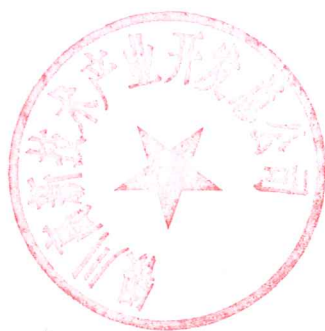


2019 年银川高新技术产业开发总公司

企业债券募集说明书



发行人

银川高新技术产业开发总公司

主承销商



开源证券

开源证券股份有限公司

2019 年 9 月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

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

发行人不承担政府融资职能，申报发行本次债券属于发行人的自主融资行为，本次债券发行不涉及新增地方政府债务。本次债券募投项目实施主体为银川高新技术产业开发总公司，募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息，确保本次债券按期偿付。本次债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益和西部（银川）担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保构成。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业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

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，确认本次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。

四、律师声明

北京市盈科（银川）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及其摘要中引用的法律意见书的内容已经北京市盈科（银川）律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因

上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，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的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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。

投资者在评价本次债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。

六、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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

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

七、本次债券基本要素

（一）债券名称：2019年银川高新技术产业开发区总公司企业债券（简称“19银开债”）。

（二）发行总额：人民币7亿元。

（三）债券期限和利率：本次债券为7年期固定利率债券，票面利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，并在债券存续期内保持不变。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一

年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（四）还本付息方式：本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，前2年每年应付利息单独支付，后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

（五）债券形式及托管方式：实名制记账式，投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本次债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载；在上海证券交易所认购的本次债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（六）发行方式：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、法规另有规定除外）发行。

（七）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行，对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（八）担保方式：本次债券由西部（银川）担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（九）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

目录

重要声明及提示	2
释义	8
第一条 债券发行依据	10
第二条 本次债券发行的有关机构	11
第三条 发行概要	17
第四条 认购与托管	20
第五条 债券发行网点	22
第六条 认购人承诺	23
第七条 债券本息兑付办法	25
第八条 发行人基本情况	26
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务情况	51
第十一条 已发行尚未兑付的债券	90
第十二条 募集资金用途	92
第十三条 偿债保障措施	120
第十四条 投资者权益保护	129
第十五条 风险与对策	137
第十六条 信用评级	143
第十七条 法律意见	146
第十八条 其他应说明的事项	148
第十九条 备查文件	149
附表一：2019 年银川高新技术产业开发总公司企业债券发行网点表	151
附表二：2016 年末至 2018 年末发行人经审计的合并资产负债表	152

附表二：2016 年末至 2018 年末发行人经审计的合并资产负债表 (续)	154
附表三：2016 年度至 2018 年度发行人经审计的合并利润表	156
附表四：2016 年度至 2018 年度发行人经审计的合并现金流量表	158
附表五：2018 年末担保人经审计的资产负债表	160
附表六：2018 年度担保人经审计的利润表	162
附表七：2018 年度担保人经审计的现金流量表	164

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 / 开发总公司	指银川高新技术产业开发总公司
本次债券	指发行总额为人民币7亿元的2019年银川高新技术产业开发总公司企业债券，简称“19银开债”
本期发行	指本次债券的发行
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《2019年银川高新技术产业开发总公司企业债券募集说明书》
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
自治区发改委	指宁夏回族自治区发展和改革委员会
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券投资者	指根据证券登记机构的记录，显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
主承销商/簿记管理人	指开源证券股份有限公司
分销商	指财富证券有限责任公司
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
簿记建档	指由发行人与簿记管理人协商确定利率（价格）区间后，申购人发出申购定单，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为
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，将各自未售出的债券全部买入
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）
债券持有人会议规则	指《2018年银川高新技术产业开发总公司企业债券债券持有人会议规则》
债权代理协议	指《2018年银川高新技术产业开发总公司企业债券债权代理协议》
募集资金专户监管协议	指《2018年银川高新技术产业开发总公司企业债券募集资金专户监管协议》
偿债资金专户监管协议	指《2018年银川高新技术产业开发总公司企业债券偿债资金专户监管协议》
债券托管机构	指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司
监管银行	指交通银行股份有限公司宁夏回族自治区分行、兴业银行股份有限公司银川分行、华夏银行股份有限公司银川分

	行、石嘴山银行股份有限公司、宁夏黄河农村商业银行股份有限公司、宁夏银行开发区支行、中信银行股份有限公司银川分行
会计师事务所	指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指中证鹏元资信评估股份有限公司
律师事务所	指北京市盈科（银川）律师事务所
法律意见书	指《北京市盈科（银川）律师事务所关于关于银川高新技术产业开发区总公司公开发行2019年企业债券的法律意见书》
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》
债券条例	指《企业债券管理条例》
开发区管委会	指银川经济技术开发区管理委员会
开发区	指银川经济技术开发区
工作日	指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指人民币元
最近三年/报告期	2016年、2017年和2018年

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2019年6月3日出具的发改企业债券〔2019〕99号文件批准公开发行。

本次债券业经宁夏回族自治区发展和改革委员会2018年11月5日印发的宁发改财经〔2018〕696号文件转报国家发展和改革委员会。

本次债券业经发行人出资人银川经济技术开发区管理委员会于2018年8月20日出具的《关于银川高新技术产业开发区总公司发行企业债券的批复》（银开管发〔2018〕82号）批准。

本次债券业经2018年7月30日银川高新技术产业开发区总公司总经理办公会议审议通过。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：银川高新技术产业开发总公司

住所：银川市金凤区宁安大街1号写字楼二楼

法定代表人：张林长

联系人：包利平

联系地址：银川市金凤区宁安大街1号写字楼二楼

联系电话：0951-5616703

传真：0951-5616701

邮政编码：641100

二、承销团

（一）主承销商：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

法定代表人：李刚

联系人：张茜、石丝丝

联系地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

（二）分销商：财富证券有限责任公司

住所：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层

法定代表人：刘宛晨

联系人：向汝婷

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心

32层

联系电话：0731-88954704

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

三、债权代理人：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

法定代表人：李刚

联系人：张茜、石丝丝

联系地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

四、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：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

负责人：聂燕

联系人：刘莹

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路18号2206房间

执行事务合伙人：陈胜华

联系人：张恩军

联系地址：北京市西城区裕民路18号北环中心2210室

联系电话：010-82250666

传真：010-82250851

邮政编码：100029

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：张晓辉

联系地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

邮政编码：518000

七、发行人律师：北京市盈科（银川）律师事务所

住所：宁夏银川市金凤区瑞银财富中心A座五楼

负责人：张新

经办律师：郭昌亮、赵恩慧、郭航宇、张云佳、倪嘉若

联系地址：宁夏银川市金凤区北京中路51号瑞银财富中心A座

五楼

联系电话：09515111886

传真：0951-5111882

邮政编码：750002

八、监管银行：交通银行股份有限公司宁夏回族自治区分行

住所：宁夏银川市兴庆区民族北街296号

负责人：李祝民

联系人：王茹

联系地址：宁夏银川市兴庆区民族北街296号

联系电话：0951-6916428

传真：0951-6916621

邮政编码：750021

监管银行：兴业银行股份有限公司银川分行

住所：银川市金凤区上海西路239号英力特大厦A座一层、二层、二十三层、B座五层、六层、十一层、十四层

负责人：但文化

联系人：毋涛

联系地址：银川市金凤区上海西路239号英力特大厦A座二十三层

联系电话：0951-2967522

传真：0951-2967522

邮政编码：750002

监管银行：华夏银行股份有限公司银川分行

住所：银川市金凤区新昌东路168号

负责人：薛增家

联系人：陈磊

联系地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区凤凰北街中瀛御景小区101-103室

联系电话：15009568116

传真：0951-5152686

邮政编码：750001

监管银行：石嘴山银行股份有限公司

住所：宁夏石嘴山市朝阳西街39号

负责人：张成保

联系人：张曼璐

联系地址：宁夏银川市金凤区上海西路237号

联系电话：0951-8826292

传真：0951-8826295

邮政编码：750001

监管银行：宁夏黄河农村商业银行股份有限公司

住所：宁夏银川市解放西街35号

负责人：张志旗

联系人：李继才

联系地址：宁夏银川市解放西街35号黄河银行七楼大客户部

联系电话：0951-6898023

传真：0951-6021427

邮政编码：750001

监管银行：宁夏银行开发区支行

住所：银川市金凤区新昌西路金钻名座 1#-103 室

负责人：任向丽

联系人：彭秋宁

联系地址：银川市金凤区新昌西路金钻名座1#-103室

联系电话：0951-5036262

传真：0951-5052866

邮政编码：750001

监管银行：中信银行股份有限公司银川分行

住所：银川市金凤区北京中路160号

负责人：王晓忠

联系人：马璐

联系地址：银川市金凤区北京中路160号

联系电话：0951-8975013

传真：0951-8975013

邮政编码：750001

九、担保人：西部（银川）担保有限公司

住所：宁夏银川市金凤区上海西路239号英力特大厦B座18层

法定代表人：马英军

联系人：杨芳

联系地址：宁夏银川市金凤区上海西路239号英力特大厦B座18层

联系电话：0951-7835555

传真：0951-7659818

邮政编码：750004

第三条 发行概要

一、**发行人：**银川高新技术产业开发总公司。

二、**债券名称：**2019年银川高新技术产业开发总公司企业债券(简称“19银开债”)。

三、**发行总额：**人民币7亿元。

四、**债券期限和利率：**本次债券为7年期固定利率债券，票面利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，并在债券存续期内保持不变。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(基准利率四舍五入保留两位小数)。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

五、**还本付息方式：**本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

六、**发行方式：**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）发行。

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

八、债券形式及托管方式：实名制记账式，投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本次债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载；在上海证券交易所认购的本次债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

九、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行，对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、簿记建档日：2019年9月25日。

十一、发行期限：2个工作日，自发行首日至2019年9月27日。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2019年9月26日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本次债券存续期内每年的9月26日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本次债券的计息期限为自2019年9月26日至2026年9月25日止。

十五、付息日：本次债券的付息日为2020年至2026年每年的9月26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）。

十六、兑付日：本次债券的兑付日为2022年至2026年每年的9月26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）。

十七、本息兑付方式：通过本次债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：本次债券的主承销商为开源证券股份有限公司，分销商为财富证券有限责任公司。

二十、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AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

二十一、担保方式：本次债券由西部（银川）担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、上市安排：本次债券发行结束1个月内，发行人将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。

二十三、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二十四、偿债资金及募集资金监管银行：交通银行股份有限公司宁夏回族自治区分行、兴业银行股份有限公司银川分行、华夏银行股份有限公司银川分行、石嘴山银行股份有限公司、宁夏黄河农村商业银行股份有限公司、宁夏银行开发区支行、中信银行股份有限公司银川分行。

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簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年银川高新技术产业开发总公司企业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由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；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。

三、通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：

认购本次债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，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、联系人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本次债券。

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。

六、如果本次债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）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。

一、本次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（国家法律、法规另有规定除外），具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点为本次债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者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有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、投资者同意开源证券股份有限公司作为债权代理人与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，同意交通银行股份有限公司宁夏回族自治区分行、兴业银行股份有限公司银川分行、华夏银行股份有限公司银川分行、石嘴山银行股份有限公司、宁夏黄河农村商业银行股份有限公司、宁夏银行开发区支行、中信银行股份有限公司银川分行作为本次债券的监管银行与发行人签订《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》，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。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

四、本次债券的债权代理人或监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、本次债券发行结束后，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；

六、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，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次债券的投资者）均接受该决议。

七、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。

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一次，前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本次债券付息日为2020年至2026年每年的9月26日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日）。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理，已上市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，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本次债券兑付日为2022年至2026年每年的9月26日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理，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

公司名称：银川高新技术产业开发区总公司

成立日期：1994 年 06 月 08 日

注册资本：4,205 万人民币

法人代表：张林长

企业类型：全民所有制

住所：银川市金凤区宁安大街 1 号写字楼二楼

经营范围：高新技术产业开发、引进，高新技术项目孵化、技术交流与服务，工业项目的举办与合作；房屋租赁；建筑材料销售***（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）

发行人是银川经济技术开发区管理委员会全资控股的全民所有制企业。根据开发区经济和社会发展规划，对开发区范围内的基础设施建设、厂房及仓库建设、区域土地开发、房地产开发、现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作，在授权范围内开展国有资产多种形式经营。

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，公司合并资产总额为 732,191.79 万元，合并负债总额为 407,657.78 万元，所有者权益为 324,534.01 万元。2018 年度，公司合并范围内实现营业收入 45,608.29 万元，净利润 7,198.58 万元。

二、发行人历史沿革

（一）初始设立

1994 年 6 月，根据银川高新技术产业开发区指挥部《关于成立宁夏银川高新技术产业开发区总公司的决定》（银开指字〔1994〕059

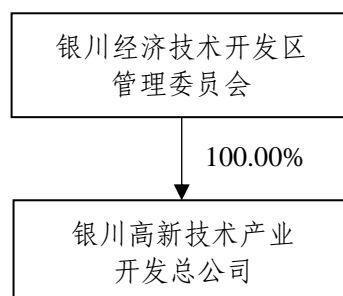
号)，成立宁夏银川高新技术产业开发区总公司，公司初始注册资本伍仟万元。1994 年 6 月 23 日，银川高新技术产业开发区工商行政管理局向发行人颁发了注册号为 64010022775616-6 的《企业法人营业执照》，发行人取得了企业法人资格。1994 年 12 月，经银川市会计师事务所出具的（银会证字（1994）第 68 号）资金验证报告书，发行人注册资本额为 4,205 万元，其中以货币形式出资 2,050 万元，以实物形式出资 4,000 万元。后发行人申请变更注册资本为 4,205 万元，并取得变更后《企业法人年检报告书》及《企业法人营业执照》。

（二）发行人出资人由银川高新技术产业开发区管理委员会变更为银川经济技术开发区管理委员会

2009 年 12 月，根据银川高新技术产业开发区管理委员会下发的《银川高新技术产业开发区管理委员会关于银川高新技术产业开发区总公司等三家公司国有股权划转的决定》（银开管发〔2009〕114 号），银川高新技术产业开发区管理委员会将银川高新技术产业开发区总公司 100% 股权无偿划转至银川经济技术开发区管理委员会持有。发行人出资人变更为银川经济技术开发区管理委员会。

三、发行人股东情况和实际控制人

截至本募集说明书出具日，发行人为全民所有制企业。银川经济技术开发区管理委员会是发行人唯一出资人，出资额占公司注册资本的 100.00%。发行人股权结构如下图所示：



截至本募集说明书签署日，银川经济技术开发区管理委员会持有公司的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

公司按照《中华人民共和国全民所有制企业法》及现代企业制度要求，建立了规范的法人治理体系，形成集中控制、分级管理、权责分明的管理机制。

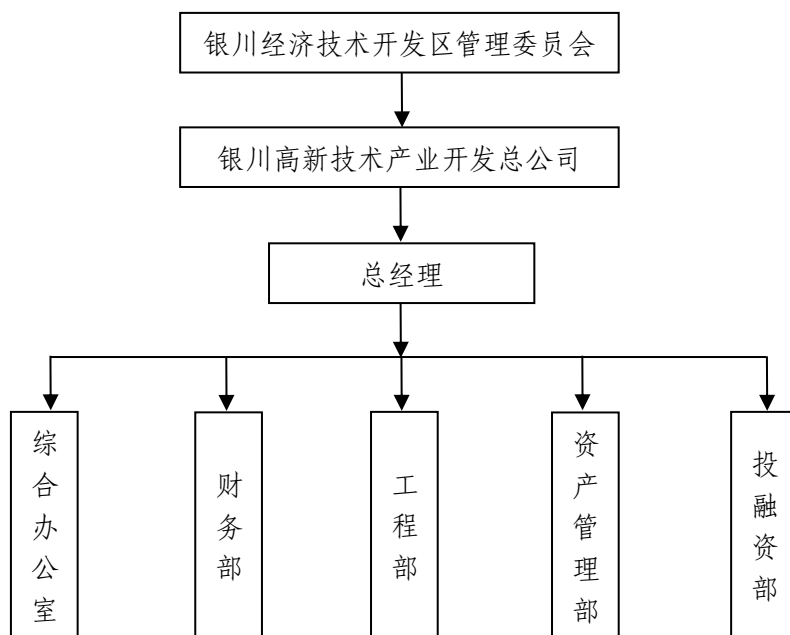
银川经济技术开发区管理委员会为公司唯一出资人，按照投入公司的资本额享有所有者的资本收益、重大决策和选择管理者的权利。并依法行使下列权利：了解公司经营状况和财务状况；决定公司的经营方针和投资计划；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项做出决定；修改公司章程；决定公司的一切重大事务，包括但不限于对外投资、借款、担保及资产的处置等。

公司实行总经理负责制，总理由出资人委任，总经理行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施出资人决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；聘任或解聘应由出资人聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（二）组织结构

截至本募集说明书出具之日，发行人共设 5 个部室：财务部、投融资部、工程部、资产管理部和综合办公室。发行人通过制度化管理，

明确了各部室之间的分工及权责，各部室在业务开展中保持必要独立性的同时，相互顺畅的协作。公司组织关系如下图所示：



五、发行人对子公司的投资情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人拥有 6 家全资子公司并纳入合并范围。具体情况如下：

子公司全称	注册地址	注册资本 (万元)	本公司持 股比例
银川经济技术开发区建设开发有限公司	银川市金凤区宁安大街 490 号银川 IBI 育成中心二期 2 号楼 2 层	15,000.00	100%
银川高新区投资有限公司	银川高新区创新园会展中心三层	5,000.00	100%
宁夏高新软件动漫发展有限公司	银川市金凤区宁安大街 490 号银川 IBI 育成中心一期 1 号楼 9 层	3,000.00	100%
银川经济技术开发区物业服务中心	宁夏回族自治区开发区科技创新园	50.00	100%
宁夏融通智慧物联产业投资有限公司	宁夏银川市金凤区宁安大街 490 号银川 iBi 育成中心 1 号楼 903 室	60,000.00	100%
宁夏蓝山高新科技开发有限公司	银川市金凤区宁安大街 490 号 ibi 育成中心 1#楼 902 室	3,000.00	100%

（一）银川经济技术开发区建设开发有限公司

银川经济技术开发区建设开发有限公司（以下简称“建发公司”）成立于2003年2月27日，注册资本15,000.00万元，注册号641100000002505，发行人持股100.00%。主要经营范围：项目建设经营、土地开发经营、项目培育、推介；资产、资本运作；招商中介配套服务、商务咨询；信息咨询服务；国内贸易（国家专项经营的项目凭许可证经营）。(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)

截至2018年12月31日，建发公司资产总计260,556.31万元，所有者权益合计128,385.94万元；2018年度，建发公司实现营业收入38,866.08万元，净利润2,313.08万元。

（二）银川高新区投资有限公司

银川高新区投资有限公司（以下简称“高新投资”）成立于2003年9月5日，注册资本5,000.00万元，注册号641100000004862，发行人持股100.00%。主要经营范围：对科技、媒体、通信行业的投资(依法需取得许可和备案的项目除外,不得吸收公众存款、不得非法集资); 企业管理，技术转让，技术服务，展览展示服务；计算机软件开发经营及配件的销售；房地产开发；房屋租赁；物业管理(不含保安服务)。(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，高新投资资产总计8,385.59万元，所有者权益合计-273.02万元；2018年度，高新投资实现净利润-617.28万元。

（三）宁夏高新软件动漫发展有限公司

宁夏高新软件动漫发展有限公司（以下简称“高新动漫”）成立于2010年3月17日，注册资本3,000.00万元，注册号641100000002781，银川高新区投资有限公司持股100.00%。主要经营范围：对动漫业、

软件业、信息技术、生物科技、知识产权转化及法律法规允许的行业投资（依法需取得许可和备案的项目除外，不得吸收公众存款、不得非法集资）；企业资产管理、技术转让、技术咨询、技术服务、展览展示服务、计算机软硬件开发经营及配件的销售；房地产开发；企业管理；房屋租赁；物业管理(不含保安服务,国家法律法规禁止除外)；代售代交水、电、天然气；场地租赁；在法律法规允许的范围内，企业自主选择经营项目，开展经营活动。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截止 2018 年 12 月 31 日，高新动漫资产总计 146,098.88 万元，所有者权益合计-2,267.49 万元；2018 年度，高新动漫实现营业收入 2,535.86 万元，实现净利润-527.95 万元。

（四）银川经济技术开发区物业服务中心

银川经济技术开发区物业服务中心（以下简称“物业中心”）成立于 2001 年 7 月 24 日，注册资本 50.00 万元，注册号 641100000003785，发行人持股 100.00%。主要经营范围：物业管理及相关房屋维修、配套设施的建设（凭资质证经营）；房屋租赁；绿化服务；家政服务；建筑材料的销售。(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)

截止 2018 年 12 月 31 日，物业中心资产总计 130.00 万元，净资产-5.32 万元；2018 年度，物业中心实现营业收入 162.30 万元，实现净利润 3.08 万元。

（五）宁夏融通智慧物联产业投资有限公司

宁夏融通智慧物联产业投资有限公司（以下简称“智慧物联”）成立于 2014 年 3 月 10 日，注册资本 60000 万人民币元，注册号 641100200048366，发行人持股 100.00%。主要经营范围：房地产开

发、销售；租赁；物业服务；中小企业孵化；工程投资咨询、转让；产业投资、投资咨询服务(依法需取得许可和备案的项目除外,不得非法集资,不得吸收公众存款);企业经营与管理策划(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)。

截止 2018 年 12 月 31 日,智慧物联资产总计 54,072.29 万元,净资产 42,423.07 万元; 2018 年度,智慧物联资产未实现营业收入,实现净利润-831.69 万元。

(六) 宁夏蓝山高新科技开发有限公司

宁夏蓝山高新科技开发有限公司(以下简称“蓝山科技”)成立于 2014 年 8 月 25 日,注册资本 3,000 万元人民币,注册号 641100200053159,发行人持股 100.00%。主要经营范围:计算机系统集成;软件开发;网络工程;测试质量管理;资产管理;企业收购与重组;房地产开发;房屋租赁;物业服务;电子商务;行业孵化培育。(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)。

截止 2018 年 12 月 31 日,蓝山科技资产总计 22,663.34 万元,净资产 9,087.85 万元; 2018 年度,蓝山科技未实现营业收入,实现净利润-7.38 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

表 8-1 公司高级管理人员基本情况

姓名	性别	年龄	职务	是否公务员	兼职情况
张林长	男	55	总经理	否	-
杨晓龙	男	43	副总经理	否	-
马会文	男	44	副总经理	否	-
李晓睿	男	36	副总经理	否	-

张林长, 总经理, 男, 1963 年 7 月出生, 汉族, 本科学历。曾分别就职于宁夏区建五公司、自治区亚麻纺织印染厂、银川开发区建发

公司、开发区陆港办、开发区宁东办。现任银川高新技术产业开发区总公司总经理。

杨晓龙，副总经理，男，1975 年 11 月出生，汉族，本科学历。历任开发区建设局二级主管、开发区文化广告园管理办公室副主任、银川高新技术产业开发区总公司项目建设部部长。现任银川高新技术产业开发区总公司副总经理。

马会文，副总经理，男，1974 年 8 月出生，回族，本科学历。历任青铜峡设计院设计师、宁夏第一建筑公司第一分公司项技术负责人及分公司技术科科长、银川高新技术产业开发区总公司工程部部长。现任银川高新技术产业开发区总公司副总经理。

