

2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资  
有限公司社会领域产业专项债券  
募集说明书



主承销商



二〇二〇年十一月

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

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券的发行不涉及新增地方政府债务。

### 二、发行人相关负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商五矿证券有限公司已根据《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及其摘要中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2019 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券持有

人会议规则》、《2019 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议》、《2019 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》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须由投资者自行承担。

投资者在评价本次债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

## 五、其他重大事项或风险提示

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

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

## 六、本次发行方案简介

**(一) 债券名称：**2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券（简称“20 娄海情债”）。

**(二) 发行人：**遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司。

**(三) 发行总额：**本次债券发行总规模为人民币 10 亿元。

**(四) 债券期限及利率：**本次债券 7 年期。本次债券设置提前偿还条款，在债券存续的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。

本次债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率

为发行公告日前 5 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](http://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）。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**(五) 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，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**(六) 债券形式及托管方式：**本次债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管；在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**(七) 还本付息方式：**本次债券每年付息一次，同时设置提前偿还条款，分次还本，在债券存续的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。提前偿还本年度的应付利息随当年应付的本金一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，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）。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

**(八) 发行方式和对象：**本次申报债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记

建档场所和系统，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；通过承销团在银行间市场发行的对象为中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外），在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**(九) 担保方式：**本次债券由遵义市投资（集团）有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

**(十一) 簿记建档日：**本次债券的簿记建档日为 2020 年 11 月 23 日。

**(十二) 发行首日：**本次债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 11 月 24 日。

**(十三) 发行期限：**本次债券的发行期限为 2 个工作日。

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

# 目 录

释义 .....	1
第一条 债券发行依据 .....	4
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	5
第三条 发行概要 .....	11
第四条 认购与托管 .....	15
第五条 债券发行网点 .....	17
第六条 认购人承诺 .....	18
第七条 债券本息兑付办法 .....	20
第八条 发行人基本情况 .....	22
第九条 发行人业务情况 .....	37
第十条 发行人财务情况 .....	60
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	96
第十二条 筹集资金用途 .....	97
第十三条 偿债保障措施 .....	116
第十四条 风险揭示 .....	144
第十五条 信用评级 .....	153
第十六条 投资人保护条款 .....	156
第十七条 法律意见 .....	177
第十八条 其他应说明的事项 .....	179
第十九条 备查文件 .....	180
附表一：2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域	

产业专项债券发行网点表 .....	182
附表二：发行人 2017 年至 2019 年经审计的资产负债表 .....	183
附表三：发行人 2017 年至 2019 年度经审计的利润表 .....	184
附表四：发行人 2017 年至 2019 年度经审计的现金流量表 .....	185
附表五：担保人 2019 年 12 月 31 日经审计的合并资产负债表 .....	186
附表六：担保人 2019 年度经审计的合并利润表 .....	188
附表七：担保人 2019 年度经审计的合并现金流量表 .....	189

## 释义

在本次债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人、本公司或公司：**指遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司。

**本次债券：**指发行总额为人民币 10 亿元的“2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券”(简称“20 娄海情债”)。

**本次发行：**指经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内的公开发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》。

**募集说明书摘要：**指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集说明书摘要》。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程。

**簿记管理人：**指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档的操作者。

**主承销商、簿记管理人、五矿证券：**指五矿证券有限公司。

**副主承销商、东亚前海：**指东亚前海证券有限责任公司。

**承销团：**指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和副主承销商组成的承销团。

**承销协议：**指发行人与五矿证券有限公司为本次发行签订的《2019 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券承销协议》。

**余额包销：**指承销团成员按所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式。

**债券持有人：**指本次债券的投资者。

**债券持有人会议规则：**指《2019 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券持有人会议规则》。

**债权代理人：**指贵阳银行股份有限公司遵义分行。

**债权代理协议：**指发行人与债权代理人签订的《2019 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议》。

**监管银行：**指贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行。

**账户及资金监管协议：**指发行人与监管银行签订的《2019 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》

**担保人：**指遵义市投资（集团）有限责任公司。

**鹏元资信：**指中证鹏元资信评估股份有限公司。

**证券登记机构、托管人：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**省发改委：**指贵州省发展和改革委员会。

**市政府：**指遵义市人民政府。

**市财政局：**指遵义市财政局。

**《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》。

**“十二五”：**指中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划，时间从 2011 年至 2016 年。

**“十三五”：**指中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划，时间从 2016 年至 2020 年。

**工作日：**指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

**元：**如无特别说明，指人民币元。

## 第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕67号文件批准公开发行。

发行人于2019年4月15日召开董事会，同意本次债券发行。遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司作出《关于遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司发行社会领域产业专项债券有关事项的批复》，同意本次债券发行。遵义经济技术开发区管理委员会作出《关于同意遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司申请公开发行社会领域产业专项债券有关事项的批复》，同意本次债券发行。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

