 年	11,771.02	-	11,771.02	100.00

2016-2018 年，发行人分别实现项目代建业务收入 13,749.08 万元、12,376.95 万元和 11,771.02 万元，占当期主营业务收入比例分别为 49.52%、46.47%和 89.12%，由于代建项目采用收取管理费模式计算收入，成本为 0，三年毛利率均为 100.00%。发行人最近三年代建项目管理费收入基本保持稳定。

发行人市政工程承建板块在报告期内的运营情况如下：



单位：万元、%

业务板块	年份	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工业务	2016 年	11,122.51	10,325.21	797.30	7.17
	2017 年	14,256.35	13,176.37	1,079.98	7.58
	2018 年	1,436.40	765.81	670.58	46.69

2016-2018 年，发行人分别实现工程收入 11,122.51 万元、14,256.35 万元和 1,436.40 万元，占当期主营业务收入比例分别为 40.06%、53.53%和 10.88%，毛利率分别为 7.17%、7.58%和 46.69%，发行人工程施工业务毛利率有所上升，主要由于发行人减少了工程施工项目的承接，选择更高毛利率的优质项目开展业务所致。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）基础设施委托代建业务

根据巴中市人民政府巴府办函〔2013〕35 号文件批复，以及巴中市人民政府与公司签订的《关于巴中经开区基础设施建设项目委托代建框架协议》的约定，巴中市经开区管委会委托发行人对经开区市政道路、公益公用基础设施、棚户区改造项目等工程进行“全过程代建”的委托代建投资业务，经开区管委会通过与发行人签订《委托代建合同》，将拟于当期启动的施工项目批量委托至发行人。发行人作为业主，依据《招标法》，通过招投标方式将工程建设项目分包给其他施工建设公司进行，经过“过程控制单位”、“工程监理单位”、“工程造价单位”进行工程质量验收、产值审计的确认。经发行人代建的项目，四川巴中经济开发区管委会应支付给发行人代建项目成本的 10%作为委托代建服务收入，该收入涉及的营业税金及附加由经开区承担。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人确认收入的主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
------	-------	-----	-------	-------

项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
产业园建设项目	110,100.00	106,512.76	7,163.53	2,814.41
景观大道	210,000.00	206,310.53	9,194.38	4,804.26
规划 36 路	40,000.00	36,234.59	2,192.19	1,059.27
新区市政工程	38,002.00	28,166.67	2,156.66	1,149.67
西片基础设施	30,000.00	29,355.03	2,402.33	1,454.70
合计	<b>428,102.00</b>	<b>406,579.58</b>	<b>23,109.09</b>	<b>11,282.31</b>

## （二）市政工程承建板块业务

发行人市政工程承建板块业务由子公司市政工程公司承接，市政工程公司拥有市政公用工程施工总承包贰级、建筑工程施工总承包三级、公路工程总承包三级资质，为项目具体承建及施工方，承担巴中经开区市政基础设施建设及管理工作。具体业务运营模式如下：市政工程公司开工前首先与业主方签订工程施工合同，由市政工程公司购买施工用原材料并组织工人开展施工。在施工过程中，业主按照约定的结算周期进行工程量的结算。工程完工交付后，市政公司与业主进行项目工程款结算。

## 三、发行人所在行业现状和前景

### （一）我国市政基础设施建设行业现状与前景

市政基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统，是一个国家或地区经济长期持续稳定发展的重要基础。伴随着我国城镇化水平的不断提高，市政基础设施建设行业的发展受到了中央和地方各级政府的高度重视，得到了国家产业政策的重点扶持。

改革开放近40年来，我国经济进入持续稳定健康发展的上升通道，城镇化水平也不断提高。据《中华人民共和国2018年国民经济和社会发展统计公报》显示，至2018年末，我国城镇常住人口83,137万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为59.58%，比上年末提高1.06个百分点。户籍人口城镇化率为43.37%，比上年末提高1.02

个百分点。自1978年至2018年，我国城镇化水平从17.92%提升至59.58%，年平均上升1.04%，年复合增长率为3.08%。据《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》规划，2020年我国常住人口城镇化率将达到60%左右，户籍人口城镇化率将达到45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。据《中国城市发展报告》预计，到2030年，我国城镇化率将达到65%左右。可见在未来数十年内，坚定不移地推动我国城镇化发展仍然是政府和社会的重要发展方向。

随着城镇化水平的不断提升，基础设施投资金额也稳步增加，2015年全国基础设施（不包括电力、热力、燃气及水生产和供应）投资首次突破10万亿元，至2018年达到了14.53万亿元，年均增长率达到两位数，为市政基础设施建设行业带来良好的发展契机。据“十三五”规划纲要显示，“十二五”时期，我国城市市政基础设施投入力度持续加大，累计完成投资95万亿元，比“十一五”时期投资增长近90%，道路交通、地下管线（廊）、供水排水、燃气供热、卫生环境、公园绿地等市政领域的各项指标均有了长足优化提升。“十三五”期间，我国将继续深入推进以人为核心的新型城镇化建设，而市政基础设施是新型城镇化的物质基础，也是“实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约1亿人居住的棚户区 and 城中村改造，引导约1亿人在中西部地区就近城镇化”（“三个1亿人”）城镇化目标的重要保障，未来将继续大力投资市政基础设施。

综上所述，伴随着我国城镇化历程稳步推进，我国城市基础设施需求不断增长，从而带动了市政基础设施建设行业的快速发展。尤其在三四线城市中，大量旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程

为相关行业、企业带来大量业务需求，为当地市政基础设施建设企业带来重要发展契机。

## （二）巴中市城市基础设施建设行业现状与前景

2011年以来，巴中市抢抓国家西部大开发、秦巴山区连片扶贫开发及渠江流域综合治理等一系列重大发展机遇，针对地质灾害频发，农村住居条件较差等情况，以构建“市级中心城市-县城-重点镇-中心村和聚居点”四级城镇体系为抓手，坚持以城乡建设规划为主体、产业布局规划为支撑、基础设施规划为纽带、公共服务规划为配套，强化顶层设计、全域规划的理念，在城乡建设工作中取得了显著成效。

根据巴中市统计局发布的《2018年巴中市国民经济和社会发展统计公报》，2018年巴中市完成固定资产投资1,127.01亿元，同口径比上年增长9.2%；按产业结构分析，第一产业投资54.41亿元，增长54.8%；第二产业投资131.7亿元，下降27.5%，其中工业投资129.53亿元，下降27.9%；第三产业投资940.91亿元，增长15.3%。巴中市稳健的固定资产投资水平为巴中市城市基础设施建设行业注入强劲的发展动力。

根据《2019年巴中市政府工作报告》，截至2018年末，巴中市城镇化率达到41.85%，相较2016年提高1.31个百分点，巴城中心城区建成区面积58平方公里、常住人口67万人，成功创建国家卫生城市、国家森林城市。基础设施不断改善，巴中恩阳机场如期建成，机场快速通道加快推进，巴陕高速全线通车，巴万高速加快建设，汉巴南城际铁路巴中至南充段可研批复前置要件全部完成，苍巴、镇广渝高速和米仓大道前期工作推进顺利。2019年，巴中市将进一步扩大有效投资，抓实抓好基础设施等重点领域补短板三年行动，

实施市级重点项目296个，完成年度投资776亿元。推动江家口水库、昭化—巴中500千伏双回线路工程、黄石旅游区等159个市级重点项目开工建设，完成投资466亿元以上。推动红鱼洞水库、黄石盘水库、四川好彩头食品生产基地等131个续建项目加快建设，完成投资310亿元以上。推动巴中西龛110千伏输变电新建、百顺中药等71个项目竣工投产达效。加快推进青峪口水库、青龙嘴水库等项目前期工作，新储备重点项目400个以上。。

根据《巴中市城市总体规划（2011-2020）》，到2015年，巴中市域人口达410万，市域城镇人口达164万，城镇化水平达40%；到2020年，市域人口达416万，市域城镇人口达208万，城镇化水平达50%。按照2017年40.1%的城镇化率计算，未来3年巴中市城镇化水平存在较大的提升空间，也为当地相关行业带来较大的发展机遇。

综上所述，未来巴中市城镇化发展空间较大，当地政府大力支持市政基础设施投资，当地城镇建设行业发展前景良好，发行人作为巴中市重要的城市基础设施建设主体有望持续受益。

#### 四、发行人在行业中的地位和优势

##### （一）发行人行业地位分析

发行人是巴中市重要的城市基础设施建设及投融资主体，主要业务范围为巴中经济开发区，在相关项目运营方面具有独特而重要的市场地位和显著优势。自成立以来，发行人承接了一系列大型城市建设项目，拥有较强的成本管理和质量控制能力，具有丰富的投资和建设经验，在巴中市内具有较强的影响力。发行人雄厚的资本实力、优良的运营状况和融资能力，能够保障其营运资金正常周转，降低集中偿付风险，具有较强的偿债能力。

发行人控股股东巴中市国有资产经营管理有限责任公司作为巴

中市土地开发与整理、城市基础设施建设、交通运输、天然气等业务的运营主体，在业务开展区域方面与发行人有所分工。根据市政府的相关安排，发行人主要负责巴中经开区的城市基础设施建设，巴中国资主要负责巴中市老城区的城市化建设及运营。

巴中市主要的政府城市基础设施建设投融资主体最近一年基本财务情况如下所示：

单位：万元

平台名称	资产	负债	当期营业收入	当期净利润
巴中市国有资产经营管理有限责任公司	3,435,058.67	1,936,797.71	124,287.46	21,222.31
四川秦巴新城投资集团有限公司	2,102,970.66	1,038,827.48	22,751.53	16,489.70
四川金财金鑫投资有限公司	1,237,346.58	540,268.99	54,027.05	11,867.83
巴中市交通建设有限公司	393,922.00	380,866.00	707.00	-333.00
巴中市城市建设投资有限公司	141,911.00	92,808.00	275.00	-824.00
巴中市水务建设有限公司	113,987.00	42,885.00	77.00	-49.00
巴中市土地开发有限责任公司	67,445.11	13,320.00	177.00	35.00

注：巴中市交通建设有限公司、巴中市城市建设投资有限公司、巴中市水务建设有限公司、巴中市土地开发有限责任公司的利润数据为利润总额口径。

截至本募集说明书签署日，巴中国资已成功发行多只企业债券、中期票据、公司债券融资，其具体情况如下：

债券名称	发行时间	债券规模	票面利率	债券品种	还本付息情况
14 巴中国资债	2014 年 4 月 25 日	5 亿元	8.50%	企业债券	正常
15 巴中国资 MTN001	2015 年 11 月 18 日	5 亿元	5.34%	中期票据	正常
15 巴中国资债	2015 年 12 月 1 日	13 亿元	5.13%	企业债券	正常
16 巴中 01	2016 年 4 月 28 日	20 亿元	5.95%	非公开公司债券	正常
16 巴中国资 PPN001	2016 年 9 月 27 日	4 亿元	4.80%	PPN	正常
17 巴中 01	2017 年 8 月 31 日	3.6 亿元	6.60%	非公开公司债券	正常

债券名称	发行时间	债券规模	票面利率	债券品种	还本付息情况
17 巴中 02	2017 年 11 月 10 日	6.4 亿元	6.90%	非公开公司债券	正常
19 巴中国资 PPN001	2019 年 4 月 23 日	5 亿元	7.50%	PPN	正常
19 巴中 01	2019 年 4 月 25 日	15 亿元	7.50%	非公开公司债券	正常
19 巴中国资 PPN002	2019 年 6 月 12 日	5 亿元	7.50%	PPN	正常

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司巴中经济开发区市政工程有限公司已成功发行了多只企业债券、PPN 和私募债券，具体情况如下：

债券名称	发行时间	债券规模	票面利率	债券品种	还本付息情况
15 巴中债	2015 年 08 月 27 日	3 亿元	9.20%	私募债	已兑付
17 秦巴新城债 01	2017 年 7 月 6 日	8 亿元	6.68%	企业债券	正常
17 秦巴新城债 02	2017 年 7 月 24 日	7 亿元	6.91%	企业债券	正常
18 四川秦巴 PPN01	2018 年 6 月 29 日	0.1 亿元	6.50%	PPN	正常
19 秦巴新投 PPN01	2019 年 1 月 31 日	2.7 亿元	8.00%	PPN	正常

四川金财金鑫投资有限公司为巴中市平昌县国有资产监督管理委员会全资设立的地方国有企业，主要负责平昌县内的保障性安置房项目建设等城市基础设施建设项目、国有资产运营管理、物业管理、商贸流通、车辆检测等业务。截至 2018 年末，四川金财金鑫投资有限公司已成功发行了一只企业债券，具体情况如下：

债券名称	发行时间	债券规模	票面利率	债券品种
17 川金财债	2017 年 7 月 27 日	10 亿元	7.08%	企业债券

## （二）发行人的竞争优势

### 1、区域垄断优势

发行人作为巴中市重要的城市基础设施建设及投融资主体，承担了巴中市经开区内大部分基础设施建设项目，在巴中经开区市政基础设施建设领域具有垄断地位。随着巴中经开区城市规模和基建需求的不断扩大，发行人在相关业务领域的垄断优势将给其带来稳定的收益。

## 2、良好的区位优势

巴中市地处于中国地理版图的腹心，连接成都、重庆、西安三大中心城市，彰显一市联三省的地域格局，具备举足轻重的战略投资地位。巴中既是华南、华东地区走向西部、中亚、西亚乃至欧洲市场的必经之路，又是东北、华北地区南下西南、南亚、东南亚的重要走廊。

近年来巴中市积极通过招商引资等加快转变经济发展方式，推动工业转型升级，目标是打造“一区三百四基地”，即把巴中经开区建成国家级经济开发区，到 2020 年全市工业增加值总量超过 300 亿元，建设西部绿色食品饮料基地、生物医药基地、石墨新材料基地、清洁能源基地。打造创新驱动新引擎，巴中市大力实施 100 户优质工业企业培育计划，实施大企业大集团培育、创新型企业培育、上市企业培育、“小巨人”培育“四大工程”。

巴中经开区为 2002 年 6 月经四川省人民政府批准成立的省级重点开发区，经开区占地面积 101 平方公里，规划面积 55 平方公里，规划人口 35 万，是由巴中市人民政府直接管理的正县级单位。巴中经开区位于巴中市“一城三区”城市空间布局的东翼，是巴城中心城市 90 平方公里总体布局中的重要组成部分。

巴中经开区是四川省重点培育营业收入超 500 亿元的产业园区，重点发展产业包括机械制造、建材家居、纺织服装、食品医药以及新兴产业，是巴中未来的行政中心、经济中心、创新中心。根据国家、省、市关于西部大开发扩大对外开放和《四川省开发区管理条例》、《四川省开发区管理实施办法》等有关政策规定，在经开区入住的各类企业享受国家和四川省规定的各项优惠政策。