李晓睿，副总经理，男，1982 年 4 月出生，汉族，中共党员，研究生学历。历任银川高新技术产业开发区总公司经营管理部经理、银川开发区陆港物流中心管理办公室业务主管、银川开发区经济贸易发展局业务主管、银川开发区建设局二级主管、银川高新技术产业开发区总公司资产经营部部长。现任银川高新技术产业开发区总公司副总经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人经营环境分析

（一）银川市基本情况

银川市是宁夏回族自治区的首府，位于宁夏平原中部，东踞鄂尔多斯西缘，西依贺兰山，黄河从市境穿过，下辖兴庆区、金凤区、西夏区、永宁县、贺兰县和灵武市，是国家历史文化名城及宁蒙陕甘毗邻地区重要的中心城市，也是丝绸之路的节点城市和深入实施西部大开发战略的重点经济区。银川是全区军事、政治、经济、文化、科研、交通和金融中心，以发展轻纺工业为主，机械、化工、建材工业协调发展的综合性工业城市。

银川地区矿产资源有煤炭、赤铁矿、熔剂石灰岩、熔剂白云岩、熔剂硅石、磷块岩、水泥石灰岩、辉绿岩等。贺兰石“石质莹润，用以制砚，呵气生水，易发墨而护毫”，自古就有“一端二歛三贺兰”之盛誉，为中国“五大名砚”之一。灵武矿区的煤炭、石油、天然气储量丰富，特别是煤炭储量以及其具有的高发热量、低灰、低硫、低磷等品质，在全自治区乃至全国也占有十分重要的地位。

银川平原地势平坦开阔，土地肥沃，沟渠纵横，水利资源丰富，加之日照充足，自然条件优越，自古以来就有“塞上江南”的美誉，是重要的农林牧渔生产区。银川境内天然湖泊众多，自然水面数万公顷，水质良好，水域内水草茂盛，具备发展水产养殖的优越条件。

银川资源能源丰富。黄河是银川的主要河流，境内全长 80 公里，年均过水量 300 余亿立方米，形成唐徕、汉延、惠农、西干、秦渠、东干渠等多条引黄干渠。银川平原灌排通畅，配套排灌干支斗渠千余条，长数千公里。土地肥沃，稻麦殷积，瓜果繁盛，素有“塞上江南”

之美称。全市湖泊湿地面积 5.31 万公顷，其中湖泊湿地 0.97 万公顷、河流湿地 2.17 万公顷、沼泽湿地 0.43 万公顷、库塘人工湿地 1.74 万公顷。全市有自然湖泊、沼泽湿地近 200 个，百亩以上的湖泊、沼泽 20 多个，水系水域面积占城市建成区面积的 10%，是西北重要的鸟类栖息地之一。鱼类是银川湿地重要的水产资源，银川湿地鱼虾类现有 5 目 14 科 31 种，水产养殖面积达到 7,467 公顷，水产品总产量 7.36 万吨，成为名副其实的塞上鱼米之乡。耕地保有量达 214 万亩，贺兰山东麓地区盛产酿酒葡萄。地下水资源 7.7 亿 M^3 ，人均水资源 1,444 M^3 。旅游资源丰富，拥有镇北堡西部影视城、水洞沟 2 个国家 5A 级旅游景区。

近几年来，银川市全市经济社会发展良好。2016 年度、2017 年度和 2018 年度全市地区生产总值分别为 1,617.28 亿元、1,803.17 亿元和 1,901.48 亿元，同比增幅分别为 8.1%、8.0%和 7.2%。2018 年度，第一产业实现增加值 67.31 亿元，同比增长 3.6%；第二产业实现增加值 867.33 亿元，同比增长 5.5%；第三产业实现增加值 966.84 亿元，同比增长 9.2%。三次产业结构为 3.6:45.6:50.8，对经济增长的贡献率分别为 1.9%、37.8%、60.3%。按常住人口计算，2018 年度全市人均地区生产总值 84,964 元，比上年增长 5.8%。

表 9-1 2016 年度至 2018 年度银川市主要经济指标

单位：亿元、%

项目	2018 年		2017 年		2016 年度	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	1,901.48	7.2	1,803.17	8.0	1,617.28	8.1
第一产业增加值	67.31	3.6	61.38	4.2	58.61	4.3
第二产业增加值	867.33	5.5	908.60	6.5	825.46	6.6
第三产业增加值	966.84	9.2	833.18	10.1	733.21	10.3
规模以上工业增加值	-	7.5	-	8.5	533.06	8.5

项目	2018 年		2017 年		2016 年度	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
全年固定资产投资	-	-21.9	1,719.05	1.4	1,723.31	11.8
社会消费品零售总额	552.73	4.8	562.31	9.4	514.19	7.7
进出口总额（亿美元）	168.83	37.6	270.62	65.6	24.90	-18.0
存款余额	3,704.56	3.3	3,587.23	7.3	3,343.40	9.7
贷款余额	4,797.87	7.6	4,460.31	9.4	4,076.57	11.6
人均 GDP（元）	84,964		81,656		74,269	
人均 GDP/全国人均 GDP	131.43		136.87		137.59	

数据来源：银川市国民经济和社会发展统计公报

（二）银川经济技术开发区基本情况

银川经济技术开发区是 2001 年经国务院批准设立的国家级开发区，规划管理面积为 83.06 平方公里，分为东区、西区、南区和横山工业园四个区块。2018 年，开发区预计完成规上工业总产值 340 亿元，同比增长 15%；规上工业增加值同比增长 10%；完成固定资产投资 86 亿元，同比增长 30%；实现财政收入（税收收入）13.8 亿元，同比增长 21%；招商引资实际到位资金 55 亿元。

开发区东区规划面积 2.26 平方公里，四至范围西起亲水大街，东至唐徕渠，北起北京路，南至黄河东路；西区（包含银川 TMT 育成中心、金凤工业集中区）规划面积 41.61 平方公里，四至范围西起西环高速，东至通达南街，北起银西铁路专用线，南至南环高速；南区（iBi 育成中心）规划面积 1.02 平方公里，四至范围西起亲水大街，东至宁安大街，北起湖畔路，南至六盘山路；横山工业园规划总用地面积约 38.17 平方公里，位于银川市东部，灵武市北部，西距银川中心城约 15 公里，南距灵武中心城约 18 公里，东距宁东镇区约 15 公里，四至范围东起红石湾井田西界、西至机场高速、南接东任公路大马蹄沟、北至青银高速。

近年来，开发区扎实推动体制机制改革、产业集群发展、园区创新发展，着力推进战略新材料、现代装备制造、大健康三大主导产业，加快打造升级版的银川经济技术开发区。高端装备制造产业 2017 年实现产值 52.98 亿元，占开发区规上工业总产值 17.1%，主要产品智能加工中心、大型铸钢件、高端精密轴承、工业机器人等技术水平在国内领先。战略新材料产业现有规模以上企业 17 家，2017 年实现产值 122.4 亿元，占开发区规上工业总产值 39.4%，以单晶硅、工业蓝宝石、半导体晶圆等晶体材料为主。建成年产 1.8 万吨的世界最大的单晶硅棒生产基地，年产 1500 吨的中国第二大工业蓝宝石晶棒生产基地。在大健康产业领域，紧紧抓住该行业扩大西部市场以及生产制造等环节急需从东部地区向中西部地区转移的迫切需求，打造从原料药，到中药、化药、生物药的研发、临床、生产、销售，并涵盖保健品、特医食品、医疗器械等全产业链的产业体系。此外，银川 iBi 育成中心、TMT 育成中心（原银川科技园）融合、错位、互动发展，形成高端生产性服务业和国家级“双创”基地的新经济产业集群。2017 年 8 月，开发区被国务院批准为第二批“大众创业、万众创新”示范基地。

表 9-2 2016 年度至 2018 年度开发区财政收支情况

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
（一）公共财政收入	140,048	114,170	140,399
其中：税收收入	127,422	113,651	106,857
非税收入	12,626	519	33,542
（二）上级补助收入	35,529	16,750	18,913
其中：一般性转移支付收入	234	234	234
专项转移支付收入	32,865	14,086	16,249
返还性收入	2430	2,430	2,430
（三）政府性基金收入	19,049	4,260	16,002
地方综合财力=(一)+(二)+(三)	194,626	135,180	175,314
（四）公共财政支出	171,550	116,667	146,272

项目	2018年	2017年	2016年
(五) 政府性基金支出	10,216	8,097	11,716
财政支出=(四)+(五)	181,766	124,764	157,988
税收收入/公共财政收入	90.98%	99.55%	76.11%
财政自给率	81.64%	97.86%	95.98%

注：财政自给率=公共财政收入/公共财政支出。

资料来源：开发区管委会财政局

二、发行人所在行业现状及前景

(一) 我国基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

我国是大规模城市化进程刚刚起步的发展中国家，城市基础设施相对滞后仍是我国城市面临的紧迫问题。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模不断扩大，发展速度也不断加快。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。根据国家统计局发布的《中华人民共和国2018年国民经济和社会发展统计公报》，2018年中国户籍人口城镇化率为43.37%，比上年末提高1.02个百分点。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到2030年达到65%左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，对基础设施的需求必将显著提高。为此国家相继出台有关政策，加大城市基础设施建设行业的投资规模并加快其体制改革进程。随着中国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。

伴随着我国城镇化进程的加快，我国的城镇化之路正面临着越来越多的挑战。由于城市基础设施建设历史欠账多、资金需求大、建设周期长、运行效率低等原因，城市基础设施条件滞后于经济社会发展需要。突出表现为交通设施软、硬件严重不足，交通拥堵状况严重；城市配水、排水、供气管网不能适应城市发展的需求。中小城市及小城镇城市基础设施不足的情况尤为明显。未来，随着“城镇化战略”的实施，我国的城市化进程仍将处于快速发展阶段。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到2020年，全国总人口预计将达到14.5亿人，城镇人口达到8.1-8.4亿人，城镇化率达到56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。

随着城镇化发展水平的继续深入，城市的范围将不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，我国城市基础设施建设行业有着巨大的发展空间。

（二）银川市城市基础设施建设行业发展现状与前景

根据国务院正式批复的《银川市城市总体规划（2011-2020年）》，银川市将进一步加强和完善中心职能，使其成为西北地区最适宜居住、最适宜创业的现代化区域中心城市，实现全面协调可持续发展。

银川市坚持按照绿色循环低碳的理念规划建设城市基础设施。完善公路、铁路、机场等交通基础设施，加强城市内外交通衔接。以国际航空港、高等级公路和铁路干线的建设为依托，构建西北地区东部交通联系的重要枢纽和宁夏自治区的主要综合交通枢纽。建立以公共交通为主体，各种交通方式相结合的多层次、多类型的城市综合交通

体系，方便不同交通方式的换乘。坚持先地下、后地上的原则，统筹规划建设城市供水水源和给排水、垃圾处理等基础设施，积极有序地展开地下综合管廊建设。

2018 年，银川市加大市政基础设施和公用基础设施建设力度，实施凤凰北街打通工程、贺兰山路拓宽改造项目，拓宽贺兰山路跨包兰铁路桥、建设贺兰山路延伸段跨中西部水系桥。完成第一、四污水处理厂升级改造扩建项目和污泥无害化深度处置项目建设并投入运营。加大再生水管网建设，加强污水再生利用，探索推进住宅自来水、再生水“双管网”供水系统建设。

银川市以自治区成立六十周年为契机，不断加快推进城市基础设施建设，积极改善城市地貌，完善城市功能，提升城市品位。

（三）银川经济技术开发区基础设施建设行业发展现状与前景

银川经济技术开发区处于呼包银兰重点经济区、银榆鄂能源化工金三角、自治区沿黄经济带等重点发展区域的范围内。在全面开放带动、区域融合发展的影响下，开发区与自治区周边区域及区内企业走向关联发展、协作发展、配套发展的过程中，蕴藏着“多而优”的发展机遇。银川经济技术开发区可分为相对独立的四个片区，分别为东区、西区、南区和横山工业园。四个片区自成体系，相对独立。其中东区和南区靠近市区，主要以发展服务业为主，西区和横山工业园主要发展工业。按照产城一体的发展理念，逐渐形成了“两心五园三基地”的发展体系。两心是指银川 iBi 育成中心和银川 TMT 育成中心，五园包括先进制造创新创业孵化园、战略性新材料产业园、晶体材料产业园、环保产业园和生命健康科技产业园，三基地包括高端装备制造业标准化示范基地、战略性新材料产业基地和高端生产性服务业基地。

银川经济技术开发区将继续统筹建设基础设施，推进开发区基础

设施与城市基础设施共建共享，确保经济发展与城市建设双赢，运行质效双增。各片区通过一体化的公用工程和物流传输系统设计，实现规模化、集约化的公用工程和物流传输服务。在开发区内设公共仓储、集中物流区和设施，提高公共资源利用效率的同时，达到节约土地的目的。

根据《银川经济技术开发区“十三五”产业发展规划》，开发区将继续做大做强开发区投融资公司，增强开发区融资功能。充分发挥发行人的资本运作和国有资产管理的职能，支持开发区基础设施和基本建设。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人作为开发区内唯一的投融资平台和国有资产运营主体，主要承担开发区的基础设施建设、厂房及仓库建设、土地开发整理、开发区资产经营与租赁等。同时，为了增强公司的经济效益与成长力，发行人对开发区内的部分具有高成长性的企业进行控股、参股投资，以实现国有股权增值。

发行人在开发区国有资产管理和区域建设中的垄断地位有力地保障了发行人未来业务的发展。近年来，发行人经开发区管委会授权，进行开发区内基础设施及园区建设等工作。发行人的经营规模和经济实力不断壮大，拥有较强的竞争优势和广阔的发展前景。发行人为开发区基础设施领域的建设做出了巨大的贡献，充分发挥了作为开发区重要投融资平台的作用。

（二）发行人的竞争优势

1、突出的区位优势

银川市作为中国西北五省的重要商贸城市，位于“呼-包-银-兰-青经济带”的中心地段，也是宁蒙陕甘周边约 500 公里范围内的区域性

中心城市，国内区位优势明显。银川经济技术开发区处于呼包银兰重点经济区、银榆鄂能源化工金三角、自治区沿黄经济带等重点发展区域的范围内。在全面开放带动、区域融合发展的影响下，开发区与自治区周边区域及区内企业走向关联发展、协作发展、配套发展的过程中，蕴藏着“多而优”的发展机遇。

总体来看，依托银川市和开发区突出的区位优势及区域发展水平，未来，作为开发区最重要的投融资主体，发行人将持续健康发展，业务规模亦将不断迅速壮大。

2、政策优势

银川市坚持实施大开放战略，加快近联、远引、外拓步伐，开创更宽领域的内陆开放型经济发展新局面。

一是构建开放大格局，服务全区，辐射西北，联系国内，面向国际。第一圈层，按照沿黄经济区“六个一体化”要求，促进与沿黄城市带各城市的交流合作，形成以银川为中心的经济圈。第二圈层，加强与陕甘蒙等毗邻地区、能源“金三角”、呼包银经济圈的战略协作，逐步构建协调的经济运行和管理机制，提升银川作为区域中心城市的辐射带动能力和推动毗邻地区融合发展的能力。第三圈层，加强与珠三角、长三角、环渤海、成渝经济圈等区域的交流与合作，主动承接产业转移和产业链的跨区域延伸。第四圈层，全面加强中东、东北亚、欧美等国家和地区的合作。

二是建设开放大通道，建设银川市内、对外立体交通网络，畅通覆盖全域的交通圈。加快公路铁路运输中心等交通枢纽建设，推动包兰铁路扩能改造，争取开通银川至其它城市高速铁路列车；加快河东机场三期扩建，提升空港、陆港服务功能，开通与国内外更多城市的直达航线以及到阿拉伯、东北亚国家的国际航线，打造空中“黄金通

道”，为对外开放“插上翅膀”。

三是营造开放大平台，打造国际空港、内陆无水港、积极推广综合保税区。培育对阿商品交易大市场，吸引对阿总部，积极发展伊斯兰金融。依托高校打造阿拉伯国家留学基地和对阿语言培训基地。坚持把中阿论坛、对阿开放做为最大的优势和品牌来培育。建设清真食品及穆斯林用品、羊绒制品等优势特色产品出口集散地，推动中阿自由贸易区建设。

银川市的“大开放”经济政策使得开发区的发展向建设国际高端产业开发区迈进，将为开发区和发行人的发展拓展新的空间和机遇。

3、政府的大力支持

为加快开发区建设步伐，推动区域经济发展，开发区管委会致力于将发行人打造成具有强大经济实力和发展能力的投融资骨干企业，通过提供政策服务、资源整合、资金支持、业务拓展以及人才引进等措施对发行人给予了积极支持，使得发行人综合实力日益壮大，竞争优势日益突出。财政补贴方面，2016年至2018年，发行人合计取得补贴收入21,575.27万元。

4、稳固的行业领先地位

发行人是顺应开发区的建设和发展要求成立的，在业务的不断发展和政府的大力支持下，目前在开发区范围内开展基础设施建设业务，承担着开发区基础设施建设和运营的重要任务。发行人作为开发区成立最早、规模最大的国有投融资公司，在开发区具有其他企业不可替代的作用。发行人主营业务的运作已成为开发区运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其城市资源经营的主体角色。自成立以来，发行人经营规模和实力不断壮大，主要承担着城市基础设施项目的投资、融资、建设、运营和管理等多方面职能，并在区域内的

行业中处于绝对领先地位，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。随着开发区未来经济水平的提高与产业化、城镇化进程的加快，公司的业务规模将进一步扩大，领先地位将更加凸显。

5、丰富的行业经验

发行人通过一系列监管制度建设，对公司部门试点实行统一绩效考核，提高了公司运营效率。同时，发行人通过做好基础设施项目的投资计划，同步建立并完善项目管理制度，有力保障了公司投资项目的规范运作和经济效益。发行人从事基础设施建设服务等社会服务多年，积累了丰富的开发经验，具备较强的专业能力，拥有一批从业经历丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为公司的稳定良好发展奠定了坚实的基础。

四、发行人的主营业务模式及经营状况

（一）发行人的主营业务模式

发行人作为开发区内最重要的投融资平台和国有资产运营主体，主要承担开发区的基础设施建设、厂房及仓库建设、土地开发整理、开发区资产经营与租赁等。同时，为了增强公司的经济效益与成长力，发行人对开发区内的部分具有高成长性的企业进行控股、参股投资，以实现国有股权增值。

在工程建设方面，发行人与开发区管委会签订了《委托代建协议》，管委会授权将开发区范围内部分基础设施、工业用房等市政工程项目委托发行人及其子公司投资建设，并在建设项目验收合格后向发行人支付项目委托建设费用，具体包括项目投资总额以及按项目投资总额的4%-15%计收的代建管理费，付款期限一般不超过6年。根据《委托代建协议》，发行人代建项目完工并经验收合格后，由管委会接管项目并向发行人支付项目委托建设费用。实际情况中，目前管委会按

照完工投资总额的 11%进行结算项目委托建设费用，最终结算金额以政府审计部门审定的项目投资总额确定。

资产租赁业务方面，主要由厂房及配套设施、办公楼等资产的租赁业务构成。发行人与承租方签订《房屋租赁合同》，有效地解决了大批外来务工人员的安置问题以及在开发区落户企业的生产和办公问题，为开发区的发展与壮大发挥了积极的作用，产生较好的经济效益。

物业收入方面，发行人物业管理板块的经营主体是物业中心，主要对开发区内的工业厂房、企业独栋办公楼、开发区日常维护等进行管理。发行人物业管理的未来发展计划为立足开发区，积极拓展业务，施行品牌经营战略。根据不同业态，制定出切合实际的物业服务标准，特别是把制定写字楼服务标准作为未来发展重点，按层次分别制定出不同的服务标准，实行“特区式”的管理模式。

（二）发行人的经营状况

发行人作为开发区重要的城市基础设施投资建设主体，围绕开发区的建设，基本形成了以工程建设为重要支撑，同时辅之以资产经营与租赁的产业体系。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现营业收入 3,032.62 万元、56,107.48 万元和 45,608.29 万元。发行人营业收入波动较大主要工程建设板块业务规模波动所致。发行人代建项目完工后开发区进行验收予以确认收入，2016 年项目未完工验收，导致该板块收入波动较大。

表 9-3 最近三年发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设收入	40,155.45	88.04	51,943.56	92.58	-	-
项目转让收入	1,009.73	2.21	-	-	-	-
租赁收入	3,313.56	7.27	3,088.24	5.50	2,419.19	79.77
物业收入	586.61	1.29	443.88	0.79	236.47	7.80
其他	542.95	1.19	631.79	1.13	376.96	12.43
合计	45,608.29	100.00	56,107.48	100.00	3,032.62	100.00

营业收入构成方面，发行人营业收入由工程建设收入、租赁收入、物业收入和其他构成，2018 年发行人新增项目转让收入。发行人以工程建设收入为主，报告期内，发行人分别实现工程建设收入为 0 万元、51,943.56 万元和 40,155.45 万元，占营业收入的比例分别为 0%、92.58% 和 88.04%，发行人工程建设收入总体呈波动态势。

表 9-4 最近三年发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设成本	36,176.08	92.86	46,796.00	95.84	-	-
项目转让成本	730.05	1.87	-	-	-	-
租赁成本	850.92	2.18	282.63	0.58	283.52	37.25
物业成本	559.13	1.44	917.11	1.88	212.21	27.88
其他	641.68	1.65	832.27	1.70	265.44	34.87
合计	38,957.86	100.00	48,828.02	100.00	761.17	100.00

营业成本方面，2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人营业成本分别为 761.17 万元、48,828.02 万元和 38,957.86 万元。近三年发行人营业成本波动较大，主要源于业务中工程建设业务规模波动所致。

毛利润及毛利率方面，2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人营业毛利润分别为 2,271.45 万元、7,279.94 万元和 6,650.43 万元，营业毛利率分别为 74.90%、12.97%和 14.58%。

表 9-5 最近三年发行人营业毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程建设	3,979.37	9.91	5,147.56	9.91	-	-
项目转让	279.68	27.70	-	-	-	-
租赁	2,462.63	74.32	2,805.61	90.85	2,135.67	88.28
物业	27.48	4.68	-473.23	-106.61	24.26	10.26
其他	-98.73	-18.18	-200.48	-31.73	111.52	29.58
合计	6,650.43	14.58	7,279.46	12.97	2,271.45	74.90

发行人作为银川经济技术开发区重要的融资平台，围绕开发区的建设，基本形成了以城市基础设施及园区建设为重要支撑的产业体系。过去几年，发行人先后完成了宁东工业园给水工程一标段银青高速辅道工程、开发区宁硕南街道道路工程、开发区发祥西路道路工程、开发区（西区）规划 1 号路（济民西路-宝湖路）道路及给排水工程。

表 9-6 截至 2018 年末发行人主要项目建设情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	实际已完成投资额	确认收入	时间	完工进度
济民东路	2,800	2,710.94	3,009.14	2016 年-2018 年	100.00%
开元东路	1,500	1,456.04	1,616.20	2016 年-2018 年	100.00%
开元西路	1,600	1,682.41	1,867.48	2016 年-2018 年	100.00%
宁东工业园 1 号路（银青辅道-东任公路）给水污水工程	3,050	3,037.47	3,371.59	2014 年-2017 年	100.00%
三创工场项目	32,342.08	27,293.47	-	2015 年-2018 年	84.39%
开发区西区道路改造提升工程二标段	1,885	1,985.76	2,204.19	2015 年-2017 年	100.00%
开发区发祥西路道路及给排水工程	1,704	1,621.35	1,799.70	2016 年-2017 年	100.00%
同安小区项目	29,255	26,187.96	29,068.63	2015 年-2018 年	82.05%
生命健康产业园项目	55,506.08	29,320.39	-	2016 年-2019 年	52.82%
开发区长城路穿越包兰线立交桥道路及给排水工程（丽子园街-通达南街）二标段	1,600	1,747.90	1,940.17	2016 年-2017 年	100.00%

