

重要提示：本募集说明书全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定。发行人愿就本募集说明书内容的真实性、准确性和完整性承担责任，确认截至本募集说明书封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

2019 年张家口建设发展集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人

张家口建设发展集团有限公司

（住所：张家口市桥西区西坝岗路 1 号）

主承销商、簿记管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二零一九年九月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人董事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。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

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期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《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《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

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

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年张家口建设发展集团有限公司公司债券（简称“19 张建发”）。

（二）发行总额：不超过 8 亿元。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，

基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后 5 期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

（七）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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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）。

（八）认购托管：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（九）信用级别：经联合资信评估有限公司评定，发行人的主体

长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AAA。

（十）信用安排：本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十一）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

目录

声明及提示.....	1
目录.....	5
释义.....	6
第一条 债券发行依据.....	9
第二条 本期债券发行的有关机构.....	10
第三条 发行概要.....	15
第四条 认购与托管.....	18
第五条 债券发行网点.....	20
第六条 认购人承诺.....	21
第七条 债券本息兑付办法.....	23
第八条 发行人基本情况.....	25
第九条 发行人业务情况.....	54
第十条 发行人财务情况.....	84
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	132
第十二条 募集资金用途.....	134
第十三条 偿债保障措施.....	145
第十四条 风险与对策.....	175
第十五条 信用评级.....	186
第十六条 投资人保护条款.....	189
第十七条 法律意见.....	207
第十八条 其他应说明的事项.....	214
第十九条 备查文件.....	215

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/张建发集团	指	张家口建设发展集团有限公司
本期债券	指	发行总额为不超过人民币 8 亿元的 2019 年张家口建设发展集团有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年张家口建设发展集团有限公司公司债券募集说明书》
申购区间和投资者申购提示性说明	指	《2019 年张家口建设发展集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为中信建投证券股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2018 年张家口建设发展集团有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规

		定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
中央国债登记公司	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。
偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人/张家口银行	指	张家口银行股份有限公司
债权代理人/监管银行	指	张家口银行股份有限公司
债券持有人	指	持有 2019 年张家口建设发展集团有限公司公司债券的投资者
担保人/中债增进	指	中债信用增进投资股份有限公司
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《张家口建设发展集团有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《张家口建设发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
偿债资金专户监管协议	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《2018 年张家口建设发展集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。
募集资金托管账户监管协议	指	发行人与募集资金托管账户监管人签订的《张家口建设发展集团有限公司公司债券募集资金监管账户监管协议》
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括我国法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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)

计息年度 指 本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止

元 指 如无特别说明，指人民币元

近三年 指 2016 年、2017 年及 2018 年

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕121 号文件批准公开发行。

2018 年 7 月 4 日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请投资人批准。

2018 年 7 月 11 日，发行人股东张家口市国有资产监督管理委员会出具《关于同意张家口建设发展集团有限公司申请发行不超过 8 亿元公司债券的批复》（张国资字[2018]95 号），同意发行人申请发行本期债券并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：张家口建设发展集团有限公司

住所：张家口市桥西区西坝岗路 1 号

法定代表人：孙强

联系人：邓艳红

联系地址：张家口市桥西区西坝岗路 1 号

联系电话：0313-5901979

传真：0313-5905700

邮政编码：075000

二、承销团

（一）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

经办人员：谢常刚、赵业、李振、张海虹

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85130421、010-86451099

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）分销商：

1、公司名称：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融

大厦 16/22/23 楼

法定代表人：刘化军

联系人：蒋方怡然

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际

金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

2、公司名称：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李玮

住所：济南市市中区经七路 86 号

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦
五层

联系人：熊双

电话：010-59013826

传真：010-59013900

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人员：毕远哲、李皓

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：蒋锋

经办人员：段东兴

办公地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

法定代表人：石文先

经办人员：耿志新

办公地址：北京朝阳区工体北路甲 2 号盈科中心 A 栋 25 层

联系电话：18910775836

传真：010-88217272

邮政编码：100027

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

经办人员：闫蓉、楚方媛

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

联系电话：010-85679696-8789

传真：010-85679228

邮编：100022

七、发行人律师：河北隆业律师事务所

住所：河北省张家口市桥东区胜利北路 30 号平安办公大厦七层

负责人：艾连庆

联系地址：河北省张家口市桥东区胜利北路 30 号平安办公大厦七层 708 室

联系人：李倩

联系电话：13393330161

传真：03138082466

邮政编码：075000

八、担保人：中债信用增进投资股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 4 号金益大厦 5-7 层

法定代表人：谢多

联系人：乔羽

电话：010-88004537

传真：010-88007610

邮政编码：100045

九、债权代理人/偿债资金专户监管人/募集资金监管账户监管人：

张家口银行股份有限公司

住所：张家口市桥东区胜利北路 51 号

负责人：梅爱斌

联系地址：张家口市桥东区工业路 29 号张家口银行股份有限公司

宝善街支行

联系人：李虎斌

联系电话：13831369815

传真：0313-2135611

邮编：075000

第三条 发行概要

一、**发行人：**张家口建设发展集团有限公司。

二、**债券名称：**2019 年张家口建设发展集团有限公司公司债券（简称“19 张建发”）。

三、**发行总额：**不超过 8 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后 5 期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

1,000 元。

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

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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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：本期债券的簿记建档日为 2019 年 10 月 11 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 10 月 12 日。

十二、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2019 年 10 月 15 日止。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 10 月 15 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限自 2019 年 10 月 15 日起至 2026 年 10 月 14 日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 10 月 15 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：本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 10 月 15 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：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

十八、认购托管：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十九、承销方式：本期债券由主承销商中信建投证券股份有限公司，分销商申港证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司组成的承销团以余额包销的方式进行承销。

二十、信用级别：经联合资信评估有限公司评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AAA。

二十一、信用安排：本期债券由中债信用增进投资股份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：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间和投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2019年张家口建设发展集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本期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部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在

发行期间与本期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、经办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期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所协议发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则；

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

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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；

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的合法变更在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

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

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

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

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

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

（五）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息 1 次, 最后 5 期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 10 月 15 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)。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券的本金在 2022 年至 2026 年分期兑付, 自本期债券存续期第 3 年末起, 逐年分别按照发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例兑付债券本金。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位, 小于分的金额忽略不计)。

本期债券本金的兑付日为2022年至2026年每年的10月15日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二) 未上市债券本金的兑付通过托管机构和其他有关机构办理;已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在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：张家口建设发展集团有限公司

成立日期：2008 年 3 月 5 日

注册资本：58,393.77 万元

法定代表人：孙强

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：张家口市桥西区西坝岗路 1 号

经营范围：城市基础设施建设工程的投资、开发、建设。荒山造林项目、森林经营和管护项目、污水处理及其再生利用项目、城市垃圾处理服务项目、太阳能、风能、生物质能项目、旅游资源项目的开发；工程项目管理服务，物业服务；建筑工程设计；环保新能源设备制造、销售；农业项目开发建设；农产品初加工；房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

张家口建设发展集团有限公司是张家口市市属大型国有企业，前身为张家口市城建开发投资有限责任公司，成立于 2008 年 3 月 5 日。发行人主要负责张家口市重点功能区的开发与经营管理，业务范围涉及房地产建筑、装备制造、市政服务、工程服务、能源环保、旅游文化、健康医疗、水务环境、现代农业、园区开发等多个板块。自成立以来，发行人承担着张家口市重大项目的建设与管理任务，为张家口市发展经济、改善企业经营效率、提高人民生活水平发挥了

重要作用。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为 1,467,707.98 万元，总负债为 1,057,454.01 万元，所有者权益合计 410,253.97 万元。2018 年度，公司实现营业总收入 52,294.83 万元，实现净利润 8,064.47 万元，公司连续三年盈利，三年平均净利润为 10,624.22 万元。

二、历史沿革

张家口建设发展集团有限公司前身为张家口市城建开发投资有限责任公司，张家口市城建开发投资有限责任公司系张家口市建设局依据《张家口市人民政府关于成立城建开发投资有限责任公司的批复》（政字[2007]14 号）组建的有限责任公司，2008 年 3 月 5 日，经张家口市工商行政管理局登记核准，发行人取得了注册号为 130700000002345 的《企业法人营业执照》（现注册号为：9113070067207722XR）。公司设立时注册资本为人民币 1,000 万元。已全部通过货币方式缴纳，并已经张家口鑫正会计师事务所有限责任公司出具的张鑫验报字（2007）第 128 号《验资报告》验证确认。

2009 年 3 月，公司申请增加注册资本 15,000 万元，由张家口市住房和城乡建设局于 2009 年 3 月 27 日缴付，增资后公司注册资本变更为 16,000 万元。追加部分由国有资产管理部門委托张家口市建设局出资，该出资业经张家口华中会计师事务所出具的张华中会验字（2009）第 018 号《验资报告》验证确认。

2009 年 4 月，根据张家口市人民政府《关于组建张家口市城建开发投资集团有限责任公司的批复》（政字[2009]16 号），原张家口市

城建开发投资有限责任公司名称变更为张家口市城建开发投资集团有限责任公司。

2009 年 4 月，经张家口市政府主管部门批准，国有资产管理部門同意，董事会研究，公司注册资本由 16,000 万增至 51,000 万元，追加部分由国有资产管理部門委托张家口市建设局出资。以上出资业经张家口华中会计师事务所出具的张华中会验字(2009)第 023 号《验资报告》验证确认。

2010 年 11 月 23 日，张家口市人民政府出具《关于变更张家口市城建开发投资集团有限责任公司名称的批复》(张政字[2010]193 号)，经市政府研究，同意该公司名称由“张家口市城建开发投资集团有限责任公司”变更为“张家口建设发展集团有限公司”。2011 年 3 月，张家口市工商行政管理局出具《准予变更登记通知书》(张住)登记内变字[2011]第 S-22 号)，公司名称变更为张家口建设发展集团有限公司。

2013 年 10 月，发行人对出资人名称由张家口市建设局变更为张家口市住房和城乡建设局进行变更登记。

2017 年 3 月，根据《张家口市人民政府关于授权市国资委对有关企业履行国有资产出资人职责的通知》，发行人出资人由张家口市住房和城乡建设局变更为张家口市国有资产监督管理委员会。

2018 年 7 月，张家口市国有资产监督管理委员会对发行人进行增资，增资后注册资本变更为 56,362 万元。

2018 年 7 月 31 日，发行人取得张家口市工商行政管理局发放的三

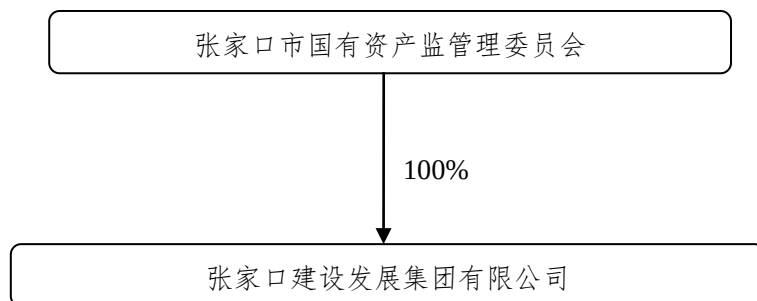
证合一营业执照，统一社会信用代码为 9113070067207722XR，注册地址为张家口市桥西区西坝岗路 1 号，法定代表人为孙强。

2018 年 9 月，张家口市财政局以注册资本金的形式拨付本公司 100 万元；2018 年 12 月 29 日，张家口市财政局以注册资本金的形式拨付本公司 1,931.77 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司实收资本 58,393.77 万元。

三、股东情况

截至本期债券募集说明书签署日，张家口市国有资产监督管理委员会是发行人的唯一股东。发行人的实际控制人为张家口市国有资产监督管理委员会。

图：截至本期债券募集说明书签署日发行人股权结构图



张家口市国资委主要负责企业国有资产基础管理，贯彻落实国家、河北省有关国有资产管理的法律法规，起草张家口市企业国有资产管理的有关政策和制度，并检查其执行情况；负责企业国有资产产权管理行政执法工作；指导推进国有企业的改革和重组；推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构；推进国有经济结构和布局的战略性调整；参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，负责组织监管企业上交国有资本收益；按照优化国有经济布局要求，

遵照有关规定，负责国有资本经营预算编制和执行工作；建立和完善国有资产保值增值指标体系，通过统计、稽核等方式对企业的国有资产保值增值情况进行监管，拟定考核标准；负责监管企业工资分配管理工作，制定监管企业负责人收入分配政策并组织实施；代表张家口市政府向监管企业派出监事会，审核监事会向市政府提交的监督检查报告，负责监事会的日常管理工作；依照法定程序对监管企业负责人进行任免、考核，并根据经营业绩进行奖惩；依法对张家口市县区属国有资产管理工作进行指导和监督等相关工作。

截至本期债券募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人为按照《公司法》成立的国有独资公司，根据《公司法》制定了《公司章程》，建立由出资人、董事会、监事会和高级管理层构成的公司治理结构。

1、出资人（股东）

本公司为国有独资公司，不设股东会，张家口市国资委履行出资人职责，行使如下权利：

（1）委派和更换董事、监事、总经理及高层经理人员；指定和更换公司董事长、副董事长和监事会主席；任免或选聘公司高级管理人员；

(2) 了解公司经营状况和财务状况，决定公司的战略发展规划或经营方针；

(3) 审批公司重大事项的报告，批准公司重大投融资计划；

(4) 审批董事会和监事会的工作报告；

(5) 审批公司的年度财务预算方案、决算方案，以及公司的利润分配方案和亏损弥补方案；

(6) 对公司增加或减少注册资本做出决定；

(7) 对公司发行债券做出决定；

(8) 对公司合并、分立、解散、清算、申请破产或变更公司形式进行审核，并报有关部门批准；

(9) 制定、修改公司章程或批准由董事会制定、修改的公司章程草案；

(10) 建立公司业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；

(11) 法律、法规和市人民政府规定的其他职权。

2、董事会

《公司章程》规定董事会成员为 8 人，由张家口市国资委委派产生，设董事长 1 名，董事 7 名。董事长由张家口市国资委从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

(1) 执行主管部门的决定，并向其报告工作；

(2) 制定本公司章程的修改方案；

- (3) 决定本公司投资方案和经营计划；
- (4) 制定本公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制定本公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定本公司增加或者减少注册资本方案，以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定本公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定本公司内部管理机构设置；
- (9) 提名聘任或解聘部门负责人；
- (10) 批准本公司员工薪酬方案；
- (11) 制定本公司的管理制度；
- (12) 听取本公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (13) 履行法律、法规和本章程授予的其他职权。

3、监事会

本公司设监事会，由 3 人组成，其中监事会主席 1 名，监事 2 名。监事由主管部门委派或者更换，职工监事由职工代表大会选举产生或更换，监事会主席从监事会成员中指定。公司监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。公司的监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行本公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董

事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时董事会；

(5) 发现公司经营情况异常，可以进行检查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、高级管理层

本公司设总经理 1 名、副总经理 2 名，总工程师 1 名、总经理助理 3 名，为公司高级管理人员。本公司总经理、副总经理、总工程师等高级管理人员的人选由主管部门聘任或解聘。

总经理任期 3 年，连聘可以连任，行使以下职权：

(1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；

(2) 主持公司的生产经营管理工作；

(3) 组织实施本公司年度经营计划和投资方案；

(4) 拟定本公司重大投融资、资本运营方案；

(5) 拟定本公司战略发展规划和年度经营计划；

(6) 拟定本公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；

(7) 拟定本公司内部管理结构设置方案；

(8) 拟定本公司的管理制度；

(9) 制定本公司的具体规章；

(10) 提请聘任或解聘本公司部门负责人；

(11) 决定聘任和解聘除应由出资人及董事会聘任或解聘以外的

管理人员；

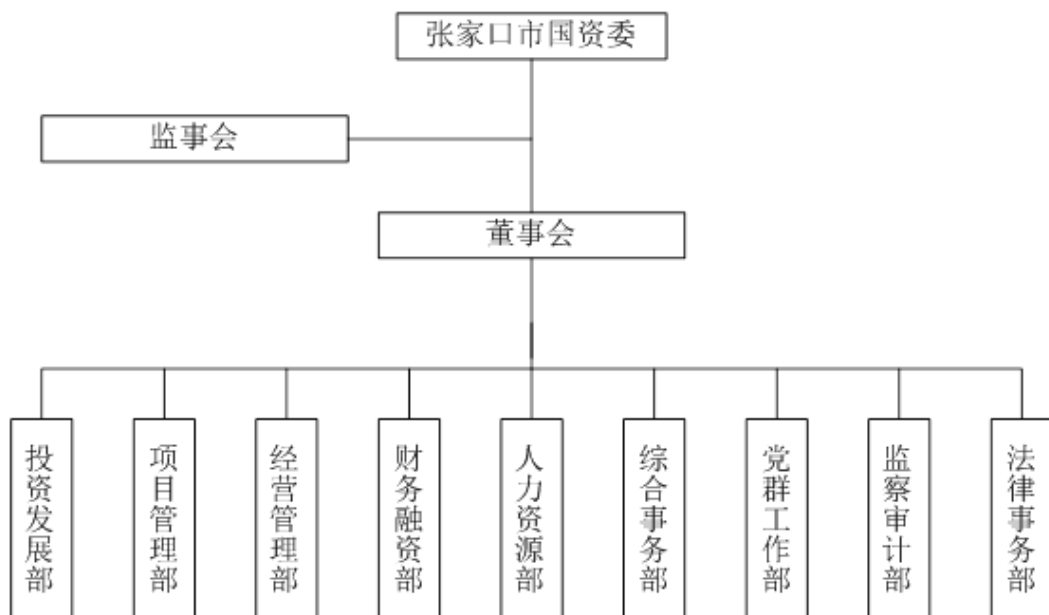
(12) 根据董事会或董事长的委托，代表本公司签署合同等法律文件或其他业务文件；

(13) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构

公司实行董事会领导下的总经理负责制。董事会是公司的经营决策和管理机构，公司经理层是公司行政的执行机构，内设九个部门，即投资发展部、项目管理部、经营管理部、财务融资部、人力资源部、综合事务部、党群工作部、监察审计部和法律事务部。截至本募集说明书签署日，发行人组织机构图如下：

图：截至本期债券募集说明书载明日发行人组织结构图



各部门具体职能如下：

1、投资发展部

投资发展部主要负责统一拟定集团战略规划，并组织推进战略实

施，指明集团未来的发展方向以保证集团发展目标的实现；开展投资项目研究与项目前期管理，为集团获得更多的投资机会并保证项目前期工作的顺利开展。具体职责包括：行业研究、战略管理、投资项目研究与计划管理和项目前期管理等。

2、项目管理部

项目管理部主要负责建设项目的实施管理工作，通过对项目的质量、安全、进度、合同、招投标以及建设程序工作的监控，确保建设项目的实施符合相关规范、法律法规、程序及集团公司的要求。具体职责包括：计划进度、质量与安全文明施工、合同管理、建设程序、工程统计与档案、项目验收和项目考核等。

3、经营管理部

经营管理部主要负责集团及子公司的经营管理工作，通过制定经营计划和相应的考核管理体系等工作，保证集团经营目标的顺利实现。具体职责包括：经营计划、制度管理、督导检查、考核管理、资产管理、基建和技改投资和经营信息与统计分析等。

4、财务融资部

财务融资部主要负责集团财务管理体系的建立，对子公司财务进行有效监管，实现集团公司的财务目标，为公司的业务开展、经营运作与管理提供财务支持。具体职责包括：财务管理制度体系建设、资金管理、筹融资管理、预算管理、会计核算、资产管理、财务监督与管理、税务缴纳与筹划、财务决算、财务报表及分析、投资项目和代建工程的成本管理、估算及评估、财务信息系统管理和会计档案管理

等。

5、人力资源部

人力资源部主要负责集人力资源规划、招聘、培训以及人员配置和考核、激励、开发等人力资源工作，使得人尽其才、才尽其用，保障员工的高绩效水平，不断提升员工技能与能力，为集团业务开展及未来发展提供充足的人力资源保障。具体职责包括：人力资源规划、组织机构管理、人员配置、薪酬激励、绩效管理、人力资源开发和人事管理等。

6、综合事务部

综合事务部主要负责为集团日常行政后勤提供保障，搞好综合协调及法务和企业文化工作，为集团各项工作顺利有序的进行提供有力的支持与保障。具体职责包括：制度建设、督察催办、文秘机要、会务接待、档案管理、行政后勤、法律事务工作、信息化建设、企业文化建设和信访维稳等。

7、党群工作部

党群工作部主要负责建立和完善党和工会组织，落实党建、思想政治教育 and 群众工作，为企业长期稳定发展奠定思想基础。具体职责包括：党务工作、工会工作、群团工作和子公司的党群工作指导、监督等。

8、监察审计部

监察审计部主要负责全面落实党风廉政建设和反腐倡廉工作，通过对集团财务体系的监督努力实现公司经营的真实性和合法性，通过

开展各项监督活动，规范经营、管理行为，为集团的发展提供监督和纪律保障。具体职责包括：防腐体系建设、党风廉政建设、监督制约、违纪查办、专项监察、审计管理和内控建设等。

9、法律事务部

法律事务部的主要职责为：为集团各部门提供法律咨询服务；负责集团合同和案件备案；全程参与集团重大经济行为的可行性研究及决策、参与项目谈判、参与集团法律文件的起草、签署、修改及履行；为集团的重大决策及有关事务提供法律意见；根据集团委托，参加办理集团的涉诉及非诉讼纠纷案件；代表集团聘请律师事务所等中介机构；办理集团委托的其他法律事务等。

（三）发行人独立性情况

公司具有独立的企业法人资格，与出资人之间在业务、资产、人员、机构、财务等方面相互独立。

1、公司业务独立情况

公司自主开展业务活动，具有独立完整的业务及自主业务经营能力。

2、公司资产独立情况

公司资产独立完整、权属清晰。公司对其资产拥有完全的产权，独立登记、建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。

3、公司财务独立情况

本公司建立了独立的财务部门以及独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务

管理制度，并拥有独立的财务会计账簿。公司独立开设了银行账户并依法独立纳税。

4、公司人员独立情况

公司在劳动人事及工资管理方面独立，公司根据国家的工资政策，自主决定公司的工资水平和内部分配方式。公司人员由公司自主管理。

5、公司机构独立情况

公司机构及各个职能部门均独立于出资人，具有健全的组织结构。

（四）发行人内控制度

发行人建立了比较健全的内控管理体系，编制了《张家口建设发展集团有限公司母子公司管控制度汇编》，从战略与投资管理、经营控制管理、建设项目管理、财务管理、人力资源管理、审计管理等六个方面管理母子公司。

1、战略与投资管理办法

战略与投资管理办法由战略规划管理和对外投资管理两部分构成。

（1）战略规划管理

战略规划管理办法的建立目的是为了强化集团在子公司中的“战略管理中心”地位，实现各子公司业务发展战略与集团发展战略协同，建立集团主营业务链条，提高公司竞争力。目前，集团公司实行“统一领导，集中管理，分层制定”的战略规划管理体制。总经理办公会

/董事会统一领导集团公司的战略规划管理；投资发展部负责公司整体战略规划的制定、实施、评价与修正的集中管理；各职能部门以及子公司分别制定其职能和业务战略规划。通过战略规划的组织管理和过程管理，使得管理层和各职能部门明确了其在战略规划中的具体职责和目标。

集团的战略规划管理内容主要涉及：战略规划周期、战略规划层级、集团整体战略规划内容、子公司业务战略规划内容、职能战略内容以及集团公司在战略制定、实施与评价过程中，所需要保持对内外部环境持续跟踪分析的主要内容等。

（2）对外投资管理

对外投资管理办法的建立目的是为了规范集团对外的投资管理，强化集团“投融资管理中心”的地位，促进集团资源的整体优化配置。对外投资管理的指导原则主要包括：

①与集团或子公司主营业务相关，有利于加快子公司整体持续较快地协调发展，提高核心竞争力和整体实力，对集团或子公司发展有重大战略意义；

②能够利用社会资源，发挥企业优势，促进产权有序流动和资源有效配置，提升资产质量，加快企业经营机制转换；

③有利于防范风险，提高投资收益，维护出资人资本安全；

④市场前景较好，预期投资回报率高。

集团通过对外投资的组织管理和程序管理，明确了各职能部门的具体职责，保证了集团对外投资的高效运转。

2、经营控制管理办法

经营控制管理办法由经营计划管理、经营过程控制管理、固定资产管理、经营层绩效管理和经营层薪酬管理五个部分组成。

（1）经营计划管理

经营计划管理办法的建立目的是为了贯彻集团的战略规划，加强年度经营计划管理，促进集团与各子公司协调发展，并通过年度经营目标实现，推动集团中长期战略目标的实现。年度经营计划既是集团全体员工在计划年度内的行动纲领，又是安排季度、月度计划的重要依据。通过规范年度经营计划的编制、批准、执行、总结及考核的管理过程，保证集团年度经营目标得以实现。

经营管理计划的管理原则主要包括：战略导向原则、充分沟通原则、协同原则和全程管理原则。

（2）经营过程控制管理

经营过程控制管理办法的建立目的是为了保证集团及各子公司年度经营计划目标的实现，建立集团对各子公司的监督管理机制。

经营过程控制的原则主要为：阶段性原则和重点性原则。经营过程控制的方式主要为：信息控制、审计监督、权限与制度管理。

集团明确了经营信息报告的编制方法、编制内容，并建立了管理者和财务经理定期述职的内部管理办法。

（3）固定资产管理

固定资产管理办法的建立目的是为了规范管理固定资产，确保国有资产保值增值，防止国有资产流失。管理办法规定各子公司应根据

自身固定资产进行分类，集团对子公司投资性房屋与建筑物、生产性机械与运输设备、非生产性运输设备等固定资产进行监督管理。管理办法对集团及各子公司固定资产的购置、折旧及处置进行了明确的规定。

（4）经营层绩效管理

经营层绩效管理办法的建立目的是为了切实履行出资人职责，维护所有者权益，落实企业资产保值增值责任，建立有效的子公司业绩评价体系，保障集团发展目标的实现。管理办法规定集团总经理办公会是子公司经营层绩效管理的决策机构，集团经营管理部是子公司经营层考核的实施管理部门。

考核管理原则主要为：效益性原则、发展性原则、责权一致原则、客观公正原则和严格兑现原则。管理办法对业绩合同、考核指标体系、考核程序、考核结果应用以及业绩跟踪管理等进行了明确的规定，保证了集团及各子公司经营层高效的运转。

（5）经营层薪酬管理

经营层薪酬管理办法的建立目的是为了建立符合现代企业管理要求的激励机制，合理确定子公司高层管理人员收入水平，充分调动其积极性和创造性，提高企业经营管理水平，促进企业经济效益的增长，实现股东资产尤其是国有资产的保值增值。

经营层薪酬管理办法的基本原则为：效率优先，兼顾公平、激励和约束相结合、竞争性原则。管理办法的具体内容主要包括：年薪结构、年薪基数、年薪的发放与审计。

3、建设项目的管理办法

建设项目的管理办法的建立目的是为了规范公司投资项目管理,提高公司投资项目的建设管理水平和投资收益,规范投资项目建设程序。公司投资项目管理主要包括项目前期管理、项目实施管理、项目监督考核和项目后评估及经济效益分析。

4、财务管理办法

公司财务管理办法由财务管理、全面预算管理、资金管理、融资担保管理和外派财务人员管理等五部分组成。

(1) 财务管理

财务管理办法的建立目的是为了强化集团在成员子公司中的“财务管理中心”地位,规范各子公司财务管理行为。管理办法的主要内容包括:财务组织管理、财务基础管理、会计核算管理、会计档案管理和财务信息报告等。

(2) 全面预算管理

全面预算管理方法的建立目的是为了促进集团公司及子公司年度经营计划顺利实施,确保集团公司中长期战略目标的实现。管理办法的主要内容包括:全面预算管理组织体系、全面预算内容、全面预算编制、全面预算执行与调整和监督与考核等。

(3) 资金管理

资金管理方法的建立目的是为了提高公司资金使用效率,保证公司的资金安全。主要对公司现金收支业务、银行存款管理和资金使用程序等方面进行规范管理。

（4）融资担保管理

融资担保管理办法的建立目的是为了加强公司融资业务的内部控制，降低融资成本，防止融资过程中的担保风险。管理办法的主要内容包括：组织管理、融资管理和担保管理等。

（5）外派财务人员管理

外派财务人员管理办法的建立目的是为了加强公司外派财务人员的管理。管理办法的主要内容包括：外派财务人员职责与权限、外派财务人员任命与管理和外派财务人员考核与激励等。

5、人力资源管理办法

人力资源管理办法由人力资源管理、人力资源规划管理和外派董监事管理等三部分组成。

（1）人力资源管理

人力资源管理办法建立的目的是为了加强公司人力资源管理，强化集团在子公司中的“人力资源管理中心”地位，提高公司人力资源的竞争力。管理办法的主要内容包括：人力资源组织管理、招聘与人事管理、薪酬与考核管理、培训与教育管理等。

（2）人力资源规划管理

人力资源规划管理办法建立的目的是为了加强公司人力资源规划管理，强化集团在成员子公司中的“人力资源管理中心”地位。管理办法的主要内容包括：人力资源规划内容、人力资源规划组织管理和人力资源规划编制等。

（3）外派董监事管理

外派董监事管理办法建立的目的是为了完善公司法人治理结构，提高对下属企业的“管控力”，明确外派董事、监事的权利与义务，促进集团公司整体战略目标的实现。管理办法的主要内容包括：外派董监事的职责、外派董监事的选派和外派董监事的考核与激励。

6、审计管理办法

审计管理办法建立的目的是为了加强公司的内部管理和审计监督，维护公司合法权益，保障公司及下属企业经营活动健康发展。管理办法的主要内容包括：审计组织结构、审计内容与程序、职业道德与审计纪律、审计档案和违规责任等。

五、发行人控股和参股子公司情况

（一）主要子公司概况

截至 2018 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共计 66 家，其中二级子公司 33 家，三级子公司 25 家，四级子公司 8 家。其中二级子公司具体情况如下：

表：截至 2018 年末发行人二级子公司基本情况表

单位：万元

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权比例
1	张家口市金川中水开发利用有限公司	张家口	城市排水、中水处理项目开发、建设等	1,500.00	100	100
2	张家口市鸿泽排水有限公司	张家口	城市排水管网及污水处理项目建设和经营	11,576.00	100	100
3	张家口市城洁废弃物处置有限责任公司	张家口	城市生活废弃物处置及再生利用等	500.00	100	100
4	张家口市建设工程质量检测中心有限责任公司	张家口	建筑材料检测、室内环境检测等	260.00	100	100
5	张家口市华盛建设工程招标代理事务所有限公司	张家口	招标代理业务，工程技术咨询服务等	300.00	100	100
6	张家口市华宸非融资性担保有	张家口	工程项目担保、银行贷款及融资	3,050.00	100	100

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权比例
	限公司		项目担保			
7	张家口元泉宾馆有限公司	张家口	住宿、正餐、洗浴服务, 烟、酒、糖、茶、日用百货零售, 游泳馆、歌舞厅, 为会议、培训活动提供场所服务。	800.00	100	100
8	张家口建设发展新能源开发利用有限公司	张家口	光伏发电、光热发电、风力发电项目的投资等	9,883.00	100	100
9	张家口城投路桥工程有限公司	张家口	公路、桥梁、隧道工程建设施工等	2,765.00	59.31	59.31
10	张家口森美林业有限公司	张家口	生态建设工程、造林绿化工程、园林绿化工程、森林抚育、管护工程等		100	100
11	张家口市天辰城乡规划设计有限公司	张家口	市政公用工程等	200.00	60	60
12	张家口市隆源供水有限公司	张家口	引水、给排水项目开发及建成后的经营管理等	2,000.00	100	100
13	张家口建设集团博辉物业服务有限公司	张家口	物业管理, 房地产信息中介等	300.00	100	100
14	张家口霖辉物业服务有限公司	张家口	办公楼、住宅小区物业服务等	50.00	100	100
15	张家口正元工程项目管理有限公司	张家口	建设工程项目管理等	300.00	100	100
16	张家口方盛园区投资有限责任公司	张家口	对园区基础设施的开发、建设进行投资; 建筑工程施工等	6,950.00	100	100
17	张家口市天晟房地产开发有限责任公司	张家口	房地产开发、商品房销售、房屋拆迁、房屋租赁	2,000.00	100	100
18	张家口建设发展旅游投资有限责任公司	张家口	旅游景区开发、建设、经营; 旅游景区内旅游客运服务、旅游纪念工艺品销售等	2,857.97	100	100
19	张家口市华瑞房地产开发有限责任公司	张家口	房地产开发经营业务, 室内装饰, 建筑材料销售, 房地产信息咨询, 房地产中介服务, 房屋出租	2,000.00	100	100
20	张家口鼎瑞工程项目管理有限公司	张家口	建设工程项目管理; 物业服务等		100	100
21	张家口市城达房地产开发有限公司	张家口	房地产开发与经营。	2,000.00	100	100
22	张家口慧达建设项目管理有限公司	张家口	工程项目管理; 工程招标代理服务; 政府采购招标代理等		100	100
23	张家口建发房地产开发有限公司	张家口	房地产开发、建造、销售, 出租和管理自建商品房及配套设施	500.00	100	100
24	张家口达生颐养大健康产业投资有限公司	张家口	对医疗卫生和养老产业进行投资和运营。	2,500.00	100	100