一、 发行人：遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司

住所：贵州省遵义市汇川区汇川大道行政办公中心

法定代表人：徐波

联系人：彭丙焱

联系地址：贵州省遵义市汇川区汇川大道行政办公中心

电话：0851-28954638

传真：0851-28677720

邮编：563000

### 二、承销团

(一) 主承销商：五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层  
01 单元

法定代表人：黄海洲

联系人：邓立、许杰、张娜、杨俊

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 48  
层

联系电话：0755-82560048

传真：0755-82560904

邮编：518035

**(二) 副主承销商：东亚前海证券有限责任公司**

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻  
深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：田洪

联系人：钱熹炜

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788 号陆家嘴金控广场 1  
号楼 27 楼

联系电话：021-38175608

传真：021-38175588

邮编：200135

**三、 审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）**

主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

执行事务合伙人：姚庚春

经办会计师：张磊、李晓斐

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号万通新世界 A 座 24  
层

联系电话：010-52598213

传真：010-52805601

邮编：100037

**四、 信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司**

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：江剑光、牟文杰

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

邮编：518040

## 五、 发行人律师：贵州与之律师事务所

住所：遵义市汇川区人民路政府一小区 C9 栋一层

负责人：李学芬

联系人：李学芬、李亚男

联系地址：遵义市汇川区人民路政府一小区 C9 栋一层

联系电话：0851-28915500

传真：0851-28915500

邮编：563000

## 六、 监管银行：

贵阳银行股份有限公司遵义分行

住所：贵州省遵义市汇川区珠海路海珠广场 B、C 檐

负责人：李宁波

联系人：刘莎莎

联系地址：贵州省遵义市汇川区珠海路海珠广场 B、C 檐

联系电话：0851-28684220

传真：0851-28687300

邮编：523000

贵州银行股份有限公司遵义汇川支行

住所：贵州省遵义市汇川区香港路浩鑫大厦

负责人：杨佳久

联系人：陈倩

联系地址：贵州省遵义市汇川区香港路浩鑫大厦

联系电话：18585204600

传真：0851-28230322

邮编：563000

重庆银行股份有限公司遵义分行

住所：贵州省遵义市汇川区南京路金旭城上城小区1号楼1-1号

负责人：张文碧

联系人：宋文娱

联系地址：贵州省遵义市汇川区南京路金旭城上城小区1号楼1-1号

联系电话：0851-28757892

传真：0851-28757892

邮编：563000

七、 托管人：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：吕世蕴

联系人：张鑫、陈威衡

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170509、010-88170523

传真：010-88170752

邮政编码：100033

**八、 担保人：遵义市投资（集团）有限责任公司**

住所：遵义市汇川区北海路遵投大厦

法定代表人：李征强

联系地址：遵义市汇川区北海路遵投大厦

联系电话：0851-8478306

传真：0851-8478306

邮政编码：563000

**九、 债权代理人：贵阳银行股份有限公司遵义分行**

住所：贵州省遵义市汇川区珠海路海珠广场 B、C 檐

负责人：李宁波

联系人：刘莎莎

联系地址：贵州省遵义市汇川区珠海路海珠广场 B、C 檐

联系电话：0851-28684220

传真：0851-28687300

邮编：563000

### 第三条 发行概要

**一、发行人：**遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司。

**二、债券名称：**2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券（简称“20 娄海情债”）。

**三、发行总额：**本次债券发行总规模为人民币 10 亿元。

**四、债券期限及利率：**本次债券 7 年期。本次债券设置提前偿还条款，在债券存续的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。

本次债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 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](http://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）。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**五、发行价格与认购单位：**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，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**六、发行方式和对象：**本次申报债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，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；通过承销团在银行间市场发行的对象为

中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外），在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**七、债券形式及托管方式：**本次债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管；在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**八、簿记建档日：**2020 年 11 月 23 日。

**九、发行首日：**本次债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2020 年 11 月 24 日。

**十、发行期限：**2 个工作日，自发行首日起至 2020 年 11 月 25 日止。

**十一、起息日：**本次债券自发行首日开始计息，存续期内每年的 11 月 24 日为该计息年度的起息日。

**十二、计息期限：**自 2020 年 11 月 24 日起至 2027 年 11 月 23 日止。

**十三、还本付息方式：**本次债券每年付息一次，同时设置提前偿还条款，分次还本。在债券存续的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。提前偿还本年度的应付利息随当年应兑付的本金一起支付，每年付息时按债权登记日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，每年还本时按债权登记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)。年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自其兑付日起不另计利息。

**十四、付息日:** 2021 年至 2027 年每年的 11 月 24 日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日)。

**十五、本金兑付日:** 2023 年至 2027 年每年的 11 月 24 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、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。

