

2019 年达州市国有资产经营管理有限公司 公司债券募集说明书

发行人



达州市国有资产经营管理有限公司

主承销商



开源证券

开源证券股份有限公司

2019年10月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本次债券募集说明书，发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人不承担政府融资职能，本次企业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次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

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本次债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

四川远创律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经四川远创律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

投资者在评价本次债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

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

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

七、本次债券基本要素

（一）债券名称：2019 年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券（简称“19 达州国资债”）。

（二）发行总额：不超过人民币 6 亿元。

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

（四）还本付息方式：本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比

例偿还债券本金，前2年每年应付利息单独支付，后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

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

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

（八）债券担保：本次债券由天府（四川）信用增进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。

（九）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本次债券的信用级别为AAA级，发行人主体信用级别为AA级。

目录

重要声明及提示	1
释义	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本次债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	9
第四条 认购与托管	12
第五条 债券发行网点	14
第六条 认购人承诺	15
第七条 债券本息兑付办法	17
第八条 发行人基本情况	18
第九条 发行人业务情况	32
第十条 发行人财务情况	54
第十一条 已发行尚未兑付的债券	92
第十二条 募集资金用途	93
第十三条 偿债保障措施	114
第十四条 投资者保护条款	123
第十五条 风险与对策	126
第十六条 信用评级	132
第十七条 法律意见	135
第十八条 其他应说明的事项	135
第十九条 备查文件	138
附表一：2019 年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券发行网	

点表.....	140
附表二：2016 年末至 2018 年末发行人经审计的合并资产负债表.	141
附表三：2016 年度至 2018 年度发行人经审计的合并利润表	145
附表四：2016 年度至 2018 年度发行人经审计的合并现金流量表.	147
附表五：担保人 2018 年经审计的资产负债表	149
附表六：担保人 2018 年经审计的利润表	151
附表七：担保人 2018 年经审计的现金流量表	153

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人 / 公司 / 达州国资	指达州市国有资产经营管理有限公司。
本次债券	指发行总额为不超过人民币6亿元的2019年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券，简称“19达州国资债”。
本次发行	指本次债券的发行。
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《2019年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》。
国家发改委	指国家发展和改革委员会。
省发改委	指四川省发展和改革委员会。
市国资委	指达州市国有资产监督管理委员会。
市财政局	指达州市财政局。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
中国证监会	指中国证券监督管理委员会。
上交所	指上海证券交易所。
债券投资者	指根据证券登记机构的记录，显示在其名下登记拥有本次债券的投资者。
主承销商 / 簿记管理人	指开源证券股份有限公司。
分销商	指财富证券有限责任公司。
天府信用	天府（四川）信用增进股份有限公司
承销团	指主承销商为本次债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。
簿记建档	指由发行人与簿记管理人协商确定利率（价格）区间后，申购人发出申购定单，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。
余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和 / 或休息日）。
债券持有人会议规则	指《2017年达州市国有资产经营管理有限公司企业债券债券持有人会议规则》。
债权代理协议	指《2017年达州市国有资产经营管理有限公司企业债券之债权代理协议》。

募集资金专户监管协议	指《2017年达州市国有资产经营管理公司企业债券募集资金专户监管协议》。
偿债资金专户监管协议	指《2017年达州市国有资产经营管理公司企业债券偿债资金专户监管协议》。
债券托管机构	指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。
监管银行	指成都农村商业银行股份有限公司达州分行。
会计师事务所	指中喜会计师事务所（特殊普通合伙）。
评级机构、中诚信	指中诚信国际信用评级有限责任公司。
律师事务所	指四川远创律师事务所。
法律意见书	指《四川远创律师事务所关于2018年达州市国有资产经营管理公司企业债券法律意见书》。
公司法	指《中华人民共和国公司法》。
证券法	指《中华人民共和国证券法》。
债券条例	指《企业债券管理条例》。
工作日	指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
元	指人民币元。
报告期	2016年度、2017年度、2018年度

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会 2019 年 4 月 16 日出具的发改办财金〔2019〕459 号文件同意将发改企业债券〔2018〕94 号文件有效期延长 12 个月。

本次债券业经国家发展和改革委员会 2018 年 5 月 14 日出具的发改企业债券〔2018〕94 号文件批准公开发行业。

本次债券业经四川省发展和改革委员会 2017 年 11 月 8 日出具的川发改〔2017〕414 号文件转报国家发展和改革委员会。

本次债券业经发行人出资人达州市国有资产监督管理委员会于 2017 年 3 月 10 日出具的达市国资委发〔2017〕33 号审议通过。

本次债券业经 2017 年 1 月 17 日达州市国有资产经营管理有限公司会议审议通过。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：达州市国有资产经营管理有限公司

住所：四川省达州市达川区三里坪街道办事处通达东路 200 号

法定代表人：朱和志

联系人：邓怡天

联系地址：四川省达州市达川区三里坪街道办事处通达东路 200 号

联系电话：0818-2675073

传真：0818-2675072

邮政编码：635000

二、承销团

（一）主承销商：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：张茜、石丝丝

联系地址：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

（二）分销商

1、财富证券有限责任公司

住所：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：蔡一兵

联系人：汤沛

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心
32 层

联系电话：0731-88954704

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

三、债权代理人：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：张茜、石丝丝

联系地址：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

四、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：刘莹

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

执行事务合伙人：张增刚

签字会计师：龚声辉、汤春雷

联系地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

联系电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮政编码：100062

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 Soho6 号楼

法定代表人：闫衍

联系人：刘伟

分析师：袁野、苏琴、肖瀚、旋云昊

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 Soho6 号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

七、发行人律师：四川远创律师事务所

住所：达州市中心广场滨江名都城 C 栋九楼

负责人：王远

签字律师：王远、卜文军

联系地址：达州市中心广场滨江名都城 C 栋九楼

联系电话：0818-2366006

传真：0818-2390057

邮政编码：635000

八、担保方：天府（四川）信用增进股份有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道 177 号
1 栋 2 单元 9 层 911 号

法定代表人：蒋刚

经办人员：谭海涛

办公地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道 177
号 1 栋 2 单元 9 层

联系电话：028-86057723

传真：028-86057726

九、监管银行：成都农村商业银行股份有限公司达州分行

住所：达州市通川区朝阳西路 356-364 号

负责人：梁远航

联系人：周伟

联系地址：达州市通川区朝阳西路 356-364 号

联系电话：0818-2280310

传真：0818-2280310

邮政编码：635000

十、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

负责人：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**达州市国有资产经营管理有限公司。

二、**债券名称：**2019年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券（简称“19达州国资债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币6亿元。

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

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

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

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

元。

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

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

十、簿记建档日：2019年10月18日。

十一、发行期限：2个工作日，自发行首日至2019年10月22日。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2019年10月21日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本次债券存续期内每年的10月21日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本次债券的计息期限为自2019年10月21日至2026年10月20日止。

十五、付息日：本次债券的付息日为2020年至2026年每年的10月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、兑付日：本次债券的兑付日为2022年至2026年每年的10月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本次债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

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

二十、债券担保：本次债券由天府（四川）信用增进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。

二十一、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本次债券信用级别为 AAA，发行人主体信用级别为 AA。

二十二、上市安排：本次债券发行结束 1 个月内，发行人将就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

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

二十四、偿债资金及募集资金监管银行：成都农村商业银行股份有限公司达州分行。

第四条 认购与托管

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

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。

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

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

认购本次债券通过上海证券交易所协议发行部分的投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本次债券。

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

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

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

第五条 债券发行网点

本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行相结合的方式发行。

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

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

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、投资者同意开源证券股份有限公司作为债权代理人与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，同意成都农村商业银行股份有限公司达州分行作为本次债券的监管银行与发行人签订《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

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

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

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

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

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

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

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期限内每年付息一次，前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本次债券付息日为2020年至2026年每年的10月21日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日）。

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

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

二、本金的兑付

(一) 本次债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本次债券兑付日为2022年至2026年每年的10月21日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：达州市国有资产经营管理有限公司

成立日期：2002年8月20日

注册资本：100,000万元人民币

法人代表：朱和志

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：四川省达州市达川区三里坪街道办事处通达东路200号

经营范围：根据授权负责国有资本投资、运营及相关业务；国有股权持有、投资及运营；国有资产管理与经营业务；重大项目投资、建设、运营、管理；物流产业、战略性新兴产业的投资、开发、运营、管理；天然气（页岩气）、富钾卤水等能源产业投资开发、经营、管理；土地及房产开发、经营业务；城市地下综合管廊、加油加气站的建设、管理；城市公共停车场的建设、运营、管理；产业研究、培训咨询。（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）。

达州市国有资产经营管理有限公司前身为四川省达川地区国有资产经营公司，是于1994年经达川地区行政公署批准设立的全民所有制企业。2018年12月，根据达州市国有资产监督管理委员会出具的《关于同意达州市国有资产经营管理有限公司章程的批复》（达市国资委发〔2018〕265号），发行人名称由达州市国有资产经营管理有限公司变更为达州市国有资产经营管理有限公司，并由全民所有制企业改制为有限责任公司。发行人作为达州市重要的综合性投资、建设与经营主体，主要业务涉及城市基础设施与配套设施的建设运营、工程管理以及安置房建设等领域。自成立以来，公司不断规范和提高管理

水平、积极拓展业务范围，盈利能力不断增强，为推动达州市的经济社会发展，促进达州市基础设施功能的完善和产业发展做出了重要贡献。

经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2018年12月31日，公司合并资产总额为727,904.67万元，合并负债总额为376,813.60万元，所有者权益为351,091.07万元。2018年度，公司实现营业总收入为15,473.53万元，净利润为4,260.37万元。

二、发行人历史沿革

（一）初始设立

发行人前身为达川地区国有资产经营公司，于1994年根据《达川地区行政公署关于同意成立达川地区国有资产经营公司的批复》（达署函〔1994〕18号）批准成立，企业性质为全民所有制企业，隶属达川地区财政局，业务上接受达川地区国有资产管理局的指导。公司设立时注册资本为200万元整，由达川地区财政局以200万元货币出资。本次出资经四川省达川地区会计师事务所审验，并出具达地会所〔1994〕56号验资报告。

（二）公司名称变更为达州市国有资产经营公司

1999年6月，根据《国务院关于同意四川省撤销达川地区设立地级达州市的批复》（国函〔1999〕51号）文件精神，撤销达川地区和县级达川市，设立地级达州市。由于所在区域行政区划变更，发行人名称由四川省达川地区国有资产经营公司变更为达州市国有资产经营公司。

（三）公司名称变更为达州市国有资产经营管理公司

2000年9月，根据达州市机构编制委员会出具的《关于设立达州市国有资产经营管理公司的批复》（达市编〔2000〕41号），发行人

名称由达州市国有资产经营公司变更为达州市国有资产经营管理公司，属市政府直属正县级事业单位，由市财政局代管。发行人于2001年1月就上述事项取得《企业名称变更核准通知书》（字〔2001〕第38号）。

（四）公司注册资本增加至56,000万元

2000年12月，根据达州市人民政府出具的《达州市人民政府关于达州市国有资产经营管理公司授权经营范围和注册资本金有关问题的批复》（达市府函〔2000〕146号）以及达州市财政局出具的《关于移交市本级财政工交周转金的通知》（达市财工〔2000〕82号）、《关于移交市本级财政商贸周转金的通知》（达市财商〔2000〕124号）与2000年11月便函和达州市国有资产管理局出具的《关于将部份国有企业国有资产及股份公司中国家股实行授权经营的通知》（达市国资产〔2000〕22号）文件精神，达州市国有资产经营管理公司注册资本由200万元整增加至56,000万元。以上增资事宜已由四川荣达会计师事务所有限责任公司出具川荣达〔2000〕验字第54号验资报告。

（五）公司出资人变更为达州市国有资产监督管理委员会

2005年8月，根据《中共达州市委办公室、达州市人民政府办公室印发的〈达州市政府国有资产监督管理委员会主要职责、内设机构和人员编制的规定〉的通知》（达市委办〔2005〕120号）文件，公司人、财、物及编制统一划归达州市政府国有资产监督管理委员会进行管理。2012年3月，根据达州市国有资产监督管理委员会《关于明确达州市国有资产经营管理公司出资人的函》（达市国资委函〔2012〕11号），发行人由市国资委代表市政府履行出资人职责，明确市国资委为发行人出资人。

（六）公司减少注册资本至 22,000 万元

2008 年 2 月，根据《达州市政府国有资产监督管理委员会关于同意市国资经营公司核销部分资本金的批复》（达市国资统评〔2008〕3 号），将授权给发行人持有的部分市属国有企业净资产因国有企业改制造成发行人资本金账实不符部分予以核销。上述变更完成后，公司减少注册资本 34,000 万元人民币，变更后注册资本为 22,000 万元。本次注册资本减少已由四川荣达会计师事务所有限责任公司出具川荣达会所〔2008〕验字 13 号验资报告。2008 年 3 月发行人进行企业国有资产变动产权登记，同时发行人于 2008 年 3 月完成工商变更登记，并修改公司章程。

（七）公司名称变更为达州市国有资产经营管理有限公司，公司由全民所有制企业改为有限责任公司

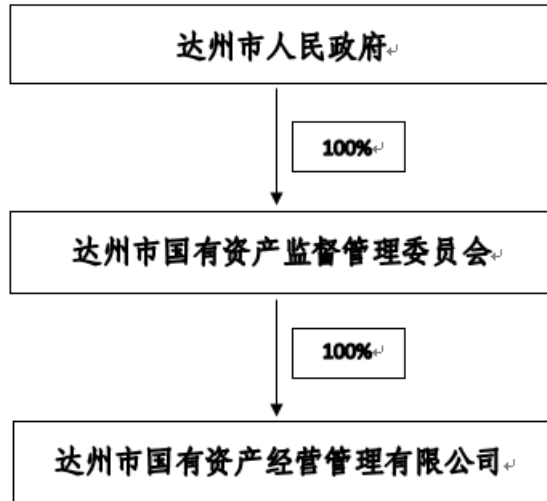
2018 年 12 月，根据达州市国有资产监督管理委员会出具的《关于同意达州市国有资产经营管理有限公司章程的批复》（达市国资委发〔2018〕265 号），发行人名称由达州市国有资产经营管理公司变更为达州市国有资产经营管理有限公司，并由全民所有制企业改制为有限责任公司。同时发行人已完成工商变更登记，并修改公司章程。

（八）公司注册资本增加至 100,000 万元

2018 年 12 月，根据达州市国有资产监督管理委员会出具的《达州市国有资产监督管理委员会关于同意达州市国有资产经营管理公司改制为达州市国有资产经营管理有限公司的批复》（达市国资发〔2018〕261 号），经审计，达州市国有资产经营管理公司净资产 32.69 亿元，同意将净资产中的 10 亿元作为改制后公司的注册资本金，余下的 22.69 亿元作为改制后公司的资本公积。

三、发行人股东情况和实际控制人

截至本募集说明书签署日，达州市国有资产监督管理委员会作为发行人的唯一出资人，代表市政府履行出资人职责，达州市人民政府系发行人实际控制人。



截至本募集说明书签署日，达州市国有资产监督管理委员会持有发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一） 公司治理结构

公司按照国家有关法律、法规和达州市人民政府办公室印发的《达州市国有资产经营管理公司管理暂行办法》，制定了《达州市国有资产经营管理有限公司章程》。公司的宗旨是本着积极促进达州市经济持续快速发展，对授权范围的国有资产以资本经营和产权运作为手段，实行国有资本化经营，提高国有资产的营运效益，并对授权范围内的国有资本行使出资者权利，并承担保值、增值的责任。

1、出资人

达州市人民政府（以下简称市政府）是公司的出资人，授权达州市国有资产监督管理委员会（以下简称市国资委）履行出资人职责。

公司不设股东会，由市国资委行使股东会职权。市国资委对市政

府负责，行使下列职权：

（1）以现金和资产向公司注资，用于重大项目投资和建设、重点产业开发运营等。

（2）审核公司章程修改方案。

（3）审议公司重大投融资计划等重大事项。

（4）审核批准公司提交的年度财务预算、决算方案、年度利润分配方案和弥补亏损方案。

（5）收取公司资产处置的全部溢价收益。

（6）市委、市政府赋予的和公司章程规定的其他职能职权。

2、董事会

公司设董事会，由5名董事组成。其中，设董事长1名，职工董事1名。董事会成员由市国资委委派，董事会成员中的职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事长是公司的法定代表人，任期为3年，任期届满，经市国资委批准可连任。董事长行使下列职权：

（1）召集和主持董事会会议；

（2）检查董事会决议的实施情况；

（3）组织制定董事会各项制度，协调董事会的运作；

（4）签署董事会和公司文件，代表公司对外签署合同和协议，签署其他法律法规及公司章程规定应由公司法定代表人签署的文件；

（5）在重大决策、参加对外活动等方面对外代表公司；

（6）在发生不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律、法规规定和公司利益的特别决定权及处置权，并在事后向公司董事会和上级管理部门报告；

（7）《公司法》等法律法规、本章程和出资人及董事会授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由5名监事组成，其中，设监事会主席1名，职工监事2名。监事会成员由市国资委委派，监事会成员中的职工监事由公司职工代表大会选举产生，任期为3年，经过批准可以连任。监事会行使下列职权：

（1）监督公司执行有关法律、行政法规和规章制度执行情况；检查公司财务的真实性、合法性，公司资产保值增值等情况。

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、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、高级管理人员停止损害行为并予以纠正。

（4）本章程规定的其他职责职权。

4、经营层

公司经营层设总经理1名，副总经理3名。总经理、副总经理按相关规定产生，由董事会依法聘任。公司总经理对董事会负责，行使下列职责职权：

（1）主持公司全面工作，组织实施董事会决议。

（2）召集和主持总经理办公会议。

（3）组织实施公司年度经营计划和投资方案。

（4）拟订公司内部管理机构设置方案。

（5）拟订公司的基本管理制度。

（6）制定公司的具体规章。

（7）按程序提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员。

(8) 经董事长授权, 可以代表公司对外签署合同和协议, 并处理公司日常经营管理有关的对外事务。

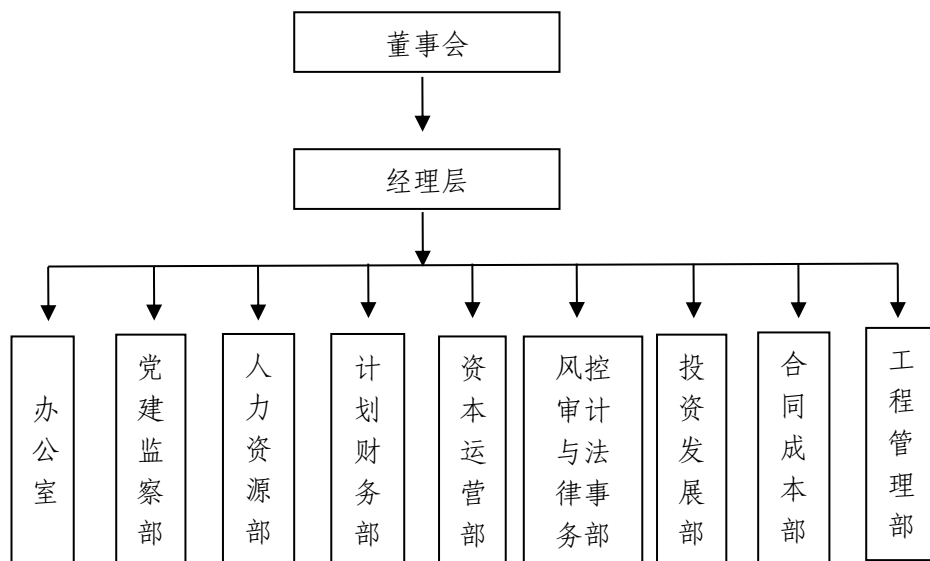
(9) 拟定公司员工的工资、福利、奖惩制度。

(10) 拟定公司资产重组、变现处置方案。

(11) 本章程和董事会授予的其他职权。总经理列席董事会会议。

(二) 组织结构

截至本募集说明书签署日, 公司共设八部一室: 办公室、党建监察部、人力资源部、计划财务部、资本运营部、风控审计与法律事务部、投资发展部、合同成本部、工程管理部。公司组织结构如下图所示:



五、发行人对子公司的投资情况

截至 2018 年 12 月 31 日, 发行人拥有两家纳入合并报表范围的子公司, 基本情况见下表:

表 8-1 发行人合并范围内子公司一览表

单位: 万元、%

公司名称	持股比例	注册资本	经营范围
达州弘义投资建设有限公司	33.33%	15,000	建设项目投资、土地整理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)。建材、商品混凝土、五金交电批发零售业务。(依法须经

公司名称	持股比例	注册资本	经营范围
			批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
达州秦巴物流园建设开发有限责任公司	35.00%	60,000	市政道路工程；市政设施管理；土地整理；物业管理；建筑材料销售；仓储服务（不含危化品）；货运代理服务；货物装卸搬运服务；自有房地产租赁服务。（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）。

六、发行人子公司情况

（一）达州弘义投资建设有限公司

住所：达州市南外镇华蜀南路兴隆巷 30 号二楼

社会统一信用代码：91511700078897217Q

成立日期：2013 年 10 月 11 日

注册资本：15,000 万元人民币

经营范围：建设项目投资、土地整理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。建材、商品混凝土、五金交电批发零售业务。（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）。

2013 年 7 月，根据《达州市国有资产监督管理委员会关于同意市国有资产经营管理公司成立达州弘义投资建设有限公司的批复》（达市国资委〔2013〕164 号），发行人以货币方式出资人民币 5,000 万元设立达州弘义投资建设有限公司（以下简称“弘义建设公司”），持有弘义建设公司 100% 股份，此次出资已由达州锦桓会计师事务所出具达锦桓会所验报〔2013〕第 160 号验资报告。2014 年 5 月，为推动西南职教园区建设，根据《达州市国有资产监督管理委员会关于同意达州弘义投资建设有限公司增资扩股的批复》（达市国资委〔2014〕171 号），重庆巨能建设（集团）有限公司以货币方式出资人民币 10,000 万元成为弘义建设公司股东，增资完成后，发行人持有弘义建设公司 33.33% 股份，重庆巨能建设（集团）有

限公司持有弘义建设公司 66.67%股份。根据 2014 年 10 月《达州弘义投资建设开发有限责任公司股东会决议》约定，达州弘义投资建设有限责任公司的财务收支、预算管理等财务工作交由达州市国有资产经营管理有限公司指定的发行人单位财务人员负责。弘义建设公司法定代表人对人事任免、资产处置、利润分配、对外担保、对外投融资等公司经营管理事项具有一票否决权。发行人对弘义建设公司具有实际控制权。

目前,弘义建设公司主要收入来源为房屋租赁收入。截至 2018 年 12 月 31 日,弘义建设公司的资产总额为 123,051.14 万元,净资产为 115,303.55 万元;2018 年度,实现营业收入 918.83 万元,净利润 493.31 万元。