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权比例
25	张家口大地专用汽车制造有限责任公司	张家口	专用汽车、半挂车、全挂车制造及其零部件加工等	2,100.00	99.86	99.86
26	张家口恒泰建设产业集团有限公司	张家口	对专用汽车、挂车项目的投资建设等	4,503.62	100	100
27	张家口建设发展投资管理有限公司	张家口	投资管理、投资咨询（证券、期货、金融除外）等	1,530.00	100	100
28	张家口博观商贸有限公司	张家口	工艺品、建材销售；企业管理咨询、会务服务、展览展示服务等	300.00	100	100
29	张家口市乌拉哈达水利枢纽工程建设项目有限公司	张家口	乌拉哈达水库建设及经营管理，配套管道工程的建设维护，水利基础设施建设等	500.00	100	100
30	张家口农业投资发展有限公司	张家口	农业项目开发、建设；农业技术开发、咨询	1,610.00	100	100
31	张家口建发智慧科技有限公司	张家口	电子信息技术推广与服务，网页设计、制作，计算机系统集成服务等	200.00	100	100
32	张家口园冶科技发展有限公司	张家口	软件和信息技术服务	535.00	100	100
33	张家口市金苑住房置业担保有限公司	张家口	公积金置业担保	420.00	100	100

发行人的重要子公司情况如下：

（一）张家口市金川中水开发利用有限公司

张家口市金川中水开发利用有限公司成立于 2009 年 1 月，注册资本 1,500 万元，经营范围为城市排水、中水处理项目开发、建设；中水生产、销售；城市管网建设、维护；中水利用设施与中水回用项目建设、经营；再生水处理技术咨询。

截至 2018 年末，张家口市金川中水开发利用有限公司总资产为 98,252.86 万元，净资产 6,177.57 万元；2018 年实现营业收入 1,249.33 万元，净利润-1,652.47 万元。

（二）张家口市鸿泽排水有限公司

张家口市鸿泽排水有限公司成立于 2002 年 8 月，注册资本 11,576

万元，经营范围为城市排水管网及污水处理项目建设和经营，水质监测，污水处理设备推广应用，污水处理技术研究，污泥处理涉及专项审批的凭专项审批许可证经营。

截至 2018 年末，张家口市鸿泽排水有限公司总资产为 52,967.92 万元，净资产 16,126.93 万元；2018 年实现营业收入 3,237.06 万元，净利润-1,741.88 万元，污水处理属于公共事业，盈利能力较弱。

（三）张家口市城洁废弃物处置有限责任公司

张家口市城洁废弃物处置有限责任公司成立于 2007 年，注册资本 500 万元，经营范围为城市生活废弃物处置及再生利用，城市废弃物处置技术推广应用；医疗废物处置、收集、贮存（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年末，张家口市城洁废弃物处置有限责任公司总资产为 13,142.81 万元，净资产 3,815.91 万元；2018 年实现营业收入 2,411.77 万元，净利润 334.25 万元。

（四）张家口市建设工程质量检测中心有限责任公司

张家口市城建工程质量检测中心有限责任公司成立于 2009 年 9 月，注册资本 260 万元，经营范围为建筑材料检测、室内环境检测、市政道路检测、工程质量检测及鉴定、专业技术培训及咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年末，张家口市城建工程质量检测中心总资产 2,506.22 万元，净资产为 2,132.82 万元；2018 年实现营业收入 2,390.23 万元，净利润 408.80 万元。

（五）张家口城投路桥工程有限公司

张家口城投路桥工程有限公司成立于 2009 年 4 月，注册资本 2,765 万元，经营范围为公路、桥梁、隧道工程建设施工；公路交通工程及配套设施工程；市政、城市的道路、桥梁工程施工；工程材料、构件销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年末，张家口城投路桥工程有限公司总资产为 82,015.07 万元，净资产 4,599.63 万元；2018 年实现营业收入 2,549.89 万元，净利润-144.29 万元。

（六）张家口同创中房房地产开发有限公司

张家口同创中房房地产开发有限公司成立于 2009 年 9 月，注册资本 2,000 万元，经营范围为房地产开发，房屋租赁；钢材、木材、建筑材料销售。

截至 2018 年末，张家口同创中房房地产开发有限公司总资产为 100,388.06 万元，净资产 1,340.65 万元；2018 年实现营业收入 4,445.99 万元，净利润-254.71 万元。

（七）张家口市华瑞房地产开发有限责任公司

张家口市华瑞房地产开发有限公司成立于 2000 年 12 月，注册资本 2,000 万元，经营范围为房地产开发经营业务，室内装饰，建筑材料销售，房地产信息咨询，房地产中介服务，房屋出租、建筑工程施工。

截至 2018 年末，张家口市华瑞房地产开发有限公司总资产为

87,627.70 万元，净资产为 20,291.57 万元；2018 年实现营业收入 9,381.74 万元，净利润 1,593.85 万元。

（八）张家口大地专用汽车制造有限责任公司

张家口大地专用汽车制造有限责任公司成立于 2004 年 2 月，注册资本 3,600 万元，经营范围为专用汽车、半挂车、全挂车制造及其零部件加工、零售；环保设备、环卫车辆制造、销售；汽车（不含小轿车）销售，机械加工，结构件加工、喷漆；进出口业务；新能源材料、设备制造与销售；新型建筑材料的研发、制造及技术咨询服务；企业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年末，张家口大地专用汽车制造有限责任公司总资产为 99,553.98 万元，净资产 5,721.02 万元；2018 年实现营业收入 966.60 万元，净利润-792.65 万元。

（九）张家口恒泰建设产业集团有限公司

张家口恒泰建设产业集团有限公司原名张家恒泰车辆有限公司，成立于 2014 年 8 月，注册资本 10,000 万元，经营范围为专用汽车、挂车项目的投资建设；专用汽车、挂车零部件加工、零售；环保设备制造、销售；机械加工、结构件加工与销售；新型建筑材料的研发、制造及技术咨询服务；企业管理服务；本企业产品的进出口业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年末，张家口恒泰车辆有限公司总资产为 21,417.32 万元，净资产 4,511.44 万元；2018 年实现营业收入 2,842.53 万元，净

利润-1,330.09 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理层人员组成情况如下表所示：

表：发行人董事、监事及高级管理人员构成情况表

姓名	职务	性别	出生年月	任职期限
孙强	董事长、党委书记	男	1968.12	2015.4至今
李卫东	董事、副总经理	男	1960.01	2009.4至今
王彤	董事、总工程师	女	1967.08	2009.4至今
李强	董事、副总经理	男	1974.07	2013.8至今
赵峰	董事、总经理助理	男	1968.06	2013.1至今
甄晓毅	董事、总经理助理	男	1979.05	2016.12至今
郭炜	董事、总经理助理	男	1970.08	2014.4至今
刘亚明	监事会主席、纪委书记	男	1967.11	2010.9至今
邓艳红	监事、财务融资部经理	女	1975.12	2013.3至今
胡大田	监事、综合事务部经理	男	1977.07	2016.5至今

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员

孙强，男，汉族，1968 年出生，中共党员，1988 年参加工作，博士研究生。参加工作以来一直从事交通道路建设和管理事业，历任张家口公路勘测设计所副所长、张家口市交通局工程定额站站长、张家口市交通局计划科科长、张石高速公路张家口管理处副处长、京化高速公路张家口管理处处长、张家口住房和城乡建设局副局长、张家口建设发展集团有限公司总经理，现任张家口建设发展集团有限公司董事长、党委书记。

李卫东，男，汉族，1960年出生，中共党员，大专学历，历任河北文安县人武部副部长、张家口市建委党委组织部副部长、张家口市建设局党委组织部部长、张家口市城市建设工程管理处副处长、张家口市城建开发投资集团有限责任公司副总经理，现任张家口建设发展集团有限公司董事、副总经理。

李强，男，汉族，1974年出生，大学学历，历任张家口市建筑装饰工程公司职员（期间在中央党校函授学院经济管理专业学习）、张家口市城市建设工程管理处职员、张家口市城市建设开发总公司副总经理、张家口市城市建设工程管理处党支部书记、张家口市城市建设工程管理处处长、张家口市城市建设开发总公司总经理，现任张家口建设发展集团有限公司董事、副总经理。

王彤，女，汉族，1967年出生，大学学历，历任张家口市建委总工办科员、张家口市建委行政办公室副主任科员、张家口市建委科技科副科长、张家口市建委科技科科长、张家口市城市建设工程管理处总工程师（副处级）、张家口市城建开发投资集团有限责任公司总工程师，现任张家口建设发展集团有限公司董事、总工程师。

赵峰，男，汉族，1968年出生，大学学历，历任张家口鸿泽排水公司副总经理（期间在河北建筑工程学院土木工程专业学习）、张家口市城洁废弃物处置有限责任公司董事长，现任张家口建设发展集团有限公司董事、总经理助理，同时兼任子公司张家口大地专业汽车制造有限公司董事长。

甄晓毅，男，汉族，1979年出生，大学学历，历任张家口怀来

县东花园经济技术开发区科员(期间在中央党校函授学院经济管理专业学习)、市人大常委会办公室秘书科科长、市人大常委会办公室秘书科副科长、市人大常委会办公室秘书科科长,现任张家口建设发展集团有限公司董事、总经理助理。

郭炜,男,汉族,1970年出生,大学学历,历任张家口市世方房地产开发有限责任公司副经理、张家口市直房管所所长、张家口世方房地产开发有限责任公司经理,现任张家口建设发展集团有限公司董事、总经理助理,同时兼任子公司张家口建发房地产开发有限公司董事长、总经理。

2017年6月6日,张家口市人民政府发布了《张家口市人民政府关于吴一凡等同志任免职的通知》(张政字[2017]28号),任命刘源同志为张家口市政开发建设控股集团公司董事长,免去其张家口建设发展集团有限公司总经理职务。目前,发行人新任总经理尚未任命。

2、监事会成员

刘亚明,男,1967年出生,大学学历,历任张家口市第六中学团委书记、张家口市建设局办公室副主任、张家口市建设局城市管理科科长、张家口市建设局纪委副书记和监察室主任、张家口市住房和城乡建设局纪委副书记和监察室主任、张家口市城建开发投资集团有限责任公司纪委书记,现任张家口建设发展集团有限公司纪委书记、监事会主席。

邓艳红,女,1975年出生,大学学历,历任张家口市城建开发投资集团有限责任公司财务审计部副部长、张家口市城建开发投资集

团有限责任公司监察审计部副经理、张家口建设发展集团有限公司监察审计部副经理、张家口建设发展集团有限公司监察审计部经理，现任张家口建设发展集团有限公司监事、财务融资部经理。

胡大田，男，1977年出生，大学学历，历任张家口市工程质量监督站科员、张家口正元工程项目管理有限公司党支部副书记、张家口建设发展集团有限公司党群工作部副经理、张家口建设发展集团有限公司党群工作部经理，现任张家口建设发展集团有限公司监事、综合事务部经理。

3、高级管理人员

李卫东，详见本节“七、发行人董事、监事和高级管理人员”之“(二)董事、监事和高级管理人员简历”之“1、董事会成员”部分。

李强，详见本节“七、发行人董事、监事和高级管理人员”之“(二)董事、监事和高级管理人员简历”之“1、董事会成员”部分。

王彤，详见本节“七、发行人董事、监事和高级管理人员”之“(二)董事、监事和高级管理人员简历”之“1、董事会成员”部分。

赵峰，详见本节“七、发行人董事、监事和高级管理人员”之“(二)董事、监事和高级管理人员简历”之“1、董事会成员”部分。

甄晓毅，详见本节“七、发行人董事、监事和高级管理人员”之“(二)董事、监事和高级管理人员简历”之“1、董事会成员”部分。

郭炜，详见本节“七、发行人董事、监事和高级管理人员”之“(二)董事、监事和高级管理人员简历”之“1、董事会成员”部分。

(三) 发行人董事、监事、高级管理人员在政府部门任职情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人董事、监事及高级管理人员中不存在政府公务员编制人员。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

公司业务较为多元化，主营业务涉及房地产建筑板块、装备制造板块、工程结算板块、工程服务板块、市政服务板块及新能源板块等。

最近三年公司营业收入分别为 54,663.18 万元、53,993.06 万元及 52,294.83 万元。发行人 2016-2018 年的营业收入情况如下：

单位：万元，%

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产建筑板块	房地产建筑	13,548.90	25.91	23,214.68	43.00	12,165.09	22.25
装备制造板块	装备制造	1,838.27	3.52	10,006.85	18.53	1,593.26	2.91
工程板块	工程结算	11,722.34	22.42	164.06	0.30	24,120.65	44.13
工程服务板块	检测服务	2,360.14	4.51	1,829.11	3.39	1,827.15	3.34
	监理服务	1,496.18	2.86	1,328.55	2.46	1,237.77	2.26
	设计服务	1,322.01	2.53	1,449.36	2.68	1,606.90	2.94
	招标代理	608.46	1.16	477.32	0.88	420.61	0.77
	小计	5,786.79	11.07	5,084.35	9.42	5,092.43	9.32
市政服务板块	污水处理	3,164.00	6.05	3,032.50	5.62	2,390.94	4.37
	垃圾处理	2,411.77	4.61	2,268.34	4.20	1,366.84	2.50
	销售再生水	1,249.33	2.39	1,376.91	2.55	1,231.83	2.25
	调水	3,881.61	7.42	-	-	-	-
	小计	10,706.72	20.47	6,677.76	12.37	4,989.62	9.13
新能源板块	太阳能发电	677.56	1.30	-	-	-	-
其他业务板块	物业	1,592.61	3.05	1,487.27	2.75	818.60	1.50
	酒店	842.70	1.61	800.03	1.48	496.56	0.91
	商品销售	-	-	654.69	1.21	351.80	0.64
	管理服务	527.64	1.01	597.82	1.11	325.23	0.59
	汽车租赁	555.43	1.06	394.20	0.73	50.73	0.09
	咨询顾问服务	382.60	0.73	369.22	0.68	-	-
	会议会展项目	234.22	0.45	154.66	0.29	-	-
	基金管理	157.69	0.30	117.64	0.22	-	-

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		收入	占比	收入	占比	收入	占比
	其他	598.23	1.14	285.17	0.53	39.70	0.07
	小计	4,891.13	9.35	4,860.70	9.00	2,082.63	3.81
主营业务小计		49,171.71	94.03	50,008.40	92.62	50,043.66	91.55
其他业务小计		3,123.12	5.97	3,984.66	7.38	4,619.52	8.45
营业收入合计		52,294.83	100.00	53,993.06	100.00	54,663.18	100.00

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人主要业务板块营业成

本情况如下：

单位：万元，%

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比
房地产建筑板块	房地产建筑	8,665.91	22.68	18,251.93	45.91	9,356.12	25.83
装备制造板块	装备制造	1,129.53	2.96	8,989.19	22.61	2,289.63	6.32
工程板块	工程结算	10,704.13	28.01	179.81	0.45	12,101.05	33.41
工程服务板块	检测服务	1,119.04	2.93	752.41	1.89	849.00	2.34
	监理服务	652.24	1.71	565.29	1.42	530.48	1.46
	设计服务	788.77	2.06	604.67	1.52	652.38	1.80
	招标代理	-	-	-	-	-	-
	小计	2,560.05	6.70	1,922.37	4.84	2,031.87	5.61
市政服务板块	污水处理	3,209.20	8.40	2,913.03	7.33	3,252.12	8.98
	垃圾处理	1,986.31	5.20	1,593.47	4.01	1,336.60	3.69
	销售再生水	1,400.68	3.67	1,332.06	3.35	1,336.49	3.69
	调水	3,270.47	8.56	-	-	-	-
	小计	9,866.67	25.82	5,838.57	14.69	5,925.21	16.36
新能源板块	太阳能发电	378.70	0.99	-	-	-	-
其他业务板块	物业	1,100.29	2.88	994.59	2.50	689.80	1.90
	酒店	879.88	2.30	791.41	1.99	507.72	1.40
	商品销售	-	-	496.73	1.25	205.85	0.57
	管理服务	229.35	0.60	211.99	0.53	56.88	0.16
	汽车租赁	558.66	1.46	395.29	0.99	108.04	0.30
	咨询顾问服务	-	-	-	-	-	-
	会议会展项目	238.44	0.62	112.18	0.28	-	-
	基金管理	-	-	-	-	-	-
	其他	225.02	0.59	220.01	0.55	104.91	0.29

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比
	小计	3,231.64	8.46	3,222.20	8.10	1,673.22	4.62
主营业务小计		36,536.63	95.62	38,404.07	96.59	33,377.11	92.16
其他业务小计		1,672.79	4.38	1,354.53	3.41	2,840.75	7.84
营业成本合计		38,209.42	100.00	39,758.60	100.00	36,217.86	100.00

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人主要业务板块营业毛
利润情况如下：

单位：万元，%

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比
房地产建筑板块	房地产建筑	4,882.99	34.67	4,962.75	34.86	2,808.96	15.23
装备制造板块	装备制造	708.74	5.03	1,017.66	7.15	-696.37	-3.78
工程板块	工程结算	1,018.21	7.23	-15.75	-0.11	12,019.59	65.16
工程服务板块	检测服务	1,241.11	8.81	1,076.70	7.56	978.15	5.30
	监理服务	843.94	5.99	763.26	5.36	707.28	3.83
	设计服务	533.23	3.79	844.70	5.93	954.51	5.17
	招标代理	608.46	4.32	477.32	3.35	420.61	2.28
	小计	3,226.75	22.91	3,161.98	22.21	3,060.55	16.59
市政服务板块	污水处理	-45.20	-0.32	119.47	0.84	-861.18	-4.67
	垃圾处理	425.46	3.02	674.87	4.74	30.24	0.16
	销售再生水	-151.35	-1.07	44.85	0.32	-104.66	-0.57
	调水	611.14	4.34	-	-	-	-
	小计	840.05	5.96	839.19	5.90	-935.59	-5.07
新能源板块	太阳能发电	298.86	2.12	-	-	-	-
其他业务板块	物业	492.33	3.50	492.68	3.46	128.80	0.70
	酒店	-37.18	-0.26	8.61	0.06	-11.16	-0.06
	商品销售	-	-	157.96	1.11	145.94	0.79
	管理服务	298.29	2.12	385.84	2.71	268.35	1.45
	汽车租赁	-3.23	-0.02	-1.09	-0.01	-57.31	-0.31
	咨询顾问服务	382.60	2.72	369.22	2.59	-	-
	会议会展项目	-4.21	-0.03	42.48	0.30	-	-
	基金管理	157.69	1.12	117.64	0.83	-	-
	其他	373.21	2.65	65.16	0.46	-65.22	-0.35
	小计	1,659.49	11.78	1,638.50	11.51	409.41	2.22

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务小计		12,635.08	89.70	11,604.33	81.52	16,666.55	90.36
其他业务小计		1,450.33	10.30	2,630.13	18.48	1,778.77	9.64
营业毛利润合计		14,085.42	100.00	14,234.46	100.00	18,445.33	100.00

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人主要业务板块营业毛利率情况如下：

板块	项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
房地产建筑板块	房地产建筑	36.04%	21.38%	23.09%
装备制造板块	装备制造	38.55%	10.17%	-43.71%
工程板块	工程结算	8.69%	-9.60%	49.83%
工程服务板块	检测服务	52.59%	58.86%	53.53%
	监理服务	56.41%	57.45%	57.14%
	设计服务	40.34%	58.28%	59.40%
	招标代理	100.00%	100.00%	100.00%
	小计	55.76%	62.19%	60.10%
市政服务板块	污水处理	-1.43%	3.94%	-36.02%
	垃圾处理	17.64%	29.75%	2.21%
	销售再生水	-12.11%	3.26%	-8.50%
	调水	15.74%	-	-
	小计	7.85%	12.57%	-18.75%
新能源板块	太阳能发电	44.11%	-	-
其他业务板块	物业	30.91%	33.13%	15.73%
	酒店	-4.41%	1.08%	-2.25%
	商品销售	-	24.13%	41.49%
	管理服务	56.53%	64.54%	82.51%
	汽车租赁	-0.58%	-0.28%	-112.97%
	咨询顾问服务	100.00%	100.00%	-
	会议会展项目	-1.80%	27.46%	-
	基金管理	100.00%	100.00%	-
	其他	62.39%	22.85%	-164.28%
	小计	33.93%	33.71%	19.66%
主营业务小计		25.70%	23.20%	33.30%
其他业务小计		46.44%	66.01%	38.51%
营业毛利率合计		26.93%	26.36%	33.74%

二、主营业务板块经营情况

（一）房地产建筑板块

1、运营主体

发行人房地产业务的运营主体主要有张家口同创中房房地产开发有限公司、张家口市城达房地产开发有限公司、张家口市世方房地产开发有限责任公司、张家口市华瑞房地产开发有限责任公司等，均取得了房地产开发相关的业务资质，主要从事房地产的开发与经营，并以自主开发商品房为主。截至 2018 年末，发行人房地产开发业务相关的主要经营资质情况如下：

表-发行人房地产开发业务资质情况

开发主体	资质类型	资质级别	资质编号	颁发机构	颁发日期
张家口同创中房房地产开发有限公司	房地产开发	肆级	冀建房开张字第 001 号	张家口市住房和城乡建设局	2016 年 3 月 16 日
张家口市城达房地产开发有限公司	房地产开发	肆级	冀建房开张字第 003 号	张家口市住房和城乡建设局	2016 年 8 月 16 日
张家口市世方房地产开发有限责任公司	房地产开发	肆级	冀建房开张字第 086 号	张家口市住房和城乡建设局	2016 年 5 月 16 日
张家口市华瑞房地产开发有限责任公司	房地产开发	肆级	冀建房开张字第 063 号	张家口市住房和城乡建设局	2016 年 6 月 13 日
张家口市天晟房地产开发有限责任公司	房地产开发	肆级	冀建房开张字第 005 号	张家口市住房和城乡建设局	2016 年 3 月 25 日
张家口建发房地产开发有限公司	房地产开发	肆级	冀建房开字第 629 号	张家口市住房和城乡建设局	2016 年 6 月 12 日

2、业务模式

在房地产开发过程中，发行人主要通过“招、拍、挂”方式取得土地之后，设计规划相应功能的物业类型，一般在履行土地、规划、施工等相关手续的报批后，进行房地产施工建设，在符合销售条件时办理《预售许可证》进行预售，房产建造完成并验收合格后交付客户。

发行人房地产开发采购模式：发行人采购内容主要包括建筑材料、设备及建筑设计、施工、监理等。发行人主要通过招投标方式进行集中采购，综合评价供应商产品质量、价格、交付时间、知名度等，招标对象包括公司下属具有相应资质的子公司及外部优质供应商，对零星辅助性材料则由施工单位自行采购。

发行人房地产销售定价模式：发行人根据对国家宏观环境、当地区域环境和房地产行业市场发展趋势的分析与预测，通过对开发的项目所在区域房地产市场供求关系及竞争环境的深入研究，结合项目自身特色，在确保开发项目成本收益测算满足公司既定利润指标的前提下，综合确定开发项目期房和现房销售价格体系。

发行人房地产销售模式：发行人所开发的房地产项目一般在达到相关预售条件并取得《商品房预售许可证》后开始组织销售。项目销售时，发行人主要采用自主策划与委托代理相结合的销售模式，由发行人自己制定销售推广计划，并同时选择多家实力较强的专业房地产销售公司进行销售。

3、经营情况

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人房地产建筑收入分别为 12,165.09 万元、23,214.68 万元和 13,548.90 万元，占营业收入比重分别为 22.25%、43.00%和 25.91%，系营业收入最重要的组成部分。

报告期内，发行人房地产开发与销售业务主要立足于张家口地区，销售对象以当地居民为主。报告期内，发行人主要销售的项目为天秀郦城小区、文华苑小区、天泽骏景、南华嘉园小区等多个项目。

表-报告期内公司主要房地产项目销售情况

单位：平方米，万元/平方米，万元

项目名称	2018 年度			2017 年度			2016 年度		
	销售面积	销售均价	销售收入	销售面积	销售均价	销售收入	销售面积	销售均价	销售收入
文华苑	2,614.82	0.90	2,355.31	3,843.96	0.53	2,033.47	4,309.15	0.48	2,072.79
融达商业					-	-	648.96	0.64	415.00
天泽骏景	21,561.93	0.90	6,690.61	15,863.07	0.84	13,261.00	-	-	-
南华嘉园	130.57	0.68	88.23	1,183.84	0.61	724.90	244.48	0.48	69.32
东麓泽安小区	-	-	-	110.48	0.45	24.27	-	-	-
天秀三期	-	-	-	-	-	-	2,485.95	0.44	1,106.00
天秀四期	2,781.14	1.10	3,059.25	860.00	1.18	1,011.51	5,230.85	0.73	3,818.00
天秀郦城	1,232.27	1.10	1,355.50	722.00	0.67	482.51	5,660.17	0.81	4,587.00
合计	28,320.73	4.68	13,548.90	22,583.35	4.28	17,537.66	18,579.56	3.58	12,068.11

截至 2018 年末，公司共有十个房地产项目在售，其中盛华家园小区、天泽骏景库存房产规模较大，其他房地产项目剩余规模较小。

截至 2018 年末公司主要在售房地产项目如下：

表-发行人主要在售项目情况

单位：亿元、万平方米、套

开发单位	项目名称	项目类型	总投资	已投资	总合同销售面积	已销售面积	待售面积	库存(套)	累计确认收入
建发地产	盛华家园	住宅	27.67	13.50	37.43	0.00	37.43	3,084	0.00
		商业综合体	2.59	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
华瑞地产	天泽骏景	商业、住宅	9.33	6.51	26.00	19.50	6.50	274	5.09
	万国汽配城	商业	1.80	2.02	3.37	1.62	1.75	57	1.35
城达地产	文华苑	商业、住宅	4.51	5.26	20.52	16.62	3.90	327	4.89
世方地产	南华嘉园	商业、住宅	2.61	2.61	6.46	5.46	0.99	101	2.50
	东麓泽安小区	商业、住宅	1.04	1.04	4.21	4.04	0.17	13	1.13
同创中房	天秀三期	住宅	3.19	2.43	8.75	8.66	0.09	3	2.65
		商业			1.01	0.89	0.12	7	0.32
	天秀四期	住宅	2.39	1.97	6.52	6.45	0.08	7	2.12
		商业			1.05	0.13	0.93	13	0.00
	天秀郦城	住宅	0.49	0.34	1.32	1.22	0.59	8	0.59
合计			55.62	35.70	116.64	64.58	52.55	3,894	20.64

注：总投资额小于已投资额主要系总投资额为预计投资额，已投资额按照实际工程量核算，有可能超过预计投资额。

截至 2018 年末，公司在建房地产项目主要包括盛华家园、天泽骏景、大境门综合改造项目等项目。

表-发行人主要在建项目情况

单位：万平方米，亿元

项目名称	建筑面积	计划总投资	已投资	尚需投资	项目类型
盛华家园小区	55.56	30.26	13.5	16.76	普通住宅及配套商业
天泽骏景	24.14	9.33	6.52	2.81	住宅、商铺
大境门综合改造工程	8.91	12.80	8.3	4.5	-
合计	88.62	52.39	24.9	27.49	-

盛华家园位于张家口市高新区盛华东大街，该项工程占地 19.57 万平方米，计划总投资 30.26 亿元，总建筑面积 55.56 万平方米，包括普通住宅及配套商业，于 2016 年 6 月正式开工，截至 2018 年末已投资 13.50 亿元。

天泽骏景位于怀安县柴沟堡镇，该项目总建筑面积 24.14 万平方米，计划总投资 9.33 亿元，主要为住宅和商铺，项目于 2011 年 9 月正式开工，截至 2018 年末已投资 6.52 亿元。

大境门综合改造项目为旅游项目，项目总投资 12.8 亿元，占地面积 16.8 公顷，总建筑面积 8.91 万平方米，该项目将通过恢复明清时期博物馆、领事馆、票号、洋行、总管署、观市楼、会馆，以及千佛寺、关帝庙、山神庙、三娘子庙等历史宗教建筑，打造现代版的“茶马互市”，同时该项目建有商铺等用于出租或出售。项目于 2010 年 7 月开工建设，截至 2018 年末，已完成投资 8.30 亿元，目前南商业

区、步行商业街、大境门广场已全面完工，来远堡内城隍庙、奶奶庙等均已完工，其它工程正在组织施工。

（二）装备制造板块

发行人装备制造业务运营主体为张家口大地专用汽车制造有限责任公司和张家口恒泰建设产业集团有限公司（原“张家口恒泰车辆有限公司”）。其中，大地汽车主要从事专用汽车、半挂车、全挂车制造及其零部件加工、零售，环保设备、环卫车辆制造、销售等业务；恒泰车辆主要从事专用汽车、挂车项目的投资建设，专用汽车、挂车零部件加工、零售，环保设备制造、销售等业务。

发行人通过产学研合作，加大产品开发力度，汽车产品结构不断优化，相继开发了吸粪车、洒水车、车厢可卸式垃圾车、多功能抑尘车等不同类型的车辆。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人装备制造业务收入分别为 1,593.26 万元、10,006.85 万元和 1,838.27 万元，毛利率分别为-43.71%、10.17%和 38.55%。2016 年度装备制造业务毛利率为负值，主要原因是：随着张家口大地专用汽车制造有限责任公司业务逐步由半挂车、重型车的生产制造转向环保、环卫等车辆的生产制造，发行人对长期积压的半挂车、重型车等无法继续使用的零配件进行了处理；此外，大地汽车生产任务相对不饱满，而相关的人工成本、折旧费等为固定成本支出；2017 年度发行人为张家口各区县环保部门生产环保车等专用汽车销售量增加，导致装备制造业务营业收入大幅增加，毛利率转负为正；2018 年度公司收入回落，主要系收到政府订单减少所致。

（三）工程板块

发行人工程结算业务的运营主体主要为张家口城投路桥工程有限公司。张家口城投路桥工程有限公司主营业务为公路、桥梁、隧道工程建设施工、公路交通工程及配套设施工程、市政、城市的道路、桥梁工程施工，以及建筑材料、室内环境、市政道路、工程质量检测及鉴定。

发行人工程结算业务的开展主要立足于张家口地区，是张家口市重要的工程施工单位，也是张家口市主要的基础设施建设主体之一，在张家口城市建设中起到了重要作用。公司通过与工程委托方签订工程承包合同，获得工程建设项目，公司按照合同约定进行项目的开发建设，经验收合格后获得收益。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人实现的工程结算收入分别为 24,120.65 万元、164.06 万元和 11,722.34 万元，占营业收入的比重分别为 44.13%、0.31%和 22.42%，金额及占比波动较大。2016 年度房地产建筑业务收入金额较高，主要系市民广场及市民广场周边部分地块工程建设项目确认收入所致，2016 年公司与张家口经济开发区管理委员会就市民广场及市民广场周边部分地块工程建设项目移交签订协议，移交金额包括工程建设直接投资、资金利息、工程建设管理费、拆迁管理费、税金合计 22,686.59 万元，扣除税金之后，公司确认收入 21,506.63 万元；此外路桥公司还结算了崇礼县补水工程项目、洋河新区中央景观大道电缆建设工程项目、康保县乾信牧业污水管道项目、康保县全民健身中心附属工程等多个项目，当年确认

工程结算收入大幅增加；2017 年度结算项目较少，营业收入金额较低；2018 年度工程结算收入较高，主要系子公司建发房开为桥东区政府建设盛华小学项目确认收入所致。

表-截至 2018 年底公司工程板块主要项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	项目周期	总投资	已投资额	收入实现方式
1	张家口市第四中学新建校区	张家口市第四中学	2018-2021	3.20	0.12	建设管理费
2	新建滨河路小学	桥东区教育局	2018-2021	0.70	0.01	建设管理费
3	中国地质博物馆张家口馆建设项目	自然资源和规划局	2015-2019	2.45	1.45	建设管理费
4	张家口市中心血站采供血业务楼	张家口市中心血站	2017-2019	1.44	1.18	建设管理费
5	张家口市急救中心工程	张家口市急救中心	2017-2020	1.43	0.43	建设管理费
6	张家口市卫生监督所综合楼工程	张家口市卫生监督所	2017-2019	0.23	0.00	建设管理费
合计	-	-	-	9.45	3.19	--

（四）市政服务板块

公司市政工程业务包括污水处理业务、再生水销售业务和垃圾处理业务。

1、污水处理业务

污水处理由子公司张家口市鸿泽排水有限公司负责运营。张家口市鸿泽排水有限公司主要负责张家口市主城区污水处理项目的建设及后续运营管理，并完成了污水处理厂一级 A 升级改造等工程项目的建设。