**十七、承销方式:** 承销团余额包销。

**十八、承销团成员:** 主承销商为五矿证券有限公司, 副主承销商为东亚前海证券有限责任公司

**十九、监管银行:** 贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行。

**二十、债权代理人:** 贵阳银行股份有限公司遵义分行。

**二十一、担保方式:** 本次债券由遵义市投资(集团)有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

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

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

## 第四条 认购与托管

一、本次债券为实名制记账式企业债券。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《2020年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，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），采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的企业法人营业执照（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、本次债券通过上海证券交易所向合格机构投资者公开发行的部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本次债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本次债券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的合格基金证券账户或 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、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，须遵循中央国债登记公司的有关规定。

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。

## 第五条 债券发行网点

本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，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。

本次债券通过上海证券交易所向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 股证券账户的境内合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分的具体发行网点见附表一。

## 第六条 认购人承诺

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

一、本次债券的投资者接受本次债券募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、本次债券发行结束后,发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所或其他主管部门交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

四、在本次债券存续期限内,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转让、承继无异议。

(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协议,新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务。

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

五、投资者同意贵阳银行股份有限公司遵义分行作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本次债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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转让本次债券的投资者）均接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

本次债券为 7 年期固定利率债券，本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行，按照公开、公平、公正原则、以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次债券采用单利按年计息，不计复利。本息兑付方法具体如下：

### 一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期内每年付息 1 次，第 3 年末至第 7 年末每年的应付利息随当年应兑付的本金一并支付。本次债券付息日为 2021 年至 2027 年每年的 11 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二) 未上市债券利息的支付由债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过债券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自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本次债券采用提前还款方式，即在债券发行完毕后第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别偿还债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%；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）。

本次债券本金兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 11 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）本次债券的本息支付将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单；本息支付方式及其他具体安排按照本次债券登记机构的有关规定办理。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

名称：遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司

住所：贵州省遵义市汇川区汇川大道行政办公中心

法定代表人：徐波

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：壹亿圆整

营业执照号：91520303095955722U

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（旅游资源投资与开发；旅游商品开发；销售：饰品、手工艺品、礼品、预包装食品、散装食品、农副产品、土特产品；旅游文化传播；旅游服务；教育及体育产业投资；住宿服务；餐饮服务；景区经营管理；组织举办与旅游相关活动及相关信息咨询服务；汽车客运经营；汽车租赁；土地整理与开发；棚户区改造；污水处理；环境治理；土地整治；房屋建筑工程；文化创意设计服务；工艺美术品设计、研发与销售；商铺出租；停车场管理服务；文艺创作与表演服务；文化用品研发与销售。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动））

### 二、历史沿革

#### （一）发行人设立

发行人系 2014 年 4 月 2 日由遵义市汇川区财政局根据《遵义市汇川区人民政府办公室关于成立汇川区旅游发展投资有限公司的通知》(汇府办发〔2014〕44 号)出资设立，注册资本 10,000.00 万元。2014 年 5 月 15 日，贵州恒信源会计师事务所对股东出资进行了审验，并出具黔恒信源验字〔2014〕12 号《验资报告》。

发行人设立时股权结构如下：

股东	认缴出资额 (万元)	出资比例(%)	实缴出资额(万元)
遵义市汇川区财政局	10,000.00	100.00	10,000.00
合计	<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10,000.00</b>

## (二) 发行人历次股本变动情况

2016 年 03 月 28 日，汇川区财政局与遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司签订《遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司无偿划转协议》(遵汇财办〔2016〕9 号)，同意将对遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司享有的 100% 股权整体无偿划转给遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司。

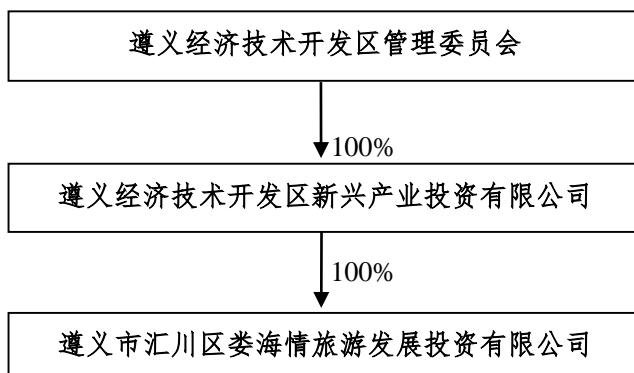
本次变更后发行人股权结构如下：

股东	认缴金额(万元)	持股比例(%)	实缴金额(万元)
遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00
合计	<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10,000.00</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人注册资本 10,000.00 万元，实收资本 10,000.00 万元，遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司持有发行人 100% 股份。