（二）达州秦巴物流园建设开发有限责任公司

住所:达州市通川区朝阳街道办事处塔坨村塔石路塔沱市场 G 幢第 1 层 40 号

社会统一信用代码: 91511700MA62E4WT83

成立日期: 2016 年 4 月 29 日

注册资本: 60,000 万元人民币

经营范围:市政道路工程;市政设施管理;土地整理;物业管理;建筑材料销售;仓储服务(不含危化品);货运代理服务;货物装卸搬运服务;自有房地产租赁服务。(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)

2016 年 4 月,达州秦巴物流园建设开发有限责任公司(以下简称“秦巴物流公司”)由发行人、成都建筑工程集团总公司和成都川达合伙人股权投资基金合伙企业(有限合伙)三个股东出资设立,秦巴物流公司设立时注册资本为 60,000 万元,股东以其认缴出资额为

限对秦巴物流公司承担责任。根据秦巴物流公司章程，成都川达合伙人股权投资基金合伙企业（有限合伙）于2016年11月30日前以货币形式出资36,010.00万元，占注册资本的60.02%；达州市国有资产经营管理有限公司以货币和实物形式分两次注入资金，2016年5月31日前到位9,800.00万元，2016年12月31日前到位11,200.00万元，两次出资额合计21,000.00万元，占注册资本的35.00%；成都建筑工程集团总公司2016年11月30日前以货币形式出资2,990.00万元，占注册资本的4.98%。目前上述资金均已到位。根据《达州秦巴物流园建设开发有限责任公司股东会决议》约定，同意公司的财务收支、预算管理等财务工作交由达州市国有资产管理公司指定的该单位财务人员负责，秦巴物流公司法定代表人对人事任免、资产处置、对外担保、对外投融资等公司经营管理事项具有一票否决权。发行人对秦巴物流公司具有实际控制权。

截至2018年12月31日，秦巴物流公司的资产总额为161,916.37万元，净资产为59,972.72万元；秦巴物流公司成立时间较短目前未实现营业收入，净利润为-27.28万元。

七、发行人董事、监事、高级管理人员简介

截至本募集说明书出具日，公司拥有董事5名、监事5名、高级管理人员3名。公司董事、监事、高级管理人员基本信息如下表所示：

表 8-2 公司高级管理人员基本情况

姓名	性别	年龄	职务	是否公务员	其他兼职情况
朱和志	男	53	董事长	否	无
徐大文	男	49	董事、总经理	否	无
廖中齐	男	47	副总经理	否	无
胡传胜	男	31	副总经理	否	无
谢盛强	男	47	董事	否	兼任四川川投燃气发电有限责任公司监事

姓名	性别	年龄	职务	是否公务员	其他兼职情况
周丹	男	40	董事	否	无
曹永彬	男	33	职工董事	否	无
张一斌	男	54	监事会主席	否	无
包纪宁	男	48	监事	否	无
刘春英	女	39	监事	否	无
李家伟	男	43	职工监事	否	无
毛歆媛	女	30	职工监事	否	无

（一）董事简介

朱和志，董事长，男，1966年8月出生，大学本科学历，汉族，中共党员。曾任大竹县人民政府办公室党组书记、主任，大竹县规划和建设局党组书记、局长，大竹县住房和城乡建设局党组书记、局长，渠县人民政府党组成员、副县长，渠县县委常委，渠县县委常委、政法委书记、达州市第四次党代会代表。2019年5月至今任达州市国有资产经营管理有限公司党总支书记、董事长。

徐大文，董事、总经理，男，1968年4月出生，大学专科学历，汉族，中共党员。曾任川纺集团达州棉纺织厂企管处副处长、资产经营办公室主任及财务部副部长，期间借调至达州市经贸委、达州市国资委工作，后任达州市国有资产经营管理有限公司项目发展部副经理、经理，现任达州市国有资产经营管理有限公司董事、总经理。

谢盛强，董事、副总经理，男，1972年10月出生，大学本科学历，汉族，中共党员。曾任达州市财政局职员，达州市投资公司职员及城市经营部副经理、经理，现任达州市国有资产经营管理有限公司董事，兼任四川川投燃气发电有限责任公司监事。

周丹，董事，男，1977年11月出生，大学本科学历，汉族，党员。曾任达州市国有资产经营管理公司综合部副经理、经理，项目发展部经理，总经理助理。现任达州市国有资产经营管理有限公司董事。

曹永彬，职工董事，男，1984年9月出生，大学本科学历，汉族，中共党员。曾先后就职于中建一局青岛分公司、四川弘川置业有限公司、达州市国有资产经营管理公司。历任达州市国有资产经营管理公司技术部经理、副总工程师、总工程师，现任达州市国有资产经营管理有限公司职工董事。

（二）监事简介

张一斌，监事会主席，男，1964年4月出生，大学本科学历，汉族，中共党员。曾先后就职于达县地区华兴机械厂、达川地区纺织总机械分厂、达县地区资产评估事务所、天元会计师事务所、达州市国有资产经营管理公司。历任达州市国有资产经营管理公司资本经营部副经理、投融资部经理、监察室主任。现任达州市国有资产经营管理有限公司监事会主席。

包纪宁，监事，男，1970年4月出生，大学本科学历，土家族，中共党员。曾先后就职于达州市百货公司、达州市国有资产经营公司。历任达州市国有资产经营管理公司项目发展部副经理、投融资部经理。现任达州市国有资产经营管理有限公司监事。

刘春英，监事，女，1979年1月出生，大学本科学历，汉族，中共党员。曾就职于达川区檀木镇政府农技推广中心，期间借调至达川区人民检察院，后就职于达州市国有资产经营公司。历任达州市国有资产经营公司党支部副书记、项目发展部副经理、监察室主任、综合部副经理、综合部经理。现任达州市国有资产经营管理有限公司监事。

李家伟，监事，男，1975年3月出生，大学专科学历，汉族，中共党员。曾先后就职于达州市财政县会计函授学校、达州市国有资产经营管理公司。曾担任达州市国有资产经营管理公司投融资部副经理，现任达州市国有资产经营管理有限公司监事。

毛歆媛，职工监事，女，1988年3月出生，硕士研究生，汉族，中共党员。曾先后就职于成都农商银行达州分行、达州市国有资产经营管理公司。现任达州市国有资产经营管理有限公司职工监事。

（三）高级管理人员简介

徐大文，总经理，参见董事简介。

廖中齐，副总经理，男，1972年5月出生，大学专科学历，汉族，中共党员。曾任达州市投资有限公司财务部副经理，达州市投资有限公司财务部经理（期间兼任中共渠县蔡和乡常家村党支部委员、第一书记），达州市投资有限公司监事会主席，2019年2月至今任达州市国有资产经营管理有限公司副总经理。

胡传胜，副总经理，男，1988年4月出生，博士研究生，汉族，中共党员。曾就职万源市人民政府党组成员、副市长（挂职），2019年6月至今任达州市国有资产经营管理有限公司副总经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人经营环境分析

发行人位于四川省达州市，达州市地处四川东部，大巴山南麓。北与陕西汉中、安康毗邻，南接广安市，东与重庆市的万州区、涪陵区接壤，西邻巴中市和南充市，辖四县两区一市，幅员面积1.66万平方公里，占四川省面积的2.9%，总人口690万人，常住人口559.77万人，城镇化率42.42%。达州市是人口大市、资源富市、工业重镇、交通枢纽和革命老区，享有“巴人故里、中国气都”之称。

由于地处川、渝、鄂、陕四省市的交界地带，达州因“地处四达之地”而得名，历史上便是川东北地区的物质集散地，辐射重庆合川、万州、广安、遂宁及长江流域其他省市，是连接成渝经济带、武汉经济带和关中经济带的桥梁，中心位置十分突出。

达州市资源丰富，主要的自然资源有铁矿、石煤、天然气等。依托自身资源优势，达州市发展壮大煤炭、冶金、天然气等重点产业。目前，达州市具有全国范围内继新疆塔里木、内蒙古鄂尔多斯气田之后最具开发潜力的大气田，现已探明的储量为7,000亿立方米，远景储量为3.8万亿立方米，是国家“川气东送”工程的起点，此外，达州市煤炭储量十分丰富，现已探明储量达7.3亿吨。

近年来达州市经济发展速度稳步增长，2018年，达州市实现地区生产总值1,690.17亿元，同比增长8.3%；地方一般公共预算收入101亿元、增长10.05%，全社会固定资产投资增长12.3%，社会消费品零售总额增长12.3%，城镇、农村居民人均可支配收入分别增长8.8%和9.4%，各项经济指标增速均高于年初预期、高于全省平均水平，全市经济在“十三五”以来止滑回升、巩固提高的基础上全面步入健康向

好发展轨道，为决胜同步全面小康、争创全省经济副中心奠定了坚实基础。

与此同时，达州市三次产业结构调整步伐加快，服务业占GDP的比重同比提高0.6个百分点，三次产业结构调整为19.3:35.7:45，传统工业占规上工业的比重降至58%。经济质量明显提高，财政收入增速持续高于GDP增速，税收占一般公共预算收入比重同比提高4.6个百分点，单位GDP能耗下降4%。项目建设强力推进，34个重大项目和230个重点项目带动投资完成1400.4亿元，招商签约项目179个、引进到位资金833亿元。工业经济巩固提升，新增规上企业87户，规上工业增加值增长10.6%、高于全省2.3个百分点，利润增长94.8%。经济总体保持稳中有进、稳中向好的发展势头，呈现出“速度转轨、结构转型、动能转换、民生转优”的较好局面，实现了“十三五”的良好开局。

2016年至2018年总体来看，达州市资源丰富，区位优势显著，随着产业结构的进一步优化和第二产业经济主导地位的进一步确立，财政收入稳步提升，建设发展速度较快，整体经济运行情况良好。

二、发行人所在行业现状及前景

发行人作为达州市重要的综合性投资、建设与经营主体，业务范围涉及城市基础设施与配套设施的建设运营和安置房建设等领域。

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状与前景

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

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

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

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

2、四川省城市基础设施建设行业发展现状与前景

城市基础设施是城市一切社会活动赖以生存的基础，城市基础设施的建设和完善程度在一定程度上决定了一个城市的现代化水平，进而影响到这个城市的竞争力。良好的城市基础设施建设是城市经济发展的必要前提，能极大的提高城市的集聚效应，更好的发挥生产诱发和就业诱发效应。

四川省作为我国西部大省之一，所辖的各个城市的基础设施建设水平正不断提升，根据《四川省“城市基础设施建设年行动”实施方案》，2015 年至 2017 年，四川省重点基础设施建设将围绕道路交通、市政管网、防洪排涝、污水处理、垃圾处理、生态园林、电力通信等七大重点方向展开，细化到城市慢行系统、城镇棚户区改造、地下综合管廊、海绵城市等共计十五个建设要点。在推进供给侧结构性改革与创新改革试验的大方向下，全省重点推动“项目年”实施，着力稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，认真执行省第十二届人民代表大会第四次会议审查批准的国民经济和社会发展规划。2018 年，随着对外开放合作的逐步深化，开放型经济水平持续提升，四川省建成绵西、巴陕、成彭扩容、雅康、汶马（部分路段）等 5 个项目，新增高速公路通车里程 300 公里以上。到 2018 年底，四川省高速通车里程超过 7000 公里，新开工建设地下综合管廊 100 公里。四川全省

市政公用设施完成投资 1400 亿元，居全国前列。修订完善污水垃圾“三年推进方案”，新增项目 229 个、投资 216.9 亿元，累计开工 1387 个、完工 675 个、完成投资 403 亿元，争取中央污水垃圾和黑臭水体治理专项资金 27.9 亿元。经济运行呈现“总体平稳、稳中向好”的态势，实现了“十三五”良好开局。

随着四川省经济的稳定增长，深化供给侧结构性改革依然是全省的主要目标。根据四川省第十二届人民代表大会第五次会议精神，在继续抓好“项目年”工作的同时，将重点促进基础设施的改善，深化产业转型升级，加强民生改善、脱贫攻坚及生态建设和环境保护。同时，加快推进成兰铁路、成贵铁路、李家岩水库、土溪口水库、乌东德水电站、岷江犍为航电枢纽工程、嘉陵江川境段配套工程及雅康、汶马、绵九高速等项目建设，全力推进巴中、宜宾、泸州等在建机场建设，确保西安至成都客运专线建成通车。力争成都经天府国际机场至自贡铁路、宜宾新市至攀枝花沿金沙江高速、乐山至西昌高速、白鹤滩水电站、向家坝灌区一期工程等项目开工建设。加快甘孜机场、乐山机场、绵阳经遂宁至内江城际铁路、汉巴南铁路、川藏铁路雅安至林芝段等项目前期工作。

随着“十三五”规划的顺利推进，四川省继续以规划为引领，加快城市群发展，做大区域中心城市，支持三四线城市加强公共服务和基础设施建设。同时，深化“城市基础设施建设行动”，加快地下综合管廊、海绵城市建设。因此，四川省城市基础设施建设蕴含着空前的机遇。

3、达州市城市基础设施建设行业发展现状与前景

近年来，达州市城市化进程不断加快，当地政府部门的积极、全面的推进使得达州市的城市基础设施行业发展迅速。

随着城市功能的不断提升，2018年，达州市委、市政府重点推进重大基础设施建设项目230个，达州市加快达州机场迁建及机场大道等30个重大项目建设进度，确保年度投资完成180亿元以上。加快推进230个市重点项目建设，按季量化目标进度，全力确保全年完成投资520亿元以上，其中，27个省重点项目完成投资90亿元以上，建成投运（用）G210达州市过境段二期等40个重点项目，确保巴万高速、土溪口水库等163个重点在建项目完成投资237亿元以上。随着区域中心大城市建设加快推进，城乡环境面貌明显改观，全市城镇化率达到45.52%。

目前，达州市基础设施建设水平还有较大的提升空间。根据《达州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，按照“超前规划、重点推进”的原则，加快推进现代基础设施体系建设，提升保障能力和水平，为全市人口经济合理分布、城乡区域协调发展、对外开放全面推进提供强有力的支撑。首先，统筹“铁公水空”立体交通网络建设，加强各种运输方式无缝衔接。未来达州市将围绕加快铁路大通道建设、推进公路路网建设、提升航空运输能力、开辟水运大通道以及加强交通枢纽配套建设等方面构建现代综合交通枢纽。加快与周边区域和城市的快速大容量客运通道、高效大能力货运通道建设，形成高速铁路、城际铁路和普速铁路相结合的铁路网运输体系。遵循“总体规划、突出重点、分步实施”的原则，着力构建“一环三纵五横”高速公路主骨架，提升改造“六纵六横六联络”国省干线，大力推动农村公路提档升级。全力推进达州机场迁建工作，力争2018年建成投运。加强与国内航空公司合作，积极开辟新航线，全面提升机场吞吐能力和运输能力。完善达州铁路枢纽总体布局方案，实施火车货站二期、编组站迁建和火车客站普速场、城际场以及铁路沿线站点扩能改

造。其次，加强水利基础设施建设。按照“骨干支撑、小微当家、建管并重、‘三水’同抓”的治水思路，加强骨干水利工程建设，完善城乡供水保障体系，强化防洪抗旱工程建设，构建合理水资源配置体系，确保供水安全和防洪安全。最后，加强能源基础设施建设。完善能源输送体系，推进国家电网和地方电网协同发展，加快城乡电网联网和输电线路、变电设施建设，积极推进智能电网建设，优化能源消费结构，加快能源清洁化、低碳化利用，强化城乡节能利用，提高民用、交通、发电、工业领域天然气消费比重。大力实施“气化达州”工程，加快城市燃气设施建设与改造，提高乡镇燃气供气覆盖率和乡镇居民生活用气普及率。总体而言，城镇化进程的平稳发展必将带来基础设施需求量的大幅增加。

未来，达州城市基础设施建设行业将面临较好的发展空间和发展机遇。随着中共中央《关于深入实施西部大开发战略的若干意见》及成渝经济区相关政策的贯彻落实，在铁路、公路、民航、水运、能源通道建设等方面为城市的下一步发展提供了政策保障和政策支持，同时也为从事基础设施建设的企业发展提供了有利条件。因此，随着达州市“十三五”规划的逐步推进，基础设施需求将进一步增长，达州市基础设施投资仍有广阔的发展空间。

（二）保障性住房建设行业

1、我国保障性住房行业现状及前景

保障性住房作为稳定房价重要举措，长期以来都是我国一项重要的民生工程。保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

近几年来，为调整住房供应结构，稳定住房价格，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。2012年12月，住房和城乡建设部发布《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号），通知指出，为深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把危旧房改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片危旧房改造，积极推进非成片危旧房改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治。到“十二五”期末，全国成片危旧房力争基本完成改造，住房使用功能得到改善，基础设施得到完善，居住质量得到提高；2014年7月，国务院办公厅发布《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号），通知指出，为有效解决棚户区改造中的困难和问题，进一步加强棚户区改造工作，要进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策以及加强组织领导；2015年6月，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），意见指出，为进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设，切实解决群众住房困难，有效促进经济增长，在坚定当前的指导思想和工作目标前提下，加大改造建设力度，创新融资体制机制，加强组织领导。

我国《“十三五”规划纲要》也重点提出“十三五”期间基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。将居住证

持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设,确保建筑质量,方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举,逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

总体来看,保障性住房建设不仅有效改善了广大中低收入家庭的住房条件,对平抑房价、扩大消费和拉动经济增长起到了突出的作用,而且改善了民生,保证了社会和谐稳定,对促进经济增长与社会和谐发挥了重要作用。保障性住房建设计划的逐步实施将对行业的供需结构产生一定的影响,部分消费性需求会在政策的引导下被逐步分流至保障性住房市场,在国家巨大的政策和资金支持背景下,保障性住房行业将迎来一个大力发展的历史阶段。

2、四川省保障性住房现状及前景

近年来,四川省坚持以人为本,着力改善民生,促进社会和谐,把加快保障性住房建设和城市棚户区改造作为关注民生、扩大内需和提升城市建设水平的重要工作来抓,强化投入,形成工作合力,大力推进保障性住房建设和城市棚户区改造,努力实现低收入住房困难家庭应保尽保,推进新型城市化建设的目标。

保障性安居工程是一项重要的民生工程、德政工程、发展工程,随着新型城镇化建设的迅速开展,着力改善城乡居民住房条件已然成为四川省工作的首要目标。2018年,四川省户籍人口城镇化率达到35.87%。改造城镇危旧房和棚户区27万套,货币化安置任务超额完成,新(改)建农房36.9万户。建成幸福美丽新村6,729个,推进建设彝家新寨住房2,834户、藏区新居20,000户,建成巴山新居366,645户、乌蒙新村住房60,332户。深化“百镇建设行动”,300个试点镇

就近转移农业人口 89.8 万。

随着四川省经济继续保持快速增长势头，全省新型城镇化和新农村建设将快速推进，继续深化户籍制度改革，完善配套政策，有序推进农业转移人口市民化。2017 年全省将继续开展“百万安居工程建设行动”，新开工改造危旧房棚户区 25 万套，续建危旧房棚户区改造安置住房和保障性住房 81 万套，基本建成 20 万套，竣工 17 万套，完成投资 710 亿元。深入推进“百镇建设行动”，全面实施“9+N”公共设施建设工程，增强 300 个省级试点镇综合承载能力，推动“产、城、人、文”融合，实施特色产业提升工程，培育提升一批示范镇、培育创建一批专业镇。

总体而言，在城市化进程加快、城乡居民居住环境进一步发展推动下，全省保障性住房在未来的需求将不会发生根本性的改变。与此同时，四川省将不断健全住房保障制度体系，加强对城乡住房保障工作的指导和统筹，鼓励各类保障性住房的配套设施，切实解决城乡低收入家庭困难，强化民生保障。

3、达州市保障性住房行业现状及前景

近年来，达州市全力推进保障性安居工程，各项政策措施不断完善。《达州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出后，达州市保障性住房行业有了明确的发展目标，一方面不断完善基本住房保障制度体系，健全保障性住房投资、建设和运营机制，鼓励和引导民间资本参与保障性安居工程、危旧棚户区改造和城中村工程建设，完善住房租赁补贴制度，推进公共租赁住房“租改售”试点；另一方面探索建立由保障对象和政府共享产权的共有产权住房制度，完善基本住房保障服务政策体系，提升政策和资金支持力度。另外，达州市在大力推动保障性住房建设的同时，加强保障性住房管理。《达州市

保障性住房建设分配管理监督制度》的实施，进一步建立和完善住房保障体系，确保保障性住房公平分配和有效使用，按照公平、公正、公开原则，切实解决城镇居民中低收入以下家庭住房困难问题。

随着达州市保障性住房政策的不断完善，达州市保障房建设取得显著成果。截至2015年，达州市各类保障性安居工程开工23,024套，其中保障性住房开工1,822套，危旧房棚户区改造开工21,202套，基本建成16,434套，竣工13,954套。定向供应农民工公共租赁住房480套，发放租赁补贴5,914套。2016年民生工程建设再次提速，达州市保障性安居工程计划开工25,540套，竣工21,981套。除了保障性安居工程，与前些年相比，2016年达州市民生工程自行增加了残疾人康复托养综合服务中心、妇女儿童之家等小项建设。

为进一步推进新型城镇化建设，改善民生，建设和谐达州，达州市保障房建设的步伐将会加快，努力实现居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高的目标。达州市未来各类保障性住房建设将与城市旧城改造、园区建设、国有企业改造等有机结合起来，统筹规划。围绕发展新城、疏解老城，通过城市设计、改变建筑品质，缓解老城区高大密现状。

达州市在《达州市危旧房棚户区改造2013—2020年规划》基础上，在《城市总规》和《土地利用总规》指导下，采取置换建设用地、降低建筑密度、控制发展规模、统筹规划建设等形式，加快了项目建设实施步伐。坚持改（扩）建、综合整治、拆除新建等多种方式并举，分片区、分阶段、分步骤加快推进全市危旧房棚户区改造，从规划上为全市棚改提速扩面、配套设施建设、住房保障落实提供了基本遵循。2017年，达州市计划安置住房开工套数10,703套，其中城市棚户区危旧房安置住房开工套数35,702套，国有工矿棚户区安置住房开工

套数 685 套；达川区计划安置住房开工套数 14,577 套，其中城市棚户区危旧房安置住房开工套数 12,655 套，国有工矿棚户区安置住房开工套数 1,922 套。

未来，随着经济的进一步发展，达州市城市保障性住房建设程度将不断提高，覆盖面逐步拓宽，地方政府支持力度进一步扩大，保障性住房的建设发展将面临新的机遇和发展空间。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

作为达州市重要的综合性投资、建设与经营主体，公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在达州市城市基础设施开发建设与运营、安置房建设等领域均处于重要地位，为达州市经济和社会发展做出了重要贡献，拥有较强的竞争优势和良好的发展前景。