目前，巴中市委将经开区作为全市发展的“一号区域”。2015 年



8 月，经开区荣获“一带一路·四川最具投资价值产业园区”的称号。

巴中经开区已逐步形成以国药天江药业、普瑞制药、新沅瑞药业为代表的生物医药产业；以羽玺电子、泰美克科技、中软科技为代表的电子信息产业；以意科碳素、欧大霖锂电池、忆佳轻钢建材为代表新能源新材料产业；以怡朵食品、岳老大食品为代表的食品饮料产业的产业聚集新区。

四川秦巴新城投资集团有限公司作为巴中市重要的基础设施建设主体，将充分享受巴中市及经开区优越的区位优势为企业带来的良好发展机遇和潜力。

### 3、地方政府的大力支持

发行人作为巴中市重要的城市基础设施建设，是巴中市政府战略规划的主要实施主体之一，承担着城市基础设施建设的重要职能，鉴于城市基础设施建设的行业特点及其在地方发展中的重要作用，发行人的经营及发展一直得到巴中市政府的大力支持。自成立以来，地方政府先后通过股权划拨和资产注入等方式扩充发行人资产及业务，增强发行人发展后劲，并根据发行人经营状况给予一定的政策及资源支持。报告期内，公司获得的政府补助分别为 4,000.00 万元、9,810.00 万元和 7,129.69 万元。

### 4、融资优势

发行人一直保持优良的经营情况和财务状况，具有良好的资信和畅通的融资渠道。公司自成立以来，与国内众多大型商业银行及其他金融机构建立了长期、稳固的合作关系，培育了良好的市场声誉，具有较强的融资能力。发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。2017 年，发行人通过发行 17 秦巴新城债 01、17 秦巴新城债 02 合计募集资金 15 亿元，为公

司扩大主营业务，持续开展城镇化建设项目提供了资金保障。上述强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和可持续发展提供充足的资金来源。

## 五、发行人的经营环境

巴中市是四川与陕西的交界地区，四川东北部门户。全市面积约 12,292 平方公里，截至 2018 年底，全市共有户籍总人口 368.29 万人，其中农村人口 268.53 万人，城镇人口 99.76 万人。2018 年巴中市实现地区生产总值 645.88 亿元，在四川省地级市中排名第 19 位，地区生产总值同比增长率为 8.0%，排名第 12 位。巴中市行政区划包括三县三区，分别为通江县、南江县、平昌县、巴州区、恩阳区及巴中经济技术开发区。

巴中市市政府所在地西距成都 308 公里，北距西安 650 公里，南距重庆 498 公里，与相邻的达州、南充、汉中及宝成铁路、襄渝铁路距离都在 200 公里左右。2015 版巴中市城市总体规划明确提出构建“四纵四横一航”的对外交通网络，形成“六纵五横”的普通公路主干网，构建“半小时到达所辖各县，1 小时左右到达广元、达州、南充、汉中，2 至 3 小时左右到达成都、重庆、西安”的多方式互补的综合交通网络。“十三五”规划中，巴中市预计投资 685 亿元用于交通运输网络建设，至“十三五”末，巴中市将完成航空机场建设总规模 2 个，铁路建设总规模约 49 公里，高速公路建设总规模约 358 公里。实现民用航空机场、通用机场各 1 个，建成和在建铁路总里程达到 179 公里，高速公路通车里程达到 390 公里。未来巴中市将成为川陕渝重要的交通枢纽联结地，成渝、关天两大经济区的发展资源将为巴中市经济发展提供重要动力。

巴中地区矿产资源丰富，目前已探明资源储量的矿种 25 种，主

要包括石墨、煤炭、天然气、花岗石、钾长石、磁铁矿、铝、铅锌、金、钒钼矿、油气、地热资源等。其中，石墨矿是巴中地区未来重点发展矿种，2017 年，巴中市国土资源局宣布探明南江县上两乡庙坪石墨矿矿石量约 8,983.82 万吨，预估远景储量约 3 亿吨，进一步增强了巴中市石墨矿产业发展潜力，该项目目前已被列入四川省国土资源厅重大找矿成果。

巴中旅游资源富集，种类多、分布广、禀赋较高，极具开发潜力。形成以光雾山·诺水河景区为代表的自然生态旅游、以“川陕苏区首府”为代表的红色旅游、以三大古蜀道米仓道为代表的历史文化旅游等多种旅游开发模式。2018 年巴中市全年接待国内旅游者 2,935.89 万人次，比上年增长 11.7%；实现国内旅游收入 248.83 亿元，增长 18.6%。

2016-2018 年，巴中市分别实现地区生产总值 544.66 亿元、601.44 亿元和 645.88 亿元，同比增长率分别为 7.8%、8.1%和 8.0%。按产业结构分析，第一产业增加值 98.27 亿元，增长 3.7%。第二产业增加值 316.39 亿元，增长 9.4%。其中，工业增加值 196.99 亿元，增长 9.8%。第三产业增加值 231.22 亿元，增长 8.1%。三次产业结构由 2017 年的 15.5：48.8：35.7 调整为 15.2：49.0：35.8。

2016-2018 年巴中市分别完成一般公共预算收入 44.29 亿元、45.53 亿元和 45.44 亿元，分别完成财政总收入 293.87 亿元、324.01 亿元和 352.30 亿元。

巴中市 2016-2018 年经济指标情况表

单位：亿元、%

项目	2016 年	2017 年	2018 年
GDP	544.66	601.44	645.88
GDP 增速	7.8%	8.1%	8.0%
固定资产投资	1,194.57	1,370.63	1,127.01

项目	2016 年	2017 年	2018 年
固定资产投资增长率	15.9%	14.7%	9.2%
一般公共预算收入（1）	44.29	45.53	45.44
上级补助收入（2）	208.50	206.51	226.96
政府性基金收入（3）	41.08	71.97	79.90
财政总收入（4）	293.87	324.01	352.30

注：（4）=（1）+（2）+（3）

数据来源：巴中市统计局

整体来看，巴中市地方经济发展处于持续上升通道中，经过多年的积累，巴中市在经济发展中形成了独特的区域发展优势和良好的产业发展结构。未来在巴中市经济整体大发展的背景下，巴中市财政收入预期将保持稳定较快的发展速度，财政实力将不断增强。

## 六、未来经营发展目标

发行人成立以来各项业务稳定发展，总体实力不断增强，为巴中市的经济的发展与社会进步作出了重要贡献，在《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》以及四川省、巴中市出台的相关文件的指导下，结合企业自身针对未来发展制定的总体规划，在未来五年，发行人发展主要目标是：

### 1、以实现业务融合为重点，推进专业化重组

构建医疗健康、城市运营、旅游、特色商贸四大业务板块，积极对标华夏幸福等优秀城市运营商，紧紧围绕“产业化、市场化、实体化”的转型要求，重新整合现有业务，特别是将政府指令性、分派性任务转化为市场化经营业态，推进业务融合发展。在四大业务板块的基础上，进一步优化调整业务结构，推动优势资源向城市运营、医疗康养领域集聚。通过以资本带动产业发展，运用 PPP 模式、兼并收购、产权置换和资产证券化等多种手段，不断做实做大做优各业务板块资产规模和主营业务收入，着力搭建产业实体、产业投资和产业服务三大业务平台。

## **2、以增强主业竞争力为重点，推进专业化经营**

在城市运营板块，以城市运营价值链及关联产业发展为遵循，努力构建“业务+组织（公司）”的双轮驱动发展模式，打造以巴中市第一人民医院为核心的医疗健康城和以政务中心为关键依托的商业综合体两大引擎业务。在医疗康养板块做强做实核心医疗服务，做精医疗康养产业，做大康养+产业。形成集疾病治疗、康复理疗、健康管理、保健养生及产品开发为一体的产业链，助推川陕革命老区发展。在旅游板块，持续强化集团在旅游产业上的创新提升，延伸产业链，拓展经营范围，使旅游业成为下一时期集团发展的产业支撑。在特色商贸板块，以集团公司重要利润增长点作为产业的战略定位，实现农副产品包装销售业务的全面升级。

## **3、以改组投资运营公司为重点，推进专业化改革**

由投融资平台向投资开发经营平台转变：即由过去注重城市基础设施建设，政府投资项目建设，向投资扩张与产业深度经营兼顾发展转变，以构建秦巴集团持续发展模式。进一步完善法人治理结构，加快去行政化进程，坚持公众公司导向，借助资本市场推进混改。

## 第十条 发行人财务情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对四川秦巴新城投资集团有限公司 2014-2016 年度、2017 年度及 2018 年度的财务报告进行了审计，并出具了大信审字[2017]第 14-00186 号、大信审字[2018]14-00135 号、大信审字[2019]第 14-00096 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及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、发行人近三年主要财务数据

#### （一）发行人主要财务数据

发行人资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总计	2,102,970.66	2,068,042.95	1,917,035.69
其中：流动资产	1,536,877.04	1,643,515.99	1,725,819.34
负债合计	1,038,827.48	1,019,474.51	887,015.67
其中：流动负债	246,255.55	154,222.47	133,039.14
所有者权益	1,064,143.18	1,048,568.43	1,030,020.02
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	22,751.53	27,652.85	28,209.62
营业成本	14,723.31	13,932.72	13,694.82
营业利润	16,774.13	23,069.00	11,908.57
利润总额	16,508.32	22,453.82	15,901.58
净利润	16,489.70	22,362.64	15,856.30
经营活动产生的现金流量净额	11,209.31	12,658.25	13,429.28
投资活动产生的现金流量净额	39,922.57	-173,859.72	-109,987.15
筹资活动产生的现金流量净额	-80,390.49	91,639.51	109,083.68
现金及现金等价物净增加额	-29,258.62	-69,561.96	12,525.81

#### （二）主要财务指标

## 主要财务指标表

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产负债率	49.40%	49.30%	46.27%
流动比率	6.24	10.66	12.97
速动比率	0.72	1.40	3.66
EBITDA 利息倍数	0.36	0.47	0.35
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率	0.75	1.23	1.82
存货周转率	0.01	0.01	0.01
总资产周转率	0.01	0.01	0.02
净资产收益率	1.55%	2.13%	1.54%

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、EBITDA (息税折旧摊销前盈余)=EBIT+折旧+无形资产摊销

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

6、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额

7、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额

8、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额

9、净资产收益率=归属于母公司所有者净利润/期末归属于母公司所有者权益

(三) 发行人 2016-2018 年经审计的资产负债表 (见附表二)

(四) 发行人 2016-2018 年经审计的利润表 (见附表三)

(五) 发行人 2016-2018 年经审计的现金流量表 (见附表四)

## 二、发行人财务状况分析

### (一) 偿债能力分析

#### 发行人 2016-2018 年主要偿债能力数据及指标表

单位：万元

项目	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产	1,536,877.04	1,643,515.99	1,725,819.34
流动负债	246,255.55	154,222.47	133,039.14
流动比率	6.24	10.66	12.97
速动比率	0.72	1.40	3.66
资产负债率	49.40%	49.30%	46.27%

从短期偿债指标来看,2016-2018 年末的流动比率分别为 12.97、10.66 和 6.24, 总体呈现逐渐下降的趋势, 主要原因是发行人 2018 年流动负债增长, 与关联方、政府以及其他单位短期借款激增。2016-2018 年末的速动比率分别为 3.66、1.40 和 0.72, 总体呈现下滑趋势, 主要原因是 2018 年发行人流动负债增长, 速动资产占流动资产比例逐渐减小, 而流动负债规模明显提升。

从长期偿债指标来看, 2016-2018 年末的资产负债率分别为 46.27%、49.30%和 49.40%, 总体保持稳定, 其中, 2017 年末资产负债率较 2016 年末增长 3.03 个百分点, 主要原因是 2017 年度发行人通过发行 17 秦巴新城债 01、17 秦巴新城债 02 合计募集资金 15 亿元, 导致公司负债总额增速大于资产总额增速。目前, 发行人资产负债率处于合理范围内。

总体来看, 发行人具有良好的资产流动性, 偿债能力较强, 经营较为稳健。从短期和长期角度看, 发行人均具有较好的偿债能力。

## (二) 营运能力分析

项目	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率	0.75	1.23	1.82
存货周转率	0.01	0.01	0.01
总资产周转率	0.01	0.01	0.02

2016-2018 年, 发行人应收账款周转率分别为 0.75、1.23 和 1.82, 应收账款周转率较低。发行人 2018 年应收账款周转率较 2017 年有所下降, 主要原因是发行人营业收入总额下降所致。

2016-2018 年, 发行人存货周转率分别为 0.01、0.01、0.01, 主要由于发行人代建业务收入按代建管理费的净额确认收入, 发行人的营业成本规模较小, 因此存货周转率较低。

2016-2018 年, 发行人总资产周转率分别为 0.01、0.01 和 0.02, 总资产周转率较低, 主要由于发行人代建业务收入按代建管理费的



净额确认收入，发行人的营业收入规模较小，因此总资产周转率较低。

总体来看，报告期内发行人大部分营运指标保持稳定，营运能力较为稳健。

### （三）盈利能力分析

发行人 2016-2018 年主要盈利能力数据及指标表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	22,751.53	27,652.85	28,209.62
营业成本	9,117.55	13,932.72	13,694.82
营业外收入	97.05	57.46	4,015.58
政府补助	7,129.69	9,810.00	4,000.00
利润总额	16,508.32	22,453.82	15,901.58
净利润	16,489.70	22,362.64	15,856.30
毛利率	59.93%	49.62%	51.45%
净资产收益率	1.55%	2.13%	1.54%

发行人 2016-2018 年分别实现营业总收入 28,209.62 万元、27,652.85 万元和 22,751.53 万元，总体呈现下降趋势。其中，2017 年度营业收入较 2016 年小幅减少 556.76 万元，减少比例为 1.97%，主要由于项目代建收入的减少；2018 年度营业收入较 2017 年减少 4,901.32 万元，减少比例为 17.72%，主要由于工程施工业务收入的减少。

发行人 2016-2018 年毛利率分别为 51.45%、49.62% 和 59.93%。2017 年毛利率较 2016 年有所下降，主要是由于毛利率较低的市政工程承建板块业务收入占总收入的比例增加所致。2018 年毛利率较 2017 年大幅增加，主要是由于毛利率较低的市政工程承建板块业务收入占总收入的比例减少所致。