2006 年 9 月，张家口市主城区污水处理项目竣工投入运行，实现了市主城区污水的集中收集和集中处理。随着二期配套污水管网工程的实施，张家口市主城区污水收集率及处理率得到提高。2010 年 10 月，污水处理厂完成了脱氮除磷（一级 A）升级改造工程建设。建成的污水处理厂日处理能力为 10 万吨。2016-2018 年，发行

人累计处理污水分别为 3,459 万吨、3,007 万吨和 3,324 万吨，出水达标率均为 100%。

公司的污水处理收费模式为张家口市供水总公司在收取水费的同时，为发行人代收污水处理费，然后再返还给发行人。根据《张家口市人民政府办公室关于调整市区污水处理费收费标准的通知》（张政办字〔2017〕3号），自 2017 年 2 月 1 日起，发行人执行的污水处理费价格标准为：市中心城区居民生活用水污水处理费每立方米由 0.80 元调整为 0.95 元；非居民生活用水污水处理费每立方米由 1.45 元调整为 1.60 元；特种行业用水污水处理费不做调整，仍为每立方米 2.50 元。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司实现污水处理业务收入分别为 2,390.94 万元、3,032.50 万元和 3,164.00 万元；毛利率分别为 -36.02%、3.94%和 -1.43%，由于污水处理属于公共事业，污水处理费的征收一般执行政府指导价，在收支基本保持平衡的同时，厂房、管网折旧率较高导致 2016 年度毛利率为负；2017 年污水处理费收费标准上调后，当年污水处理业务毛利率转负为正。

2、再生水销售业务

再生水主要是指城市污水或生产生活用水经污水厂处理后，再由再生水水厂深化处理，水质指标低于生活饮用水的水质指标，但又高于允许排放污水水质指标。再生水是污水经处理后的再利用，是国际公认的“第二水源”。城市污水再生利用是提高水资源综合利用率，减轻水体污染的有效途径之一。

再生水销售由子公司张家口市金川中水开发利用有限公司（以下简称“金川中水”）负责运营，在当前张家口市水资源短缺的情况下，再生水已经成为第二水源。该公司是张家口市唯一一家再生水处理销售企业，具有区域垄断地位，享受国家各项税收优惠政策和当地政府的大力支持。公司所产再生水主要销售于河北大唐国际张家口热电有限责任公司，其用于发电冷却用水。2015 年 7 月，发行人与河北大唐国际张家口热电有限责任公司签署的《再生水供水补充协议》约定，发行人向其供水价格由 2.25 元/吨上调为 2.59 元/吨（含 17%增值税）。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，金川中水分别销售再生水 501.00 万吨、580.00 万吨、536.00 万吨，公司实现再生水销售业务收入分别为 1,231.83 万元、1,376.91 万元及 1,249.33 万元；毛利率分别为 -8.50%、3.26%及 -12.11%。

3、垃圾处理业务

公司垃圾处理业务由子公司张家口市城洁废弃物处置有限责任公司（以下简称“城洁废弃物处置公司”）运营，主要负责处理张家口市区的生活垃圾和医疗垃圾。该公司现有生活垃圾填埋场一座、医疗废物处置中心一个、建筑垃圾填埋场一座。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司实现垃圾处理业务收入分别为 1,366.84 万元、2,268.34 万元及 2,411.77 万元；毛利率分别为 2.21%、29.75%及 17.64%。公司垃圾处理业务固定成本较高，随着营业收入增长，毛利率逐渐转负为正。2016 年公司共处理生活垃圾 19

万吨，处理医疗废弃物 3,431 吨，垃圾处理业务中填埋层覆土成本较大，2016 年公司回收利用建筑工地土方 3 万多立方，有效节约了成本，垃圾处理业务毛利率为正；2017 年公司共处理生活垃圾 22 万吨，处理医疗废弃物 2,555 吨。2018 年公司共处理生活垃圾 27.87 万吨，处理医疗废弃物 0.22 吨。

截至 2018 年末，公司市政服务板块主要在建及拟建项目见下表：

表：截至 2018 年末公司市政服务板块主要在建及拟建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目周期	批准文号	项目状态	项目类型	总投资	已投资额
1	主城区污水再生利用扩建	2018-2019	张经审字【2017】170 号	尚未开工	自建项目	1.67	0.39
2	崇礼区下窝铺城区新建水厂项目	2017-2019	崇发改字【2017】71 号	已开工	自建项目	1.60	0.22
3	冬奥核心区地表水厂及输配水管网项目	2018-2019	崇发改字【2018】55 号	已开工	自建项目	3.60	0.22
4	城区输配水管网项目	2017-2020	崇发改字【2018】54 号	已开工	自建项目	8.70	0.00
5	崇礼城区污水处理厂及配套管网项目	2018-2019	政复字【2016】150 号	在建	自建项目	3.45	0.88
合 计		-	-	-	-	19.02	1.71

（五）工程服务板块

公司工程服务板块包括检测劳务、监理劳务、设计劳务和招标代理

检测服务收入来源于子公司张家口市建设工程质量检测中心有限责任公司（以下简称“检测中心”），该公司是经河北省住建厅审查批准的综合类检测机构。2016 年-2018 年，检测中心共完成建材检测项目分别为 43,833 项、47,675 项及 55,869 项，发放各种检测报告单分别为 40,958 份、47,081 份及 55,659 份，获得检测劳务收入分别

为 1,827.15 万元、1,829.11 万元和 2,360.14 万元。

监理服务收入来源于子公司张家口正元工程项目管理有限公司（以下简称“正元公司”），2016 年正元公司新承揽工程 47 项，其中土建工程 32 项，市政工程 15 项；2017 年正元公司新承揽工程 45 项，其中土建工程 30 项，市政工程 15 项；2018 年正元公司新承揽工程 21 项，其中土建工程 13 项，市政工程 8 项。2016 年-2018 年公司获得监理劳务收入分别为 1,237.77 万元、1,328.55 万元及 1,496.18 万元。

设计服务收入来源于子公司张家口市天辰城乡规划设计有限公司（以下简称“天辰设计”），天辰设计业务包括规划设计、景观园林设计和市政工程设计等，2016 年-2018 年公司实现设计劳务收入分别为 1,606.90 万元、1,449.36 万元及 1,322.01 万元。

招标代理收入来源于子公司张家口市华盛建设工程招标代理事务有限公司（以下简称“华盛招标代理公司”），华盛招标代理公司拥有甲级招标代理资质，其中 80%的业务来源于房地产开发项目。2016 年-2018 年公司实现招标代理收入分别为 420.61 万元、477.32 万元及 608.46 万元，金额较低。

（六）新能源板块

随着京津冀协同发展，切合新能源产业政策，公司于 2015 年 9 月 28 日与张家口人民政府和绿巨人能源有限公司签署《关于加强可再生能源及相关产业发展的合作协议》，其中包括光伏产业项目合作项目、高新产业发展基金和基础设施产业投资基金的合作。公司于

2015年11月成立了张家口建设发展新能源开发利用有限公司（以下简称“建发新能源公司”），截至2018年底，已建设完成12.50兆瓦的分布式光伏电站投资建设。未来计划建设30.00兆瓦集中式光伏电站，预计年底并网；截至2018年底，该项目已投资1.75亿元；预计建发新能源公司光伏发电项目发电容量42.50兆瓦，使用寿命25年。目前上网电价尚未确定，销售对象主要系国家电网。

（七）其他业务

其他业务板块主要包括质量物业管理、酒店、商品销售、管理服务、汽车租赁、咨询顾问服务、安装、会议会展、基金管理等，综合来看，公司业务较为多元化，在一定程度上丰富了公司的收入和利润来源，但这些业务板块收入规模较小。另外，在“京津冀协同发展”、“冬奥会成功申办”的大背景下，公司也在积极把握转型契机，调整自身业务板块，未来将发展旅游、大健康等业务板块。

三、发行人所在行业情况

（一）城市基建行业分析

1、我国基础设施建设行业的现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快城市化、城镇化进程是全面建设小康社会、构建社会主义和谐社会的必要途径。城市基础设施作为经济社会发展的基础和必备条件，是城市化水平的重要体现，也是城市赖以生存和发展的基础。城市基础设施建设行业承担着建设公共设施、提供公共服务的责任，主要包括旧城改造、新区建设、供水、污水（再生水）处理、城市交通、城市燃气供应、集

中供热等几大板块，具有前期投资大、影响因素多、有区域性限制等特征，其对于推动我国的城市化进程、提高城市服务功能、改善投资环境、促进地方经济快速健康发展具有重要作用。城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。2018 年末，全国大陆总人口 139538 万人，比上年末增加 530 万人，城镇常住人口 83,137 万人，比上年末增加 1,790 万人；乡村常住人口 56,401 万人，减少 1,260 万人；城镇人口占总人口比重(城镇化率)为 59.58%，比上年末提高 1.06 个百分点，随着城市人口不断增加，对城市基础设施需求也在不断增加。

2018 年，基础设施投资 145,325 亿元，增长 3.8%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 22.5%。其中，水利管理业投资下降 4.9%，降幅扩大 0.5 个百分点；公共设施管理业投资增长 2.5%，增速提高 1.1 个百分点；道路运输业投资增长 8.2%，增速回落 0.3 个百分点；铁路运输业投资下降 5.1%，降幅扩大 0.6 个百分点。

近年来，我国的城市化进程取得了突飞猛进的发展。根据国家发展和改革委员会组织编写的《国家新型城镇化报告 2016》显示：2016 年进城落户约 1,600 万人，常住人口城镇化率达到 57.35%，户籍人口城镇化率达到 41.2%。从 1978 年到 2018 年，我国城镇常住人口由 1.7 亿人增加到 8.3 亿人。

在第十二届全国人民代表大会第四次会议的政府工作报告中，中国总理李克强明确提出中国未来将努力推进新型城镇化和农业现代化，促进城乡区域协调发展。到 2020 年，中国的常住人口城镇化率

将达到 60%、户籍人口城镇化率将达到 45%。同时要加强重大基础设施建设，到 2020 年，高铁营业里程达到 3 万公里、覆盖 80%以上的大城市，新建改建高速公路通车里程约 3 万公里，实现城乡宽带网络全覆盖。未来 20 年是我国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，我国的城市基础设施建设也将进入更加快速的发展时期。到 2030 年，我国的城镇化率预计将达到 65%。同时，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市建设资金的来源和渠道也将更加丰富；全国基础设施建设水平不断提高，经营机制日益完善，城市基础设施行业面临着广阔的发展空间。

2、张家口市基础设施建设行业的现状和前景

“十二五”期间，通过打造区域性综合交通枢纽，全面推进铁路、公路、机场的建设，张家口市城市基础设施体系日臻完善。张唐铁路竣工通车，张呼、张大客专开工建设。张涿高速、张石三期、张承二期、北绕城高速 4 条高速公路竣工通车，京新三期、二秦高速正在加快建设，高速公路通车总里程由 2010 年的 672.5 公里增加到 926.8 公里，位居河北省前列。24 条段地方道路升级为国省干线公路。全市行政村通油路率达到 100%。云州水库调水一期工程顺利竣工，骨干行洪河道和中小河流治理、蓄滞洪区安全建设、农村饮水安全、灌区节水改造、病险水库和水闸除险加固等水利工程有序实施，水资源保障能力明显增强。2015 年，张家口市城镇化率达到了 52.2%，比 2010 年提高了约 7 个百分点。

按照结构优化、功能配套、协同京津、保障奥运的要求，张家口市提出了“十三五”期间城市基础设施建设的目标：推进交通、能源、水利、信息、防灾减灾等基础设施建设，着力提高基础设施网络化、现代化和智能化水平，为经济社会发展提供有力保障。

未来五年，张家口城市基础设施建设的主要目标为：第一，以“支撑经济、联通京津、服务奥运、链接丝路”为目标，推动公路、铁路、航空联动发展，努力实现主城区 10 分钟上高速、30 分钟达机场，建成“主城区—崇礼”半小时通达圈和首都 1 小时通勤圈，到 2020 年，基本建成布局合理、结构完善、便捷通畅、安全高效的连接京津冀蒙区域的综合交通网络。第二，以提升水安全保障能力和满足奥运用水需求为目标，全面推进节水供水、重大水利工程和民生水利建设，重点实施蓄水调水、安全供水和防洪抗旱三大工程，确保全市供水安全。第三，着眼于经济社会发展全局，统筹推进信息高速网络建设，促进资源共享、互联互通和融合发展，构建城乡一体、全面覆盖、泛在互联的现代化信息基础设施网络，推动张家口加快迈进信息高速时代。

（二）房地产行业分析

房地产业是指以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业，是具有先导性、基础性、带动性的产业。房地产行业的产业关联度高，可以直接或间接拉动上下游如钢铁、建材、机械、化工、陶瓷、纺织、家电等 60 多个产业的发展。按照用途房地产可分为住宅、商业房地产和工业房地产。自 1998 年房改以来，我国房地产投

资绝对量呈现指数式增长。根据国家统计局公布的数据，2018 年，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%；其中，住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，增速回落 0.2 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。2018 年，商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%；其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，增速提高 0.1 个百分点；其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2010 年以来，国家出台了《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》、《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》、《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》，以及“国八条”等一系列紧缩性房地产调控政策，旨在“坚决抑制投资投机性住房需求”、“加快保障性住房建设，加强房地产市场调控”。未来，从城镇现代化发展角度看，商业房地产和工业房地产并未受到压缩，预计其未来投资额仍将保持平稳增长；住宅房地产是政府专项调控政策的重点，但由于国家对保障性住房投资力度的加大，保障性住房建设所新增的投资将对住宅房地产开发投资保持较好增长起到重要作用。

（三）水务行业分析

水务行业是指生产和提供水务产品及服务主体的集合，按照水的流转可以划分为：原水生产和供应、自来水生产和供应、自来水销售、

污水收集和处理、再生水（中水）生产和销售。水务行业是公共服务的核心内容之一，是城市现代化的重要组成部分，对促进国民经济发展和人民生活水平的提高发挥着重要作用。随着我国水务行业改革的不断深入，我国水务行业呈现服务产业化、运行市场化、产权多元化、管理集约化的发展趋势。

我国水资源总量约为 2.81 万亿立方米，约占全球水资源总量的 7%，居世界第六位。但由于我国人口基数大，人均水资源约占世界平均水平的四分之一，人均有 2,151 立方米，位列全球第 121 位，被列为世界人均水资源贫乏国家之一。从水资源的分布情况看，我国呈现东南多西北少，山区多平原少的状况。全国约 81%的水资源集中分布在长江流域及以南地区，广大北方和部分沿海地区水资源严重不足。据有关资料统计，全国 663 个城市中，有 400 多个城市常年供水不足，110 个城市严重缺水。华北、西北、辽中南、山东及沿海部分城市水资源供需矛盾尤为突出，水资源短缺已成为制约我国经济和社会可持续发展的重要因素。

近年来，我国的年总用水量近年来持续上涨，由 2010 年的 5,990 亿立方米增加至 2015 年的 6,180 亿立方米，增幅为 3.17%；城市供水普及率持续增长，2001 年的 72%提高至 2015 年的 95%以上。中国平均每年的自来水供应增长量为 300 亿立方米，具有广阔的市场发展空间。

截至目前，全国设市城市累计建成污水处理厂 5,000 多座，污水处理能力达 1.90 亿立方米/日，年产生含水量 80%的污泥 5,000 多万吨（不含工业污泥 4,000 多万吨）。

水务行业是关系国计民生的公用事业行业，近年来在城市化进程的推动下发展较快。作为公用事业行业，水务行业是典型的政策导向型和法律法规驱动型行业。从中国水务行业近年来出台的相关政策可以看出，行业的总体方向是加快市场化，推动水价改革以提高节约用水的力度和促进对水资源的保护。这些政策内容主要包括了市场准入的放开、水价改革、特许经营和加快污水工程建设等方面内容。考虑到中国目前存在人均供水量不足和水资源污染严重等问题，未来继续推动行业改革促进对水资源的保护仍将是促进行业发展的动力。

（四）汽车行业分析

汽车行业是我国国民经济的支柱产业，包括整车生产、零部件配套、汽车维修养护、汽车用品等细分子行业，具有产业关联度高、规模经济显著、周期性强等特点。汽车行业可以直接带动钢铁、冶金、橡胶、石化、塑料、玻璃、机械、电子、纺织等诸多相关产业，可以延伸至维修服务业、商业、保险业、交通运输业及路桥建筑等相关行业。同时，汽车行业可以吸纳各种新技术、新材料、新工艺、新装备，形成相当的生产和市场规模，创造出巨大的产值、利润和税收，并且提供众多的就业岗位。汽车行业是国家 GDP 的重要组成部分，对于一国经济和一地经济具有巨大的拉动效应，可以成为一国经济和一地经济的重要支柱产业。据统计，每增加 1 万辆汽车，可以拉动一国

GDP 增长 88.82 亿元，钢产量 14.1 吨，生铁 12.3 吨，原油 2.03 万吨，玻璃产量 16.7 箱，合成橡胶 0.1 万吨，轮胎 13.4 万条，公路里程 428.8 公里。汽车行业具有产业链长、技术和资金密集投入等特点，对解决就业问题贡献较大。

汽车行业由于大规模产出，在 GDP 中占比较大，市场扩张能力强，需求弹性高，发展快于其他行业。经过多年的发展，汽车行业已经成为了我国重要的产业之一。目前，我国的汽车生产表现出明显的地域集中特点，“产业集群”趋势初现轮廓，东北三省、上海与江苏、北京与天津、湖北与重庆已成为我国汽车工业集中的四大区域。汽车行业的规模经济效益显著，对国民经济的发展具有重要的助推作用。近年来，我国的汽车产业发展迅速，现已形成完整的汽车工业制造体系，汽车市场规模跃居全球首位。2018 年我国汽车产销量分别为 2,780.9 万辆和 2,808.1 万辆，同比下降 4.2%和 2.8%，基本与上年持平，总体呈现出平稳态势。

目前，中国已是世界汽车制造大国，向制造强国转变是大势所趋。世界汽车强国应该具备三个标志条件，一是要具有国际竞争能力的世界知名的世界企业和品牌；二是要学会利用两种资源，开拓两个市场，并在国际市场占有一定的份额；三是掌握核心技术和新技术的发展趋势，支撑和引领世界汽车产品的技术进步，并在这一过程当中，培育起自主的创新能力。为了满足这三个条件，兼并重组势在必行，自主品牌汽车将成为出口的主力，也将成为中国汽车业做大做强的基石，同时为实现这一目标，中国必将扶持自主开发，鼓励汽车生产企业提

高研发能力和技术创新能力，积极开发具有自主知识产权的产品，实施品牌经营战略。在这种大形势下，自主品牌汽车产品所占的市场份额将稳步提升。

随着中国居民消费的不断升级和消费市场向二、三级市场转移，以私人购车为主的乘用车市场增速将明显高于商用车的增速，其所占汽车市场比重将进一步提升。2020 年之前，中国仍将处于工业化和城市化同步加速的发展阶段，国民经济还将保持较快发展，汽车消费将进一步升级；2018 年我国千人汽车保有量 172 台，但总体而言仍属于年轻的汽车消费市场，与发达国家差距较大，从这一角度进一步说明国内汽车消费市场将进一步扩大，潜力非常巨大。目前，中国汽车市场正由一线城市向二、三线城市、农村转移。由于二、三线城市人口众多，汽车保有量相对偏低。随着经济的较快发展，二、三线城市的汽车需求将不断增多，所占市场份额也将呈逐年攀升之态势。同时，受“汽车下乡”政策刺激，农村汽车消费潜力将逐渐释放。总体而言，中国汽车行业未来的发展前景十分广阔。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人旗下拥有房地产开发、路桥建设、城市污水处理、再生水开发利用、城市生活垃圾、医疗垃圾、建筑垃圾处置以及城乡规划设计、工程监理、工程质量检测、工程招标代理、专用汽车制造等 60 余家全资和控股子公司。自成立以来，发行人先后实施完成了张家口市主城区建设桥、新垣桥、纬一桥、纬五桥、解放桥、红旗桥以及主

城区污水再生利用、污水处理厂升级改造、建筑垃圾、医疗垃圾处置、城投商业中心、市民广场公园、大境门综合改造、崇礼滑雪、张家口市市区补水工程及房地产开发等 30 多项工程，是张家口市最重要的城市建设企业之一，在张家口社会经济发展中发挥了“旗舰”作用，在张家口市具有不可取代的重要地位。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、发行人所在区域情况

张家口市位于河北省西北部，地处京、冀、晋、蒙四省市交界处，是北京的北大门，全市总面积为 36,873 平方公里。张家口市处于蒙古高原与华北平原之间，北连草原、南俯平原，东接京津，自古以来就是著名的“旱码头”。张家口市下辖 4 区、13 县、1 个高新区、2 个管理区。区内资源丰富，目前全市共发现矿产地和矿化点 1,200 多处，矿种近 60 种，其中 10 多种矿产储量居于全省之首。张家口市还是北方正在发展的粮食、蔬菜、果品、畜牧四大基地，被列为“外贸商品生产基地”。

根据《张家口市 2018 年国民经济和社会发展统计公报》的统计显示：2018 年全年全市生产总值实现 1536.6 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.6%。其中，第一产业实现增加值 226.6 亿元，比上年增长 6.8%；第二产业实现增加值 518.4 亿元，比上年增长 9.3%；第三产业实现增加值 791.6 亿元，比上年增长 6.6%。人均生产总值达 34,661 元，比上年增长 7.5%。三次产业增加值占全市地区生产总值的比重分别为 14.8%、33.7%和 51.5%。

2018 年，全市全部财政收入完成 304.1 亿元，比上年增长 18.5%。公共财政预算收入完成 156.9 亿元，增加 15.5%。

根据《张家口市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》显示：“十二五”期间，张家口市综合经济实力显著增强。地区生产总值达到 1,363.5 亿元，五年年均增长 8.1%，比 2010 年增长近 50%，人均生产总值达到 30,840 元，年均增长 7.4%。一般公共预算收入达到 133 亿元，年均增长 16.3%，比 2010 年翻了一番。固定资产投资完成 1,554.2 亿元，年均增长 11.9%。社会消费品零售总额完成 615.6 亿元，年均增长 14%。结构调整取得长足进展，三次产业结构更加优化，达到 17.9：40：42.1。全市工业园区从 2010 年的 10 个发展到 23 个，省级园区从 3 个增加到 16 个，建成区面积达到 56.9 平方公里。高端制造、新型能源、电子信息等高新技术产业增加值年均增长 19.8%，比 2010 年增长 1.5 倍。全市高新技术企业和科技型中小企业分别达到 40 家和 760 家。现代服务业取得长足发展，特色旅游、电子商务、现代物流发展势头良好，对经济增长的支撑作用明显增强。特色种养殖业持续壮大，畜牧、葡萄、蔬菜、马铃薯等主要农副产品产值占农业总产值比重达到 78.2%。

张家口市“十三五”期间的经济发展目标主要包括：保持经济平稳较快增长，提高发展质量效益，地区生产总值年均增长达到 8%左右，迈上 2,000 亿元台阶；人均生产总值年均增长 7%，达到 44,000 元，一般公共预算收入年均增长 10%，达到 200 亿元。进一步优化产业结构，基本建立起符合区域功能定位的绿色产业体系；服务业比重

达到 50%左右，规模以上工业增加值迈上 500 亿元台阶，体育产业增加值占服务业增加值比重达到 2%。

2、公司竞争优势

（1）政府支持优势

发行人是张家口市属大型国有企业，由张家口市国资委 100%直接控制，是张家口市重要的城市建设投融资主体、重大城建项目建设主体和城市运营主体。自成立以来，发行人控股股东多次通过货币增资等方式扩充发行人资本金，增强公司发展后劲。鉴于城市基础设施建设的行业特点及其在地方发展中的重要作用，在经营过程中，发行人获得了张家口市政府的较多支持。

（2）区域垄断优势

城市基础设施建设行业具有明显的区域性和先导性。作为张家口城市资产市场化的载体，自成立以来，公司一直致力于城市资产投资和经营活动，担负着城市资产优化配置和保值增值的责任。公司立足于城市基础设施建设，运用多种投资方式，多渠道筹措资金，大力开发城市资源，强化市场运作，促进城市基础设施的建设发展，持续改善城市环境，完善城市功能。公司先后实施完成了张家口市主城区建设桥、新垣桥、纬一桥、纬五桥、解放桥、红旗桥以及主城区污水再生利用、污水处理厂升级改造、建筑垃圾、医疗垃圾处置、城投商业中心、市民广场公园、大境门综合改造、张家口市区补水工程等 30 多项工程。公司为张家口的发展做出了突出的贡献，具有突出的竞争优势。在政府的大力支持下，公司具有稳定的业务和收入来源。

（3）多元化经营优势

在张家口市的开发建设中，发行人根据区域的发展需要，致力于完善市区的整体营运环境，人居环境以及区域内各项配套服务。在此过程中，发行人经营业务领域不断拓展，拥有房地产开发、路桥建设、城市污水处理、再生水开发利用、城市生活垃圾、医疗垃圾、建筑垃圾处置以及城乡规划设计、工程监理、工程质量检测、工程招标代理、专用汽车制造等多家全资和控股子公司。主营业务包括房地产建筑、装备制造、工程、市政、服务等多个板块。公司通过卓越的业务拓展能力，逐步形成了多元化经营的格局，为公司未来的发展拓宽了空间，进一步增强了发行人的竞争优势。

（4）先进的公司治理优势

公司自成立以来，从提升管理理念、创新管理机制、促进公司可持续发展的高度出发，在加大公司资源整合力度的基础上，于 2009 年，聘请国内一流咨询机构——北京北大纵横管理咨询公司为公司设计了《建设集团母子公司管控制度汇编》。该管控体系包括母子公司定位、管控模式、集团组织结构、子公司股权方案、薪酬与绩效考核、管控流程等内容，为发行人的各项管理工作向科学化、规范化方向迈进，为公司的长远发展创造了积极的条件。

（三）发行人未来发展前景及规划

“十二五”期间，发行人按照市政府、市国资委确定的年度计划和中长期规划，在市政基础设施建设、城市开发过程中发挥了积极作用。随着京津冀协同发展上升为重大国家战略、可再生能源示范区发

展规划获得批复、京张携手筹办 2022 年冬奥会等三大历史机遇接踵而来，“十三五”时期，发行人业务发展将迎来重大发展机遇。发行人以服务全市经济发展战略为大前提，坚持市场化改革取向，不断优化投资结构，提高资产质量，扩大融资总量，增强核心竞争力。运用投资和融资两大手段，培育基础产业，参与产业结构调整，进一步扩大投资领域，调整投资结构，形成有利于进一步规范投资行为和放大投资功能的集团化投资控股格局。与此同时，深化集团的母子构架，使集团与控股企业集权和分权上进一步清晰，放大集团整体效应，并做好投资风险控制，使集团的整体运作更加安全、高效、充满活力，在京津冀协同发展发挥重要作用。

为更好把握三大历史机遇，同时结合市中远期发展目标，发行人拟进一步整合调整现有业务板块，具体规划主要如下：

在置业板块方面，统筹城市基础设施建设与房地产开发，根据综合实力、资质、业绩等多方面因素，保留 2-3 家房地产开发公司，同时拓宽业务渠道，充分利用国家大力发展县域经济及城镇化建设力度的契机，不断拓展周边县市业务市场。另外，借助 2022 年举办冬奥会的历史机遇，大力承接冬奥会场馆建设工程，做冬奥会的有效参与者。

在水务环境方面，整合水务板块和环境板块，主要涉及污水处理、中水开发利用、调水、垃圾处理等业务，根据国家出台的一系列鼓励各级政府推行 PPP 项目的政策措施，拟引入社会资本减轻财政压力，并对部分资源进行有效整合。

在新能源方面，由于国务院已正式批复同意张家口市可再生能源示范区发展规划，未来 5-10 年将迎来新能源产业发展的高峰期，为此，发行人拟设立新能源板块，充分利用市场资源，自行开发或合作开发新能源相关项目。另外，结合“绿色奥运”的思路，拟与国内相关企业合作，致力于新能源汽车领域的合作开发与运营。

在旅游方面，由于张家口市地处京冀晋蒙交汇处，潜在旅游消费资源巨大，同时，北京与张家口将携手举办 2022 年冬奥会，张家口市在国内及国际知名度将大幅提升，旅游产业将得到进一步发展。发行人将以现有旅游资源为切入点，开展旅游经营服务。

此外，发行人还将在现有资源的基础上，整合推进开发投资、城建服务、装备制造、大健康等业务板块，不断拓展公司业务体系，提升公司综合竞争力和可持续发展能力。

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的财务数据来源于发行人 2016 年度至 2018 年度经审计的财务报告，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年度、2017 年度及 2018 年度的利润表和现金流量表进行了审计，并出具了众环审字（2019）023361 号标准无保留意见的审计报告。

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度的财务数据摘自发行人经审计的最近三年审计报告。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本次债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年主要财务数据及财务指标

表：发行人最近三年主要财务数据及财务指标情况表

单位：万元

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
----	-----------	-----------	-----------

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
资产合计	1,467,707.98	1,242,839.69	1,114,772.81
负债合计	1,057,454.01	842,413.06	872,490.82
所有者权益合计	410,253.97	400,426.63	242,281.99
资产负债率	72.05%	67.78%	78.27%
营业收入	52,294.83	53,993.06	54,663.18
净利润	8,064.47	19,800.81	4,007.38

注：资产负债率=负债合计/资产合计

(二) 发行人最近三年末合并资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

表：发行人最近三年末合并资产负债表摘要

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产合计	805,222.52	686,905.94	774,212.18
非流动资产合计	662,485.46	555,933.75	340,560.63
资产总计	1,467,707.98	1,242,839.69	1,114,772.81
流动负债合计	632,788.76	555,742.46	522,888.35
非流动负债合计	424,665.25	286,670.60	349,602.47
负债合计	1,057,454.01	842,413.06	872,490.82
归属于母公司所有者权益合计	403,378.06	390,064.58	235,905.18
少数股东权益	6,875.91	10,362.05	6,376.81
所有者权益合计	410,253.97	400,426.63	242,281.99

(三) 发行人最近三年合并利润表摘要（完整利润表见附表三）

表：发行人最近三年合并利润表摘要

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	52,294.83	53,993.06	54,663.18
营业成本	38,209.42	39,758.60	36,217.86
营业利润	8,939.51	23,603.25	178.05
利润总额	8,110.22	21,695.12	5,637.99
净利润	8,064.47	19,800.81	4,007.38

(四) 发行人最近三年合并现金流量表摘要 (完整现金流量表见附表四)

表：发行人最近三年合并现金流量表摘要

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	80,630.40	75,365.48	71,524.17
经营活动现金流出小计	79,550.28	67,454.11	64,689.50
经营活动产生的现金流量净额	1,080.12	7,911.38	6,834.68
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	203,961.16	2,214.93	95.25
投资活动现金流出小计	138,706.69	73,196.30	16,395.68
投资活动产生的现金流量净额	65,254.47	-70,981.38	-16,300.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	469,474.55	443,842.64	468,413.13
筹资活动现金流出小计	368,851.07	400,529.34	407,403.29
筹资活动产生的现金流量净额	100,623.48	43,313.30	61,009.83
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	166,958.07	-19,756.70	51,544.08
六、期末现金及现金等价物余额	252,183.77	85,225.69	104,982.39

(五) 发行人财务状况分析

1、财务概况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,467,707.98 万元，其中流动资产合计 805,222.52 万元，非流动资产 662,485.46 万元；负债总额 1,057,454.01 万元，其中流动负债 632,788.76 万元，非流动负债 424,665.24 万元；所有者权益 410,253.97 万元。2018 年度发行人实现营业收入 52,294.83 万元，利润总额 8,110.22 万元，净利润 8,064.47 万元，经营活动产生的现金流量净额 1,080.12 万元。

最近三年末，发行人资产总额分别为 1,114,772.81 万元、1,242,839.69 万元和 1,467,707.98 万元，三年平均复合增长率为 14.74%；净资产规模分别为 242,281.99 万元、400,426.63 万元和 410,253.97 万元，三年平均复合增长率为 30.13%。近三年，发行人资产规模持续增长，主要来源于公司业务规模的持续扩大、经营业绩的持续积累以及股东的持续资产注入。

最近三年，发行人分别实现营业收入 54,663.18 万元、53,993.06 万元和 52,294.83 万元；分别实现净利润 4,007.38 万元、19,800.81 万元和 8,064.47 万元，最近三年平均净利润达到 10,624.22 万元，盈利能力良好。

综上所述，发行人资产规模雄厚，负债水平合理，净资产持续增加，盈利能力良好，具备较为广阔的未来发展空间。

2、所有者权益分析

最近三年末，发行人所有者权益构成如下表所示：

表：发行人最近三年末所有者权益构成情况表

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	58,393.77	14.23%	56,362.00	14.08%	51,000.00	21.05%
资本公积	279,298.17	68.08%	279,298.17	69.75%	149,768.40	61.82%
其他综合收益	409.29	0.10%	-333.54	-0.08%	0.00	0.00%
专项储备	19.60	0.00%	13.63	0.00%	0.00	0.00%
盈余公积	4,266.05	1.04%	4,266.05	1.07%	4,266.05	1.76%
未分配利润	60,991.18	14.87%	50,458.27	12.60%	30,870.73	12.74%