在基础设施建设方面，目前发行人在建项目主要位于西南职教园片区，发行人主要负责片区内道路、桥梁和管网建设以及河道整治等相关基础设施建设工作。西南职教园区是达州建成川渝鄂陕结合部职业教育基础的关键工程，是达州市“两化”互动、统筹城乡发展的标志性工程。此外，秦巴物流园区建设是达州市 25 个重大工程项目之一，“一纵三横”干道工程作为全面推进物流园区建设的关键性工程目前也由发行人负责建设。近期，达州市内部分重要片区停车场建设项目也将由发行人统筹负责逐步开工建设。

在安置房建设方面，目前发行人主要负责西南职教园片区安置房工程项目，主要包括西南职教园片区安置房一期、二期及三期项目。上述安置房项目建设工作正在有序推进，项目建成后将有效解决当地居民的搬迁安置问题。

总体来看，发行人在区域范围内的经营领域中处于重要地位，市

场相对稳定，持续盈利能力较强。随着经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，公司的业务量和效益将稳步增加。

除发行人外，达州市其余两家平台公司分别为达州市投资有限公司和达州发展（控股）有限责任公司。三家平台公司规划分工较为明确。其中达州市投资有限公司（以下简称“达州投资”）成立于2001年3月，担负着达州市区及经济开发区部分城市基础设施投融资和建设任务，同时业务涉及达州市城市燃气供应、供水、供电、污水处理等板块。达州投资控股股东为达州市国有资产监督管理委员会，截至2018年12月31日，达州投资资产总额为3,041,256.88万元，所有者权益为1,213,251.97万元，2018年达州投资实现营业收入93,913.86万元，利润总额26,218.79万元。达州投资分别于2012年12月25日、2016年11月3日及2017年4月6日发行金额为10亿元的“PR 达州投资”、7亿元的“16 达州 01”及6亿元的“16 达州 02”。

达州发展（控股）有限责任公司（以下简称“达州发展”）成立于2010年3月，经营业务涉及达州市城区内部分基础设施建设、土地开发、公交运营、金融担保等多个领域。达州发展控股股东为达州市政府国有资产监督管理委员会，截至2018年12月31日，达州发展总资产853,045.96万元，所有者权益为477,961.26万元。2018年达州发展实现营业收入164,293.45万元，利润总额19,427.50万元。达州发展分别于2015年1月13日和2015年11月26日发行金额均为5亿元的“15 达州 01”和“15 达州 02”。

（二）发行人的竞争优势

1、突出的区位优势

达州市位于四川省东北部，大巴山南麓。北与陕西汉中、安康毗邻，南接四川省广安市，东与重庆市的万州区、涪陵区接壤，西邻四

川省巴中市和汉中市。达州因“地处四达之地”而得名，自古以来便是川东北地区的物资集散地，是四川省规划的次区域物流中心、区域性商贸物流中心及大中型冷链物流配送基地，地理位置十分优越。同时，达州被列为成渝经济区“双核五带”发展格局的重要一环，是成渝经济区的天然气和磷硫化工、冶金建材、农产品加工基地和重要的商贸物流节点城市，是成渝经济区重要的经济增长带以及大力发展的100万人口的区域性中心城市。

总体来看，依托优越的地理位置，凭借成渝经济区政策的支持，达州市区域财政实力的不断增强，城市开发建设将进一步上升至战略高度，发行人未来将受益于达州市经济发展所带来的业务机遇。

2、稳固的行业领先地位

发行人作为达州市重要的集城市基础设施建设运营和国有资产经营管理为一体的有限公司，自成立以来，经营规模和实力不断壮大，主要承担着城市基础设施项目的投资、融资、建设、运营和管理等多方面职能，并在区域内的行业中处于领先地位，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。成立多年来，公司的运作已逐步成为达州城市运营的重要环节。随着达州市未来经济水平的提高与城市化进程的加快，公司的业务规模将进一步扩大，领先地位将更加凸显。

3、政府的大力支持

为加快达州市建设步伐，推动城市发展，达州市人民政府致力于将发行人打造成具有强大经济实力和发展能力的基础设施建设骨干企业。在公司提出做大做强的未来发展战略及工作规划之后，达州市政府通过提供政策服务、资源整合、资金支持、业务拓展以及人才引进等措施对发行人给予了积极支持，使得发行人综合实力日益壮大，竞争优势日益突出。自成立以来，按照公司发展规划以及政府工作会

议精神，市政府陆续向公司注入土地、房产及国有股权等大量优质资产，进一步增强了公司的整体实力。作为达州市重大基础设施工程建设的重要实施主体，公司在不断发展中得到政府的大力支持。

总体来看，达州市人民政府一方面通过优化发行人业务结构、优质资产注入和项目委托开发等形式，扩大公司业务范围，提升公司业务；另一方面通过财政补贴等多种方式对发行人进行全方位支持。借助强有力的政府背景，公司在充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策等方面具有较明显的优势。

4、良好的信用及较强的融资能力

发行人拥有良好的信用，与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系。截至2019年8月末，发行人共获得银行授信27.21亿元，其中已使用21.88亿元，剩余未使用额度5.33亿元。作为达州市城市基础设施投资和建设的国有资本经营主体，公司积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠道、全方位地筹集城市建设资金，较好地保障了达州市城市建设的资金需求。强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

5、发行人丰富的行业经验

发行人具有城市基础设施项目投资、融资、建设、运营和管理等多方面职能，自成立二十余年来，在长期投资建设与管理的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源，并以优质的服务和过硬的质量沉淀了良好的品牌优势。发行人以其较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。

四、发行人的业务模式及经营状况

（一）发行人的业务模式

作为达州市人民政府重点构建的综合性投资、建设与经营主体，发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进达州市经济和社会发展中发挥了良好的作用。目前发行人主要业务包括工程项目委托代建及工程管理，同时涵盖委托/应急贷款、房屋租赁等领域。

1、主营业务

(1) 委托代建业务

城市基础设施的配套和完善对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，对城市土地增值、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长均有明显的支持和拉动作用。为加强达州市基础设施建设管理，达州市人民政府将全市范围内部分基础设施建设项目委托发行人及其子公司进行投资建设。根据发行人与达州市人民政府签订的《委托代建协议书》，按照政府工程建设有关规定，由发行人组织资金并实施项目建设，达州市人民政府根据委托代建项目合同金额、完工进度等及时向发行人支付委托代建费用。在委托建设项目交付后，经达州市人民政府委托，发行人可继续承担正常的项目维护和维修工作，相关费用经达州市人民政府确认后予以承担。目前，公司已形成“投资市政设施—改善人居和投资环境—土地开发增值—加大市政建设投资”的良性互动业务模式。2016年度、2017年度及2018年度，公司通过委托代建项目分别获得收入34,282.89万元、34,234.41万元和13,284.01万元。2018年度发行人委托代建项目收入降低，主要由于一方面环保检查以及雨季频繁等外界因素使得有关工程项目有三个月左右时间停工，另一方面因当年部分代建项目财政评审未完成尚未在当年确认收入。

(2) 工程管理业务

工程管理业务方面，发行人承接达州市范围内工程施工项目，并在签订《项目建设工程管理服务协议书》后，提供项目建设工程管理服务，包括但不限于监督施工单位和监理单位的所有工作、协调设计单位、办理工程竣工验收及备案、项目交付、档案整理及移交、工程质量保修期内的保修义务等多方面责任。发行人每月按项目投资总额的一定比例收取管理费，在工程竣工结算完成后 10 日内一次性收取余款。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司通过工程管理分别实现收入 1,977.39 万元、1,743.76 万元及 499.69 万元。

2、其他业务

发行人其他业务主要包括房屋租赁、委托贷款、停车场收入以及其他，在发行人营业收入中占比较小。

房屋租赁方面，发行人与达州房地产集团有限公司签订租赁协议，将所持有桂园小区（住宅、门市、车库）、塔沱市场门市、胡家镇厂房等房地产整体出租给达州房地产集团有限公司并按标准收取固定租金。

委托贷款方面，发行人为支持当地中小企业、个体户发展，向国家开发银行申请贷款，银行以委托贷款的形式将贷款统一发放至公司专户，公司将款项分别发放至实际用款人。

其他还包括应急贷款业务，发行人作为政府指定的地方融资性平台公司，同国家开发银行签订应急类短期贷款合同，款项主要用于达州市自然灾害、重大公共卫生事件、重大事故灾难、突发社会安全事件以及其他重要的应急事件。发行人将上述款项划付给各项目工程公司，由实际用款人承担贷款利息。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人其他业务合计分别获得收入 1,257.89 万元、1,183.19 万元和 1,689.84 万元，占营业收入比例分别为 3.35%、3.18%和 10.92%。

（二）发行人的经营状况

1、发行人收入状况

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人分别实现营业收入 37,518.17 万元、37,161.15 万元和 15,473.53 万元，主要以工程代建项目为主。

从业务结构来看，发行人主营业务收入来源主要包括委托代建及工程管理收入，最近三年，发行人主营业务收入分别为 36,260.28 万元、35,977.96 万元和 13,783.70 万元，占营业收入比重分别为 96.65%、96.82%及 89.08%。其中 2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司通过委托代建项目分别获得收入 34,282.89 万元、34,234.19 万元及 13,284.01 万元，占主营业务收入的 91.38%、92.12%和 85.85%；2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司通过工程管理分别实现收入 1,977.39 万元、1,743.76 万元及 499.69 万元，占主营业务收入的 5.27%、4.69%和 3.23%。

其他业务板块方面，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人其他业务合计分别获得收入 1,257.89 万元、1,183.19 万元和 1,689.84 万元，占营业收入比例分别为 3.35%、3.18%和 10.92%。其中，其他业务包括房屋租赁收入、委贷手续费、停车场收入及其他，占比较小。

表 9-2 最近三年发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务						
委托代建	13,284.01	85.85	34,234.19	92.12	34,282.89	91.38
工程管理	499.69	3.23	1,743.76	4.69	1,977.39	5.27
主营业务小计	13,783.70	89.08	35,977.96	96.82	36,260.28	96.65
其他业务						
房屋租赁收入	834.86	5.40	699.93	1.88	711.6	1.90

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委贷手续费	4.45	0.03	170.11	0.46	188.27	0.50
停车场收入	292.13	1.89	-	-	-	-
其他	558.39	3.61	313.15	0.84	358.02	0.95
其他业务小计	1,689.84	10.92	1,183.19	3.18	1,257.89	3.35
合计	15,473.53	100	37,161.15	100	37,518.17	100

2、发行人成本状况

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人发生的营业成本分别为 31,961.71 万元、29,333.58 万元和 12,617.65 万元，最近三年，发行人营业成本有所下降。

从业务结构来看，发行人主营业务成本均为委托代建成本，最近三年，发行人主营业务成本即委托代建成本分别为 31,780.24 万元、29,165.20 万元和 12,406.79 万元，占营业成本的比例分别为 99.43%、99.43%和 98.33%。

其他业务板块方面，发行人 2016 年度、2017 年度其他业务成本均为房屋租赁成本，金额合计分别为 181.47 万元和 168.38 万元。2018 年度，发行人其他业务成本为房屋租赁营业成本和停车场营业成本，分别为 168.38 万元和 42.48 万元。

表 9-3 最近三年发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务						
委托代建	12,406.79	98.33	29,165.20	99.43	31,780.24	99.43
工程管理	-	-	-	-	-	-
主营业务成本小计	12,406.79	98.33	29,165.20	99.43	31,780.24	99.43
其他业务						
房屋租赁	168.38	1.33	168.38	0.57	181.47	0.57
委贷手续费	-		-	-	-	-

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
停车场	42.48	0.34	-	-	-	-
其他业务	-		-	-	-	-
其他业务成本小计	210.87	1.67	168.38	0.57	181.47	0.57
营业成本总计	12,617.65	100	29,333.58	100	31,961.71	100

3、发行人利润状况

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人毛利润分别为 5,556.46 万元、7,827.57 万元和 2,855.88 万元，毛利率分别为 14.81%、21.06% 和 18.46%，最近三年，发行人营业毛利润呈波动趋势，毛利率波动中增加。

从业务结构来看，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人主营业务毛利润合计分别为 4,480.04 万元、6,812.76 万元和 1,376.91 万元，毛利率分别为 12.36%、18.94%和 9.99%。其中委托代建业务毛利润分别为 2,502.65 万元、5,068.99 万元和 877.22 万元，毛利率分别为 7.30%、14.81%和 6.60%；发行人工程管理业务的毛利润分别为 1,977.39 万元、1,743.76 万元和 499.69 万元，由于不存在营业成本，毛利润均为 100%。

其他业务板块方面，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人其他业务毛利润合计分别为 1,076.42 万元、1,014.80 万元和 1,478.97 万元，毛利润分别为 85.57%、85.77%和 87.52%。其中，最近三年，发行人房屋租赁的毛利润分别为 530.13 万元、531.55 和 666.48 万元，毛利率分别为 74.50%、75.94%和 79.83%；委贷手续费毛利润分别为 188.27 万元、170.11 万元和 4.45 万元，毛利率均为 100%；2018 年度，发行人新增停车场业务，该业务毛利率为 85.46%。其他业务毛利润分别为 358.02 万元、313.15 万元和 558.39 万元，毛利率均为 100%。

表 9-4 最近三年发行人业务毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务						
委托代建	877.22	6.60	5,068.99	14.81	2,502.65	7.30
工程管理	499.69	100.00	1,743.76	100.00	1,977.39	100.00
主营业务成本小计	1,376.91	9.99	6,812.76	18.94	4,480.04	12.36
其他业务						
房屋租赁	666.48	79.83	531.55	75.94	530.13	74.50
委贷手续费	4.45	100.00	170.11	100.00	188.27	100.00
停车场	249.65	85.46	-	-	-	-
其他业务	558.39	100.00	313.15	100.00	358.02	100.00
其他业务成本小计	1,478.97	87.52	1,014.81	85.77	1,076.42	85.57
营业成本总计	2,855.88	18.46	7,827.57	21.06	5,556.46	14.81

五、发行人的发展规划

（一）发展战略

发行人未来发展战略将紧紧围绕市委“12335”发展思路，具体指聚焦“同步全面建成小康社会”这一总体目标、建成“川渝陕结合部区域中心城市和川东北经济区核心增长极”两个定位、坚持“加快发展、负重转型、追赶进位”三个工作取向和实施“改革创新、统筹城乡、开放合作”三大战略、着力构建“现代农业发展、现代工业发展、现代服务业发展、城乡一体发展和深化改革开放”五大新格局，深入践行“三严三实”、“两学一做”，突出西南职业教育园区、秦巴物流园区、达一中老校区综合改造等项目建设重点，积极参与中心城区公共停车场建设，大力推行工作预决算制，同时，推进国有资产经营管理、对外投资、中小企业融资、页岩气合作勘探开发、公司自身改革等工作，全力开创公司发展新局面。

（二）发展思路

发行人作为达州市重要的综合性投资和建设与经营主体，其重要责任和使命以提高公司资本运营能力为核心，构筑项目建设平台、城市经营平台、资本运作平台，创新运作模式，为加快城市基础设施建设提供强劲的发展动力、充裕的资金支持和良好的机制环境。

- 1、聚焦重点项目建设不动摇，以项目攻坚促进投资稳增长；
- 2、聚焦融资工作不动摇，以资金保障支撑经济社会发展；
- 3、聚焦对外投资不动摇，以培育项目提升资本运营能力；
- 4、聚焦改革创新不动摇，以开拓创新激发内生动力；
- 5、聚焦脱贫攻坚不动摇，扎实开展精准扶贫帮扶工作；
- 6、聚焦作风建设不动摇，以规范管理运行提升服务能力。

（三）具体措施

- 1、明确公司中长期发展的职能定位及战略规划；
- 2、创新融资方式，努力增强可持续投融资能力；
- 3、按照“两不愁、三保障”目标和“四个好”要求，做实做细“5+1”帮扶工作，加大资扶、“智扶”力度，与帮扶工作组共同完成脱贫攻坚任务；
- 4、加强党建和党风建设、依法治企、保密、信访维稳、安全管理、“五治”等工作，强化内部管理、规范公司运行，全力确保公司和谐稳定持续健康发展。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据及所附的简要会计报表均摘自中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016年至2018年合并财务报表出具的标准无保留意见的审计报告（中喜审字〔2019〕第1584号）。

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

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

一、发行人最近三年财务数据

（一）发行人最近三年主要财务数据及指标

表 10-1 发行人最近三年末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产合计	539,359.55	495,506.71	433,924.13
非流动资产合计	188,545.13	104,702.20	68,849.19
资产总计	727,904.67	600,208.92	502,773.33
流动负债合计	163,883.46	101,062.25	91,654.92
非流动负债合计	212,930.14	173,973.16	90,321.08
负债合计	376,813.60	275,035.42	181,975.99
所有者权益合计	351,091.07	325,173.50	320,797.34
负债和所有者权益合计	727,904.67	600,208.92	502,773.33

表 10-2 发行人最近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	15,473.53	37,161.15	37,518.17
营业成本	12,617.65	29,333.58	31,961.71
营业利润	5,642.94	7,506.56	9,729.77
利润总额	5,631.47	7,505.56	9,729.77

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净利润	4,260.37	6,094.91	8,700.11
归属于母公司股东的净利润	4,278.10	6,094.91	8,700.11

表 10-3 发行人最近三年合并现金流量表主要数据

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	8,968.20	8,291.01	4,400.23
投资活动产生的现金流量净额	-48,336.14	-35,826.74	-28,929.99
筹资活动产生的现金流量净额	42,049.72	12,230.12	-365.65
现金及现金等价物净增加额	2,681.78	-15,305.62	-24,895.41
期末现金及现金等价物余额	24,624.48	21,942.71	37,248.32

表 10-4 发行人主要财务指标

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
应收账款周转率（次/年） ¹	0.18	0.51	0.59
存货周转率（次/年） ²	0.04	0.11	0.13
总资产周转率（次/年） ³	0.02	0.07	0.07
净资产收益率（%） ⁴	1.26	1.89	2.71
总资产收益率（%） ⁵	0.64	1.11	1.73
流动比率（倍） ⁶	3.29	4.90	4.73
速动比率（倍） ⁷	1.12	2.32	1.97
利息保障倍数（倍） ⁸	1.10	1.92	2.17
资产负债率（%） ⁹	51.77	45.82	36.19

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

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

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

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

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

6、流动比率 = 期末流动资产总额 / 期末流动负债总额

7、速动比率 = (期末流动资产总额 - 存货净额) / 期末流动负债总额

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

9、资产负债率 = 期末负债总额 / 期末资产总额 × 100 %

*2016 年指标计算使用的平均值以当年期末数据为准，下同

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

至 2018 年度经审计合并现金流量表见附表四。

二、发行人财务分析

（一）资产、负债和所有者权益分析

1、资产结构分析

表 10-5 发行人最近三年末发行人主要资产结构

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	24,624.48	3.38	21,942.71	3.66	37,248.32	7.41
应收票据及应收账款	84,033.30	11.54	83,932.79	13.98	63,200.02	12.57
其他应收款	58,076.85	7.98	102,387.98	17.06	55,261.73	10.99
存货	356,091.28	48.92	261,292.20	43.53	253,279.43	50.38
其他流动资产	16,533.64	2.27	25,951.03	4.32	24,934.63	4.96
流动资产合计	539,359.55	74.10	495,506.71	82.56	433,924.13	86.31
可供出售金融资产	22,606.19	3.11	18,634.29	3.10	20,675.95	4.11
长期股权投资	1,486.09	0.20	300.00	0.05	-	-
投资性房地产	5,628.69	0.77	5,797.07	0.97	5,965.46	1.19
固定资产	44.03	0.01	51.27	0.01	51.04	0.01
在建工程	157,356.18	21.62	78,812.97	13.13	41,321.96	8.22
无形资产	429.55	0.06	439.34	0.07	449.14	0.09
长期待摊费用	70.00	0.01	80.00	0.01	90.00	0.02
递延所得税资产	924.41	0.13	587.25	0.10	295.64	0.06
非流动资产合计	188,545.13	25.90	104,702.20	17.44	68,849.19	13.69
资产总计	727,904.67	100.00	600,208.92	100.00	502,773.33	100.00

发行人 2016 年末、2017 年末及 2018 年末的资产总额分别为 502,773.33 万元、600,208.92 万元和 727,904.67 万元。受整体向好的宏观经济环境和公司合理的发展规划，近三年发行人资产总额不断增长，其中 2017 年末发行人资产总额分别较 2016 年增长 97,435.59 万元，同比增长 19.38%，主要由于发行人流动资产较上年同期增加较多所致。2018 年末发行人资产总额分别较上年同期增长 127,695.75 万

元，同比增长 21.28%，主要由于发行人非流动资产较上年同期增加较多所致。

（1）流动资产

发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产组成。2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人流动资产分别为 433,924.13 万元、495,506.71 万元和 539,359.55 万元，占资产总额的比例分别为 86.31%、82.56%和 74.10%。发行人资产负债中流动资产所占比例较高，资产结构较优，具有良好的变现能力和风险承受能力。

①货币资金

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人货币资金余额分别为 37,248.32 万元、21,942.71 万元和 24,624.48 万元，分别占资产总额的比例为 7.41%、3.66%和 3.38%。最近三年发行人货币资金主要为银行存款。

表 10-6 发行人最近三年末货币资金情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	12.33	3.65	22.29
银行存款	24,451.42	21,939.06	37,226.04
其他货币资金	160.73	-	-
合计	24,624.48	21,942.71	37,248.32

②应收票据及应收账款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应收票据及应收账款分别为 63,200.02 万元、83,932.79 万元和 84,033.30 万元，分别占资产总额的比例为 12.57%、13.98%和 11.54%，报告期内发行人无应收票据。最近三年发行人应收账款规模不断增长，主要为发行人应收达州市财政局委托代建款项，随着代建工程规模扩大，项目回款存在一

定时滞。

表 10-7 2018 年末发行人应收账款按种类分类情况

单位：万元、（%）

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	86,771.21	100	2,737.91	3.16	84,033.30
其中：账龄组合	17,792.29	20.50	2,737.91	15.39	15,054.38
政府单位往来	68,978.92	79.50	-	-	68,978.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	86,771.21	100	2,737.91	-	84,033.30

表 10-8 最近三年末发行人应收账款按账龄分类情况

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额		账面余额		账面余额	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1 年以内	4,323.59	216.18	4,869.68	243.48	6,949.60	347.48
1 至 2 年	4,719.94	471.99	6,900.54	690.05	1,676.57	167.66
2 至 3 年	6,900.54	1,380.11	1,659.21	331.84	769.29	153.86
3 至 4 年	1,272.44	381.73	694.21	208.26	58.24	17.47
4 至 5 年	575.79	287.89	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	17,792.29	2,737.91	14,123.64	1,473.64	9,453.69	686.47

表 10-9 截至 2018 年末发行人应收账款明细

单位：万元、%

序号	名称	款项性质	期末余额	占应收账款余额的比例
1	达州市财政局	委托代建	68,978.92	79.5
2	达州职业技术学校	工程管理	10,481.13	12.08
3	四川省达州中医学校	工程管理	2,988.97	3.44
4	达州房地集团有限公司	租赁	2,786.44	3.21
5	达州市高级技工学校	工程款	1,535.76	1.77
合计	合计	-	86,771.22	100.00