### 三、发行人股东及实际控制人情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人股东为遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司，持股比例为 100%。遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司股东为遵义经济技术开发区管理委员会，持股比例为 100%。发行人最终控制人为遵义经济技术开发区管理委员会。



遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司系 2016 年 3 月 16 日由遵义经济技术开发区管理委员会发起设立，经营范围包括文化旅游产业、文化传媒产业、健康养老产业、医药产业，扶贫开发、市政工程、棚户区改造及资产管理、酒店管理、餐饮服务等。目前公司主要承接遵义经开区扶贫开发和脱贫攻坚项目。截至 2019 年 12 月 31 日，遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司总资产 1,420,405.65 万元，总负债 549,117.81 万元，净资产 871,287.85 万元。2019 年度，遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司实现营业收入 98,085.40 万元，实现净利润 23,474.73 万元。截至募集说明书签署日，遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司及其合并范围内子公司发行债券情况如下表所示：

发行人名称	债券简称	类型	发行规模	期限	发行日期	发行利率	主体评级	债项评级
遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司	20 娄海 01	私募债	5.4 亿元	5 年	2020-8-21	5.40%	-	AAA

截至募集说明书签署日，遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司尚未对其他企业发债提供过担保或者差额补偿。

## 四、公司治理和组织结构

### (一) 公司治理

#### 1、管理与决策机制

发行人已根据《公司法》和《章程》的规定，设置了董事会、监事会等组织机构，建立了较为完善的治理体系，形成集中控制、分级管理、权责分明的管理机制。发行人为国有独资公司，不设股东会。

发行人依法设立董事会，董事会由5名董事组成，其中董事长1名，董事4名。董事每届任期三年，任期届满后连选可以连任。

发行人依法设立监事会，监事会由5名监事组成，其中监事会主席1名，监事4名。监事每届任期三年，任期届满后连选可以连任。

发行人设总经理1名，副总经理3名，财务处长1名。总经理由董事会聘任或解聘，副总经理、财务科长由总经理提请董事会聘任或解聘。

#### 2、内部控制

发行人在项目建设管理、施工管理、财务内控管理、会计核算、融资、资产管理、人事管理、公文处理、档案管理、日常工作管理、印章使用和管理等方面建立了严密的内部控制体系，并且持续、有效地监管和评价公司的内部控制体系，不断改进管控体系，确保公司经营目标的实现。

#### 3、财务管理

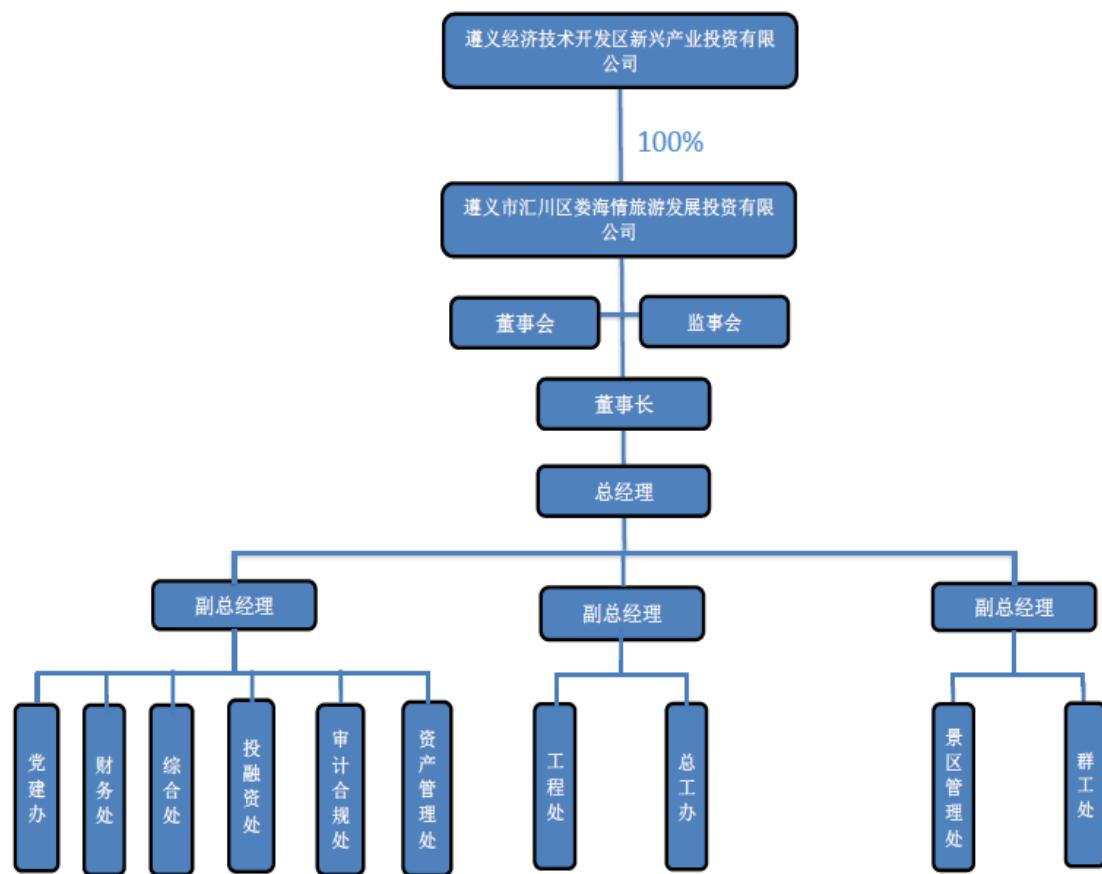
发行人内部设立财务部，负责公司的资金管理、会计核算、财务管理、审计工作；负责公司资金计划的编制、上报、下达工作，制定并完善公司的各项财务会计管理制度；负责财务档案的管理、保管和归档工作；负责投融资项目的可行性分析，设计并提出项目融资方案，负责建立、管理公司信息库，为公司的投资、融资、资本运营等业务提供信息支持。