项目名称	计划总投资	实际已完成 投资额	确认收入	时间	完工进度
晶体材料产业发展 基地项目	46,410.16	41,875.00	-	2015 年-2019 年	90.23%
开发区宏图南街道 路及给排水工程	998	1,015.36	1,127.05	2016 年-2017 年	100.00%
科技孵化基地 A1-2 号楼项目	33,329.84	29,275.79	-	2015 年-2018 年	87.84%
宁东工业园区 5 号 路二标段道路、给 水、污水工程	2,487	2,411.33	2,676.58	2016 年-2017 年	100.00%

五、发行人的发展规划

1、发展战略

发行人作为城市基础设施建设主体，坚持结合城市建设发展的自身规律和可持续发展的理念，制定科学、合理的战略规划、投融资规划，以保障公司的长远可持续发展。发行人以区域开发为主要模式，成为一个以资产管理为依托、以开发区为主要投资经营和服务区域的综合性现代化企业集团。发行人要进一步提高管理水平、充分发挥自身的优势，在融资、资产保值增值、区域开发、项目建设等方面为开发区做出突出贡献，促进区域快速发展。

2、发展思路

（1）进一步强化工程建设管理

发行人将进一步配合开发区的部署，加大对项目监管的力度和深度。重点把好招投标关、合同签订关和资金支付关，从源头上搞好控制管理。抓紧实施在建重点工程建设，加快启动工程建设。切实保证质量、进度和成本目标。确保完成城市基础设施建设任务和国有资产的保值增值。

（2）整合城市资源的开发利用，完善公司盈利模式

发行人将不断完善城市配套设施，积极承担土地整治及基础设施建设项目的投资开发。继续加强经营性项目的开发力度，不断拓宽公

司盈利途径,增强公司自身实力。充分发挥城市基础设施的资产效益,按照公司发展规律实行可持续发展,努力提高自身盈利能力,降低财务风险。

(3) 创新融资工作思路

发行人将通过直接融资和间接融资等多元化融资手段,多渠道筹集城建资金,根据国家金融政策的调整情况,适时调整公司融资模式,进一步进行融资创新。

(4) 继续完善公司内部控制制度

随着自身实力的逐步发展壮大,发行人将继续完善严格的内部控制制度。进一步加强体制和制度建设,全面强化综合事务管理、人力资源管理、财务审计管理、投资经营管理、防范管理、法律事务管理和监事工作管理风险,健全内部管理职能,为加快发展创造合适的、宽松的内部环境,为发行人跨越式发展奠定基础。

3、具体措施

(1) 不断拓宽融资渠道,为公司发展提供有力的资金支持

发行人一方面将继续保持与各大商业银行和政策性银行密切的业务合作关系,按照开发区基础设施建设的需求合理规划未来的融资方案;另一方面积极地拓宽和丰富融资渠道,完善和优化自身融资结构,有效利用发行企业债券的方式进行资本市场融资,逐步做强做大公司主营业务。

(2) 创新投融资模式,形成多元化投资主体结构

发行人将以市场为导向,积极探索和创新投融资模式,通过资产整合以及价格机制的形成,促进公共产品及服务投资的社会化和多元化,从而充分发挥国有资本的带动力。发行人将在国有资本控股的前提下,多渠道引进投资者,建立多元化的基础设施项目投资主体结构。

（3）强化项目资金的管理，提高资金使用效率

发行人将根据银川市及开发区的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调整基础设施投资结构和资金投向，将资金优先安排功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据及所附的简要会计报表摘自北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年至 2018 年合并财务报表出具的标准无保留意见的审计报告〔（2019）京会兴审字第 02000072 号〕。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的经审计的 2016 年度至 2018 年合并财务报表及附注。

除特别说明外，本节使用的所有指标均为合并报表口径，部分主要财务数据合计数与经审计财务报表的合计数在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成的。

一、发行人 2016 年至 2018 年财务数据

（一）发行人 2016 年至 2018 年主要财务数据及指标

表 10-1 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产合计	705,154.56	612,292.12	559,308.57
非流动资产合计	27,037.24	29,091.45	30,150.99
资产总计	732,191.79	641,383.57	589,459.56
流动负债合计	335,779.76	284,331.98	264,756.33
非流动负债合计	71,878.02	107,716.14	98,671.92
负债合计	407,657.78	392,048.13	363,428.26
所有者权益合计	324,534.01	249,335.44	226,031.30
负债和所有者权益合计	732,191.79	641,383.57	589,459.56

表 10-2 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	45,608.29	56,107.48	3,032.62
营业成本	38,957.86	48,828.02	761.17

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业利润	8,181.12	6,554.65	3,768.61
利润总额	7,969.60	5,601.94	3,732.02
净利润	7,198.58	4,965.85	3,730.26

表 10-3 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	7,953.51	-34,333.08	-29,975.02
投资活动产生的现金流量净额	-62.48	55.50	111.85
筹资活动产生的现金流量净额	11,280.60	26,102.01	3,735.89
现金及现金等价物净增加额	19,171.63	-8,175.57	-26,127.28
期末现金及现金等价物余额	47,253.72	28,082.09	36,257.66

表 10-4 发行人主要财务指标

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
应收账款周转率（次/年） ¹	0.88	2.09	35.72
存货周转率（次/年） ²	0.08	0.10	0.00
总资产周转率（次/年） ³	0.07	0.09	0.01
净资产收益率（%） ⁴	2.51	2.09	1.65
总资产收益率（%） ⁵	1.05	0.81	0.63
流动比率（倍） ⁶	2.10	2.15	2.11
速动比率（倍） ⁷	0.47	0.44	0.30
利息保障倍数（倍） ⁸	1.45	0.69	0.54
资产负债率（%） ⁹	55.68	61.13	61.65

注：1、应收账款周转率 = 报告期营业收入 / [（期初应收账款余额 + 期末应收账款余额）/ 2]

2、存货周转率 = 报告期营业成本 / [（期初存货余额 + 期末存货余额）/ 2]

3、总资产周转率 = 报告期营业收入 / [（期初资产总额 + 期末资产总额）/ 2]

4、净资产收益率 = 报告期净利润 / [（期初净资产总额 + 期末净资产总额）/ 2] × 100 %

5、总资产收益率 = 报告期净利润 / [（期初资产总额 + 期末资产总额）/ 2] × 100 %

6、流动比率 = 期末流动资产总额 / 期末流动负债总额

7、速动比率 = （期末流动资产总额 - 存货净额）/ 期末流动负债总额

8、利息保障倍数 = （报告期利润总额 + 报告期列入财务费用利息支出）/ 报告期利息支出

9、资产负债率 = 期末负债总额 / 期末资产总额 × 100 %

*2016 年指标计算使用的平均值以当年期末数据为准，下同

(二) 发行人 2016 年末至 2018 年末经审计合并资产负债表见附表二，2016 年度至 2018 年度经审计合并利润表见附表三，2016 年度至 2018 年度经审计合并现金流量表见附表四。

二、发行人财务分析

(一) 资产、负债和所有者权益分析

1、资产结构分析

表 10-5 2016 年末至 2018 年末发行人主要资产结构

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	47,253.72	6.45	28,082.09	4.38	36,257.66	6.15
应收票据及应收账款	51,682.93	7.06	53,652.21	8.37	684.89	0.12
预付款项	42,124.79	5.75	33,459.18	5.22	32,921.76	5.59
其他应收款	14,974.52	2.05	9,792.18	1.53	8,701.04	1.48
存货	548,799.78	74.95	486,980.12	75.93	480,743.21	81.56
其他流动资产	318.82	0.04	326.34	0.05	-	-
流动资产合计	705,154.56	96.31	612,292.12	95.46	559,308.57	94.88
可供出售金融资产	3,405.23	0.47	3,405.23	0.53	3,630.23	0.62
投资性房地产	5,776.16	0.79	4,841.41	0.75	5,124.05	0.87
固定资产	7,486.28	1.02	9,836.24	1.53	10,312.84	1.75
在建工程	8,006.43	1.09	7,189.26	1.12	7,246.71	1.23
无形资产	2,325.38	0.32	3,750.27	0.58	3,826.47	0.65
长期待摊费用	37.76	0.01	69.04	0.01	10.69	0.00
非流动资产合计	27,037.24	3.69	29,091.45	4.54	30,150.99	5.12
资产总计	732,191.79	100.00	641,383.57	100.00	589,459.56	100.00

发行人 2016 年末、2017 年末和 2018 年末的资产总额分别为 589,459.56 万元、641,383.57 万元和 732,191.79 万元。受整体向好的宏观经济环境和公司合理的发展规划，近三年发行人资产总额不断增长，其中 2017 年末资产总额较上年增加 51,924.01 万元，增幅为 8.81%，2018 年末资产总额较上年增加 90,808.22 万元，增幅为 14.16%。

（1）流动资产

发行人的流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款和存货组成。2016 年末、2017 年末和 2018 年末发行人流动资产分别为 559,308.57 万元、612,292.12 万元和 705,154.56 万元，占资产总额的比例分别为 94.88%、95.46%和 96.31%。

① 货币资金

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人货币资金账面价值分别为 36,257.66 万元、28,082.09 万元和 47,253.72 万元，分别占资产总额的比例为 6.15%、4.38%和 6.45%。最近三年发行人货币资金主要为银行存款。

表 10-6 2016 年末至 2018 年末发行人货币资金情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
现金	0.09	0.14	0.71
银行存款	47,253.63	28,081.94	36,256.95
合计	47,253.72	28,082.09	36,257.66

② 应收票据及应收账款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应收票据及应收账款账面价值分别为 684.89 万元、53,652.21 万元和 51,682.93 万元，分别占资产总额的比例为 0.12%、8.37%和 7.06%。最近三年发行人应收账款主要是来自银川经济技术开发区管理委员会财政局。

表 10-7 2016 年末至 2018 年末发行人应收票据及应收账款情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收票据	2,000.00	-	600.00
应收账款	49,682.93	53,652.21	84.89
合计	51,682.93	53,652.21	684.89

1) 应收票据

2016 年末和 2018 年末，发行人应收票据账面价值分别为 600.00 万元和 2,000.00 万元，分别占资产总额的比例为 0.10% 和 0.27%。2017 年度发行人银行承兑汇票和商业承兑汇票均已承兑完毕。

表 10-8 2016 年末至 2018 年末发行人应收票据情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	2,000.00	-	600.00
商业承兑汇票	-	-	-
合计	2,000.00	-	600.00

2) 应收账款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应收账款分别为 84.89 万元、53,652.21 万元和 49,682.93 万元，分别占资产总额的比例为 0.01%、8.37% 和 6.79%。最近三年，发行人应收账款均由经营活动产生，主要为应收银川经济技术开发区管理委员会财政局相关工程款。截至 2018 年末，发行人政府性应收类款项合计为 49,520.38 万元，占 2018 年末净资产的比例为 15.26%。

表 10-9 2016 年末至 2018 年末发行人应收账款情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
账面余额	49,688.97	53,658.24	90.92
个别认定坏账准备	6.04	6.04	6.04
净值	49,682.93	53,652.21	84.89

表 10-10 截至 2018 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元

单位	金额	账龄	款项性质	是否存在 关联关系
银川经济技术开发区管理委员会财政局	49,520.38	1 年以内 1 至 2 年	代建项目款	否
宁夏迈乐森橡塑制品公司	74.85	1 至 2 年	房租款	否
宁夏共享集团	18.89	2 至 3 年	房租款	否

单位	金额	账龄	款项性质	是否存在 关联关系
宁夏网虫信息技术股份有限公司	17.30	2 至 3 年	房租款	否
宁夏西碳新材料科技开发有限公司	8.70	1 至 2 年	物业费	否
合计	49,640.12	-	-	-

③ 预付款项

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人预付款项分别为 32,921.76 万元、33,459.18 万元和 42,124.79 万元，分别占资产总额的比例为 5.59%、5.22%和 5.75%。2017 年末发行人预付款项较上年同期增加 537.42 万元，增幅为 1.63%，2018 年末发行人预付款项较上年同期增加 8,665.61 万元，增幅为 25.90%。截至 2018 年末，发行人预付款项主要为工程款和资产转让款项。

表 10-11 2016 年末至 2018 年末发行人预付款项
按账龄分类情况

单位：万元、%

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	9,795.75	23.25	1,297.54	3.88	2,087.30	6.34
1 至 2 年	926.01	2.20	1,412.83	4.22	2,063.26	6.27
2 至 3 年	1,212.83	2.88	2,017.51	6.03	2,394.72	7.27
3 年以上	30,190.20	71.67	28,731.30	85.87	26,376.47	80.12
合计	42,124.79	100.00	33,459.18	100.00	32,921.76	100.00

表 10-12 截至 2018 年末发行人前五大预付款项明细

单位：万元

单位	金额	款项性质
银川市工程项目代理建设局	29,557.75	工程款
银川舟舰钣焊制造有限公司	3,908.03	资产转让款
宁夏舟舰科技发展有限公司	3,660.85	资产转让款
宁夏统一企业有限公司	1,904.76	资产转让款
银川隆基硅材料有限公司	800.00	工程款

单位	金额	款项性质
合计	39,831.40	-

④ 其他应收款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应收款分别为 8,701.04 万元、9,792.18 万元和 14,974.52 万元，发行人其他应收款所占资产总额的比例分别为 1.48%、1.53%和 2.05%。截至 2018 年末，发行人其他应收款前五名金额合计 9,498.72 万元，占其他应收款期末余额的 63.43%。

表 10-13 2016 年末至 2018 年末发行人其他应收款情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
账面余额	15,779.96	10,047.18	8,956.04
个别认定坏账准备	805.44	255.00	255.00
净值	14,974.52	9,792.18	8,701.04

表 10-14 截至 2018 年末发行人前五大其他应收款明细

单位：万元

单位	金额	款项性质	是否存在关联关系
宁夏回族自治区公共资源交易服务中心	5,746.00	土地竞拍保证金	否
银川市西夏区人力资源和社会保障局	1,146.17	农民工工资保证金	否
宁夏回族自治区生产力促进中心	1,000.00	往来款	否
银川市金凤区人力资源和社会保障局	950.35	农民工工资保证金	否
宁夏安捷诺节能环保科技有限公司	656.20	资产转让款	否
合计	9,498.72	-	-

表 10-15 截至 2018 年末发行人其他应收款经营性与非经营性分类情况

单位：万元

项目	金额	占其他应收款的比例
经营性其他应收款	13,474.52	89.98%
非经营性其他应收款	1,500.00	10.02%
合计	14,974.52	100.00%

⑤ 存货

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人存货账面价值分别为 480,743.21 万元、486,980.12 万元和 548,799.78，占资产总额的比例分别为 81.56%、75.93%和 74.95%。发行人的存货主要是开发产品和土地资产，发行人开发产品主要为承接的工程项目。最近三年末，发行人存货规模呈递增趋势。2017 年末发行人存货较 2016 年末增加 6,236.91 万元，增幅为 1.30%；2018 年末发行人存货较 2017 年末增加 61,819.66 万元，增幅为 12.69%，上述变化主要是发行人承接的工程项目规模增加所致。

表 10-16 2016 年末至 2018 年末发行人存货分类

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
土地	58,691.67	38,600.20	36,437.13
开发产品	490,108.11	448,379.92	444,306.09
合计	548,799.78	486,980.12	480,743.21

表 10-17 截至 2018 年末发行人土地资产明细

序号	土地证号	坐落位置	取得方式	是否抵押	地类(用途)	使用权类型	是否缴纳土地出让金	面积(平方米)	入账价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
1	银国用(2012)第 60175 号	西夏区宏图南街东侧、开元西路南侧	招拍挂	否	工业	出让	是	224,090.44	5,817.44	259.60	成本法
2	银国用(2011)第 60021 号	西夏区嘉明街以东、开元西路以北	招拍挂	否	工业	出让	是	20,906.70	543.07	259.76	成本法
3	银国用(2013)第 60193 号	西夏区发祥东路林带北侧、同心南街林带东侧	招拍挂	否	工业	出让	是	32,350.00	840.48	259.81	成本法
4	银国用(2012)第 60134 号	西夏区宝湖西路林带北侧	招拍挂	否	工业	出让	是	70,180.00	1,822.07	259.63	成本法
5	银国用(2011)第 60139 号	西夏区宝湖西路南侧、文萃街西侧	招拍挂	否	仓储	出让	是	128,869.65	3,347.06	270.21	成本法
6	银国用(2013)第 60131 号	西夏区宏图南街林带西侧、宝湖西路林带南侧	招拍挂	是	工业	出让	是	10,350.00	268.64	259.56	成本法
7	皇马二期土地(注 1)	(注 1)	招拍挂	否	工业	出让	是	6,974.98	181.04	259.56	成本法
8	银国用(2013)第 60210 号	西夏区宝湖西路林带南侧、诚信街东侧	招拍挂	否	仓储	出让	是	55,086.46	1,388.18	252.00	成本法

序号	土地证号	坐落位置	取得方式	是否抵押	地类(用途)	使用权类型	是否缴纳土地出让金	面积(平方米)	入账价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
9	银国用(2015)第 60226 号	西夏区宏图南街东侧、六盘山路北侧	招拍挂	是	工业	出让	是	319,665.40	9,738.23	304.64	成本法
10	宁(2018)西夏区不动产权第 0070190 号	西夏区六盘山路以南、同心南街以西	招拍挂	否	工业	出让	是	187,108.66	7,095.67	368.18	成本法
11	宁(2017)金凤区不动产权第 0024210 号	金凤区宁安大街西侧、纬十六路南侧	招拍挂	否	科教	出让	是	54,097.58	1,417.19	261.97	成本法
12	银国用(2014)第 21550 号	金凤区亲水大街东侧	招拍挂	否	工业	出让	是	7,202.60	267.60	371.54	成本法
13	银国用(2016)第 03807 号	西夏区六盘山西路林带以北	招拍挂	否	工业	出让	是	53,381.30	1,616.03	148.34	成本法
14	银国用(2016)第 03808 号	西夏区六盘山路以北、规划一号路以东、光明路以南	招拍挂	否	工业	出让	是	55,561.05			
15	宁(2018)西夏区不动产权第 0019388 号	西夏区黄河西路332号3号厂房	招拍挂	否	工业	出让	是	43,112.35	1,651.09	382.97	成本法

序号	土地证号	坐落位置	取得方式	是否抵押	地类(用途)	使用权类型	是否缴纳土地出让金	面积(平方米)	入账价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
16	宁(2018)西夏区不动产权第0019389号	西夏区黄河西路332号4号厂房	招拍挂	否	工业	出让	是				
17	宁(2018)西夏区不动产权第0019390号	西夏区黄河西路332号5号厂房	招拍挂	否	工业	出让	是				
18	宁(2018)西夏区不动产权第0019391号	西夏区黄河西路332号6号厂房	招拍挂	否	工业	出让	是				
19	宁(2018)西夏区不动产权第0019392号	西夏区黄河西路332号7号厂房	招拍挂	否	工业	出让	是				
20	宁(2018)西夏区不动产权第0019393号	西夏区黄河西路332号8号厂房	招拍挂	否	工业	出让	是				
21	宁(2017)西夏区不动产权第0037565号	西夏区开元西路南侧、文昌南街西侧	招拍挂	否	工业	出让	是	46,800.20	1,577.96	337.17	成本法
22	宁(2017)西夏区不动产权第0006981号	西夏区开元西路92号中小企业创业园配套服务项目1号公寓楼309室等230户	招拍挂	否	工业/高档公寓	出让	是	25,694.40	585.12	227.72	成本法

序号	土地证号	坐落位置	取得方式	是否抵押	地类(用途)	使用权类型	是否缴纳土地出让金	面积(平方米)	入账价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
23	宁(2017)西夏区不动产权第 0006983 号	西夏区开元西路 92 号 1 号厂房	招拍挂	否	工业/工业	出让	是				
24	宁(2017)西夏区不动产权第 0006985 号	西夏区开元西路 92 号 2 号厂房	招拍挂	否	工业/工业	出让	是				
25	宁(2017)西夏区不动产权第 0006987 号	西夏区开元西路 92 号中小企业创业园 2 号公寓楼	招拍挂	否	工业/高档公寓	出让	是				
26	同安小区土地(注 2)	西夏区同心南街东侧、济民东路北侧	划拨变更出让	否	商服	出让	是	/	2,299.05	/	成本法
27	银国用(2015)第 60098 号	金凤区亲水大街东侧、六盘山路北侧	招拍挂	否	科教	出让	是	35,490.58	1,350.24	380.45	成本法
28	宁(2018)金凤区不动产权第 0070782 号	金凤区良田渠街西侧	招拍挂	否	工业	出让	是	173,015.26	5,799.93	335.23	成本法
29	宁(2018)西夏区不动产权第 0070774 号	西夏区开元西路南侧、规划二号路东侧	招拍挂	否	工业	出让	是	209,705.19	8,492.35	404.97	成本法

序号	土地证号	坐落位置	取得方式	是否抵押	地类 (用途)	使用权 类型	是否缴纳土地 出让金	面积(平方 米)	入账价值 (万元)	单价(元/ 平方米)	入账方式
30	石墨烯项目土地(注3)	西夏区宝湖西路北侧、规划二号路东侧	招拍挂	否	工业	出让	是	43,355.00	1,381.23	318.59	成本法
31	宁(2018)西夏区不动产权第0070182号	西夏区同心南街西侧	招拍挂	否	工业	出让	是	17,264.23	555.17	321.57	成本法
32	宁(2018)西夏区不动产权第0069157号	西夏区银川经济技术开发区经天东路宿舍楼	招拍挂	否	工业/集体宿舍	出让	是	15,011.08	228.09	151.95	成本法
33	宁(2018)西夏区不动产权第0069155号	西夏区银川经济技术开发区经天东路食堂	招拍挂	否	工业/经营	出让	是				
34	宁(2018)西夏区不动产权第0069158号	西夏区银川经济技术开发区经天东路办公楼	招拍挂	否	工业/办公	出让	是	28,216.23	428.74	151.95	成本法
35	宁(2018)西夏区不动产权第0069316号	西夏区银川经济技术开发区经天东路厂房1号车间	招拍挂	否	工业/工业	出让	是				

序号	土地证号	坐落位置	取得方式	是否抵押	地类(用途)	使用权类型	是否缴纳土地出让金	面积(平方米)	入账价值(万元)	单价(元/平方米)	入账方式
36	宁(2018)西夏区不动产权第 0069159 号	西夏区银川经济技术开发区经天东路厂房 2 号车间	招拍挂	否	工业/工业	出让	是				
37	宁(2018)西夏区不动产权第 0069161 号	西夏区银川经济技术开发区经天东路厂房 3 号车间	招拍挂	否	工业/工业	出让	是				
38	宁(2018)西夏区不动产权第 0069162 号	西夏区银川经济技术开发区经天东路厂房 4 号车间	招拍挂	否	工业/工业	出让	是				
39	宁(2018)西夏区不动产权第 0069318 号	西夏区银川经济技术开发区经天东路厂房 5 号车间	招拍挂	否	工业/工业	出让	是				
40	宁(2018)西夏区不动产权第 0069163 号	西夏区银川经济技术开发区经天东路厂房 6 号车间	招拍挂	否	工业/工业	出让	是				
-	合 计	-	-	-	-	-	-	1,863,489.34	58,691.67	-	-