③其他应收款

2016年末、2017年末和2018年末，发行人其他应收款分别为55,261.73万元、102,387.98万元和58,076.85万元，发行人其他应收款所占资产总额的比例分别为10.99%、17.06%和7.98%。

表 10-10 最近三年发行人其他应收款情况

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收利息	1,128.05	693.05	339.30
应收股利	-	63.98	63.98
其他应收款	56,948.80	101,630.95	54,858.45
合计	58,076.85	102,387.98	55,261.73

发行人应收利息分别为339.30万元、693.05万元和1,128.05万元，所占资产总额的比例分别为0.15%、0.12%和0.07%，占资产总额比重较小。

2016年末和2017年末，发行人应收股利均为63.98万元，所占资产总额比重较小，均为应收四川川环科技股份有限公司的股利。

2016年末、2017年末和2018年末，发行人其他应收款分别为54,858.45万元、101,630.95万元和56,948.80万元，发行人其他应收款所占资产总额的比例分别为10.91%、16.93%和7.82%。截至2018年末，发行人其他应收款前五名金额合计54,587.75万元，占其他应收款期末余额的94.50%，主要为达州市财政局和达州市交通投资建

设集团有限责任公司往来借款。

表 10-11 截至 2018 年末发行人前五大其他应收款明细

单位：万元、%

序号	应收对象名称	欠款金额	占其他应收款总额的比例
1	达州市财政局	39,927.75	69.12
2	达州市交通投资建设集团有限公司	10,000.00	17.31
3	四川省达州钢铁集团有限责任公司	2,510.00	4.35
4	云内动力达州汽车有限公司	1,550.00	2.68
5	西昌铁路喜恭达工程实业公司	600.00	1.04
合计		54,587.75	94.5

④存货

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人存货余额分别为 253,279.43 万元、261,292.20 万元和 356,091.28 万元，占资产总额的比例分别为 50.38%、43.53%和 48.92%。截至 2018 年末，发行人存货主要包括开发成本和土地使用权。

表 10-12 最近三年末发行人存货分类

单位：万元

项目	2018年12月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
开发成本	40,071.04	26,546.90	18,933.69
土地使用权	316,020.24	234,745.30	234,345.74
合计	356,091.28	261,292.20	253,279.43

表 10-13 截至 2018 年末存货土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号/宗地编号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	达州市国用(2013)第 04844 号	通川区北外镇韩家坝村	出让	商住综合用地	14,567.00	6,842.78	评估入账	4,681.45	抵押	否
2	政府注入	达州市国用(2013)第 04845 号	通川区北外镇韩家坝村	出让	商住综合用地	84,415.00	39,653.54	评估入账	4,681.45	抵押	否

序号	取得方式	土地证编号/宗地编号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
3	政府注入	达州市国用(2013)第04846号	通川区北外镇韩家坝村	出让	商住综合用地	93,633.00	43,983.65	评估入账	4,681.45	抵押	否
4	政府注入	达州市国用(2013)第04847号	通川区北外镇韩家坝村	出让	商住综合用地	73,500.00	34,526.27	评估入账	4,681.45	抵押	否
5	政府注入	达州市国用(2014)第01850号	通川区北外镇韩家坝村	出让	商住综合用地	13,461.20	6,323.33	评估入账	4,681.45	无	否
6	政府注入	达州市国用(2014)第01851号	通川区北外镇韩家坝村	出让	商住综合用地	129,635.30	60,895.56	评估入账	4,681.45	无	否
7	政府注入	达州市国用(2014)第01852号	通川区北外镇韩家坝村	出让	商住综合用地	56,904.50	26,730.61	评估入账	4,681.45	无	否
8	政府注入	达州市国用(2011)第08015号	塔石路以东	出让	商住综合用地	33,333.50	16,189.12	评估入账	4,840.71	无	否
9	招拍挂	西南职教园区 b-10-03	北外韩家坝社区	出让	住宅用地	25,611.00	23,415.63	成本入账	9,142.80	无	是
10	招拍挂	西南职教园区 b-10-05	北外韩家坝社区	出让	住宅用地	39,824.00	36,410.29	成本入账	9,142.80	无	是
11	招拍挂	西南职教园区 b-10-07	北外韩家坝社区	出让	住宅用地	23,023.00	21,049.47	成本入账	9,142.80	无	是
-	-	合计	-	-	-	499,449.50	316,020.24	-	-	-	-

⑤其他流动资产

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他流动资产分别为 24,934.63 万元、25,951.03 万元和 16,533.64 万元，发行人其他流动资产占资产总额的比例分别为 4.96%、4.32%和 2.27%。最近三年末，发行人其他流动资产呈波动下降趋势。截至 2018 末，发行人其他流动资产主要包括委托贷款及其他对外借款，其中委托贷款按风险特征分类均为正常类，期限均为 1 年期。

表 10-14 最近三年末发行人其他流动资产明细

单位：万元

项目	2018年12月30 日	2017年12月31 日	2016年12月31 日
委托贷款	5,240.01	14,193.59	13,461.00
其中：中小企业委托贷款	2,187.98	9,562.50	10,099.50
个体工商户委托贷款	3,052.03	4,631.09	3,361.50
减：委托贷款减值准备	136.37	136.37	136.37
其他对外借款	11,430.00	11,893.81	11,610.00
合计	16,533.64	25,951.03	24,934.63

（2）非流动资产

2016年末、2017年末和2018年末，发行人非流动资产分别为68,849.19万元、104,702.20万元和188,545.13万元。发行人非流动资产占资产总额的比例分别13.69%、17.44%和25.90%。发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产、在建工程 and 无形资产等。

① 可供出售金融资产

2016年末、2017年末和2018年末，发行人可供出售金融资产分别为20,675.95万元、18,634.29万元和22,606.19万元。发行人可供出售金融资产占资产总额的比例分别为4.11%、3.10%和3.11%。2017年发行人新增对四川航天拓达玄武岩纤维开发有限公司投资300万元，其中计入按成本计量的可供出售权益工具250万元，发行人对该公司持股比例8.33%。2018年末发行人可供出售金融资产较2017年末增加3,971.89万元，增幅为21.31%，主要为新增投资达州市创达路桥建设有限责任公司5,000.00万元。

表 10-15 最近三年末发行人可供出售金融资产情况

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
可供出售债务工具	-	-	-
可供出售权益工具	22,606.19	18,634.29	20,675.95
其中：按公允价值计量	2,089.49	3,117.59	5,409.25
按成本计量	20,516.70	15,516.70	15,266.70
其他	-	-	-
合计	22,606.19	18,634.29	20,675.95

②投资性房地产

2016年末、2017年末和2018年末，发行人投资性房地产分别为5,965.46万元、5,797.07万元和5,628.69万元。发行人投资性房地产占资产总额的比例分别为1.19%、0.97%和0.77%。主要包括位于达县南外镇新桥村唐家湾的住宅、达县南外镇达万路生资园的门市、宣汉县胡家镇的厂房及其土地使用权。

表 10-16 截至 2018 年末发行人投资性房地产情况

单位：万元

项目	2018年12月31日			
	房屋及建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、年初余额	6,556.05	-	-	6,556.05
2、本期增加金额	-	-	-	-
（1）外购	-	-	-	-
（2）存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
（3）企业合并增加	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、期末余额	6,556.05	-	-	6,556.05
二、累计折旧/摊销	-	-	-	-
1、年初余额	758.98	-	-	758.98
2、本期增加金额	168.38	-	-	168.38
（1）计提折旧/摊销	168.38	-	-	168.38
（2）其他转入	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、期末余额	927.36	-	-	927.36

项目	2018 年 12 月 31 日			
	房屋及建筑物	土地使用权	在建工程	合计
三、减值准备	-	-	-	-
1、年初余额	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1、期末账面价值	5,628.69	-	-	5,628.69
2、年初账面价值	5,797.07	-	-	5,797.07

表 10-17 截至 2018 年末发行人投资性房地产房屋所有权明细

序号	权证编号	坐落位置	证载用途	面积 (m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价 (元/ m ²)	抵押 情况	是否 出租
1	达国用(2010)第 06639 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	32.35	555,768.90	评估入账	3,000.00	未抵押	是
2	达房权证南外字第 A047871 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅	214.85				未抵押	是
				15.50	40,094.26	评估入账	3,000.00	未抵押	是
3	达国用(2010)第 06644 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	商业服务用地	7.65				未抵押	是
4	达房权证南外字第 A047865 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	车库	39.99	82,755.45	评估入账	2,400.00	未抵押	是
5	达国用(2010)第 06637 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	5.91				未抵押	是
6	达房权证南外字第 A047868 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	车库	45.81	94,799.07	评估入账	2,400.00	未抵押	是
7	达国用(2010)第 06636 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	6.75				未抵押	是
8	达房权证南外字第 A047864 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	车库	57.57	119,135.06	评估入账	2,400.00	未抵押	是
9	达国用(2010)第 06635 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	8.22				未抵押	是
10	达房权证南外字第 A047863 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	车库	57.57	119,135.06	评估入账	2,400.00	未抵押	是
11	达国用(2010)第 06634 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	8.22				未抵押	是
12	达国用(2010)第 06641 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	32.35	555,763.05	评估入账	3,000.00	未抵押	是
13	达房权证南外字第 A047860 号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅	214.85				未抵押	是
				15.5	40,094.26	评估入账	3,000.00	未抵押	是

序号	权证编号	坐落位置	证载用途	面积 (m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价 (元/ m ²)	抵押 情况	是否 出租
14	达国用(2010)第06624号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	商业服务用地	7.65				未抵押	是
15	达国用(2010)第06628号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	30.44	532,714.93	评估入账	3,000.00	未抵押	是
16	达房权证南外字第A047859号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅	205.94				未抵押	是
				15.50	40,094.26	评估入账	3,000.00	未抵押	是
17	达国用(2010)第06621号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	商业服务用地	7.65				未抵押	是
18	达国用(2010)第06642号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	32.35	555,763.05	评估入账	3,000.00	未抵押	是
19	达房权证南外字第A047869号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅	214.85				未抵押	是
				15.5	40,094.26	评估入账	3,000.00	未抵押	是
20	达国用(2010)第06623号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	商业服务用地	7.65				未抵押	是
21	达国用(2010)第06640号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	32.35	555,763.05	评估入账	3,000.00	未抵押	是
22	达房权证南外字第A047872号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅	214.85				未抵押	是
				15.50	40,094.26	评估入账	3,000.00	未抵押	是
23	达国用(2010)第06627号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	商业服务用地	7.65				未抵押	是
24	达国用(2010)第06629号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	30.44	543,369.55	评估入账	3,060.00	未抵押	是
25	达房权证南外字第A047861号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅	205.94				未抵押	是
				15.50	40,094.26	评估入账	3,000.00	未抵押	是

序号	权证编号	坐落位置	证载用途	面积 (m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价 (元/ m ²)	抵押 情况	是否 出租
26	达国用(2010)第06630号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	商业服务用地	7.65				未抵押	是
27	达国用(2010)第06631号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	32.35	555,763.05	评估入账	3,000.00	未抵押	是
28	达房权证南外字第A047873号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅	214.85				未抵押	是
				15.5	40,094.26	评估入账	3,000.00	未抵押	是
29	达国用(2010)第06645号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	商业服务用地	7.65				未抵押	是
30	达国用(2010)第06632号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	40.00	555,763.05	评估入账	3,000.00	未抵押	是
31	达房权证南外字第A047862号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅	214.85				未抵押	是
				15.50	40,094.26	评估入账	3,000.00	未抵押	是
32	达国用(2010)第06625号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	商业服务用地	7.65				未抵押	是
33	达国用(2010)第06638号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	32.35	566,878.37	评估入账	3,060.00	未抵押	是
34	达房权证南外字第A047870号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅	214.85				未抵押	是
				15.50	40,094.26	评估入账	3,000.00	未抵押	是
35	达国用(2010)第06626号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	商业服务用地	7.65				未抵押	是
36	达房权证南外字第A047866号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	车库	38.18	79,009.99	评估入账	2,400.00	未抵押	是
37	达国用(2010)第06710号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	5.6				未抵押	是
38	达房权证南外字第A047867号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	车库	45.81	94,799.07	评估入账	2,400.00	未抵押	是

序号	权证编号	坐落位置	证载用途	面积 (m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价 (元/ m ²)	抵押 情况	是否 出租
39	达国用(2010)第06633号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	6.75				未抵押	是
40	达国用(2010)第06643号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅用地	30.44	532,714.93	评估入账	3,000.00	未抵押	是
41	达房权证南外字第A047858号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	住宅	205.94				未抵押	是
				15.50	40,094.26	评估入账	3,000.00	未抵押	是
42	达国用(2010)第06622号	达县南外镇新桥村唐家湾(桂园小区)	商业服务用地	7.65				未抵押	是
43	达州市房权证自权字第00047993号	通川区朝阳街道办事处塔沱村石路塔沱市场G幢第1层40号	商业用房	39.71	883,051.93	评估入账	6,859.71	未抵押	是
44	达州市国用(2010)第03293号	达州市通川区朝阳街道办事处塔沱市场B区G幢1-40	商业服务业	9.73				未抵押	是
45	达州市房权证自权字第00047994号	通川区朝阳街道办事处塔沱村石路塔沱市场G幢第1层41号	商业用房	39.71		评估入账	6,859.71	未抵押	是
46	达州市国用(2010)第03278号	达州市通川区朝阳街道办事处塔沱市场B区G幢1-41	商业服务业	9.73				未抵押	是
47	达州市房权证自权字第00047998号	通川区朝阳街道办事处塔沱村石路塔沱市场G幢第1层42号	商业用房	39.71		评估入账	6,859.71	未抵押	是
48	达州市国用(2010)第03279号	达州市通川区朝阳街道办事处塔沱市场B区G幢1-42	商业服务业	9.73				未抵押	是
49	达州市房权证自权字第00047996号	通川区朝阳街道办事处塔沱村石路塔沱市场G幢第1层43号	商业用房	36.65		评估入账	6,859.71	未抵押	是

序号	权证编号	坐落位置	证载用途	面积 (m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价 (元/ m ²)	抵押 情况	是否 出租
50	达州市国用(2010)第03280号	达州市通川区朝阳街道办事处塔沱市场B区G幢1-43	商业服务业	8.98		评估入账	6,859.71	未抵押	是
51	达州市房权证自权字第00047997号	通川区朝阳街道办事处塔沱村石路塔沱市场G幢第1层44号	商业用房	36.65				未抵押	是
52	达州市国用(2010)第03281号	达州市通川区朝阳街道办事处塔沱市场B区G幢1-44	商业服务业	8.98				未抵押	是
53	达州市房权证自权字第00047995号	通川区朝阳街道办事处塔沱村石路塔沱市场G幢第1层45号	商业用房	36.65		评估入账	6,859.71	未抵押	是
54	达州市国用(2010)第03282号	达州市通川区朝阳街道办事处塔沱市场B区G幢1-45	商业服务业	8.98				未抵押	是
55	达房权证南外字第A043665号	达县南外镇达万路生资园(A栋)	营业	124.87	788,524.32	评估入账	3,200.00	未抵押	是
				160.91				未抵押	是
56	达国用(2010)第00165号	达县南外镇达万路15号	商业服务用地	36.69				未抵押	是
57	达房权证南外字第A043664号	达县南外镇达万路生资园(B栋)	营业	297.71	1,078,141.99	评估入账	4,200.00	未抵押	是
58	达国用(2010)第00184号	达县南外镇达万路15号	商业服务用地	39.27				未抵押	是
59	房权证宣房权字第1863号	宣汉县胡家镇	工业	1,901.00	731,688.95	评估入账	443.58	未抵押	是
60	房权证宣房权字第1864号	宣汉县胡家镇	工业	11,470.00	5,647,435.78	评估入账	567.44	未抵押	是
61	房权证宣房权字第1865号	宣汉县胡家镇	工业	9,423.00	3,626,874.96	评估入账	443.58	未抵押	是

序号	权证编号	坐落位置	证载用途	面积 (m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价 (元/ m ²)	抵押 情况	是否 出租
62	房权证宣房权字第 1866 号	宣汉县胡家镇	工业	5,030.00	1,936,023.99	评估入账	443.58	未抵押	是
63	房权证宣房权字第 1867 号	宣汉县胡家镇	工业	4,310.84	1,659,223.63	评估入账	443.58	未抵押	是
64	房权证宣房权字第 1868 号	宣汉县胡家镇	工业	7,222.00	1,873,242.26	评估入账	298.93	未抵押	是
65	房权证宣房权字第 1869 号	宣汉县胡家镇	工业	2,310.02	889,112.38	评估入账	443.58	未抵押	是
66	房权证宣房权字第 1870 号	宣汉县胡家镇	工业	7,880.00	2,043,918.85	评估入账	298.93	未抵押	是
67	房权证宣房权字第 1871 号	宣汉县胡家镇	工业	4,937.94	1,280,802.54	评估入账	298.93	未抵押	是
68	房权证宣房权字第 1886 号	宣汉县胡家镇	工业	325.00	125,090.53	评估入账	443.58	未抵押	是
69	房权证宣房权字第 1923 号	宣汉县胡家镇	工业	161.52	41,891.99	评估入账	298.9	未抵押	是
70	房权证宣房权字第 14631 号	宣汉县胡家镇	工业	83.48	32,132.23	评估入账	443.59	未抵押	是
71	达州市国用(2014)第 04840 号	宣汉县胡家镇万通机械厂	工业	191,953.09	27,148,894.07	评估入账	163.40	抵押	是
	合 计		-	-	56,286,888.63	-	-	-	-

③在建工程

2016年末、2017年末及2018年末，发行人在建工程分别为41,321.96万元、78,812.97万元和157,356.18万元，主要为发行人已开工的秦巴物流园建设项目和党校停车场项目投资。

表 10-18 截至 2018 年末发行人重要在建工程本年变动情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日			
	年初余额	本期增加	本期减少	账面余额
秦巴物流园建设项目	65,674.95	71,140.75	-	136,815.70
党校停车场项目	3,201.56	8,718.63	-	11,920.19
达州市第一中学-老校区综合改造项目	6,395.24	-	1,455.64	4,939.60
红旗路停车场项目	3,522.22	95.66	-	3,617.88
合计	78,793.97	79,955.04	-	158,749.01

④无形资产

2016年末、2017年末及2018年末，发行人无形资产分别为449.14万元、439.34万元和429.55万元，发行人无形资产占资产总额的比例分别为0.09%、0.07%和0.06%，所占比重较低。截至2018年末发行人无形资产主要为一宗持有的土地使用权。

表 10-19 截至 2018 年末发行人无形资产明细

取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	土地出让金缴纳
政府注入	达州市国用(2012)第09217号	通川区北外镇青杠桠村四组	划拨	工业	24,746.20	429.55	评估入账	177.54	否	否
合计	-	-	-	-	24,746.20	429.55	-	-	-	-

2、负债结构分析

表 10-20 最近三年末发行人负债构成表

单位：万元、%

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,040.00	0.28	13,480.00	4.90	14,415.00	7.92
应付账款及应付票据	79,301.70	21.05	47,012.80	17.09	44,929.96	24.69
应付职工薪酬	207.27	0.06	147.44	0.05	56.21	0.03
应交税费	13,325.51	3.54	10,554.96	3.84	7,079.57	3.89
其他应付款	70,008.99	18.58	29,867.06	10.86	25,174.17	13.83
流动负债合计	163,883.46	43.49	101,062.25	36.75	91,654.92	50.37
长期借款	200,289.00	53.15	161,550.00	58.74	77,800.00	42.75
长期应付款	12,134.76	3.22	11,659.76	4.24	11,184.76	6.15
递延所得税负债	506.38	0.13	763.40	0.28	1,336.32	0.73
非流动负债合计	212,930.14	56.51	173,973.16	63.25	90,321.08	49.63
负债合计	376,813.60	100.00	275,035.42	100	181,975.99	100

2016年末、2017年末和2018年末，发行人负债总额分别为181,975.99万元、275,035.42万元和376,813.60万元，近三年发行人负债总额有所增加。2017年末较2016年末发行人负债总额增加93,059.43万元，增幅为51.14%，主要为长期借款较上年同期增加较多所致；2018年末较2017年末发行人负债总额增加101,778.18万元，增幅为37.01%，主要为应付账款及应付票据、其他应付款较上年同期增加较多所致。

（1）流动负债

2016年末、2017年末和2018年末，发行人流动负债分别为91,654.92万元、101,062.25万元和163,883.46万元，占负债总额的比例分别为50.37%、36.75%和43.49%。发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款及应付票据、应交税费和其他应付款。截至2018年末，发行人上述科目分别为1,040.00万元、79,301.70万元、13,325.51万元和70,008.99万元，分别占负债总额比例为0.28%、21.50%、3.54%和18.58%。

① 短期借款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人短期借款分别为 14,415.00 万元、13,480.00 万元和 1,040.00 万元，占负债总额的比例分别 7.92%、4.90%和 0.28%。2017 年末发行人短期借款较 2016 年末减少 935.00 万元，降幅为 6.49%；2018 年末发行人短期借款较 2017 年末减少 12,440.00 万元，降幅为 92.28%，均由于发行人偿还保证借款所致。

表 10-21 最近三年末发行人短期借款分类

单位：万元

借款类别	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
质押借款	-	-	-
抵押借款	-	-	-
信用借款	-	-	-
保证借款	1,040.00	13,480.00	14,415.00
合计	1,040.00	13,480.00	14,415.00

②应付票据及应付账款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应付账款分别为 44,929.96 万元、47,012.80 万元和 79,301.70 万元，发行人应付账款占负债总额的比例分别为 24.69%、17.09%和 21.05%，报告期内发行人无应付票据。

2017 年末发行人应付账款较 2016 年末增加 2,082.84 万元，增幅为 4.64%，主要由于应付重庆市巨能建设（集团）有限公司工程款增加所致；2018 年末发行人应付账款较 2017 年末增加 32,288.90 万元，增幅为 68.68%，主要由于应付重庆市巨能建设（集团）有限公司和成都建工集团公司工程款增加所致。

表 10-22 最近三年末发行人应付票据及应付账款情况

单位：万元

种类	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付票据	-	-	-

应付账款	79,301.70	47,012.80	44,929.96
合计	79,301.70	47,012.80	44,929.96

表 10-23 2016 年至 2018 年末发行人应付账款按账龄分类情况

单位：万元、%

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	38,073.01	48.01	5,429.57	11.55	31,666.37	70.48
1 至 2 年	3,722.32	4.69	31,666.37	67.36	13,263.59	29.52
2 至 3 年	28,882.73	36.42	9,916.86	21.09	-	-
3 年以上	8,623.64	10.87	-	-	-	-
合计	79,301.70	100.00	47,012.80	100.00	44,929.96	100.00