归属于母公司所有者权益合计	403,378.06	98.32%	390,064.58	97.41%	235,905.18	97.37%
少数股东权益	6,875.91	1.68%	10,362.05	2.59%	6,376.81	2.63%
所有者权益合计	410,253.97	100.00%	400,426.63	100.00%	242,281.99	100.00%

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人所有者权益分别为 242,281.99 万元、400,426.63 万元和 410,253.97 万元，最近三年净资产规模稳步增加，年均复合增长率为 30.35%。发行人所有者权益的增长主要由资本公积及未分配利润的增长所致。

（1）实收资本

最近三年末，发行人实收资本分别为 51,000.00 万元、56,362.00 万元和 58,393.77 万元，分别占当期所有者权益的比重分别为 21.12%、14.08%和 14.23%，发行人实收资本占所有者权益的比重呈下降趋势，主要系资本公积及未非配利润净额增长所致。

（2）资本公积

最近三年末，发行人资本公积分别为 149,768.40 万元、279,298.17 万元和 279,298.17 万元，分别占当期所有者权益比例为 62.03%、69.75%和 68.08%。截至 2017 年末，发行人资本公积的余额较 2016 年末增加 129,529.77 万元，主要系张家口市财政局向发行人拨付资金用于偿还政府负有偿还责任的债务 111,103.90 万元，以及张家口市财政局、张家口市政府向发行人拨付资产所致；截至 2018 年末，发行人资本公积的余额较 2017 年末未发生变化。

（3）盈余公积

最近三年末，发行人盈余公积分别为 4,266.05 万元、4,266.05 万元和 4,266.05 万元，分别占当期所有者权益的 1.77%、1.07%和 1.04%，基本保持稳定。

(4) 未分配利润

最近三年末，发行人的未分配利润分别为 30,870.73 万元、50,458.27 万元和 60,991.18 万元，占所有者权益比例分别为 12.74%、12.60%和 14.87%。发行人未分配利润保持逐年增长，主要系发行人利润增加所致。

3、发行人偿债能力分析

表：发行人最近三年偿债能力指标情况表

单位：万元

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
资产负债率	72.05%	67.78%	78.27%
EBITDA	35,324.01	52,216.17	22,920.60
总债务	564,540.20	577,616.96	620,500.83
债务资本比	57.91%	59.06%	71.92%
EBITDA 全部债务比（倍）	6.26%	9.04%	3.69%
流动比率（倍）	1.27	1.24	1.48
速动比率（倍）	0.93	0.87	1.14

注：

(1) 资产负债率=总负债/总资产

(2) EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出

(3) 总债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+长期应付款

(4) 债务资本比=总债务/(总债务+所有者权益)

(5) $\text{EBITDA 全部债务比} = \text{EBITDA} / \text{全部债务}$

(6) $\text{流动比率} = \text{流动资产} / \text{流动负债}$

(7) $\text{速动比率} = (\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$

最近三年末，发行人的资产负债率分别为 78.27%、67.78% 和 72.05%，呈下降并趋于稳定趋势。同期发行人的流动比率分别为 1.48、1.24 和 1.27，速动比率分别为 1.14、0.87 和 0.93，短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

最近三年，发行人的 EBITDA 分别为 22,920.60 万元、52,216.17 万元和 35,324.01 万元。总体而言，发行人的息税前利润足以保证按时足额偿付全部已有债务，偿债风险较低。

最近三年，发行人债务资本率比分别为 71.92% 和 59.06% 和 57.91%，发行人拥有大量变现能力较强、价值较高的流动资产，发行人在长期内将保持较强的偿债能力，未来仍有较大提升外部融资规模的空间。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力良好，偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

4、发行人营运能力分析

表：发行人最近三年营运能力指标

项目	2018 年	2017 年	2016 年
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.05

应收账款周转率（次/年）	1.73	2.32	2.74
存货周转率（次/年）	0.18	0.21	0.20

注：（1）总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

（2）应收账款周转率=主营业务收入/（应收账款+其他应收款）的平均余额

（3）存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

（4）2017、2018年度总资产平均余额、应收账款平均余额和存货平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据，2016年度总资产平均余额、应收账款平均余额和存货平均余额用2016年期末数代替。

最近三年，发行人总资产周转率分别为0.05、0.05和0.04，应收账款周转率分别为2.74、2.32和1.73，存货周转率分别为0.20、0.21和0.18。发行人应收账款周转率、存货周转率等营运能力基本保持较为平稳的态势，营运状况良好。

5、发行人盈利能力分析

表：发行人最近三年盈利能力指标情况表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	52,294.83	53,993.06	54,663.18
营业成本	38,209.42	39,758.60	36,217.86
营业利润	8,939.51	23,603.25	178.05
利润总额	8,110.22	21,695.12	5,637.99
净利润	8,064.47	19,800.81	4,007.38
净资产收益率	1.99%	6.16%	1.65%
总资产收益率	0.60%	1.68%	0.36%

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（2）总资产收益率=净利润/资产平均余额

（3）2017、2018年度净资产平均余额、总资产平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据，2016年净资产平均余额用2016年期末数代替。

6、营业收入分析

最近三年，发行人的营业收入分别为 54,663.18 万元、53,993.06 万元和 52,294.83 万元，平均复合增长率为-2.19%。发行人营业收入主要由房地产建筑板块、装备制造板块及工程结算板块收入构成。2018 年度，发行人房地产建筑板块收入 13,548.90 万元，占比 25.91%，发行人装备制造板块收入 1,838.27 万元，占比 3.52%。

表：最近三年发行人营业收入构成表

单位：万元

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产建筑板块	房地产建筑	13,548.90	25.91	23,214.68	43.00	12,165.09	22.25
装备制造板块	装备制造	1,838.27	3.52	10,006.85	18.53	1,593.26	2.91
工程板块	工程结算	11,722.34	22.42	164.06	0.30	24,120.65	44.13
工程服务板块	检测服务	2,360.14	4.51	1,829.11	3.39	1,827.15	3.34
	监理服务	1,496.18	2.86	1,328.55	2.46	1,237.77	2.26
	设计服务	1,322.01	2.53	1,449.36	2.68	1,606.90	2.94
	招标代理	608.46	1.16	477.32	0.88	420.61	0.77
	小计	5,786.79	11.07	5,084.35	9.42	5,092.43	9.32
市政服务板块	污水处理	3,164.00	6.05	3,032.50	5.62	2,390.94	4.37
	垃圾处理	2,411.77	4.61	2,268.34	4.20	1,366.84	2.50
	销售再生水	1,249.33	2.39	1,376.91	2.55	1,231.83	2.25
	调水	3,881.61	7.42	-	-	-	-
	小计	10,706.72	20.47	6,677.76	12.37	4,989.62	9.13
新能源板块	太阳能发电	677.56	1.30	-	-	-	-
其他业务板块	物业	1,592.61	3.05	1,487.27	2.75	818.60	1.50
	酒店	842.70	1.61	800.03	1.48	496.56	0.91
	商品销售	-	-	654.69	1.21	351.80	0.64
	管理服务	527.64	1.01	597.82	1.11	325.23	0.59
	汽车租赁	555.43	1.06	394.20	0.73	50.73	0.09
	咨询顾问服务	382.60	0.73	369.22	0.68	-	-

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		收入	占比	收入	占比	收入	占比
	会议会展项目	234.22	0.45	154.66	0.29	-	-
	基金管理	157.69	0.30	117.64	0.22	-	-
	其他	598.23	1.14	285.17	0.53	39.70	0.07
	小计	4,891.13	9.35	4,860.70	9.00	2,082.63	3.81
主营业务小计		49,171.71	94.03	50,008.40	92.62	50,043.66	91.55
其他业务小计		3,123.12	5.97	3,984.66	7.38	4,619.52	8.45
营业收入合计		52,294.83	100.00	53,993.06	100.00	54,663.18	100.00

最近三年，发行人主营业务收入分别 50,043.66 万元、50,008.40 万元和 49,171.71 万元，趋于稳定。2017 年度，发行人主营业务收入较 2016 年度减少了 35.26 万元，降幅 0.07%；2018 年度，发行人主营业务收入较 2017 年度减少了 836.69 万元，降幅 1.67%。

7、营业成本分析

最近三年，发行人的营业成本分别为 36,217.86 万元、39,758.60 万元和 38,209.42 万元，其中主营业务成本分别为 33,377.11 万元、38,404.07 和 36,536.63 万元。发行人营业成本的构成和增速与其营业收入形成了较好的匹配，体现了发行人良好的成本管理能力。

表：最近三年发行人营业成本构成表

单位：万元

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比
房地产建筑板块	房地产建筑	8,665.91	22.68	18,251.93	45.91	9,356.12	25.83
装备制造板块	装备制造	1,129.53	2.96	8,989.19	22.61	2,289.63	6.32
工程板块	工程结算	10,704.13	28.01	179.81	0.45	12,101.05	33.41
工程服务板块	检测服务	1,119.04	2.93	752.41	1.89	849.00	2.34
	监理服务	652.24	1.71	565.29	1.42	530.48	1.46

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比
	设计服务	788.77	2.06	604.67	1.52	652.38	1.80
	招标代理	-	-	-	-	-	-
	小计	2,560.05	6.70	1,922.37	4.84	2,031.87	5.61
市政服务板块	污水处理	3,209.20	8.40	2,913.03	7.33	3,252.12	8.98
	垃圾处理	1,986.31	5.20	1,593.47	4.01	1,336.60	3.69
	销售再生水	1,400.68	3.67	1,332.06	3.35	1,336.49	3.69
	调水	3,270.47	8.56	-	-	-	-
	小计	9,866.67	25.82	5,838.57	14.69	5,925.21	16.36
新能源板块	太阳能发电	378.70	0.99	-	-	-	-
其他业务板块	物业	1,100.29	2.88	994.59	2.50	689.80	1.90
	酒店	879.88	2.30	791.41	1.99	507.72	1.40
	商品销售	-	-	496.73	1.25	205.85	0.57
	管理服务	229.35	0.60	211.99	0.53	56.88	0.16
	汽车租赁	558.66	1.46	395.29	0.99	108.04	0.30
	咨询顾问服务	-	-	-	-	-	-
	会议会展项目	238.44	0.62	112.18	0.28	-	-
	基金管理	-	-	-	-	-	-
	其他	225.02	0.59	220.01	0.55	104.91	0.29
	小计	3,231.64	8.46	3,222.20	8.10	1,673.22	4.62
主营业务小计		36,536.63	95.62	38,404.07	96.59	33,377.11	92.16
其他业务小计		1,672.79	4.38	1,354.53	3.41	2,840.75	7.84
营业收入合计		38,209.42	100.00	39,758.60	100.00	36,217.86	100.00

8、利润来源分析

最近三年，发行人实现营业毛利润 18,445.33 万元、14,234.46 万元和 14,085.42 万元，实现营业利润分别为 178.05 万元、23,603.25 万元和 8,939.51 万元，实现净利润分别为 4,007.38 万元、19,800.81 万元和 8,064.47 万元。发行人最近三年的营业毛利润构成及毛利率明细如下表所示：

表：最近三年发行人营业毛利润构成表

单位：万元

板块	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比
房地产建筑板块	房地产建筑	4,882.99	34.67	4,962.75	34.86	2,808.96	15.23
装备制造板块	装备制造	708.74	5.03	1,017.66	7.15	-696.37	-3.78
工程板块	工程结算	1,018.21	7.23	-15.75	-0.11	12,019.59	65.16
工程服务板块	检测服务	1,241.11	8.81	1,076.70	7.56	978.15	5.30
	监理服务	843.94	5.99	763.26	5.36	707.28	3.83
	设计服务	533.23	3.79	844.70	5.93	954.51	5.17
	招标代理	608.46	4.32	477.32	3.35	420.61	2.28
	小计	3,226.75	22.91	3,161.98	22.21	3,060.55	16.59
市政服务板块	污水处理	-45.20	-0.32	119.47	0.84	-861.18	-4.67
	垃圾处理	425.46	3.02	674.87	4.74	30.24	0.16
	销售再生水	-151.35	-1.07	44.85	0.32	-104.66	-0.57
	调水	611.14	4.34	-	-	-	-
	小计	840.05	5.96	839.19	5.90	-935.59	-5.07
新能源板块	太阳能发电	298.86	2.12	-	-	-	-
其他业务板块	物业	492.33	3.50	492.68	3.46	128.80	0.70
	酒店	-37.18	-0.26	8.61	0.06	-11.16	-0.06
	商品销售	-	-	157.96	1.11	145.94	0.79
	管理服务	298.29	2.12	385.84	2.71	268.35	1.45
	汽车租赁	-3.23	-0.02	-1.09	-0.01	-57.31	-0.31
	咨询顾问服务	382.60	2.72	369.22	2.59	-	-
	会议会展项目	-4.21	-0.03	42.48	0.30	-	-
	基金管理	157.69	1.12	117.64	0.83	-	-
	其他	373.21	2.65	65.16	0.46	-65.22	-0.35
	小计	1,659.49	11.78	1,638.50	11.51	409.41	2.22
主营业务小计		12,635.08	89.70	11,604.33	81.52	16,666.55	90.36
其他业务小计		1,450.33	10.30	2,630.13	18.48	1,778.77	9.64
营业收入合计		14,085.42	100.00	14,234.46	100.00	18,445.33	100.00

表：最近三年发行人营业毛利率明细表

板块	项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
房地产建筑板块	房地产建筑	36.04%	21.38%	23.09%

板块	项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
装备制造板块	装备制造	38.55%	10.17%	-43.71%
工程板块	工程结算	8.69%	-9.60%	49.83%
工程服务板块	检测服务	52.59%	58.86%	53.53%
	监理服务	56.41%	57.45%	57.14%
	设计服务	40.34%	58.28%	59.40%
	招标代理	100.00%	100.00%	100.00%
	小计	55.76%	62.19%	60.10%
市政服务板块	污水处理	-1.43%	3.94%	-36.02%
	垃圾处理	17.64%	29.75%	2.21%
	销售再生水	-12.11%	3.26%	-8.50%
	调水	15.74%	-	-
	小计	7.85%	12.57%	-18.75%
新能源板块	太阳能发电	44.11%	-	-
其他业务板块	物业	30.91%	33.13%	15.73%
	酒店	-4.41%	1.08%	-2.25%
	商品销售	-	24.13%	41.49%
	管理服务	56.53%	64.54%	82.51%
	汽车租赁	-0.58%	-0.28%	-112.97%
	咨询顾问服务	100.00%	100.00%	-
	会议会展项目	-1.80%	27.46%	-
	基金管理	100.00%	100.00%	-
	其他	62.39%	22.85%	-164.28%
	小计	33.93%	33.71%	19.66%
主营业务小计		25.70%	23.20%	33.30%
其他业务小计		46.44%	66.01%	38.51%
营业毛利润合计		26.93%	26.36%	33.74%

发行人营业毛利润主要由房地产建筑板块和工程服务板块构成。最近三年，发行人房地产建筑板块实现营业毛利润分别为 2,808.96 万元、4,962.75 万元和 4,882.99 万元，毛利率分别为 23.09%、21.38% 和 36.04%；发行人工程服务板块实现营业毛利润分别为 17,192.74 万元、3,146.23 万元和 4,244.95 万元，毛利率分别为 40.01%、60.27%

和 55.76%。

报告期内发行人利润水平受投资收益、营业外收入等影响较大。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司实现投资收益分别为 3,982.14 万元、44,280.95 万元和 29,770.95 万元，2016 年投资收益主要系公司将持有的部分张家口银行股份有限公司入股张家口金融控股集团有限公司，溢价转让形成投资收益；2017 年公司投资收益一方面来自联营企业张家口金融控股集团有限公司权益法下确认的投资损益 19,777.03 万元，另一方面系公司继续将持有的部分张家口银行股份有限公司入股张家口金融控股集团有限公司，溢价转让形成投资收益 23.156.80 万元；2018 年可供出售金融资产在持有期间的投资收益 4,298.49 万元，主要来自张家口银行，权益法核算的长期股权投资收益 25,451.56 万元，主要来自张家口金控集团。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司营业外收入分别为 6,285.96 万元、8.55 万元和 123.88 万元；其他收益分别为 0.00 万元、4,527.16 万元及 1,464.80 万元，营业外收入及其他收益主要系政府补助，报告期内计入当期损益的政府补助明细如下：

表-报告期内政府补助明细

单位：万元

补助项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
财政专项补助	700.00	632.00	3,800.00
财政局污水厂补贴	-	-	1,010.00
土地补偿金	-	3,600.00	-
免征增值税	83.18	230.38	161.60

补助项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
生活垃圾征收办	-	-	466.00
三供一业项目国资委拨款	146.24	-	
环保汽车政府补助	375.00	-	-
其他	160.38	64.78	759.14
合 计	1,464.80	4,527.16	6,196.75

注：2017 年度、2018 年度政府补助计入“其他收益”科目核算。

综上，发行人利润总额受投资收益和政府补助影响较大。随着发行人业务规模的不断扩大、管理水平的不断提高，发行人主营业务收入将不断增加，营业利润也将逐步增加。

9、发行人现金流量分析

表：发行人最近三年现金流量情况表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,080.12	7,911.38	6,834.68
投资活动产生的现金流量净额	65,254.47	-70,981.38	-16,300.43
筹资活动产生的现金流量净额	100,623.48	43,313.30	61,009.83
现金及现金等价物净增加额	166,958.07	-19,756.70	51,544.08
期末现金及现金等价物余额	252,183.77	85,225.69	104,982.39

经营活动现金流方面，最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 6,834.68 万元、7,911.38 万元和 1,080.12 万元。最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 71,524.17 万元、75,365.48 万元和 80,630.40 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金；发行人经营活动现金流出分别为 64,689.50 万元、67,454.11 万元和 79,550.28 万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金。

投资活动现金流方面，最近三年，发行人投资活动产生的净现金流分别为-16,300.43万元、-70,981.38万元和65,254.47万元。最近三年，发行人投资活动现金流入分别为95.25万元、2,214.93万元和203,961.16万元，主要为收回投资收到的现金。投资活动现金流出分别为16,395.68万元、73,196.30万元和138,706.69万元，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。

筹资活动现金流方面，最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为61,009.83万元、43,313.30万元和100,623.48万元，筹资活动现金流呈现波动变化趋势。最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为468,413.13万元、443,842.64万元和469,474.55万元，主要为取得借款收到的现金。最近三年，发行人筹资活动现金流出分别为407,403.29万元、400,529.34万元和368,851.07万元，呈现波动变化的趋势，主要为偿还债务支付的现金。

总体上看，发行人近年筹资活动现金流量净额持续为正，反映出发行人业务规模扩张背景下融资需求旺盛的现状，同时也反映出发行人融资能力较强，企业正常经营活动、投资活动以及到期债务偿还所需资金可以得到有效补充。

二、资产分析

公司最近三年末主要资产情况如下表所示：

表：最近三年末发行人资产构成情况表

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	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	252,183.77	17.18%	85,225.69	6.86%	104,982.39	9.42%
应收票据及应收账款	33,993.33	2.32%	26,622.19	2.14%	20,014.99	1.80%
预付款项	85,940.06	5.86%	102,379.95	8.24%	105,634.63	9.48%
其他应收款	202,409.41	13.79%	264,993.87	21.32%	360,812.24	32.37%
存货	217,795.44	14.84%	200,693.17	16.15%	177,829.11	15.95%
一年内到期的非流动资产	2,034.71	0.14%	1,057.59	0.09%	0.00	0.00%
其他流动资产	10,865.80	0.74%	5,933.47	0.48%	4,938.82	0.44%
流动资产合计	805,222.52	54.86%	686,905.94	55.27%	774,212.18	69.45%
非流动资产：		0.00%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产	116,644.94	7.95%	117,118.44	9.42%	112,306.36	10.07%
长期应收款	8,402.01	0.57%	7,979.71	0.64%	4,350.00	0.39%
长期股权投资	190,771.76	13.00%	169,821.77	13.66%	1,785.35	0.16%
投资性房地产	47,849.37	3.26%	48,039.79	3.87%	48,302.69	4.33%
固定资产	151,499.64	10.32%	50,409.56	4.06%	46,820.00	4.20%
在建工程	139,763.26	9.52%	154,913.68	12.46%	120,968.66	10.85%
无形资产	4,734.64	0.32%	4,921.77	0.40%	1,077.69	0.10%
开发支出	9.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
商誉	1,266.11	0.09%	1,266.11	0.10%	1,266.11	0.11%
长期待摊费用	1,486.69	0.10%	1,413.64	0.11%	3,580.19	0.32%
递延所得税资产	58.02	0.00%	49.26	0.00%	103.58	0.01%
非流动资产合计	662,485.46	45.14%	555,933.74	44.73%	340,560.63	30.55%
资产总计	1,467,707.98	100.00%	1,242,839.69	100.00%	1,114,772.81	100.00%

最近三年末，发行人资产总额分别为 1,114,772.81 万元、1,242,839.69 万元和 1,467,707.98 万元，公司资产规模持续增长，最近三年平均复合增长率为 14.74%，发行人资产规模增长较快。

最近三年末，发行人流动资产分别为 774,212.18 万元、686,905.94 万元和 805,222.52 万元，占总资产比例分别为 69.45%、55.27%和 54.86%。发行人资产流动性较强，流动资产主要包括货币资金、应收

账款、预付款项、其他应付款和存货等。

最近三年末，发行人非流动资产分别为 340,560.63 万元、555,933.74 万元和 662,485.46 万元，总资产占比分别为 30.55%、44.73%和 45.14%。发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程等。

（一）货币资金

最近三年末，发行人货币资金余额分别为 104,982.39 万元、85,225.69 万元和 252,183.77 万元，占流动资产的比例分别为 13.56%、12.41%和 31.32%。截至 2017 年末，发行人货币资金的余额较 2016 年末减少 19,756.70 万元，降幅为 18.82%；截至 2018 年末，发行人货币资金的余额较 2017 年末增加 166,958.08 万元，升幅为 195.90%，主要系发行人为应对业务规模增长相应增加了融资规模所致。

（二）预付款项

最近三年末，发行人预付款项账面价值分别为 105,634.63 万元、102,379.95 万元和 85,940.06 万元，占流动资产的比例分别为 13.64%、14.90%和 10.68%，主要系预付工程款。

表：截至 2018 年末前五大预付款项明细表

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	性质
张家口市第一建筑工程有限公司	10,083.94	11.73%	预付工程款
张家口市荣天商贸有限公司	6,780.62	7.89%	预付采购款
怀安县土地储备中心	4,741.29	5.52%	土地保证金
张家口市第三建筑工程公司	4,438.22	5.16%	预付工程款

张家口建筑工程集团有限公司补水工程项目经理部	4,000.00	4.65%	预付工程款
合 计	30,044.07	34.96%	-

表：截至 2018 年末预付款项账龄分析表

单位：万元

账龄	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	4,216.04	4.91%
1 年至 2 年（含 2 年）	5,119.64	5.96%
2 年至 3 年（含 3 年）	19,674.02	22.89%
3 年以上	56,930.36	66.24%
合 计	85,940.06	100.00%

截至 2018 年末，账龄为 1 年以内（含 1 年）的预收款项占比为 4.91%，账龄在 1-2 年（含 2 年）的预收款项占比为 5.96%，账龄在 2-3 年（含 3 年）的预付款项占比为 22.89%，账龄在 3 年以上的预收款项占比为 66.24%，发行人预付款项总体账龄较长，主要系建设项目工期较长所致。

（三）存货

最近三年末，发行人存货余额分别为 177,829.11 万元、200,693.17 万元和 217,795.44 万元，占流动资产的比例分别为 22.97%、29.22% 和 27.05%。2017 年末，发行人存货余额同比增加 22,864.06 万元，增幅 12.86%；2018 年末，发行人存货余额同比增加 17,102.27 万元，增幅 8.52%，主要系 2018 年发行人开发成本增加所致。

表：截至 2018 年末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	账面价值	比例
原材料	1,088.64	0.50%

在产品	23,426.22	10.76%
库存商品	11,398.02	5.23%
周转材料	289.77	0.13%
工程施工	-	0.00%
开发成本	181,592.78	83.38%
其他	-	0.00%
合 计	217,795.44	100.00%

截至 2018 年末，存货-开发成本金额为 181,592.78 万元，具体明

细如下：

项目	金额	占比	是否为代建项目
盛华家园商住小区	109,160.10	60.11%	否
天泽骏景	48,832.29	26.89%	否
文华苑住宅小区及融达商业楼	15,782.10	8.69%	否
市民广场工程	3,355.81	1.85%	否
洋河新区中央景观大道电缆沟工程	2,126.51	1.17%	否
建国路中修工程	738.81	0.41%	否
其他零星项目	1,597.17	0.88%	否
合计	181,592.78	100.00%	

存货-开发成本主要为房地产开发成本，以及工程施工成本，不存在代建项目。

截至 2018 年末，存货中土地明细情况如下：

表：发行人存货科目中土地明细情况

单位：平方米、万元、元/平方米

归属单位	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
张家口市城达房地产开发有限公司	出让	张市高新国用（2012）第 002 号	高新区中兴路西侧	出让	其他商服、住宅	67,355.61	9,474.62	成本法	1,406.66	否	是
张家口市城达房地产开发有限公司	出让	张市东国用（2014）第 085 号	桥东区钻石中路西侧	出让	住宿餐饮	3,363.87	1,707.94	成本法	5,077.31	否	是
张家口同创中房房地产开发有限公司	出让	张（经开）出让 2017-010 号	张家口经开区西苑中路西侧	出让	建设用地	23,941.00	4,309.31	成本法	1,799.97	否	是
张家口市世方房地产开发有限责任公司	出让	张市东国用（2010）第 092 号	张家口市桥东区林园北街 4 号	出让	城镇单一住宅	19,101.70	702.18	成本法	367.60	否	是
张家口市世方房地产开发有限责任公司	出让	张市高新国用（2011）第 008 号	张家口高新区茶榆路	出让	其他商服、住宅	33,017.00	6,600.00	成本法	1,998.97	否	是
张家口建发房地产开发有限公司	出让	张市东国用（2015）第 001 号	张家口市桥东区盛华大街	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	90,033.10	27,685.30	成本法	3,075.01	抵押	是
张家口建发房地产开发有限公司	出让	张市东国用（2014）第 087 号	张家口市桥东区盛华大街	出让	商务金融用地、批发零售用地、城	105,692.76	34,290.70	成本法	3,244.38	无抵押	是

归属单位	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
					镇住宅用地						
张家口市华瑞房地产开发有限公司	出让	怀国用（2011）第 0097 号	怀安县柴沟堡镇振兴大街北柴怀路西新民街南	出让	住宅、商业	66,638.08	4,997.83	成本法	750.00	无抵押	是
张家口市华瑞房地产开发有限公司	出让	怀国用（2011）第 0154 号	怀安县柴沟堡振兴街南侧柴怀路西侧三圆水泥东侧	出让	住宅、商业	139,359.00	1,341.32	成本法	96.25	无抵押	是
合 计	-	-	-	-	-	548,502.12	91,109.20	-	-	-	-

（四）可供出售金融资产

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人可供出售金融资产分别为 112,306.36 万元、117,118.44 万元和 116,644.94 万元，占非流动资产的比例分别为 32.98%、21.06%和 17.61%。截至 2018 年末，公司可供出售金融资产明细如下：

表-截至 2018 年末可供出售金融资产情况

单位：万元，%

被投资单位名称	账面余额	在被投资单位持股比例
张家口银行股份有限公司	81,526.34	8.73
首京建投冬奥会（张家口）建设私募基金	25,000.00	11.11
张家口建龙大健康产业投资基金（有限合伙）	6,055.00	40
张家口鑫泰文化发展有限公司	2,400.00	60
北京张家口饭店有限公司（原京垣世纪酒店）	900.00	30
张家口市城郊农村信用合作联社	453.60	0.13
张家口建信铁发绿色发展股权投资基金（有限合伙）	105.00	5.02
张家口青垣股权投资基金（有限合伙）	100.00	0.95
其他	135.00	-
合计	116,674.94	-

（五）长期股权投资

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人长期股权投资分别为 1,785.35 万元、169,821.77 万元及 190,771.76 万元，占非流动资产的比例分别为 0.52%、30.55%和 28.80%。2017 年末长期股权投资大幅增长，主要系对联营企业张家口金融控股集团有限公司追加投资所致。

表-截至 2018 年末长期股权投资情况

单位：万元，%

被投资单位名称	账面价值	占比
张家口金融控股集团有限公司	186,683.50	97.86%
河北奥雪投资有限公司	1,044.26	0.55%

被投资单位名称	账面价值	占比
张家口恒泰泛亚新能源科技有限公司	159.42	0.08%
张家口新中水能源科技有限公司	312.69	0.16%
张家口市金投担保有限公司	270.08	0.14%
张家口知行智达泊车服务有限责任公司	389.55	0.20%
张家口建发特来电新能源有限公司	1,910.76	1.00%
中电建发蔚县环保科技有限公司	1.50	0.00%
合 计	190,771.76	100.00%

（六）投资性房地产

最近三年末，发行人投资性房地产分别为 48,302.69 万元、48,039.79 万元和 47,849.37 万元，占非流动资产的比例分别为 14.18%、8.64%和 7.22%。截至 2017 年末发行人投资性房地产同比减少 262.90 万元，降幅 0.54%，保持稳定；截至 2018 年末发行人投资性房地产同比减少 190.42 万元，降幅 0.40%，保持稳定。

表：发行人投资性房地产明细表

单位：平方米、万元

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租	归属单位
1	张市东国用(2011)第 021 号 (土地证)	张家口市桥东区滨河中路 2 号	商务金融	21,849.06	45,883.59	成本法	5,474.99	已经抵押地上第四层	是	张家口市建发集团有限公司
	张房权证字第 00120505 号 (房产证)			64,227.70	0.00		5,474.99			
2	张房权证字第 00179215 号	张家口市高新区富强路 2 号瑞麟轩小区 3 号楼 1 层 64	商业	118.46	258.52	成本法	23,036.19	否	是	张家口市建设工程质量检测中心有限公司
3	无土地证、无房产证	张家口市高新区西苑中路天秀花园三期 67 号底商	商业	263.16	46.32	成本法	1,870.00	无抵押	是	张家口同创中房房地产开发有限公司
4	张市东国用(2007)第 086 号 (土地证)	张家口市丽花苑 6 号楼 3#底商	商业	275.90	1,660.94	(成本法	1,217.04	否	是	张家口市世方房地产开发有限公司
	张房权证字第 00117897 号 (房产证)	张家口市桥西区建设西街 10 号 1-5-101	住宅	51.52	0.00		1,217.04		否	
	张房权证字第 00081598 号 (房产证)	张家口市桥东区兴中街 1 条 20-2-403	住宅	54.49	0.00		1,217.04		否	
合计	-	-	-	86,840.29	47,849.37	-	-	-	-	-

（七）固定资产

最近三年末，发行人固定资产分别为 46,820.00 万元、50,409.56 万元和 151,499.64 万元，占非流动资产的比例分别为 13.75%、9.07% 和 22.86%。2017 年末发行人固定资产较 2016 年末增加 3,611.16 万元，增幅 7.72%；2018 年末发行人固定资产较 2017 年末增加 101,090.08 万元，增幅 200.54%，主要系隆源供水崇赤补水项目转固 98,056.00 万元所致。

表：截至 2018 年末发行人固定资产构成情况表

单位：万元

项目	账面价值	比例
房屋及建筑物	108,274.27	71.47%
机器设备	38,175.09	25.20%
运输工具	3,032.45	2.00%
电子设备	335.75	0.22%
办公设备	342.94	0.23%
其他	1,339.14	0.88%
合 计	151,499.64	100.00%

（八）在建工程

最近三年末，发行人在建工程分别为 120,968.66 万元、154,913.68 万元和 139,763.26 万元，占非流动资产的比例分别为 35.52%、27.87% 和 21.10%。截至 2018 年末，发行人主要在建工程情况如下所示：

表：截至 2018 年末发行人前五大在建项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	博物馆、图书馆、档案馆项目	市政项目	2014.7-2019.12	否	58,932.36
2	大地新厂区	厂区	2011.4 至今	否	21,668.31
3	万全区 3 万千瓦光伏扶贫地面电站项目	供水	2018.5-2018.12	否	12,284.31
4	西山产业园区生命科学园	园区	2017-2022	否	9,996.84