注 1: 皇马二期土地已于 2018 年移交给银川经济技术开发区管委会和银川市国土资源局, 目前移交手续尚未全部办理完成。

注 2: 同安小区土地原为划拨地, 用于建设拆迁安置区, 2018 年与银川市国土资源局签订协议, 将安置区项目中配建的 11,221.24 平米商业建筑用房使用权性质及用途由原划拨住宅变更为出让商服用地, 并缴纳了相应的土地出让金, 土地证正在办理中。

注 3: 已签署土地出让合同并缴纳出让金, 土地证正在办理中。

(2) 非流动资产

2016年末、2017年末和2018年末，发行人非流动资产分别为30,150.99万元、29,091.45万元和27,037.24万元。发行人非流动资产占资产总额的比例分别为5.12%、4.54%和3.69%。发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产等。

① 可供出售金融资产

2016年末、2017年末和2018年末，发行人可供出售金融资产分别为3,630.23万元、3,405.23万元和3,405.23万元。发行人可供出售金融资产占资产总额的比例分别为0.62%、0.53%和0.47%。

表 10-18 2016 年末至 2018 年末发行人可供出售金融资产明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一、可供出售金融资产			
1、亚太生物与食品有限公司	60.00	60.00	60.00
2、银川正科电子技术有限公司	486.71	486.71	486.71
3、宁夏恒盛招标有限公司	2.00	2.00	2.00
4、宁夏舜天房地产开发有限公司	1,400.00	1,400.00	1,400.00
5、宁夏银宇航空投资管理有限公司	80.00	80.00	80.00
6、宁夏舟舰科技发展有限公司	1,500.00	1,500.00	1,500.00
7、新科动漫产业有限公司	150.00	150.00	150.00
8、宁夏云立方科技有限公司	273.23	273.23	273.23
9、宁夏华宇卫星服务有限公司	-	-	225.00
合计	3,951.94	3,951.94	4,176.94
二、可供出售金融资产减值			
亚太生物与食品有限公司	60.00	60.00	60.00
银川正科电子技术有限公司	486.71	486.71	486.71
合计	3,405.23	3,405.23	3,630.23

② 投资性房地产

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人投资性房地产分别为 5,124.05 万元、4,841.41 万元和 5,776.16 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.87%、0.75% 和 0.79%，近三年发行人投资性房地产主要为发行人自持的厂房、办公楼等用于对外出租的房屋建筑物。

表 10-19 2016 年末至 2018 年末发行人投资性房地产情况

单位：万元

类别	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
房屋建筑物原值	9,387.37	7,130.81	7,130.81
房屋建筑物累计折旧	3,611.21	2,289.39	2,006.76
房屋建筑物净值	5,776.16	4,841.41	5,124.05
房屋建筑物减值准备	-	-	-
房屋建筑物净额	5,776.16	4,841.41	5,124.05

表 10-20 截至 2018 年末发行人房屋建筑物明细

序号	房屋产权证编号	房屋所有权人	坐落位置	房屋性质	是否抵押	是否出租	建筑面积 (平方米)	账面净值 (万元)	单价(元/ 平方米)	入账方式
1	房权证金凤区字第 2009024463 号	银川高新技术产业开发总公司	金凤区银川高新区中小企业创业园 2 号厂房	商品房	否	是	3,667.43	357.12	973.76	成本法
2	房权证金凤区字第 2009024464 号	银川高新技术产业开发总公司	金凤区银川高新区中小企业创业园 3 号厂房	商品房	否	是	1,822.80	164.96	905.00	成本法
3	房权证金凤区字第 2009024465 号	银川高新技术产业开发总公司	金凤区银川高新区中小企业创业园 4 号厂房	商品房	否	是	5,133.11	456.95	890.20	成本法
4	房权证金凤区字第 174032 号	银川高新技术产业开发总公司	金凤区黄河路创新园 35 号楼 F1、F2 号办公楼	商品房	否	是	681.64	87.72	1,286.83	成本法
5	房权证金凤区字第 174031 号	银川高新技术产业开发总公司	金凤区黄河路创新园 31 号楼 H4、H5、H6 号办公楼	商品房	否	是	1,016.16	130.76	1,286.83	成本法
6	房权证金凤区字第 174036 号	银川高新技术产业开发总公司	金凤区黄河路创新园 34 号楼 H1、H2、H3 号办公楼	商品房	否	是	1,016.16	130.76	1,286.83	成本法
7	房权证金凤区字第 2012017878 号	银川高新技术产业开发总公司	金凤区黄河路创新园 12 号楼 F9、F10 号办公楼	商品房	否	是	681.64	87.72	1,286.83	成本法

序号	房屋产权证编号	房屋所有权人	坐落位置	房屋性质	是否抵押	是否出租	建筑面积 (平方米)	账面净值 (万元)	单价(元/ 平方米)	入账方式
8	房权证金凤区字第 174035 号	银川高新技术产业开发区总公司	金凤区黄河路创新园 33 号楼 G1、G2、G3、G4、G5 号	商品房	否	是	1,504.30	193.58	1,286.83	成本法
9	房权证金凤区字第 2012017879 号	银川高新技术产业开发区总公司	金凤区黄河路创新园 32 号楼 F3、F4 号办公楼	商品房	否	是	681.64	87.72	1,286.83	成本法
10	房权证金凤区字第 2013019835 号	银川高新技术产业开发区总公司	金凤区科技创新园 30 号楼 E2 号房	商品房	否	是	320.51	56.22	1,754.16	成本法
11	房权证金凤区字第 2013020355 号	银川高新技术产业开发区总公司	金凤区科技创新园 5 号楼 K1 号房	商品房	否	是	354.71	62.22	1,754.16	成本法
12	房权证金凤区字第 2013019832 号	银川高新技术产业开发区总公司	金凤区科技创新园 5 号楼 K2 号房	商品房	否	是	376.64	66.07	1,754.16	成本法
13	房权证金凤区字第 2013017381 号	银川高新技术产业开发区总公司	金凤区科技创新园 14 号楼 E5、E6 号房	商品房	否	是	320.51	56.22	1,754.16	成本法
							322.70	56.61	1,754.16	成本法
14	房权证金凤区字第 2013019833 号	银川高新技术产业开发区总公司	金凤区黄河路创新园 9 号楼 K4 号办公楼	商品房	否	是	376.64	66.07	1,754.16	成本法
15	房权证金凤区字第 2013017382 号	银川高新技术产业开发区总公司	金凤区科技创新园 21 号楼 C 区 12 号房	商品房	否	是	204.55	35.88	1,754.16	成本法
16	房权证金凤区字第 2013017383 号	银川高新技术产业开发区总公司	金凤区科技创新园 17 号楼 C10 号房	商品房	否	是	204.55	35.88	1,754.16	成本法

序号	房屋产权证编号	房屋所有权人	坐落位置	房屋性质	是否抵押	是否出租	建筑面积 (平方米)	账面净值 (万元)	单价(元/ 平方米)	入账方式
17	房权证金凤区字第 2013020356 号	银川高新技术产业开发总公司	金凤区科技创新园 13 号楼 K5 号房	商品房	否	是	359.58	63.08	1,754.16	成本法
18	房权证金凤区字第 2016070302 号	宁夏高新软件动漫发展有限公司	金凤区新昌东路 159 号软件园 101 (复式)室	商品房	否	是	13,585.50	3,097.84	2,280.26	成本法
19	房权证金凤区字第 2016070301 号	宁夏高新软件动漫发展有限公司	金凤区新昌东路 159 号软件园 101 地下室	商品房	否	是	2,117.25	482.79	2,280.26	成本法
-	合计	-	-	-	-	-	34,748.02	5,776.16	-	-

③ 固定资产

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人固定资产账面价值分别为 10,312.84 万元、9,836.24 万元和 7,486.28 万元，占资产总额的比例分别为 1.75%、1.53% 和 1.02%。

表 10-21 2016 年末至 2018 年末发行人固定资产情况

单位：万元

固定资产类别		2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
原值	房屋建筑物	9,354.06	12,480.89	12,480.89
	机器设备	50.65	50.65	50.65
	电子设备	577.79	532.38	431.79
	运输工具	406.29	406.29	638.45
	其他设备	201.76	186.89	179.46
	合计	10,590.56	13,657.10	13,781.23
累计折旧	房屋建筑物	2,239.60	3,107.89	2,665.65
	机器设备	43.35	43.35	37.16
	电子设备	408.96	328.12	277.68
	运输工具	273.46	241.84	429.85
	其他设备	138.91	99.66	58.05
	合计	3,104.28	3,820.87	3,468.39
减值准备	房屋建筑物	-	-	-
	机器设备	-	-	-
	电子设备	-	-	-
	运输工具	-	-	-
	其他设备	-	-	-
	合计	-	-	-
净额	房屋建筑物	7,114.46	9,373.00	9,815.23
	机器设备	7.30	7.30	13.49
	电子设备	168.83	204.26	154.11
	运输工具	132.83	164.45	208.60
	其他设备	62.85	87.23	121.41
	合计	7,486.28	9,836.24	10,312.84

④ 在建工程

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人在建工程分别为 7,246.71 万元、7,189.26 万元和 8,006.43 万元。发行人在建工程占资产总额的比例分别为 1.23%、1.12%和 1.09%，主要为银川高新技术产业开发区软件动漫园建设项目。

表 10-22 最近三年末发行人在建工程情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
银川高新技术产业开发区软件动漫园建设项目	8,006.43	7,189.26	7,246.71
合计	8,006.43	7,189.26	7,246.71

⑤ 无形资产

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人无形资产分别为 3,826.47 万元、3,750.27 万元和 2,325.38 万元，发行人无形资产占资产总额的比例分别为 0.65%、0.58%和 0.32%。截至 2018 年末发行人无形资产主要为持有的土地使用权和软件使用权。

表 10-23 2016 至 2018 年度发行人无形资产情况

单位：万元

类别	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
原值	土地使用权	2,522.20	3,872.43
	软件	168.50	165.60
	合计	2,690.70	4,038.03
累计折旧	土地使用权	251.16	201.00
	软件	114.16	86.76
	合计	365.32	287.77
账面价值	土地使用权	2,271.04	3,671.43
	软件	54.34	78.84
	合计	2,325.38	3,750.27

表 10-24 截至 2018 年末发行人土地使用权明细

序号	土地证号	坐落位置	取得方式	是否抵押	地类 (用途)	使用权 类型	是否缴纳 土地出让 金	面积(平方 米)	账面原值 (万元)	单价(元/ 平方米)	入账方式
1	银国用(2013) 第 13918 号	金凤区宁 安大街西 侧、纬十 八路北侧	招拍挂	否	科教	出让	是	38,694.48	1,019.43	263.46	成本法
2	银国用(2016) 第 60065 号	金凤区纬 十六路以 南、经五 路以西	招拍挂	否	科教	出让	是	25,540.24	974.38	381.51	成本法
3	银国用(2016) 第 60077 号	金凤区纬 十六路南 侧、经五 路西侧	招拍挂	否	科教	出让	是	13,444.93	528.39	393.00	成本法
	合计							77,679.65	2,522.20		

2、负债结构分析

表 10-25 2016 年末至 2018 年末发行人负债构成表

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付票据及应付账款	6,583.93	1.62	11,712.94	2.99	14,580.08	4.01
预收款项	13,723.27	3.37	2,051.33	0.52	1,979.05	0.54
应付职工薪酬	16.77	0.00	8.38	0.00	1.15	0.00
应交税费	8,957.37	2.20	9,266.61	2.36	6,973.19	1.92
其他应付款	302,578.42	74.22	248,092.73	63.28	223,412.85	61.47
一年内到期的非流动负债	3,920.00	0.96	13,200.00	3.37	17,810.00	4.90
流动负债合计	335,779.76	82.37	284,331.98	72.52	264,756.33	72.85
长期借款	71,878.02	17.63	52,098.02	13.29	31,141.92	8.57
应付债券	-	-	55,618.13	14.19	67,530.00	18.58
非流动负债合计	71,878.02	17.63	107,716.14	27.48	98,671.92	27.15
负债合计	407,657.78	100.00	392,048.13	100.00	363,428.26	100.00

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人负债总额分别为 363,428.26 万元、392,048.13 万元和 407,657.78 万元。2017 年末较 2016 年末发行人负债总额增加 28,619.87 万元，增幅为 7.87%；2018 年末较 2017 年末发行人负债总额增加 15,609.65 万元，增幅为 3.98%。上述变化主要由于发行人业务规模扩张，在建项目增多，工程款和往来款的增加。

（1）流动负债

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人流动负债分别为 264,756.33 万元、284,331.98 万元和 335,779.76 万元，占负债总额的比例分别为 72.85%、72.52%和 82.37%。发行人流动负债主要包括应付票据及应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。截至 2018 年末，发行人上述科目分别为 6,583.93 万

元、13,723.27 万元、8,957.37 万元、302,578.42 万元和 3,920.00 万元，分别占负债总额比例为 1.62%、3.37%、2.20%、74.22%和 0.96%。

① 应付票据及应付账款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应付票据及应付账款分别为 14,580.08 万元、11,712.94 万元和 6,583.93 万元，占负债总额的比例分别为 4.01%、2.99%和 1.62%，均为应付账款。最近三年，发行人应付账款主要为建设项目的工程款。

表 10-26 2016 年末至 2018 年末发行人应付票据及应付账款情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付票据	-	-	-
应付账款	6,583.93	11,712.94	14,580.08
合计	6,583.93	11,712.94	14,580.08

表 10-27 截至 2018 年末发行人前五名应付账款明细

单位：万元

项目	金额	款项性质
中铁一局集团有限公司	605.00	工程款
河南省广宇建设集团有限公司	388.00	工程款
江苏省苏中建设集团股份有限公司	304.69	工程款
银川建发物业服务有限责任公司	228.41	物业费
银川第一市政工程有限公司	218.15	工程款
合计	1,744.25	-

② 预收款项

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人预收款项分别为 1,979.05 万元、2,051.33 万元和 13,723.27 万元，占负债总额的比例分别为 0.54%、0.52%和 3.37%。2017 年末发行人预收款项较 2016 年末增加 72.28 万元，增幅为 3.65%；2018 年末发行人预收款项较 2017 年末增加 11,671.94 万元，主要是发行人当年预收资产转让款。

表 10-28 2016 年末至 2018 年末发行人预收款项情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产转让款	11,586.24	-	-
房租等	2,137.03	2,051.33	1,979.05
合计	13,723.27	2,051.33	1,979.05

表 10-29 截至 2018 年末前五名预收款项明细表

单位：万元

单位	金额	款项性质
宁夏巨源新材料科技有限公司	11,586.24	资产转让款
宁夏威翔科技股份有限公司	1,048.77	房租
宁夏亚视电子科技有限公司	113.37	房租
宁夏众诚科创信息科技有限公司	111.35	房租
银川方达电子系统工程有限公司	110.40	房租
合计	12,970.13	-

③ 其他应付款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应付款分别为 223,412.85 万元、248,092.73 万元和 302,578.42 万元，占负债总额的比例分别为 61.47%、63.28%和 74.22%。2017 年末发行人其他应付款较 2016 年末增加 24,679.88 万元，增幅为 11.05%；2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末增加 54,485.69 万元，增幅为 21.96%。其他应付款主要有应付利息和其他应付款。

表 10-30 2016 年末至 2018 年末发行人其他应付款情况

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付利息	-	3,325.20	3,912.00
其他应付款	302,578.42	244,767.53	219,500.85
合计	302,578.42	248,092.73	223,412.85

1) 应付利息

2016 年末和 2017 年末，发行人应付利息分别为 3,912.00 万元和 3,325.20 万元，主要是发行人于 2014 年发行的规模为 8 亿元期限为 8 年期的 14 银开发债产生相应利息，上述债券已于 2018 年 8 月偿还完毕。

表 10-31 2016 年末至 2018 年末发行人应付利息情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
债券利息	-	3,325.20	3,912.00

2) 其他应付款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应付款分别为 219,500.85 万元、244,767.53 万元和 302,578.42 万元，其他应付款主要是发行人应付银川经济技术开发区管理委员会财政局的工程款和往来款。

表 10-32 2016 年末至 2018 年末发行人其他应付款情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款	302,578.42	244,767.53	219,500.85

表 10-33 截至 2018 年末发行前五名其他应付款明细表

单位：万元

项目	金额	款项性质
银川经济技术开发区管理委员会财政局	297,009.22	工程款、往来款
银川正科电子科技有限公司	300.00	投资款
宁夏国飞电气有限公司	300.00	转让款
银川第一市政工程有限公司	290.00	押金
银川隆基硅材料有限公司	246.50	押金
合计	298,145.72	-

④ 一年内到期的非流动负债

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 17,810.00 万元、13,200.00 万元和 3,920 万元，占负债总

额的比例分别为 4.90%、3.37%和 0.96%，最近三年，发行人一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

表 10-34 2016 年末至 2018 年末发行人一年内到期的
非流动负债情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
信用借款	-	-	4,310.00
抵押借款	-	-	1,300.00
抵押加质押借款	500.00	100.00	100.00
质押借款	3,420.00	1,100.00	100.00
应付债券	-	12,000.00	12,000.00
合计	3,920.00	13,200.00	17,810.00

(2) 非流动负债

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人非流动负债分别为 98,671.92、107,716.14 万元和 71,878.02 万元，发行人非流动负债占负债总额的比例分别为 27.15%、27.48%和 17.63%。最近三年发行人非流动负债主要包括长期借款和应付债券。

① 长期借款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人长期借款分别为 31,141.92 万元、52,098.02 万元和 71,878.02 万元，占负债总额比重分别为 8.57%、13.29%和 17.63%。最近三年末发行人新增长期借款主要为质押借款和抵押贷款。

表 10-35 2016 年末至 2018 年末发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
信用借款	-	-	4,310.00
质押借款	32,578.02	37,298.02	12,068.02
抵押借款	25,000.00	-	10,800.00

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
质押加抵押	14,300.00	14,800.00	3,963.90
合计	71,878.02	52,098.02	31,141.92

② 应付债券

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应付债券分别为 67,530.00 万元、55,618.13 万元和 0 万元，占负债总额比重分别为 18.58%、14.19%和 0.00%。发行人应付债券为于 2014 年发行的规模为 8 亿元期限为 8 年期的 14 银开发债，该支债券于 2018 年偿还完毕。

表 10-36 2016 年末至 2018 年末发行人应付债券明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
企业债券	-	55,618.13	67,530.00
合计	-	55,618.13	67,530.00

总体来看，近年来随着发行人业务发展，发行人资产规模逐年保持稳步增长，公司负债结构趋向合理。2016 年末、2017 年末和 2018 年末，其资产负债率分别为 61.65%、61.13%和 55.68%，最近三年末发行人资产负债率呈明显下降趋势。

3、所有者权益分析

表 10-37 2016 年末至 2018 年末发行人所有者权益构成表

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	4,205.00	1.30	4,205.00	1.69	4,205.00	1.86
资本公积	259,982.66	80.11	191,982.66	77.00	173,644.38	76.82
盈余公积	6,757.97	2.08	6,071.30	2.43	5,763.88	2.55
未分配利润	53,588.38	16.51	47,076.48	18.88	42,418.05	18.77
归属于母公司所有者权益合计	324,534.01	100.00	249,335.44	100.00	226,031.30	100.00
少数股东权益	-	-	-	-	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
所有者权益	324,534.01	100.00	249,335.44	100.00	226,031.30	100.00

（1）主要资产及权属来源情况

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人资产总额分别为 589,459.56 万元、641,383.57 万元和 732,191.79 万元，最近三年末发行人资产总额稳定上升。

截至报告期末，发行人合并报表范围内各子公司均已根据主管机关的资产划转文件完成工商登记变更。合并报表范围内，公司实收资本及资本公积金来自股东投入的资产，资本金注入真实足额，资产中不包含有公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（2）所有者权益变动情况

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人净资产分别为 226,031.30 万元、249,335.44 万元和 324,534.01 万元，最近三年末发行人净资产有所增长，主要为发行人资本公积及未分配利润增加所致。

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人资本公积分别为 173,644.38 万元、191,982.66 万元和 259,982.66 万元，2017 年末和 2018 年末发行人资本公积的增加均为开发区管委会增加资本性投入形成。

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人未分配利润分别为 42,418.05 万元、47,076.48 万元和 53,588.38 万元，最近三年发行人未分配利润逐年增加主要由于近三年公司净利润增长所致。

（二）发行人收入、利润分析

1、发行人收入来源构成分析

表 10-38 2016 年度至 2018 年度发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设收入	40,155.45	88.04	51,943.56	92.58	-	-
项目转让收入	1,009.73	2.21	-	-	-	-
租赁收入	3,313.56	7.27	3,088.24	5.50	2,419.19	79.77
物业收入	586.61	1.29	443.88	0.79	236.47	7.80
其他	542.95	1.19	631.79	1.13	376.96	12.43
合计	45,608.29	100.00	56,107.48	100.00	3,032.62	100.00

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司营业收入分别为 3,032.62 万元、56,107.48 万元和 45,608.29 万元。2017 年度发行人营业收入较 2016 年度增加 53,074.86 万元，2018 年度发行人营业收入较 2017 年度减少 10,499.19 万元。发行人主营业务收入波动较大主要工程建设板块业务规模波动所致。发行人代建项目完工后开发区进行验收予以确认收入，2016 年项目未完工验收，导致该板块收入波动较大。

2、发行人成本构成分析

表 10-39 2016 年度至 2018 年度发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设成本	36,176.08	92.86	46,796.00	95.84	-	-
项目转让成本	730.05	1.87	-	-	-	-
租赁成本	850.92	2.18	282.63	0.58	283.52	37.25
物业成本	559.13	1.44	917.11	1.88	212.21	27.88
其他	641.68	1.65	832.27	1.70	265.44	34.87
合计	38,957.86	100.00	48,828.02	100	761.17	100.00

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人营业成本分别为 761.17 万元、48,828.02 万元和 38,957.86 万元。2017 年度发行人营业成本较 2016 年度增加 48,066.85 万元；2018 年度发行人营业成本较 2017 年度减少 9,870.16 万元，主要由于发行人工程建设板块规模波动所致。

3、发行人利润构成分析

表 10-40 2016 年度至 2018 年度发行人利润构成情况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业利润	8,181.12	6,554.65	3,768.61
营业外收入	13.65	29.65	239.14
营业外支出	225.17	982.36	275.74
利润总额	7,969.60	5,601.94	3,732.02
净利润	7,198.58	4,965.85	3,730.26

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人实现利润总额分别为 3,732.02 万元、5,601.94 万元和 7,969.60 万元，实现净利润为 3,730.26 万元、4,965.85 万元和 7,198.58 万元。最近三年，发行人总体经营状况良好，利润总额和净利润呈上升趋势。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人营业外支出分别为 275.74 万元、982.36 万元和 225.17 万元，发行人营业外支出主要为滞纳金及其他。报告期内，发行人存在缴纳税务滞纳金事宜。一方面由于发行人聘请第三方税务事务所协助进行税务自查工作，在发现相关税费核算时或有缺漏后积极补缴并缴纳滞纳金。另一方面，由于发行人存在购置或出售相关土地及房产行为，进行税收申报时与相关资产处置进展存在一定时滞，造成税费缴纳不准确，后经自查后进行补缴并主动缴纳滞纳金。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人收到政府补贴收入分别为 6,741.95 万元、5,067.06 万元和 9,766.26 万元。最近三年发行人主营业务收入与补贴收入的比例高于 7:3，满足偿债资金来源 70% 以上必须来自自身收益的要求。