#### 4、项目管理

发行人内设项目部，负责各项工程项目的开发计划、评审预算以及规划实施，按规范管理标准和程序跟踪管理、综合协调、控制成本、优化流程，实现项目等科学管理。

#### （二）组织结构图

截至 2019 年末，发行人内部组织结构如下：



公司下设 10 个职能部门，其主要职能分别如下：

**党委办：**负责公司党建相关工作和制度建设，组织落实党建工作责任制；负责对基层党支部工作的指导、检查、考核。负责公司干部管理工作；负责公司党委文件、报告、计划、总结和领导讲话的起草，做好对基层党建、民主管理、群众工作和理想信念、形势任务教育等开展情况的检查、督导和考核；负责公司企业文化建设；负责制订企业文化推广办法，策划、组织各种活动；广泛协调本地区及行业内的各种媒体，通过有效的运作，树立公司企业形象；负责公司对内、对外宣传工作。

**财务处：**负责建立健全公司财务管理制度和会计核算体系；负责公司的预算管理，监督、控制各部门财务预算的执行情况；负责公司日常会计核算、编制会计报表及财务报告、财务统计及公司财务决算工作，参与公司经营管理。严格执行资金管理制度，及时办理收支结算、清理往来款项及债权债务、合理按时调配资金，负责融资及各开发建设项目资金的收支管理及对外投资、担保的核算管理；负责对公司全资子公司、控股公司财务管理的监督、指导，统一、规范公司及子公司财务相关报表；负责对公司委派到子公司的财务人员的考核。

**综合处：**负责服务、综合协调公司各项工作，检查落实公司安排的各项工作，并及时反馈公司领导，保证各项工作的正常运作。组织编制公司各部门、各岗位工作职责和公司综合性规章制度，监督、检查公司各部门对公司主要领导指示贯彻执行情况。起草公司各个时期综合性工作计划和总结、公司内部通知、通告、通报等公司层级综合性公文。组织公司重大、紧急会议，督促、检查会议决定执行情况，负责与政府及相关业务单位的联络，处理相关事宜，安排重要来宾的接待工作。

投资融资处：负责公司的融资管理工作。按公司资金需求，制定融资方案并组织实施。负责公司对外投资管理工作。掌握了解公司对外投资基本情况，定期对投资项目进行调查，形成调查报告。根据公司的发展战略，制定公司短、中、长期投融资规划，并负责投融资项目的筹划及储备。根据公司的年度计划，寻找、筛选投融资项目，对投融资项目在成本、收益和风险等方面实施评估、测算和分析，建立公司项目信息库，为公司的投融资业务决策提供信息支持。负责配合金融机构（或中介机构）开展项目评审工作和平台（或政府）信用评审工作。负责公司还本付息工作，确保公司信用良好。负责指导子公司的投融资管理工作。

审计合规处：负责制订公司审计工作的有关规章制度，组织对公司各部门及子公司执行公司发展战略情况，财务收支、资产质量、经营绩效以及其他有关经济活动，对子公司负责人（包括法人代表、董事长、总经理、其他领导班子成员等）进行离任、任中经济责任及经营业绩考核，对公司及子公司的基建工程和重大技术改造、大修等的立项、概（预）算、结算、决算和竣工交付使用；对本公司及子公司的物资（劳务）采购、产品销售、工程招标、对外投资及风险控制等经济管理活动进行审计监督。参与协调上级机构对公司的审计检查，并配合落实审计决定的整改。