表 10-24 截至 2018 年末余额前 5 名的应付账款情况

单位：万元、%

名称或姓名	款项性质	期末余额	占应付账款余额的比例
重庆市巨能建设（集团）有限公司	工程款	45,642.48	57.56
成都建工集团有限公司	工程款	31,426.14	39.63
焦作市政工程建设集团有限公司	工程款	781.63	0.99
望建（集团）有限公司	工程款	589.52	0.74
江西宏盛建业集团有限公司	工程款	554.93	0.7
合计	-	78,994.70	99.62

③其他应付款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应付款分别为 25,174.17 万元、29,867.06 万元和 70,008.99 万元，发行人其他应付款占负债总额的比例分别为 13.83%、10.86%和 18.58%。报告期内，发行人无应付利息及应付股利。

2017 年末发行人其他应付款较 2016 年末增加 4,692.89 万元，增幅为 18.64%，主要由于发行人应付达州市天能投资建设和达州市土地储备中心相关款项增加所致。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末增加 40,141.93 万元，增幅为 134.40%，上述变化主要由于发行人应付达州市天能投资建设和达州市市

政工程有限公司相关款项增加所致。

表 10-25 最近三年末发行人其他应付款情况

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	70,008.99	29,867.06	25,174.17
合计	70,008.99	29,867.06	25,174.17

表 10-26 最近三年末发行人其他应付款按账龄分类情况

单位：万元、%

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	14,293.47	20.42	17,393.95	58.23	20,340.43	81.80
1 至 2 年	52,554.46	75.07	11,301.36	37.84	4,195.56	16.67
2 至 3 年	2,198.66	3.14	557.04	1.87	533.82	2.12
3 年以上	962.40	1.37	614.70	2.06	104.36	0.41
合计	70,008.99	100.00	29,867.06	100.00	25,174.17	100.00

表 10-28 截至 2018 年末发行人前五大其他应付款明细

单位：万元、%

单位名称	年末余额	占其他应付款余额的比例
达州市市政工程有限公司	30,000.00	42.85
达州市投资有限公司	2,347.66	3.35
物流项目保证金	670.26	0.96
达州市土地储备中心	9,898.63	14.14
达州市天能投资建设有限公司	26,035.43	37.19
合计	68,951.97	98.49

(2) 非流动负债

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人非流动负债分别为 90,321.08 万元、173,973.16 万元和 212,930.14 万元，发行人非流动负债占负债总额的比例分别为 49.63%、63.25%和 56.51%。最近三年发行人非流动负债主要包括长期借款以及长期应付款。2017 年末发行

人非流动负债较 2016 年末增加 83,652.08 万元，增幅为 92.62%，2018 年末发行人非流动负债较 2017 年末增加 38,956.98 万元，增幅为 22.39%。上述变化均主要由于发行人长期借款增加所致。

①长期借款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人长期借款分别为 77,800.00 万元、161,550.00 万元和 200,289.00 万元，占负债总额比重分别为 42.75%、58.74%和 53.15%。最近三年末发行人长期借款主要为抵押借款和保证借款。

表 10-29 最近三年末发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款	95,200.00	107,100.00	43,200.00
质押借款	2,500.00	2,000.00	2,000.00
保证借款	70,489.00	20,000.00	-
信用借款	32,100.00	32,450.00	32,600.00
减：一年内到期的长期借款	-	-	-
合计	200,289.00	161,550.00	77,800.00

② 长期应付款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人长期应付款分别为 11,184.76 万元、11,659.76 万元和 12,134.76 万元，发行人长期应付款占负债总额的比例分别为 6.15%、4.24%和 3.22%。报告期内，发行人无专项应付款。

2014 年 6 月发行人与重庆巨能建设（集团）有限公司签订了关于子公司弘义建设公司的增资扩股协议，根据《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》，发行人将该增资款项作为一项债务列报披露。

表 10-30 最近三年末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
重庆巨能建设（集团）有限公司	12,134.76	11,659.76	11,184.76
合计	12,134.76	11,659.76	11,184.76

总体来看，近年来随着发行人业务发展，发行人资产规模逐年保持稳步增长，公司负债结构趋向合理。2016年末、2017年末和2018年末，其资产负债率分别为36.19%、45.82%和51.77%，最近三年，发行人资产负债率有所增加，但仍处于同行业较低水平，总体负债率良好，具有较大融资空间。

3、所有者权益分析

表 10-31 最近三年末发行人所有者权益构成表

单位：万元、%

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	100,000.00	28.48	22,000.00	6.77	22,000.00	6.86
资本公积	182,327.36	51.93	237,893.18	73.16	237,893.18	74.16
其他综合收益	1,519.13	0.43	2,290.21	0.70	4,008.95	1.25
盈余公积	2,645.62	0.75	2,266.19	0.71	1,696.46	0.53
未分配利润	25,616.70	7.30	21,723.92	6.67	16,198.75	5.05
归属于母公司所有者权益合计	312,108.81	88.90	286,173.50	88.01	281,797.34	87.84
少数股东权益	38,982.27	11.10	39,000.00	11.99	39,000.00	12.16
所有者权益	351,091.07	100.00	325,173.50	100.00	320,797.34	100.00

（1）主要资产及权属来源情况

2016年末、2017年末和2018年末，发行人资产总额分别为502,773.33万元、600,208.92万元和727,904.67万元，最近三年末，发行人资产总额稳定上升。

截至报告期末，发行人合并报表范围内各子公司均已根据主管机关的资产划转文件完成工商登记变更。合并报表范围内，公司实收资本及资本公积金来自股东投入的资产，资本金注入真实足额，资产中

不包含有公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（2）所有者权益变动情况

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人净资产分别为 320,797.34 万元、325,173.50 万元和 351,091.07 万元，最近三年末发行人净资产有所增长，主要为发行人实收资本增加。

（3）发行人资产评估情况

发行人相关资产产权明晰，注入的土地均已取得了相关权证，截至2018年末，发行人的资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产和储备土地使用权。报告期内，发行人的38宗土地资产及31处房屋建筑物以评估价值入账，资产评估及入账金额均依据资产评估机构的评估结果，具体如下：

表 10-32 发行人资产评估情况表

权证编号	面积 (m ²)	评估金额 (万元)
达国用 (2010) 第 06639 号	32.35	64.46
达房权证南外字第 A047871 号	214.85	
	15.5	4.65
达国用 (2010) 第 06644 号	7.65	
达房权证南外字第 A047865 号	39.99	9.60
达国用 (2010) 第 06637 号	5.91	
达房权证南外字第 A047868 号	45.81	10.99
达国用 (2010) 第 06636 号	6.75	
达房权证南外字第 A047864 号	57.57	13.82
达国用 (2010) 第 06635 号	8.22	
达房权证南外字第 A047863 号	57.57	13.82
达国用 (2010) 第 06634 号	8.22	
达国用 (2010) 第 06641 号	32.35	64.46
达房权证南外字第 A047860 号	214.85	
	15.5	4.65
达国用 (2010) 第 06624 号	7.65	

权证编号	面积 (m ²)	评估金额 (万元)
达国用 (2010) 第 06628 号	30.44	61.78
达房权证南外字第 A047859 号	205.94	
	15.5	4.65
达国用 (2010) 第 06621 号	7.65	
达国用 (2010) 第 06642 号	32.35	64.46
达房权证南外字第 A047869 号	214.85	
	15.5	4.65
达国用 (2010) 第 06623 号	7.65	
达国用 (2010) 第 06640 号	32.35	64.46
达房权证南外字第 A047872 号	214.85	
	15.5	4.65
达国用 (2010) 第 06627 号	7.65	
达国用 (2010) 第 06629 号	30.44	63.02
达房权证南外字第 A047861 号	205.94	
	15.5	4.65
达国用 (2010) 第 06630 号	7.65	
达国用 (2010) 第 06631 号	32.35	64.46
达房权证南外字第 A047873 号	214.85	
	15.5	4.65
达国用 (2010) 第 06645 号	7.65	
达国用 (2010) 第 06632 号	40	64.46
达房权证南外字第 A047862 号	214.85	
	15.5	4.65
达国用 (2010) 第 06625 号	7.65	
达国用 (2010) 第 06638 号	32.35	65.74
达房权证南外字第 A047870 号	214.85	
	15.5	4.65
达国用 (2010) 第 06626 号	7.65	
达房权证南外字第 A047866 号	38.18	9.16
达国用 (2010) 第 06710 号	5.6	
达房权证南外字第 A047867 号	45.81	10.99
达国用 (2010) 第 06633 号	6.75	

权证编号	面积 (m ²)	评估金额 (万元)
达国用 (2010) 第 06643 号	30.44	61.78
达房权证南外字第 A047858 号	205.94	
达国用 (2010) 第 06622 号	15.5	4.65
	7.65	
达房权证南外字第 A043665 号	124.87	91.45
	160.91	
达国用 (2010) 第 00165 号	36.69	125.04
达房权证南外字第 A043664 号	297.71	
达国用 (2010) 第 00184 号	39.27	
房权证宣房权证字第 1863 号	1,901.00	84.33
房权证宣房权证字第 1864 号	11,470.00	650.85
房权证宣房权证字第 1865 号	9,423.00	417.99
房权证宣房权证字第 1866 号	5,030.00	223.12
房权证宣房权证字第 1867 号	4,310.84	191.22
房权证宣房权证字第 1868 号	7,222.00	215.89
房权证宣房权证字第 1869 号	2,310.02	102.47
房权证宣房权证字第 1870 号	7,880.00	235.56
房权证宣房权证字第 1871 号	4,937.94	147.61
房权证宣房权证字第 1886 号	325	14.42
房权证宣房权证字第 1923 号	161.52	4.83
房权证宣房权证字第 14631 号	83.48	3.70
达州市国用 (2014) 第 04840 号	191,953.09	3,136.51
达州市国用 (2013) 第 04844 号	14,567.00	6,819.47
达州市国用 (2013) 第 04845 号	84,415.00	39,518.47
达州市国用 (2013) 第 04846 号	93,633.00	43,833.84
达州市国用 (2013) 第 04847 号	73,500.00	34,408.67
达州市国用 (2014) 第 01850 号	13,461.20	6,301.80
达州市国用 (2014) 第 01851 号	129,635.30	60,688.14
达州市国用 (2014) 第 01852 号	56,904.50	26,639.57
达州市国用 (2011) 第 08015 号	33,333.50	16,135.79
达州市国用 (2012) 第 09217 号	24,746.20	489.97

(二) 发行人收入、利润分析

1、发行人收入来源构成分析

表 10-33 最近三年发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务						
委托代建	13,284.01	85.85	34,234.19	92.12	34,282.89	91.38
工程管理	499.69	3.23	1,743.76	4.69	1,977.39	5.27
主营业务小计	13,783.70	89.08	35,977.96	96.82	36,260.28	96.65
其他业务						
房屋租赁收入	834.86	5.40	699.93	1.88	711.60	1.90
委贷手续费	4.45	0.03	170.11	0.46	188.27	0.50
停车场收入	292.13	1.89	-	-	-	-
其他	558.39	3.61	313.15	0.84	358.02	0.95
其他业务小计	1,689.84	10.92	1,183.19	3.18	1,257.89	3.35
合计	15,473.53	100	37,161.15	100	37,518.17	100

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人分别实现营业收入 37,518.17 万元、37,161.15 万元和 15,473.53 万元。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人主营业务收入分别为 36,260.28 万元、35,977.96 万元和 13,783.70 万元，占营业收入比重分别为 96.65%、96.82%及 89.08%。从业务收入结构来看，公司主营业务收入主要由委托代建收入和工程管理收入两部分构成。

2016 年度、2017 年度及 2018 年，公司其他业务收入分别为 1,257.89 万元、1,183.19 万元和 1,689.84 万元，占营业收入比例分别为 3.35%、3.18%和 10.92%。发行人其他业务收入包括房屋租赁收入、委贷手续费、停车场收入及其他，2017 年度，上述业务占其他业务收入总额比重分别为 59.16%、14.48%、0%和 26.47%。2018 年，发行人房屋租赁收入、委贷手续费、停车场收入及其他，占其他业务收入总额比重分别为 49.40%、0.26%、17.29%和 33.04%。

2、发行人成本构成分析

表 10-34 最近三年发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务						
委托代建	12,406.79	98.33	29,165.20	99.43	31,780.24	99.43
工程管理	-		-	-	-	-
主营业务成本小计	12,406.79	98.33	29,165.20	99.43	31,780.24	99.43
其他业务						
房屋租赁	168.38	1.33	168.38	0.57	181.47	0.57
委贷手续费	-		-	-	-	-
停车场	42.48	0.34	-	-	-	-
其他业务	-		-	-	-	-
其他业务成本小计	210.87	1.67	168.38	0.57	181.47	0.57
营业成本总计	12,617.65	100.00	29,333.58	100.00	31,961.71	100.00

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人发生的营业成本分别为 31,961.71 万元、29,333.58 万元和 12,617.65 万元。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人主营业务成本分别为 31,780.24 万元、29,165.20 万元和 12,406.79 万元，占营业成本的比例分别为 99.43%、99.43%和 98.33%，变动情况与主营业务成本基本一致。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司其他业务成本分别为 181.47 万元、168.38 万元和 210.87 万元，占营业成本比例分别为 0.57%、0.57%。和 1.67%。发行人其他业务成本主要为发行人房屋租赁时产生的折旧。

3、发行人利润构成分析

表 10-35 最近三年发行人利润构成情况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业利润	5,642.94	7,506.56	4,129.73
其他收益	5,000.00	375.00	5,600.00
营业外支出	11.47	1.00	-
利润总额	5,631.47	7,505.56	9,729.77
净利润	4,260.37	6,094.91	8,700.11

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人实现利润总额分别为 9,729.77 万元、7,505.56 万元和 5,631.47 万元，实现净利润为 8,700.11 万元、6,094.91 万元和 4,260.37 万元。

报告期内，发行人收到政府补贴收入分别为 5,600.00 万元、375.00 万元和 5,000.00 万元。最近三年发行人主营业务收入与补贴收入的比例高于 7:3，满足偿债资金来源 70%以上必须来自自身收益的要求。

表 10-36 最近三年发行人补贴收入构成情况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
政府补贴收入	5,000.00	375.00	5,600.00

（三）财务指标分析

1、营运能力分析

表 10-37 最近三年发行人公司营运能力指标

单位：万元

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
总资产	727,904.67	600,208.92	502,773.33
应收账款	84,033.30	83,932.79	63,200.02
存货	356,091.28	261,292.20	253,279.43
营业收入	15,473.53	37,161.15	37,518.17
营业成本	12,617.65	29,333.58	31,961.71
应收账款周转率（次/年） ¹	0.18	0.51	0.59
存货周转率（次/年） ²	0.04	0.11	0.13
总资产周转率（次/年） ³	0.02	0.07	0.07

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

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

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

2016年末、2017年末和2018年末，发行人应收账款周转率分别为0.59次/年、0.51次/年和0.18次/年，最近三年末，由于发行人代建工程项目规模逐渐增加，回款存在一定时滞，应收账款金额逐年增加，应收账款周转率有所降低。

2016年末、2017年末和2018年末，发行人存货周转率分别为0.13次/年、0.11次/年和0.04次/年，最近三年，发行人存货周转率有所下降，主要是由于发行人代建工程项目规模逐渐增加，使存货余额逐渐增加。

2016年末、2017年末和2018年末，发行人总资产周转率分别为0.07次/年、0.07次/年和0.02次/年，最近三年末发行人总资产周转率有所下降，主要由于发行人主要承担达州市部分基础设施建设任务，相关资产规模逐步增加，总体来看发行人总资产周转率水平符合工程建设行业的特性，未来，随着发行人业务规模扩张及收入稳步增长，其资产运营效率将持续上升，营运能力将得到进一步增强。

2、盈利能力分析

表 10-38 最近三年发行人公司盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
营业收入	15,473.53	37,161.15	37,518.17
营业利润	5,642.94	7,506.56	9,729.77
利润总额	5,631.47	7,505.56	9,729.77
净利润	4,260.37	6,094.91	8,700.11
净资产	351,091.07	325,173.50	320,797.34
总资产	727,904.67	600,208.92	502,773.33
净资产收益率 ¹	1.26	1.89	2.71
总资产收益率 ²	0.64	1.11	1.73

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

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

2016年度、2017年度和2018年度，公司营业收入分别为37,518.17

万元、37,161.15 万元和 15,473.53 万元。公司营业收入主要由委托代建收入和工程管理收入两部分构成。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现利润总额 9,729.77 万元、7,505.56 万元和 5,631.47 万元，实现净利润 8,700.11 万元、6,094.91 万元和 4,260.37 万元。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司总资产收益率分别为 1.73%、1.11%和 0.64%；净资产收益率分别为 2.71%、1.89%和 1.26%。与同行业相比，发行人总资产收益率和净资产收益率相对较低，但总体来看，发行人的盈利状况符合城市基础设施建设行业的特点，收益率处于较为合理的水平，盈利能力较强。

综合上述财务指标可以看出，公司盈利能力较好。未来，随着达州市经济社会的快速发展以及城市化进程的不断加快，区域内对城市基础设施建设需求将不断增长，公司的营业收入将得到持续增长，公司的盈利能力将有望得到进一步提升。

3、偿债能力分析

表 10-39 2016 年末/度至 2018 年末/度末发行人偿债能力指标

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率 ¹ （倍）	3.29	4.90	4.73
速动比率 ² （倍）	1.12	2.32	1.97
利息保障倍数 ³ （倍）	1.10	1.92	2.17
资产负债率 ⁴ （%）	51.77	45.82	36.19

注：1、流动比率 = 期末流动资产总额 / 期末流动负债总额

2、速动比率 = (期末流动资产总额 - 存货净额) / 期末流动负债总额

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

4、资产负债率 = 期末负债总额 / 期末资产总额 × 100%

短期偿债能力方面，2016年末、2017年末和2018年末，发行人流动比率分别为4.73倍、4.90倍和3.29倍，速动比率分别为1.97倍、2.32倍和1.12倍。2016年至，发行人速动比率及流动比率有所波动，但均处于合理范围内，表明发行人具有好的资产变现能力和短期偿债能力。

长期偿债能力方面，2016年末、2017年末和2018年末，发行人的资产负债率分别为36.19%、45.82%和51.77%，最近三年末，发行人资产负债率呈上升态势，但是负债比率均控制在合理范围内，财务结构比较稳健，与同行业负债比率相比仍处于较低水平，表明公司未来融资潜力较大，具备良好的长期偿债能力。

发行人2016年末、2017年末和2018年末利息保障倍数分别为2.17倍、1.92倍和1.10倍，表明发行人债务保障程度较高，偿债能力较强。

4、现金流量分析

表 10-40 2016 年度至 2018 年度发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	8,968.20	8,291.01	4,400.23
投资活动产生的现金流量净额	-48,336.14	-35,826.74	-28,929.99
筹资活动产生的现金流量净额	42,049.72	12,230.12	-365.65
现金及现金等价物净增加额	2,681.78	-15,305.62	-24,895.41

2016年度、2017年度和2018度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为4,400.23万元、8,291.01万元和8,968.20万元。2017年度公司经营活动产生的现金流量净额较2016年增加3,890.78万元，主要由于发行人支付其他与经营活动有关的现金较上年同期减少导致经营活动现金流出减少所致。2018年度公司经营活动产生的现金流量净额较2017年增加677.19万元，主要由于发行人支付其他与经营活动有关的现金较上年同期减少导致经营活动现金流出减少所致。

2016年度、2017年度和2018年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-28,929.99万元、-35,826.74万元和-48,336.14万元。2017年度公司投资活动产生的现金流量较2016年净流出6,896.75万元，2018年度公司投资活动产生的现金流量较2017年净流出

12,509.40 万元，上述变化主要由于发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金增加以及支付其他与投资活动有关的现金增加导致投资活动现金流出较多所致。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-365.65 万元、12,230.12 万元和 42,049.72 万元。2017 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2016 年度增加 12,595.77 万元，主要由于发行人当年取得借款收到的现金较上年同期增加导致筹资活动现金流入较多。2018 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年度增加 29,819.60 万元，主要由于发行人收到其他与筹资活动有关的现金较上年同期增加使筹资活动现金流入较多所致。总体而言，发行人整体筹资能力较强，筹资活动现金流量维持合理水平，较强的筹资能力有助于发行人业务的持续发展。

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

三、发行人有息负债情况

（一）有息负债明细

表 10-41 截至 2018 年末发行人有息负债情况明细

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	年利率	期限	担保方式
1	成都农商行达州分行	贷款	2,500.00	7.1250	2016.7.12-2020.7.19	质押
2	成都农商行达州分行	贷款	96,725.00	基准上浮 22%	2017.9.19-2024.9.18	第三方担保
3	工商银行达州市分行	贷款	89,250.00	基准上浮 10%	2016.7.7-2026.7.7	抵押
4	国开发展基金有限公司	贷款	10,000.00	1.2000	2015.12.30-2025.12.30	第三方担保
5	国开发展基金有限	贷款	12,350.00	1.2000	2015.9.28-	信用

序号	债权人	债务类型	债务规模	年利率	期限	担保方式
	公司				2030.9.28	
6	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	9,500.00	1.2000	2015.9.11-2032.9.9	信用
合计	-	-	220,325.00	-	-	-

(二) 债务偿还压力测算

表 10-42 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	34,399	48,108	50,189	52,406	17,532	17,043	16,187
本次债券偿付规模	-	4,200	4,200	16,200	15,360	14,520	13,680
合计	34,399	52,308	54,389	68,606	32,892	31,563	29,867

注：假设本次债券于 2019 年发行，发行规模为 6 亿元，票面利率为 7%。

根据对本次债券存续期内有息负债偿还压力的测算，发行人还款高峰期为 2022 年，当年负债规模共计为 68,606 万元。针对上述资金偿还，发行人已安排了相关偿付措施。主要包括：

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

2、未来的净利润是本次债券按期偿付的基础。发行人最近三年平均净利润为 6,351.80 万元，足以覆盖本次债券一年利息。在本次债券存续期内，随着达州市经济的快速发展，配套基础设施的进一步完善，预期发行人营业收入将继续提高，公司未来的净利润是本次债券按期偿付的基础。

3、募集资金拟投入项目产生的可支配收入是本次债券还本付息的重要来源。本次债券募集资金用于达州市西南职教园区安置房一期工程、西南职业教育园区安置房二期项目和西南职业教育园区安置房

三期项目。通过项目自身经营，项目建成投产后将实现较好的经济效益，预计本项目可实现营业收入合计 78,658.65 万元，总收益为 5,742.96 万元，扣除所得税后项目净收益为 4,307.22 万元。项目良好的经营收益为本次债券还本付息提供了重要的资金来源。

4、发行人较强的融资能力为上述资金的偿付提供了有力支持。发行人拥有良好的信用，与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系，较好地保障了区域建设的资金需求，强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