（三）财务指标分析

1、营运能力分析

表 10-41 2016 年末/度至 2018 年末/度发行人公司营运能力指标

单位：万元

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
总资产	732,191.79	641,383.57	589,459.56
应收账款	49,682.93	53,652.21	84.89
存货	548,799.78	486,980.12	480,743.21
营业收入	45,608.29	56,107.48	3,032.62
营业成本	38,957.86	48,828.02	761.17
应收账款周转率（次/年） ¹	0.88	2.09	35.72
存货周转率（次/年） ²	0.08	0.10	0.00
总资产周转率（次/年） ³	0.07	0.09	0.01

注：1、应收账款周转率 = 报告期主营业务收入 / [(期初应收账款余额 + 期末应收账款余额) / 2]

2、存货周转率 = 报告期营业成本 / [(期初存货余额 + 期末存货余额) / 2]

3、总资产周转率 = 报告期营业收入 / [(期初资产总额 + 期末资产总额) / 2]

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应收账款周转率分别为 35.72 次/年、2.09 次/年和 0.88 次/年，最近三年末由于发行人代建工程项目规模变化，回款存在一定时滞，应收账款金额有所波动，导致应收账款周转率有所变化。

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人存货周转率分别为 0.00 次/年、0.10 次/年和 0.08 次/年，最近三年发行人主营业务规模的变化，引起营业成本波动，引起发行人存货周转率有所变化。发行人主营业务中工程建设项目建设期长，项目投资和工程结算有时滞，目前发行人有较多项目处于建设期尚未结算，因此存货周转率较低，符合发行人所在的行业特性。

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人总资产周转率分别为 0.01 次/年、0.09 次/年和 0.07 次/年，最近三年末发行人总资产周转率呈波动态势，且总体水平较低，主要由于发行人作为银川经济技术开发区重要的基础设施建设主体，资产构成中包括工程项目开发成本等，投资回收期较长，从而使总资产周转率整体处于较低水平，符合发行

人所在的行业特性。随着发行人在市政基础设施建设业绩的逐步释放，发行人营业收入将有望保持快速增长，资产运营效率将进一步提高。

2、盈利能力分析

表 10-42 2016 年末/度至 2018 年末/度发行人公司盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
营业收入	45,608.29	56,107.48	3,032.62
营业利润	8,181.12	6,554.65	3,768.61
利润总额	7,969.60	5,601.94	3,732.02
净利润	7,198.58	4,965.85	3,730.26
净资产	324,534.01	249,335.44	226,031.30
总资产	732,191.79	641,383.57	589,459.56
净资产收益率 ¹ (%)	2.51	2.09	1.65
总资产收益率 ² (%)	1.05	0.81	0.63

注：1、净资产收益率 = 报告期净利润 / [(期初净资产总额 + 期末净资产总额) / 2] × 100 %

2、总资产收益率 = 报告期净利润 / [(期初资产总额 + 期末资产总额) / 2] × 100 %

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司营业收入分别为 3,032.62 万元、56,107.48 万元和 45,608.29 万元。最近三年发行人营业收入呈波动态势，主要是由于工程建设业务规模变动所致。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现利润总额 3,732.02 万元、5,601.94 万元和 7,969.60 万元，实现净利润 3,730.26 万元、4,965.85 万元和 7,198.58 万元，利润总额和净利润呈上升趋势。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司总资产收益率分别为 0.63%、0.81% 和 1.05%；净资产收益率分别为 1.65%、2.09% 和 2.51%。受到净利润上升的影响，发行人净资产收益率有所上升，与同行业相比，发行人总资产收益率和净资产收益率相对较低，但总体来看，发行人的盈利状况符合城市基础设施建设行业的特点，收益率处于较为合理的水平，盈利能力较强。

综合上述财务指标可以看出，公司盈利能力较好。未来，随着银川经济技术开发区经济社会的快速发展以及城市化进程的不断加快，区域内对城市市政设施建设及城区改造开发需求将不断增长，公司的营业收入将得到持续增长，公司的盈利能力将有望得到进一步提升。

3、偿债能力分析

表 10-43 2016 年末/度至 2018 年末/度末发行人偿债能力指标

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率 ¹ （倍）	2.10	2.15	2.11
速动比率 ² （倍）	0.47	0.44	0.30
利息保障倍数 ³ （倍）	1.45	0.69	0.54
资产负债率 ⁴ （%）	55.68	61.13	61.65

注：1、流动比率 = 期末流动资产总额/期末流动负债总额

2、速动比率 = (期末流动资产总额 - 存货净额) / 期末流动负债总额

3、利息保障倍数 = (报告期利润总额 + 报告期列入财务费用利息支出) / 报告期利息支出

4、资产负债率 = 期末负债总额/期末资产总额×100%

短期偿债能力方面，2016年末、2017年末和2018年末，发行人流动比率分别为2.11倍、2.15倍和2.10倍，速动比率分别为0.30倍、0.44倍和0.47倍。最近三年末，发行人速动比率及流动比率处于合理范围内，表明发行人具有良好的资产变现能力和短期偿债能力。

长期偿债能力方面，2016年末、2017年末和2018年末，发行人的资产负债率分别为61.65%、61.13%和55.68%，最近三年末，发行人资产负债率呈下降态势，且比率均控制在合理范围内，财务结构比较稳健，与同行业负债比率相比仍处于较低水平，表明公司未来融资空间仍较大，具备良好的长期偿债能力。

发行人2016年末、2017年末和2018年末利息保障倍数分别为0.54倍、0.69倍和1.45倍，最近三年随着发行人业务规模的变化，利润增加导致利息保障倍数上升，表明发行人具有一定的债务保障程度，偿债能力较强。

4、现金流量分析

表 10-44 2016 年度至 2018 年度发行人现金流量指标

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	7,953.51	-34,333.08	-29,975.02
投资活动产生的现金流量净额	-62.48	55.50	111.85
筹资活动产生的现金流量净额	11,280.60	26,102.01	3,735.89
现金及现金等价物净增加额	19,171.63	-8,175.57	-26,127.28

2016年度、2017年度和2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-29,975.02万元、-34,333.08万元和7,953.51万元，其中2017年度公司经营活动产生的现金流量较2016年度净流出4,358.06万元，主要是由于销售商品、提供劳务收到的现金减少和收到其他与经营活动有关的现金减少；2018年度公司经营活动产生的现金流量较2017年度净流入42,286.59万元。主要是由于随着在建工程项目回款，销售商品、提供劳务收到的现金增加，使经营活动产生现金流入增加。

2016年度、2017年度和2018年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为111.85万元、55.50万元和-62.48万元。其中2017年度公司投资活动产生的现金流量较2016年度净流出56.35万元，是由于发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金增加所致；2018年度公司投资活动产生的现金流量较2017年净流出117.98万元，主要由于发行人投资收回的现金有所减少。

2016年度、2017年度和2018年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为3,735.89万元、26,102.01万元和11,280.60万元。2017年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较2016年度增加22,366.12万元，主要因为公司借款及吸收投资所收到的现金增加导致筹资活动现金流入较多所致；2018年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较2017年度减少14,821.41万元，主要由于偿还债务支付的现金导致筹资活动现金流出增加所致。总体而言，发行人整体筹资

能力较强，筹资活动现金流量维持合理水平，较强的筹资能力有助于发行人业务的持续发展。

综上，公司资产负债结构合理、盈利水平稳步提高，随着公司生产经营规模的不断扩大，经营活动获取现金的能力将不断增强。随着区域基础设施水平的提升和公司业务规模的增长，投资建设项目和偿还债务的资金需求将得到较好的保障。

三、发行人有息负债情况

（一）有息负债明细

表 10-45 截至 2018 年末发行人有息负债情况明细

单位：万元

贷款单位	借款条件	金额	借款期限		利率
			借款日	到期日	
国家开发银行宁夏回族自治区分行	质押	13,000.00	2017/4/12	2027/4/11	4.90%
宁夏银行开发区支行	质押加抵押	14,800.00	2016/11/23	2026/10/23	4.90%
国家开发银行宁夏回族自治区分行	质押	9,000.00	2016/6/14	2026/6/13	4.90%
华夏银行股份有限公司银川分行	质押	13,998.02	2016/11/23	2026/10/23	4.90%
交通银行银川西塔支行	抵押	25,000.00	2018/12/25	2026/12/18	4.90%
合计	-	75,798.02	-	-	-

（二）债务偿还压力测算

表 10-46 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	3,920.00	7,607.00	9,441.00	13,094.63	12,997.22	13,390.29	12,546.29
其中：银行借款偿还规模	3,920	7,607	9,441	13,094.63	12,997.22	13,390.29	12,546.29
本期债券偿付规模	-	5,600	5,600	19,600	18,480	17,360	16,240
合计	3,920.00	13,207.00	15,041.00	32,694.63	31,477.22	30,750.29	28,786.29

注：假设本次债券于 2019 年发行，发行规模为 7 亿元，票面利率为 8%。

四、发行人对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司对外担保情况如下表所示。

表 10-47 截至 2018 年末发行人对外担保明细

单位：万元

被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
宁夏银河半导体科技有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2018.6.8-2019.5.21	无
宁夏广天夏电子科技有限公司	990.00	贷款	保证担保	2018.7.20-2019.7.19	无
宁夏汉尧石墨烯储能材料科技有限公司	2,573.75	贷款	保证担保	2018.9.29-2019.9.26	无
合计	8,563.75	-	-	-	-

五、发行人资产受限情况

表 10-48 截至 2018 年末发行人资产抵质押及受限情况

单位：万元

项目	金额	受限原因
土地	10,006.87	银行抵押借款
房产	11,476.64	银行抵押借款
合计	21,483.51	-

六、发行人关联关系及其交易

（一）发行人股东

表 10-49 发行人股东

股东名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
银川经济技术开发区管理委员会	银川	-	-	100	100

（二）发行人子公司

表 10-50 发行人子公司

子公司全称	公司简称	注册地址	注册资本(万元)
银川经济技术开发区建设开发有限公司	建发公司	银川	15,000.00
银川高新区投资有限公司	高新投资	银川	5,000.00
宁夏高新软件动漫发展有限公司	动漫公司	银川	3,000.00
银川经济技术开发区物业服务中心	物业公司	银川	50.00
宁夏融通智慧物联产业投资有限公司	融通公司	银川	60,000.00
宁夏蓝山高新科技开发有限公司	蓝山公司	银川	3,000.00

(三) 截至审计报告出具日, 发行人不存在其他关联交易。

七、或有事项

截至审计报告出具日, 发行人不存在应披露的或有事项。

八、本次发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动:

- 1、财务数据的基准日为 2018 年 12 月 31 日;
- 2、假设本次债券总额 7 亿元计入 2018 年 12 月 31 日的资产负债表;
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用;
- 4、假设本次债券在 2018 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设, 本次募集资金到位后的资产负债结构变化如下表所示:

表 10-51 债券发行后模拟资产负债结构表

单位: 万元、%

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	705,154.56	775,154.56	70,000.00
非流动资产合计	27,037.24	27,037.24	-
资产总计	732,191.79	802,191.79	70,000.00
流动负债合计	335,779.76	335,779.76	-

项目	债券发行前	债券发行后	模拟 变动额
非流动负债合计	71,878.02	141,878.02	70,000.00
负债合计	407,657.78	477,657.78	70,000.00
资产负债率	55.68	59.54	-
非流动负债占总负债比重	17.63	29.70	-
流动负债占总负债比重	82.37	70.30	-
非流动资产占总资产比重	3.69	3.37	-
流动资产占总资产比重	96.31	96.63	-
流动比率	2.10	2.31	-
速动比率	0.47	0.67	-

第十一条 已发行尚未兑付的债券

债券名称	债券简称	主体 评级	债项 评级	发行 规模	发行时间	发行 期限	提前兑付 时间
2014 年银川高新技术产业开发总公司企业债券	14 银开发债	AA	AA	8	2014 年 5 月 28 日	8	2018 年 8 月 2 日

发行人于 2014 年 5 月 28 日发行 8 年期 14 银开发债，债券规模 8 亿元，债券票面利率 8.15%。14 银开发债每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7、8 年末，分别按照债券发行总额 15%、15%、15%、15%、15%、25% 的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。2018 年 7 月 27 日，发行人发布《2014 年银川高新技术产业开发总公司企业债券提前兑付兑息及摘牌公告》，根据《2014 年银川高新技术产业开发总公司企业债券 2018 年第一次债券持有人会议决议公告》的相关内容，由发行人于 2014 年 5 月 28 日发行的 2014 年银川高新技术产业开发总公司企业债券(以下简称“14 银开发债”)经宁夏回族自治区发改委同意，将于 2018 年 8 月 2 日提前兑付 14 银开发债的剩余本金并支付自 2018 年 5 月 28 日至 2018 年 8 月 2 日期间的应计利息。截至本募集说明书出具日，14 银开发债已在上海证券交易所和银行间交易市场和摘牌。根据 2018 年 7 月 27 日中央国债登记结算有限责任公司出具的证券付息/兑付通知书，发行人已于 2018 年 7 月 30 日分别向中央结算银川高新技术产业开发总公司兑付专户、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(备付金)账户支付兑付资金合计 592,252,712.32 元。

除上述事项外，发行人不存在发行其他中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募

债权品种的情况。此外，未发现发行人有代建回购、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本次债券募集资金 7 亿元人民币，其中 4.2 亿元用于银川高新技术产业基地项目，2.8 亿元用于补充发行人营运资金，具体情况如下表：

表 12-1 本次债券募集资金使用计划表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用本次债券资金	占项目总投资比例
银川高新技术产业基地项目	138,958.38	42,000.00	30.22%
补充营运资金	-	28,000.00	-
合计	-	70,000.00	-

注：以上有关数据取自相关部门对上述工程的批复文件

二、项目建设背景和意义

（一）建设背景

银川高新技术产业基地项目所在地银川经济技术开发区是 2001 年经国务院批准设立的国家级开发区，银川经济技术开发区入选工信部第二批绿色制造体系绿色园区。开发区以“三调（调高、调新、调轻）、两转（转变引进培育企业的方式，转变经济增长模式）、一示范（建设开放、活力、创新、发展的“示范开发区”）”作为发展战略，大力推进产业结构调整，目前已经形成了以高端装备制造、战略性新兴产业、生产性服务业、高端健康消费品生产为特色的四大产业集群。其中高端装备制造和战略性新兴产业两大集群产业形成了明显的比较优势，被国家工信部认定为“装备制造国家新型工业化产业示范基地”。

开发区规划控制面积约 75.65 平方公里，建成区面积约 34 平方公里，包括以现代服务业为主的东区（2.26 平方公里），以培育发展信息、生物科技和知识产权转化为为主的南区（银川 iBi 育成中心，1.02

平方公里)，以发展高端装备制造及战略新材料为主的西区（30.68 平方公里，建成区 25 平方公里），以培育发展科技、媒体、电信三大产业为主的银川 TMT 育成中心（原银川科技园，3.52 平方公里，建成区 1 平方公里）四个区块。此外还包括以承接东部产业转移及发展能源化工下游延伸产业为主的横山工业园（38.17 平方公里，建成区 0.1 平方公里）。2018 年，根据银川市委、政府的统一部署，银川市金凤工业集中区也移交至归开发区统一管理。

2018 年全年开发区完成规上工业总产值 347 亿元，同比增长 17%；规上工业增加值同比增长 12.5%；完成固定资产投资 86.06 亿元，同比增长 10.62%；招商引资实际到位资金 55 亿元，完成年度目标任务的 122%。目前，开发区共注册各类企业 6700 余家，其中高新技术企业 44 家，占宁夏回族自治区 46%；自治区科技型中小企业 104 家，占宁夏回族自治区 20%。

“十三五”期间，开发区坚持以项目带动，加快结构调整，以创新驱动，引领产业发展。在发展战略新材料产业方面，进一步延伸产业链条，引进上下游企业，成为国家西部地区战略新材料方面的重要战略基地；在发展高端装备制造产业方面，深入推进两化融合，全面实现智能制造，进一步提升装备制造国家新型工业化产业示范基地在全国的知名度；在发展现代生产性服务业方面，以 iBi 和 TMT 育成中心为代表，进一步发挥其先发优势和聚集示范效应，实现各项指标倍增；在发展高端健康消费品方面，以张裕和沃福百瑞为代表，加快融合发展步伐，进一步做好工业旅游新文章。

实施银川高新技术产业基地项目加快推进开发区园区建设，对于完善开发区整体布局，促进区域经济转型升级，提升产业整体发展水平，优化产业结构等都具有重要的意义。

（二）建设意义及必要性

1、实现资源有效配置

开发区立足战略新材料、现代装备制造、大健康三大主导产业，全面加快培育核心企业，打造行业龙头企业，通过“建链、补链、强链”，完善产业全链条，迅速形成强大规模，促进上下游企业的聚集和产业链的延伸，形成产业集群，发挥“引来一个、带来一批”的聚集效应的新思路。银川高新技术产业基地项目建立的生产车间是有利于加快全区工业化水平，是完善工业园区重要的设施，有利于集约节约用地，同时，生产基地进行集中开发，走集约化经营之路，将方便企业运作，降低企业经营成本，同时也增强对周边的辐射能力，大幅度提高资源的投入产出比，有效的减少了资源浪费，增加了收入模式，实现资源的有效配置。

2、优化投资环境

环境是影响区域经济发展的重要前提因素，从某种意义上来说，环境也是生产力。银川高新技术产业基地项目的实施，将为开发区的工业发展创造有利的硬件环境，推进低成本化园区改造项目，整合园区供电、供水、供热、供汽等资源，切实降低企业各项成本，项目建设后将增加招商引资的吸引力，逐步实现生产流通环节上的产业整体升级，增强了国内市场的占有水平，提高了开发区的整体投资环境，将成为区域经济发展的有效助力。

3、引领开发区经济转型升级发展

当前国内经济处于增速换挡、动力转换、结构优化的关键时期，想要克服资源环境的硬约束，在新常态中实现“新”增长，需要积极转换经济发展动力，培育经济发展新动能。本项目建成后在产业特色上，充分利用高新科技完成产业升级，形成开发区高档次、成规模的特色

型高科技园区，促进新型工业的发展，加强区域整体创新能力、培养高水平、高素质、高层次的管理团队，加快工业产业集群的形成，引领经济转型升级发展。

4、推进区域经济发展

建设银川高新技术产业基地项目对高新技术产业体系的尽快形成具有推进作用。项目建成后，将极大地解决当地就业问题，同时吸引高素质人才集聚，并且能促进周边生活配套设施的完善。随着规模化产业的形成，将会进一步增加开发区“造血”功能，增加地方财政税收，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进工业发展进程。同时，可以进一步增强开发区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，创造更多的发展机会，提高竞争能力，进而在未来发展和竞争中赢得主动。

三、募集资金投资项目情况介绍

（一）项目概况

为加快区域产业集群的形成，引领经济转型升级发展，同时节约土地资源，建设节约型开发区，进一步带动银川经济技术开发区优良的投资和服务环境，银川高新技术产业开发总公司特提出建设银川高新技术产业基地项目（以下简称“产业基地项目”或“项目”）。

产业基地项目占地面积合计约 609 亩，总建筑面积约 442,910.83 平方米，主要建设生产车间、仓库，同时配备停车位、综合办公楼、员工宿舍等其他配套公共建筑，同时进行给排水、绿化、管网等室内外装配工程。

项目分三个区块建设，其中 A 区块位于同心南路和六盘山西路交叉口西南角，占地面积约 206.08 亩，主要建设主体 1 层、局部 2 层的生产车间一栋，建筑面积为 75,889.00 平方米；5 层宿舍楼一栋，建

筑面积为 4,638.45 平方米,以及 5 层办公楼一栋,建筑面积为 7,992.22 平方米,总建筑面积合计约 88,519.67 平方米,同时配套建设停车位 400 个。

B 区块位于宝湖西路和宏图南路交叉口西南角,占地面积约 143.14 亩,主要建设单层单栋生产车间 21,307.52 平方米及单层单栋仓库 602.40 平方米,总建筑面积约 21,909.92 平方米,同时配套建设停车位 300 个。

C 区块位于良田渠街西侧。项目占地面积合计约 259.52 亩,其中生产车间一期主要建设四层生产车间十栋,建筑面积为 252,800.00 平方米;生产车间二期主要建设四层生产车间四栋,建筑面积为 79,681.24 平方米,总建筑面积合计约 332,481.24 平方米,同时配套建设停车位 600 个。

表 12-2 综合技术经济指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	用地面积	平方米	405,826.67	约合 609 亩
2	总建筑面积	平方米	442,910.83	-
3	建筑基底面积	平方米	241,159.89	-
4	建筑密度	-	59.24%	-
5	绿化率	-	15%	

项目总投资约 138,958.38 万元,主要包括项目建设工程费用 98,260.43 万元、土地费用 11,762.64 万元、工程建设其他费用 6,453.27 万元及预备费用、铺底流动资金和建设期利息合计 22,482.04 万元。项目拟使用本次债券募集资金 42,000.00 万元,占总投资的 30.22%。项目投资建设主体为发行人自身,建设周期共计 24 个月。

表 12-3 总投资估算表

单位: 万元、%

序号	工程或费用名称	估算价值					比例
		建筑工程费	设备工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计	
一	建设投资	94,332.70	5,315.72	8,438.05	18,861.14	126,947.71	91.36
(一)	固定资产投资	94,332.70	5,315.72	8,438.05	7,098.60	115,185.07	82.89
1	第一部分工程费用	85757.00	4,832.48	7,670.96	-	98,260.43	70.71
2	第二部分工程建设其他费用	-	-	-	6,453.27	6,453.27	4.64
3	第三部分预备费用	8575.70	483.25	767.10	645.33	10,471.37	7.54
(二)	无形资产投资				11,762.64	11,762.64	8.46
二	铺底流动资金				5,290.67	5,290.67	3.81
三	建设期利息				6,720.00	6,720.00	4.84
项目总投资							100

(二) 项目审批、核准或备案情况

该项目已经有关部门批复同意实施，具体批复情况如下：

表12-4 项目批复文件

序号	批准文件名称	批准文件文号	批准部门	批准时间
1	银川经济技术开发区固定资产投资节能审查备案表	-	银川经济技术开发区管理委员会经济贸易发展局	2018年1月9日
2	银川经济技术开发区规划和土地局关于银川高新技术产业开发区项目用地的审查意见	银开规土发〔2017〕22号	银川经济技术开发区规划和土地局	2017年12月27日
3	关于《银川高新技术产业开发区项目社会稳定风险评估报告》的审查意见	银开党政办发〔2018〕60号	银川经济技术开发区党政办公室	2018年3月2日
4	银川经济技术开发区企业投资项目备案通知书	宁银开发备案〔2017〕80号	银川经济技术开发区管理委员会经济贸易发展局	2017年12月22日

序号	批准文件名称	批准文件文号	批准部门	批准时间
5	银川经济技术开发区规划和土地局关于银川高新技术产业基地项目选址的意见	银开规土发〔2017〕21 号	银川经济技术开发区规划和土地局	2017 年 12 月 27 日
6	环境影响登记表	201864010600000206	-	2018 年 8 月 29 日

（三）项目经济效益分析

本项目建设期为两年，为了满足不同发展阶段的企业生产、研发及办公需求，项目主要通过生产车间销售和出租以及办公楼、员工宿舍和停车位出租模式运营，同时提供物业服务收取一定物业费用。其中区域 A 生产车间以销售为主，区域 B 生产车间以出租为主，区域 C 生产车间兼有出租和销售，项目配备的办公楼及员工宿舍及停车位只用于出租。项目计算期按照 30 年计算，其中建设期为 2 年，运营期共计 28 年。