发行人 2016-2018 年度净资产收益率分别为 1.54%、2.13% 和 1.55%。发行人 2017 年净资产收益率增加，主要由于政府补贴收入

增加，导致净利润增长所致；发行人 2018 年净资产收益率下降，主要由于政府补贴收入减少，导致净利润减少所致。

发行人 2016-2018 年度分别实现净利润 15,856.30 万元、22,362.64 万元和 16,489.70 万元，净利润有所波动，主要由于 2017 年政府补贴收入上升所致。最近三年平均净利润 18,287.91 万元，按照当前市场合理利率水平计算，足以支付本期债券一年的利息。

发行人 2016-2018 年政府补助分别为 4,000.00 万元、9,810.00 万元和 7,129.69 万元。2016 至 2018 年，发行人三年政府补助占三年政府补助与营业收入总和之比为 26.64%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）“偿债资金来源 70% 以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

总体来看，发行人主营业务突出，盈利能力良好。未来随着巴中市城市基础设施建设的加快，发行人的盈利能力有望得到提高。

#### （四）现金流量分析

发行人 2016-2018 年主要现金流量数据表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	11,209.31	12,658.25	13,429.28
投资活动产生的现金流量净额	39,922.57	-173,859.72	-109,987.15
筹资活动产生的现金流量净额	-80,390.49	91,639.51	109,083.68
现金及现金等价物净增加额	-29,258.62	-69,561.96	12,525.81

从经营活动看，2016-2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 13,429.28 万元、12,658.25 万元和 11,209.31 万元，报告期内经营活动现金流量净额均为净流入，金额基本保持稳定。报告期内经营活动产生的现金流量净额均低于净利润金额，主要原因是发行人应收账款金额占比较大、存货持续增长占用大量资金，

符合发行人行业属性。

从投资活动看，2016-2018 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-109,987.15 万元、-173,859.72 万元和 39,922.57 万元，发行人 2016 年、2017 年投资活动现金流量净额均为净流出，主要原因是公司业务模式中，承接的市政工程投资支出金额较大，导致公司支付其他与投资活动有关的现金流出金额较大；发行人 2018 年投资活动现金流量净额为净流入，主要原因是发行人根据市场环境主动减少了投资活动的支出。

从筹资活动看，2016-2018 年度，筹资活动产生的现金流量净额分别为 109,083.68 万元、91,639.51 万元和-80,390.49 万元，2016 年、2017 年发行人筹资活动现金流量金额均为正流入，主要原因是公司具有良好的资信和融资能力，报告期内取得较多借款融资；2018 年发行人筹资活动现金流量金额为负，主要原因是发行人按期偿还本息，且新增融资额度小于偿还额度所致。

从现金及现金等价物看，2016-2018 年度，现金及现金等价物净增加额分别为 12,525.81 万元、-69,561.96 万元和-29,258.62 万元，整体呈现下滑趋势，主要原因是经营活动产生的现金流量净额逐年下降，同时投资活动产生大量现金支出。总体上看，发行人投资活动现金支出较大，筹资能力较强，总体现金流偏紧，但仍保持具有一定的现金储备。

#### （五）资产负债分析

##### 2016-2018 年发行人资产负债构成情况表

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	19,724.42	0.94%	48,983.03	2.37%	118,544.99	6.18%
应收账款	32,806.07	1.56%	27,610.77	1.34%	17,362.40	0.91%
预付款项	729.85	0.03%	2,596.43	0.13%	153,298.07	8.00%

其他应收款	122,314.93	5.82%	131,948.39	6.38%	185,089.35	9.65%
存货	1,360,301.77	64.68%	1,427,077.36	69.01%	1,239,224.52	64.64%
其他流动资产	1,000.00	0.05%	5,300.00	0.26%	12,300.00	0.64%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,536,877.04</b>	<b>73.08%</b>	<b>1,643,515.99</b>	<b>79.47%</b>	<b>1,725,819.34</b>	<b>90.03%</b>
长期应收款	172,047.68	8.18%	134,946.71	6.53%	-	-
可供出售金融资产	1,628.26	0.07%	-	-	-	-
长期股权投资	5,392.61	0.26%	2,689.31	0.13%	2,822.34	0.15%
投资性房地产	61,388.59	2.92%	9,716.08	0.47%	6,285.71	0.33%
固定资产	6,192.14	0.29%	6,448.87	0.31%	3,954.17	0.21%
在建工程	43,860.52	2.09%	29,744.86	1.44%	4,080.00	0.21%
无形资产	23,240.71	1.11%	19,041.35	0.92%	19,118.96	1.00%
其他非流动资产	252,343.12	12.00%	221,939.79	10.73%	154,955.17	8.08%
<b>非流动资产合计</b>	<b>566,093.62</b>	<b>26.92%</b>	<b>424,526.96</b>	<b>20.53%</b>	<b>191,216.35</b>	<b>9.97%</b>
<b>资产合计</b>	<b>2,102,970.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,068,042.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,917,035.69</b>	<b>100.00%</b>

### 1、资产结构分析

2016-2018 年末，发行人资产总额分别为 1,917,035.69 万元、2,068,042.95 万元和 2,102,970.66 万元，资产规模呈逐年增长的态势，三年年均复合增长率为 3.13%，其中 2017 年末的资产总额较 2016 年末增长 151,007.26 万元，增长比例为 7.88%；2018 年末的资产总额较 2017 年末增长 34,927.71 万元，增长比例为 1.69%。主要是由发行人在地方政府和外部融资的支持下，基础建设项目规模逐年增大所致。

从资产结构看，截至 2018 年末，发行人资产总额为 2,102,970.66 万元，其中流动资产总额 1,536,877.04 万元、非流动资产总额 566,093.62 万元，资产流动性较好。发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货组成，占发行人资产总额比重分别为 0.94%、1.56%、5.82%和 64.68%。发行人的非流动资产主要由长期应收款、投资性房地产、在建工程和其他非流动资产构成，占总资产的比重分别为 8.18%、2.92%、2.09%和 12.00%。

## （1）货币资金

2016-2018 年末，发行人货币资金账面余额分别为 118,544.99 万元、48,983.03 万元和 19,724.42 万元。2017 年末账面余额较 2016 年末减少 69,561.96 万元，减少比例为 58.68%，主要系发行人 2017 年东片二期棚改、经开区中交基础设施建设等项目建设规模加大，资金支出较多所致；2018 年末账面价值较 2017 年末减小 29,258.61 万元，减少比例为 59.73%，主要系发行人偿还金融机构有息负债较多所致。

## （2）应收账款

2016-2018 年末，发行人应收账款账面余额为 17,362.40 万元、27,610.77 万元和 32,806.07 万元。2017 年末应收账款账面余额较 2016 年增长 10,248.37 万元，增长比例为 59.03%，主要系发行人 2017 年经开区中交基础设施建设、东西片河道整治工程等项目建设支出规模进一步扩大，对巴中经开区管理委员会的应收账款进一步增长所致；2018 年末应收账款账面余额较 2017 年增长 5,195.30 万元，增长比例为 18.82%，主要系发行人代建项目收入确认，对巴中经开区管理委员会的应收账款进一步增长所致。

截至 2018 年末，公司应收账款按政府性和非政府性、经营性和非经营性分类合计如下：

应收账款类型	余额
政府性应收账款	32,651.97
其中：经营性	32,651.97
非经营性	-
非政府性应收账款	154.10
其中：经营性	154.10
非经营性	-
合计	32,806.07

截至 2018 年末，发行人应收账款余额前五名合计为 32,441.90 万元，占应收账款账面余额比例为 98.52%，明细如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	入账价值	账龄	是否来源于政府	性质	类型	回函是否相符
1	巴中市经开区管理委员会	31,668.14	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	是	经营性	代建管理费	是
2	巴中经开区兴文街道办事处	350.62	1 年以内	是	经营性	物业费	是
3	巴中市华兴房地产开发有限公司	149.80	1-2 年	否	经营性	工程款	是
4	经开区管委会各部门	99.27	1 年以内, 1-2 年	是	经营性	租车费用	未回
5	巴中市安全生产监督管理局	53.49	1 年以内, 1-2 年	是	经营性	物业费	是
合计		32,321.32					

截至 2018 年末，发行人应收巴中经开区管理委员会应收账款余额 31,668.14 万元，系发行人承担巴中经开区管理委员会委托代建的项目形成。巴中经开区管理委员会信用程度较高、支付能力较强，发行人应收账款回收有充分保障。发行人已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计在两至三年内可以收回。

截至 2018 年末，发行人应收巴中经开区兴文街道办事处应收账款余额 350.62 万元，系发行人子公司兴城物业开展物业管理服务形成。发行人已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计在一年内可以收回。

截至 2018 年末，发行人应收巴中市华兴房地产开发有限公司余额 157.68 万元，计提减值准备后入账价值 149.80 万元，系发行人开展工程建设业务形成。发行人已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计在两年内可以收回。

截至 2018 年末，发行人应收经开区管委会各部门应收账款余额 99.27 万元，系发行人子公司舜通汽车开展汽车租赁业务产生。

截至 2018 年末，发行人应收巴中市安全生产监督管理局应收账款余额 53.49 万元，系发行人子公司兴城物业开展物业管理服务形成。发行人已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计在一年内可以收回。

公司已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计两年内可以收回。

报告期内，发行人应收账款均由经营活动产生。

### (3) 其他应收款

2016-2018 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 185,089.35 万元、131,948.39 万元和 122,314.93 万元，占当期资产总额的比例分别为 9.65%、6.38%和 5.82%。2017 年末其他应收款较 2016 年末减少 53,140.96 万元，降幅为 28.71%，主要是由于发行人收回了部分对巴中市城市建设投资有限公司、巴中市交通建设有限公司等单位的往来款所致。

截至 2018 年末，公司其他应收款分类及坏账准备情况如下：

单位：万元、%

项目	账面余额		坏账准备	
	金额	占比	金额	计提比例
个别认定不计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款（账龄组合）	123,794.76	99.47	1,479.83	1.20
个别认定全额计提坏账准备的其他应收款	659.02	0.53	659.02	100.00
合计	<b>124,453.78</b>	<b>100.00</b>	<b>2,138.85</b>	<b>1.72</b>

截至 2018 年末，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款明细如下：

单位：万元、%

项目	账面余额	余额占比	坏账准备
----	------	------	------

项目	账面余额	余额占比	坏账准备
1 年以内	11,137.89	40.28	-
1 至 2 年	6,793.59	24.57	339.68
2 至 3 年	5,361.33	19.39	268.07
3 年以上	4,360.41	15.77	872.08
合计	<b>27,653.23</b>	<b>100.00</b>	<b>1,479.83</b>

截至 2018 年末，公司其他应收款账面余额按政府性和非政府性、经营性和非经营性分类情况如下：

单位：万元

其他应收款类型	余额
政府性其他应收款	98,402.30
其中：经营性	74,614.71
非经营性	23,787.59
非政府性其他应收款	23,912.63
其中：经营性	23,912.63
非经营性	-
合计	<b>122,314.93</b>

截至 2018 年末，公司非经营性其他应收款占比较大，主要是应收政府相关部门及国有企业资金往来款，主要包括应收巴中金汇发展有限公司 3,667.00 万元、巴中汇鑫发展有限公司 3,306.00 万元等。

公司经营性其他应收款主要包括土地整治工程借款、工程代垫款及土地购买保证金等。公司为拟承担的尚未立项的工程项目垫付了较多的工程费用，相关款项将在工程结算或决算时抵消公司应支付给施工单位的工程款。由于部分工程项目建设期均较长，导致其他应收款账龄较长。

截至 2018 年末，其他应收款余额主要情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	是否来源于政府	性质	类型	回函是否相符
1	巴中市土地储备中心	74,314.88	1-3 年	是	经营性	往来款	是
2	巴中置信投资有限公司	8,186.05	3 年以内	否	经营性	工程款	是
3	巴中万马汽车有限公司	5,575.59	1-4 年	否	工程款	工程款	是



4	巴中金汇发展有限公司	3,667.00	3 年以内,	是	非经营性	借款	是
5	巴中汇鑫发展有限公司	3,306.00	1-2 年	是	非经营性	借款	是
6	巴中市城市建设投资有限公司	2,760.06	1 年以内	是	非经营性	借款	是
7	巴中坤泰投资建设管理有限公司	2,079.71	2 年以内	否	经营性	往来款	是
8	远东国际租赁有限公司	1,500.00	1-2 年	否	经营性	保证金	是
9	巴州区人民法院	1,424.87	1-3 年	是	经营性	工程款	未回
10	上实融资租赁有限公司	1,200.00	1 年以内	否	经营性	保证金	是
	合计	104,014.16					

截至 2018 年末, 公司应收巴中市土地储备中心余额 74,314.88 万元, 系巴中经开区黄家沟片区建设土地整治工程借款, 上述片区土地整治完成后, 巴中市土地储备中心将向发行人转让该片区可继续使用的固定资产, 同时以自身土地储备出让收益补足剩余款项。

截至 2018 年末, 公司应收巴中万马汽车有限公司余额 5,575.59 万元, 系厂房项目工程代垫款, 公司已经安排专人与对方联系, 加快催收进度, 预计一年内可以收回。

截至 2018 年末, 公司应收巴中金汇发展有限公司余额 3,667.00 万元, 系公司作为巴中市保障性安居工程专项贷款的承贷主体, 按省危旧房棚户区改造国开行专项贷款项目办的要求, 支付给巴中市恩阳区属城投企业巴中金汇发展有限公司的保障性安居工程贷款, 贷款到期时由巴中金汇发展有限公司一次性将贷款资金归还至公司指定的账户。

截至 2018 年末, 公司应收巴中汇鑫发展有限公司余额 3,306.00 万元, 系公司作为巴中市保障性安居工程专项贷款的承贷主体, 按省危旧房棚户区改造国开行专项贷款项目办的要求, 支付给巴中市巴州区属城投企业巴中汇鑫发展有限公司的保障性安居工程贷款,

贷款到期时由巴中汇鑫发展有限公司一次性将贷款资金归还至公司指定的账户。

截至 2018 年末，公司应收巴中市城市建设投资有限公司余额 2,760.06 万元，系公司作为巴中市保障性安居工程专项贷款的承贷主体，按省危旧房棚户区改造国开行专项贷款项目办的要求，支付给巴中市属城投企业巴中市城市建设投资有限公司的保障性安居工程贷款，贷款到期时由巴中市城市建设投资有限公司一次性将贷款资金归还至公司指定的账户。

#### **（4）存货**

2016-2018 年末，发行人存货账面余额分别为 1,239,224.52 万元、1,427,077.36 万元和 1,360,301.77 万元，2017 年末存货账面余额较 2016 年增长 187,852.84 万元，增长比例为 15.16%，主要系发行人规划 6 路等代建项目施工进度的增加大于委托方结算的速度所致；2018 年末存货账面余额较 2017 年减少 66,775.59 万元，减少比例为 4.68%，主要系发行人减少了账面储备土地，并置换为长期应收款项。