5	主城区污水管网维护中心	污水治理	2011.4.20 至今	否	8,885.58
	合计	-	-	-	111,767.40

表：发行人在建工程科目中土地明细情况

单位：平方米、万元

归属单位	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（m ² ）	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
张家口市鸿泽排水有限公司	划拨	宣化县国用（2003）第130721-018号	姚家房镇姚家房村	划拨	公共设施用地	101,107.20	1,371.38	成本法	无抵押	否
张家口大地专用汽车制造有限责任公司	协议出让	万国用（2015）第00001号	张家口市产业集聚区东纵路西侧	出让	工业用地	8,929.00	1,761.68	成本法	无抵押	是
	协议出让	万国用（2015）第00002号	张家口市产业集聚区东纵路西侧	出让	工业用地	44,405.00		成本法	无抵押	是
	协议出让	万国用（2015）第00008号	张家口市产业集聚区东纵路西侧	出让	工业用地	71,333.34		成本法	无抵押	是
张家口建设发展集团有限公司	协议出让	冀（2019）张家口市不动产权第0009881号	张家口经济开发区长城西大街北侧	出让	文体娱乐用地	31,871.59	20,883.41	成本法	无抵押	是
合 计						257,646.13	24,016.47			

（九）无形资产

最近三年末，发行人无形资产分别为 1,077.69 万元、4,921.77 万元和 4,734.64 万元，占非流动资产的比例分别为 0.32%、0.89%和 0.71%，金额及占比均较小。

表：发行人无形资产科目中土地明细情况

单位：平方米、万元

归属单位	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（m²）	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
张家口西山创科技有限公司	招拍挂	万国用(2016)第 00003 号	西山产业集聚区沈孔路北	出让	工业用地	192,895.75	3,135.83	成本法	无抵押	是
张家口市金川中水开发利用有限公司	划拨	张市高新国用(2009)第 19 号	高新区姚家房村东南侧	划拨	公共设施用地	26,139.00	501.78	成本法	无抵押	否
张家口元泉宾馆有限公司	出让	赤城县不动产权第 0000018 号	赤城县周里沟村	出让	住宅餐饮用地/商业服务	11,577.40	147.07	成本法	抵押	是
合 计						230,612.15	3,784.68			

（十）公益性资产情况

根据利中审众环会计师事务所出具的《关于张家口建设发展集团有限公司资产、收入和偿债资金来源构成情况的相关说明》，经核查，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并资产负债表中归属于母公司所有者的净资产为 4,033,780,614.32 元，无公益性资产。截至募集说明书签署日，发行人尚无存续期的企业债券，本次拟申请公开发行不超过人民币 8 亿元的企业债券，发行人已发行和拟发行债券规模总额未超过发行人净资产（扣除公益性资产）的 40%。

（十一）应收账款情况

1、应收账款

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 19,936.99 万元、26,622.19 万元和 33,933.33 万元，占流动资产的比例分别为 2.58%、3.88%和 4.21%。

表：截至 2018 年末前五大应收账款明细表

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	计提的坏账准备 期末余额
张家口市桥东区教育和体育局	12,586.78	36.01%	0.00
张家口经济开发区管理委员会	1,986.59	5.68%	0.00
张家口锦汇酒店管理有限公司	1,305.25	3.73%	0.00
密苑(张家口)旅游胜地有限公司	1,174.37	3.36%	0.00
张家口崇礼太舞滑雪山地度假有限公司	821.00	2.35%	0.00
合计	17,873.99	51.13%	0.00

表：截至 2018 年末计提坏账准备的应收账款余额账龄分析表

单位：万元

账龄	金额	占比	坏账准备	净额
1 年以内（含 1 年）	30,650.86	91.86%	0.00	94.67%
1 年至 2 年（含 2 年）	629.68	1.89%	62.97	1.75%

账龄	金额	占比	坏账准备	净额
2 年至 3 年（含 3 年）	1,136.19	3.41%	340.86	2.46%
3 年至 4 年（含 4 年）	689.67	2.07%	344.84	1.07%
4 年至 5 年（含 5 年）	92.64	0.27%	74.11	0.06%
5 年以上	166.48	0.50%	166.48	0.00%
合 计	33,365.52	100.00%	989.25	100.00%

截至 2018 年末，发行人按照组合计提坏账准备的应收账款中，账龄为 1 年以内（含 1 年）的应收账款占比为 91.86%，账龄在 1-2 年（含 2 年）的应收账款占比为 1.89%。发行人应收账款总体账龄较短。

2、其他应收款

最近三年末，公司其他应收款余额分别为 360,812.24 万元、264,993.87 万元和 202,409.41 万元，占流动资产的比例分别为 46.60%、38.58%和 25.14%。2017 年末发行人其他应收款较 2016 年末减少 95,350.08 万元，降幅 26.46%，主要是由于往来款减少所致；2018 年末发行人其他应收款较 2017 年末减少 62,584.46 万元，降幅 23.62%，主要是由于往来款减少所致。

表：截至 2018 年末前五大其他应收款明细表

单位：万元

单位名称	与发行人关系	款项性质	金额	占其他应收款比例
张家口市城市建设开发总公司	非关联方	往来款	123,932.24	60.56%
张家口金融控股集团有限公司	联营企业	往来款	30,000.00	14.66%
张家口市土地储备交易中心	非关联方	往来款	18,411.78	9.00%
张家口市桥西区财政局	非关联方	拆迁款	12,150.00	5.94%
张家口兴垣投资管理有限公司	非关联方	往来款	5,000.00	2.44%
合 计			189,494.02	92.60%

表：截至 2018 年末按账龄分析法计提坏账准备的
其他应收款账龄结构表

单位：万元

账龄	金额	占比	坏账准备	占比
1 年以内（含 1 年）	11,224.03	86.07%	0.00	0.00%
1 年至 2 年（含 2 年）	856.53	6.57%	85.65	14.79%
2 年至 3 年（含 3 年）	629.92	4.83%	188.98	32.64%
3 年至 4 年（含 4 年）	28.97	0.22%	14.49	2.50%
4 年至 5 年（含 5 年）	52.76	0.40%	42.21	7.29%
5 年以上	247.64	1.90%	247.64	42.77%
合 计	13,039.85	100.00%	578.96	100.00%

截至2018年末，发行人按账龄分析法计提坏账准备的1年以内（含）的其他应收款占比为86.07%，账龄在1-2年（含2年）的其他应收款占比为6.57%，发行人其他应收账款总体账龄较短。

3、政府性应收款项

截至 2018 年末，张家口建设发展集团有限公司应收账款中应收政府性款项账面价值合计 14,573.37 万元，具体明细如下：

单位名称	与发行人关联关系	账面价值	是否经营性/非经营性	性质
张家口市桥东区教育和体育局	无	12,586.78	经营性	应收工程款
张家口经济开发区管理委员会	无	1,986.59	经营性	应收工程款
合计	-	14,573.37	-	-

（1）应收张家口市桥东区教育和体育局款项，系发行人工程结算业务产生的应收工程款，与发行人主营业务相关；

（2）应收张家口经济开发区管理委员会款项，系发行人工程结算业务产生的应收工程款，与发行人主营业务相关。

截至 2018 年末，发行人其他应收款中应收政府性款项账面价值

合计 30,561.78 万元，具体明细如下：

单位名称	与发行人关联关系	账面价值	是否经营性/非经营性	性质
张家口市土地储备交易中心	无	18,411.78	非经营性	收储土地资金
张家口市桥西区财政局	无	12,150.00	非经营性	大境门拆迁
合计	-	30,561.78	-	-

(1) 应收张家口市土地储备交易中心款项18,411.78万元，系收储土地资金。2009年2月，根据《张家口市人民政府关于张家口市城建开发投资集团有限责任公司受市政府委托管理市土地储备中心业务职能的通知》（政字【2009】32号）文件精神，将市土地储备中心相关业务职能和土地资产纳入张家口市城建开发投资集团有限责任公司（现更名为“张家口建设发展集团有限公司”，以下简称发行人），由发行人筹集资金后，拨付给市土地储备中心，用于收储土地。

2015年6月，根据《张家口市人民政府关于收回土地储备交易中心业务职能的通知》（张政函【2015】92号）文件精神，市政府决定将市土地储备交易中心相关业务职能和土地资产划回市国土资源局，发行人不再开展土地收储业务。由于在此之前建发集团已将收储土地款拨付给了市土地储备交易中心，故形成应收款项。未来张家口市土地储备交易中心将根据相关地块项目完工及土地款到位进度及时偿还发行人资金，并支付相关利息成本。由于张家口市土地储备交易中心尚未招拍挂的土地规模较大，发行人未来回款有较大保障。

(2) 应收张家口市桥西区财政局款项12,150.00万元，为大境门拆迁费用。发行人子公司同创中房房地产开有限公司（以下简称同创地产）为大境门综合改造项目实施主体，为保障大境门综合改造项目

顺利开发建设，2014年3月至2017年6月期间，同创地产累计向桥西区财政局划拨大境门拆迁费用11,941.55万元，用于大境门棚户区改造拆迁。该笔款项，已与桥西区财政局签订了借款协议，桥西区财政局将根据协议安排，在拆迁工程完工相关土地款到位后偿还。

三、负债分析

发行人最近三年末主要负债情况如下表所示：

表：最近三年末发行人负债构成情况表

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	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	327,830.00	31.00%	309,940.00	36.79%	271,900.00	31.16%
应付票据及应付账款	40,332.62	3.81%	39,016.74	4.63%	38,347.69	4.40%
预收款项	45,586.31	4.31%	24,220.02	2.88%	47,755.32	5.47%
应付职工薪酬	2,409.31	0.23%	1,683.36	0.20%	1,403.28	0.16%
应交税费	8,637.88	0.82%	8,381.80	0.99%	8,737.70	1.00%
其他应付款	175,858.11	16.63%	152,789.86	18.14%	121,890.47	13.97%
一年内到期的非流动负债	32,056.24	3.03%	19,625.89	2.33%	32,609.36	3.74%
其他流动负债	78.29	0.01%	84.78	0.01%	244.52	0.03%
流动负债合计	632,788.76	59.84%	555,742.46	65.97%	522,888.35	59.93%
长期借款	82,203.77	7.77%	101,825.99	12.09%	108,003.94	12.38%
应付债券	29,839.72	2.82%	29,753.97	3.53%	24,000.00	2.75%
长期应付款	310,981.47	29.41%	153,460.35	18.22%	217,598.53	24.94%
递延收益	1,640.29	0.16%	1,630.29	0.19%	0.00	0.00%
非流动负债合计	424,665.24	40.16%	286,670.60	34.03%	349,602.47	40.07%
负 债 合 计	1,057,454.01	100.00%	842,413.06	100.00%	872,490.82	100.00%

最近三年末，发行人的负债总额分别为 872,490.82 万元、842,413.06 万元和 1,057,454.01 万元。2018 年负债增加系发行人长期应付款增加所致。

最近三年末，发行人流动负债分别为 522,888.35 万元、555,742.46 万元和 632,788.76 万元，占负债总额比例分别为 59.93%、65.97%和

59.84%。发行人流动负债主要包括短期借款、预收款项、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等。

最近三年末，发行人非流动负债分别为 349,602.47 万元、286,670.60 万元和 424,665.24 万元，占负债总额比例分别为 40.07%、34.03%和 40.16%。发行人非流动负债主要包括长期借款、应付债券及长期应付款等。

（一）短期借款

最近三年末，发行人短期借款余额分别为 271,900.00 万元、309,940.00 万元和 327,830.00 万元，占流动负债的比例分别为 52.00%、55.77%和 51.81%，金额较大。2017 年末短期借款较 2016 年增加 38,040.00 万元，增幅 13.99%，主要系发行人部分保证借款和信用借款增加所致；2018 年末短期借款较 2017 年增加 17,890.00 万元，增幅 5.77%，主要系发行人保证借款和抵押借款增加所致。

（二）应付账款

最近三年末，发行人应付账款余额分别为 38,347.69 万元、39,016.74 万元和 40,332.62 万元，占流动负债的比例分别为 7.33%、7.02%和 6.37%。

表：截至 2018 年末按账龄分类的应付账款账龄结构表

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	15,385.06	38.15%
1-2 年（含 2 年）	14,844.62	36.81%
2-3 年（含 3 年）	5,664.37	14.04%
3 年以上	4,438.57	11.00%
合 计	40,332.62	100.00%

（三）预收款项

最近三年末，发行人预收款项余额分别为 47,755.32 万元、24,220.02 万元和 45,586.31 万元，占流动负债的比例分别为 9.13%、4.36%和 7.20%。

表：截至 2018 年末预收账款情况表

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	27,339.61	59.97%
1 年以上	18,246.70	40.03%
合 计	45,586.31	100.00%

（四）应交税费

发行人应交税费余额分别为 8,737.70 万元、8,381.80 万元和 8,637.88 万元，占流动负债的比例分别为 1.67%、1.51%和 1.37%，较为稳定。截至 2018 年末，发行人应交税费主要为企业所得税、增值税、营业税等。

（五）其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款余额分别为 121,890.47 万元、152,789.86 万元和 175,858.11 万元，占流动负债的比例分别为 23.31%、27.49%和 27.79%。截至 2018 年末，发行人其他应付款主要是应付公司往来款。2017 年末发行人其他应付款较 2016 年增加了 30,899.39 万元，增幅 25.35%；2018 年末发行人其他应付款较 2017 年增加了 23,068.25 万元，增幅 15.10%，报告期内其他应付款金额持续增长，主要系发行人往来款增加所致。

表：截至 2018 年末前五大其他应付款明细表

单位：万元

单位名称	金额	占其他应付款比例
张家口兴垣投资管理有限公司	40,000.00	22.75%
张家口市财政局	21,400.00	12.17%
张家口市京北建设有限公司	17,780.00	10.11%
张家口经开建设投资有限公司	8,000.00	4.55%
河北省张家口市人民政府驻北京联络处	4,671.71	2.66%
合 计	91,851.71	52.23%

（六）一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 32,609.36 万元、19,625.89 万元和 32,056.24 万元，占流动负债的比例分别为 6.24%、3.53%和 5.07%。截至 2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年减少 12,983.47 万元，降幅 39.82%，主要系一年内到期的长期款减少所致；截至 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年增长 12,430.35 万元，增幅 63.34%，主要系部分长期应付款即将到期，转为一年内到期的非流动负债所致。

（七）长期借款

最近三年末，发行人长期借款余额分别为 108,003.94 万元、101,825.99 万元和 82,203.77 万元，占非流动负债的比例分别为 30.89%、35.52%和 19.36%。2017 年末发行人长期借款较 2016 年末减少了 6,177.94 万元，降幅 5.72%；2018 年末发行人长期借款较 2017 年末减少了 19,622.23 万元，降幅 19.27%。

表-最近三年末公司长期借款构成情况

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款	13,000.00	17,480.00	11,530.00
保证借款	78,604.30	83,643.00	74,180.00
信用借款	6,719.47	7,202.99	22,293.94

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
减：一年内到期的长期借款	16,120.00	6,500.00	-
合 计	82,203.77	101,825.99	108,003.94

（八）应付债券

最近三年末，发行人应付债券余额分别为 24,000.00 万元、29,753.97 万元和 29,839.72 万元，占非流动负债的比例分别为 6.86%、10.38%和 7.03%。2016 年末发行人的应付债券为企业债券“12 张建发”；2017 年末及 2018 年末发行人的应付债券为定向债务融资工具“17 张家建设 PPN001”。

（九）长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款余额分别为 217,598.53 万元、153,460.35 万元和 310,981.47 万元，占非流动负债的比例分别为 62.24%、53.53%和 73.23%。2017 年末发行人长期应付款较 2016 年末减少了 64,138.18 万元，降幅 29.48%，主要系相关借款进行了地方政府债券置换从而减少所致；2018 年末发行人长期应付款较 2017 年末增加了 157,521.12 万元，增幅 102.65%，主要系当年收到的三供一业项目、崇礼区供排水项目及围绕冬奥会项目等专项应付款大幅增加所致。

表-最近三年末公司长期应付款构成情况

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
长期应付款	92,610.48	116,471.11	183,987.53
专项应付款	218,370.99	36,989.24	33,611.00
合 计	310,981.47	153,460.35	217,598.53

表-最近三年末公司长期应付款明细

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
冀银金融租赁公司	36,620.47	33,871.99	25,200.00
棚户改造项目本金	28,648.00	29,100.00	29,100.00
兴垣私募基金借款	25,000.00	25,000.00	20,000.00
兴业金融租赁公司	13,944.91	18,874.16	23,442.80
张家口市财政局政府债券	1,000.00	12,750.85	85,687.43
中建投融资租赁资金	3,333.33	10,000.00	16,666.67
国开发展基金有限公司	0	0	4,500.00
减：一年内到期的长期应付款	15,936.24	13,125.89	20,609.36
合 计	92,610.48	116,471.11	183,987.53

表-截至 2018 年末公司专项应付款明细

单位：万元

项 目	金 额
土地出让专项资金	4,268.00
崇礼滑雪及市内补水项目专项资金	2,800.00
渗沥液改造工程	2,300.00
创伤诊疗中心项目	18,840.00
三供一业专项款	21,393.12
景观整治资金（建国路）	500.00
污水处理专项基金	498.00
崇礼城区水厂输水和下窝铺城区新建水厂及输配水管网项目	70,040.00
崇礼冬奥核心区地表水厂及输配水管网项目	24,480.00
崇礼城区污水处理厂及配套管网项目	21,700.00
崇礼区生活垃圾综合处理工程	12,700.00
停机坪项目	5,000.00
无线承载网络（WIFI）和智慧环保系统项目	4,500.00
生命科学园项目	10,000.00
冬奥核心区污水处理厂及配套管网项目	3,340.00
张家口市崇礼县补水工程	12,500.00
廉政教育基地建设项目	2,372.87
崇礼区垃圾收集转运体系建设项目	960.00
其他	179.00
合 计	218,370.99

（十）有息负债明细

截至 2018 年末，发行人有息负债金额为 564,540.20 万元，公司有息负债包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付

债券和长期应付款（付息项）。

表-报告期内公司有息负债明细

单位：万元

有息负债	2018 年末	2017 年末	2016 年末
短期借款	327,830.00	309,940.00	271,900.00
一年内到期的非流动负债	32,056.24	19,625.89	32,609.36
长期借款	82,203.77	101,825.99	108,003.94
应付债券	29,839.72	29,753.97	24,000.00
长期应付款（付息项）	92,610.48	116,471.11	183,987.53
合计	564,540.20	577,616.96	620,500.83

截至 2018 年末发行人前十大有息债务情况如下：

表：截至 2017 年末发行人前十大有息债务明细表

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押况
1	张家口银行外币户	银行贷款	60,000.00	6.50%	2018.07.30-2019.07.26	无
2	张家口银行五一路支行	银行贷款	50,000.00	6.50%	2018.12.07-2019.12.07	保证担保
3	国家开发银行河北省分行	银行贷款	35,620.00	5.76%	2012.06.29-2032.06.28	保证担保
4	张家口银行太平桥支行	银行贷款	35,000.00	6.50%	2018.05.25-2019.05.25	保证担保
5	张家口银行太平桥支行	银行贷款	35,000.00	6.50%	2018.02.28-2019.02.26	保证担保
6	民生银行张家口分行	债券	30,000.00	6.50%	2017.09.18-2020.09.18	无
7	国家开发银行河北省分行	银行贷款	22,264.00	5.76%	2014.06.25-2032.06.25	保证担保
8	兴业金融租赁有限公司	融资租赁资金	17,027.78	4.99%	2016.05.09-2021.05.08	资产抵押
9	张家口银行宝善街支行	银行贷款	17,000.00	7.00%	2018.03.27-2019.03.27	保证担保
10	中国建设银行张家口分行 北站支行	固定资产贷款	15,200.00	4.90%	2018.10.29-2019.03.29	保证担保+质押
合计		-	317,111.78	-	-	-

（十二）债务偿还压力测算

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算明细如下：

表：发行人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	2026 年
有息负债当年偿付规模								
其中：银行借款偿还规模	43,574.00	5,843.00	8,457.00	10,156.00	11,336.00	11,855.00	11,757.00	12,096.00
已发行债券偿还规模	-	30,000.00	48,000.00	-	-	-	-	-

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
其他债务偿还规模	19,979.64	16,378.99	10,948.83	3,775.24	2,000.00	1,800.00	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
合计	63,553.64	52,221.99	67,405.83	29,931.24	29,336.00	29,655.00	27,757.00	28,096.00

四、发行人对外担保分析

截至 2018 年末，发行人及其下属子公司对外担保累计余额为 17,850.00 万元。

表：发行人对外担保情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保类型
张家口建发房地产开发有限公司	张家口市京北建设有限公司	16,900.00	2019.10.25	2021.10.25	保证借款
张家口建发房地产开发有限公司	张家口市第三建筑工程有限公司	950.00	2019.04.21	2021.04.21	保证借款
合 计	-	17,850.00	-	-	-

发行人对外担保行为均履行了内部审批程序。发行人担保对象大部分为张家口市自身财务实力较强的国有企业，担保行为对发行人自身财务状况负面影响较小。

五、受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限资产合计 72,316.83 万元，占资产总额的比例为 4.93%，具体明细如下：

表：截至 2018 年末发行人受限资产情况表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	8,152.61	抵押贷款
在建工程	22,120.86	抵押贷款
投资性房地产	12,312.78	抵押贷款
存货-开发成本	29,730.58	抵押贷款
合计	72,316.83	-

此外，发行人将名下城投商业中心（张家口百盛购物中心）未来

应收租金及使用费作为质押标的进行融资。

六、关联交易情况

（一）发行人关联方

1、发行人的控股股东

表：发行人控股股东情况表

关联方名称	持股比例（%）	与发行人关系
张家口市国有资产监督管理委员会	100%	控股股东，实际控制人

2、发行人的子公司

表：截至 2018 年末发行人子公司基本情况表

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质
1	张家口市金川中水开发利用有限公司	2	张家口	城市排水、中水处理项目开发、建设等
2	张家口市鸿泽排水有限公司	2	张家口	城市排水管网及污水处理项目建设和经营
3	张家口市城洁废弃物处置有限责任公司	2	张家口	城市生活废弃物处置及再生利用等
4	张家口城洁环境资源有限责任公司	3	张家口	餐厨废弃物处置、收集、运输
5	张家口市建设工程质量检测中心有限责任公司	2	张家口	建筑材料检测、室内环境检测等
6	张家口市沃泉商贸有限公司	3	张家口	建筑材料检测
7	张家口市西山政辉工程检测有限公司	3	张家口	热计量表、太阳能热水器等
8	张家口市华盛建设工程招标代理事务有限公司	2	张家口	招标代理业务，工程技术咨询服务等
9	张家口市华宸非融资性担保有限公司	2	张家口	工程项目担保、银行贷款及融资项目担保
10	张家口元泉宾馆有限公司	2	张家口	住宿、正餐、洗浴服务，烟、酒、糖、茶、日用百货零售，游泳馆、歌舞厅，为会议、培训活动提供场所服务。
11	张家口建设发展新能源开发利用有限公司	2	张家口	光伏发电、光热发电、风力发电项目的投资等
12	张家口建业发展光伏投资有限公司	3	张家口	投资与管理
13	赤城建业发展新能源开发利用有限公司	4	张家口	光伏发电、光热发电、风力发电项目的开发、建设与管理以及技术服务与咨询

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质
14	张家口建创凯进新能源开发利用有限公司	4	张家口	光伏发电、光热发电、风力发电项目的开发、建设与管理以及技术服务与咨询。
15	阳原建业发展新能源开发利用有限公司	4	张家口	光伏发电、风力发电项目的开发、建设、运营、技术咨询服务等
16	康保建业发展新能源开发利用有限公司	4	张家口	光伏发电、风力发电项目的开发等
17	张北建业发展新能源开发利用有限公司	4	张家口	光伏发电、光热发电、风力发电项目的开发、建设与运营等
18	张家口城投路桥工程有限公司	2	张家口	公路、桥梁、隧道工程建设施工等
19	张家口鑫璐工程担保有限公司	3	张家口	建筑工程担保
20	张家口森美林业有限公司	2	张家口	生态建设工程、造林绿化工程、园林绿化工程、森林抚育、管护工程等
21	张家口市天辰城乡规划设计有限公司	2	张家口	市政公用工程等
22	张家口市隆源供水有限公司	2	张家口	引水、给排水项目开发及建成后的经营管理等
23	张家口建设集团博辉物业服务集团有限公司	2	张家口	物业管理，房地产信息中介等
24	张家口霖辉物业服务集团有限公司	2	张家口	办公楼、住宅小区物业服务等
25	张家口正元工程项目管理有限公司	2	张家口	建设工程项目管理等
26	张家口市世方房地产开发有限责任公司	3	张家口	房地产开发（凭资质证经营）；房屋租赁；房地产咨询；工程管理服务
27	张家口方盛园区投资有限责任公司	2	张家口	对园区基础设施的开发、建设进行投资；建筑工程施工等
28	张家口西山创投科技有限公司	3	张家口	高新技术产业科技咨询服务；土地开发整理；房地产开发与经营。
29	张家口市天晟房地产开发有限责任公司	2	张家口	房地产开发、商品房销售、房屋拆迁、房屋租赁
30	张家口同创中房房地产开发有限公司	3	张家口	房地产开发（按其资质许可范围内从事活动）；商品房销售，房屋租赁；钢材、木材、建筑材料销售
31	涿鹿县鹿祥城房地产开发有限公司	4	张家口	房地产开发、销售；房租租赁、房产经纪及咨询
32	张家口擎天文化旅游有限公司	4	张家口	景区管理，文化旅游开发，会议服务，室内外装饰装潢工程。
33	张家口建设发展旅游投资有限责任公司	2	张家口	旅游景区开发、建设、经营；旅游景区内旅游客运服务、旅游纪念工艺品销售等
34	张家口驿埠茶马文化交流有限公司	3	张家口	旅游服务，会议服务，展览服务，土特产品销售
35	张家口旅发汽车租赁有限公司	3	张家口	汽车租赁；二手车信息咨询服务；汽车零配件销售；代驾服务等。

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质
36	北京国鑫东方商贸有限公司	4	北京	销售汽车配件、五金交电、汽车租赁。
37	张家口市华瑞房地产开发有限责任公司	2	张家口	房地产开发经营业务，室内装饰，建筑材料销售，房地产信息咨询，房地产中介服务，房屋出租
38	张家口鼎瑞工程项目管理有限公司	2	张家口	建设工程项目管理；物业服务等
39	张家口市城达房地产开发有限公司	2	张家口	房地产开发与经营。
40	张家口慧达建设项目管理有限公司	2	张家口	工程项目管理；工程招标代理服务；政府采购招标代理等
41	张家口建发房地产开发有限公司	2	张家口	房地产开发、建造、销售，出租和管理自建商品房及配套设施
42	张家口达生颐养大健康产业投资有限公司	2	张家口	对医疗卫生和养老产业进行投资和运营。
43	河北华奥医院有限公司	3	张家口	对医疗机构经营
44	张家口大地专用汽车制造有限责任公司	2	张家口	专用汽车、半挂车、全挂车制造及其零部件加工等
45	张家口恒泰建设产业集团有限公司	2	张家口	对专用汽车、挂车项目的投资建设等
46	张家口恒灏环保科技有限公司	3	张家口	环保设备的研发、生产及销售等
47	张家口恒溢农贸有限公司	3	张家口	批发兼零售预包装食品、散装食品等
48	张家口恒洁建筑科技有限公司	3	张家口	建筑材料及建筑设备的研发、销售和技术咨询服务等
49	张家口源泉仪表有限公司	3	张家口	仪器仪表制造及安装等
50	张家口恒泰集成房屋有限公司	3	张家口	新型建筑材料的生产、安装、销售；建筑材料、金属材料、门窗、五金产品的销售等
51	张家口恒泰宜居房屋制造有限公司	3	张家口	房屋建筑工程施工，装配式建筑、装配式管廊、水泥预制构件设计、生产、安装、销售等
52	张家口恒泰万华城房地产开发有限公司	3	张家口	房地产开发经营；整体装配式房屋的设计、制造、销售及组装等
53	张家口建设发展投资管理有限公司	2	张家口	投资管理、投资咨询（证券、期货、金融除外）等
54	张家口建设发展股权投资基金管理有限公司	3	张家口	受托对非证券类股权投资管理及相关咨询服务
55	张家口博观商贸有限公司	2	张家口	工艺品、建材销售；企业管理咨询服务、会务服务、展览展示服务等
56	张家口市乌拉哈达水利枢纽工程建设项目有限公司	2	张家口	乌拉哈达水库建设及经营管理，配套管道工程的建设维护，水利基础设施建设等
57	张家口农业投资发展有限公司	2	张家口	农业项目开发、建设；农业技术开发、咨

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质
				询
58	张家口建发智慧科技有限公司	2	张家口	电子信息技术推广与服务, 网页设计、制作, 计算机系统集成服务等
59	张家口园冶科技发展有限公司	2	张家口	软件和信息技术服务
60	张家口市金苑住房置业担保有限公司	2	张家口	公积金置业担保
61	张家口众博工程技术咨询有限公司	3	张家口	工程技术咨询、工程测量服务
62	张家口张环环卫工程有限公司	3	张家口	公共设施管理
63	张家口市翼华环境检测技术有限公司	3	张家口	环境保护监测检测、生态资源监测检测
64	张家口海义物业服务有限公司	3	张家口	机动车、电子产品和日用产品修理
65	张家口泰泽供水有限公司	3	张家口	水的生产和供应
66	张家口鸿源污水处理有限公司	3	张家口	水的生产和供应

3、发行人的合营和联营企业

表：截至 2018 年末发行人合营和联营企业基本情况表

序号	被投资单位
一、联营企业	
1	张家口金融控股集团有限公司
2	河北奥雪投资有限公司
3	张家口中燃建发能源发展有限公司
4	张家口恒泰泛亚新能源科技有限公司
5	张家口新中水能源科技有限公司
6	张家口市金投担保有限公司
7	张家口知行智达泊车服务有限责任公司
8	张家口建发特来电新能源有限公司
9	中电建发蔚县环保科技有限公司

4、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
北京张家口饭店有限责任公司	子公司联营企业

(二) 关联交易内容

1、关联担保

表：截至 2018 年末发行人关联担保情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保总额	担保 起始日	担保 到期日	担保类型
张家口建设发展集团有限公司	张家口市金川中水开发利用有限公司	5.00	2019/12/8	2021/12/8	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口市金川中水开发利用有限公司	0.50	2019/7/27	2021/7/27	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口城投路桥工程有限公司	3.00	2019/5/24	2021/5/24	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口城投路桥工程有限公司	3.00	2019/2/27	2021/2/27	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口城投路桥工程有限公司	0.65	2019/5/17	2021/5/17	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口大地专用汽车制造有限责任公司	3.50	2019/5/26	2021/5/26	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口大地专用汽车制造有限责任公司	3.50	2019/2/27	2021/2/27	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口大地专用汽车制造有限责任公司	0.70	2019/5/9	2021/5/9	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口大地专用汽车制造有限责任公司	0.30	2019/6/8	2021/6/8	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口大地专用汽车制造有限责任公司	0.65	2019/8/1	2021/8/1	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口隆源供水有限公司	3.65	2012/6/29	2034/6/29	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口隆源供水有限公司	2.23	2012/6/25	2034/6/29	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口隆源供水有限公司	1.30	2019/3/21	2021/3/21	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口隆源供水有限公司	1.70	2019/3/28	2021/3/28	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口恒灏环保科技有限公司	0.09	2019.4.26	2021.4.26	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口元泉宾馆有限公司	0.40	2019/3/21	2021/3/21	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口建创凯进新能源开发利用有限公司	0.30	2017/6/21	2027/6/21	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口建创凯进新能源开发利用有限公司	0.23	2018/1/13	2028/1/13	保证借款
张家口建设发展集团有限公司	张家口建创凯进新能源开发利用有限公司	0.19	2018/1/12	2028/1/12	保证借款

担保单位	被担保单位	担保总额	担保 起始日	担保 到期日	担保类型
张家口建设发展集团有限公司	张家口建创凯进新能源开发利用有限公司	1.52	2019/3/30	2021/3/30	保证借款
张家口恒泰建设产业集团有限公司	张家口恒灏环保科技有限公司	0.10	2018/1/15	2019/1/14	保证借款

2、关联方应收应付款项余额

表：发行人 2018 年末关联方应收应付款项余额情况表

单位：万元

项目	关联方	账面余额
其他应收款	北京张家口饭店有限责任公司	4,637.42

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券等融资情况

截至本期债券募集说明书披露之日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的公司债券及债务融资工具如下：

表：发行人已发行债券情况

债务融资工具简称	规模（亿元）	余额（亿元）	期限	发行利率（%）	兑付情况
17 张家建设 PPN001	3.00	3.00	3 年	6.50	尚未兑付
19 张家建设 PPN001	4.80	4.80	2 年	7.50	尚未兑付

2017 年 9 月公司发行了“17 张家建设 PPN001”，发行总金额为人民币 30,000 万元，系 3 年期付息式固定利率定向债务融资工具，票面利率 6.50%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；债券存续期内无违约情形。

2019 年 3 月公司发行了“19 张家建设 PPN001”，发行总金额为人民币 48,000 万元，系 2 年期付息式固定利率定向债务融资工具，票面利率 7.50%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；债券存续期内无违约情形。

除上述债券外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

二、融资租赁、售后回租等融资情况

截至本期债券募集说明书披露之日，发行人及其子公司无已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种。同时发行人承诺不存在高利率融资事项的情况，