5、政府的大力支持为本次债券的本息偿付提供了进一步保障。发行人作为达州市重要的综合性投资、建设与经营主体，在长期发展中受到了政府部门的大力支持和帮助。达州市人民政府一方面通过优化发行人业务结构、优质资产注入和项目委托开发等形式，扩大公司业务范围，提升公司业务；另一方面通过财政补贴等多种方式对发行人进行全方位支持。借助强有力的政府背景，公司在充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策等方面具有较明显的优势。

四、发行人对外担保情况

表 10-43 截至 2018 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	保证人	被担保单位	担保金额	担保币种	担保类型
1	本公司	达州市天能投资建设有限责任公司	55,884.15	人民币	抵押

五、发行人资产受限情况

表 10-44 截至 2018 年末发行人资产抵质押及受限情况

单位：万元

序号	资产类别	受限资产	账面价值	受限原因	受限期间
1	土地使用权	达州市国用（2013）第 04844 号	6,819.47	银行贷款抵押担保	2014.5.19-2024.5.19

序号	资产类别	受限资产	账面价值	受限原因	受限期间
2	土地使用权	达州市国用（2013）第 04845 号	39,518.47	银行贷款抵押担保	2014.5.19-2024.5.19
3	土地使用权	达州市国用（2013）第 04846 号	43,833.84	银行贷款抵押担保	2014.5.19-2024.5.19
4	土地使用权	达州市国用（2013）第 04847 号	34,408.67	银行贷款抵押担保	2014.5.19-2024.5.19
5	土地使用权	达州市国用（2014）第 04840 号	2,883.05	抵押担保	抵押合同生效日至股权被回购完毕
合计	-	-	127,463.50	-	-

六、发行人关联关系及其交易

（一）存在控制关系的关联方

表 10-45 发行人出资人

单位：%

股东名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
		持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
达州市国有资产监督管理委员会	控股股东	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

（二）不存在控制关系的关联方

表 10-46 发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
邓华	董事长、总经理及法定代表人
谢盛强	董事、副总经理
徐大文	董事、总经理
周丹	董事
曹永彬	董事
阳竹青	副总经理
张一斌	监事
包纪宁	监事
刘春英	监事
李家伟	监事

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
毛歆媛	监事
四川川环科技股份有限公司	本公司参股企业
达州银行股份有限公司	本公司参股企业
四川达渝高速公路建设开发有限公司	本公司参股企业
四川川投燃气发电有限责任公司	本公司参股企业
四川省渠县华升食品有限公司	本公司参股企业
渠县八仙桥畜牧科技有限责任公司	本公司参股企业
四川航天拓达玄武岩纤维开发有限公司	本公司参股企业
达州市创达路桥建设有限责任公司	本公司参股企业

（三）截至审计报告出具日，发行人不存在其他关联方交易。

七、或有事项

截至审计报告出具日，发行人不存在应披露的或有事项。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

本次债券为发行人首次公开发行债券，发行人不存在其他已发行尚未兑付的信托计划、中期票据或短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债权品种的情况。此外，未发现发行人有代建回购、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本次债券募集资金6亿元人民币，其中1.4亿元用于西南职教园区安置房一期工程、1.25亿元用于西南职业教育园区安置房二期项目和1.35亿元用于西南职业教育园区安置房三期项目，其余2亿元用于补充发行人运营资金，具体情况如下表：

表 12-1 本次债券募集资金使用计划表

单位：万元、%

项目名称	项目总投资	拟使用本次债券资金	债券资金占项目总投资比例
西南职教园区安置房一期工程	20,359.00	14,000.00	68.77
西南职业教育园区安置房二期项目	17,994.00	12,500.00	69.47
西南职业教育园区安置房三期项目	19,800.00	13,500.00	68.18
补充营运资金	-	20,000.00	-
合计	58,153.00	60,000.00	-

注：以上有关数据取自相关部门对上述工程的批复文件

二、项目建设背景和意义

保障性住房建设既是一项安居工程，也是一项民生工程，更是一项创建社会主义和谐社会的基础工程，是实现经济社会协调健康可持续发展的重要保证，也是优化社会结构、构建和谐社会的客观要求。

我国的工业化、城镇化发展将持续相当长一段时间，住房供求关系紧张、房价上涨较快等情况在短期内难以改变，大中城市的大多数新家庭要靠政府的帮助才能实现住有所居。保障性安居工程的建设，政府以土地、税费优惠的形式进行补贴，家庭再承担一部分建设费用，共同解决住房问题。保障性安居工程在改善人民居住水平，促进和谐社会建设方面发挥着日益重要的作用。“十八大”报告明确提出，要

建立市场配置和政府保障相结合的住房制度,加强经济适用房建设和管理,满足困难家庭基本需求。将保障性安居工程与城市更新、产业转型升级更好地结合起来,不仅能有效改善群众居住环境,提升城市品位,还能提升城市服务功能,优化投资环境、拓展城市的发展空间。更重要的是,其真正受益的是生活在此的每一位老百姓。保障性安居工程是实现百姓安居乐业的民生工程,促进了人与社会环境的和谐发展。

作为达州市委、市政府重点推进的 30 个重大项目之一的西南职业教育园区建设项目,是达州建成川渝鄂陕结合部职业教育基础的关键工程,是全市“两化”互动、统筹城乡发展的标志性工程。项目总投资约 30 亿元,占地 5,000 亩,其中 3,000 亩建设职教园区,2,000 亩用于创意产业园区,规划 11 所高、中职院校入园,在校学生规模 4.2 万人;建校舍 73 万平方米及道路管网等配套设施。项目建成后,将有力整合达州及周边职业教育资源,形成高水平教育集聚功能区,成为创新型人才和高科技人才的孵化区,成为西南地区职业教育合作与竞技展示的重要平台。未来,西南职业教育园区将成为以职业技术教育、配套产业为主,集商业服务、医疗卫生、居住于一体的职教产业综合新区。

作为园区配套建设的重点工程项目,安置房的建设关系着西南职业教育园区所在的北外镇韩家坝村、青杠桠村居民的生产生活,更是民生所在。园区内群众安置工作一直以来都受到市委、市政府的高度重视,为了解决当地群众的安置问题,西南职业教育园区共三期安置房工程也是园区建设的首要任务,有利于改善园区内群众居住环境,实现城镇功能向乡村延伸和覆盖,加快城镇化进程。

总体来看,西南职业教育园区是达州市推进教育事业发展的重

举措，是建设区域中心城市的人才支撑，有利于推动达州现代职业教育规模化、集约化发展，更好发挥本地人力资源优势，支撑达州经济社会又好又快发展。为改善园区内居民居住条件，顺利推进园区基础设施建设，安置房建设项目也在达州市委、市政府的科学规划和引导下同步启动。

西南职业教育园区一、二、三期安置房工程的建设，不但使中低收入居民的居住条件得到了改善，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位，促进园区建设发展的进一步加快。此外，安置房项目促进了区域内存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，提升了土地的利用价值，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下良好的基础，对推动地方国民经济与社会的快速发展以及改善民生奠定了良好的基础，进一步加快达州市城乡一体化建设步伐。

三、项目建设必要性

（一）本项目建设是改善居住条件，保障居民安居乐业的需要

随着城市建设步伐的加快，大量改造片区居民的安置问题成为当务之急。住有所居是广大居民的基本需求，安居乐业是和谐稳定的重要基础。本项目的实施建设改变原有居民分散居住、大量占用土地、公共基础配套设施薄弱、居住环境和安全不容乐观的现状。作为改善民生的重要工程之一，事关群众切身利益以及社会和谐稳定。在项目的实施过程中，始终以当地居民是否满意为最终衡量标准，统筹考虑民生问题，确保当地居民安居乐业有保障。项目建设在规划设计、安置补偿、户型选择等重要环节，广泛征求各方意见，针对不同的人群、不同的利益诉求，采取不同的方式，切实把工程建成优质工程、精品工程、放心工程，确保群众住上放心房、满意房。

本项目的建设，能盘活存量土地，进一步优化土地利用结构和布局，提高土地资源的集约利用率。把当地居民统一安置到安置小区，一方面能提高当地居民的生活质量，另一方面还能遏制当地居民违规建房，最终合理配制土地资源，为达州市的快速发展提供空间载体。

（二）本项目是加快和保障西南职教园区建设的需要

西南职教园区位于达州市北外镇韩家坝，是达州建成川渝鄂陕结合部职业教育基础的关键工程，是全市“两化”互动、统筹城乡发展的标志性工程。安置房项目的建设有利于加快西南职教园区的建设，改善城乡结合部的面貌，促进城乡统筹、协调发展和达州市经济社会的跨越式发展，尽快形成一个经济繁荣、道路畅通的良好城市格局和发展空间态势。

本项目的实施建设将对西南职教园区当地居民进行集中安置，解决当地居民的养老保险、失业保险、医疗保险等生活保障问题，改善当地居民生产生活条件，对西南职教园区的建设提供有利的保障。

（三）本项目是协调城乡统筹发展，加快城镇化进程的需要

城镇化进程是随着生产力的发展进而促进城乡居民生产方式、生活方式和居住方式变化的过程，是城乡人口、技术、资本、资源等要素相互融合，相互协调的发展过程。城乡一体化就是要将工业与农业、城市与乡村、城镇居民与乡村居民作为一个整体，统筹规划、综合研究，通过体制改革和政策调整，促进城乡在规划建设、产业发展、市场信息、政策措施、生态环境保护、社会事业发展等方面的一体化，改变长期形成的城乡二元经济结构，实现城乡在政策上的平等、产业发展上的互补、国民待遇上的一致。

本项目的实施，有利于促使改造区域居民向城镇和新型社区集中，聚集人气和创造商机，促进当地富余劳动力向二、三产业转移，为土

地规模经营创造条件；通过土地向适度规模集中经营，进一步转变农业生产方式，推动城镇化进程。

（四）着力扩大内需，拉动经济增长的需要

当前宏观经济正处于筑底反弹的大环境下，房地产投资是固定资产投资的重要组成部分，安置房作为房地产开发的重要内容，具有投资规模大、拉动力强的特点。因此，安置房不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，同时也是拉动经济增长的有效途径。

本项目建设将对区域经济带来较大的积极影响，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等行业消费增长；同时，充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，是扩大居民消费最有效的途径。因此，本项目的建设将促进经济发展与改善民生的有机结合，将有力的推动达州市的经济增长。

（五）本项目是加快达州市建设的需要

项目实施后显著的生态效益、社会效益、环境效益以及一定的经济效益使本项目的建设尤显迫切。本项目建设加快了达州市统筹城乡工作进程，改善了被征地居民的居住环境和居住条件，节约利用了土地，完善了公共服务功能，贯彻了党中央关于全面推进统筹城乡发展的精神。

本项目的实施，可以有效改善中低收入居民生产生活条件。通过促进当地经济的发展不但为达州市增加了政府的税收财政收入，同时还改变了部分区域脏乱差的环境状况,改善了达州投资环境,为达州的发展打下坚实的基础。

四、募集资金投资项目情况介绍

根据达州市住房和城乡建设局出具的《达州市住房和城乡建设局关于达州市西南职教园区安置房工程项目的情况说明》（达市住建

〔2017〕76号），西南职教园区安置房工程项目已被纳入达州市城镇保障性安居工程计划之内，项目分为三期建设。其中西南职教园区安置房一期工程项目已被纳入达州市 2015 年城镇保障性安居工程计划。西南职教园区安置房二期工程项目已被纳入达州市 2016 年城镇保障性安居工程计划。西南职教园区安置房三期工程项目已被纳入达州市 2017 年城镇保障性安居工程计划。上述项目拆迁补偿安置按照相关法规政策有序进行，不存在强拆强建的行为。

（一）西南职教园区安置房一期工程

1、项目概况

西南职教园区安置房一期工程（以下简称“安置房一期项目”）选址于达州市通川区北外镇瓦厂坡，主要建设安置房，配套建设包括绿化、给排水、道路等附属工程在内的配套设施。安置房一期项目占地面积 59,130 m²（约 88.65 亩），总建筑面积 77,912 m²，其中安置房面积 74,864 m²，其余社区服务、管理等公共建筑面积 3,048 m²。

安置房一期项目共建设 6 层住宅楼 46 栋，4 层综合楼 1 栋。建设安置房合计 738 套，平均户型面积为 93.22 m²，其中，70-100 m² 户型合计 600 套，占比 81.30%；100 m² 以上户型 138 套，占比 18.70%。此外，利用空地设置停车位 86 个。

表 12-2 西南职教园区安置房一期户型情况表

序号	户型面积（m ² ）	户数（套）	占比
1	76.56	48	5.3%
2	91.37	396	52.60%
3	93.74	156	21.3%
4	101.19	90	13.20%
5	108.53	48	7.60%
合计	-	738	100.00%

安置房一期项目总投资约 20,359.00 万元，其中建筑安装工程费

16,746.67 万元、工程建设其它费用 1,500.00 万元、基本预备费 912.33 万元以及建设期利息 1,200.00 万元,拟用本次债券募集资金 14,000.00 万元,剩余建设资金由发行人自筹。安置房一期项目投资建设主体为发行人自身,建设周期共计 36 个月。

2、项目审批、核准或备案情况

安置房一期项目已经有关部门批复同意实施,具体批复情况如下:

表12-3 西南职教园区安置房一期工程批复文件

序号	批准文件名称	批准文件文号	批准部门	批准时间
1	《建设项目选址意见书》	选字第 (2012) 41 号	达州市住房和城乡建设局	2012 年 11 月 29 日
2	《达州市环境保护局关于西南职教园区安置房(一期工程)建设项目环境影响报告表的批复意见》	达市环审 〔2013〕 11 号	达州市环境保护局	2013 年 5 月 17 日
3	《达州市国土资源局关于西南职教园区安置房一期工程项目建设用地预审意见》	达市国土资函 〔2013〕 74 号	达州市国土资源局	2013 年 3 月 14 日
4	《固定资产投资项目节能登记表》	-	达州市发展和改革委员会	2013 年 5 月 30 日
5	《达州市发展和改革委员会关于西南职教园区安置房一期工程可行性研究报告的批复》	达市发改审 〔2013〕 95 号	达州市发展和改革委员会	2013 年 6 月 13 日
6	《达州市发展和改革委员会关于同意西南职教园区安置房一期工程项目建设主体变更的通知》	达市发改函 〔2014〕 189 号	达州市发展和改革委员会	2014 年 4 月 12 日
7	《达州市发展和改革委员会关于西南职教园区安置房一期工程内容变更的通知》	达市发改函 〔2015〕 316 号	达州市发展和改革委员会	2015 年 7 月 16 日

3、项目经济效益分析

安置房一期项目建设通过对西南职教园区内搬迁居民进行集中统一安置,解决园区内存在的用地粗放、布局零乱、容积率低的突出

问题，科学合理规划原有土地用途。考虑到安置房一期项目是具有保障性质的安居工程，项目建成后将以低于市场商品房的价格面向定向销售给西南职业教育园区及周围片区居民。综合考虑同地段同类型商品住房平均价格、本项目建设投资成本及保障性住房性质等因素，同时考虑通货膨胀和市场供需因素，项目建成后按照均价 3,400 元/平方米进行销售。

表 12-4 周边普通商品房项目销售价格一览表

序号	住宅小区名称	类型	距离 (m)	销售均价 (元/m ²)
1	宏义·江湾城	普通住宅,别墅	2,900	6,000
2	天泰·凤翎锦绣	普通住宅	4,090	5,100
3	悦城逸景	普通住宅	4,100	5,100
4	达州滨江明珠	普通住宅	5,260	5,900
5	康力首座	普通住宅	5,790	5,350
6	世纪苑 II 期	普通住宅	5,990	5,200
7	香榭国际	普通住宅	6,620	4,888
8	云山喜景	普通住宅	6,930	4,700
9	金利多·青华园	普通住宅	7,210	5,300
10	西城名苑	普通住宅	7,570	5,000
11	滨江.山语城	普通住宅	7,650	5,000
12	通锦·国际广场	普通住宅,商住	7,800	5,288
13	万豪一品	普通住宅、写字楼	8,100	5,500
14	朝阳名宅	普通住宅,商住	8,500	5,000
15	时尚家苑	普通住宅	9,000	5,500

安置房一期项目建成后，所建安置房全部用于定向销售给西南职业教育园区及周围片区居民。项目中可用于销售的安置房面积为 74,864 平方米，项目建成后 3 年内销售完毕，分别按照 35.00%、35.00%、30.00%比例进行销售。在项目运营期间，安置房面积销售价格以 3,400 元/平方米为基准，预计销售总收入为 25,453.76 万元，扣除经营成本

763.61 万元，营业税金及附加 1,399.96 万元，项目的净收益为 23,290.19 万元，预计足以覆盖项目总投资。

表 12-5 安置房一期项目收益明细

单位：万元

项目	计算期					
	建设期		运营期			
	1	2	3	4	5	小计
住宅销售收入	-	-	8,908.82	8,908.82	7,636.13	25,453.76
销售面积 (m ²)	-	-	26,202.40	26,202.40	22,459.20	74,864.00
销售价格 (元)	-	-	3,400.00	3,400.00	3,400.00	-
收入小计	-	-	8,908.82	8,908.82	7,636.13	25,453.76
经营成本	-	-	267.26	267.26	229.08	763.61
营业税金及附加	-	-	489.98	489.98	419.99	1,399.96
净收益	-	-	8,151.57	8,151.57	6,987.06	23,290.19

经测算，安置房一期项目全部投资内部收益率所得税前为 4.66%，所得税后内部收益率为 3.58%，本项目所得税前财务净现值为 929.83 万元，所得税后财务净现值为 316.12 万元；本项目所得税前投资回收期为 5.58 年，所得税后投资回收期为 5.65 年。总体来看，安置房一期项目具有一定的盈利能力，结合本项目安居保障性质来看，符合同类项目收益预期，因此该项目的建设是可行的。

4、项目实施情况

安置房一期项目于 2015 年初开工，目前正在建设中，住宅楼主体工程已基本建成，正在建筑室内外安装工程。截至 2019 年 8 月末，项目累计完成投资 1.98 亿元，投资进度约为 97.47%，预计 2019 年 10 月完工。

（二）西南职业教育园区安置房二期项目

1、项目概况

西南职业教育园区安置房二期项目(以下简称“安置房二期项目”)选址于达州市通川区北外镇瓦厂坡，主要建设安置房、绿化等配套设

施。规划占地面积 41,504.44 m²（约 62.26 亩），总建筑面积 66,210.30 m²，其中住宅建筑面积 52,413.74 m²，配套建筑面积 5,560.16 m²，地下车库建筑面积 8,236.4 m²（停车位 259 个）。

安置房二期项目共建设 17 层高层住宅 4 栋，3 层综合楼 1 栋。建设安置房 537 套，平均户型面积为 82.41 m²，其中，70 m²以下户型 66 套，占比 9.70%；70-90 m²户型合计 268 套，占比 49.91%；90 m²以上户型 203 套，占比 37.80%。

表 12-6 西南职业教育园区安置房二期户型情况表

序号	户型面积（m ² ）	户数（套）	占比
1	65.22	66	9.70%
2	71.83	66	10.70%
3	77.94	136	24.00%
4	86.00	66	12.80%
5	91.77	68	14.10%
6	92.17	34	7.10%
7	92.56	67	14.00%
8	98.63	34	7.60%
合计	-	537	100.00%

安置房二期项目总投资约 17,994.00 万元，其中建筑安装工程费 14,670.00 万元、工程建设其它费用 1,250.00 万元、基本预备费 574.00 万元以及建设期利息 1,500.00 万元，拟用本次债券募集资金 12,500.00 万元，剩余建设资金由公司自筹。安置房二期项目投资建设主体为发行人自身，建设周期共计 24 个月。

2、项目审批、核准或备案情况

该项目已经有关部门批复同意实施，具体批复情况如下：

表12-7 西南职业教育园区安置房二期项目批复文件

序号	批准文件名称	批准文件文号	批准部门	批准时间
1	《建设项目选址意见书》	选字第(2013)42号	达州市住房和城乡建设局	2013年12月31日
2	《建设项目环境影响登记表》	达市环登(2015)01号	达州市环境保护局	2015年1月8日
3	《固定资产投资节能登记表》	达市发改节能登记〔2015〕4号	达州市发展和改革委员会	2015年1月15日
4	《达州市发展和改革委员会关于西南职业教育园区安置房二期项目可行性研究报告的批复》	达市发改审〔2015〕28号	达州市发展和改革委员会	2015年3月23日
5	《达州市国土资源局关于西南职教园区安置房二期工程项目建设用地预审的意见》	达市国土资函〔2015〕248号	达州市国土资源局	2015年6月25日

3、项目经济效益分析

安置房二期项目建设通过对西南职教园区内搬迁居民进行集中统一安置,解决园区内存在的用地粗放、布局零乱、容积率低突出问题,科学合理规划原有土地用途。考虑到安置房二期项目是具有保障性质的安居工程,项目建成后将以低于市场商品房的价格定向销售给西南职业教育园区及周围片区居民。综合考虑同地段同类型商品房平均价格、本项目建设投资成本及保障性住房性质等因素,同时考虑通货膨胀和市场供需因素,项目建成后按照均价 3,600 元/平方米进行销售。

表 12-8 周边普通商品房项目销售价格一览表

序号	住宅小区名称	类型	距离(m)	销售均价(元/m ²)
1	宏义·江湾城	普通住宅,别墅	2,900	6,000
2	天泰·凤翎锦绣	普通住宅	4,090	5,100
3	悦城逸景	普通住宅	4,100	5,100
4	达州滨江明珠	普通住宅	5,260	5,900
5	康力首座	普通住宅	5,790	5,350
6	世纪苑 II 期	普通住宅	5,990	5,200
7	香榭国际	普通住宅	6,620	4,888
8	云山喜景	普通住宅	6,930	4,700

序号	住宅小区名称	类型	距离 (m)	销售均价 (元/m ²)
9	金利多·青华园	普通住宅	7,210	5,300
10	西城名苑	普通住宅	7,570	5,000
11	滨江·山语城	普通住宅	7,650	5,000
12	通锦·国际广场	普通住宅,商住	7,800	5,288
13	万豪一品	普通住宅、写字楼	8,100	5,500
14	朝阳名宅	普通住宅,商住	8,500	5,000
15	时尚家苑	普通住宅	9,000	5,500

表 12-9 周边车位销售价格一览表

序号	所在区域	区位性质	售价发布日期	销售价格 (万元/个)
1	巴蜀邑城	县城	2017.5.3	10.80
2	柴市步行街	市中心	2017.5.1	18.50
3	南外二号干道	县城	2017.4.13	9.80
4	大竹	县城	2017.3.29	10.00
5	龙城一号	县城	2017.3.25	13.00
6	金利多锦绣苑	县城	2017.3.20	9.00
7	西外时尚家园	经开区	2017.3.16	12.00
8	国际新城	市区	2017.2.28	12.00
9	御景上城	经开区	2017.2.26	15.00
10	西外附近或朝阳名宅	经开区	2017.2.24	12.50
11	世纪金城	县城	2017.2.23	14.50
12	丽江明珠	市区	2017.1.20	15.80
13	渠县万兴广场万宾苑	县城	2017.1.4	10.00