截至 2018 年末，发行人存货中政府投资的土地使用权账面余额为 846,034.28 万元，占存货账面余额比例为 62.19%，该土地使用权清单如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	股东注入	川(2017)巴中市市不动产权第0002205号	兴文镇	出让	商住	120.06	18,726.69	评估入账	155.98	否	否
2	股东注入	巴市国用(2014)第2337号	兴文镇	出让	商住	380.21	59,312.68	评估入账	156.00	否	否
3	股东注入	巴市国用(2014)第2338号	兴文镇	出让	商住	375.84	58,631.51	评估入账	156.00	否	否
4	股东注入	巴市国用(2014)第3129号	兴文镇	出让	商住	178.18	24,470.12	评估入账	137.33	否	否
5	股东注入	巴市国用(2014)第5470号	兴文镇	出让	商住	383.94	52,727.35	评估入账	137.33	否	否
6	股东注入	川(2016)巴中市市不动产权第0008513号	兴文镇	出让	商住	157.36	21,852.54	评估入账	138.87	是	否
7	股东注入	巴市国用(2014)第2183号	兴文镇	出让	商服	101.36	11,286.07	评估入账	111.35	否	否
8	股东注入	川(2017)巴中市市不动产权第0002199号	兴文镇	出让	商住	120.04	11,770.87	评估入账	98.06	否	否
9	股东注入	巴市国用(2014)第2339号	兴文镇	出让	商住	112.31	12,957.68	评估入账	115.37	是	否
10	股东注入	巴市国用(2014)第3134号	兴文镇	出让	商服	167.74	13,731.99	评估入账	81.87	是	否
11	股东注入	巴市国用(2014)第3133号	兴文镇	出让	商住	64.97	9,658.67	评估入账	148.67	否	否
12	股东注入	巴市国用(2014)第3131号	兴文镇	出让	商住	280.60	39,284.07	评估入账	140.00	是	否
13	股东注入	川(2016)巴中市市不动产权第0008512号	兴文镇	出让	商住	263.72	36,920.94	评估入账	140.00	是	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
14	股东注入	川(2016)巴中市市不动产权第0008511号	兴文镇	出让	商服	183.53	18,267.30	评估入账	99.53	是	否
15	股东注入	巴市国用(2013)第4274号	兴文镇	出让	商服	174.08	17,199.35	评估入账	98.80	是	否
16	股东注入	川(2017)巴中市市不动产权第0002202号	兴文镇	出让	住宅	349.99	26,996.05	评估入账	77.13	否	否
17	股东注入	巴市国用(2014)第3111号	兴文镇	出让	住宅	76.00	7,903.90	评估入账	104.00	否	否
18	股东注入	巴市国用(2014)第5217号	兴文镇	出让	商住	347.83	51,710.80	评估入账	148.67	是	否
19	股东注入	川(2017)巴中市市不动产权第0000069号	兴文镇	出让	商服	301.85	47,491.93	评估入账	157.33	是	否
20	股东注入	巴市国用(2014)第5215号	兴文镇	出让	商服	69.99	11,012.16	评估入账	157.33	否	否
21	股东注入	巴市国用(2014)第5216号	兴文镇	出让	商服	103.43	15,308.08	评估入账	148.00	否	否
22	股东注入	川(2017)巴中市市不动产权第0002197号	兴文镇	出让	商服	110.30	18,296.36	评估入账	165.88	否	否
23	股东注入	川(2017)巴中市市不动产权第0002203号	兴文镇	出让	商服	147.68	14,590.79	评估入账	98.80	否	否
24	股东注入	巴市国用(2014)第2333号	兴文镇	出让	商住	297.07	36,131.54	评估入账	121.63	否	否
25	股东注入	巴市国用(2014)第2334号	兴文镇	出让	商住	287.92	35,020.91	评估入账	121.63	否	否
26	股东注入	巴市国用(2013)第4716号	兴文镇	出让	商服	248.45	40,618.94	评估入账	163.49	是	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
27	股东注入	巴市国用(2013)第4717号	兴文镇	出让	商服	179.68	29,383.51	评估入账	163.53	否	否
28	股东注入	巴市国用(2013)第4718号	兴文镇	出让	商服	143.43	23,456.40	评估入账	163.53	是	否
29	股东注入	巴市国用(2013)第4719号	兴文镇	出让	商服	120.66	19,731.25	评估入账	163.53	否	否
30	股东注入	巴市国用(2013)第4720号	兴文镇	出让	商服	116.75	12,278.05	评估入账	105.16	否	否
31	出让	川(2017)巴中市市不动产权第0007203号	兴文镇	出让	商服	94.39	11,924.72	实际成本入账	126.34	否	是
32	出让	川(2017)巴中市市不动产权第0006066号	兴文镇	出让	商服	111.51	12,905.97	实际成本入账	115.74	是	是
33	出让	川(2017)巴中市市不动产权第0007476号	兴文镇	出让	商服	36.56	4,256.21	实际成本入账	116.42	否	是
34	出让	川(2017)巴中市市不动产权第0009162号	兴文镇	出让	商住	214.04	20,218.88	实际成本入账	94.46	否	是
35	出让	川(2018)巴中市市不动产权第0006366号	兴文镇	出让	商服	144.86	16,741.18	实际成本入账	115.57	否	是
合计						<b>6,566.33</b>	<b>846,034.28</b>				

截至 2018 年末，发行人存货-工程施工科目余额明细情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否代建	项目 开工时间	预计 完工时间	账面价值
1	产业园建设项目	产业园	否	2012 年 5 月	2020 年 12 月	85,097.70
2	景观大道	道路	是	2011 年 7 月	2021 年 7 月	64,763.47
3	规划 36 路	道路	是	2012 年 5 月	2019 年 12 月	31,259.48
4	新区市政工程	市政工程	是	2014 年 9 月	2019 年 2 月	28,166.67
5	西片基础设施	市政工程	是	2013 年 10 月	2019 年 8 月	29,355.03
6	东片河道整治	市政工程	是	2014 年 1 月	2019 年 2 月	27,713.26
7	兴文一小、卫生院、兴文中学项目	学校	是	2012 年 5 月	2019 年 12 月	24,892.41
8	规划 1 路	道路	是	2014 年 4 月	2019 年 3 月	21,008.09
9	规划 41 路	道路	是	2012 年 1 月	2019 年 12 月	23,017.65
10	西片河道整治	市政工程	是	2014 年 1 月	2019 年 12 月	17,353.82
11	规划 23 路	道路	是	2012 年 3 月	2019 年 7 月	15,553.05
12	兴文至奇章道路	道路	是	2014 年 10 月	2019 年 10 月	13,853.84
13	秦巴大道绿化退界	道路	是	2015 年 12 月	2020 年 6 月	12,610.45
14	规划 5 路	道路	是	2013 年 1 月	2019 年 8 月	12,514.67
15	九寨山彩色森林公园基础建设	公园	是	2016 年 11 月	2019 年 9 月	12,148.23
16	规划 6 路	道路	是	2015 年 8 月	2019 年 10 月	10,884.90
17	省道 202 工程	道路	是	2012 年 2 月	2019 年 10 月	8,751.53
18	规划 19 路	道路	是	2012 年 6 月	2019 年 7 月	7,547.33
19	规划 43 路	道路	是	2013 年 7 月	2019 年 11 月	5,442.81
20	规划 42 路	道路	是	2013 年 7 月	2019 年 8 月	4,975.04
21	规划 14 路	道路	是	2016 年 9 月	2018 年 9 月	3,226.40
22	规划 21 路	道路	是	2015 年 1 月	2020 年 7 月	3,244.49
23	东片基础设施	市政工程	是	2012 年 2 月	2020 年 2 月	3,477.37
24	规划 56 路	道路	是	2017 年 3 月	2020 年 3 月	3,250.54
25	规划 40 路	道路	是	2012 年 2 月	2019 年 12 月	2,510.24
26	规划 3 路	道路	是	2013 年 12 月	2018 年 12 月	2,090.38
27	规划 39 路	道路	是	2012 年 2 月	2018 年 12 月	1,738.39
28	规划 44 路	道路	是	2017 年 4 月	2018 年 11 月	1,825.63
29	会展中心（体育中心）	体育中心	是	2016 年 4 月	2019 年 10 月	1,741.49
30	消防站工程	市政工程	是	2014 年 10 月	2018 年 10 月	1,449.74
31	规划 53 路	道路	是	2014 年 11 月	2019 年 1 月	1,672.90
32	规划 54 路	道路	是	2014 年 10 月	2019 年 1 月	1,428.75

33	西片区间道路	道路	是	2016 年 11 月	2018 年 12 月	1,429.93
34	规划 2 路	道路	是	2016 年 1 月	2019 年 8 月	1,433.30
35	经开区二小	学校	是	2016 年 9 月	2020 年 6 月	1,358.72
36	市政公园工程	公园	是	2016 年 4 月	2020 年 3 月	1,313.25
37	规划 51 路	道路	是	2016 年 11 月	2020 年 12 月	1,293.89
38	规划 38 路	道路	是	2013 年 5 月	2020 年 10 月	1,218.92
39	规划 9 路	道路	是	2015 年 9 月	2021 年 11 月	920.66
40	垃圾中转站	市政工程	是	2015 年 4 月	2019 年 6 月	715.03
41	规划 50 路	道路	是	2014 年 11 月	2020 年 11 月	719.99
42	规划 11 路	道路	是	2016 年 10 月	2019 年 3 月	536.62
43	派出所业务用房	市政工程	是	2016 年 1 月	2018 年 12 月	534.86
44	规划 35 路	道路	是	2016 年 1 月	2018 年 10 月	403.58
45	规划 28 路	道路	是	2016 年 11 月	2019 年 11 月	242.51
46	湿地公园工程	公园	是	2016 年 12 月	2020 年 3 月	240.71
47	规划 37 路	道路	是	2016 年 1 月	2019 年 2 月	191.73
48	规划 24 路	道路	是	2017 年 1 月	2019 年 8 月	169.96
49	规划 12 路	道路	是	2017 年 7 月	2021 年 3 月	138.67
合 计			—	—	—	<b>497,428.07</b>

### (5) 长期应收款

2018 年末,发行人长期应收款账面余额为 172,047.68 万元。2018 年,发行人长期应收款增加 37,100.97 万元,系根据巴中市人民政府办公室[2019]76 号文件“关于四川秦巴新城投资集团有限公司国有土地使用权收回置换有关事宜的通知”,因规划调整及招商引资需要,巴中市经济开发区管理委员会将位于巴中经开区兴文镇 F6-01 等 8 宗土地收回(账面原值 119,466.36 万元),并用等额货币资金进行置换。本公司相应减少了账面储备土地的价值 119,466.36 元,并确认长期应收款 119,466.36 元。截至 2018 年末,发行人长期应收款构成如下:

单位:万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	性质
1	巴中市经济开发区管理委员会	172,047.68	1 年以内	土地置换资金
	合计	<b>172,047.68</b>		

发行人长期应收款均来自于地方政府。地方政府按土地评估价

格收回土地后安排挂牌出让，地方政府将以土地出让金收入支付上述款项。该款项属于经营性往来款项，公司已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计三年内可以收回。

### （6）固定资产

2016 年-2018 年末，发行人固定资产账面价值分别为 3,954.17 万元、6,448.87 万元和 6,192.14 万元。2017 年末固定资产账面价值较 2016 年末增长 2,494.70 万元，增长比例为 63.09%，主要系东西片农贸市场附属设施、东片幼儿园、西片幼儿园完工后转入固定资产所致。2018 年末固定资产账面价值较 2017 年末减少 256.73 万元，减少比例为 3.98%，主要系运输工具的处置。

### （7）在建工程

2016 年-2018 年末，发行人在建工程账面余额分别为 4,080.00 万元、29,744.86 万元和 43,860.52 万元，2017 年末在建工程账面余额较 2016 年末增长 25,664.86 万元，增长比例为 629.04%；2018 年末在建工程账面余额较 2017 年末增长 14,115.66 万元，增长比例为 47.46%，主要原因是 2018 年新增第一人民医院、商业写字楼等建设项目。

2018 年末重要在建工程项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	第一人民医院	非公立医院	48	否	11,366.88
2	商业写字楼	商用写字楼	36	否	12,627.09
3	157 商业商业中心	商业中心	48	否	3,520.00
4	E8-02 地块写字楼	商用写字楼	36	否	1,170.60
5	大众创业园	创业园	48	否	1,548.36
	合计				<b>30,232.93</b>

### （8）无形资产

2016-2018 年发行人无形资产账面余额分别为 19,118.96 万元、



19,041.35 万元和 23,240.71 万元，2017 年末无形资产账面余额较 2016 年末减少 77.61 万元，减少比例为 0.41%，基本保持稳定；2018 年末无形资产账面余额较 2017 年末增长 4,199.36 万元，增长比例为 22.05%，主要原因是 2018 年公司获得多宗土地使用权，包括第一人民医院已完工部分、经开区兴文街道五谷村、中山村 I8-03-02 宗地 9,494.19 平方米、经开区兴文街道办事处中山村 I7-09 宗地 11,147.50 平方米和经开区 E3-02-02 号等土地使用权。

发行人无形资产主要由土地使用权和计算机软件构成，其中，2018 年末无形资产中土地使用权原值 24,716.84 万元，扣除折旧摊销后净额 23,187.33 万元，具体情况如下：

截至 2018 年末发行人无形资产中土地使用权情况

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	出让	川(2016)巴中市不动产权第 0000114 号	兴文镇	出让	医卫慈善用地	150.01	13,702.50	成本法	91.35	否	是
2	出让	川(2017)巴中市不动产权第 0003219 号	兴文镇	出让	商服	24.16	4,155.12	成本法	172.00	是	是
3	出让	川(2017)巴中市市不动产权第 0003144 号	兴文镇	出让	商服	22.17	2,363.78	成本法	106.63	是	是
4	出让	川(2018)巴中市市不动产权第 0006367 号	兴文镇	出让	公租房商服	14.24	955.76	成本法	67.12	否	是
5	出让	川(2018)巴中市市不动产权第 0003667 号	兴文镇	出让	商服	16.72	1,778.02	成本法	106.34	是	是
6	出让	川(2018)巴中市市不动产权第 0013750 号	兴文镇	出让	其他商务	53.78	1,761.67	成本法	55.40	否	是
合计						<b>281.08</b>	<b>24,716.84</b>				