也承诺在未来本期债券存续期间内也不进行高利率融资。

截至 2018 年末，发行人及其子公司通过融资租赁方式进行融资具体情况如下：

1、发行人与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁合同，融资规模 3 亿元，期限 5 年，利率 5.00%。

2、发行人与兴业金融租赁有限公司签订融资租赁合同，融资规模 2.7 亿元，期限 5 年，利率 4.9875%。

3、发行人与中建投租赁签订融资租赁合同，融资规模 2 亿元，期限 3 年，利率 4.9875%。

4、发行人与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁合同，融资规模 1.24 亿元，期限 5 年，利率 6.96%。

5、发行人与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁合同，融资规模 1.6 亿元，期限 5 年，利率 4.75%。

除上述情况外，截至本期债券募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式进行融资的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金总额为不超过人民币 8 亿元，其中 4.8 亿元用于发行人子公司张家口西山创投科技有限公司发起设立的“生命科学园项目”，3.2 亿元用于补充流动资金，具体情况如下：

表：本次债券募集资金用途一览表

单位：万元

项目名称	项目总投资	本次拟使用债券资金	占项目总投资比例
生命科学园项目	120,000.00	48,000.00	40.00%
补充营运资金	-	32,000.00	-
合计	120,000.00	80,000.00	-

注：生命科学园项目原名“生命科学孵化器项目”，于 2017 年 11 月经万全行政审批局《关于张家口西山创投科技有限公司生命科学孵化器项目变更项目名称的复核》批复同意，项目名称变更为“生命科学园项目”。

发行人承诺：发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

（一）生命科学园项目

生命科学园项目系张家口高新技术产业开发区为给中小企业、创业者提供发展平台，节约使用集聚区工业用地而建设的企业科技孵化器项目。

张家口高新技术产业开发区规划总面积 72.69 平方公里，开发区自 2007 年开始规划，2008 年启动建设，经过几年运作和打造，园区

已初具规模。先后被河北省政府批准为省级高新技术产业开发区、省级经济开发区，是全省重点支持建设的“十大工业基地”（张家口西山装备制造基地），是河北省承接北京功能疏解和产业转移的 40 个重点园区之一。2015 年被国家工信部批准认定为以先进装备制造业为主的国家级新型工业化产业示范基地。

张家口高新技术产业开发区本着“抓大不放小”的原则，在重点找好大项目的招商、立项、审批、建设等服务工作的同时，也积极扶植具有潜力的中小企业发展，形成产业开发区项目多元化、可持续发展的良好局面。为解决实际工作中多数民营企业在创业时期存在的用地规模小、投资强度不足、缺少配套化办公设施、集聚区缺乏研发实验室等共性问题，张家口高新技术产业开发区经过认真考虑决定由张家口西山创投科技有限公司实施综合配套服务项目，拿出部分土地实施生命科学孵化器的建设。

1、项目建设内容

本项目建设地点位于张家口高新技术产业开发区兴业路 2 号，东邻兴业路，西邻张家口百通环保科技有限公司，南邻沈孔路，北邻预留科研用地。

本项目规划总用地规模为 192,895.75m²，折合为 289.34 亩。总建筑面积为 364,157m²，其中地上建筑面积 289,357m²，地下建筑面积 74,800m²。

地上建筑包括：普通厂房建筑面积 50,891m²，特型厂房建筑面积 121,448m²，孵化中心建筑面积 47,167m²，综合服务楼建筑面积

8,029m²，运营管理楼建筑面积 8,029m²，物流中心建筑面积 8,783m²，中试中心建筑面积 7,995m²，独栋厂房建筑面积 34,754m²，其他（排烟拍风井、疏散出口等）建筑面积 2,260m²；地下建筑主要为地下停车场、配电室、换热站、调压站及泵房等；项目建有停车位 2,301 辆，其中地上停车位 322 辆，地下停车位 1,979 辆。

2、项目实施主体

项目业主为张家口西山创投科技有限公司。张家口西山创投科技有限公司系发行人三级子公司，发行人对其持股比例为 90%。

3、项目总投资

本项目总投资估算为 120,000.00 万元，包括建设投资 106,710.15 万元，以及建设期利息 13,289.85 万元。其中企业自筹资金 40,000.00 万元，债务融资 80,000.00 万元。

4、项目核准情况

生命科学园项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表：生命科学园项目审核情况

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
备案	河北省固定资产投资 项目备案证	万发改备案 [2016]3号	张家口市万全区 发展改革局	2016 年 3 月 3 日
调整备案内容及规模	关于生命科学孵化器项目申请调整备案内容及规模的复函	-	张家口市万全区 发展改革局	2017 年 4 月 18 日
变更项目名称	关于张家口西山创投科技有限公司生命科学孵化器项目变更项目名称的复核	-	万全区行政审批局	2017 年 11 月 10 日

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
环评批复	环境影响报告表	万环评 [2016]BF011号	张家口市万全区 环境保护局	2016年7月7日
能评批复	关于张家口西山创投科技有限公司生命科学孵化器项目的节能审查意见	张产经法审字 [2016]1号	张家口市产业集聚区经济发展局	2016年2月2日
项目用地	国有土地使用证	万国用(2016)第 00003号	万全县国土资源局	2016年2月23日
规划许可	建设用地规划许可证	地字第 130729201600014	张家口市万全区 住房和城乡建设局	2016年5月31日
稳评批复	关于《张家口西山创投科技有限公司生命科技园项目社会稳定风险评估报告》的审查意见	-	张家口市社会稳定风险评估工作领导小组	2018年10月25日

生命科技园项目符合国家产业政策方向。

5、项目建设意义

(1) 符合河北省“十二五”关于搭建创业平台的要求

《河北省国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》在“鼓励全民创业，促进民营经济大发展快发展”的章节中提到“采取政府引导、多方投资等方式，利用各类产业园区、规模较大的闲置厂房和场地，建设具有滚动孵化功能的中小企业创业辅导基地，为创业者提供创业场地和各类服务，降低创业成本，提高创业成功率”。

(2) 符合《张家口市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》

《张家口市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》提出：采取政府引导、多方投资等方式，利用各类产业园区、规模较大的闲置厂房和场地，建设具有滚动孵化功能的中小企业创业辅导基地，为

创业者提供创业场地和各类服务，降低创业成本，提高创业成功率。健全市、县两级创业辅导服务网络，扩大创业辅导师队伍，为民营初创企业提供公益性创业辅导服务。市级中小企业发展专项资金重点支持中小企业创业辅导基地和产业集群公共服务平台建设。

本项目的建设能够培育优势行业，推进工业集聚发展。通过生命科学孵化器的建设，使中小企业、创业者尽早产生经济效益和社会效益，使企业逐渐发展壮大，培育实力雄厚的重工业集群。

（3）是实现区域经济快速发展的需要

产业开发区是区域经济结构调整的助推器。不管是从国外的还是从国内看，产业开发区的建设和发展为企业创造了良好的发展条件，并能有效推进制造业特别是产业集群的发展，推动张家口高新技术产业园区的发展，推动整个区域的工业化社会的转变，进而推动经济结构的调整和优化。

同时，由于工业园区的产业集群发挥集聚效应，有效地节约用地，减少政府对基础设施和服务体系建设的投入，方便了企业运作，降低了企业创业成本。

（4）是促进中小企业、创业者逐渐发展壮大的需要

中小企业创业初期，存在用地规模小、投资强度不足等共性问题。为给中小企业提供发展平台，本项目通过企业办公楼的建设，缓解中小企业在发展初期的资金问题，可以缩减中小企业在创业期的固定资产投资，缓解企业资金压力。企业办公楼、研发楼、孵化中心建成后，以出租的形式转让与中小企业，缩短了项目建设周期，将会尽早产生

经济效益和社会效益，企业将逐渐发展壮大。

(5) 项目建设是推进城市化的重要动力，是增加就业岗位的需要

工业化与城市化是一个相互促进，相互推动的发展过程。工业化是城市化的基础，城市化又反作用于工业化。没有高质量的工业化，就没有高质量的城市化。在城市化过程中，通过本项目基地建设不仅可以减轻城市基础设施建设的压力，提高基础设施投入效益，加快城市人口的集聚，增强城市的产业支撑，而且可以引导企业向基地集聚，充分利用园区基础设施齐全的优势，以项目带开发，以开发促发展，进而使产业开发区成为城市的副中心，并最终成为城市的一个有机组成部分，一个经济发展极。

综上所述，本项目的建设符合国家产业政策，对加快张家口市工业区经济发展，优化张家口市产业结构都将产生重大而深远的影响。

本项目对于发展高新技术产业，推动现代化工业发展，优化投资环境，促进张家口市的建设，具有十分重要的现实意义。因此，项目建设是非常必要的。

6、项目进度情况

生命科学园项目已于 2017 年 11 月开工，截至 2019 年 6 月末，正在进行项目一期 5#、6#普通厂房工程施工；项目二期孵化器及办公配套用房工程正在进行规划及人防手续办理工作；项目已投资金额为 2.89 亿元，已完成项目进度的 24.08%。

7、项目对发行人业务状况的影响

发行人是张家口市最重要的城市建设企业之一，在张家口社会经济发展中发挥了“旗舰”作用，在张家口市具有不可取代的重要地位。公司立足于城市基础设施建设，运用多种投资方式，多渠道筹措资金，大力开发城市资源，强化市场运作，促进城市基础设施的建设发展，持续改善城市环境，完善城市功能。生命科技园项目的实施有利于发行人未来业务发展，进一步突出发行人主营业务，提高发行人在所在区域基础设施投融资领域的竞争优势。

8、项目建成后收益情况

本项目建成后，其收入来源主要为厂房出售与厂房出租，具体分析如下：

表：厂房出售、厂房出租比例一览表

单位：m²

序号	建筑物	建筑	出售		出租		备注
	名称	面积	出售比例	出售面积	出租比例	出租面积	
1	普通厂房	50,891.00	30%	15,267.30	70%	35,623.70	
2	特型厂房	121,448.00	30%	36,434.40	70%	85,013.60	
3	孵化中心	47,167.00	30%	14,150.10	70%	33,016.90	
4	综合服务楼	8,029.00	30%	2,408.70	70%	5,620.30	
5	运营管理楼	8,029.00	-	-	-	-	管理用房
6	物流中心	8,783.00	30%	2,634.90	70%	6,148.10	
7	中试中心	7,995.00	30%	2,398.50	70%	5,596.50	
8	独栋厂房	34,754.00	30%	10,426.20	70%	24,327.80	
9	其他	2,260.00	-	-	-	-	公用建筑
	合计	289,357.00		83,720.10		195,346.90	

(1) 厂房出售收入

厂房出售分年度出售比例如下表所示：

表：厂房出售分年度出售一览表

单位：m²

运营期	出售比例	数量
运营期第 1 年	30%	25,116.03
运营期第 2 年	40%	33,488.04
运营期第 3 年	30%	25,116.03
运营期第 4-17 年	0%	-
合计	100%	83,720.10

参照同处张家口市西山产业集聚区内的恒置产业园区和西山产业园区，以及位于张家口市北部郊区的口外东窑子片区、张家口市东部郊区的口里东窑子片区目前厂房售价，生命科技园项目厂房出售收入估算情况如下表所示：

厂房出售收入估算表

单位：m²，万元

序号	名称	数量	单价	运营期内营业收入
1	普通厂房	15,267.30	4800 元/m ²	7,328.30
2	特型厂房	36,434.40	4800 元/m ²	17,488.51
3	孵化中心	14,150.10	6000 元/m ²	8,490.06
4	综合服务楼	2,408.70	6000 元/m ²	1,445.22
5	物流中心	2,634.90	4800 元/m ²	1,264.75
6	中试中心	2,398.50	4800 元/m ²	1,151.28
7	独栋厂房	10,426.20	5400 元/m ²	5,630.15
	合计	83,720.10	-	42,798.28

(2) 厂房出租收入

参照同处张家口市西山产业集聚区内的西山产业园区，以及位于张家口市北部郊区的口外东窑子片区、张家口市东部郊区的口里东窑子片区当前厂房租赁价格，项目运营期厂房出租基准收入估算情况如下表所示：

厂房出租基准收入估算表

单位：m²，万元

序号	名称	数量	单价	运营期基准营业收入
1	普通厂房	35,623.70	360 元/㎡·年	1,282.45

2	特型厂房	85,013.60	360 元/年	3,060.49
3	孵化中心	33,016.90	480 元/年	1,584.81
4	综合服务楼	5,620.30	480 元/年	269.77
5	物流中心	6,148.10	360 元/年	221.33
6	中试中心	5,596.50	450 元/年	251.84
7	独栋厂房	24,327.80	450 元/年	1,094.75
	合计	195,346.90		7,765.45

以上计算的厂房出租收入为基准收入，因运营期第 1-2 年生产负荷为 80%，所以对应的出租单价调整为基准的 80%；后续按照运营期厂房出租单价每两年增长 10%计算。

根据上述计算指标测算，生命科技园项目运营期内总收入 233,947.74 万元，债券存续期内总收入 91,099.40 万元。本次项目运营期内及债券存续期内的募投项目收入测算详情见下表：

表：经济收入预测结果

单位：万元，元/m²，万 m²

项目	项目运营期合计	债券存续期合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	233,947.74	91,099.40	-	19,051.85	23,331.67	21,381.48	8,542.00	9,396.20	9,396.20
厂房租金收入	191,149.47	48,301.12	-	6,212.36	6,212.36	8,542.00	8,542.00	9,396.20	9,396.20
单价			-	397.52	397.52	437.27	437.27	481.00	481.00
数量			-	15.63	15.63	19.53	19.53	19.53	19.53
厂房出售收入	42,798.28	42,798.28	-	12,839.48	17,119.31	12,839.48	-	-	-
单价			-	5,112.07	5,112.07	5,112.07	-	-	-
数量			-	2.51	3.35	2.51	-	-	-

本项目的经营成本主要包括外购燃料、动力费、工资费、福利费及其他费用，扣减成本及税金等相关费用后，项目运营期内预计净收益 185,052.48 万元，能够覆盖项目总投资，项目预计建设期 3 年，运营期 17 年，预计项目税后投资回收期为 15.79 年(含建设期)，总投资收益率为 7.67%；项目债券存续期内预计净收益 74,728.03 万元，能

够覆盖用于项目建设部分募集资金本金及利息支出。

表：张家口市生命科学园项目收益测算

单位：万元

项目	项目运营期 合计	债券存续期 合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	233,947.74	91,099.40	-	19,051.85	23,331.67	21,381.48	8,542.00	9,396.20	9,396.20
营业成本	27,232.68	8,809.98	-	1,357.86	1,357.86	1,505.61	1,505.61	1,541.52	1,541.52
税金及附加	1,969.33	687.40	-	132.30	171.21	139.95	76.14	83.90	83.90
增值税	19,693.24	6,873.99	-	1,323.01	1,712.08	1,399.49	761.37	839.02	839.02
净收益	185,052.48	74,728.03	-	16,238.68	20,090.52	18,336.43	6,198.88	6,931.76	6,931.76

二、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 3.2 亿元用于补充公司营运资金，以满足日常生产经营需求。这有助于发行人进一步优化资本结构，提高抗风险能力。

三、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，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）发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度，由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书

约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定财务部进行日常监督，对募集资金支取及 Usage 情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高级管理人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

第十三条 偿债保障措施

张家口建设发展集团有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

发行人作为张家口市主要的市政基础设施建设单位之一，经营范围涉及房地产建筑、装备制造、工程结算、工程服务、市政服务等多个业务板块，2016 年度、2017 年度及 2018 年度分别实现营业收入 54,663.18 万元、53,993.06 万元及 52,294.83 万元；分别实现净利润 4,007.38 万元、19,800.81 万元和 8,064.47 万元。发行人作为张家口市市属国有重点市政基础设施建设骨干企业之一，负责张家口市城市基础设施建设工程的投资、开发、建设工作，随着京津冀协同发展上升为重大国家战略、可再生能源示范区发展规划获得国务院批复、京张携手筹办 2022 年冬奥会等三大历史机遇接踵而来，发行人业务发展将迎来重大发展机遇。发行人主营业务清晰，业务发展稳步增长，为本期债券的偿还奠定了基础。

二、项目收益测算

本期债券拟募集资金总额为不超过人民币 8 亿元，其中 4.8 亿元用于发行人子公司张家口西山创投科技有限公司发起设立的“生命科学园项目”，3.2 亿元用于补充流动资金。本项目建成后，其收入来源

主要为厂房出售与厂房出租收入。

根据测算，生命科学园项目运营期内总收入 233,947.74 万元，债券存续期内总收入 91,099.40 万元。本次项目运营期内及债券存续期内的募投项目收入测算详情见下表：

表：经济收入预测结果

单位：万元，元/m²，万 m²

项目	项目运营期合计	债券存续期合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	233,947.74	91,099.40	-	19,051.85	23,331.67	21,381.48	8,542.00	9,396.20	9,396.20
厂房租金收入	191,149.47	48,301.12	-	6,212.36	6,212.36	8,542.00	8,542.00	9,396.20	9,396.20
单价			-	397.52	397.52	437.27	437.27	481.00	481.00
数量			-	15.63	15.63	19.53	19.53	19.53	19.53
厂房出售收入	42,798.28	42,798.28	-	12,839.48	17,119.31	12,839.48	-	-	-
单价			-	5,112.07	5,112.07	5,112.07	-	-	-
数量			-	2.51	3.35	2.51	-	-	-

本项目的经营成本主要包括外购燃料、动力费、工资费、福利费及其他费用，扣减成本及税金等相关费用后，项目运营期内预计净收益 185,052.48 万元，能够覆盖项目总投资，项目预计建设期 3 年，运营期 17 年，预计项目税后投资回收期为 15.79 年(含建设期)，总投资收益率为 7.67%；项目债券存续期内预计净收益 74,728.03 万元，能够覆盖用于项目建设部分募集资金本金及利息支出。

表：张家口市生命科学园项目收益测算

单位：万元

项目	项目运营期合计	债券存续期合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	233,947.74	91,099.40	-	19,051.85	23,331.67	21,381.48	8,542.00	9,396.20	9,396.20
营业成本	27,232.68	8,809.98	-	1,357.86	1,357.86	1,505.61	1,505.61	1,541.52	1,541.52
税金及附加	1,969.33	687.40	-	132.30	171.21	139.95	76.14	83.90	83.90
增值税	19,693.24	6,873.99	-	1,323.01	1,712.08	1,399.49	761.37	839.02	839.02
净收益	185,052.48	74,728.03	-	16,238.68	20,090.52	18,336.43	6,198.88	6,931.76	6,931.76

三、担保情况

中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债信用增进公司”或“公司”)为本期公司债券提供信用增进服务。

中债信用增进公司是按照中国人民银行发展中国债券市场的战略规划创设的我国首家专业债券信用增进机构。公司定位于成为债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者。中债信用增进公司是在中国人民银行的指导下,由中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管理中心、首钢总公司、中银投资资产管理有限公司,于 2009 年 9 月正式发起设立,注册资本 60 亿元人民币。公司具备人民银行核发的银行间市场同业拆借资格、国家外汇管理局核定的 10 亿美元境外担保资格。公司长期主体信用等级连续八年保持在 AAA 级水平。

本期公司债券的信用增进情况如下:

中债信用增进公司根据编号为“担保函 YW[2018]040(1)”的信用增进函就本期债券存续期发行人应偿还的不超过人民币 8 亿元本金、相应票面利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用提供不可撤销的连带责任保证。中债信用增进公司的信用增进责任项下的本金及利息以本期债券的实际募集金额及其相应票面利息为准。

在本期债券存续期内,如果发行人在付息日未按照本期债券募集说明书的要求将本期债券当期应付利息足额偿还债券持有人,则中债

信用增进投资股份有限公司在本期债券付息日代发行人偿付本期债券当期应付未付的票面利息；如果发行人在兑付日未按照本期债券募集说明书的要求将本期债券本金和当期应付利息足额偿还债券持有人，则中债信用增进投资股份有限公司在本期债券兑付日代发行人偿付本期债券应付未付的本金和当期应付未付的票面利息。

（一）信用增进机构基本情况

1、信用增进机构概况

注册名称：中债信用增进投资股份有限公司

法定代表人：谢多

注册资本：人民币600,000.00万元

首次注册登记日期：2009年9月7日

统一社会信用代码：91110000695027137L

注册地址：北京市西城区月坛南街1号院6号楼8层801、9层901、10层1001

办公地址：北京市西城区月坛南街1号院6号楼8层801、9层901、10层1001

邮政编码：100045

电话：010-88004537

传真：010-88007610

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询等。

联系人：索耀轩

2、信用增进机构的历史沿革与股东情况

中债信用增进公司是我国首家专业债券信用增进机构。2009年9月7日，在中国人民银行的指导下，中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司（原国网资产管理有限公司）、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管理中心、首钢总公司、中银投资资产管理有限公司（原北京万行中兴实业投资有限公司）共同发起设立。中债信用增进公司注册地为北京，注册资本600,000.00万元人民币，由股东在成立时以货币形式一次性缴足。各股东均为我国银行间市场的重要参与者，综合实力雄厚，为公司开展信用增进业务、建立健全信用风险分散分担机制提供了保证。截至2019年3月31日，中债信用增进公司的股东持股情况如下：

表-中债信用增进公司的股东持股情况表

单位：万元

股东名称	出资金额	持股比例
中国石油集团资本有限责任公司	99,000.00	16.50%
国网英大国际控股集团有限公司	99,000.00	16.50%
中国中化股份有限公司	99,000.00	16.50%
北京国有资本经营管理中心	99,000.00	16.50%
首钢总公司	99,000.00	16.50%
中银投资资产管理有限公司	99,000.00	16.50%
中国银行间市场交易商协会	6,000.00	1.00%
合计	600,000.00	100.00%

中国人民银行对中债信用增进公司开展信用增进业务进行监管，中国银行间市场交易商协会对中债信用增进公司开展信用增进业务进行自律管理。

中债信用增进公司是我国金融市场发展到一定阶段的必然产物，体现了政府对于推动债券市场发展、优化社会融资结构、支持中小企

业发展的政策意图，同时也顺应了建立信用风险分散分担机制、进行风险专业管理的发展趋势，为扩展市场发展空间、进行信用增进产品和制度创新开辟了重要渠道。

中债信用增进公司成立以来，按照债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者的定位，始终致力于信用增进产品创新和制度创新，推动信用风险分散分担机制建设，面向中小企业及中低信用等级企业提供专业的信用增进服务，缓解中小企业融资难困境，不断打造自身经营特色。

3、信用增进机构的信用能力

经中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司、鹏元资信评估有限公司综合评定，中债信用增进公司长期主体信用等级连续八年保持在AAA级水平。

4、信用增进机构资格与资质

中国人民银行核发的银行间市场同业拆借资格；

中国人民银行核发的银行间市场乙类托管资格；

中国人民银行核发的公开市场业务一级交易商；

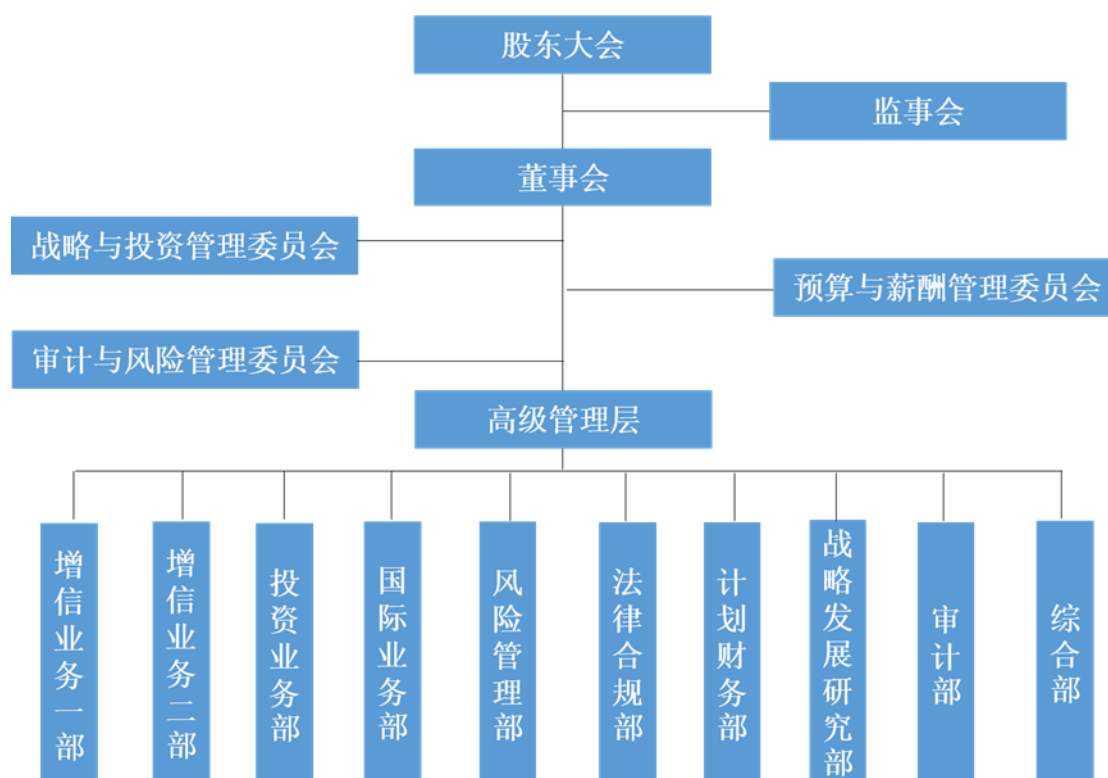
中国银行间市场交易商协会备案的信用风险缓释凭证创设机构及交易商。

5、信用增进机构的公司治理情况

中债信用增进公司按照建立现代企业法人治理结构的要求，规范运作，成立了股东大会、董事会和监事会，董事会下设战略与投资管理委员会、预算与薪酬管理委员会、审计与风险管理委员会等专业

委员会，为决策提供支持。经营管理层实行总裁负责制，并构建了符合内部控制管理要求的前、中、后台组织管理架构。

图-中债信用增进公司组织架构图



董事会由九名董事组成，除一名职工董事外，分别由七家股东单位提名推荐，股东大会选举产生。公司监事会由三名监事组成，除一名职工监事外，股东代表监事由股东大会选举产生。高级管理人员均由拥有多年相关领域从业经验、取得良好业绩的专业人士担任，具备较高的专业化营运水平。

截至2019年3月31日，公司共有员工104名，平均年龄34岁，绝大多数为硕士及以上学历，涉及经济金融、金融工程、金融信息工程、保险精算、数理统计、应用数学、财务、法律、管理等专业。专业化、年轻化的高素质人才队伍将为公司持续稳健发展提供人力资源保障。

（二）业务开展情况

中债信用增进公司成立后，以创新为手段，以专业化市场细分经

营为载体，致力于为金融市场健康发展提供多种类、高技术含量的信用增进服务产品。

截至 2019 年 3 月 31 日，中债信用增进公司提供信用增进服务的项目累计 340 个，增信金额累计 2633.17 亿元。目前公司仍承担信用增进责任金额为 1063.30 亿元，其中：未到期项目为 130 个，责任余额 1060.47 亿元，已到期仍承担责任余额 2.83 亿元。信用风险缓释工具责任余额 11.31 亿元，其中民营企业债务融资支持工具 10.96 亿元。

表-截至 2019 年 3 月 31 日未到期项目各业务品种分布情况

项目类型			项目数量	企业数量	金额/亿
非金融企业债务融资工具	中期票据(MTN)		28	21	226.40
	短期融资券(CP)		3	3	18.00
	超短期融资券(SCP)		6	3	28.00
	非公开定向债务融资工具(PPN)		19	12	221.51
	其中：	一般企业 PPN	11	8	60.00
		保障房项目 PPN	1	1	13.51
		小城镇项目 PPN	7	3	148.00
	项目收益票据(PRN)		5	4	25.00
	资产支持票据(ABN)		5	1	16.10
企业债	一般企业债		27	24	271.00
	集合企业债		1	8	2.00
公司债			14	7	140.20
资产支持证券			10	1	6.77
金融债			2	1	20.00
信托			6	2	34.50
保险债权计划			4	2	51.00
合计			130	86*	1060.47

*未到期项目中有三家企业中债信用增进公司为其提供了多种类型的信用增进服务。

1、增信主体评级分布

截至 2019 年 3 月 31 日，公司未到期项目责任余额以高信用等级企业发行额为主，AA 及以上企业共计 74 家，涉及金额 1,039.07 亿

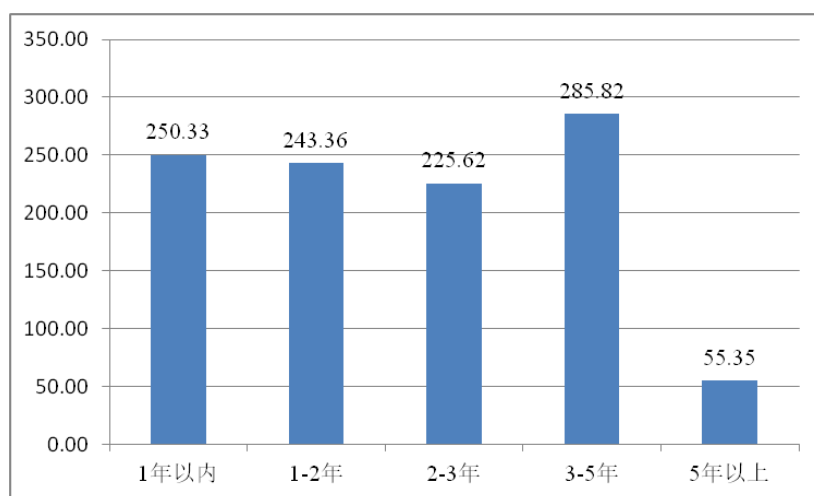
元，占全部增信责任余额的 97.98%，资金安全性高，违约风险较小。

2、到期期限分布

公司承担增信责任的项目期限分布在 1-15 年不等，未来 5 年到期的项目分布较为平均，期限配置合理。

图-2019 年 3 月 31 日公司未到期信用增进项目到期分布情况

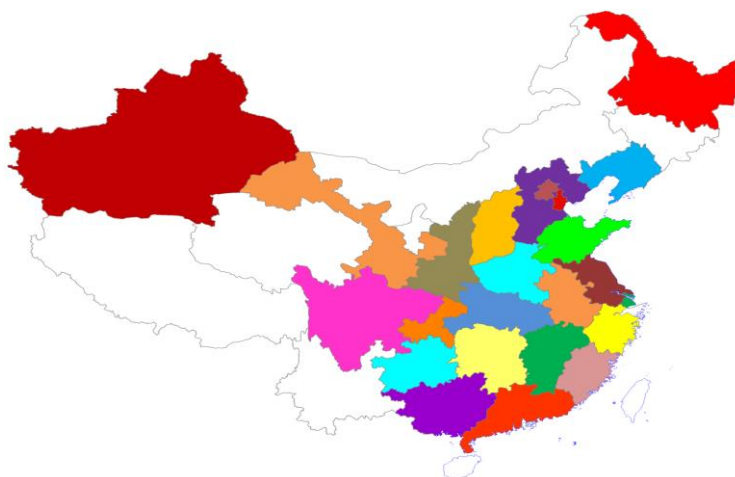
单位：亿元



3、区域分布

截至 2019 年 3 月 31 日，公司已在全国 24 个省、自治区、直辖市成功开展了增信业务，有力地支持了地区经济的发展。

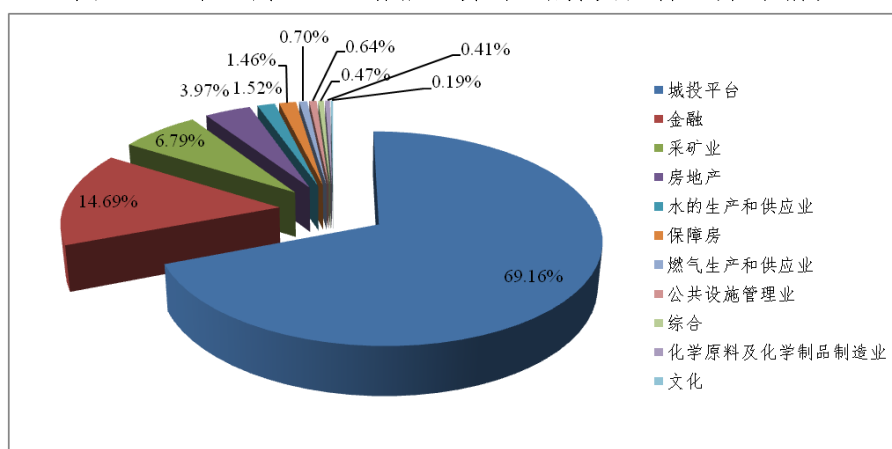
图-2019 年 3 月 31 日公司信用增进业务累计开展项目区域分布



4、行业分布

公司增信业务重点覆盖基础设施建设、金融、采矿业、公用事业、保障房建设等方向，符合国家产业发展政策导向，支持关系国计民生的行业及项目建设。

图-2019 年 3 月 31 日增信业务未到期项目行业分布情况



（三）风险管理体系

1、风险管理体系建设

作为全国首家专业债券信用增进机构，中债信用增进公司围绕风险资产的优化配置机制、风险资产的监控管理机制、风险资产的对冲与转移机制，建立并不断完善适用信用增进行业特点的经营风险下的全面风险管理体系。