资产管理处：制定和编制部门的工作岗位职能和责任分配、工作流程、工作规范及行为准则，检查和控制本部门各项工作节点的执行和实施。合理配置、管理和运营公司全部资产，优化企业资产结构，提高资产运营效率；盘活公司的存量资产、处置公司的闲置报废资产等。监督执行市场调研计划，组织完成资产处置实地踩盘调研，项目实地考察勘验，组织撰写市场调研分析报告等。作为交付使用方，负

责对公司固定资产投资提出使用方面的意见、参与验收并负责牵头接收验收合格的资产；参与审定相关设备采购的招标文件、设备验收和牵头组织相关的交接程序。

工程处：建立健全工程处各项管理制度。负责建设项目建设管理与运行，确保制度和流程有效执行。进行项目进度、质量、安全和成本控制，保证经营目标得以实现。负责办理项目相关手续，参与项目前期方案选择、技术论证，主持各建设项目设计交底及图纸会审，负责各参建单位的管理与协调，组织施工过程分阶段验收和竣工验收，办理竣工备案手续，跟踪项目竣工结算并配合运营部门缺陷责任期内的维修管理。

总工办：总工办负责审核工程项目的技木资料、指导工程项目的技木施工，执行国家和地区的技木标准、规范及政策，及时收集和掌握工程建设相关的信息和动态。组织建立健全公司技木管理规章制度，及时组织解决生产中关键技术和重大技术问题，查确认与工程相关的合同支付、合同结算的合法性、准确性、合法性、可操作性。参与监理、设计、施工和设备材料等采购的招标工作，组织人员编制技术标书及审查合同。负责定期组织专业人员学习工程建设标准、规范、规程、法律法规，编制培训计划，定期开展技术交流活动。

景区管理处：贯彻执行国家有关法律、法规及公司各项制度；负责制订各年度工作计划，并对计划执行情况进行督促检查，确保全年工作任务完成；建立健全各景区管理规章制度，落实生态环境保护、保洁管理措施等工作；负责自主经营景区工作人员的招聘、岗位职责的制定；对公司拟开展的景区经营性项目进行前期调研、分析及论证，拟定方案并组织实施；负责公司投资景区的固定资产管理，包括景区内店面、运营项目，拟定调整优化方案，保障公司景区资产安全与完

整、提高其使用效益；负责公司投资景区国有资产保值、增值，配合相关单位对景区项目资产的划转移交工作。

群工处：负责征地红线划定，联系镇、办对项目用地进行放线，界沟开挖和界桩埋设等工作；追踪、跟进房屋、土地征收工作进度，协调地方政府及相关部门完成征地拆迁工作；线外地补征情况的核实和申报；负责房屋及土地征收资金审核；房屋及土地征收台账的建立，按时上报征收报表，并对房屋征收资金、过渡费的审核。负责相关房屋、土地征收资料的收集、整理、归档。核实“三电迁改”线路和产权归属，并写出核实报告；审查“三电迁改”施工方案；对接各相关部门工作，确保项目按计划及要求完成，建立项目台账。

## 五、发行人对其他企业的重要投资情况

### (一) 发行人在子公司中的权益

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人拥有两家子公司，具体投资关系如下表：

表 8-1：发行人子公司列表

单位：万元

序号	名称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)
1	遵义富汇资产管理有限公司	10,000.00	100.00	100.00
2	遵义市汇川区汇兴景区运营管理有限公司	2,000.00	100.00	100.00

#### 1. 遵义富汇资产管理有限公司

遵义富汇资产管理有限公司（简称“富汇公司”）于 2019 年 10

月 16 日注册成立，为娄海情全资子公司。截至 2019 年末，富汇公司资产总额 409.95 万元，负债总额 409.96 万元，所有者权益-0.01 万元；2019 年尚未开展经营活动，营业收入 0 万元，净利润-0.01 万元。该公司经营范围为：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。资产与投资管理；棚户区改造；房地产开发、旅游项目开发；停车场服务、土地整治服务；市政工程、房屋拆除工程、地基与基础工程、公路工程；河道治理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2. 遵义市汇川区汇兴景区运营管理有限公司

遵义市汇川区汇兴景区运营管理有限公司（简称“汇兴公司”）于 2018 年 3 月 6 日注册成立，为娄海情全资子公司。截至 2019 年末，汇兴公司资产总额 893.39 万元，负债总额 747.38 万元，2019 年尚未开展日常经营活动，营业收入 0 万元，净利润-318.34 万元。该公司经营范围为：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。旅游资源开发；旅游景区管理及服务；住宿、餐饮服务；旅游商品开发销售；旅游景区配套设施建设及维护；自行车、汽车租赁；旅游交通客运；音像制品、图书、报刊、工艺美术品、百货、日用品、初级农产品、预包装食品及散装食品的销售；卷烟、雪茄烟的零售（凭有效许可证经营）；戏剧表演；文化传