安置房二期项目建成后,所建安置房及地下车库全部定向销售给西南职业教育园区及周围片区居民。项目中可用于销售的地上建筑面积为 52,413.74 平方米,地下车库面积为 8,236.4 平方米,项目建成后 3 年内销售完毕。

安置房销售方面,分别按照 35.00%、35.00%、30%比例进行销售。在项目运营期间,安置房面积销售价格以 3,600 元/平方米为基准,预计安置房销售总收入为 18,868.95 万元。

在地下停车位销售方面，安置房二期项目可用于销售的地下车位共计 259 个。预计上述地下停车位分别按照 34.75%、34.75%、30.50% 的比例进行销售，3 年内销售完毕。地下停车位销售单价为 7 万元/个，预计本项目地下车位销售总收入为 1,813.00 万元。

综上所述，在销售收入方面，安置房二期项目主要包括出售部分地上建筑及配套地下停车位两部分，预计销售总收入为 20,681.95 万元，扣除相应的营业税金及附加及相应的经营成本合计 1,551.15 万元后，项目的净收益为 19,130.80 万元，预计足以覆盖项目总投资。

表 12-10 安置房二期项目收益明细

单位：万元

项目	计算期					
	建设期		运营期			
	1	2	3	4	5	小计
住宅及配套销售收入	-	-	6,604.13	6,604.13	5,660.68	18,868.95
销售面积 (m ²)	-	-	18,344.81	18,344.81	15,724.12	52,413.74
销售价格 (元)	-	-	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
车位销售收入	-	-	630.00	630.00	553.00	1,813.00
销售个数 (个)	-	-	90.00	90.00	79.00	259.00
销售价格 (元)	-	-	70,000.00	70,000.00	70,000.00	
收入小计	-	-	7,234.13	7,234.13	6,213.68	20,681.95
经营成本	-	-	144.68	144.68	124.27	413.64
营业税金及附加	-	-	397.90	397.90	341.80	1,137.51
净收益	-	-	6,691.55	6,691.55	5,747.61	19,130.80

经测算，安置房二期项目全部投资内部收益率所得税前为 2.54%，所得税后内部收益率为 1.92%；本项目所得税前财务净现值为 225.20 万元，所得税后财务净现值为 178.38 万元；本项目所得税前投资回收期为 4.80 年，所得税后投资回收期为 4.84 年，表明该项目的实施能够较快的回收成本。总体来看，安置房二期项目具有一定的盈利能力，结合本项目安居保障性质来看，符合同类项目收益预期，因此该项目

的建设是可行的。

4、项目实施情况

安置房二期项目于 2016 年中旬开工，目前正在进行住宅主体建设。截至 2019 年 8 月末，项目累计完成投资约 1.52 亿元，投资进度约 84.55%，预计 2020 年初完工。

（三）西南职业教育园区安置房三期项目

1、项目概况

西南职业教育园区安置房三期项目(以下简称“安置房三期项目”)选址于达州市通川区罗江镇石燕村，主要建设安置房、道路、绿化、地下车库及其他配套基础设施。安置房三期项目占地面积 36,100.18 m²(约 54.15 亩),总建筑面积 81,783.98 m²,其中住宅建筑面积 63,028.8 m²,首层架空部分面积 456 m²,配套设施建筑面积 1,351.68 m²,地下车库面积 16,947.5 m²(停车位 387 个)。

安置房三期项目共建设 18 层高层住宅 4 栋,21 层高层住宅 1 栋,3 层综合楼 1 栋。建设安置房 676 套,平均户型面积为 93.23 m²。其中,100 m²以上户型 226 套,占比 33.43%; 80-100 m²户型 296 套,占比 43.79%; 80 m²以下户型 154 套,占比 22.78%。

表 12-11 西南职业教育园区安置房三期户型情况表

序号	户型面积 (m ²)	户数 (套)	占比
1	74.03	70	10.36%
2	77.67	84	12.43%
3	81.09	72	10.65%
4	89.55	70	10.36%
5	89.86	72	10.65%
6	94.07	82	12.13%
7	104.98	82	12.13%
8	113.51	72	10.65%
9	114.35	72	10.65%

序号	户型面积 (m ²)	户数 (套)	占比
合计	-	676	100.00%

安置房三期项目总投资约 19,800.00 万元，其中建筑安装工程费 14,828.95 万元、土石方及附属工程费 1,341.34 万元、工程建设其它费用 1,144.00 万元、基本预备费 865.71 万元以及建设期利息 1,620.00 万元，拟用本次债券募集资金 13,500.00 万元，剩余建设资金由发行人自筹。安置房三期项目投资建设主体为发行人自身，建设周期共计 24 个月。

2、项目审批、核准或备案情况

该项目已经有关部门批复同意实施，具体批复情况如下：

表12-12 西南职业教育园区安置房三期项目批复文件

序号	批准文件名称	批准文件文号	批准部门	批准时间
1	《建设项目选址意见书》	选字第 (2015) 02 号	达州市城乡规划局	2015 年 1 月 15 日
2	《固定资产投资节能登记表》	达市发改节能登记〔2015〕27 号	达州市发展和改革委员会	2015 年 12 月 16 日
3	《建设项目环境影响登记表》	通川环审批登〔2016〕1 号	达州市通川区环境保护局	2016 年 1 月 18 日
4	《达州市发展和改革委员会关于西南职教园区安置房三期项目可行性研究报告的批复》	达市发改审〔2016〕5 号	达州市发展和改革委员会	2016 年 1 月 20 日
5	《达州市国土资源局关于西南职教园区安置房三期工程项目用地预审的意见》	达市国土资函〔2016〕87 号	达州市国土资源局	2016 年 3 月 14 日

3、项目经济效益分析

安置房三期项目建设通过对西南职教园区内搬迁居民进行集中统一安置，解决园区内存在的用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题，科学合理规划原有土地用途。考虑到安置房三期项目是具有保障性质的安居工程，项目建成后将以低于市场商品房的价格定向销售给西南职业教育园区及周围片区居民。综合考虑同地段同类型商品住

房平均价格、本项目建设投资成本及保障性住房性质等因素，同时考虑通货膨胀和市场供需因素，项目建成后按照均价 3,600 元/平方米销售。

表 12-13 周边普通商品房项目销售价格一览表

序号	住宅小区名称	类型	距离 (m)	销售均价 (元 /m ²)
1	宏义·江湾城	普通住宅,别墅	2,900	6,000
2	天泰·凤翎锦绣	普通住宅	4,090	5,100
3	悦城逸景	普通住宅	4,100	5,100
4	达州滨江明珠	普通住宅	5,260	5,900
5	康力首座	普通住宅	5,790	5,350
6	世纪苑 II 期	普通住宅	5,990	5,200
7	香榭国际	普通住宅	6,620	4,888
8	云山喜景	普通住宅	6,930	4,700
9	金利多·青华园	普通住宅	7,210	5,300
10	西城名苑	普通住宅	7,570	5,000
11	滨江·山语城	普通住宅	7,650	5,000
12	通锦·国际广场	普通住宅,商住	7,800	5,288
13	万豪一品	普通住宅、写字楼	8,100	5,500
14	朝阳名宅	普通住宅,商住	8,500	5,000
15	时尚家苑	普通住宅	9,000	5,500

表 12-14 周边车位销售价格一览表

序号	所在区域	区位性质	售价发布日期	销售价格 (万元/个)
1	巴蜀邑城	县城	2017.5.3	10.80
2	柴市步行街	市中心	2017.5.1	18.50
3	南外二号干道	县城	2017.4.13	9.80
4	大竹	县城	2017.3.29	10.00
5	龙城一号	县城	2017.3.25	13.00
6	金利多锦绣苑	县城	2017.3.20	9.00
7	西外时尚家园	经开区	2017.3.16	12.00
8	国际新城	市区	2017.2.28	12.00
9	御景上城	经开区	2017.2.26	15.00

序号	所在区域	区位性质	售价发布日期	销售价格（万元/个）
10	西外附近或朝阳名宅	经开区	2017.2.24	12.50
11	世纪金城	县城	2017.2.23	14.50
12	丽江明珠	市区	2017.1.20	15.80
13	渠县万兴广场万宾苑	县城	2017.1.4	10.00

安置房三期项目建成后，所建安置房及地下车库全部定向销售给西南职业教育园区及周围片区居民。项目中可用于销售的地上建筑面积为 63,028.80 平方米，地下车位 387 个，项目建成后 3 年内销售完毕。

安置房销售方面，按照 35.00%、35.00%、30%比例进行销售。在项目运营期间，安置房面积销售价格以 3,600 元/平方米为基准，预计安置房销售总收入为 22,690.37 万元。

在地下停车位销售方面，安置房三期项目可用于销售的地下车位共计 387 个。预计上述地下停车位分别按照 35.00%、35.00%、30%比例进行销售，3 年内销售完毕。地下停车位销售单价为 7 万元/个，预计安置房三期项目地下车位销售总收入为 2,709.00 万元。

综上所述，在销售收入方面，安置房三期项目主要包括出售部分地上建筑及配套地下停车位两部分，预计销售总收入为 25,399.37 万元。扣除经营成本 761.98 万元，营业税金及附加 1,396.97 万元，项目的净收益为 23,240.42 万元，预计足以覆盖项目总投资。

表 12-15 安置房三期项目收益明细

单位：万元

项目	计算期					
	建设期		运营期			
	1	2	3	4	5	小计
住宅及配套销售收入	-	-	7,941.63	7,941.63	6,807.11	22,690.37
销售面积（m ² ）	-	-	22,060.08	22,060.08	18,908.64	63,028.80
销售价格（元）	-	-	3,600.00	3,600.00	3,600.00	

项目	计算期					
	建设期		运营期			
	1	2	3	4	5	小计
车位销售收入	-	-	945.00	945.00	819.00	2,709.00
销售个数(个)	-	-	135.00	135.00	117.00	387.00
销售价格(元)	-	-	70,000.00	70,000.00	70,000.00	
收入小计	-	-	8,886.63	8,886.63	7,626.11	25,399.37
经营成本	-	-	266.60	266.60	228.78	761.98
营业税金及附加	-	-	488.76	488.76	419.44	1,396.97
净收益	-	-	8,131.27	8,131.27	6,977.89	23,240.42

经测算，安置房三期项目全部投资内部收益率所得税前为 7.43%，所得税后内部收益率为 5.73%，本项目所得税前财务净现值为 952.49 万元，所得税后财务净现值为 278.58 万元；本项目所得税前投资回收期为 4.51 年，所得税后投资回收期为 4.58 年，表明该项目的实施能够较快的回收成本。总体来看，安置房三期项目具有一定的盈利能力，结合本项目安居保障性质来看，符合同类项目收益预期，因此该项目的建设是可行的。

4、项目实施情况

安置房三期项目于 2017 年初开工，目前正在建设中，项目已完成场平、桩基，正在进行主体施工工程。截至 2019 年 8 月末，项目累计完成投资约 0.71 亿元，投资进度约 35.86%，项目预计 2020 年底完工。

五、项目社会效益

本项目建设对于改善人居环境，优化城乡用地布局，集约利用土地，促进区域经济发展，推进西南职业教育园区建设具有积极的意义。

(一) 改善人居环境，提高生活质量

本项目的建成将极大改善当地居民的居住环境，有效解决拆迁居民住房的后顾之忧，让更多的拆迁居民能够享受到国家对于拆迁安置

的保障政策。本项目建成后，政府一方面对当地居民进行集中安置，使他们能够享受到城镇较为完善的科学技术、文化教育、体育卫生、商业服务等；另一方面对当地居民实行社区化的管理，有利于社会治安管理、计划生育管理，便于对当地居民进行文化、科技、法律、技能等宣传培训，提高当地人民的知识文化水平。本项目的建设能够推进当地居民的物质文明、精神文明建设一体化。

（二）增加就业，促进区域经济发展

本项目建成后将大大改善当地居民的住房条件，完善美化周围环境，合理规划土地，提高土地利用率，改善区域投资环境，促进地区经济跨越式发展。本项目的建设一方面让更多当地群众住进新居，为西南职业教育园区发展提供机遇，为当地群众提供了更多就业机会；另一方面本项目的建设将极大改变当地居民的居住习惯，改变居民的消费需求，而因大量入住引致的大量消费需求将刺激周边商业发展，从而改良地区经济结构、重建区域社会关系。两方面因素相互作用将助推当地经济实现持续健康发展和民生不断改善。

（三）保障居民居住条件，推动西南职业教育园区建设

安置房项目建设的目的是为因征地拆迁而丧失土地、房屋的居民提供居住、使用的房屋。该项目的建设关系到西南职业教育园区所在的北外镇韩家坝村、青杠桠村居民的生产生活，只有安置用房及相应的配套设施建成后，居民才有可能实施搬迁，为西南职教园区建设提供合理合法的建设用地。安置房的顺利推进有利于高效的安置拆迁民众，并在一定程度上推动西南职业教育园区的建设，达到深化达州市教育改革、合理调整教育布局的目的，最终实现将达州建成川渝鄂陕结合部职业教育基地的目标，推进达州职业教育规模化、集约化发展，实现由人口大市向人力资源强市的转变，加快建成川渝鄂陕结合部区

域中心城市。

总体而言，西南职教园安置房的建设对区域社会有着巨大而深远的影响。一方面，西南职教园安置房项目对优化房地产市场供应结构，平抑商品房价格，解决部分中低收入家庭和拆迁居民的住房问题具有较好的促进和推动作用，有明显积极的社会影响。另一方面，安置房项目建设对构建和谐社会、稳定社会秩序奠定了良好的基础，同时可增加一定就业机会，社会效益明显。

六、补充运营资金

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

七、发债募集资金的使用及管理

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本次债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理，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）发债募集资金运用管理制度

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

用。

发行人已按《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规的要求和公司章程的规定，结合公司实际情况，在公司内建设了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列财务管理制度和财务组织规范，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息。发行人将在经营过程中严格执行上述规定，并接受政府的监督和管理。

为了确保本次债券募集资金专款专用，发行人聘请成都农村商业银行股份有限公司达州分行为募集资金监管人，开立了募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人与募集资金监管人签订了《2017年达州市国有资产经营管理公司企业债券募集资金专户监管协议》，协议约定由发行人根据项目的建设进度和企业营运的需要提取募集资金。在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

第十三条 偿债保障措施

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

一、偿债计划

（一）本次债券偿债计划概况

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

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人聘请成都农村商业银行股份有限公司达州分行为本次债券偿债资金监管银行，与该行签订了《2017 年达州市国有资产经营管理公司企业债券偿债资金专户监管协议》，并为本次债券在监管银行开设唯一的偿债资金专户。本次债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债资金专户完成，发行人偿债

资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本次债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年至第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的 20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本次债券付息日或兑付日前 10 个工作日提取偿债资金存入偿债账户，切实保障偿债资金按时、足额提取。

（三）债权代理协议及债券持有人会议规则

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本次债券持有人的利益，协助本次债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请开源证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，并与债权代理人签订《2017 年达州市国有资产经营管理有限公司企业债券之债权代理协议》，债权代理人作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。为规范本次债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人和债权代理人制定了《2017 年达州市国有资产经营管理有限公司企业债券债券持有人会议规则》。

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

（四）本次债券偿债计划的人员安排

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

（五）本次债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征和募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供

充分、可靠的资金来源用于本次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本次债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

二、偿债资金来源

发行人偿债资金主要由自身经营收入和募投项目收益两部分构成。发行人将按照本次债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金来源如下：

（一）公司未来的净利润是本次债券按期偿付的基础

2016年度、2017年度及2018年度，公司营业收入分别为37,518.17万元、37,161.15万元和15,473.53万元，公司分别实现利润总额9,729.77万元、7,505.56万元和5,631.47万元，净利润8,700.11万元、6,094.91万元和4,260.37万元，发行人的盈利情况良好。发行人最近三年平均净利润为6,351.80万元，足以覆盖本次债券一年利息。在本次债券存续期内，随着达州市经济的快速发展，配套基础设施的进一步完善，预期发行人营业收入将继续提高，公司未来的净利润是本次债券按期偿付的基础。

（二）募集资金拟投入项目产生的可支配收益是本次债券还本付息的重要来源

本次债券募集资金用于达州市西南职教园区安置房一期工程、西南职业教育园区安置房二期项目和西南职业教育园区安置房三期项目。项目建设内容涉及安置房工程建设，项目估算总投资额58,153.00万元，使用本次债券募集资金40,000.00万元。通过项目自身经营，项目建成投产后将实现较好的经济效益，预计项目可实现营业收入合计71,535.08万元，净收益合计为65,661.41万元。项目良好的经营收益为本次债券还本付息提供了重要的资金来源。

表 13-1 西南职教园区安置房项目收益测算表

单位：万元

项目	安置房一期项目	安置房二期项目	安置房三期项目
住宅销售面积（m ² ）	74,864.00	52,413.74	63,028.80
住宅销售单价（元/m ² ）	3,400.00	3,600.00	3,600.00
车位数量（个）	-	259	387
车位销售单价（元）	-	70,000.00	70,000.00
销售收入（万元）	25,453.76	20,681.95	25,399.37
经营成本（万元）	763.61	413.64	761.98
营业税金（万元）	1,399.96	1,137.51	1,396.97
净收益（万元）	23,290.19	19,130.80	23,240.42
项目总投资（万元）	20,359.00	17,994.00	19,800.00

综上，本次债券募集资金投资项目产生的销售收入可完全覆盖项目总投资，具有良好的经济效益，为本次债券的偿付提供基础。发行人将加强对该项目的内部管理，加快建设进度，降低建设成本，争取提前实现预期收益，为本次债券的偿付提供稳定的收入保证。此外，以上项目建成后可以有效改善区域内的生活和投资环境，促进当地经济的发展，增加财政收入，进一步提升债券偿付保障力度。

（三）发行人较强的融资能力为本次债券的偿还提供了有力的支持

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，已与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2019 年 8 月末，发行人共获得银行授信 27.21 亿元，其中已使用 21.88 亿元，剩余未使用额度 5.33 亿元。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司完全可以凭借自身良好的资信状况，以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金，因此发行人较强的融资能力是本次债券按期偿付的坚强后盾。

(四)政府的大力支持为本次债券的本息偿付提供了进一步保障

发行人作为达州市重要的综合性投资、建设与经营主体，在长期发展中受到了政府部门的大力支持和帮助。达州市人民政府一方面通过优化发行人业务结构、优质资产注入和项目委托开发等形式，扩大公司业务范围，提升公司业务；另一方面通过财政补贴等多种方式对发行人进行全方位支持，。财政资金在一定程度上提升了公司的盈利水平。借助强有力的政府背景，公司在充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策等方面具有较明显的优势。

综上所述，发行人具有雄厚的经济实力，项目具有一定的收益性，并得到了政府的大力支持。发行人还制定了具体可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本次债券本息的及时足额偿付提供了保障，能够最大限度地保护本次债券持有人利益。

三、增信措施

本次债券由天府（四川）信用增进股份有限公司（以下简称“天府信用增进”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(一) 担保人基本情况

名称：天府（四川）信用增进股份有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道177号1栋2单元9层911号

法定代表人：蒋刚

注册资本：400,000人民币

成立日期：2017年8月28日

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；经济信息咨询；会议服务。（不得从事非

法集资、吸收公众资金等金融活动)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

天府信用增进为经四川省政府国有资产监督管理委员会(川国资改革[2017]39号)文件批准,以发起设立方式组建的股份有限公司。截至2018年末,天府信用增进公司注册资本为40亿元人民币,股东以四川省国有企业为主,包括四川发展(控股)有限责任公司、四川省铁路产业投资集团有限责任公司、四川金融控股集团有限公司、四川交投产融控股有限公司、中银投资资产管理有限公司、成都高新投资集团有限公司、成都双流兴城建设投资有限公司、成都金融控股集团有限公司、成都工投资产经营有限公司,实际控制人为四川省人民政府。

天府信用增进成立后,立足基础类信用增进、直接投资、集优信用增进、可选择信用增进合约和加强型增信等业务形式在四川省内开展业务。截至2018年末,天府信用已出具增信函项目24笔,金额合计为159.00亿元(含2笔信用风险缓释凭证),其中已发行项目15个,金额合计为91.70亿元。

(二) 担保人财务情况

根据信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所出具的XYZH/2019CDA20262号审计报告,截至2018年12月31日,天府信用增进总资产为425,704.30万元,总负债为4,346.07万元,净资产为421,358.23万元。2018年度,天府信用增进实现营业总收入27,925.91万元,净利润19,280.91万元。

(三) 担保人资信情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,天府(四川)信用增进股份有限公司的主体评级信用等级为AAA,评级展望为稳定。

（四）担保人累计担保余额

截至2018年12月末，天府信用增进担保责任余额为73.44亿元，融资性担保放大倍数1.74倍。

（五）担保函主要内容

担保人为本次债券向债券持有人出具了天府信用函【2019】030号信用增信函，该信用增进函的主要内容包括：

（1）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为柒年期企业债券，发行面额不超过人民币陆亿元。

（2）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（3）保证责任的承担

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

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

（4）保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（5）保证的期间

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

除保证责任。

（6）财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

（7）债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

（8）主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

（9）加速到期

在该保证合同项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停业停产等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

（六）担保人与发行人、债权代理人 and 债券持有人的权利义务关系

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

本次债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任

任时，应向担保人提供证明其持有本次债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本次债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

（七）担保协议及程序的合法性

发行人律师四川远创律师事务所认为，天府信用增进具有为发行债券提供担保的资质，其出具的信用增进函内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围，担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《中华人民共和国担保法》的规定，其出具的信用增进函合法有效。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，可以保证本次债券本息的按时足额偿还。

第十四条 投资者保护条款

为了保护 2019 年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券持有人（以下简称“债券持有人”）的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定制订本债券持有人会议规则。

债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

一、债券持有人的权利与义务

（一）债券持有人有权按照约定期限取得本次债券的利息、收回本金。

（二）债券持有人对影响本次债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与公司的经营管理。

（三）债券持有人对公司的经营状况不承担责任。

（四）债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。

（五）债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督公司和债权代理人的有关行为。

（六）债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

（七）债券持有人有权监督债权代理人并有权按照本协议第六条规定的程序更换不合格的债权代理人。

（八）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。

（九）债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

（十）债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响公司的经营活动。

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

二、召开持有人会议规则的条件

（一）拟变更募集说明书的约定；

（二）变更或解聘债权代理人；

（三）当发生《债权代理协议》第七条约定之违约事件的情形；

（四）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；

（五）达到《募集说明书》或《国有土地使用权抵押协议》中约定的抵押资产变化条件的；

（六）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；

（七）抵押资产发生灭失的；抵押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押的；对抵押资产价值发生重大不利影响的其他情形；

（八）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

三、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议

（一）发行人提议；

（二）单独或合并持有本次债券 10% 以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；

（三）债权代理人提议；

（四）法律、法规规定的其他机构或人士。

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

四、债券持有人会议召开的程序

债券持有人会议由发行人或本次债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独持有 20% 以上面值的本次债券持有人及合并持有 20% 以上面值的本次债券持有人有权召集并主持。