（一）销售收入

为进一步保证项目收益测算合理性，本项目中相关测算指标参考项目所在地周边可比地区目前现有市场情况，同时考虑通货膨胀和市场供需因素，本项目生产车间销售价格分析如下：

表 12-5 可比销售价格一览表

单位：元/m²

序号	名称	地址	发布日期	出售价格
1	独立分户产权厂房出售	银川市永宁县三沙源附近	2018/7/26	5,038
2	园区厂房库房出售	银川市永宁县宁夏创业谷	2018/7/2	2,963
3	闽宁工业园厂房库房出售	银川市永宁县闽宁工业园	2018/6/29	2,669
4	多功能标准化厂房出售	银川市永宁县创业谷工业园区	2018/6/12	3,000
5	城南全新厂房出售	银川市望远红旗路华润物流旁	2018/4/21	3,333
6	德胜 500 平米厂房低价出售	银川市贺兰县德胜工业园区海峽建材城	2018/8/5	2,760
7	创业谷大厂房送独院	银川市永宁县望远工业园区	2018/4/3	3,000

序号	名称	地址	发布日期	出售价格
8	望远工业园厂房带产权出售	银川市永宁县望远工业园区	2018/6/13	2,632
价格平均值				3,174

销售部分包括普通生产车间及精工车间，项目建成后，从计算期第3年开始销售，按照可销售面积的25%、20%、20%、20%及15%的比例，其中精工车间销售面积合计75,889.00平方米，普通生产车间销售面积合计79,681.24平方米，5年内销售完毕。

由于银川市区企业自建自用厂房较少，类似项目可比价格较少，主要为周边区县市场情况，同时考虑到通货膨胀及开发区产业发展趋势，预计运营期本项目精工车间初始销售单价为3,200元/平方米，普通生产车间初始销售单价3,000元/平方米，之后销售价格每两年均按照2%上浮。运营期内，项目销售收入合计48,863.50万元。

表 12-6 销售收入测算表

单位：万元、平方米

名称	合计	债券存续期				
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
精工车间售价	-	3,200	3,200	3,264	3,264	3,328
生产车间售价	-	3,000	3,000	3,060	3,060	3,120
精工车间面积	75,889.00	18,972.25	15,177.80	15,177.80	15,177.80	11,383.35
生产车间面积	79,681.24	19,920.31	15,936.25	15,936.25	15,936.25	11,952.19
销售比例	100%	25%	20%	20%	20%	15%
精工车间销售收入	24,624.46	6,071.12	4,856.90	4,954.03	4,954.03	3,788.38
生产车间销售收入	24,239.04	5,976.09	4,780.88	4,876.49	4,876.49	3,729.08
销售收入合计	48,863.50	12,047.21	9,637.77	9,830.53	9,830.53	7,517.46

(二) 出租收入

表 12-7 仓库可比租赁价格一览表

单位：元/平方米·月

序号	名称	地址	发布日期	出租价格
1	月星美德亨仓库	银川市兴庆区南薰东街 323 号	2018/8/24	16.8
2	德胜工业园海峡建材城仓库	银川市贺兰县德胜工业园海峡建材城	2018/8/24	11.4
3	大连路和德源街交叉处仓库	银川市兴庆区大连路和德源街交叉处	2018/8/17	14.0
4	掌政镇沙温泉附近两千米仓库	银川市掌政镇沙温泉往东	2018/7/26	6.0
5	食品库厂房仓库	银川市西夏区金波路食品库附近	2018/7/26	11.4
价格平均值				11.9

表 12-8 车间可比租赁价格一览表

单位：元/平方米·月

序号	名称	地址	发布日期	出租价格
1	黄河西路 475 厂房	银川市西夏区黄河西路 475	2018/8/20	20.7
2	人民广场厂房	银川市金凤区丰登镇联丰村丰庆路	2018/8/20	40.0
3	德胜工业园区厂房	银川市贺兰县德胜工业园	2018/8/19	13.0
4	望远 109 国道西侧	银川市永宁县 109 国道旁北方建材市场路西	2018/8/19	27.0
5	德胜工业园区厂房	银川市贺兰县德胜工业园	2018/8/19	24.0
6	兴庆周边厂房五十亩场地全程公路	银川市兴庆区通南司家桥后	2018/8/19	30.0
7	望远人和建材厂房	银川市永宁县望远人和建材	2018/8/19	21.0
8	银川市永宁县杨和创业园厂房 900 平	银川市永宁县杨和创业园	2018/8/19	30.0
9	车库可放货新华百货良田超市厂房	银川市金凤区新华百货良田超市	2018/8/17	24.9
10	整体出租或分割出租 3000 平厂房	银川市贺兰县德胜工业园德翔路 6 号	2018/8/13	30.0
11	贺兰山路和永通路交界处 800 平米厂房	银川市兴庆区贺兰山路和永通路交界处	2018/8/10	30.0
12	德胜工业园区厂房	银川市贺兰县德胜工业园区德源街 15 号	2018/8/4	9.9
13	满城南街厂房	银川市金凤工业园康地路	2018/8/10	24.0
14	低价厂房	银川市永宁县望远工业园永清路	2018/7/26	18.0
15	五渡桥头西厂房	银川市兴庆区石油城五渡桥头西	2018/7/24	30.0
16	创业园区厂房	银川市西夏区双渠口农民创业园	2018/7/22	12.0
价格平均值				24.0

表 12-9 办公楼可比租赁价格一览表

单位：元/平方米·月

序号	名称	地址	发布日期	出租价格
1	瑞银财富中心	银川市金凤区人民广场瑞银财富中心	2018/7/26	45.0
2	万达中心	银川市金凤区人民广场银川万达中心	2018/7/24	39.0
3	隆鑫苑写字楼	银川市兴庆区新华街	2018/7/22	50.1
4	建发大阅城	银川市金凤区正源北街	2018/8/19	55.0
5	恒泰大厦	银川市兴庆区解放西街	2018/8/19	35.1
6	西岸国际花园	银川市兴庆区解放西街	2018/8/17	30.0
7	天玺国际 B 座	银川市兴庆区北京路与凤凰街路口	2018/8/13	35.1
8	商业综合体	银川市兴庆区虹桥北街二手车市场对面	2018/8/10	30.0
9	紫荆花商务中心	银川市金凤区宁安北街	2018/7/26	40.0
价格平均值				39.9

表 12-10 停车位可比价格一览表

单位：元/个·月

序号	地址	出租价格	发布时间
1	金凤区满城北街上海西路未来城	300	2019/2/26
2	金凤区清水北街阅海湾新华联广场二期	280	2019/2/19
3	金凤区正源南街恒泰商务大厦	600	2019/2/19
4	金凤区上海西路吉泰润园	480	2019/2/18
5	兴庆区湖滨街北京路与民族街交叉路口南朝阳大厦	200	2019/2/15
6	兴庆区新华街商城新华百货王府井南熏街	500	2019/2/13
7	金凤区满城南街溪城华府	320	2019/2/6
8	西夏区宁大叠翠园	260	2019/1/8
9	金凤区正源北街大阅城	450	2019/1/4
10	金凤区正源北街阅海壹号院	300	2018/12/29
价格平均值		335	

表 12-11 员工宿舍可比价格一览表

单位：m²、元/m²·月

地址	面积	租金	单价	发布时间
金凤区北京中路 380 号	45	1600	35.56	2019/3/9
兴庆区公园街与文化西街交汇处	53	2100	39.62	2019/3/9
金凤区北京中路	41	1300	31.71	2019/2/28
兴庆区清和街与海宝路交汇处向东 200 米	45	1450	32.22	2019/2/24

地址	面积	租金	单价	发布时间
金凤区正源南街与宝湖中路交汇处	60	2000	33.33	2019/2/16
金凤区宁安大街亲宁巷 12 号	37	1400	37.84	2019/2/15
金凤区北京路与正源街交汇	45	1500	33.33	2019/2/14
金凤区康平路与尹家渠交汇处	43	1500	34.88	2019/2/13
价格平均值			34.81	-

注：由于募投项目所在地无类似工业园建设，因此无相关配套宿舍出租的可比价格，上表以募投项目所在地公寓出租价格作为可比价格。

出租收入主要包括生产车间、仓库、办公楼、员工宿舍及停车位的租赁运营。其中可用于出租 274,107.52 平方米，占全部生产车间面积的 65%；仓库均用于出租，面积约 602.40 平方米；同时，项目配建办公楼 7,992.22 平方米，员工宿舍 4,638.45 平方米，提供给项目入驻企业租赁使用。此外，项目不同区域内均配套建设停车位合计 1,300 个，供入驻企业日常办公及生产车辆月租使用。

考虑项目建筑成本、所在开发区区位优势和发展趋势以及市场通货膨胀等方面因素，预计运营期第一年本项目生产车间出租价格为 20 元/m²·月，仓库出租价格为 15 元/m²·月，办公楼出租价格为 30 元/m²·月，员工宿舍出租价格为 28 元/m²·月，之后出租价格按照每两年 3%上浮，项目运营期内租赁价格上浮最高不超过 30%。停车位设计主要为方便入园企业，同时考虑存在一定的空置率，保守定价为 100 元/月/个，且运营期内保持不变。

项目建成后，运营期第一年租赁比为 40%，运营期第二年上涨至 45%，第三年上涨至 55%，以此类推以后每年出租率按照 10%提高，直至第九年出租率为 90%（存在 10%的空置率），并保持此比率直至运营期结束。停车负荷率与项目出租率保持一致。运营期内，项目经营收入运营期合计 200,652.40 万元。

表 12-12 出租收入测算表

单位：平方米、元/平方米·月、元/月/个、万元、

	项目	出租面积	初始单价	运营期合计	运营期							
					第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
				200,652.40	2,875.60	3,235.05	4,069.99	4,809.99	5,708.23	6,469.33	7,039.77	7,039.77
1	车间	274,107.52	20	184,266.04	2,631.43	2,960.36	3,726.77	4,404.36	5,229.97	5,927.30	6,453.59	6,453.59
	车间 1	21,307.52	20	14,323.77	204.55	230.12	289.70	342.37	406.55	460.75	501.66	501.66
	车间 2	252,800.00	20	169,942.27	2,426.88	2,730.24	3,437.07	4,061.99	4,823.42	5,466.55	5,951.92	5,951.92
2	仓库	602.40	15	303.72	4.34	4.88	6.14	7.26	8.62	9.77	10.64	10.64
3	宿舍	4,638.45	28	4,365.41	62.34	70.13	88.29	104.34	123.90	140.42	152.89	152.89
4	办公楼	7,992.22	30	8,059.03	115.09	129.47	162.99	192.63	228.74	259.24	282.25	282.25
5	停车位 (个)	1,300	100	3,658.20	62.40	70.20	85.80	101.40	117.00	132.60	140.40	140.40
	出租率				40%	45%	55%	65%	75%	85%	90%	90%

注：为避免冗长，列示项目前十年运营收入。

（三）物业收入

表 12-13 物业费可比价格一览表

单位：元/平方米·月

序号	名称	地址	物业费	备注
1	银川 iBi 育成中心	宁安南街	3.70	电梯费、水费、电费等另行缴纳
2	国贸大厦	中山公园南门光明广场附近	10.50	
3	投资大厦	进宁北街与滨湖西街交叉口	5.93	
4	亲水商务中心	亲水街与北京路交叉口	3.00	电梯费、水费、电费等另行缴纳
5	臻君大厦	满城南街	2.80	电梯费、水费、电费等另行缴纳
6	大世界商务广场	北京中路	4.50	
价格平均值			5.07	

物业服务方面，鉴于本项目为提升园区对企业的吸引力，旨在为入园企业提供全方位、多功能、综合性的物业服务的宗旨，同时考虑其他费用等，物业管理费按照 4.5 元/平方米·月，运营期内价格保持

不变，根据每年出租及出售面积收取费用。则项目运营期内物业管理收入合计 58,396.02 万元。

表 12-14 项目运营期营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	面积	单价	合计	计算期									
					建设期		运营期							
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	营业收入	-	-	307,911.92	-	-	15,753.49	13,949.09	15,299.97	16,363.15	15,229.50	8,628.30	9,276.32	9,276.32
(一)	销售收入	155,570.24	-	48,863.50	-	-	12,047.21	9,637.77	9,830.53	9,830.53	7,517.46	-	-	-
1.1	区域A	销售面积 (m ²)	销售 单价	24,624.46	-	-	6,071.12	4,856.90	4,954.03	4,954.03	3,788.38	-	-	-
1.1.1	精工车间	75,889.00	0.32	24,624.46	-	-	6,071.12	4,856.90	4,954.03	4,954.03	3,788.38	-	-	-
1.2	区域C	销售面积 (m ²)	销售 单价	24,239.02	-	-	5,976.09	4,780.87	4,876.49	4,876.49	3,729.08	-	-	-
1.2.1	生产车间二期	79,681.24	0.30	24,239.02	-	-	5,976.09	4,780.87	4,876.49	4,876.49	3,729.08	-	-	-
(二)	出租收入	-	-	200,652.40	-	-	2,875.60	3,235.05	4,069.99	4,809.99	5,708.23	6,469.33	7,039.77	7,039.77
	(出租率)	287,340.59			-	-	0.40	0.45	0.55	0.65	0.75	0.85	0.90	0.90
1.1	区域B	租赁面积 (m ²)	年租赁 单价	15,471.69	-	-	223.29	251.20	315.64	373.03	442.17	501.12	544.70	544.70
1.1.1	生产车间	21,307.52	0.024	14,323.77	-	-	204.55	230.12	289.70	342.37	406.55	460.75	501.66	501.66
1.1.2	仓库	602.40	0.018	303.72	-	-	4.34	4.88	6.14	7.26	8.62	9.77	10.64	10.64
1.1.3	停车位 (个)	300.00	0.120	844.20	-	-	14.40	16.20	19.80	23.40	27.00	30.60	32.40	32.40
1.2	区域A	租赁面积 (m ²)	年租赁 单价	13,550.05	-	-	196.63	221.21	277.68	328.17	388.64	440.46	478.34	478.34

序号	项目	面积	单价	合计	计算期									
					建设期		运营期							
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.2.3	宿舍楼	4,638.45	0.034	4365.41	-	-	62.34	70.13	88.29	104.34	123.90	140.42	152.89	152.89
1.2.4	办公楼	7,992.22	0.036	8059.03	-	-	115.09	129.47	162.99	192.63	228.74	259.24	282.25	282.25
1.2.5	停车位 (个)	400.00	0.120	1125.60	-	-	19.20	21.60	26.40	31.20	36.00	40.80	43.20	43.20
1.3	区域C	租赁面积 (m²)	年租赁 单价	171,630.67	-	-	2,455.68	2,762.64	3,476.67	4,108.79	4,877.42	5,527.75	6,016.72	6,016.72
1.3.1	生产车间 一期	252,800.00	0.024	169,942.27	-	-	2,426.88	2,730.24	3,437.07	4,061.99	4,823.42	5,466.55	5,951.92	5,951.92
1.3.3	停车位 (个)	600.00	0.120	1688.40	-	-	28.80	32.40	39.60	46.80	54.00	61.20	64.80	64.80
(三)	物业收入	442,910.83	0.0054	58,396.02	-	-	830.68	1,076.27	1,399.45	1,722.63	2,003.81	2,158.97	2,236.55	2,236.55

(续上表)

序号	项目	面积	单价	计算期									
				经营期									
				11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	营业收入	-	-	9,466.21	9,466.21	9,656.10	9,656.10	9,846.00	9,846.00	10,035.89	10,035.89	10,225.78	10,225.78
(一)	销售收入	155,570.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	区域A	销售面积 (m²)	销售 单价										
1.1.1	精工车间	75,889.00	0.32										

序号	项目	面积	单价	计算期									
				经营期									
				11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1.2	区域C	销售面积 (m²)	销售 单价										
1.2.1	生产车间二期	79,681.24	0.30										
(二)	出租收入			7,229.66	7,229.66	7,419.55	7,419.55	7,609.44	7,609.44	7,799.33	7,799.33	7,989.22	7,989.22
	(出租率)	287,340.59		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.1	区域B	租赁面积 (m²)	年租赁 单价	558.80	558.80	572.90	572.90	587.00	587.00	601.10	601.10	615.20	615.20
1.1.1	生产车间	21,307.52	0.024	515.47	515.47	529.28	529.28	543.09	543.09	556.89	556.89	570.70	570.70
1.1.2	仓库	602.40	0.018	10.93	10.93	11.22	11.22	11.52	11.52	11.81	11.81	12.10	12.10
1.1.3	停车位(个)	300.00	0.120	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
1.2	区域A	租赁面积 (m²)	年租赁 单价	490.32	490.32	502.30	502.30	514.27	514.27	526.25	526.25	538.23	538.23
1.2.3	宿舍楼	4,638.45	0.034	157.10	157.10	161.31	161.31	165.51	165.51	169.72	169.72	173.93	173.93
1.2.4	办公楼	7992.22	0.036	290.02	290.02	297.79	297.79	305.56	305.56	313.33	313.33	321.10	321.10
1.2.5	停车位(个)	400.00	0.120	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20
1.3	区域C	租赁面积 (m²)	年租赁 单价	6,180.54	6,180.54	6,344.35	6,344.35	6,508.17	6,508.17	6,671.98	6,671.98	6,835.80	6,835.80
1.3.1	生产车间 一期	252,800.00	0.024	6,115.74	6,115.74	6,279.55	6,279.55	6,443.37	6,443.37	6,607.18	6,607.18	6,771.00	6,771.00
1.3.3	停车位(个)	600.00	0.120	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80
(三)	物业收入	442,910.83	0.0054	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55

(续上表)

序号	项目	面积	单价	计算期									
				经营期									
				21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一	营业收入	-	-	10,415.67	10,415.67	10,605.56	10,605.56	10,605.56	10,605.56	10,605.56	10,605.56	10,605.56	10,605.56
(一)	销售收入	155,570.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	区域A	销售面积 (m ²)	销售 单价	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	精工车间	75,889.00	0.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	区域C	销售面积 (m ²)	销售 单价	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.1	生产车间 二期	79,681.24	0.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	出租收入			8,179.11	8,179.11	8,369.00	8,369.00	8,369.00	8,369.00	8,369.00	8,369.00	8,369.00	8,369.00
	(出租 率)	287,340.59		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.1	区域B	租赁面积 (m ²)	年租赁 单价	629.30	629.30	643.40	643.40	643.40	643.40	643.40	643.40	643.40	643.40
1.1.1	生产车间	21,307.52	0.024	584.51	584.51	598.32	598.32	598.32	598.32	598.32	598.32	598.32	598.32
1.1.2	仓库	602.40	0.018	12.39	12.39	12.69	12.69	12.69	12.69	12.69	12.69	12.69	12.69
1.1.3	停车位 (个)	300.00	0.120	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
1.2	区域A	租赁面积 (m ²)	年租赁 单价	550.20	550.20	562.18	562.18	562.18	562.18	562.18	562.18	562.18	562.18
1.2.3	宿舍楼	4,638.45	0.034	178.14	178.14	182.35	182.35	182.35	182.35	182.35	182.35	182.35	182.35

序号	项目	面积	单价	计算期									
				经营期									
				21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1.2.4	办公楼	7,992.22	0.036	328.86	328.86	336.63	336.63	336.63	336.63	336.63	336.63	336.63	336.63
1.2.5	停车位 (个)	400.00	0.120	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20
1.3	区域C	租赁面积 (m²)	年租赁 单价	6,999.61	6,999.61	7,163.42	7,163.42	7,163.42	7,163.42	7,163.42	7,163.42	7,163.42	7,163.42
1.3.1	生产车间 一期	252,800.00	0.024	6,934.81	6,934.81	7,098.62	7,098.62	7,098.62	7,098.62	7,098.62	7,098.62	7,098.62	7,098.62
1.3.3	停车位 (个)	600.00	0.120	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80
(三)	物业收入	442,910.83	0.0054	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55	2,236.55

表 12-15 项目运营期总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目			建设期		运营期							
		合计	存续期 小计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营成本	35,150.00	6,000.00	-	-	1,100.00	1,150.00	1,200.00	1,250.00	1,300.00	1,050.00	1,100.00	1,150.00
1.1	外购原辅材料 费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	外购燃料及动 力费	8,400.00	1,500.00	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.3	职工薪酬	5,600.00	1,000.00	-	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

序号	项目			建设期		运营期							
		合计	存续期小计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.4	修理费	14,050.00	1,000.00	-	-	100.00	150.00	200.00	250.00	300.00	350.00	400.00	450.00
1.5	其他费用	7,100.00	2,500.00	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00	200.00	200.00
1.5.1	其他制造费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5.1	管理费用	3,300.00	1,000.00	-	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00
1.5.2	营销费用	3,800.00	1,500.00	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	100.00	100.00	100.00
2	折旧费	109,425.82	27,356.45	-	-	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29
3	摊销费	10,978.46	1,960.44	-	-	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09
4	利息支出	16,800.00	16,800.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	2,688.00	2,016.00	1,344.00	672.00	-	-	-
5	总成本费用合计	172,354.28	52,116.89	3,360.00	3,360.00	10,323.38	9,701.38	9,079.38	8,457.38	7,835.38	6,913.38	6,963.38	7,013.38
5.1	固定成本	130,484.28	39,396.90	-	-	9,223.38	8,551.38	7,879.38	7,207.38	6,535.38	5,863.38	5,863.38	5,863.38
5.2	可变成本	35,150.00	6,000.00	-	-	1,100.00	1,150.00	1,200.00	1,250.00	1,300.00	1,050.00	1,100.00	1,150.00

(续上表)

序号	项目	运营期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营成本	1,200.00	1,250.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
1.1	外购原辅材料费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	外购燃料及动力费	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.3	职工薪酬	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

序号	项目	运营期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1.4	修理费	500.00	550.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1.5	其他费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.5.1	其他制造费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5.1	管理费用	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.5.2	营销费用	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	折旧费	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29
3	摊销费	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09
4	利息支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	总成本费用合计	7,063.38	7,113.38	7,163.38	7,163.38	7,163.38	7,163.38	7,163.38	7,163.38	7,163.38	7,163.38
5.1	固定成本	5,863.38	5,863.38	5,863.38	5,863.38	5,863.38	5,863.38	5,863.38	5,863.38	5,863.38	5,863.38
5.2	可变成本	1,200.00	1,250.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00

(续上表)

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	经营成本	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
1.1	外购原辅材料费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	外购燃料及动力费	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.3	职工薪酬	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.4	修理费	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1.5	其他费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.5.1	其他制造费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5.1	管理费用	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.5.2	营销费用	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	折旧费	5,471.29	5,471.29	-	-	-	-	-	-	-	-
3	摊销费	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09
4	利息支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	总成本费用合计	7,163.38	7,163.38	1,692.09	1,692.09	1,692.09	1,692.09	1,692.09	1,692.09	1,692.09	1,692.09
5.1	固定成本	5,863.38	5,863.38	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09
5.2	可变成本	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00

表 12-16 项目运营期税金计算表

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	增值税	-	-	191.40	226.22	333.77	409.67	514.36	596.13	653.37	647.87
2	城市建设维护税	-	-	12.06	14.54	20.89	25.65	31.73	36.28	39.38	39.10
3	教育费附加	-	-	7.24	8.72	12.53	15.39	19.04	21.77	23.63	23.46
4	房产税	-	-	345.07	388.21	488.40	577.20	684.99	776.32	844.77	844.77

序号	项目	建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	合计	-	-	555.77	637.69	855.59	1,027.91	1,250.11	1,430.50	1,561.15	1,555.21

(续上表)

序号	项目	运营期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	增值税	663.26	657.76	673.15	673.15	694.04	694.04	714.93	714.93	735.81	735.81
2	城市建设维护税	39.87	39.60	40.37	40.37	41.41	41.41	42.46	42.46	43.50	43.50
3	教育费附加	23.92	23.76	24.22	24.22	24.85	24.85	25.47	25.47	26.10	26.10
4	房产税	867.56	867.56	890.35	890.35	913.13	913.13	935.92	935.92	958.71	958.71
	合计	1,594.62	1,588.68	1,628.08	1,628.08	1,673.43	1,673.43	1,718.78	1,718.78	1,764.12	1,764.12