在风险文化方面，公司倡导并培育“全员、全业务、全流程”的风险管理文化，强化风险观念和风险意识。同时，强调将风险文化建立在制度和规则基础上，将风险管理融入日常管理制度与操作流程中，使风险管理工作能够覆盖所有的部门和岗位，实现全体人员的参与。

在风险管理组织架构方面，公司构建起了以董事会风险管理专业委员会为最高风险决策机构，以专业审批人业务审批会为项目审批机构，三道风险防线相互协调、相互配合的风险管理全流程框架体系。在具体业务条线方面，建立了风险管理的三道防线：业务部门是抵御风险的第一道防线，负责本部门内现存或将出现的所有风险，建立了合理的流程有效地识别、评估和控制风险；风险管理、法律合规、财务等运营支持部门是抵御风险的第二道防线，负责制定相应制度，明确相关部门的防线管理职责和业务流程，识别、评估和平衡所有风险；内审职能部门是抵御风险的第三道防线，对公司内部控制体系的完整性和执行有效性进行独立测试和评估，提出改善经营管理、加强风险防控的建议。三道防线相互协调配合，形成了公司的重大风险决策、风险资产配置、风险资产管理的组织支撑。

在风险政策方面，构建起了由基于风险偏好的年度总体风险政策，基于行业、地区、客户、风险缓释措施、产品等维度的信用增进业务组合风险政策，基于利率、汇率、股价、交易对手等组合维度的投资业务组合风险政策，以及信用风险和市场风险的对冲与转移政策所组成的风险政策体系。通过定性引导与定量限额的政策综合运用与执行，使组合层面的准备金计提与资本占用维持在合理水平，防止总体及结构性风险压力的过度承担，进而达到信用增进业务组合配置的

优化。通过限额、止损、套期保值等手段的综合运用，使公司投资业务各组合风险敞口控制在安全范围内，实现投资资产的优化配置。

在风险制度方面，公司结合中国金融市场发展的现状和规律，借鉴巴塞尔新资本协议风险管理的理念和方法，构建了以《风险管理指引》为纲领，以基础类信用增进、投资交易、创新型信用增进业务等各项业务管理办法为支撑，各类具体业务品种操作规程为基础，涉及风险识别、计量、定价、风险缓释、资本管理以及后续管理等各个环节全方位、多层次的风险管理政策制度体系，促进各类业务规范、稳健开展。

风险控制流程与模式方面，公司对信用增进业务的项目受理和立项、项目尽职调查、项目合规性审查和风险评价、项目审批、风险缓释措施落实、合同签订、项目发行和收费以及增信后管理等关键环节的风险管理要求和各部门的职能进行明确，实现对信用增进业务的全流程管理。投资业务方面，公司对各投资品种的业务发起、交易操作、合规监控、交割清算、档案管理等环节的风险管理要求进行明确，建立起风险限额、交易授权与交易监测相结合的管理模式，监控公司的整体风险水平。

风险管理技术方面，公司构建了以内部评级、风险计量与定价、资本覆盖和风险准备金、风险缓释转移对冲为核心的风险管理技术体系，以实现对风险的准确识别、计量、精细化组合管理，使风险资产的配置、监控与管理、对冲与转移的效果有严格的量化标准，对风险和收益有科学、公允的衡量依据。

2、风险状况分析

(1) 信用风险缓释措施覆盖充分

为有效控制风险，公司主要以担保公司担保、第三方保证担保、股票质押、股权质押、应收账款质押和房产土地抵押等形式作为风险缓释措施。截至 2019 年一季度末，公司已发行未到期增信项目中，除部分主体评级为 AA+级及以上企业外，绝大部分增信主体都向公司提供了风险缓释措施，以覆盖其信用风险敞口的部分或全部；其中，评级为 AA-及以下级别企业都向公司提供了全额覆盖其信用风险敞口的风险缓释措施。

（2）风险分类正常

为全面、真实、动态地反映增信业务的状况，公司根据增信业务出现代偿、损失的可能性，将增信业务划分为正常、可疑、次级、损失四个不同的类别，其中正常类细分为稳定档和关注档两个子类，并按季度对未到期项目进行风险分类。2019 年一季度末，可疑类以下项目增信金额为 0.16 亿元，正常类项目增信金额为 1060.31 亿元，占未到期增信金额的 99.98%。

（3）准备金计提充分

为了提高公司风险抵御能力，保持业务稳健经营和持续发展，公司以谨慎、客观、及时、重要为原则，足额计提风险准备金，以期弥补业务的可能性损失。截至 2019 年一季度末，公司计提增信业务风险准备金 20.83 亿元。

（4）市场风险可控

市场风险是指因市场价格（利率、汇率、商品价格和股票价格等）发生不利变动而使公司表内外业务发生损失的风险。截至 2019 年一季度末，公司持有资产组合中绝大部分资产为债券资产，整体信用等级良好，评级 AA+及以上债券占债券资产的比例为 89%。公司对交易账

户和可供出售账户头寸进行每日估值，并定期对资产组合进行压力测试和市场风险 VaR 分析，保证资产组合各项指标符合公司风险限额规定。若发生超出限额情况，则及时对资产进行处置，将市场风险控制合理范围内。

（5）流动性风险较小

为保障公司业务健康发展，公司在保证增信业务代偿能力的情况下，充分、合理利用资金，提高资金使用效率。截至 2019 年一季度末，公司拥有一定规模的易变现资产可随时以回购、出售等方式变现。同时，公司还获得了各大金融机构总计 274 亿元授信额度，为公司短期流动性支持提供了较好的保障。

（四）财务情况及分析

1、中债信用增进公司近年财务报表审计情况

中债信用增进公司 2016 年财务报表经过信永中和会计师事务所的审计，信永中和会计师事务所分别出具了 XYZH/2017TJMCS10005 标准无保留意见审计报告。中债信用增进公司 2017 年财务报表和 2018 年财务报表均经过致同会计师事务所的审计，致同会计师事务所分别出具了“致同审字（2018）第 110ZB2102 号”和“致同审字（2019）第 110ZB0956 号”标准无保留意见审计报告。上述审计报告认为，中债信用增进公司财务报表已经按照财政部《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允地反映了中债信用增进公司 2016 年、2017 年和 2018 年的财务状况以及 2016 年、2017 年和 2018 年的经营成果和现金流量。

2、中债信用增进公司财务报表适用的会计准则

中债信用增进公司 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年一季度

财务报告均按照财政部《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》、《企业会计准则解释公告》和适用的财政部其他相关规定的要求编制。

3、中债信用增进公司主要财务数据

表-中债信用增进公司资产负债表

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1 季度
流动资产：				
货币资金	2,440.81	5,262.62	6,058.06	27,494.10
存放同业款项	21,711.93	25,499.63	2,556.82	4,700.07
拆出资金	20,000.00	-	23,000.00	20,000.00
交易性金融资产	55,121.62	89,514.25	100,192.26	121,552.30
衍生金融资产	1.73	-	10.80	3.93
买入返售金融资产	106,939.22	87,807.00	11,908.00	17,285.00
应收账款	-	353.31	35.19	1,828.15
应收代偿款	44,338.52	40,284.70	35,109.70	34,359.70
其他应收款	27,771.98	21,117.97	20,454.69	22,266.43
预付账款	151.96	179.75	930.55	2,986.20
委托贷款	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
货币资金	2,440.81	5,262.62	6,058.06	27,494.10
流动资产合计	278,477.76	270,019.23	200,256.07	252,475.88
非流动资产：			-	-
持有至到期投资	171,624.26	383,284.27	335,591.91	323,604.68
可供出售金融资产	868,484.76	561,615.20	565,026.28	500,614.32
贷款	14,911.08	13,745.00	11,495.00	11,495.00
长期股权投资	249.00	280.18	346.22	346.22
投资性房地产	34,442.69	91,381.28	116,023.65	116,023.65
长期应收款	-	-	-	-
固定资产	241.49	134,317.90	109,935.74	109,355.41
在建工程	174,598.41	-	-	-
无形资产	703.74	661.82	572.69	549.95
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	105.62	159.51	75.69	70.92
递延所得税资产	49,789.45	53,604.25	58,976.45	58,976.45
其他非流动资产	-	-	-	-

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1 季度
非流动资产合计	1,315,150.51	1,239,049.42	1,198,043.64	1,121,036.61
资产总计	1,593,628.27	1,509,068.64	1,398,299.70	1,373,512.49

中债信用增进公司资产负债表（续）

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1 季度
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
拆入资金	-	10,000.00	-	-
交易性金融负债	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00
卖出回购金融资产款	451,248.00	282,714.20	135,339.40	72,191.50
衍生金融负债	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收账款	1,419.16	3,380.35	3,471.61	1,808.68
应付职工薪酬	13,186.66	13,131.34	14,119.03	11,525.36
应交税费	8,265.71	5,542.33	4,132.88	6,239.38
其他应付款	439.04	2,349.10	2,048.79	5,358.15
一年内到期的非流动负债		100.00	100.00	50.00
其他流动负债	10,000	-	-	-
流动负债合计	484,558.58	320,217.32	162,211.70	100,173.07
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	147,083.37	191,694.93	191,594.93	191,594.93
风险准备金	184,899.70	194,147.92	209,882.80	208,314.98
递延所得税负债	5,332.82	5,385.54	7,471.64	7,471.64
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	337,315.90	391,228.39	408,949.36	407,381.54
负债合计	821,874.48	711,445.71	571,161.07	507,554.61
所有者权益：	-	-	-	-
股本	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
资本公积	-	-	-	-
其他综合收益	11,026.42	8,327.49	5,077.37	18,860.47
盈余公积	31,672.74	37,529.54	43,806.13	43,806.13
未分配利润	129,054.64	151,765.90	178,255.14	203,291.28
所有者权益合计	771,753.80	797,622.93	827,138.64	865,957.88
负债和所有者权益总计	1,593,628.27	1,509,068.64	1,398,299.70	1,373,512.49

中债信用增进公司利润表

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1 季度
一、营业收入	132,331.58	126,567.48	133,715.48	38,223.89
主营业务收入	69,684.28	66,550.89	70,609.66	18,092.23
利息收入	1,671.65	2,994.96	1,772.16	394.66
投资收益（损失以“-”号填列）	55,930.25	53,808.23	49,369.19	15,350.41
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,838.13	73.03	3,844.69	66.53
其他收益（损失以“-”号填列）	-	-	73.45	50.00
其他业务收入	207.27	3,140.38	8,046.33	4,270.06
二、营业成本	41,366.25	50,145.29	50,684.11	4,842.37
主营业务成本	1,896.20	1,882.50	2,005.19	174.99
提取风险准备金	9,805.30	9,248.22	15,734.88	-1,567.82
利息支出	9,938.90	13,275.11	12,540.69	3,167.84
业务税金及附加	2,645.89	2,069.48	2,620.81	189.94
业务及管理费	15,692.15	17,911.52	16,988.41	2,679.81
其他业务成本	-	-	-	-
资产减值损失	1,387.82	5,758.46	794.13	197.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	90,965.32	76,422.19	83,031.37	33,381.52
加：营业外收入	142.99	27.01	0.05	0.00
减：营业外支出	7.66	28.08	2.06	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	91,100.65	76,421.13	83,029.37	33,381.53
减：所得税费用	21,499.44	17,853.05	20,263.55	8,345.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	69,601.21	58,568.07	62,765.82	25,036.15
其他综合收益的税后净额	-16,295.67	-2,698.94	-3,250.11	13,783.10
六、综合收益总额	53,305.54	55,869.14	59,515.70	38,819.25

中债信用增进公司现金流量表

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1 季度
一、经营活动产生的现金流量				
提供增信服务取得的现金	70,173.37	70,703.09	74,777.87	18,118.64
收到增信合同代偿的现金	13,831.47	9,283.83	5,175.00	750.00
收到其他与经营活动有关现金	10,673.08	5,835.46	9,261.66	2,604.60
经营活动现金流入小计	94,677.92	85,822.37	89,214.54	21,473.24
支付增信合同赔付等款项现金	58,171.51	5,236.99	-	-
支付给职工以及为职工支付现金	9,960.37	10,602.95	11,107.87	1,799.78
净支付的各项税费	38,650.23	32,003.86	32,876.62	8,191.08
支付其他与经营活动有关现金	18,475.47	8,323.12	5,712.60	2,673.69
经营活动现金流出小计	125,257.58	56,166.92	49,697.09	15,040.92
经营活动产生的现金流量净额	-30,579.67	29,655.45	39,517.45	6,432.33
二、投资活动产生的现金流量			-	-
收回投资收到的现金	1,246,101.40	937,485.85	1,011,572.10	226,087.13
取得投资收益收到的现金	60,928.94	62,413.56	53,720.90	12,264.27
收到买入返售金融资产现金款	3,216,035.93	4,631,951.29	2,431,615.23	103,358.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-3.83	21.06	-	-
收到其他与投资活动有关现金	0.12	240.00	240.00	240.00
投资活动现金流入小计	4,523,062.56	5,632,111.76	3,497,148.22	341,949.40
投资支付的现金	1,063,905.63	879,385.95	1,002,482.68	151,936.37
支付买入返售金融资产现金款	3,327,425.15	4,620,800.97	2,355,716.23	108,735.00
构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,291.19	8,951.59	97.85	-
支付其他与投资活动有关现金	20,000.58		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	249.00		-	-
投资活动现金流出小计	4,421,871.55	5,509,138.51	3,358,296.76	260,671.37
投资活动产生的现金流量净额	101,191.01	122,973.25	138,851.46	81,278.03
三、筹资活动产生的现金流量	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,345,883.37	264,794.93	97,000.00	10,000.00
收到卖出回购金融资产现金款	52,857,408.70	26,437,843.10	14,304,937.90	3,347,341.00
筹资活动现金流入小计	54,203,292.07	26,702,638.03	14,401,937.90	3,357,341.00
偿还债务支付的现金	1,295,712.88	197,477.06	107,100.00	10,050.00
分配股利、利润或偿付利息支付	44,768.23	44,778.66	42,728.98	3,016.40

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1 季度
的现金				
支付卖出回购金融资产现金款	52,937,940.70	26,606,401.50	14,452,312.70	3,410,488.90
筹资活动现金流出小计	54,278,421.81	26,848,657.22	14,602,141.68	3,421,178.93
筹资活动产生的现金流量净额	-75,129.74	-146,019.19	-200,203.78	-63,837.93
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	-4,518.39	6,003.88	-21,834.87	23,872.42
加：期初现金及现金等价物余额	28,671.13	24,152.73	30,156.62	8,321.75
六、期末现金及现金等价物余额	24,152.73	30,156.62	8,321.75	32,194.17

4、中债信用增进公司财务概要分析

中债信用增进公司主要财务指标表

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1 季度
资产负债率 ¹	51.57%	47.14%	40.85%	36.95%
信用增进服务收入（万元） ²	69,684.28	66,550.89	70,609.66	18,092.23
投资收益（万元）	55,930.25	53,808.23	49,369.19	15,350.41
净资产收益率 ³	9.16%	7.46%	7.73%	11.83%
总资产净利率	4.35%	3.78%	4.32%	7.23%
信用增进责任余额（万元）	9,539,400.00	9,599,400.00	10,687,900.00	10,604,718.16
风险准备金（万元）	184,899.70	194,147.92	209,882.80	208,314.98
净资产增信倍数（倍） ⁴	12.36	12.04	12.92	12.25

（五）内部管理制度

中债信用增进公司内部管理制度主要包括公司治理基本制度、内控管理制度、信用增进业务管理制度、财务管理制度和档案管理类制度。

1、公司治理制度：按照现代企业法人治理结构的要求，中债信用增进公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事长办公会议事规则》、《董事会预算与薪酬委员会

¹本指标为期末时点指标，“信用增进责任余额（万元）”、“风险准备金（万元）”、“净资产增信倍数（倍）”亦同。

²本指标为年度区间指标，“投资收益（万元）”亦同。

³本指标为年化收益指标，“总资产净利率”亦同。

⁴净资产增信倍数=信用增进责任余额/净资产。

议事规则》、《董事会战略与投资管理委员会议事规则》、《董事会审计与风险管理委员会议事规则》《总裁办公会议事规则》等规章制度。

2、内控管理制度：加强公司内控管理，中债信用增进公司制定了《内部控制制度》、《授权管理方法》以及《法律合规事务管理办法》等内控制度。

3、业务管理制度：为规范债券信用增进业务的开展，提高资产使用效率，有效控制业务风险，中债信用增进公司借鉴巴塞尔新资本协议风险管理的理念和方法，构建了以《风险管理指引》为纲领，以《信用增进业务管理办法》、《信用增进业务客户营销与立项操作规程》、《信用增进业务尽职调查操作规程》、《业务审批委员会议事规则》、《信用增进业务审批操作规程》、《总裁专题会议事规则》、《风险缓释措施管理办法》、《风险准备金计提管理办法》、《资本覆盖率管理办法》、《信用增进业务重大风险事件应急处置办法》、《信用增进业务运营管理办法》、《信用增进业务运营管理操作规程》等制度为支撑的业务管理制度体系。

4、财务管理制度：为规范财务工作，防范管理风险，根据国家相关财务法律制度，中债信用增进公司制定了会计核算、资产管理、清算结算等方面的财务管理制度，包括《会计基本制度》、《资金管理办法》、《银行账户管理办法》、《财务信息报告管理规程》、《会计信息化管理规程》、《财务部印章管理规程》、《财务档案管理规程》、《发票管理规程》、《支票管理规程》等。

5、档案管理制度：为规范公司的档案管理工作，依据《中华人

民共和国档案法》、《中华人民共和国保密法》，中债信用增进公司制定了《档案管理办法》。

（六）信息披露安排

1、发行前信息披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《中债信用增进投资股份有限公司银行间市场信息披露管理办法》等法律法规、自律管理规则及公司办法规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具发行日的 5 个工作日前，通过中国货币网和中国债券信息网披露如下文件：

- （1）信用增进函；
- （2）经审计的 2016-2018 年财务报告及 2019 年一季度财务报表；
- （3）信用评级报告及跟踪评级报告。

2、存续期间信息披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《中债信用增进投资股份有限公司银行间市场信息披露管理办法》等法律法规、自律管理规则及公司办法相关规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具存续期间，将按照办法相关规定通过中国货币网和中国债券信息网定期披露以下信息：

- （1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的审计报告；
- （2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- （3）每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度

和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

第一季度信息披露不得早于上一年度信息披露时间。

3、重大事项披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《中债信用增进投资股份有限公司银行间市场信息披露管理办法》等法律法规、自律管理规则及公司办法规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具存续期间，及时向市场公开披露可能影响中债信用增进公司履行信用增进责任的重大事项，包括但不限于以下事项：

- （1）公司名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- （2）公司经营的外部条件发生重大变化；
- （3）公司涉及可能对资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的合同；
- （4）公司发生可能影响履行信用增进责任能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- （5）公司发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- （6）公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响公司正常经营且难以消除的；
- （7）公司发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；
- （8）公司一次性免除他人债务超过一定金额，可能影响偿债能力的；
- （9）公司三分之一以上董事，三分之二以上监事，董事长、总裁发生变动；董事长或总裁无法履行职责；

（10）公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（11）公司涉及需要说明的市场传闻；

（12）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

（13）公司涉嫌违法违规被有权机构调查，或受到刑事处罚、重大行政处罚；公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机构调查或采取强制措施；

（14）公司发生可能影响履行信用增进责任能力的资产被查封、扣押或冻结的情况，公司主要或全部业务陷入停顿，可能影响履行信用增进责任能力的。

（七）行业政策及执行情况

信用增进行业是一个新兴行业，相关的行业政策及外部环境正逐步完善。行业立法方面，中国人民银行印发的《中国人民银行关于印发<中国人民银行“十二五”立法规范>的通知》（银发[2011]290号），明确将制定《银行间债券市场信用增进业务管理办法》列入中国人民银行规章类立法项目；行业自律管理规则方面，中国银行间市场交易商协会常务理事会审议通过《银行间市场信用增进业务自律管理规则》制定工作，拟报中国人民银行备案后发布实施；行业标准方面，全国金融技术标准委员会通过了中债信用增进公司联合中国光大银行股份有限公司和中债资信评估有限责任公司共同发起的《信用增进机构业务规范》、《信用增进机构风险管理规范》等两项行业标准的立项申请，并已正式发布实施。

（八）信用增进函的主要内容

中债信用增进公司就本期票据存续期发行人应偿还的不超过人民币 8 亿元本金、相应票面利息，因发行人未履行或未完全履行向票据持有人的兑付义务而产生的违约金、损害赔偿金和实现债权的费用，提供不可撤销的连带责任保证。中债信用增进公司的信用增进责任项下的本金及利息在不超过前述额度内以本期票据的实际募集金额及其相应票面利息为准。

在本期票据存续期内，如果发行人在付息日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债信用增进公司在本期票据付息日代发行人偿付本期票据当期应付未付的票面利息；如果发行人在兑付日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据本金和当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债信用增进公司在本期票据兑付日代发行人偿付本期票据应付未付的本金和当期应付未付的票面利息。

信用增进函的保证期间为本期票据存续期及本期票据兑付日起两年。票据持有人在本保证期间内未要求中债信用增进公司承担信用增进函规定的责任，则中债信用增进公司将免除相应责任。

票据持有人依法将所持有的本期票据转让或出质给第三人的，中债信用增进公司将继续对随后获得本期票据的受让人或质权人承担信用增进函规定的责任。

未经本期票据持有人会议书面同意，中债信用增进公司不对信用增进函进行修改、变更、解除或终止。

任何情形下，无论募集说明书中是否具有相关约定，只要本期票据在发行后其利率、期限、还本付息时间或方式（无论是否为根据募集说明书所述机制对原时间或方式进行的调整）、回售安排等与本

期票据的发行（情况）公告的披露内容不一致时（包括但不限于在本期票据持有人会议给予发行人有条件豁免的情形下），须经中债信用增进公司书面同意后，中债信用增进公司继续承担信用增进函项下的相应责任，未经中债信用增进公司书面同意，中债信用增进公司不承担信用增进函项下任何责任。

因信用增进函发生争议而未能通过协商解决的，票据持有人应当向中债信用增进公司所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

同意发行人将信用增进函随同其他申报文件一同提交交易商协会，并随同其他档案一同提供给认购本期票据的投资者查询。

信用增进函自本期票据发行之日起生效。

四、其他偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人作为本期债券本息的按时、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。

（一）偿债计划

本期债券计划发行总额8亿元，期限7年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年末起每年末分别按照发行总额的20%偿还本金，最后一期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将

全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过发行人其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）偿债计划的制度安排

发行人为保障投资者的权益，设立了偿债资金专户监管人并签订了《偿债资金专户监管协议》，将偿债资金存入专户内，专门用于本期债券本金的兑付和支付债券利息。发行人与偿债资金专户监管人约定：

偿债资金专户监管人须于本期债券还本付息日前 5 个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息，并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息，则监管银行应向发行人发出通知，要求其无条件从他资金账户中划付资金，补足偿债资金专户余额。

（五）良好的财务状况、较强的盈利能力共同构成本期债券按期偿付的坚实基础

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,467,707.98 万元，其中流动资产合计 805,222.52 万元，非流动资产 662,485.46 万元；负债总额 1,057,454.01 万元，其中流动负债 632,788.76 万元，非流动负债 424,665.24 万元；所有者权益 410,253.97 万元。2018 年度，发行人实现营业收入 52,294.83 万元，利润总额 8,110.22 万元，净利润 8,064.47 万元，经营活动产生的现金流量净额 1,080.12 万元。

最近三年末，发行人资产总额分别为 1,114,772.81 万元、1,242,839.69 万元和 1,467,707.98 万元，三年平均复合增长率为 14.74%；净资产规模分别为 242,281.99 万元、400,426.63 万元和 410,253.97 万元，三年平均复合增长率为 30.13%。近三年，发行人资产规模持续增长，主要来源于公司业务规模的持续扩大、经营业绩的持续积累以及股东的持续资产注入。

最近三年，发行人分别实现营业收入 54,663.18 万元、53,993.06 万元和 52,294.83 万元；分别实现净利润 4,007.38 万元、19,800.81 万元和 8,064.47 万元，最近三年平均净利润达到 10,624.22 万元。最近三年，发行人营业收入及净利润有所波动，整体盈利能力良好。同时，随着京津冀协同发展上升为重大国家战略、可再生能源示范区发展规划获得国务院批复、京张携手筹办 2022 年冬奥会等三大历史机遇接踵而来，发行人业务发展将迎来重大发展机遇，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（六）募投项目的经营性收益是本期债券按期偿付的有力保障

本期债券拟募集资金总额为人民币 8 亿元，其中 4.80 亿元用于生命科学园项目，3.2 亿元用于补充营运资金，募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。

发行人将加快拟投资项目的运作力度，通过多种方式为上述投资项目的运作提供管理指导以及人才支持，并全面加强投资项目后续监督管理，有效防范并及时化解投资项目风险，确保投资项目达到预期收益，确保债券本息的及时兑付。

（七）良好的资信状况是本期债券按期偿付的有力补充

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。发行人规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录，为其赢得了众多金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人与各银行之间的融资渠道畅通，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。发行人优良的资信和较强的融资能力可以为本期债券提供补充偿债来源。

（八）张家口市经济健康快速的发展是本期债券偿付的保障

张家口市位于河北省西北部，地处京、冀、晋、蒙四省市交界处，是北京的北大门，全市总面积为 36,873 平方公里。张家口市处于蒙

古高原与华北平原之间，北连草原、南俯平原，东接京津，自古以来就是著名的“旱码头”。张家口市下辖 4 区、13 县、1 个高新区、2 个管理区。区内资源丰富，目前全市共发现矿产地和矿化点 1,200 多处，矿种近 60 种，其中 10 多种矿产储量居于全省之首。张家口市还是北方正在发展的粮食、蔬菜、果品、畜牧四大基地，被列为“外贸商品生产基地”。

2018 年张家口全市生产总值实现 1,536.60 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.68%。其中，第一产业实现增加值 281.1 亿元，比上年增长 12.98%；第二产业实现增加值 518.40 亿元，比上年增长 1.44%；第三产业实现增加值 791.60 亿元，比上年增长 10.65%。人均生产总值达 34,661 元，比上年增长 7.58%。三次产业增加值占全市地区生产总值的比重分别为 18.29%、33.74%、51.52%。2018 年，全市全部财政收入完成 304.09 亿元，比上年增长 18.52%。

作为 2022 年北京-张家口冬奥会的主办城市之一，张家口市的经济基础预期将大幅提高，是发行人按期还本付息的有力依托。

（九）债券持有人会议规则、债权代理协议、偿债资金专户监管协议和募集资金托管账户监管协议是本期债券按期偿付的基本保证

根据发行人与张家口银行股份有限公司签订的债权代理协议及债券持有人会议规则，张家口银行股份有限公司将在本期债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责，按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

根据发行人与张家口银行股份有限公司签订的偿债资金专户监管协议，发行人将在张家口银行股份有限公司设立“募集资金托管账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；同时设立“偿债资金专户”，建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户，专项用于本期债券的本息偿付。

（十）提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券期限为 7 年期，采用本金提前偿还方式，在债券存续期的第 3 至第 7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，在本期债券存续期第 4 年至第 7 年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力。

综上所述，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

第十四条 风险与对策

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能将使投资者投资本期债券的实际投资收益具有一定不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境、相关产业政策等发生变化，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使得发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（二）与发行人相关的风险

1、资产负债率较高风险

截至2016年末、2017年末和2018年末，发行人资产负债率分别为78.27%、67.78%和72.05%，资产负债率较高。作为2022年北京-张家口冬奥会的主办城市之一，张家口城市基础设施建设的速度将大幅提高，作为张家口市主要的市政建设企业，发行人将承担较多的城市基础设施建设任务。随着业务规模的扩大，发行人未来融资需求将进一步提高，较高的资产负债率将对发行人的融资能力和资金周转能力带来一定影响。

2、短期偿债压力风险

截至2016年末、2017年末和2018年末，发行人有息负债规模分别为620,500.83万元、577,616.96万元和564,540.20万元，其中短期有息负债规模分别为304,509.36万元、329,565.89万元和359,886.24万元；发行人流动比率分别为1.48、1.24和1.27，速动比率分别为1.14、0.87和0.93。发行人债务结构不合理，存在一定短期支付压力；此外较低的流动比率和速动比率对公司未来的短期偿债能力将带来一定影响。

3、经营性现金流波动较大风险

2016年度、2017年度和2018年度，发行人经营活动产生的现金流净额分别为6,834.68万元、7,911.38万元和1,080.12万元，波动较大，且2018年度发行人经营活动产生的现金流净额降幅较大，主要受发行人业务和行业性质影响，发行人经营性现金流的波动将在一定程度上对发行人的正常经营和财务状况构成不利影响。

4、其他应收款占比较高风险

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应收款分别为 360,812.24 万元、264,993.87 万元和 202,409.41 万元，占资产总额的比例分别为 32.37%、21.32%和 13.79%，占比较高，主要系发行人及其下属子公司应收往来款，若该部分资金不能及时回流，可能对发行人未来业务经营产生一定影响。

5、存货占比较高、周转率较低风险

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人存货账面价值分别为 177,829.11 万元、200,693.17 万元和 217,795.44 万元，占当期资产总额的比例分别为 15.95%、16.15%和 14.84%，存货周转率分别为 0.20、0.21 和 0.18。发行人存货占资产比重较高，主要系发行人下属房地产公司商品房开发成本较高所致。若未来市场发生不利于发行人存货变现的情况，将会制约发行人的盈利能力。

6、资产抵质押规模较大风险

截至2018年末，发行人抵质押资产金额为72,316.83万元，占总资产的比例为4.93%，抵押物涉及应收账款、房屋及土地使用权等。发行人抵质押资产余额较大，若出现偿付困难将对其未来经营活动产生一定影响。

7、利润受投资收益和政府补助影响较大风险

报告期内发行人利润水平受投资收益、政府补助等影响较大。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司实现投资收益分别为 3,982.14 万元、44,280.95 万元和 29,770.95 万元，占利润总额的比重分别为 70.63%、204.11%和 367.08%；公司收到的政府补助分别为 6,196.75

万元、4,527.16 万元及 1,464.80 万元，占利润总额的比重分别为 109.91%、20.87%和 18.06%。投资收益及政府补助对公司利润总额贡献较大，由于政府补贴逐渐下降及投资收益的不确定性，公司实际盈利能力偏弱。

8、对子公司的管理风险

发行人近些年来业务发展速度较快，子公司数量较多，在业务快速发展期对下属子公司及各业务板块进行统一的发展规划并形成有效的管理控制，需要发行人具有较强的经营管理能力。发行人经过多年的发展，在管理控制方面积累了一定的经验，但是不排除发行人因子公司较多，无法对各家子公司进行全面有效的管理，对其日常经营产生影响。

9、工程质量管理风险

发行人从事的工程施工、房地产等业务关系到民生安全，对工程质量的要求较高。虽然公司一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是发行人依然面临一定的工程质量管理风险。

10、安全生产风险

公司的中水销售、污水处理等业务涉及广大民众的日常生活与公共安全，工程施工和房地产业务的施工等环节也存在产生安全事故的可能，虽然公司已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。若发行人发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

11、对外承诺事项风险

2016年12月发行人与中信证券股份有限公司共同组建“首京建投冬奥会（张家口）建设私募基金”，该基金资金通过委贷方式投向张家口兴垣投资管理有限公司，为保障中信证券股份有限公司预期收益及本金安全退出，发行人与中信证券股份有限公司签订《基金份额转让合同》，发行人将受让全部中信证券股份有限公司基金份额（20亿份），并将在“首京建投冬奥会（张家口）建设私募基金”运作66个月至96个月之间逐步支付转让价款。

12、对外融资需求较强风险

近年来，发行人在建房地产项目、工程施工项目及园区开发项目较多，投资规模较大，投资活动均呈现现金净流出状态。经营活动现金流入在扣除支付经营活动的现金流出后不能满足投资需求。此外公司的负债规模特别是短期负债规模较大，公司面临一定资金压力，短期来看仍然具有较大的外部融资需求。

（三）与政策相关的风险

1、宏观政策风险

发行人的房地产开发业务、市政基础设施建设等具有投资规模大、周期长等特点，对银行信贷等融资工具有较强的依赖性。国家宏观经济政策的变动，可能对发行人的项目资金来源和业务收入产生影响。未来，若货币政策趋于紧缩，发行人在资本市场进行融资的难度将会增加，从而可能导致项目建设受到不利影响；若财政政策趋于紧缩，发行人的工程施工业务和房地产业务的规模和盈利能力将会受到

影响。

2、行业政策的风险

发行人当前所从事的房地产行业政策变化较快，且容易受到宏观调控政策的影响。近年来，为了调控楼市过热现象，国家通过限购、价格、税收、土地等多种途径对房地产行业进行了从紧的调控。未来，如果国家对房地产行业继续保持趋紧的调控政策，可能导致发行人下属房地产公司项目的开发和销售面临压力，对发行人的业务规模和盈利能力产生影响。