## （8）其他非流动资产

2016-2018 年发行人其他非流动资产账面余额分别为 154,955.17 万元、221,939.79 万元和 252,343.12 万元，2017 年末其他非流动资产账面余额较 2016 年末增长 66,984.62 万元，增长比例为 43.23%，主要系东片二期棚改、西片安置还房二期等项目的进一步建设开支所致；2018 年末其他非流动资产账面余额较 2017 年末增长 30,403.33 万元，增长比例为 13.70%，主要系兴文二期棚改等项目的进一步建设开支所致。发行人支付的公租房、棚改项目建设工程款，项目业主为本公司。公租房、棚改项目完工结算后由政府购买或市场化销售，其中的商业地产，政府在购买或市场化销售前交由公司代管，代管期间公司收取的租金收入等由公司享有，以补偿代管支出。综合上述情况，会计师根据准则将支付的工程款暂列其他非流动资产。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他非流动资产情况如下：

项目	期末余额（万元）
公租房、棚改项目建设工程款	250,201.52
待抵扣进项税	2,141.59
合计	252,343.12

其中，公租房、棚改项目建设工程款主要项目情况如下：

序号	项目名称	项目类型	建设期限（月）	模式	账面价值
1	东片二期棚改	棚户区改造	36	政府购买服务	90,837.18
2	兴文场镇棚改二期	棚户区改造	36	市场化销售	42,703.99
3	兴文场镇棚改	棚户区改造	36	代建	41,073.55
4	西片安置还房一期	安置房	36	代建	28,910.62
5	东片棚改	棚户区改造	36	代建	28,748.97
6	西片安置还房二期	安置房	36	代建	11,979.79
7	达芙妮倒班房	公租房	36	代建	4,266.95
8	2014 年公租房二期	公租房	36	代建	1,226.84
9	2014 年公租房三期	公租房	36	代建	418.7972
10	西片安置还房三期	安置房	36	代建	34.8252
	合计				250,201.52

## 2、负债结构分析

近三年末，发行人负债构成情况如下：

单位：万元

科目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	8,851.00	0.85%	10,500.00	1.03%	6,663.00	0.75%
应付账款	25,492.33	2.45%	9,285.16	0.91%	7,012.88	0.79%
预收款项	500.29	0.05%	6,713.28	0.66%	830.79	0.09%
应付职工薪酬	182.43	0.02%	0.92	0.00%	6.05	0.00%
应交税费	739.99	0.07%	104.55	0.01%	525.12	0.06%
应付利息	5,203.62	0.50%	4,792.09	0.47%	-	0.00%
其他应付款	68,349.40	6.58%	6,426.31	0.63%	12,401.54	1.40%
一年内到期的非流动负债	136,936.47	13.18%	116,400.17	11.42%	105,560.15	11.90%
其他流动负债	-	0.00%	-	0.00%	39.61	0.00%
<b>流动负债合计</b>	<b>246,255.55</b>	<b>23.71%</b>	<b>154,222.47</b>	<b>15.13%</b>	<b>133,039.14</b>	<b>15.00%</b>
长期借款	93,167.11	8.97%	186,678.22	18.31%	247,679.46	27.92%
应付债券	151,000.00	14.54%	150,000.00	14.71%	-	0.00%
长期应付款	249,776.01	24.04%	251,175.01	24.64%	295,872.00	33.36%
专项应付款	298,628.82	28.75%	277,398.82	27.21%	210,425.06	23.72%
<b>非流动负债合计</b>	<b>792,571.93</b>	<b>76.29%</b>	<b>865,252.04</b>	<b>84.87%</b>	<b>753,976.52</b>	<b>85.00%</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,038,827.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,019,474.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>887,015.67</b>	<b>100.00%</b>

2016-2018 年末，发行人负债总额分别为 887,015.67 万元、1,019,474.51 万元和 1,038,827.48 万元，呈现稳定增长态势。2017 年末负债总额较 2016 年末增长 132,458.84 万元，增长比例为 14.93%，主要原因是随着发行人各项业务规模逐渐扩大，各类应付款项金额相应增加，同时发行人于 2017 年非公开发行了 15 亿元公司债券，并从巴中市经开区管委会获得大额基建拨款，导致负债总额有所增长；2018 年末负债总额较 2017 年末增长 19,352.97 万元，增长比例为 1.90%，趋于平稳。

截至 2018 年末，发行人流动负债规模达到 246,255.55 万元，占负债总额的比重为 23.71%。非流动负债规模达到 792,571.93 万元，占负债总额的比重为 76.29%。发行人流动负债主要是一年内到期的非

流动负债，非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和专项应付款构成。

### (1) 短期借款

2016-2018年，发行人短期借款余额分别为6,663.00万元、10,500.00万元和8,851.00万元，分别占负债总额的0.75%、1.03%和0.85%。2017年末短期借款余额较2016年末增加了3,837.00万元，增长幅度为57.59%，主要系发行人2017年新增了渝农商金融租赁有限责任公司和中国邮政储蓄银行巴中市分行的短期借款所致。2018年末短期借款余额较2017年末减少了1,649.00万元，下降幅度为15.70%，主要系发行人2018年偿还了渝农商金融租赁有限责任公司和中国邮政储蓄银行巴中市分行的短期借款所致。截至2018年末，发行人短期借款余额情况如下：

单位：万元

贷款单位	借款余额
渝农商金融租赁有限责任公司	8,500.00
中国邮政储蓄银行巴中市分行	351.00
合计	8,851.00

### (2) 一年内到期的非流动负债

2016-2018年末，发行人的一年内到期的非流动负债账面余额分别为105,560.15万元、116,400.17万元和136,936.47万元，分别占负债总额的11.90%、11.42%和13.18%。2017年末一年内到期的非流动负债账面余额较2016年末增长10,840.02万元，增长比例为10.27%，主要系2017年发行人对中信信托有限责任公司等金融机构的债务由长期借款重分类为一年内到期的非流动负债所致；2018年末一年内到期的非流动负债账面余额较2017年末增长20,536.30万元，增长比例为17.64%，主要系2017年发行人对重庆银行成都经开区支行、天津银行股份有限公司成都分行等金融机构的债务由长期借款重分类为

一年内到期的非流动负债所致。

截至2018年末，发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款，其中，一年内到期的长期借款账面余额为125,537.47万元，占一年内到期的非流动负债账面余额比例为91.68%，一年内到期的长期借款明细如下：

单位：万元

贷款单位	借款余额
巴中市国有资产经营管理有限责任公司	8,000.00
四川城乡建设投资有限责任公司	3,399.00
国开行四川省分行	2,500.00
重庆银行成都经开区支行	34,000.00
中航国际租赁有限公司	6,838.90
重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	5,000.00
天津银行股份有限公司成都分行	49,200.00
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	1,875.00
巴中农村商业银行股份有限公司	6,000.00
江苏金融租赁股份有限公司	1,246.35
远东国际租赁有限公司	6,000.00
上实融资租赁有限公司	2,000.00
青岛城乡建设融资租赁有限公司	1,688.88
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	9,188.34
合计	136,936.47

### （3）长期借款

2016-2018年末，发行人的长期借款账面余额分别为247,679.46万元、186,678.22万元和93,167.11万元，分别占负债总额的27.92%、18.31%和8.97%。2017年末发行人的长期借款账面余额较2016年末减少61,001.24万元，减少比例为24.63%，主要系重庆银行股份有限公司成都经开区支行、中信信托有限责任公司等金融机构的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债所致；2018年末发行人的长期借款账面余额较2017年末减少93,511.11万元，减少比例为50.09%，主要系重庆银行股份有限公司成都经开区支行等金融机构的长期借

款重分类至一年内到期的非流动负债所致。

截至2018年末，发行人抵押借款明细如下：

单位：万元

贷款单位	借款余额
巴中农村商业银行股份有限公司	3,980.00
国开行四川省分行	14,820.00
中航国际租赁有限公司	3,557.48
青岛城乡建设融资租赁有限公司	7,363.10
合计	<b>29,720.58</b>

截至 2018 年末，发行人保证借款明细如下：

单位：万元

贷款单位	借款余额
重庆银行成都经开区支行	10,000.00
远东国际租赁有限公司	18,000.00
江苏金融租赁股份有限公司	2,036.93
合计	<b>30,036.93</b>

截至 2018 年末，发行人信用借款明细如下

单位：万元

贷款单位	借款余额
中信银行股份有限公司成都分行	8,232.00
上实融资租赁有限公司	6,500.00
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	18,677.60
合计	<b>33,409.60</b>

#### （4）有息负债情况

截至 2018 年末，发行人前十大有息负债情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	借款利率	期限	抵质押情况	长期贷款基准利率浮动比例
1	“17 秦巴新城债 01”债券持有人	债券	80,000.00	6.68%	2017.7.7-2024.7.7	无	上浮 36%
2	“17 秦巴新城债 02”债券持有人	债券	70,000.00	6.91%	2017.07.25-2024.7.25	无	上浮 41%

序号	债权人	债务类型	债务规模	借款利率	期限	抵质押情况	长期贷款基准利率浮动比例
3	天津银行股份有限公司成都分行	贷款	49,200.00	6.50%	2016.12.27-2019.12.27	抵押	上浮 33%
4	重庆银行股份有限公司成都经开区支行	贷款	44,000.00	7.13%	2015.12.17-2020.06.16	担保	上浮 46%
5	远东国际租赁有限公司	融资租赁	27,865.94	7.00%	2018.07.30-2021.07.30	担保	上浮 43%
6	远东国际租赁有限公司	融资租赁	24,000.00	7.00%	2017.11.28-2022.11.28	担保	上浮 43%
7	国开行四川省分行	贷款	17,320.00	4.15%	2014.4.24-2026.4.24	抵押	下浮 15%
8	中国农发重点建设基金有限公司	股权回购	14,000.00	1.20%	2017.12.26-2035.10.16	无	下浮 75%
9	中航国际租赁有限公司	融资租赁	10,396.38	5.25%	2017.4.10-2020.10.9	抵押	上浮 7%
10	巴中农村商业银行股份有限公司	贷款	9,980.00	7.20%	2017.1.10-2020.1.9	抵押	上浮 47%
合计			<b>346,762.32</b>				

报告期内，发行人不存在高利融资情况。

### (5) 压力测试情况

本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力情况如下：

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后
有息负债当年偿付规模	220,219.25	49,496.08	70,806.33	20,203.00	5,709.00	5,603.00	5,603.00	5,603.00	18,886.00
其中：银行借款偿还规模	87,700.00	6,480.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	6,732.00
非银行借款偿还规模	132,519.25	43,016.08	68,306.33	17,703.00	3,209.00	3,103.00	3,103.00	3,103.00	12,154.00
前期已发行债券偿付规模	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	31,000.00	57,000.00	-	-	-
17 秦巴新城债 01	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	-	-	-



17 秦巴新城债 02	-	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	-	-	-
18 四川秦巴 PPN001	-	-	-	-	1,000.00	-	-	-	-
19 秦巴新投 PPN001	-	-	-	-	-	27,000.00	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00	-
合 计	220,219.25	79,496.08	100,806.33	50,203.00	36,709.00	62,603.00	5,603.00	45,603.00	24,489.00

根据发行人出具的《关于四川秦巴新城投资集团有限公司有息负债偿债压力情况的说明》，发行人对于本期债券存续期内的有息负债偿还压力的资金平衡方案如下：

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 及以后
有息债务压力									
有息负债本金偿还金额	220,219.25	79,496.08	130,806.33	80,203.00	66,709.00	92,603.00	35,603.00	35,603.00	24,489.00
有息负债利息偿还金额 <sup>1</sup>	45,893.54	35,403.51	28,042.92	20,657.60	15,515.68	9,939.76	5,452.55	2,960.34	857.12
现有有息负债偿还压力合计	266,112.79	114,899.59	158,849.25	100,860.60	82,224.68	102,542.76	41,055.55	38,563.34	25,346.12
还款来源									
代建管理费回款	12,000.00	12,600.00	13,230.00	13,891.50	14,586.08	15,315.38	16,081.15	16,885.21	17,729.47
代建项目投资成本净回款	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
财政补贴收入	7,000.00								
土地销售及处置 <sup>2</sup>	50,000.00	50,000.00	50,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
往来及应收回款	30,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00					
初始货币资金 <sup>3</sup>	19,724.42								
新增融资 <sup>4</sup>	105,000.00	0	30,000.00	0	0	10,000.00	0	0	0
合计现金流入	273,724.42	132,600.00	163,230.00	113,891.50	94,586.08	105,315.38	96,081.15	96,885.21	97,729.47
本息覆盖率	1.03	1.15	1.03	1.13	1.15	1.03	2.34	2.51	3.86

注 1：有息负债利息偿还金额=（后续年度剩余本金合计+当年本金\*50%）\*7%

注 2：发行人 2017 年末拟处置土地账面价值 13.6 亿元（即发行人 2017 年末长期应收款余额），2018 年内完成回款 5.2 亿，2018 年新增拟处置土地 8.8 亿元。未来发行人计划以每年 3-5 亿元的速度逐步处置账面土地。

注 3：发行人 2019 年初货币资金根据 2018 年审计报告确定。

注 4：指用于补充流动资金及偿还银行借款用途的新增融资。

根据上述方案，发行人可以在报告期内平衡公司货币资金，保

障各项有息负债的按期偿还。

### (6) 应付债券

2016-2018年末，发行人的应付债券账面余额分别为0.00万元、150,000.00万元和151,000.00万元，分别占负债总额的3.92%、0.00%、和14.71%。其中，2015年发行人子公司市政工程公司非公开发行2年期30,000.00万元公司债券；2016年上述公司债券重分类为一年内到期的非流动负债，因此应付债券账面余额减少为0.00万元；2017年发行人通过发行17秦巴新城债01、17秦巴新城债02合计募集资金150,000.00万元；2018年发行人发行3年期1,000万元PPN。

截至2018年末，发行人应付债券明细如下：

项目	期末余额（万元）	发行利率	发行日	兑付日
17 秦巴新城债 01	80,000.00	6.68%	2017.07.07	2024.07.07
17 秦巴新城债 02	70,000.00	6.91%	2017.07.25	2024.07.25
18 四川秦巴 PPN	1,000.00	6.50%	2018.07.02	2023.07.02
合计	<b>151,000.00</b>	-	-	-

### (7) 长期应付款

2016-2018年末，发行人的长期应付款账面余额分别为295,872.00万元、251,175.01万元和249,776.01万元，分别占负债总额的33.36%、24.64%和24.04%。2017年末发行人长期应付款账面余额较2016年末减少44,696.99万元，减少比例为15.11%，主要系发行人2017年减少了对巴中金砖城市基金管理中心、四川城乡建设投资有限责任公司的部分长期应付款所致；2018年末发行人长期应付款账面余额较2017年末减少1,399万元，减少比例为5.57%，主要系发行人2018年减少了对巴中市国有资产经营管理有限公司、四川城乡建设投资有限责任公司的部分长期应付款所致。