播、园林绿化、礼仪服务；活动策划、创意服务；广告设计、制作、代理、发布；商铺出租；旅游咨询；商务会展服务。（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）

## （二）发行人在合营企业或联营企业中的权益

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人有三家联营企业，即遵义海汇新材料有限责任公司、传奇文化（贵州）景区投资有限公司和传奇文化（贵州）景区运营管理有限公司。

表 8-2：发行人合并报表范围内联营公司列表

单位：万元

序号	名称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)
1	遵义海汇新材料有限责任公司	4,500.00	40.00	40.00
2	传奇文化（贵州）景区投资有限公司	10,000.00	30.00	30.00
3	传奇文化（贵州）景区运营管理有限公司	5,000.00	10.00	10.00

### 1、遵义海汇新材料有限责任公司

遵义海汇新材料有限责任公司成立于 2017 年 7 月 27 日，注册资本 4,500.00 万元人民币，控股股东为安徽海螺水泥股份有限公司，发行人持有遵义海汇新材料有限责任公司 40% 股权。公司的经营范围为：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（混凝土及制品生产、销售、技术服务，建筑机械及配件加工制造、修理、租赁、技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门核准后方可开展经营活动。））

截至 2019 年 12 月 31 日，遵义海汇新材料有限责任公司资产总额 5,804.89 万元，负债总额 859.84 万元，所有者权益 4,945.05 万元；2019 年实现营业收入 4,358.08 万元，净利润 172.08 万元。

## 2、传奇文化（贵州）景区投资有限公司

传奇文化（贵州）景区投资有限公司成立于 2015 年 9 月 22 日，注册资本 10,000.00 万元人民币，控股股东为传奇文化发展有限公司，发行人持有传奇文化（贵州）景区投资有限公司 30% 股权。公司的经营范围为：自有资金对外投资经营管理（法律法规禁止投资领域及项目除外；经营项目属法律法规规定须报经审批的，应经审批许可后方可经营）。旅游景点项目、基础设施建设及配套开发和经营、旅游产品开发及销售；会议服务；餐饮管理；组织文化艺术交流活动、承办展览展示活动；货物进出口及技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，传奇文化（贵州）景区投资有限公司资产总额 28,256.05 万元，负债总额 20,379.89 万元，所有者权益 7,876.16 万元；2019 年实现营业收入 0 万元，净利润 -1.25 万元。

## 3、传奇文化（贵州）景区运营管理有限公司

传奇文化（贵州）景区运营管理有限公司成立于 2015 年 09 月 22 日，注册资本 5,000.00 万元人民币，控股股东为传奇文化发展集团有限公司，发行人持有传奇文化（贵州）景区运营管理有限公司 10% 股权。公司经营范围为：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（游览景区管理；汽车租赁；汽车维

修；公路旅游专车客运；旅游咨询服务；活动策划；旅游商品的开发与销售；工艺美术品、百货、日用品、初级农产品、预包装食品及散装食品的销售；大衣及帐篷出租；票务代理服务；广告设计、制作、代理、发布；商铺出租；餐饮服务；文艺创作与表演服务；文化艺术经纪代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，传奇文化（贵州）景区运营管理有限公司资产总额 8,334.32 万元，负债总额 4,141.56 万元，所有者权益 4,192.76 万元；2019 年实现营业收入 380.94 万元，净利润-114.52 万元。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### （一）董事会成员

徐波，女，汉族，1970 年 7 月出生，大学本科学历，中共党员。曾任汇川区政府办工作人员，遵义惠川工业建设开发有限公司副总经理，国家级遵义经济技术开发区投资建设开发有限公司副总经理，遵义惠川工业建设开发有限公司负责人。现任发行人董事长。

何皓，男，汉族，1978 年 4 月出生，硕士研究生学历。曾任遵义经济技术开发区工农小学教师，汇川区后勤服务中心工作人员，汇川区政府办工作人员，汇川区板桥镇任政法委书记，汇川区城投公司任副总经理。现任发行人董事、总经理。

王小钧，男，苗族，1980 年 10 月出生，大学本科学历，中共党员。曾任职于汇川区经济贸易局，汇川区工业经济局。现任发行人董事、副总经理。

周永佳，男，汉族，1973年7月出生，大学本科学历。曾任汇川区团泽镇林业站站长，汇川区董公寺办事处城建中心主任。现任发行人董事、副总经理。

孙际东，男，汉族，1968年11月出生，大学本科学历。曾任遵义市汇川区董公寺镇水利站工作人员，遵义经济技术开发区董公寺镇集镇建设指挥部副主任，遵义经济技术开发区董公寺镇建设管理所所长，遵义市汇川区董公寺镇城镇管理办公室主任，遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司工程处处长，遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司副总经理，遵义市汇川区董公寺镇人民政府副镇长，国家级遵义经济技术开发区投资建设开发有限公司副总经理。现任发行人董事、副总经理。