(续上表)

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	增值税	756.70	756.70	777.59	777.59	777.59	777.59	777.59	777.59	777.59	777.59
2	城市建设维护税	44.54	44.54	45.59	45.59	45.59	45.59	45.59	45.59	45.59	45.59
3	教育费附加	26.73	26.73	27.35	27.35	27.35	27.35	27.35	27.35	27.35	27.35
4	房产税	981.49	981.49	1,004.28	1,004.28	1,004.28	1,004.28	1,004.28	1,004.28	1,004.28	1,004.28
	合计	1,809.47	1,809.47	1,854.81	1,854.81	1,854.81	1,854.81	1,854.81	1,854.81	1,854.81	1,854.81

表 12-17 债券存续期项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	面积	单价	合计	债券存续期						
					建设期		运营期				
					1	2	3	4	5	6	7
一	营业收入	-	-	76,595.20	-	-	15,753.49	13,949.09	15,299.97	16,363.15	15,229.50
(一)	销售收入	155,570.24	-	48,863.50	-	-	12,047.21	9,637.77	9,830.53	9,830.53	7,517.46
1.1	区域 A	销售面积 (m ²)	销售单价	24,624.46	-	-	6,071.12	4,856.90	4,954.03	4,954.03	3,788.38
1.1.1	精工车间	75,889.00	0.32	24,624.46	-	-	6,071.12	4,856.90	4,954.03	4,954.03	3,788.38
1.2	区域 C	销售面积 (m ²)	销售单价	24,239.02	-	-	5,976.09	4,780.87	4,876.49	4,876.49	3,729.08
1.2.1	生产车间二期	79,681.24	0.3	24,239.02	-	-	5,976.09	4,780.87	4,876.49	4,876.49	3,729.08
(二)	出租收入	-	-	20,698.86	-	-	2,875.60	3,235.05	4,069.99	4,809.99	5,708.23
	(出租率)	287,340.59			-	-	0.40	0.45	0.55	0.65	0.75
1.1	区域 B	租赁面积 (m ²)	年租赁单价	1,605.33	-	-	223.29	251.20	315.64	373.03	442.17
1.1.1	生产车间	21,307.52	0.024	1,473.29	-	-	204.55	230.12	289.70	342.37	406.55
1.1.2	仓库	602.40	0.018	31.24	-	-	4.34	4.88	6.14	7.26	8.62
1.1.3	停车位 (个)	300	0.12	100.80	-	-	14.40	16.20	19.80	23.40	27.00
1.2	区域 A	租赁面积 (m ²)	年租赁单价	1,412.33	-	-	196.63	221.21	277.68	328.17	388.64
1.2.3	宿舍楼	4,638.45	0.034	449.00	-	-	62.34	70.13	88.29	104.34	123.90
1.2.4	办公楼	7,992.22	0.036	828.92	-	-	115.09	129.47	162.99	192.63	228.74
1.2.5	停车位 (个)	400	0.12	134.40	-	-	19.20	21.60	26.40	31.20	36.00

序号	项目	面积	单价	合计	债券存续期						
					建设期		运营期				
					1	2	3	4	5	6	7
1.3	区域 C	租赁面积 (m ²)	年租赁单价	17,681.20	-	-	2,455.68	2,762.64	3,476.67	4,108.79	4,877.42
1.3.1	生产车间一期	252,800.00	0.024	17,479.60	-	-	2,426.88	2,730.24	3,437.07	4,061.99	4,823.42
1.3.3	停车位 (个)	600	0.12	201.60	-	-	28.80	32.40	39.60	46.80	54.00
(三)	物业收入	442,910.83	0.0054	7,032.84	-	-	830.68	1,076.27	1,399.45	1,722.63	2,003.81

表 12-18 债券存续期总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
1	经营成本	6,000.00	-	-	1,100.00	1,150.00	1,200.00	1,250.00	1,300.00
1.1	外购原辅材料费用	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	外购燃料及动力费	1,500.00	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.3	职工薪酬	1,000.00	-	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.4	修理费	1,000.00	-	-	100.00	150.00	200.00	250.00	300.00
1.5	其他费用	2,500.00	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00

序号	项目	合计	债券存续期						
			建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
1.5.1	其他制造费用	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5.1	管理费用	1,000.00	-	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.5.2	营销费用	1,500.00	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2	折旧费	27,356.45	-	-	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29	5,471.29
3	摊销费	1,960.44	-	-	392.09	392.09	392.09	392.09	392.09
4	利息支出	16,800.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	2,688.00	2,016.00	1,344.00	672.00
5	总成本费用合计	52,116.89	3,360.00	3,360.00	10,323.38	9,701.38	9,079.38	8,457.38	7,835.38
5.1	固定成本	39,396.90	-	-	9,223.38	8,551.38	7,879.38	7,207.38	6,535.38
5.2	可变成本	6,000.00	-	-	1,100.00	1,150.00	1,200.00	1,250.00	1,300.00

表 12-19 债券存续期项目税金计算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
1	增值税	1,675.42	-	-	191.4	226.22	333.77	409.67	514.36
2	城市建设维护税	104.87	-	-	12.06	14.54	20.89	25.65	31.73

序号	项目	合计	债券存续期						
			建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
3	教育费附加	62.92	-	-	7.24	8.72	12.53	15.39	19.04
4	房产税	2,483.87	-	-	345.07	388.21	488.40	577.20	684.99
	合计	4,327.07	-	-	555.77	637.69	855.59	1,027.91	1,250.11

经测算，银川高新技术产业基地项目在本次债券存续期内累计可形成 76,595.20 万元收入，扣除相应的经营成本 6,000 万元、营业税金及附加 2,651.65 万元后，可实现净收益 67,943.55 万元，可以覆盖项目使用债券资金的本金和利息，覆盖倍数为 1.16 倍。在运营期内项目可形成 307,911.92 万元收入，扣除相应的经营成本 35,150.00 万元、营业税金及附加 25,819.69 万元，可实现净收益 246,942.23 万元，足以覆盖项目总投资，覆盖倍数为 1.78 倍。项目投资内部收益率大于基准收益率要求，项目净现值大于零，回收期符合行业标准。总体来看，本项目具有相对较好的经济效益。

4、项目实施情况

项目于 2018 年 4 月开工，目前项目已完成前期准备、土地平整、七通一平、勘察设计等工作，正在进行主体结构建设，计划于 2020 年 3 月末完工。截至 2019 年 6 月末，项目已投资金额约 20,535.80 万元，投资进度为 14.78%。

四、补充营运资金

随着发行人各项业务的快速发展，公司对营运资金的需求不断增加。因此，本次债券其余部分募集资金将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

五、发债募集资金的使用及管理

（一）发债募集资金使用计划

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

（二）发债募集资金运用管理制度

发行人将按照国家发改委批准的本次债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。在使用过程中，发行人将制定合理的资金使用计划，对资金集中管理，合理调配，充分发挥募集资金的作用。发行人对募集资金的支付、使用情况进行详细的记录，并确保资金的有效运用。

发行人已按照国家法规、制度的要求和公司章程的规定制定了相应的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，并接受政府的监督和管理。

发行人聘请交通银行股份有限公司宁夏回族自治区分行、兴业银行股份有限公司银川分行、华夏银行股份有限公司银川分行、石嘴山银行股份有限公司、宁夏黄河农村商业银行股份有限公司、宁夏银行开发区支行、中信银行股份有限公司银川分行作为募集资金监管人，开立了募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人与募集资金监管人签订了《2018年银川高新技术产业开发区总公司企业债券募集资金专户监管协议》，协议约定由发行人根据项目的建设进度和企业营运的需要提取募集资金。在项目的建设过程中，发行人将加强项目的建设和资金管理，最大限度确保项目的完成。

六、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

发行人根据自身目前经营状况，结合未来业务发展情况，制定了本次债券发行后偿债计划和保障措施，偿债资金主要来源于公司业务的未来现金流。具体情况如下：

一、偿债计划

（一）本次债券偿债计划概况

本次债券发行规模为7亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券发行后第三年起，即在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本次债券一次性偿付的资金压力。本次债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本次债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本次债券的按时、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，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人聘请交通银行股份有限公司宁夏回族自治区分行、兴业银行股份有限公司银川分行、华夏银行股份有限公司银川分行、石嘴山银行股份有限公司、宁夏黄河农村商业银行股份有限公司、宁夏银行开发区支行、中信银行股份有限公司银川分行为本次债券偿债资金监管银行，并与监管银行签订了

《2018 年银川高新技术产业开发总公司企业债券偿债资金专户监管协议》，并为本次债券在监管银行开设偿债资金专户。本次债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债资金专户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本次债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年至第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本次债券付息日或兑付日前 10 个工作日提取偿债资金存入偿债账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

（三）债权代理协议及债券持有人会议规则

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本次债券持有人的利益，协助本次债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请开源证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，并与债权代理人签订《2018 年银川高新技术产业开发总公司企业债券之债权代理协议》，债权代理人作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。为规范本次债券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，发行人和债权代理人制定了《2018 年银川高新技术产业开发总公司企业债券债券持有人会议规则》。

债券持有人会议规则的制定以及债权代理人协议的签订维护了债券持有人的利益，为本次债券偿还建立更加有效的保障措施。

（四）本次债券偿债计划的人员安排

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

（五）本次债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本次债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本次债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

二、偿债资金来源

发行人将按照本次债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金来源如下：

（一）发行人较强的盈利能力是债券偿付的根本保障

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人营业收入分别为 3,032.62 万元、56,107.48 万元和 45,608.29 万元，净利润分别为 3,730.26 万元、4,965.85 万元和 7,198.58 万元，发行人的盈利情况良好。发行人最近三年平均净利润达 5,298.23 万元，足以覆盖本次债券一年的利息。在本次债券存续期内，随着开发区经济的快速发展，配套基础设施的进一步完善，预期发行人营业收入将继续提高，公司未来的净利润是本次债券按期偿付的基础。

（二）募集资金拟投入项目产生的可支配收益是本次债券还本付息的重要来源

本次债券募集资金用于银川高新技术产业开发区项目。产业基地项目规划建设主要建设生产车间、仓库，同时配备停车位、综合办公楼、员工宿舍等其他配套公共建筑，同时进行给排水、绿化、管网等室内外装配工程。项目总投资约 138,958.38 万元，项目拟使用本次债券募集资金 42,000.00 万元。项目在本次债券存续期内累计可形成 76,595.20 万元收入，扣除相应的经营成本 6,000 万元、经营税金及附

加 2,651.65 万元后，可实现净收益 67,943.55 万元（不含折旧摊销及利息）。

项目良好的经营收益为本次债券还本付息提供了重要的资金来源。本期项目营业收入估算及还本付息情况明细如下表所示：

表 13-1 项目还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
1	债券融资		42,000.00						
1.1	期初借款或债务余额		42,000.00	42,000.00	42,000.00	33,600.00	25,200.00	16,800.00	8,400.00
1.2	当期还本付息	58,800.00	3,360.00	3,360.00	11,760.00	11,088.00	10,416.00	9,744.00	9,072.00
	其中：还本	42,000.00	-	-	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00
	付息	16,800.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	2,688.00	2,016.00	1,344.00	672.00
1.3	期末借款或债务余额		42,000.00	42,000.00	33,600.00	25,200.00	16,800.00	8,400.00	-
2	资金来源	67,943.55	-	-	14,289.12	12,387.62	13,578.15	14,494.91	13,193.75
2.1	营业收入	76,595.20	-	-	15,753.49	13,949.09	15,299.97	16,363.15	15,229.50
2.2	经营成本	6,000.00	-	-	1,100.00	1,150.00	1,200.00	1,250.00	1,300.00
2.3	营业税金及附加	2,651.65			364.37	411.47	521.82	618.24	735.75
3	利息备付率				4.25	4.61	6.74	10.78	19.63
4	偿债备付率				1.22	1.12	1.30	1.49	1.45

注：债券利率按照 8% 测算。

综上，本次债券募集资金投入项目具有良好的经济效益，为本次债券的按期偿付提供了坚实的基础。此外，以上项目建成后可以有效改善区域内的生活和投资环境，促进当地经济的发展，增加财政收入，进一步提升债券偿付保障力度。

（三）发行人较强的融资能力为本次债券的偿还提供了有力的支持

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，已与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人获得金融机构授信总额

为 8.00 亿元，已使用授信额度为 3.00 亿元，尚未使用授信额度为 5.00 亿元。如果由于意外情况发行人无法及时从预期还款来源获得足够偿债资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资等方式筹措本次债券还本付息所需资金，因此发行人较强的融资能力是本次债券按期偿付的坚强后盾。

(四)政府的大力支持为本次债券的本息偿付提供了进一步保障

作为区域范围内最重要的投融资平台，在长期发展中受到了开发区的大力支持和帮助。一方面开发区管委会通过优化发行人业务结构、优质资产注入和项目委托开发等形式，扩大公司业务范围，提升公司业务质量；另一方面通过财政补贴等多种方式对发行人进行全方位支持，报告期内公司合计获得补贴收入 21,575.27 万元。财政资金在一定程度上提升了公司的盈利水平。借助强有力的政府背景，公司在充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策等方面具有较明显的优势。

总体来看，发行人作为开发区内最重要的投资建设主体和资产运营主体之一，具备优良的运营情况和健康的财务状况，因此发行人具备较强的抗风险能力；同时预计募投项目将为发行人带来较为稳定的现金流作为偿债资金来源；最后，发行人良好的融资能力和开发区管委会的大力支持将赋予发行人优良的偿债能力。

与此同时，发行人还制定了具体可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本次债券本息的及时足额偿付提供了保障，能够最大限度地保护本次债券持有人利益。

三、增信措施

本次债券由西部（银川）担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

名称：西部（银川）担保有限公司

法定代表人：马英军

注册资本：458,700 万元人民币

住所：宁夏银川市金凤区上海西路 239 号英力特大厦 B 座 18 层

经营范围：依法开展债券担保、信托计划担保、基金担保业务。

依法为自治区内中小企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、项目融资担保、信用证担保、诉讼保全担保、履约担保、投标担保、预付款担保、尾付款如约偿付担保等业务,与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务。(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)。

西部（银川）担保有限公司（以下简称“公司”或“西部担保”）成立于 2014 年 7 月，由银川市金融控股有限公司（以下简称“银川金控”）发起设立，初始注册资本 15.90 亿元，取得宁夏回族自治区金融工作局核发的 N000075200 号融资性担保机构经营许可证。截至 2018 年末，公司注册资本 45.87 亿元，其中银川金控出资比例 65.53%，银川银信资产管理有限公司出资比例为 21.80%，银川新兴产业资本投资运营有限公司出资比例 8.31%，银川通联资本投资运营有限公司出资比例 4.36%；公司实际控制人为银川市人民政府（间接持有公司全部股权）。公司是银川市政府间接全资控股的国有企业，依托股东和政府的平台，公司在业务资源、融资渠道和成本、业务创新、风险控制等方面具有很强的竞争优势，自 2014 年成立以来取得了快速发展，已初步具备一定规模，成为西北地区注册资本规模最大、业务增长最快的担保机构。

（二）担保人财务情况

根据宁夏中京联会计师事务所有限公司出具的宁中京联审字〔2019〕023 号审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，西部担保公司总资产为 678,844.92 万元，总负债为 165,762.31 万元，净资产为 513,082.61 万元。2018 年度，西部担保公司实现营业总收入 30,765.65 万元，净利润 17,406.25 万元。

（三）担保人资信情况

西部担保公司作为银川市政府控股的国有企业，具备较强的股东背景，且从多方面得到地方政府的大力支持，有利于公司各项业务的拓展。西部担保公司凭借地方国企背景和政府支持，自 2014 年正式营运以来取得了快速发展，担保人首创的“西担模式”获得了业内认可，凭借研发优势、保后监管优势和在银川市的数据资源优势形成了与银行差异化的风控体系，成立以来保持担保业务“零代偿”，公司在业务资源、融资渠道和成本、业务创新、风险控制等方面构建起很强的竞争优势；目前公司资产质量较好、负债率低、代偿能力强，2016 年，股东向公司共增资 20.60 亿元，公司资本实力大幅提升。经中证鹏元资信评估股份有限公司等综合评定，西部（银川）担保有限公司主体信用等级为 AA+。因此，担保人为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（四）担保人累计担保余额

截至 2018 年 12 月末，西部担保公司担保责任余额为 56.26 亿元，融资性担保放大倍数 0.95 倍。

（五）担保函主要内容

西部（银川）担保有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已出具西担保函〔2018〕9 号担保函，担保函主要内容：

1、被担保的债券种类、金额：被担保的债券为 7 年期的“2018 年银川高新技术产业开发区总公司企业债券”（以国家发改委最后批准期限为准），发行面额总计为不超过人民币 70,000 万元（含 70,000 万元）（以国家发改委最后批准金额为准）。债券的实际数额以发行人在经核准发行范围内实际发行的本期债券总额为准。

2、保证的方式：保证方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

3、保证范围：担保范围包括本期债券本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

4、保证的期间：就发行人发行的本期债券而言，担保人承担保证责任的期间自本期债券发行首日至本期债券到期日后二年止。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。

（六）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付债券本金和 / 或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债权相抵销。

（七）本期担保的合法合规性

西部（银川）担保有限公司出具担保函，对发行人本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。西部担保公司出具的担保函

对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本次债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本次债券担保人的资格和条件。

根据北京市盈科(银川)律师事务所出具的法律意见书，西部(银川)担保有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定。

第十四条 投资者权益保护

为有效保障本次债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人与本次债券债权人代理人开源证券股份有限公司签署了《2018年银川高新技术产业开发总公司企业债券之债权代理协议》、《2018年银川高新技术产业开发总公司企业债券持有人会议规则》。

一、债权代理协议

为保障债券持有人利益，发行人与开源证券股份有限公司签署《债权代理协议》。《债权代理协议》对债券持有人的权利和义务作出相关约定。

（一）债券持有人的权利和义务

依据《债权代理协议》，债券持有人行使以下权利和履行以下义务：

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得本次债券的利息、收回本金；
- 2、债券持有人对影响本次债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与公司的经营管理；
- 3、债券持有人对公司的经营状况不承担责任；
- 4、债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承；
- 5、债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督公司和债权代理人的有关行为；
- 6、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权；

7、债券持有人有权监督债权人并有权按照《债权代理协议》第六条规定的程序更换不合格的债权人；

8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利；

9、债券持有人应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议；

10、债券持有人和债权人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响公司的经营活动；

11、除法律法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外，不得要求公司提前偿付本次债券的本金和/或利息。

（二）债权代理人的职权和承诺

依据《债权代理协议》，债权人履行以下职权和承诺：

1、债权人应当按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务；

2、当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人；

3、预计发行人不能偿还债务时，要求发行人提供其他形式的担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施；

4、发行人不能偿还债务时，应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

5、债权人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担；

6、债权人代理人应按照《债权代理协议》、《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。债权人代理人应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实；

7、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权人代理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债权代理协议》第10.4款规定的方式将该通知或要求转发给发行人；

8、债权人代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本次债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益；

9、债权人代理人对与本次债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行《债权代理协议》项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务；

10、债权人代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行，但就其履行《债权代理协议》项下的职责和义务而聘请财务顾问和法律顾问等中介机构的情形除外；

11、债权人代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

二、债券持有人会议规则

为了保护本次债券全体持有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定制订债券持有人会议规则。

（一）出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

1、拟变更募集说明书的约定；

- 2、变更或解聘债权代理人；
- 3、当发生《债权代理协议》第七条约定之违约事件的情形；
- 4、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- 5、达到《募集说明书》或《国有土地使用权抵押协议》中约定的抵押资产变化条件的；
- 6、发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；
- 7、抵押资产发生灭失的；抵押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押的；对抵押资产价值发生重大不利影响的其他情形；
- 8、发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（二）下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- 1、发行人提议；
- 2、单独或合并持有本次债券 10% 以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；
- 3、债权代理人提议；
- 4、法律、法规规定的其他机构或人士。

三、募集资金专户监管情况

为保证本次债券募集资金按规定管理和使用，发行人在交通银行股份有限公司宁夏回族自治区分行、兴业银行股份有限公司银川分行、华夏银行股份有限公司银川分行、石嘴山银行股份有限公司、宁夏黄河农村商业银行股份有限公司、宁夏银行开发区支行、中信银行股份有限公司银川分行开立募集资金专户，将所有募集资金存入该账户，并由监管银行对发行人使用募集资金进行监管。

（一）募集资金专户的开立

1、《募集资金专户监管协议》签订之日起 30 个工作日内，发行人应在监管银行的营业机构为本次债券开设募集资金专户。

2、募集资金专户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。

3、募集资金专户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章。

4、监管银行应加强对募集资金专户内资金的监管，并按照《募集资金专户监管协议》的规定划转募集资金专户资金，确保资金安全，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

5、募集资金专户内的资金参照监管银行监管期间人民银行公布的同期活期利率计算利息，利息归发行人所有。

6、募集资金专户不得开通网上银行、电话银行、手机银行等所有电子交易渠道功能，不得开通通存通兑功能。

（二）募集资金的归集、使用及划拨

1、发行人应将本次债券的募集资金集中存放于募集资金专户内。发行人对本次债券募集资金款项的接收和支出活动，均必须通过上述募集资金专户进行。

2、在本次债券发行期限结束后，发行人应协助本次债券主承销商将发行人与主承销商约定的募集资金款项直接划付至发行人在监管银行开立的募集资金专户内。

3、募集资金专户内的资金必须严格用于本次债券《募集说明书》约定的用途，不得擅自变更资金用途，否则监管银行有权拒绝支付募集资金专户内的资金，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

4、监管银行根据发行人出具的划款指令及加盖有效预留印鉴的支付凭证进行募集资金专户内的资金划转。发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

5、监管银行根据发行人提供的资料仅对划款指令进行形式性审查。监管银行审查后认为符合《募集资金专户监管协议》约定的，将款项支付给发行人指定的收款人。

四、偿债资金专户监管情况

为了保证及时偿还本次债券本息，发行人在交通银行股份有限公司宁夏回族自治区分行、兴业银行股份有限公司银川分行、华夏银行股份有限公司银川分行、石嘴山银行股份有限公司、宁夏黄河农村商业银行股份有限公司、宁夏银行开发区支行、中信银行股份有限公司银川分行开立偿债资金专户，并将按《募集说明书》约定提取的偿债资金存入该账户，并由监管银行对发行人使用募集资金进行监管。

（一）偿债资金专户的开立

1、《偿债资金专户监管协议》签订之日起 30 个工作日内，发行人应在监管银行开设偿债资金专户。

2、偿债资金专户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。

3、偿债资金专户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章。

4、监管银行应加强对偿债资金专户的监管，并按照《偿债资金专户监管协议》的规定进行偿债资金专户中的资金划转，确保偿债资金专户中的资金安全，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

5、偿债资金专户内的资金参照监管银行监管期间中国人民银行公布的同期活期利率计算利息，利息归发行人所有。

6、偿债资金专户不得开通网上银行、电话银行、手机银行等所有电子交易渠道功能，不得开通通存通兑功能。

（二）偿债资金的提取

1、监管银行应在本次债券的付息日或兑付日 15 个工作日之前，向发行人发出书面划款通知。

2、发行人应在本次债券的付息日或兑付日 10 个工作日之前，提取偿债资金并划入偿债资金专户。

3、监管银行应在本次债券的付息日或兑付日 5 个工作日之前，将发行人的偿债资金提取情况以书面方式通知本次债券的债权代理人。

（三）偿债资金的划转

1、偿债资金专户内的资金在支付当期应付债券利息和本金以及银行结算费用前，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