截至2018年末，发行人长期应付款账面余额前五名明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
巴中金砖城市基金管理中心	122,193.01
巴中源丰发展有限公司	50,000.00
巴中市国有资产经营管理有限责任公司	24,000.00
巴中市城市建设投资有限公司	38,000.00
四川城乡建设投资有限责任公司	15,583.00
合计	<b>249,776.01</b>

### (8) 专项应付款

2016-2018 年末，发行人的专项应付款账面余额分别为 210,425.06 万元、277,398.82 万元和 298,628.82 万元，分别占负债总额的 23.72%、27.21%和 28.75%。发行人账面专项应付款全部为巴中市经开区管委会拨付后尚未清算完成的基建款。2017 年末，发行人专项应付款账面余额较 2016 年末增长 66,973.76 万元，增长比例为 31.83%，主要原因是管委会增加了基建拨款金额；2018 年末，发行人专项应付款账面余额较 2017 年末增长 21,230.00 万元，增长比例为 7.65%，主要原因是管委会增加了基建拨款金额。

### 三、对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无对外担保情况。

### 四、受限资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人账面受限资产包括货币资金、存货、无形资产、固定资产和投资性房地产，汇总名单如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	317.55	经开区管委会托管资金
存货	242,730.29	融资抵押
无形资产	5,680.93	融资抵押
固定资产	4,234.05	融资抵押
投资性房地产	40,995.30	融资抵押
合计	<b>293,958.12</b>	

## 五、关联交易情况

### （一）发行人关联方情况

#### 1、发行人股东

参见“第二章、三、发行人股东情况”。

#### 2、发行人子公司

参见“第二章、五、子公司投资情况”。

#### 3、发行人合营和联营企业

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
巴中红叶金融服务有限公司	联营企业	91511900MA62D6UWXH
巴中坤泰投资建设管理有限公司	联营企业	91511900MA62D3068T
巴中新旭教育投资管理有限公司	联营企业	91511900MA62D5821W
巴中盛融建设投资管理有限公司	联营企业	91511900MA62D81A00
中建巴中教育投资有限公司	联营企业	91511900MA66RQYK1U
巴中德融建设工程管理有限公司	联营企业	91511900MA675WJH93
巴中川陕革命老区振兴发展投资有限公司	联营企业	91511900MA66U5Q30C

#### 4、发行人其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系	组织机构代码
巴中市国有资产投资集团有限责任公司	同一母公司控制下的子公司	915119005510015794
巴中市土地开发公司	同一母公司控制下的子公司	91511900MA62D0D62C
巴中圣泉水务股份有限公司	同一母公司控制下的子公司	91511900210601648J
巴中市兴圣天然气有限责任公司	同一母公司控制下的子公司	91511900629565754W
巴中市水务建设有限公司	同一母公司控制下的子公司	91511900582182202A
巴中市交通建设有限公司	同一母公司控制下的子公司	91511900582181656B
四川省巴中运输（集团）有限公司	同一母公司控制下的子公司	9151190062956505XJ
巴中源丰发展有限公司	同一母公司控制下的子公司	915119005904669346

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系	组织机构代码
巴中市国有资产恩阳项目管理有限公司	同一母公司控制下的子公司	91511903MA66RQMR2D

## (二) 发行人关联交易情况

### 1、截至 2018 年末关联应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	巴中源丰发展有限公司	-		10,000.00	
其他应收款	巴中坤泰投资建设管理有限公司	2,079.71		2,000.71	
其他应收款	巴中新旭教育投资管理有限公司	2.89		2.89	
其他应收款	巴中市兴圣天然气有限责任公司	2.60		2.60	
合计		<b>2,085.20</b>		<b>12,006.20</b>	

### 2、截至 2018 年末关联应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
长期应付款	巴中市国有资产经营管理有限责任公司	32,000.00	40,000.00
长期应付款	巴中源丰发展有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	巴中市国有资产经营管理有限责任公司	6,251.32	344.20
其他应付款	巴中市水务建设有限公司	18,000.00	-
合计		<b>106,251.32</b>	<b>90,344.32</b>

### 3、截至本报告出具之日关联担保项目

单位：万元

类型	被担保人	担保金额	担保形式	被担保人与发行人关系
抵押	巴中市水务建设有限公司	18,000.00	抵押物担保	子公司

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行债券情况

截至本募集书披露日，发行人及其子公司已发行未兑付的债券情况如下所示：

单位：亿元

序号	债券简称	债券类型	发行规模	票面利率	起息日期	到期日期	债项评级
1	17 秦巴新城债 01	一般企业债	8.00	6.68%	2017.07.07	2024.07.07	AA
2	17 秦巴新城债 02	一般企业债	7.00	6.91%	2017.07.25	2024.07.25	AA
3	18 四川秦巴 PPN001	PPN	0.10	6.50%	2018.07.02	2023.07.02	-
4	19 秦巴新投 PPN001	PPN	2.70	8.00%	2019.02.01	2024.02.01	-

除此以外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品以及公司债券产品。

### 二、其他融资情况

截至 2018 年末，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、融资租赁、理财产品及其他各类私募品种等融资情况如下：

单位：万元

贷款单位	性质	借款起始日	借款到期日	利率情况	本金余额	长期贷款基准利率浮动比例
中航国际租赁有限公司（2017）	融资租赁	2017.4.10	2020.10.9	5.25%	10,396.38	上浮 7%
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2017.4.13	2019.4.18	5.23%	1,875.00	上浮 7%
重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	融资租赁	2017.5.31	2019.5.31	5.23%	5,000.00	上浮 7%
远东国际租赁有限公司	融资租赁	2017.11.28	2022.11.28	7.00%	24,000.00	上浮 43%

贷款单位	性质	借款 起始日	借款 到期日	利率情况	本金余额	长期贷款 基准利率 浮动比例
江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	2017.6.9	2021.6.9	6.90%	3,283.28	上浮 41%
渝农商金融租赁有限责任公司	融资租赁	2018.1.29	2019.1.29	6.31%	8,500.00	上浮 30%
上实租赁有限公司	融资租赁	2018.3.30	2021.3.30	6.40%	8,500.00	上浮 31%
远东国际租赁有限公司	融资租赁	2018.7.30	2021.7.30	7.00%	27,865.94	上浮 43%
青岛城乡建设融资租赁有限公司	融资租赁	2018.10.27	2023.10.17	8.01%	9,051.98	上浮 63%
合计					<b>98,472.58</b>	

截至 2018 年末，发行人不存在高利融资情况。

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额为人民币 4 亿元，全部用于巴中经开区城市棚户区改造项目，具体情况如下：

募集资金投资项目一览表

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	拟使用债券资金	占全部募集资金的比例	募集资金占项目总投资比例
1	巴中经开区城市棚户区改造项目	152,164.39	40,000.00	100.00%	26.29%
	合计		40,000.00	100.00%	-

### 一、巴中经开区城市棚户区改造项目

#### （一）项目建设主体

募投项目建设主体为四川秦巴新城投资集团有限公司。

#### （二）项目批复

募投项目的审批情况如下：

巴中经开区城市棚户区改造项目获批文件

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间
1	四川巴中经济开发区规划建设局关于巴中经开区城市棚户区改造项目的规划意见	巴开规建(2016) 109 号	四川巴中经济开发区规划建设局	2016 年 12 月 20 日
2	巴中市国土资源局经济开发区分局关于巴中经开区城市棚户区改造项目用地预审意见的函	巴开国土资函(2016)202 号	巴中市国土资源局经济开发区	2016 年 12 月 22 日
3	巴中市环境保护局经济开发区分局关于巴中经开区城市棚户区改造项目环境影响报告表的批复	巴环经审(2016) 42 号	巴中市环境保护局经济开发区分局	2016 年 12 月 27 日
4	巴中经开区城市棚户区改造项目固定资产投资项目节能登记表	-	四川巴中经济开发区经济发展局	2016 年 12 月 30 日
5	四川巴中经济开发区管理委员会关于巴中经开区城市棚户区改造项目社会稳定风险评估报告的批复	巴开管函(2016) 88 号	四川巴中经济开发区管理委员会	2016 年 12 月 26 日



6	四川巴中经济开发区经济发展局关于巴中经开区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复	巴开经发审 (2016) 47 号	四川巴中经济开发区经济发展局	2016 年 12 月 30 日
---	--	-------------------------	----------------	---------------------

### (三) 项目建设内容

募投项目新建用地约 410 亩，建设内容包括住宅建设和供水、供电、排污、道路、停车场、绿化等配套基础设施建设。项目总建筑面积 540,960 平方米，其中地上建筑面积 463,968 平方米，地下建筑面积 76,992 平方米。具体建设内容包括住宅 415,336 平方米，配套商业 46,240 平方米，配套用房 2,392 平方米。募投项目共建设住宅 4,770 套，地下车位 2,197 个，地上车位 2,654 个。各地块具体建设内容如下：

单位：万元

内容 \ 名称	时新东区	时新西区	兴文二期 东区	兴文二期 西区
占地面积 (亩)	59.38	73.29	78.28	199.11
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	81,144.00	91,963.20	108,192.00	259,660.80
地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	69,595.20	78,874.56	92,793.60	222,704.64
地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	11,548.80	13,088.64	15,398.40	36,956.16
住宅 (m <sup>2</sup> )	62,300.40	70,607.12	83,067.20	199,361.28
配套商业 (m <sup>2</sup> )	6,936.00	7,860.80	9,248.00	22,195.20
配套用房 (m <sup>2</sup> )	358.80	406.64	478.40	1,148.16
住宅 (套)	763	954	859	2,194
地下车位 (个)	330	372	432	1,063
地上车位 (个)	425	610	451	1,168

### (四) 项目投资规模

募投项目总投资 152,164.39 万元，其中：工程费用 114,185.66 万元，工程建设其他费用 20,828.05 万元，预备费 6,750.69 万元，建设期利息 10,400.00 万元。

## （五）项目建设进度

募投项目自 2017 年 4 月开工建设，预计于 2020 年 12 月 31 日完工。截至 2019 年 6 月末，巴中市经开区管委会已完成四个片区的拆迁工作，并完成项目前期调研、土地预审、规划选址、环评、能评、可研批复等前期各项手续工作，后续将逐步陆续展开土地平整、桩基施工已基本完成工作，本项目主体工程处于施工建设过程之中。截至 2019 年 6 月末，募投项目已投资 45,494.77 万元，占项目总投资的 29.90%。

## （六）项目建设的必要性和意义

### 1、募投项目的实施是满足困难群众基本住房需求，改善民生的重大举措

棚户区分区居民多为低保户，在维持生活现状外，根本没有经济实力购买城区周围的商品房。实施棚户改造，首先惠及的是广大棚户区分区居民，通过相应的政策补助，将他们从棚户区分区解放出来，能很好的改善、解决棚户区分区居民的居住问题。

募投项目区分居民在缺少安全感和舒适感的破旧房屋中，时刻面临着生命安全方面的威胁，而部分群众甚至无房可居，在拆迁区分搭建简易工棚，严重影响了家庭和睦、社会稳定。解决他们的住房困难，改造棚户区分，让困难群众住上新楼房，是项目区分居民的强烈愿望，甚至是几代人的期盼，因此募投项目的实施有利于改善困难群众的住房条件，提高生活质量，是改善民生的重大举措。

### 2、募投项目的实施是推进城镇化建设，提升城镇发展质量和水平的客观要求

2015 年中央经济工作会议强调，要坚持瞄准全面建成小康社会目标，牢牢抓住发展这个第一要务不放松，科学确定经济社会发展

主要预期目标，把握好稳增长和调结构的平衡；要用新思路新举措深挖内需潜力，持续扩大消费需求，发挥好有效投资对稳增长调结构的关键作用，深入推进新型城镇化。

### **3、募投项目的实施是构建和谐社会的需要**

募投项目通过棚户区彻底改造，建成一个布局合理、配套齐全、人居环境优良的城市新社区，缩小了城市不同群体、不同区域之间的生活差距，促进了人与人和人与子女之间的和谐。募投项目的实施有利于实现公平正义、促进社会和谐稳定。

募投项目的实施不仅有利于加快解决棚户区居民的住房困难问题，明显改善居民的住房条件与环境质量，同时也拉动了就业与再就业，也适当拉动了房地产的发展，促进经济发展。另外，棚改也实现了城市环境的优化，为中低收入家庭、下岗失业和退休职工、外来务工人员提供了相对良好的环境与安全舒适的居所，促进社会和谐。

### **4、募投项目的实施是节约集约用地，培育长效城市产业的迫切需要**

集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

综上所述，本期债券募投项目是贯彻落实党中央、国务院宏观调控政策的要求，是满足困难群众基本住房需求、改善民生的重大举措，是推进城镇化建设、提升城镇发展质量和水平的客观要求，是构建和谐社会的需要，是节约集约用地、培育长效城市产业的迫切需要。

### （七）项目经济效益

根据项目收益测算报告，本项目住宅可销售面积为 415,336 平方米，预计销售单价为 2,750 元/m<sup>2</sup>，预计销售期内可实现销售收入 114,217.40 万元；地下停车场车位可销售数量为 2,197 个，预计销售单价为 120,000 元/个，预计销售期内可实现销售收入 26,364.00 万元；配套商业可销售面积为 46,240 平方米，预计销售单价为 12,000.00 元/m<sup>2</sup>，预计销售期内可实现销售收入 55,488.00 万元；地上停车场车位可出租数量为 2,654 个，预计租赁单价为 250 元/月，预计收益预测期内可实现租赁收入 5,416.71 万元。本期债券存续期内，募投项目预计可实现收入 201,486.11 万元，扣除各项税金及运营成本后预计可产生 192,701.30 万元的净收益，可以较好地覆盖本期债券所需要偿还的本息。。

### （八）项目社会效益

巴中经开区城市棚户区改造项目的建设将使巴中经开区区域内的城市化进程进一步加快，加速推进巴中经开区各项基础设施的建设。妥善安置当地居民，改善当地百姓的居住条件，提高群众的生活水平，促进当地经济水平的快速高效发展，同时项目的建设提供了相应的工作岗位给当地居民乃至外来务工人员，有利于社会秩序的稳定。项目的开发建设符合巴中经开区总体规划，项目的建设还将为巴中经开区未来的发展增添亮点。

1、募投项目棚户区的建设将从一定程度上改善巴中经开区当地居民的居住条件，通过加快建设棚户区建设，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

2、募投项目建设规模大、建设投资高，对区域的招商引资、经济发展具有积极的推动作用。项目的建设，带动了经开区的发展，

提升了城市的整体形象,同时也是实施经开区远期规划的重要基础。

3、加快建设棚户区工程,对相关产业具有很强的带动效应。项目建成后随着大量居民的集中安置,必将汇聚大量的人流,产生的各种消费可刺激项目所在地消费市场,促进该地区第三产业发展。