3、经济周期风险

发行人承担的房地产开发、市政基础设施建设等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，城市基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

二、对策

（一）与债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束后，发行人可通过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，提高本期债券的流动性。

2、兑付风险的对策

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持

良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件；同时发行人拟制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理，确保本期债券的本息足额、按期偿还。

3、流动性风险的对策

随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，尽力促进本期债券交易的活跃度。

（二）与发行人相关的风险对策

1、资产负债率较高风险的对策

随着政府向发行人拨付资金用于偿还政府负有偿还责任的债务，截至2018年末发行人资产负债率已降至72.05%。未来发行人将建立完善的企业投融资机制，合理制定融资规模，提高企业资本的运行速度，增强自身盈利能力，保证公司资产负债率处于合理水平。

2、短期偿债能力较低风险的对策

未来发行人将进一步优化债务结构，在均衡考虑成本、风险的基础上，科学合理确定债务结构，适当提高长期债务比重，提高短期偿债能力。

3、经营性现金流波动较大风险的对策

发行人承担的主营业务主要包括房地产开发、市政基础设施建设，前期的项目投资及支出较大，当前发行人处于快速发展的阶段，资本性支出较多，但是由于发行人在房地产开发、城市基础设施建设

等领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链条和有力的成本控制方法。能够有效地降低本期债券的偿债风险。

4、其他应收款占比较高风险的对策

发行人其他应收款对象主要为国有企业及政府机构，信誉良好，预期收回可能性较大，发行人将加强应收款项管理工作，确保该部分资金及时收回。

5、存货占比较高、周转率较低风险的对策

发行人存货主要为房地产开发成本，受到奥会的成功申办及高铁修建等因素的影响，张家口地区的房价有所增长，尤其是冬奥会场馆建设所在地崇礼县的房价涨幅较大，预期公司房地产去库存压力较小。发行人将加强对存货的管理，提高企业资金的运转效率。

6、资产抵质押规模较大风险的对策

发行人规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录，为其赢得了众多金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款，抵质押贷款出现偿付困难的可能性较低。

7、利润受投资收益和政府补助影响较大风险的对策

发行人作为张家口市市属国有重点市政基础设施建设骨干企业之一，负责张家口市城市基础设施建设项目的投资、开发、建设工作，随着京津冀协同发展上升为重大国家战略、可再生能源示范区发展规

划获得国务院批复、京张携手筹办2022年冬奥会等三大历史机遇接踵而来，发行人将借助重大发展机遇，提高主营业务盈利能力水平，提升公司综合竞争力和可持续发展能力，减少对投资收益和政府补助的依赖。

8、对子公司的管理风险的对策

发行人建立了比较健全的内控管理体系，其中战略规划管理办法旨在强化集团在子公司中的“战略管理中心”地位，实现各子公司业务发展战略与集团发展战略协同，建立集团主营业务链条，提高公司竞争力。

9、工程质量管理风险的对策

发行人严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，做好施工准备工作阶段质量管理，加强团队合作，加强材料的质量管理，加强施工过程控制，重视先进技术、工艺及设备的运用，切实防范工程质量风险。

10、安全生产风险的对策

发行人下设项目管理部，项目管理部主要负责建设项目的实施管理工作，通过对项目的质量、安全、进度、合同、招投标以及建设程序工作的监控，确保建设项目的实施符合相关规范、法律法规、程序及集团公司的要求。

11、对外承诺事项风险的对策

“首京建投冬奥会（张家口）建设私募基金”通过委贷方式投向张家口兴垣投资管理有限公司，用于张家口市2022年冬奥会场馆建设

及周边商业开发土地整理项目。张家口兴垣投资管理有限公司系张家口市国有企业，投资项目预期收益稳定。发行人将密切关注借款人资质情况及投资项目开发进展，确保基金能够按约定赎回。

12、对外融资需求较强风险的对策

发行人建立了完善的经营控制管理办法、建设项目管理办法和财务管理制度，严格按照自身经营发展需要，结合项目预期投资收益和公司自身偿债能力合理确定融资规模，保证公司债务规模处于合理水平。

（三）与政策相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、产业政策风险的对策

针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

3、经济周期风险的对策

作为2022年北京-张家口冬奥会的主办城市之一，张家口城市基础设施建设的速度将大幅提高，也为张家口市的房地产业带来一定的

发展机遇，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

第十五条 信用评级

一、信用级别

联合资信评估有限公司（简称“联合资信”）综合评定，发行人长期主体信用级别为 AA 级，本期债券的信用级别为 AAA 级。

（一）评级观点

张家口建设发展集团有限公司是张家口市国资委下属的大型国有集团企业，经过多年的发展，已形成了以房地产开发、装备制造、工程施工及委托代建、工程服务、市政服务为主的业务结构；公司作为张家口市重要基础设施建设主体之一，在资本注入、政府补助等方面持续获得有力的外部支持。联合资信评估有限公司对公司的评级反映了公司收入结构多元，整体抗风险能力较强。同时联合资信也关注到，公司未来计划投资规模大、对外部融资需求强、债务负担较重且面临一定短期偿债压力、盈利能力较弱等因素对公司信用水平所带来的不利影响。

公司具有业务多元化优势，同时面临京津冀协同发展、2022 年冬奥会及张家口可再生能源示范区的发展机遇，收入有望实现新的增长，联合资信对公司的评级展望为稳定。

中债信用增进投资股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经联合资信评定，中债增投资主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该信用等级反映了中债增投资担保实力极强，显著提升了本期债券本息偿付的安全性。

基于对公司主体长期信用状况、本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为本期债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

（二）优势

1、京津冀协同发展、2022 年冬奥会、张家口可再生能源示范区的推进将加快张家口市整体发展进程，公司转型业务板块符合国家政策导向，有望为公司培育新的收入增长点。

2、公司业务构成多元，抗风险能力较强。

3、近年来，公司在资本注入、政府补助等方面获得有力外部支持。

4、中债增投资为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，显著提高了本期债券本息偿还的安全性。

（三）关注

1、公司应收类款项规模较大，且账龄整体较长；公司资产流动性一般。

2、近年来，公司债务负担较重并面临一定短期偿债压力；公司房地产、工程施工及委托代建及园区项目投资规模较大，对外融资需求较强，预计未来公司的债务负担将进一步加重。

3、公司利润对政府补贴及投资收益依赖程度较高，公司盈利能力较弱。

二、发行人银行授信情况

截至 2019 年 6 月末，发行人及其子公司在各家商业银行的授信额度为 84.37 亿元，已使用授信额度为 42.82 亿元，未使用授信额度

41.55 亿元。

表-发行人银行授信情况

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
国家开发银行河北省分行	10.00	-	10.00
建行张家口分行	18.00	7.52	10.48
民生银行张家口分行	10.60	8.40	2.20
张家口银行	25.20	25.00	0.20
河北银行张家口分行	0.72	0.72	-
中国银行张家口分行	3.85	1.09	2.76
光大银行张家口分行	16.00	0.10	15.90
合计	84.37	42.82	41.55

三、发行人信用记录

发行人信用记录良好，近三年不存在债务违约情况。

第十六条 投资人保护条款

一、债权代理协议

发行人与张家口银行股份有限公司签订了《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意张家口银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

（一）代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项

（1）起草和编制本期债券的债权代理协议、债券持有人会议规则等与债权代理人有关的文件或协议；

（2）与发行人签署本期债券的债权代理协议；

（3）向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

（1）按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；

（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

（4）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(5) 在不影响发行人正常经营运作的前提下, 根据《募集说明书》及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督;

3、特别代理事项

(1) 根据债券持有人会议的授权, 代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务;

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

(3) 前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围, 单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

(二) 发行人的权利与义务

1、发行人享有自主经营管理权, 不受债券持有人的干预。

2、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定, 不得用于禁止性的业务和行为。

3、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持, 应在知悉或应当知悉后的三个工作日内, 向债权代理人 and 债券持有人书面告知影响其资信的以下事件, 详细说明事件的情形及拟采取的建议措施:

(1) 预计到期难以偿付利息或本金;

(2) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其

他重要合同；

(3) 发生重大亏损或者遭受超过净资产10%以上的重大损失；

(4) 减资、合并、分立、解散及申请破产；

(5) 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

(6) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

(7) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

(8) 债券被暂停转让交易；

(9) 可能对本期债券本息偿付产生影响的其他重大事项。

4、发行人应为债权代理人履行《债权代理协议》下义务提供方便和必要的信息、资料和数据，包括在会议召开前配合提供债券持有人登记名单、发行人自持债券说明等资料。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。发行人应当为支付债券的本金和利息设立偿债资金专户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等有关事项。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意，并向国家有关管理机构履行备案或审批手续。

(三) 债券持有人的权利与义务

1、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。

2、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

3、债券持有人有权依法对债券进行转让、抵押和继承。

4、债券持有人根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

5、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行使表决权。

6、债券持有人会议有权监督债权人并有权更换不合格的债权人代理人。

7、发行人到期未能偿还本息的，债券持有人可自行或者通过债权人代理人依法提起诉讼。

8、债券持有人应遵守《债权代理协议》、债券持有人会议规则以及债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

9、债券持有人和债权人代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，但不应干预或影响发行人的正常经营活动。

（四）债权人代理人的权利与义务

1、债权人代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

2、债权人代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

3、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

4、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权代理人应当严格执行债券持有人会议所达成的协议，督促债券持有人会议决议的落实。

6、在债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

（五）债权人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行日常联络。

3、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在三个工作日内以书面方式通知债权代理人及全体债券持有人。

4、债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就《债权代理协议》下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

（六）变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、变更或解聘债权代理人的条件

发生以下情况，可以根据下条或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘债权代理人：

（1）债权代理人解散；

（2）发行人提出更换债权代理人；

- (3) 持有10%以上面值的债券持有人提出更换债权代理人；
- (4) 债权代理人不再具备担任债权代理人的资格和条件；
- (5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时；
- (6) 债权代理人提出终止代理关系。

2、变更或解聘债权代理人的程序

- (1) 变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；
- (2) 发行人、持有10%以上面值的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人；
- (3) 变更或解聘债权代理人决议需经出席债券持有人会议的债券持有人所持表决权的2/3以上通过。

3、变更或解聘债权代理人后，须报国家有关管理机关备案。

(七) 违约责任

1、协议各方承诺严格遵守《债权代理协议》之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成《债权代理协议》不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

2、债权代理人超越代理权限的代理行为无效，其责任由代理人承担。但代理人超越代理权限的代理行为，在事后得到发行人和债券持有人会议决议同意的除外。

二、债券持有人会议规则

发行人与张家口银行股份有限公司签订了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，

投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意《债券持有人会议规则》的所有约定。

（一）总则

1、为规范2019年张家口建设发展集团有限公司公司债券持有人(以下简称“债券持有人”)会议(以下简称“债券持有人会议”)的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保证债券持有人的合法权益，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》(国务院第121号令)、《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》(发改财金[2008]7号)及《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金[2011]1765号)，以及其它相关法律、法规、规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

2、《债券持有人会议规则》项下公司债券系张家口建设发展集团有限公司(下称“发行人”)依据国家发展和改革委员会(下称“国家发改委”)核准发行的公司债券(下称“本期债券”)。本期债券债权代理人为张家口银行股份有限公司(下称“债券债权代理人”)，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。

3、债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》

的相关规定。

4、债券持有人会议依据相关法律法规及《2019年张家口建设发展集团有限公司公司债券募集说明书》（下称“《募集说明书》”）的规定行使如下权利：

（1）就发行人变更《募集说明书》的约定做出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

（2）在发行人不能偿还本期债券本息时，决定债券债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（3）决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

（4）对发行人重组方案做出决议；

（5）对发行人改变募集资金用途做出决议；

（6）决定变更债券债权代理人；

（7）决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《关于2018年张家口建设发展集团有限公司公司债券债权代理协议》或达成相关补充协议；

（8）在法律规定许可的范围内修改本规则；

（9）法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

5、债券持有人进行表决时，以每一认购单位本期债券为一表决

权。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

6、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- （1）拟变更《募集说明书》的约定；
- （2）发行人不能按期支付本期债券的本息；
- （3）拟变更、解聘债券债权代理人；
- （4）发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；
- （5）主要资产被查封、扣押、冻结；
- （6）主要或者全部业务陷入停顿；
- （7）本期债券被暂停或终止上市交易；
- （8）发行人书面提议召开债券持有人会议；
- （9）单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- （10）债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、当出现上条第(3)项、第(9)项、第(10)项之外规定的任一事项发生时,发行人应在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起5个工作日内通知债券债权人,债券债权人应在收到发行人的书面通知之日起5个工作日内,以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券债权人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内,债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的,发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现上条第(3)项之情形时,发行人或发行人在单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人提出之日起5个工作日内,书面通知债券债权人,并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现上条第(10)项之情形时,债券债权人应当书面通知发行人,并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

上条规定的事项发生之日起5个工作日内,发行人未告知债权人或债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的,单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法根据《债券持有人会议规则》规定发出召开债券持有人会议的通知,及时组织、召开债券持有人会议。

债权人发出召开债券持有人会议通知的,债券债权人是

债券持有人会议召集人；单独代表10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；发行人根据本节“（二）债券持有人会议的召集”第8条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

（1）会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《债券持有人会议规则》的规定；

（2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

（3）会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

（4）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

5、除单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议时，包括律师费用在内的全部会议费用由投资者承担外，其他情形下包括律师费用在内的全部会议费用由发行人承担。

（三）债券持有人会议的通知

1、《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前15日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

(1) 会议召开的时间、地点和方式;

(2) 会议拟审议的事项;

(3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日;

(4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求(包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点;

(5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知,但补充通知应在债券持有人会议召开日5个工作日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

3、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第2个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本期债券持有人,为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

4、债券持有人会议通知发出后,如果应召开债券持有人会议的事项消除,召集人可在原定召开日期的至少5个工作日前以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

5、发出债券持有人会议通知后,除非发生不可抗力事件,债券持有人会议不得延期或变更。因不可抗力确需延期或变更的,召集人应在原定召开日前至少五天公告并说明原因。不可抗力事件消失后,召集人应至少提前五个工作日公告新的债券持有人会议召开时间,但

不得因此变更债权登记日。

6、持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式。

债券持有人会议以现场会议形式召开的，应在发行人住所地或债券债权人住所地召开。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

（四）债券持有人会议的议案、委托及授权事项

1、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第四条和第七条的规定决定。单独或合并代表10%以上表决权的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。债券持有人会议拟审议的议案由召集人负责起草，议案内容应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明、债券持有人营业执照和持有本期未偿还债券的证券账户卡。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份

证明文件（或营业执照）、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及出席其所持有表决权的本期债券数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用，从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

3、应单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人、债券债权人代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券债权人代理人的询问做出解释和说明。

4、经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议：

5、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名(或单位名称)、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券数、被代理人姓名(或单位名称)、联系方式等事项。

（五）债券持有人会议的召开、决议及生效

1、债券债权人代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、

监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能做出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合的方式。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券数不计入出席债券持有人会议的出席数：

（1）债券持有人为持有发行人10%以上股权的发行人股东；

（2）上述发行人股东及发行人的关联方。

7、债券持有人会议决议须经出席债券持有人会议的债券持有人所持表决权的1/2以上通过。免除或减少发行人在本次债券项下义务的决议、变更本规则的决议以及变更或解聘债权代理人的决议需经出席债券持有人会议的债券持有人所持表决权的2/3以上通过。

债券持有人会议决议自通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，决议中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

8、依照有关法律、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定而做出的债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、法规及《募集说明书》明确规定债券持有人做出的决议对发行人有约束力外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，除经募集说明书约定投资者有权决定的事项可直接执行外，其他决议经债券持有人会议表决并经发行人书面同意后，对发行人具有法律约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人具有法律约束力。

9、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截至之日

起五年期限届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能做出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地国家发改委派出机构及本期债券交易的场所报告。

三、资金账户监管协议

发行人与张家口银行股份有限公司签订了《2018年张家口建设发展集团有限公司公司债券募集资金托管账户监管协议》（以下简称“募集资金账户监管协议”）及《2018年张家口建设发展集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》，委托张家口银行股份有限公司对偿债资金专户进行监管。投资者在作出相关决策时，请查阅《募集资金托管账户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意《募集资金账户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》的所有约定。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师河北隆业律师事务所依据法律意见书出具日以前已经发生或存在的情况，并基于对有关情况的了解和对我国现行法律、法规和国家发展和改革委员会及有关政府部门的规定之理解，出具法律意见书。河北隆业律师事务所认为：

一、本次发行的批准和授权

律师认为，发行人本期债券的发行已取得了现阶段所需要的各项批准和授权，该已取得的批准和授权不存在违反法律、行政法规、规范性文件及发行人公司章程的情形，合法有效。

二、发行人本次发行的主体资格

律师认为，发行人为依法设立并有效存续的有限责任公司（国有独资）；发行人不存在根据有关法律、法规、规范性文件和发行人公司章程之规定应予终止的情形；发行人具有《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《工作通知》、《事项通知》等规定的发行主体资格。

三、本次发行的实质条件

- （一）发行人净资产不低于人民币6,000万元；
- （二）发行人累计债券余额不超过净资产的40%；
- （三）发行人经济效益良好，最近三年连续盈利，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息；
- （四）发行人本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划；

（五）发行人本期债券的利率由发行人根据市场情况确定，不超过国务院限定的利率水平；

（六）发行人具备偿债能力；

（七）发行人财务会计制度符合国家规定

（八）发行人最近三年没有违法及重大违规行为

律师认为，发行人本次发行已具备《证券法》、《管理条例》、《工作通知》、《事项通知》、《国家发改委办公厅意见》等法律、法规和规范性文件所规定的发行实质条件。

四、发行人的设立及股东（实际控制人）

律师认为，发行人的设立及历史沿革符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并取得了相关部门的核准，办理了相关登记，发行人的历史沿革合法合规。

经律师核查，发行人现有股东及实际控制人为张家口市国有资产监督管理委员会，持股比例为100%，发行人股东具有法律、法规和规范性文件规定担任国有独资公司股东的资格，其人数、住所、出资比例符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人的独立性

律师认为，发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均独立于控股股东及其他关联方，发行人具备向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信状况

律师认为，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人的经营范围经行政审批部门依法核准，经

营方式符合有关法律、法规的规定，主营业务突出。

联合资信评估评定张家口建设发展集团有限公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2019年张家口建设发展集团有限公司公司债券”的信用等级为AAA。

七、关联交易和同业竞争

张家口市国有资产监督管理委员会持有发行人100%的股权，为发行人控股股东，发行人实际控制人为张家口市国有资产监督管理委员会。律师认为，报告期内公司关联交易真实、公允，均系发行人与其关联方之间发生的正常经营行为，不存在损害发行人利益的情形；发行人不存在同业竞争。

八、发行人的主要财产

经律师核查，发行人真实、合法、有效拥有土地使用权及房屋所有权；发行人拥有的财产为发行人合法拥有，不存在产权纠纷或潜在纠纷；发行人取得财产的方式合法、有效；发行人的财产受到限制的情况均为正常的商业行为，不会对本次发行产生实质性的不利影响。

九、发行人的重大债权债务

发行人作为具有独立法人资格的企业，依法具备对外担保的主体资格和能力，对外担保均依法签订了担保合同，上述合同的形式和内容合法、有效，未发现潜在风险，不会对本次发行构成不利影响。

十、发行人重大资产变化

律师认为，发行人自设立之日起至法律意见书出具之日，不存在合并、分立、减少注册资本的情形。经发行人确认，发行人近期没有

拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为的计划。

十一、发行人的税务

发行人律师认为，发行人及其子公司执行的税种、税率及税收优惠政策符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人 2016 年度至 2018 年度均依法纳税，未受到税务部门的行政处罚。

十二、发行人的环境保护

根据发行人的确认，发行人的生产经营活动和拟投资项目取得了环保批准，符合有关环境保护的要求；根据发行人的确认，发行人自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日期间未因违反有关环保方面的法律法规而受到行政处罚。

律师认为，发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求。

十三、发行人募集资金的运用

本期债券募集资金总额为 8 亿元人民币，募集资金 3.2 亿元用于补充营运资金，4.8 亿元用于生命科学园项目。

律师认为：发行人本期债券募集资金拟投资的项目已经获得各相关主管部门的核准、批复和备案，募集资金投向符合国家产业政策、行业发展方向。以上项目的实施主体为发行人子公司，本期债券发行筹集资金投向符合《企业债券管理条例》等法律、法规规定。

十四、诉讼、仲裁或行政处罚

根据发行人出具的说明并经律师核查，发行人及其合并范围内的子企业除下述诉讼、仲裁案件外，不存在其他正在进行的或可预见的单项标的金额在 5,000 万元以上的诉讼或仲裁事项：

发行人下属子公司张家口市城达房地产开发有限公司（以下简称“城达房开”）与张家口建张房地产开发有限公司（以下简称“建张房开”）合同纠纷案件。2010年12月，城达房开与建张房开合作开发“文华苑住宅小区”项目，并就销售利润分配签订协议。在合作过程中，建张房开认为城达房开未按照双方所签协议履行相关义务，因而于2017年6月15日起诉至张家口市中级人民法院，要求分配项目利润50,291,087.3元。目前案件正在审理过程中。

律师认为，该未决诉讼不影响发行人的偿债能力，不会对发行人本次发行构成实质性法律障碍。

发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十五、发行人募集说明书法律风险的评价

律师审阅了发行人为本次发行编制的《募集说明书》，并特别审阅了其中引用法律意见书的相关内容。本次发行的《募集说明书》的相关内容符合相关法律、法规和规范性文件的格式要求；《募集说明书》引用法律意见书恰当，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

十六、本期债券的监管银行、债权代理人 and 持有人会议规则

律师认为，发行人与张家口银行股份有限公司签订的《募集资金托管账户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》、《债权代理协议》符合《合同法》等法律法规的规定，制定的《债券持有人会议规则》符合相关法律法规的规定。

十七、本期债券发行涉及的中介机构

本期债券的发行和承销程序符合相关法律、法规和规范性文件的规定，中信建投证券具备担任本次发行主承销商之资格；发行人为本发行所聘用的信用评级机构具备从事债券发行信用评级的资质，有权出具相关信用评级报告；参与本期债券发行的审计机构具备有关部门规定的从业资质，符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定；参与本期债券发行的担保机构具备有关部门规定的从业资质，符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定；河北隆业律师事务所具备从事本期债券法律服务业务的资质。

十八、其他需要说明的问题

本期债券由中债信用提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中债信用为本期债券向全体债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

律师认为，上述本次发行债券的担保安排符合《合同法》、《担保法》、《管理条例》、《工作通知》、《事项通知》和其他相关法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述，律师认为：发行人具备本次发行的主体资格且具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《工作通知》、《事项通知》、《国家发改委办公厅意见》等法律、法规和规范性文件所规定的发行债券的各项实质条件；本次发行已取得发行人现阶段所需的各项批准及授权；本次发行募集资金所投资的项目符合国家的产业政策；本次发行所涉

及的信用评级和承销、发行符合相关规定；发行本次债券的《募集说明书》的相关内容符合相关法律、法规和规范性文件的格式要求；截至本法律意见书出具日，发行人不存在影响其本次发行的重大违法违规行为及其他实质性法律障碍或风险；参与本期债券发行的中介机构均具备有关部门规定的从业资质，符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定；本期债券在取得国家发展改革委的批准后可依法发行，若发行人本次发行的债券拟上市交易流通，则需获得有关证券交易场所之批准。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、《2019 年张家口建设发展集团有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、发行人 2016-2018 年经审计的三年连审的财务报告；
- 4、联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 5、河北隆业律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 6、《张家口建设发展集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- 7、《张家口建设发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- 8、《张家口建设发展集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》；
- 9、《张家口建设发展集团有限公司公司债券募集资金托管账户监管协议》。
- 10、中债信用增进投资股份有限公司出具的担保函。

二、查阅地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

1、张家口建设发展集团有限公司

经办人员：邓艳红

办公地址：张家口市桥西区西坝岗路 1 号

联系电话：0313-5901979

传真：0313-5905700

邮政编码：075000

2、中信建投证券股份有限公司

经办人员：谢常刚、赵业、李振、张海虹

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85130421、010-86451099

传真：0010-65608445

邮政编码：100010

网址：<http://www.csc108.com>

(二)投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅
本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

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

2、中央国债登记结算有限公司

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

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《张家口建设发展集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页以下无正文)

附表一：

张家口建设发展集团有限公司公司债券募集说明书发行网点一览表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	▲ 中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街 188 号 5 层	蒋胜	010-65180688
2					
3					

附表二：

发行人近三年合并资产负债表

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	2,521,837,654.54	852,256,946.79	1,049,823,930.08
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	339,933,306.54	266,221,907.41	200,149,925.84
预付款项	859,400,634.03	1,023,799,531.61	1,056,346,312.15
其他应收款	2,024,094,132.33	2,649,938,721.88	3,608,122,393.57
存货	2,177,954,361.46	2,006,931,718.46	1,778,291,074.49
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	20,347,128.53	10,575,883.43	
其他流动资产	108,658,001.06	59,334,727.96	49,388,188.04
流动资产合计	8,052,225,218.49	6,869,059,437.54	7,742,121,824.17
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,166,449,448.04	1,171,184,448.04	1,123,063,648.04
持有至到期投资			
长期应收款	84,020,136.74	79,797,072.69	43,500,000.00
长期股权投资	1,907,717,649.59	1,698,217,715.97	17,853,472.40
投资性房地产	478,493,711.17	480,397,929.68	483,026,877.21
固定资产	1,514,996,429.72	504,095,637.03	468,199,994.24
在建工程	1,397,632,630.81	1,549,136,810.38	1,209,686,570.03
无形资产	47,346,360.13	49,217,717.08	10,776,936.58
开发支出	90,000.00		
商誉	12,661,101.62	12,661,101.62	12,661,101.62
长期待摊费用	14,866,904.37	14,136,413.55	35,801,924.73
递延所得税资产	580,178.25	492,571.56	1,035,771.78
其他非流动资产			
非流动资产合计	6,624,854,550.44	5,559,337,417.60	3,405,606,296.63
资产总计	14,677,079,768.93	12,428,396,855.14	11,147,728,120.80
流动负债：			
短期借款	3,278,300,000.00	3,099,400,000.00	2,719,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	403,326,232.13	390,167,427.75	383,476,924.12

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预收款项	455,863,103.82	242,200,244.05	477,553,161.25
应付职工薪酬	24,093,124.84	16,833,628.46	14,032,833.42
应交税费	86,378,767.63	83,818,023.79	87,377,023.81
其他应付款	1,758,581,061.04	1,527,898,588.02	1,218,904,682.19
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	320,562,398.87	196,258,902.67	326,093,624.88
其他流动负债	782,940.94	847,795.03	2,445,239.69
流动负债合计	6,327,887,629.27	5,557,424,609.77	5,228,883,489.36
非流动负债：			
长期借款	822,037,669.82	1,018,259,941.49	1,080,039,381.12
应付债券	298,397,201.61	297,539,666.50	240,000,000.00
长期应付款	3,109,814,705.96	1,534,603,497.58	2,175,985,336.98
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	16,402,850.00	16,302,850.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,246,652,427.39	2,866,705,955.57	3,496,024,718.10
负 债 合 计	10,574,540,056.66	8,424,130,565.34	8,724,908,207.46
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	583,937,670.30	563,620,000.00	510,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	2,792,981,694.64	2,792,981,694.64	1,497,683,971.20
其他综合收益	4,092,860.29	-3,335,421.82	
专项储备	196,047.88	136,287.33	
盈余公积	42,660,510.89	42,660,510.89	42,660,510.89
未分配利润	609,911,830.32	504,582,737.90	308,707,293.75
归属于母公司所有者权益合计	4,033,780,614.32	3,900,645,808.94	2,359,051,775.84
少数股东权益	68,759,097.95	103,620,480.86	63,768,137.50
所有者权益（或股东权益）合计	4,102,539,712.27	4,004,266,289.80	2,422,819,913.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,677,079,768.93	12,428,396,855.14	11,147,728,120.80

附表三：

发行人近三年合并利润表

单位：元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	522,948,343.50	539,930,567.38	546,631,829.19
其中：营业收入	522,948,343.50	539,930,567.38	546,631,829.19
二、营业总成本	744,634,564.46	792,856,304.87	584,810,903.78
其中：营业成本	382,094,176.95	397,586,008.34	362,178,567.68
税金及附加	13,118,839.93	16,544,932.91	12,830,401.95
销售费用	4,224,542.81	4,243,872.12	5,091,658.05
管理费用	141,864,854.11	132,003,742.57	90,337,783.80
其中：党建工作经费	151,897.99	96,878.00	1,480.00
研发费用	1,814,787.97	1,527,848.61	
财务费用	198,790,359.73	220,101,770.29	115,509,332.55
资产减值损失	2,727,002.96	20,848,130.03	-1,136,840.25
加：其他收益	14,647,993.05	45,271,635.90	
投资收益（损失以“-”号填列）	297,709,479.69	442,809,521.40	39,821,351.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	254,515,643.41	197,082,684.37	-10,341,848.06
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,276,166.99	877,091.07	138,269.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	89,395,084.79	236,032,510.88	1,780,546.60
加：营业外收入	1,238,784.59	85,475.81	62,859,582.05
减：营业外支出	9,531,701.91	19,166,812.35	8,260,266.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	81,102,167.47	216,951,174.34	56,379,861.92
减：所得税费用	457,472.92	18,943,121.42	16,306,041.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	80,644,694.55	198,008,052.92	40,073,820.63
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润	89,857,941.96	195,875,444.15	28,897,690.58
少数股东损益	-9,213,247.41	2,132,608.77	11,176,130.05
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润	80,644,694.55	198,008,052.92	40,073,820.63
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额	7,428,282.11	-3,335,421.82	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,428,282.11	-3,335,421.82	-

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
(一)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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	7,428,282.11	-3,335,421.82	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	7,428,282.11	-3,335,421.82	
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	88,072,976.66	194,672,631.10	40,073,820.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	97,286,224.07	192,540,022.33	28,897,690.58
*归属于少数股东的综合收益总额	-9,213,247.41	2,132,608.77	11,176,130.05

附表四：

发行人近三年合并现金流量表

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	442,640,026.44	353,029,621.93	352,543,828.26
收到的税费返还	1,135,069.14	1,660,072.01	837,204.42
收到的其他与经营活动有关的现金	362,528,902.60	398,965,130.96	361,860,711.66
经营活动现金流入小计	806,303,998.18	753,654,824.90	715,241,744.34
购买商品、接受劳务支付的现金	422,204,114.24	305,618,369.23	203,400,588.43
支付给职工以及为职工支付的现金	148,694,385.59	128,395,219.94	112,164,453.46
支付的各项税费	42,346,832.76	54,271,762.62	50,179,136.63
支付的其他与经营活动有关的现金	182,257,436.12	186,255,723.01	281,150,774.71
经营活动现金流出小计	795,502,768.71	674,541,074.80	646,894,953.23
经营活动产生的现金流量净额	10,801,229.47	79,113,750.10	68,346,791.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	13,220,000.00	20,200,000.00	
取得投资收益收到的现金	124,267,817.13	475,360.83	72,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	618,000.00	96,545.00	880,514.72
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	55,764.15	999,657.57	
收到的其他与投资活动有关的现金	1,901,449,970.00	377,700.40	
投资活动现金流入小计	2,039,611,551.28	22,149,263.80	952,514.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	951,234,393.17	410,793,336.73	156,426,795.71
投资支付的现金	5,195,500.00	316,328,571.43	7,530,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	50,000.00	4,839,763.62	
支付的其他与投资活动有关的现金	430,586,980.84	1,365.00	
投资活动现金流出小计	1,387,066,874.01	731,963,036.78	163,956,795.71
投资活动产生的现金流量净额	652,544,677.27	-709,813,772.98	-163,004,280.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	20,955,170.30	64,420,000.00	10,970,000.00

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	637,500.00	10,800,000.00	9,800,000.00
取得借款收到的现金	3,978,300,000.00	3,721,200,000.00	4,183,470,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	695,490,331.46	652,806,430.20	489,691,250.86
筹资活动现金流入小计	4,694,745,501.76	4,438,426,430.20	4,684,131,250.86
偿还债务支付的现金	3,299,400,000.00	3,486,870,000.00	3,557,367,038.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	217,461,879.45	333,687,653.08	255,716,938.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金	171,648,821.30	184,735,737.53	260,948,941.23
筹资活动现金流出小计	3,688,510,700.75	4,005,293,390.61	4,074,032,917.89
筹资活动产生的现金流量净额	1,006,234,801.01	433,133,039.59	610,098,332.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,669,580,707.75	-197,566,983.29	515,440,843.09
加：期初现金及现金等价物余额	852,256,946.79	1,049,823,930.08	534,383,086.99
六、期末现金及现金等价物余额	2,521,837,654.54	852,256,946.79	1,049,823,930.08