第十五条 风险与对策

一、与本次债券相关的风险与对策

（一）利率风险

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

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

（二）偿债保障措施相关的风险

在本次债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本次债券到期时的按时偿付造成一定的影响。

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

此外，如果发行人在偿还本息时出现临时流动性不足的情况，公司仍可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构良好的合作关系，采取流动性支持贷款的方式来解决暂时的偿付困难。

（三）流动性风险

由于本次债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人

无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本次债券发行结束后1个月内，发行人将就本次债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请，为投资者拓宽债券转让的渠道。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所减小。

（四）募投项目投资风险

发行人对本次债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但是由于项目总体投资规模较大、周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算。同时其他不可抗力等因素也可能影响到项目的建设及日后正常运营。

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

（五）违规使用债券资金的风险

本次债券募集资金60,000万元人民币，其中14,000万元用于西南职教园区安置房一期工程、12,500.00万元用于西南职业教育园区安置

房二期项目和13,500.00万元用于西南职业教育园区安置房三期项目，其余20,000.00元用于补充发行人运营资金。发行人可能违规使用本次债券的募集资金，从而对本次债券还本付息产生影响。

对策：发行人聘请成都农村商业银行股份有限公司达州分行作为募集资金监管人，开立了募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人与募集资金监管人签订了《2017年达州市国有资产经营管理有限公司企业债券募集资金专户监管协议》，协议约定由发行人根据项目的建设进度和企业营运的需要提取募集资金。

（六）投资估算风险

对项目进行投资估算时，由于存在较多不确定性，这种估算不可避免地会存在偏差，如项目总投资估算中是对安置房小区进行整体估算，但是在实际实施过程中可能由于被拆迁户数以及新建安置小区面积的变化，可能导致实际费用也随之发生改变。同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能会对估算投资产生影响，最终可能影响公司在本项目的收入和盈利能力。

对策：在进行投资估算时，发行人将适当考虑计入一定比例的不可预见费，预算各项资金的到位额也留有一定余地，在实施过程中，应定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算进行调整，同时调整融资策略。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）发行人经营风险

发行人作为达州市重要的综合性投资、建设与经营主体，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。此外，基础设

施建设项目开发依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的基础设施建设、土地开发整理等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人今后将进一步加强与达州市人民政府的沟通、协商，争取在政府的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高发行人整体运营能力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全的公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。从长远来看，随着达州市基础设施建设的不断推进和拓展，政府对公司的支持将进一步强化。

（二）政策风险

发行人目前主要从事基础设施建设、工程管理和安置房建设等业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对可能出现的产业政策风险，发行人将跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。同时，发行人将进一步加强现金流的管理，结合现金流现状，合理开展业务，防止盲目扩张，提高资金利用效率，以避免出现资金周转困难的局面。

（三）经济周期风险

发行人从事的基础设施建设、土地整理与开发业务的盈利能力与经济周期变化密切相关。如果出现宏观经济增速放缓、停止或者衰退，将有可能导致基础设施建设缩小规模，土地整理与开发业务盈利降低，

可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本次债券的兑付。

对策：发行人从事的基础设施建设中，以道路整治项目为主，此类项目具有较强的抗周期性的特点。此外，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。随着中国国民经济的快速增长和达州市经济发展水平的提高，发行人所在区域对基础设施的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

（四）对外担保风险

截至2018年末，发行人对外担保余额为55,884.15万元，占净资产比例为15.92%，对外担保数额较大，且集中度较高，均为对于达州市天能投资建设有限责任公司的担保，面临一定的或有负债风险。

对策：发行人对外担保主要系对达州市天能投资建设有限责任公司提供担保所形成，其中达州市天能投资建设有限责任公司受市政府委托，负责达州市天然气能源化工产业区的基础设施、重点工程项目、公用工程及其他城市基础设施项目的建设、管理和融资工作。目前该公司经营状况良好，发行人提供担保的贷款资金主要用于政府批准的项目建设。公司在提供担保时已对担保风险进行了充分论证和制定了可行的风险防范措施，同时，公司已制定了严格的对外担保审批程序控制对外担保规模。未来，发行人将不断完善内部控制制度，最大限度将对外担保可能产生的风险控制在公司可控的范围内。

（五）未来资金支出压力较大风险

发行人作为达州市重要的基础设施建设主体。由于公司部分项目

建设周期较长，投资资金需求较大，且近几年公司正处于项目建设高峰期，在建项目和拟建项目增大了公司的投资支出。随着公司投资项目建设的不断推进，公司将面临持续性的资金需求，这将对公司的对外融资能力以及内部资金运用管理能力提出更高要求，公司面临着资本支出压力较大的风险。

对策：发行人作为达州市重要的综合性投资、建设与经营主体，近年来根据与市政府签订的委托代建协议，按照工程完工进度收取建设款项。此外，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，已与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。同时，发行人在长期发展中受到了政府部门的大力支持和帮助。财政资金在一定程度上提升了公司的盈利水平。借助强有力的政府背景，公司在充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策等方面具有较明显的优势。未来，发行人将进一步拓宽公司的融资渠道，有利于公司缓解未来资本支出压力较大的风险。

（六）补缴土地出让金风险

发行人注入土地资产均严格执行《土地管理办法》经过法定的划拨程序，发行人严格按照相关部门的批准，依法用于指定用途。截至2018年末，发行人持有土地中其中44宗暂未缴纳出让金，存在补缴土地出让金的风险。

对策：发行人的主要土地位于达州市西南职业教育园区规划范围内，未来发行人会结合园区内的发展需求以及自身的发展规划对持有的土地进行开发建设。随着公司土地规划的明确，发行人将会按照实际情况补缴土地出让金。从发行人目前的资产现状来看，在扣除上述土地出让金之后，发行人的净资产仍满足发债要求。未来发行人将严格按照相关部门的批准，进一步完善落实土地出让金缴纳流程。

第十六条 信用评级

一、评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

二、评级结论

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AAA，表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，本次债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。中诚信国际信用评级有限责任公司对公司的评级展望为稳定。

三、评级报告摘要及跟踪评级安排

（一）评级报告摘要

中诚信国际评定达州市国有资产经营管理有限公司（以下简称“达州国资”或“公司”）的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2019年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券”的信用等级为AAA。

中诚信国际肯定了达州市良好的发展环境、公司地位重要且持续获得股东支持等因素对公司发展的积极作用。同时，中诚信国际也关注到公司资产负债率持续上升、公司收入大幅下降且来源单一及资本支出压力较大等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

此外，中诚信国际还充分考虑了天府（四川）信用增进股份有限公司（以下简称“天府信用增进公司”）提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本期债券本息偿还的保障作用。

1、主要优势

（1）良好的外部环境。2016~2018年，达州市分别实现地区生产总值（GDP）1,447.08亿元、1,583.94亿元和1,690.17亿元，同比增长分

别为7.5%、8.2%和8.3%，稳步增长的区域经济实力为公司发展提供良好的外部环境。

(2) 公司地位重要且持续获得股东支持。公司作为达州市重要的城市基础设施投资建设主体之一，在资产注入和政府补助等方面获得的支持力度较大。

(3) 有效的偿债保障措施。天府信用增进公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，对本期债券还本付息起到了极强的保障作用。

2、主要关注

(1) 公司资产负债率持续上升。2016~2018年，公司资产负债率分别为36.19%、45.82%和51.77%，公司资产负债率逐年上升。

(2) 公司收入大幅下降且来源单一。2018年，公司营业总收入大幅下降，且委托代建收入是公司的主要收入来源，2016~2018年，委托代建收入占公司营业总收入的比重均超过80%。

(3) 资本支出压力较大。截至2018年末，公司在建项目尚需投资17.34亿元，拟建项目计划投资规模为8.75亿元，公司存在一定的资本支出压力，且在建项目主要为自营项目，需持续关注自营项目的未来收益和资金平衡情况。

(二) 跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际信用评级有限责任公司将在达州市国有资产经营管理有限公司2019年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券的存续期内对本期企业债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期企业债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际信用评级有限责任公司

将密切关注发行主体公布季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际信用评级有限责任公司，并提供相关资料，中诚信国际信用评级有限责任公司将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并中诚信国际公司网站对外公布。

第十七条 法律意见

本次债券的发行人律师四川远创律师事务所出具法律意见书。四川远创律师事务所认为：

（一）发行人已就本次债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，已获得必需的批准和授权。

（二）发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的国有独资企业，截至法律意见书出具之日，不存在根据法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定应予终止的情形；发行人依法具备本次发行的主体资格。

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

（四）截至法律意见书出具之日，发行人不存在持续经营的法律障碍，能够独立运营。

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

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

（七）发行人已聘请具有公司债券承销资格的证券经营机构承销本次债券。

（八）发行人本次发行募集资金拟投资的项目已经取得了相关政府部门的批准，发行人本次发行募集资金拟投资的项目符合国家产业政策和行业发展规划；本次债券募集资金用途符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（九）发行人最近三年不存在违法和重大违规行为。

（十）发行人编制的《募集说明书》在重大事项上不存在虚假记载

载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险，引用本法律意见书的内容适当。

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

（十二）本次债券增信机构天府信用增进具有为发行债券提供担保的资质，其出具的信用增进函内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围，担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《中华人民共和国担保法》的规定，其出具的信用增进函合法有效。

（十三）经查验，截至法律意见书出具日，已取得国家发改委对本次债券发行方案的核准。

综上所述，四川远创律师事务所认为，发行人本次发行已具备相关法律、法规及规范性文件规定的申请发行公司债券的主体资格和各项实质条件，且已取得国家发改委对本次债券发行方案的核准；发行人最近三年不存在违法违规行为；《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

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

二、流动性安排

本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- 1、国家有关部门对本次债券发行的批准文件
- 2、《2019年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》
- 3、发行人2016年-2018年经审计的财务报告
- 4、中诚信国际信用评级有限责任公司为本次债券出具的信用评级报告
- 5、四川远创律师事务所为本次债券出具的法律意见书
- 6、《2017年达州市国有资产经营管理有限公司企业债券募集资金专户监管协议》
- 7、《2017年达州市国有资产经营管理有限公司企业债券偿债资金专户监管协议》
- 8、《2017年达州市国有资产经营管理有限公司企业债券之债权代理协议》附《债券持有人会议规则》

二、查询地址

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

国家发展和改革委员会: www.sdpc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司: www.chinabond.com.cn

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

1、发行人:达州市国有资产经营管理有限公司

联系人:邓怡天

联系地址：四川省达州市达川区三里坪街道办事处通达东路 200 号

联系电话：0818-2675073

传真：0818-2675072

邮政编码：635000

2、主承销商：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系人：张茜、石丝丝

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮政编码：710065

**附表一：2019 年达州市国有资产经营管理有限公司公司债券发行网
点表**

序号	承销团成员	地位	网点地址	联系人	联系电话
1	开源证券股份有限公司 ▲	主承销商	北京市西城区西 外大街 18 号金茂 大厦 C2 座 9 层	唱英霞	010-58549991
2	财富证券有限 责任公司	分销商	长沙市芙蓉中路 二段 80 号顺天国 际财富中心 26 层	汤沛	0731-88954704

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

附表二：2016年末至2018年末发行人经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	246,244,844.28	219,427,066.49	372,483,229.83
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	840,332,987.45	839,327,934.91	632,000,222.13
其中：应收票据	-	-	-
应收账款	840,332,987.45	839,327,934.91	632,000,222.13
预付款项	-	-	-
其他应收款	580,768,469.83	1,023,879,812.67	552,617,292.28
其中：应收利息	11,280,517.97	6,930,517.97	3,393,000.01
应收股利	-	639,769.00	639,769.00
存货	3,560,912,810.84	2,612,921,998.85	2,532,794,323.94
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	165,336,372.24	259,510,313.88	249,346,275.00
流动资产合计	5,393,595,484.64	4,955,067,126.80	4,339,241,343.18
非流动资产：			
可供出售金融资产	226,061,855.54	186,342,943.37	206,759,468.95
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	14,860,899.89	3,000,000.00	
投资性房地产	56,286,888.63	57,970,728.88	59,654,569.13
固定资产	440,279.73	512,682.90	510,432.20
在建工程	1,573,561,782.18	788,129,704.92	413,219,627.26
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	4,295,495.20	4,393,440.15	4,491,435.10
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	700,000.00	800,000.00	900,000.00

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
递延所得税资产	9,244,050.45	5,872,543.47	2,956,399.79
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	1,885,451,251.62	1,047,022,043.69	688,491,932.43
资产总计	7,279,046,736.26	6,002,089,170.49	5,027,733,275.61

附表二：2016年末至2018年末发行人经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动负债：			
短期借款	10,400,000.00	134,800,000.00	144,150,000.00
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	793,016,980.02	470,127,989.72	449,299,629.23
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	2,072,651.57	1,474,365.04	562,074.86
应交税费	133,255,135.04	105,549,598.56	70,795,735.55
其他应付款	700,089,880.33	298,670,571.24	251,741,721.73
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,638,834,646.96	1,010,622,524.56	916,549,161.37
非流动负债：			
长期借款	2,002,890,000.00	1,615,500,000.00	778,000,000.00
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	121,347,585.90	116,597,585.90	111,847,585.90
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	5,063,771.64	7,634,043.59	13,363,174.99
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	2,129,301,357.54	1,739,731,629.49	903,210,760.89
负债合计	3,768,136,004.50	2,750,354,154.05	1,819,759,922.26
股东权益：			
实收资本	1,000,000,000.00	220,000,000.00	220,000,000.00

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债			
资本公积	1,823,273,565.12	2,378,931,806.25	2,378,931,806.25
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	15,191,314.90	22,902,130.78	40,089,524.96
专项储备	-	-	-
盈余公积	26,456,205.79	22,661,861.34	16,964,552.22
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	256,166,989.67	217,239,218.07	161,987,469.92
归属于母公司股东权益合计	3,121,088,075.48	2,861,735,016.44	2,817,973,353.35
少数股东权益	389,822,656.28	390,000,000.00	390,000,000.00
股东权益合计	3,510,910,731.76	3,251,735,016.44	3,207,973,353.35
负债和股东权益总计	7,279,046,736.26	6,002,089,170.49	5,027,733,275.61

附表三：2016年度至2018年度发行人经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	154,735,347.68	371,611,453.85	375,181,726.47
其中：营业收入	154,735,347.68	371,611,453.85	375,181,726.47
二、营业总成本	149,460,537.91	300,295,807.19	334,524,224.41
其中：营业成本	126,176,538.83	293,335,790.38	319,617,086.19
税金及附加	2,157,334.35	2,158,428.61	2,657,653.03
销售费用	-	-	-
管理费用	7,643,723.70	7,179,982.46	8,006,103.76
财务费用	60,695.12	836,320.14	693,669.51
其中：利息费用	4,750,000.00	4,948,396.15	4,750,000.00
利息收入	4,706,377.85	4,138,994.29	4,073,905.25
资产减值损失	13,422,245.91	-3,214,714.40	3,549,711.92
加：其他收益	50,000,000.00	3,750,000.00	56,000,400.00
投资收益（损失以“-”号填列）	1,154,598.21	-	639,769.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	56,429,407.98	75,065,646.66	97,297,671.06
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	114,696.00	10,000.00	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	56,314,711.98	75,055,646.66	97,297,671.06
减：所得税费用	13,711,039.65	14,106,589.39	10,296,607.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	42,603,672.33	60,949,057.27	87,001,064.02
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	42,603,672.33	60,949,057.27	87,001,064.02
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-177,343.72	-	-

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	42,781,016.05	60,949,057.27	87,001,064.02
六、其他综合收益的税后净额	-7,710,815.88	-17,187,394.18	40,089,524.96
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-7,710,815.88	-17,187,394.18	40,089,524.96
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-7,710,815.88	-17,187,394.18	40,089,524.96
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-7,710,815.88	-17,187,394.18	40,089,524.96
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-
6、其他	-	-	-
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	34,892,856.45	43,761,663.09	127,090,588.98
归属于母公司股东的综合收益总额	35,070,200.17	43,761,663.09	127,090,588.98
归属于少数股东的综合收益总额	-177,343.72	-	-

附表四：2016年度至2018年度发行人经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	495,874,786.10	157,940,626.63	103,100,020.43
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	734,531,336.19	195,343,548.33	719,627,995.29
经营活动现金流入小计	1,230,406,122.29	353,284,174.96	822,728,015.72
购买商品、接受劳务支付的现金	1,040,953,292.84	117,458,984.20	94,769,576.00
支付给职工以及为职工支付的现金	5,098,453.57	5,063,557.48	5,053,109.32
支付的各项税费	348,062.30	483,473.13	418,290.10
支付其他与经营活动有关的现金	94,324,313.40	147,368,037.69	678,484,694.63
经营活动现金流出小计	1,140,724,122.11	270,374,052.50	778,725,670.05
经营活动产生的现金流量净额	89,682,000.18	82,910,122.46	44,002,345.67
二、投资活动产生的现金流量：			-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	1,599,422.50	-	761,638.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	1,599,422.50	-	761,638.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	423,610,847.15	352,767,445.76	230,061,534.26
投资支付的现金	61,350,000.00	5,500,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	60,000,000.00
投资活动现金流出小计	484,960,847.15	358,267,445.76	290,061,534.26
投资活动产生的现金流量净额	-483,361,424.65	-358,267,445.76	-289,299,896.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	390,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	390,000,000.00

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
取得借款收到的现金	504,890,000.00	1,113,800,000.00	596,150,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	224,341,758.87	-	-
筹资活动现金流入小计	729,231,758.87	1,113,800,000.00	986,150,000.00
偿还债务支付的现金	241,900,000.00	355,580,000.00	493,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	66,834,556.61	9,034,269.78	9,851,325.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	626,884,570.26	486,455,185.67
筹资活动现金流出小计	308,734,556.61	991,498,840.04	989,806,511.43
筹资活动产生的现金流量净额	420,497,202.26	122,301,159.96	-3,656,511.43
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	26,817,777.79	-153,056,163.34	-248,954,062.02
加：期初现金及现金等价物余额	219,427,066.49	372,483,229.83	621,437,291.85
六、期末现金及现金等价物余额	246,244,844.28	219,427,066.49	372,483,229.83

附表五：担保人 2018 年经审计的资产负债表

单位：元

项目	2018 年末	2018 年初
资产：		
现金及存放中央银行款项	1,175,022,275.15	2,854,906.08
存放金融机构款项	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
买入返售金融资产	-	-
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	440,091,682.09	-
应收款项类投资	2,635,000,000.00	4,015,000,000.00
应收利息	5,341,433.02	12,487,671.23
应收款项	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	959,653.88	147,548.70
递延所得税资产	-	-
其他资产	627,961.61	370,408.88
资产总计	4,257,043,005.75	4,030,860,534.89
负债：		
短期借款	-	-
金融机构存放款项	-	-
拆入资金	-	-
应付款项	-	240,000.00
卖出回购金融资产款	-	-
应付职工薪酬	7,310,086.59	1,161,128.07
应交税费	34,010,624.67	8,655,536.13
应付利息	-	-
专项准备金	1,936,000.00	-
预计负债	-	-
长期借款	-	-
应付债券及票据	-	-
递延所得税负债	-	-
其他负债	204,020.53	30,652.80

项目	2018 年末	2018 年初
负债合计	43,460,731.79	10,087,317.00
实收资本	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
资本公积	-	-
盈余公积	21,358,227.40	2,077,321.79
一般风险准备	21,270,000.00	-
其他综合收益	-	-
未分配利润	170,954,046.56	18,695,896.10
股东权益合计	4,213,582,273.96	4,020,773,217.89
负债及股东权益总计	4,257,043,005.75	4,030,860,534.89

附表六：担保人 2018 年经审计的利润表

单位：元

项目	本年金额	上年金额
一、营业收入		
应收款项类不良债权资产收入		
主营业务收入	117,590,321.83	
其中：增信业务收入	117,590,321.83	
投资收益	151,381,147.96	32,513,323.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
利息收入	10,193,262.92	1,242,525.46
手续费及佣金收入		
公允价值变动损益		
汇兑损益		
资产处置损益		
其他收益		
其他业务收入	94,339.62	
营业收入合计	279,259,072.33	33,755,849.31
二、营业支出		
减：利息支出		
手续费及佣金支出		
资产减值损失	1,936,000.00	
业务及管理费	17,889,807.69	3,707,548.38
税金及附加	1,905,736.55	2,218,329.42
其他业务成本		
营业支出合计	21,731,544.24	5,925,877.80
三、营业利润	257,527,528.09	27,829,971.51
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额“-”号填列）	257,527,528.09	27,829,971.51
减：所得税费用	64,718,472.02	7,056,753.62
五、净利润	192,809,056.07	20,773,217.89
（一）持续经营净利（净亏损以“-”号填列）	192,809,056.07	20,773,217.89
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		

（一）以后不能分类进损益的其他综合（损失）/收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	192,809,056.07	20,773,217.89

附表七：担保人 2018 年经审计的现金流量表

单位：元

项目	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		
收取利息、手续费及佣金的现金	132,997,361.75	-
拆入资金净增加额	-	-
拆入资金净减少额	-	-
金融机构存放款项净增加额	-	-
买入返售业务资金净减少额	-	-
卖出回购业务资金净增加额	-	-
金融企业取得借款收到的现金	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,408,996.67	1,243,125.46
经营活动现金流入小计	143,406,358.42	1,243,125.46
发放贷款和垫款净增加额		
应收融资租赁款净增加额		
向中央银行借款净减少额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
买卖交易性金融资产净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
金融机构存放款项净减少额		
拆入资金净减少额		
拆出资金净增加额		
支付商业化收购资产的现金		
金融企业偿还借款支付的现金		
支付的各项税费	57,059,493.50	2,450,260.00
支付给职工以及为职工支付的现金	6,727,672.63	310,539.86
支付其他与经营活动有关的现金	5,642,616.78	2,326,451.47
经营活动现金流出小计	69,429,782.91	5,087,251.33
经营活动产生的现金流量净额	73,976,575.51	-3,844,125.87
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	18,580,000,000.00	6,300,000,000.00
取得投资收益收到的现金	140,426,865.35	21,976,452.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	18,757,777.77	-
投资活动现金流入小计	18,739,184,643.12	6,321,976,452.06

投资支付的现金	17,140,091,682.09	10,315,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	902,167.47	277,420.11
支付其他与投资活动有关的现金	500,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	17,640,993,849.56	10,315,277,420.11
投资活动产生的现金流量净额	1,098,190,793.56	-3,993,300,968.05
吸收投资收到的现金		4,000,000,000.00
发行债券收到的现金		
筹资活动现金流入小计		4,000,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		4,000,000,000.00
汇率变动对现金和现金等价物的影响		
现金及现金等价物净增加/减少	1,172,167,369.07	2,854,906.08
年初现金及现金等价物余额	2,854,906.08	
年末现金及现金等价物余额	1,175,022,275.15	2,854,906.08