2、发行人应在本次债券付息日或兑付日前 5 个工作日向监管银行发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令及有效支付凭证，监管银行应根据发行人的划款指令及支付凭证，在本次债券付息日或兑付日前 3 个工作日将当期应付的利息/本息划转至本次债券登记结算机构指定的账户。监管银行在完成划款工作后 2 个工作日内，应将有关结算凭证传真给发行人。

3、未经发行人书面同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置偿债专户中的资金，包括发行人有未付的银行结算手续费或发行人对监管银行存在其他负债时，监管银行

亦无权提取、划转、处置偿债专户中的资金，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

第十五条 风险与对策

一、与本次债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本次债券采用固定利率且期限较长，在本次债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本次债券的收益水平相对下降。

对策：本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本次债券发行结束后，发行人将积极争取申请在相关的证券交易场所上市交易，如获得批准或核准，将增强本次债券流动性，有利于投资者规避利率风险。

（二）偿债保障措施相关的风险

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，可能会对本次债券到期时的按时偿付造成一定的影响。

对策：发行人目前经营状况良好，预期其自身未来现金流可以满足本次债券本息兑付的要求，并且已为本次债券偿付制定了切实可行的偿付计划，通过建立一个多层次、互为补充的良性偿债机制，可提供充分可靠的资金来源用于还本付息。

此外，如果发行人在偿还本息时出现临时流动性不足的情况，公司仍可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构良好的合作关系，采取流动性支持贷款的方式来解决暂时的偿付困难。同时，本次债券已由西部（银川）担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证，将为本次债券的及时足额兑付提供有力的保障。

（三）流动性风险

由于本次债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次债券能够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。

对策：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本次债券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的申请，为投资者拓宽债券转让的渠道。另外，随着债券市场的发展，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减小。

（四）募投项目投资风险

发行人对本次债券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。但是由于项目总体投资规模较大、周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算。同时其他不可抗力等因素也可能影响到项目的建设及日后正常运营。

对策：本次发行募集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已由相关管理部门批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（五）违规使用债券资金的风险

本次债券募集资金 7 亿元人民币，其中 4.2 亿元用于银川高新技术产业基地项目，2.8 亿元用于补充发行人营运资金。发行人可能违规使用本次债券的募集资金，从而对本次债券还本付息产生影响。

对策：发行人聘请交通银行股份有限公司宁夏回族自治区分行、兴业银行股份有限公司银川分行、华夏银行股份有限公司银川分行、石嘴山银行股份有限公司、宁夏黄河农村商业银行股份有限公司、宁夏银行开发区支行、中信银行股份有限公司银川分行作为募集资金监管人，开立了募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人与募集资金监管人签订了《2018 年银川高新技术产业开发区总公司企业债券募集资金专户监管协议》，协议约定由发行人根据项目的建设进度和企业营运的需要提取募集资金。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经济周期风险

发行人从事的基础设施建设、园区业务的盈利能力与经济周期变化密切相关。如果出现宏观经济增速放缓、停止或者衰退，将有可能导致基础设施建设缩小规模，土地整理与开发业务盈利降低，可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本次债券的兑付。

对策：发行人从事的基础设施建设业务中，市政道路项目建设占有相当规模，此类项目具有较强的抗周期性的特点。此外，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。随着中国国民经济的快速增长和开发区经济发展水平的提高，发行人所在区域对基础设施的需求日益增长，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。

（二）产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设，园区等业务，该业务现阶段得到国家和当地政府的支持，但较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，从而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。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营和技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升发行人的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。

（三）发行人经营风险

发行人作为开发区管委会批准设立的国有平台公司，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。此外，基础设施建设项目开发依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的基础设施建设等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人今后将进一步加强与当地政府的沟通、协商，争取在政府的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高发行人整体运营能力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，

建立健全的公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。从长远来看，随着区域基础设施建设的不断推进和拓展，政府对公司的支持将进一步强化。

（四）发行人经营活动现金流量情况不佳

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -29,975.02 万元、-34,333.08 万元和 7,953.51 万元，销售商品和提供劳务收到的现金流量分别为 10,179.20 万元、4,295.66 万元和 63,073.85 万元。最近三年发行人经营活动产生的现金净流出较多，对债务的保障能力较弱；公司代建业务后续资本支出压力较大。

对策：2016 年度和 2017 年度，发行人经营活动产生现金流为负，主要是由于发行人业务规模不断增大，购买商品、接受劳务支付的现金较多导致发行人经营活动现金流出较多所致。发行人所承担的城市基础设施建设及园区建设项目开发资金投入较大，部分项目尚未完工，导致发行人经营活动产生的现金流出较大。2018 年度，由于销售商品、提供劳务收到的现金增加，导致经营活动产生的现金流量由净流出转为净流入。未来随着施工项目的完成，项目所实现收入将逐步到增加，发行人经营活动现金流量将得到更大程度改善。同时今后发行人将进一步加强现金流的管理，结合现金流现状，合理开展业务，提高资金利用效率，杜绝出现资金周转困难的局面。

（五）发行人存在关注类贷款记录

报告期内，根据发行人《企业信用报告》，截至 2018 年 9 月 5 日，发行人存在 11 笔已结清关注类贷款。

对策：根据 2018 年 9 月 5 日银川高新技术产业开发区总公司《企业信用报告》，发行人存在 11 笔已结清关注类贷款，上述主要为建设银行西城支行已结清贷款。上述贷款划分为关注类主要依据银行内

部对于政府融资平台贷款项目资产等级划分评估要求，综合考虑公司性质及业务模式，将发行人贷款列为关注类一级，非不良贷款。上述贷款均已正常还本付息。此外，目前发行人在各银行还本付息情况正常，无违约情况，不存在关注类贷款。

第十六条 信用评级

一、评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

二、评级结论

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）评级委员会审定，银川高新技术产业开发区总公司主体长期信用等级为AA，本次债券信用等级为AA+，该级别反映了本次债券安全性很高，违约风险很低。

三、评级报告摘要及跟踪评级安排

（一）评级报告摘要

中证鹏元对银川高新技术产业开发区总公司（以下简称“银川高新”或“公司”）本次拟发行总额不超过7亿元企业债券的评级结果为AA+。该等级的评定是考虑到公司作为银川经济技术开发区（以下简称“经开区”）投融资平台之一，代建收入具有较好持续性，且公司获得外部支持力度较大，同时西部（银川）担保有限公司（以下简称“西部担保”）为本次债券提供的保证担保有效提升了本次债券的信用水平；但中证鹏元也关注到公司资产流动性较弱；主要在建项目尚需投资较多，存在较大的资金支出压力和一定或有负债等风险因素。

1、主要优势及机遇

（1）公司代建收入具有较好持续性。公司主要承担经开区内的基础设施建设、国有资产经营等任务，截至2018年末，公司代建项目总投资31.38亿元，业务量较为充足，未来仍可取得较好的代建收入。

（2）公司获得的外部支持力度较大。2016-2018年公司收到政府补助合计2.16亿元，2017-2018年股东银川经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）对公司分别增加资本性投入1.83亿元、6.80

亿元，增强了公司的资本实力和盈利能力。（3）第三方保证担保有效提升了本次债券的信用水平。西部担保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，经中证鹏元综合评定，西部担保主体长期信用等级为AA+，其为本次债券提供的保证担保有效提升了本期债券信用水平。

2、主要风险及挑战

（1）公司资产以道路、厂房等开发产品为主，资产流动性较弱。2018年末公司存货中开发产品为49.01亿元，占总资产的66.94%，开发产品以道路、厂房等为主，变现能力不佳，资产流动性较弱。

（2）公司主要在建项目尚需投资较多，存在较大的资金支出压力。截至2018年末公司主要在建项目（包括本次债券募投项目）合计尚需投资28.48亿元，公司存在较大的资金支出压力。

（3）公司对外担保存在一定的或有负债风险。截至2018年12月31日，公司对外担保合计为8,563.75万元，占2018年末净资产的2.64%，对外担保对象均为民营企业，且均未设置反担保措施，公司存在一定的或有负债风险。

（二）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《银川高新技术产业开发区总公司2019年企业债券信用评级报告》出具之日起，当发生可能影响该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。

第十七条 法律意见

本次债券的发行人律师北京市盈科（银川）律师事务所出具法律意见书。北京市盈科（银川）律师事务所认为：

（一）发行人已就本次债券发行履行了法律和《企业法人组织章程》规定的内部审核程序，已获得必需的批准和授权。截至本法律意见书出具日，发行人本次发行已获得国家发展和改革委员会对本次债券发行方案的核准。

（二）发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的全民所有制企业，不存在根据法律、法规、规范性文件和《企业法人组织章程》的规定应予终止的情形；发行人依法具备本次发行的主体资格。

（三）发行人本次发行已具备现行法律、法规和规范性文件规定的申请发行企业债券的实质条件。

（四）发行人不存在持续经营的法律障碍，能够独立运营。

（五）发行人已聘请具有从事企业债券发行业务资格的会计师事务所对发行人进行审计。

（六）发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的评级机构对本次债券进行信用评级。

（七）发行人已聘请具有企业债券承销资格的证券经营机构承销本次债券。

（八）发行人已聘请具有担保主体资格的担保机构为本次债券发行提供担保，发行人为本次债券发行取得保证担保符合《管理办法》、《担保法》等相关规定；《担保函》的内容合法、有效。

（九）发行人本次发行募集资金拟投资的项目已经取得了相关政府部门的批准，发行人本次发行募集资金拟投资的项目符合国家产业

政策和行业发展规划；本次债券募集资金用途符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十）发行人最近三年不存在违法和重大违规行为。

（十一）发行人编制的《募集说明书》在重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险，引用法律意见书的内容适当。

（十二）本次债券的《承销协议》、《债权代理协议》、《偿债资金监管协议》、《募集资金监管协议》及《债券持有人会议规则》等法律文件内容合法有效，对相关方均具有法律约束效力。

综上所述，北京市盈科（银川）律师事务所律师认为，发行人符合《证券法》、《企业法》、《管理条例》等法律、法规、规范性文件规定的企业债券发行的条件；发行人不存在影响本次债券发行的违法违规行为；发行人《募集说明书》及其摘要引用法律意见书内容适当；发行人本次债券发行已履行了现阶段必要的法律程序并已获得国家发改委对本次债券发行方案的核准。

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，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、流动性安排

本次债券发行结束后1个月内，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。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- 1、国家有关部门对本次债券发行的批准文件
- 2、《2019 年银川高新技术产业开发总公司企业债券募集说明书》
- 3、发行人 2016 年-2018 年经审计的财务报告
- 4、中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告
- 5、北京市盈科（银川）律师事务所为本次债券出具的法律意见书
- 6、《2018 年银川高新技术产业开发总公司企业债券募集资金专户监管协议》
- 7、《2018 年银川高新技术产业开发总公司企业债券偿债资金专户监管协议》
- 8、《2018 年银川高新技术产业开发总公司企业债券之债权代理协议》附《债券持有人会议规则》

二、查询地址

（一）本次债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会：www.sdpc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

（二）投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件：

1、发行人：银川高新技术产业开发区总公司

联系人：包丽平

联系地址：银川市金凤区宁安大街 1 号写字楼二楼

联系电话：0951-5616703

传真：0951-5616701

邮政编码：641100

2、主承销商：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系人：张茜、石丝丝

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

附表一：2019年银川高新技术产业开发区总公司企业债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	网点地址	联系人	联系电话
1	开源证券股份有限公司▲	主承销商	北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层	唱英霞	010-58080603
2	财富证券有限责任公司	分销商	湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层	向汝婷	0731-88954704

注：标注“▲”的发行网点，表示该承销商的销售网点可以销售在上海证券交易所公开方式发行的本次债券。

附表二：2016年末至2018年末发行人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
流动资产：			
货币资金	472,537,156.73	280,820,856.75	362,576,588.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据及应收账款	516,829,312.11	536,522,079.18	6,848,886.13
预付款项	421,247,913.16	334,591,792.96	329,217,606.50
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	149,745,199.25	97,921,838.59	87,010,448.06
存货	5,487,997,815.75	4,869,801,243.02	4,807,432,147.18
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	3,188,185.27	3,263,366.51	-
流动资产合计	7,051,545,582.27	6,122,921,177.01	5,593,085,676.37
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	34,052,300.00	34,052,300.00	36,302,300.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	57,761,611.03	48,414,137.00	51,240,455.00
固定资产	74,862,779.57	98,362,371.31	103,128,433.85
在建工程	80,064,255.04	71,892,581.39	72,467,138.62
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	23,253,784.42	37,502,669.04	38,264,721.36
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	377,632.50	690,422.35	106,875.00
递延所得税资产	-	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	270,372,362.56	290,914,481.09	301,509,923.83
资产总计	7,321,917,944.83	6,413,835,658.10	5,894,595,600.20

附表二：2016年末至2018年末发行人经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据及应付账款	65,839,284.48	117,129,377.00	145,800,845.00
预收款项	137,232,737.01	20,513,306.88	19,790,538.90
应付职工薪酬	167,685.48	83,757.99	11,500.09
应交税费	89,573,685.39	92,666,065.69	69,731,887.99
其他应付款	3,025,784,207.94	2,480,927,313.49	2,234,128,540.47
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	39,200,000.00	132,000,000.00	178,100,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	3,357,797,600.30	2,843,319,821.05	2,647,563,312.45
非流动负债：			
长期借款	718,780,199.00	520,980,199.00	311,419,248.25
应付债券	-	556,181,250.00	675,300,000.00
长期应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	718,780,199.00	1,077,161,449.00	986,719,248.25
负债合计	4,076,577,799.30	3,920,481,270.05	3,634,282,560.70
所有者权益：			
实收资本	42,050,000.00	42,050,000.00	42,050,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	2,599,826,555.45	1,919,826,555.45	1,736,443,755.45
减：库存股	-	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	67,579,748.53	60,713,043.21	57,638,809.22
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	535,883,841.55	470,764,789.39	424,180,474.83
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司所有者 权益合计	3,245,340,145.53	2,493,354,388.05	2,260,313,039.50
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	3,245,340,145.53	2,493,354,388.05	2,260,313,039.50
负债和所有者权益总 计	7,321,917,944.83	6,413,835,658.10	5,894,595,600.20

附表三：2016年度至2018年度发行人经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	456,082,945.45	561,074,813.61	30,326,226.64
减：营业成本	389,578,596.85	488,280,212.50	7,611,728.22
税金及附加	39,043,434.05	23,265,691.43	3,384,371.25
销售费用	-	-	-
管理费用	38,473,996.03	36,707,008.32	50,153,373.32
财务费用	-666,146.35	-2,052,364.32	-779,617.92
其中：利息费用			
利息收入	683,418.83	2,073,803.29	798,423.88
资产减值损失	5,504,485.00	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	1,680.05	416,782.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-106,507.19
其他收益	97,662,612.33	50,670,573.50	67,419,500.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	81,811,192.20	65,546,519.23	37,686,147.04
加：营业外收入	136,500.00	296,527.39	2,391,425.14
减：营业外支出	2,251,652.78	9,823,613.39	2,757,400.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	79,696,039.42	56,019,433.23	37,320,171.84
减：所得税费用	7,710,281.94	6,360,884.68	17,527.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	71,985,757.48	49,658,548.55	37,302,644.26
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”填列）	71,985,757.48	49,658,548.55	37,302,644.26
2、终止经营净利润（净亏损以“-”填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
1、少数股东损益	-	-	-
2、归属于母公司股东的净利润	71,985,757.48	49,658,548.55	37,302,644.26

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
3、其他	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-
6、其他	-	-	-
六、综合收益总额	71,985,757.48	49,658,548.55	37,302,644.26
归属于母公司股东的综合收益总额	71,985,757.48	49,658,548.55	37,302,644.26
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

附表四：2016 年度至 2018 年度发行人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
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	630,738,460.47	42,956,632.95	101,792,021.53
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	98,488,748.81	53,000,849.17	72,989,494.64
经营活动现金流入小计	729,227,209.28	95,957,482.12	174,781,516.17
购买商品、接受劳务支付的现金	574,174,175.51	358,750,080.38	435,948,694.80
支付给职工以及为职工支付的现金	17,992,655.03	16,369,738.17	11,903,539.38
支付的各项税费	40,865,362.76	49,691,139.30	13,656,180.75
支付其他与经营活动有关的现金	16,659,867.20	14,477,278.69	13,023,316.13
经营活动现金流出小计	649,692,060.50	439,288,236.54	474,531,731.06
经营活动产生的现金流量净额	79,535,148.78	-343,330,754.42	-299,750,214.89
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	2,250,000.00	3,000,000.00
取得投资收益收到的现金	-	1,680.05	416,782.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	2,251,680.05	3,416,782.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	624,810.00	1,696,721.84	48,320.00
投资支付的现金	-	-	2,250,000.00
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	624,810.00	1,696,721.84	2,298,320.00
投资活动产生的现金流量净额	-624,810.00	554,958.21	1,118,462.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	680,000,000.00	183,382,800.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	250,000,000.00	371,660,950.75	162,319,248.25
发行债券收到的现金	-	-	-

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	930,000,000.00	555,043,750.75	162,319,248.25
偿还债务支付的现金	705,000,000.00	207,200,000.00	56,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,194,038.80	86,823,686.28	68,960,317.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	24,000,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	817,194,038.80	294,023,686.28	124,960,317.86
筹资活动产生的现金流量净额	112,805,961.20	261,020,064.47	37,358,930.39
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	191,716,299.98	-81,755,731.74	-261,272,822.04
加：期初现金及现金等价物余额	280,820,856.75	362,576,588.49	623,849,410.53
六、期末现金及现金等价物余额	472,537,156.73	280,820,856.75	362,576,588.49

附表五：2018年末担保人经审计的资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资产：		
货币资金	268,785,186.30	235,441,596.69
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	166,000,000.00	186,000,000.00
存出担保保证金	-	-
衍生金融资产	-	-
买入返售金融资产	-	-
划分为持有待售的资产	-	-
预付账款	40,000.00	582,514.16
应收利息	377,919,094.18	166,685,284.47
应收保费	23,616,084.64	13,538,813.00
其他应收款	3,512,153,736.34	1,958,043,294.00
应收代位追偿款	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保未到期责任准备金	-	-
应收分保担保赔偿准备金	-	-
委托贷款	-	1,490,000,000.00
定期存款	-	-
可供出售金融资产	2,436,868,827.90	1,870,000,000.00
持有至到期投资	-	-
长期股权投资	500,000.00	500,000.00
存出资本保证金	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	1,948,735.65	3,777,901.84
无形资产	600,551.33	585,993.90
长期待摊费用	16,981.13	-
递延所得税资产	-	-
其他资产	-	-
资产总计	6,788,449,197.47	5,925,155,398.06
负债与所有者（或股东）权益		
负债：		
短期借款	-	-

项目	期末余额	期初余额
拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
预收保费	6,150,000.00	16,130,000.00
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
应付职工薪酬	874,610.90	3,277,483.74
应交税费	240,030,047.49	182,318,571.99
其他应付款	1,043,964,340.74	1,002,329,094.43
应付赔付款	-	-
未到期责任准备金	25,380,757.06	40,313,522.74
担保赔偿准备金	184,69,258.96	135,856,908.57
长期借款	-	-
应付债券	-	-
专项应付款	156,120,586.10	153,766,179.50
递延所得税负债	-	-
其他负债	333,460.63	400,000.00
负债合计	1,657,623,061.88	1,534,391,760.97
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,587,000,000.00	4,020,000,000.00
资本公积	200,000,000.00	100,000,000.00
其中：担保扶持基金	-	-
减：库存股	-	-
盈余公积	75,341,244.86	57,934,995.01
一般风险准备	-	-
未分配利润	268,484,890.73	212,828,642.08
所有者（或股东）权益合计	5,130,826,135.59	4,390,763,637.09
负债和所有者（或股东）权益总计	6,788,449,197.47	5,925,155,398.06

附表六：2018年度担保人经审计的利润表

单位：元

项目	本年金额	上年金额
一、营业收入	307,656,503.42	404,342,939.14
已赚保费	59,629,919.34	95,398,393.30
担保业务收入	44,697,153.66	95,447,161.21
其中：分保费收入	-	-
减：分出保费	-	-
提取未到期责任准备金	-14,932,765.68	48,767.91
投资收益	83,646,244.21	205,873,850.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
公允价值变动损益	-	-
汇兑损益	-	-
其他收益	-	-
其他业务收入	164,380,339.87	103,070,695.53
二、营业支出	75,017,590.82	99,193,392.29
退保费	-	-
赔付支出	-	-
减：摊回赔付支出	-	-
提取担保赔偿准备金	48,912,350.39	49,950,081.57
减：摊回担保赔偿准备金	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	2,122,072.37	2,424,317.67
手续费及佣金支出	-	-
业务及管理费	23,962,654.38	45,818,993.05
减：摊回分保费用	-	-
其他业务成本	20,513.68	-
资产减值损失	-	1,000,000.00
三、营业利润	232,638,912.60	305,149,546.85
加：营业外收入	797,539.37	300,219.28
减：营业外支出	1,353,120.64	300,049.84
四、利润总额	232,083,331.33	305,149,716.29
减：所得税费用	58,020,832.83	58,685,608.03
五、净利润	174,062,498.50	246,464,108.26
持续经营损益	174,062,498.50	246,464,108.26

项目	本年金额	上年金额
终止经营损益	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）以后不能分类进损益的其他综合（损失）/收益	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	174,062,498.50	246,464,108.26
八、每股收益	-	-
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-

附表七：2018年度担保人经审计的现金流量表

单位：元

项目	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		
收到原担保合同保费取得的现金	29,593,933.33	118,345,050.67
收到再担保业务现金净额	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	737,930,611.88	1,560,527,411.37
经营活动现金流入小计	767,524,545.21	1,678,872,462.04
购买商品、接受劳务所支付的现金	-	-
支付原担保合同保费取得的现金	-	-
支付手续费及佣金的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	19,997,499.77	27,922,121.53
支付的各项税费	18,908,238.83	6,517,898.20
支付其他与经营活动有关的现金	2,257,504,276.12	2,278,292,210.04
经营活动现金流出小计	2,296,410,014.72	2,312,732,229.77
经营活动现金流量净额	-1,528,885,469.51	-633,859,767.73
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	1,266,000,000.00	2,071,000,000.00
取得投资收益收到的现金	8,174,546.09	370,976,392.24
收到其他与投资活动有关的现金	1,532,848,708.33	22,505,208.34
投资活动现金流入小计	2,807,023,254.42	2,464,481,600.58
投资支付的现金	1,812,868,827.90	1,197,500,000.00
贷款净增加额	-	1,490,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	279,750.00	812,900.86
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	1,813,148,577.90	2,688,312,900.86
投资活动现金流量净额	993,874,676.52	-223,831,300.28
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	567,000,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	102,357,344.00	1,154,006,087.14
筹资活动现金流入小计	669,357,344.00	1,154,006,087.14
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利，利润或偿付利息支付的现金	101,000,000.00	201,555,555.56

项目	本年金额	上年金额
支付其他与筹资活动有关的现金	2,961.40	9,802,215.80
筹资活动现金流出小计	101,002,961.40	211,357,771.36
筹资活动现金流量净额	568,354,382.60	942,648,315.78
四、汇率变动对现金和现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加/减少	33,343,589.61	84,957,247.77
加：期初现金及现金等价物余额	235,441,596.69	150,484,348.92
六、期末现金及现金等价物余额	268,785,186.30	235,441,596.69