4、募投项目建设期能提供大量的施工岗位;建筑业是农民工就业的主要行业,在当前就业形势严峻的条件下,募投项目提供的施工岗位对解决农民工就业具有积极的作用。

5、项目的建设将使得城市基础设施进一步完善,提供部分就业机会,部分农村剩余劳动力转入第二、三产业,项目带来一定的就业效益,相应提高了城市居民的收入及生活水平。

6、项目的建设加快了经开区总体城市化进程,也为经开区的国民经济发展做出了其巨大的贡献,同时项目的建设提供了相应的工作岗位给当地民众,有利于社会秩序的稳定。项目的开发建设符合巴中市城市总体规划,符合经开区的规划,项目的建设还将为经开区未来的发展奠定坚实的基础。故募投项目对促进经开区的社会经济的可持续发展与繁荣具有重要作用,项目的社会效益显著。

## 二、发行人的相关承诺

在本期债券存续期内,发行人将使用偿债资金账户用于归集项目收入,确保项目收入优先用于本期债券还本付息;在本期债券存续期内,发行人承诺依据相关要求将债券资金使用情况、工程下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况(包括项目批复和进展情况)等进行公开披露,并承诺如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续。

## 三、募集资金使用计划和管理制度

### (一) 募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，将严格履行申请和审批手续，实行专款专用。

## （二）募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定制定了包括《资金预算管理办法》、《资金计划管理和使用办法》、《固定资产管理办法》、《对外投融资管理办法》、《成本费用管理办法》、《募集资金管理制度》等在内的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，确保本次募集资金投资项目顺利实施。

## 第十三条 偿债保障措施

### 一、发行人自身偿债能力

从短期偿债指标来看，发行人 2016-2018 年末的流动比率分别为 12.97、10.66 和 6.24，速动比率分别为 3.66、1.40 和 0.72，流动比率处于较高水平，流动资产对流动负债的覆盖率较高，有着良好的抗风险能力。由于发行人流动负债的增加，发行人 2018 年流动比例及速动比率均出现下降，但仍处于行业正常水平。

从长期偿债指标来看，发行人 2016-2018 年末的资产负债率分别为 46.27%、49.30%和 49.40%，总体保持稳定。其中，2017 年末资产负债率较 2016 年末增长 3.03 个百分点，主要原因是 2017 年度发行人通过发行 17 秦巴新城债 01、17 秦巴新城债 02 合计募集资金 15 亿元，导致公司负债总额增速大于资产总额增速，但发行人资产负债率始终维持在相对较低水平，对债权人利益的保护程度很高。2018 年末资产负债率较 2017 年末增长 0.10%，基本持平。未来随着发行人业务能力的不断提升、募投项目的经济效益逐步实现以及政府对发行人支持力度的增加，发行人的资产负债率将会继续保持在合理水平。

总体看来，发行人良好的资产流动性、经营的稳健性、盈利的持续增长性以及抗市场风险能力，都为发行人的债务偿还提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

### 二、募投项目可产生的收益测算

募投项目的收益测算依据国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）、财政部《基本建设财务管理规定》（财建〔2002〕394 号）进行。收益测算中所采用的数据，按国家有关规定并结合巴中市的实际情况综合确定。

1、项目计算期：7 年（含建设期 3 年）。

2、营业收入：募投项目收入来源主要为棚户区住宅、配套商业和地下停车位销售收入,以及地上停车位的出租收入。

棚户区住宅、配套商业、地下停车位从项目建设期的最后一年开始预售，销售期为三年，每年的销售比例为分别为 50%、30%和 20%。其中，住宅销售面积 415,336 平方米，平均销售价格 2,750 元/平方米，预计可实现销售收入 114,217.40 万元；配套商业销售面积 46,240 平方米，平均销售价格 12,000.00 元/平方米，预计可实现销售收入 55,488.00 万元；地下停车场可销售数量为 2,197 个，平均销售价格为 12.00 万元/个，预计可实现销售收入 26,364.00 万元。地上停车位数量为 2,654 个，从项目运营第一年开始出租，拟按 250 元/月进行出租，租金按每 3 年增长 20%，出租期为 10 年（设定第 1—3 年的车位停车率为 95%，第 4—6 年的车位停车率为 98%，第 7—10 年的车位停车率为 100%），预计运营期内可实现租金收入 10,461.43 万元。

3、募投项目经营期内产生的增值税金及附加为 6,939.44 万元，增值税进项税及销项税率均为 6%，预计进项税可以抵扣一半。城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别按增值税的 7%、3%、2%计算。

4、运营成募投项目运营成本共计 2,051.55 万元。详见下表：

运营费用估算表

单位：万元

项目	经营期							合计
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
经营成本	980.41	595.76	399.66	9.08	9.36	9.36	11.24	2,051.55

5、项目收益测算如下表：



## 项目收益测算表

单位：万元

年度	存续期合计								
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
住宅销售收入	-	57,108.70	34,265.00	22,843.70	-	-	-	-	<b>114,217.40</b>
停车位出租	-		756.39	756.39	907.67	936.33	936.33	1,123.60	<b>5,416.71</b>
停车位出售	-	13,188.00	7,908.00	5,268.00	-	-	-	-	<b>26,364.00</b>
配套商业销售收入	-	27,744.00	16,646.40	11,097.60	-	-	-	-	<b>55,488.00</b>
收入合计	-	98,040.70	59,575.79	39,965.69	907.67	936.33	936.33	1,123.60	<b>201,486.11</b>
税金及附加	-	3,294.17	2,001.75	1,342.85	30.5	31.46	31.46	37.75	<b>6,769.94</b>
营运成本		980.41	595.76	399.66	9.08	9.36	9.36	11.24	<b>2,014.87</b>
净收益	-	93,766.12	56,978.28	38,223.18	868.09	895.51	895.51	1,074.61	<b>192,701.30</b>

经测算，本期债券存续期内，募投项目预计可实现收入 201,486.11 万元，扣除各项税金及营运成本后预计可产生 192,701.30 万元的净收益，可以较好地覆盖本期债券所需要偿还的本息。

## 第十四条 债券持有人保护条款

发行人已为本期债券制定了完备的偿债计划和外部监管制度，以切实保护债券持有人的合法权益。

### 一、发行人的偿债计划

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

#### （一）偿债账户管理

发行人与监管银行巴中农村商业银行股份有限公司（以下简称“监管银行”）签订了《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券之偿债账户监管协议》，根据《监管协议》，发行人应在本期债券的每个还本付息日（T 日）前 10 个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。监管银行应根据发行人的指令，不晚于 T 日前 2 个工作日（T-2 个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

#### （二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于项目建成后产生的现金流。

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

### **1、偿债计划人员安排**

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

### **2、偿债计划财务安排**

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

#### **（1）基本财务安排**

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

#### **（2）补充财务安排**

在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

#### **（三）偿债保证制度性安排**

根据《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）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，巴中农村商业银行股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

## 二、债权代理人制度

发行人已聘请巴中农村商业银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

根据《债权代理协议》，债权代理人的主要职责和义务如下：

（一）债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

（二）债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务。

（三）债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

（四）发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人

会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（五）债权代理人应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

（六）债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

### 三、本期债券持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，债权代理人与发行人制定了《债券持有人会议规则》。

#### （一）召集债券持有人会议的情形

债券持有人会议由本期债券的债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起 15 日内发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更本期债券募集说明书的约定，提供明确议案的；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；
- 4、拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；
- 5、发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；
- 6、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 7、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债

券持有人利益产生重大不利影响；

8、发行人提出债务重组方案的；

9、发行人、债权代理人或符合条件的债券持有人书面提议召开；

10、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

11、法律、法规及发行文件规定的其他情形。

## （二）召集债券持有人会议的机构或人士

下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

1、发行人书面提议召开；

2、本期债券的债权代理人书面提议召开；

3、单独或合计持有本期债券 10%以上（含 10%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；

4、法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。

若债权代理人未能按《债券持有人会议规则》履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

## （三）债券持有人会议权限

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；

2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

4、对变更债权代理人做出决议；

5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

6、在法律规定许可的范围内修改本规则；

7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

8、法律、法规或规范性文件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

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

### 一、风险因素

#### （一）与债券有关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，一旦市场利率上升，可能导致投资者的实际投资收益相对下降。

##### 2、偿付风险

在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金，将可能影响本期债券本息的按时、足额偿付。

##### 3、流动性风险

由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在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时出现困难。

##### 4、违规使用债券资金风险

本期债券拟募集资金为4亿元人民币，全部用于巴中经开区城市棚户区改造项目。但在发行人取得募集资金之后，可能存在擅自挪用债券资金、未按规定用途使用募集资金的情形。



## （二）与发行人业务相关的风险

### 1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设等业务，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动，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。

### 2、经济周期风险

城市基础设施建设的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

### 3、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

### 4、发行人在建项目资金周转风险

发行人基础设施建设和保障性住房建设投资规模较大，随着发行人基础设施建设、保障性住房建设等项目的推进，未来面临较大的筹资压力。

### 5、未来资本性支出规模较大的风险

发行人在建及拟建项目投资规模大，未来存在较大的资金压力。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。此外，随着发行人有息负债规模持续扩大，发行人的偿债压力也会进一步增加。

### 6、发行人财务风险

发行人公司资产总额中土地使用权占比较大，土地资产的流动性

及价值易受一级土地市场以及房地产市场波动影响，应收政府款项金额较大，对流动性产生一定不利影响。

### （三）与投资项目有关的风险

#### 1、工程建设风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

#### 2、环境与意外伤害风险

项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外，还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

## 二、风险对策

### （一）与债券相关的风险对策

#### 1、利率风险对策

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

成的不利影响。

## 2、偿付风险对策

发行人具有良好的资产流动性和强大的融资能力为本期债券的本息偿付提供了有力的保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保可持续发展，尽可能地降低本期债券的兑付风险。同时，发行人还将设立偿债资金专用账户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

## 3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，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，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

## 4、违规使用债券资金的风险对策

发行人与监管行签署《募集资金账户监管协议》，由巴中农村商业银行股份有限公司作为本期债券的账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从而防止发行人违规使用本期债券募集资金

# （二）与发行人业务相关的风险对策

## 1、产业政策风险对策

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。同时，发行人将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

## 2、经济周期风险对策

近几年来，我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为城市基础设施建设行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周

期的影响。随着国家拉动内需政策及加大对市政基础设施建设的关注与投入和巴中市经济发展水平的提高，对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时发行人目前的基础设施建设模式主要是委托代建业务收入，项目的客户为政府，可以保证公司收入的稳定性。发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

### 3、经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

### 4、发行人在建项目资金周转风险对策

发行人作为巴中市重要的国有资产运营主体以及基础设施建设主体，在承建基础设施建设项目时，会得到巴中市人民政府及巴中经开区管委会有力的资金支持。此外，在实施本期债券募投项目过程中，募投项目的收益将有力缓解发行人在实施本期债券募投项目时的筹资压力。

### 5、未来资本性支出规模较大的风险对策

巴中市政府及各大金融机构的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与各商业银行等金融机构均保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。同时，发行人的资产负债率处于较低的水平，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

## 6、发行人财务风险对策

随着巴中市城镇化进程进一步推进，经济持续繁荣发展，发行人存货中的优质土地将具备较高的市场价值和变现能力。截至2018年末，发行人存货中待开发土地账面价值总计846,034.28万元，土地资产均已办理相关权证，权属清晰，土地价值较高。

### （三）与投资项目相关风险对策

#### 1、工程建设风险对策

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

#### 2、环境与意外伤害风险对策

在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

## 第十六条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

### 一、信用评级报告内容摘要

#### （一）评级观点

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对四川秦巴新城投资集团有限公司本期拟发行总额 4 亿元公司债券的评级结果为主体信用等级 AA，债项信用等级为 AA，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用状况及本期债券偿还能力的综合评估，中诚信国际认为，本期债券到期不能偿还的风险低。该等级的评定是考虑到巴中市地方财政实力较强，公司是巴中市重要的基础设施建设及公用事业运营主体，在资产划拨、财政补贴等方面得到了巴中市人民政府的大力支持。

#### 1、优势

（1）巴中市经济实力持续增强。2016~2018 年，巴中市分别实现地区生产总值 544.66 亿元、601.44 亿元和 645.88 亿元。稳步增长的经济实力，为公司的发展提供了良好的外部环境。

（2）有力的外部支持。四川巴中经济开发区（以下简称“经开区”）为省级重点开发区，巴中市委将其定位为全市发展的“一号区域”，公司作为经开区唯一的基础设施建设主体，承担了区域内大部分基础设施建设项目，在税收政策、政府补贴资金及资产注入等方面获得巴中市政府和经开区管委会的有力支持。

（3）业务结构多样化。公司积极探索新的业务模式并逐步进行市场化转型，目前已初步形成房地产开发销售、物业管理、汽车服务、

酒店、农贸市场等多板块经营业务。此外，公司正在筹备发展旅游开发、商品混凝土搅拌站、医疗等经营性板块。公司业务结构多样化程度持续提升。

## 2、关注

(1) 短期偿债压力较大。截至 2018 年末，总债务为 67.77 亿元；同期末，公司货币资金为 1.97 亿元。同时，2019 年为公司的还款高峰，需偿还 24.32 亿元，中诚信国际将对公司的还款安排保持关注。

(2) 未来资本支出较大。公司承担了巴中经开区内大部分基础设施及安置房建设项目，截至 2018 年末，公司在建拟建项目尚需投资 65.60 亿元，未来资金缺口较大。

(3) 应收类款项偏大且收现情况较差。公司营业收入以代建项目管理费为主，收入规模较小且现金回流滞后。2016~2018 年，公司应收类款项占总资产比重分别为 10.56%、14.24%和 15.56%，应收类款项占总资产比重逐年增加。同期收现比分别为 0.74 倍、0.63 倍和 0.45 倍，整体收现情况较差。

(4) 公司资产流动性较弱。公司资产以土地为主，截至 2018 年末，公司存货 136.03 亿元，土地使用权账面价值为 86.28 亿元，共计 35 宗土地，其中 30 宗土地为政府注入的土地，并且共计账面价值为 24.27 亿元土地使用权已作抵押融资，占土地使用权总价值的 28.13%。

## 二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门要求，中诚信国际将在 2019 年第一期四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告

及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

#### （一）跟踪评级时间和内容

中诚信国际对秦巴新城的跟踪评级的期限为本评级报告出具日至失效日。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每 1 年出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，中诚信国际评级将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，秦巴新城应根据已作出的书面承诺及时告知中诚信国际相应事项。中诚信国际及评级人员将密切关注与秦巴新城有关的信息，在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。不定期跟踪评级报告在中诚信国际向秦巴新城发出“重大事项跟踪评级告知书”后 10 个工作日内提出。

#### （二）跟踪评级程序

定期跟踪评级前向秦巴新城发送“常规跟踪评级告知书”，不定期跟踪评级前向秦巴新城发送“重大事项跟踪评级告知书”。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

中诚信国际的跟踪评级报告和评级结果将对债务人、债务人所发行金融产品的投资人、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。



在持续跟踪评级报告出具之日后 10 个工作日内，秦巴新城和中诚信国际应在监管部门指定媒体及中诚信国际的网站上公布持续跟踪评级结果。

### 三、发行人银行授信情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度。截至 2018 年 12 月末，发行人在各大银行的授信额度总额为 162,000 万元，已使用完毕，具体如下：

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
国家开发银行	25,000.00	25,000.00	-
重庆银行成都分行	69,000.00	69,000.00	-
天津银行成都分行	50,000.00	50,000.00	-
巴中农商行	18,000.00	18,000.00	-
合计	<b>162,000.00</b>	<b>162,000.00</b>	-

### 四、发行人信用记录

发行人近三年信用记录良好，不存在违约情况。

## 第十七条 法律意见

北京市竞天公诚律师事务所上海分所接受发行人委托，作为发行人发行本期债券的专项法律顾问，针对发行人本期债券发行事宜出具法律意见书。律师事务所法律意见如下：

一、发行人内部决策机构已依法定程序作出批准本次发行的决议；根据有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等规定，上述决议的内容合法有效；授权董事会办理有关发行事宜，上述授权范围、程序合法有效。

二、发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的具有法人资格的企业，具备《债券条例》所规定的发行债券的主体资格。

三、发行人已经具备《证券法》、《债券条例》及其他相关法律、行政法规所规定的本次债券发行的各项实质条件。

四、发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并已取得有权主管部门的批准；发行人设立过程中签署的《巴中经济开发区建设投资有限公司章程》等文件符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立时的实收资本缴纳已经履行了必要的验资程序，符合设立时法律、法规和规范性文件的规定。

五、截至本法律意见书出具之日，发行人股东均为依法存续的企业法人，具有当时《公司法》等法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰；股东投入发行人的资产或权利的权属证书已经转移

给发行人，不存在法律风险及障碍。发行人的实际控制人为巴中市国有资产监督管理委员会。

六、发行人对其资产享有独立完整的法人财产权，建立了符合法律、法规、其他规范性文件及公司章程规定的规范的法人治理结构及运营体制，具有完整的独立于股东、实际控制人及其控制的其他企业的业务体系，具备面向市场的自主经营能力。

七、发行人已经聘请中诚信对发行人主体进行信用评级，其于 2019 年 6 月 24 日向发行人出具了《信用等级通知书》，经中诚信国际信用评级委员会最后审定，发行人主体信用等级为 AA 级。

八、国资公司经营范围为：资产经营、管理服务；房地产中介服务；广告设计、制作、代理、发布；物业管理服务。农发基金经营范围为：非公开募集资金用于项目投资。二者与发行人的经营范围均无重合，另经发行人书面确认，发行人与国资公司、农发基金之间实际亦不存在同业竞争。

九、除上述注明情形及发行人本次债券《募集说明书》、为本次债券发行向国家发展和改革委员会报送的《四川秦巴新城投资集团有限公司资产构成情况说明》中注明情形外，发行人的上述财产上没有设定其他形式的重大担保或其他使发行人对上述财产的所有权或使用权的行使受到重大限制的情况。

十、发行人金额较大的其他应收、应付款属于因正常的生产经营活动发生，合法有效。

十一、自发行人设立至本法律意见书出具之日，除本法律意见书已披露的增资外，发行人未发生合并、分立、增资扩股、减少注册资本、收购或出售资产等行为，亦不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

十二、发行人“自 2013 年 1 月至出具本证明之日止，能依法及时申报、缴纳应缴税款。截止目前，未发现该公司有税收违法行为。”

十三、发行人因违反《中华人民共和国环境影响评价法》相关规定受到地方环境保护局处罚，在受到处罚后按处罚决定及时、足额缴纳罚款，已履行完毕《环境行政处罚决定书》规定义务，本次处罚未对发行人今后的生产经营造成严重影响。

十四、本次债券发行募集资金拟投资的项目已获得有权部门的核准，发行人保证用于投资项目的资金不超过项目总投资的 70%，募集资金的使用用途不违反《证券法》、《债券条例》及其他相关法律、行政法规的规定。

十五、除已在本法律意见书披露的内容外，发行人、持有发行人 5%以上（含 5%）股权的股东、发行人的控股公司及实际控制人不存在对本期公司债券发行构成实质性影响和重大法律风险的诉讼、仲裁案件；发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在对发行人生产经营构成实质性影响和重大法律风险的诉讼、仲裁案件。根据巴中市工商行政管理局于 2018 年 6 月 19 日出具的《证明》，发行人“自公司成立至今，严格遵守工商管理法律、法规和相关政策，未被巴中工商部门行政处罚。”

十六、本所律师认为，本次债券《募集说明书》及其摘要在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，且内容符合有关法律、法规及国家发改委等政府主管部门的要求。

十七、发行人编制了本次债券发行的申报材料。根据发行人书面确认并经本所律师核查，发行人本次债券发行涉及的《募集资金使用专项账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《债券持有人会议规则》等法律文件、申报材料真实、完备，符合《证券法》、

《债券条例》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定。

## 十八、结论意见

（一）发行人本次债券发行已取得《公司法》、《证券法》、《债券条例》及发行人《公司章程》规定的有关批准与授权，该等已经取得的批准与授权合法有效。发行人本次债券发行已取得国家发改委的核准；

（二）发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的有限责任公司，具备《债券条例》所规定的发行公司债券的主体资格；

（三）发行人已经具备《证券法》、《债券条例》及其他相关法律、行政法规所规定的本次债券发行的各项实质条件；

（四）截至本法律意见书出具之日，发行人不存在对本次债券发行构成实质性影响和重大法律风险的未了结仲裁，不存在未了结的或者可预见的重大诉讼或行政处罚案件；

本次债券《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当。

## 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、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

## 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 年第一期四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2016—2018 年经审计的财务报表和审计报告；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 北京市竞天公诚律师事务所上海分所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券之偿债基金专项账户监管协议》；
- (九) 《四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》。

### 二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- (一) 四川秦巴新城投资集团有限公司  
住所：巴中市经济开发区兴文镇  
法定代表人：王弘  
联系人：朱龙轶、徐德强

联系地址：巴中市经济开发区兴文镇

联系电话：0827-5588306

传真：0827-5588300

邮政编码：636600

（二）东方花旗证券有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系人：李辉雨、孙航、高桐、屠修远

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站（[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)）及中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查询本募集说明书。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2019 年第一期四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。



附表一：

2019 年第一期四川秦巴新城投资集团有限公司公司债券发行网点  
表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲东方花旗证券有限公司	固定收益销售部	北京市西城区金融大街12号中国人寿广场 B 座 7 层	史鑫	021-23153888
2	长江证券股份有限公司	固定收益销售部	武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦	匡月	027-65799705
3	东吴证券股份有限公司	固定收益销售交易部	苏州工业园区星阳街 5 号	魏光甫	010-66573598
4	中信建投证券股份有限公司	固定收益销售部	北京市东城区朝阳门内大街 2 号	杜永良	010-85130869

附表二：

## 发行人 2016 -2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	197,244,165.19	489,830,326.95	1,185,449,886.56
应收账款	328,060,719.20	276,107,739.95	173,624,010.40
预付款项	7,298,520.66	25,964,265.07	1,532,980,744.71
其他应收款	1,223,149,266.61	1,319,483,931.18	1,850,893,480.56
存货	13,603,017,715.87	14,270,773,602.01	12,392,245,244.62
其他流动资产	10,000,000.00	53,000,000.00	123,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>15,368,770,387.53</b>	<b>16,435,159,865.16</b>	<b>17,258,193,366.85</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	16,282,638.00	-	-
长期应收款	1,720,476,758.52	1,349,467,100.00	-
长期股权投资	53,926,136.36	26,893,074.78	28,223,374.02
投资性房地产	613,885,900.00	97,160,823.00	62,857,142.86
固定资产	61,921,368.35	64,488,664.71	39,541,655.88
在建工程	438,605,175.27	297,448,573.46	40,800,000.00
无形资产	232,407,051.84	190,413,474.13	191,189,569.93
其他非流动资产	2,523,431,166.66	2,219,397,887.03	1,549,551,749.23
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,660,936,195.00</b>	<b>4,245,269,597.11</b>	<b>1,912,163,491.92</b>
<b>资产总计</b>	<b>21,029,706,582.53</b>	<b>20,680,429,462.27</b>	<b>19,170,356,858.77</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	88,510,000.00	105,000,000.00	66,630,000.00
应付账款	254,923,322.49	92,851,574.74	70,128,788.70
预收款项	5,002,894.16	67,132,827.50	8,307,925.31
应付职工薪酬	1,824,345.69	9,172.45	60,511.08
应交税费	7,399,928.28	1,045,451.33	5,251,203.03
应付利息	-	47,920,888.89	
其他应付款	735,530,270.45	64,263,127.84	124,015,443.43
一年内到期的非流动负债	1,369,364,743.54	1,164,001,657.26	1,055,601,484.32
其他流动负债	-	-	396,064.41
<b>流动负债合计</b>	<b>2,462,555,504.61</b>	<b>1,542,224,700.01</b>	<b>1,330,391,420.28</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	931,671,065.47	1,866,782,178.36	2,476,794,632.66
应付债券	1,510,000,000.00	1,500,000,000.00	
长期应付款	2,497,760,068.49	2,511,750,068.49	2,958,720,000.00

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
专项应付款	2,986,288,179.00	2,773,988,179.00	2,104,250,615.11
非流动负债合计	7,925,719,312.96	8,652,520,425.85	7,539,765,247.77
负债合计	<b>10,388,274,817.57</b>	<b>10,194,745,125.86</b>	<b>8,870,156,668.05</b>
所有者权益：			
实收资本	1,200,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
其他权益工具	522,000,000.00	524,000,000.00	524,000,000.00
资本公积	8,129,574,036.90	9,079,574,036.90	9,076,734,305.00
盈余公积	106,840,495.68	89,519,079.50	67,379,729.08
未分配利润	683,017,232.38	542,591,220.01	382,086,156.64
所有者权益合计	<b>10,641,431,764.96</b>	<b>10,485,684,336.41</b>	<b>10,300,200,190.72</b>
负债和所有者权益总计	<b>21,029,706,582.53</b>	<b>20,680,429,462.27</b>	<b>19,170,356,858.77</b>

## 附表三：

## 发行人 2016-2018 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	<b>227,515,275.85</b>	<b>276,528,539.22</b>	<b>282,096,176.45</b>
减：营业成本	91,175,512.30	139,327,194.13	136,948,208.75
税金及附加	5,923,231.31	2,214,850.20	2,229,694.88
销售费用	1,290,506.05	565,663.03	191,417.36
管理费用	38,843,358.85	37,175,085.09	24,077,435.23
财务费用	3,914,067.52	2,683,298.95	-185,525.33
资产减值损失	6,086,429.59	3,040,982.32	1,363,236.55
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15,363,552.52	37,807,412.69	-
投资收益	877,617.06	3,432,751.44	1,613,981.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-30,929.91	-71,616.72	-
其他收益	71,248,937.43	98,000,000.00	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>167,741,347.33</b>	<b>230,690,012.91</b>	<b>119,085,690.67</b>
加：营业外收入	970,515.50	574,612.76	40,155,848.77
减：营业外支出	3,628,668.63	6,726,377.72	225,691.96
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	<b>165,083,194.20</b>	<b>224,538,247.95</b>	<b>159,015,847.48</b>
减：所得税费用	186,232.44	911,867.50	452,884.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>164,896,961.76</b>	<b>223,626,380.45</b>	<b>158,562,963.37</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	<b>164,896,961.76</b>	<b>223,626,380.45</b>	<b>158,562,963.37</b>

## 附表四：

## 发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	101,572,405.07	173,731,035.34	207,459,681.70
收到其他与经营活动有关的现金	78,658,761.35	111,955,412.70	42,105,778.91
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>180,231,166.42</b>	<b>285,686,448.04</b>	<b>249,565,460.61</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	11,290,737.42	104,680,209.55	66,035,644.06
支付给职工以及为职工支付的现金	27,452,059.49	18,689,060.89	10,577,416.89
支付的各项税费	6,738,885.73	6,985,586.80	2,146,776.67
支付其他与经营活动有关的现金	22,656,420.34	28,749,073.98	36,512,778.37
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>68,138,102.98</b>	<b>159,103,931.22</b>	<b>115,272,615.99</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>112,093,063.44</b>	<b>126,582,516.82</b>	<b>134,292,844.62</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	53,000,000.00	70,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	1,947,955.48	4,687,972.60	1,787,710.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	65,500.00	31,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,002,398,310.24	420,506,888.66	1,908,740,660.21
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,057,411,765.72</b>	<b>495,225,861.26</b>	<b>1,910,528,370.90</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,561,715.87	212,664,438.81	91,662,595.93
投资支付的现金	54,386,038.00	-	149,070,433.05
支付其他与投资活动有关的现金	572,238,327.87	2,021,158,625.48	2,769,666,857.09
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>658,186,081.74</b>	<b>2,233,823,064.29</b>	<b>3,010,399,886.07</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>399,225,683.98</b>	<b>-1,738,597,203.03</b>	<b>-1,099,871,515.17</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	600,000.00	151,623,833.05
取得借款收到的现金	1,256,010,000.00	3,215,884,095.00	4,189,840,318.50
收到其他与筹资活动有关的现金	6,566,844.44		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,262,576,844.44</b>	<b>3,216,484,095.00</b>	<b>4,341,464,151.55</b>
偿还债务支付的现金	1,568,868,026.61	1,785,022,281.36	2,777,127,195.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	474,933,660.97	493,016,687.04	439,879,626.80
支付其他与筹资活动有关的现金	22,680,066.04	22,050,000.00	33,620,574.55
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,066,481,753.62</b>	<b>2,300,088,968.40</b>	<b>3,250,627,396.40</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-803,904,909.18</b>	<b>916,395,126.60</b>	<b>1,090,836,755.15</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

五、现金及现金等价物净增加额	-292,586,161.76	-695,619,559.61	125,258,084.60
加：期初现金及现金等价物余额	489,830,326.95	1,185,449,886.56	1,060,191,801.96
六、期末现金及现金等价物余额	197,244,165.19	489,830,326.95	1,185,449,886.56