## （二）监事会成员

杨文雯，女，1986年8月出生，大学本科学历，中共党员。曾任贵州金元发电运营有限公司发耳分公司人力资源部人事档案管理员、遵义市汇川区大连路街道办事处党政办公室行政秘书，遵义市汇川区旅游发展投资有限公司办公室工作人员，遵义市汇川区旅游发展投资有限公司办公室总经理助理，遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司党支部书记，现任发行人监事会主席，党建办主任。

唐杰，女，汉族，1992年8月出生，大学本科学历。现任发行人监事、资产管理处工作人员。

彭丙焱，女，汉族，1989年11月出生，大学本科学历。曾任职于贵银仓储管理有限公司、中国民生银行股份有限公司。现任发行人监事、投融资处处长。

姚禹，男，汉族，1985年10月出生，大专学历。曾任职于贵州

铜仁市第二建筑有限公司、遵义惠川工业建设开发有限公司。现任发行人监事、总工办主任。

任泊达，男，汉族，1988 年 5 月出生，大学本科学历。曾任中建四局五公司贵州分公司商务主管。现任发行人监事。

### （三）高级管理人员

何皓先生，总经理，详见董事会成员简历。

王小钧先生，副总经理，详见董事会成员简历。

周永佳先生，副总经理，详见董事会成员简历。

孙际东先生，副总经理，详见董事会成员简历。

罗志碧，女，汉族，1977 年 7 月出生，高职学历。曾任职于贵州省遵义市长征电器集团有限公司高压事业部，贵州省遵义市长征电器低压事业部，贵州省遵义市长征电器成套事业部，贵州省长征电力设备有限公司。现任发行人财务处处长。

截至 2019 年 12 月 31 日，遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司董事、监事及高级管理人员中，不存在公务员兼职情况。

## 第九条 发行人业务情况

发行人是遵义经开区重要的基础设施建设主体，主要从事遵义经开区城市基础设施建设、土地开发整理、旅游资产投资建设及营运等业务。近年来发行人响应国家及地方政府号召，着重发展遵义市旅游产业，开发并利用旅游资源，给遵义市提供了优质的旅游服务。发行人作为遵义经开区重要的投资建设主体，把握住了遵义经开区的发展机遇，业务发展稳定，收入增长迅速。

### 一、发行人的经营环境

#### （一）遵义市经济概况

遵义，简称“遵”，位于贵州省北部，是国家全域旅游示范区。南临贵阳市，北倚重庆市，西接四川省。处于成渝—黔中经济区走廊的核心区和主廊道，黔渝合作的桥头堡、主阵地和先行区。是西南地区承接南北、连接东西、通江达海的重要交通枢纽。全市辖 3 个区、9 个县、2 个县级市，属亚热带季风气候，终年温凉湿润，冬无严寒，夏无酷暑，雨量充沛，日照充足。2019 年末常住人口为 630.20 万人。

遵义是首批国家历史文化名城，拥有世界文化遗产海龙屯、世界自然遗产赤水丹霞。享有中国长寿之乡、中国厚朴之乡、中国金银花之乡、中国高品质绿茶产区、中国名茶之乡、中国吉他制造之乡等称号。曾获得国家森林城市，国家卫生城市，双拥模范城市，中国优秀旅游城市等多项殊荣。同时也是中国三大名酒“茅五剑”之一的茅台酒的故乡。

1935 年，中国共产党在遵义召开了著名的“遵义会议”，成为了党的生死攸关的转折点，被称为“转折之城，会议之都”。

根据《遵义市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》显示，遵义市 2019 年全市全年接待游客 1.93 亿人次，实现旅游综合收入 2,106.3 亿元，同比分别增长 24.5% 和 35.3%。

遵义市水电、矿产资源较为丰富。遵义市水能资源理论蕴藏量为 325.06 万千瓦，可开发的水能资源为 606.82 万千瓦，已开发的水电装机容量 143.66 万千瓦。市内已探明的矿产有 60 多种，煤、铝土矿、钛、锰、镁、钼、钡、烧碱等在省内及国内占有重要地位，其中在 1,500 米深度以上的煤炭资源总储存量在 260 亿吨以上，已探明储量 50.40 亿吨。另外，遵义旅游区是大西南旅游区的重要组成部分，是川渝黔金三角旅游区的重点景区。遵义市共有自然生态，人文景观和社会资源 3 个大类、40 个品种、100 多个景区(点)，其中，有国家级资源 14 处、省级资源 75 处。

依托丰富的旅游、水电与矿产资源优势，遵义市经济近年得到快速发展，2017-2019 年遵义市分别实现地区生产总值 2,748.59 亿元、3,000.23 亿元和 3483.32 亿元，增速分别为 12.10%、10.4% 和 9.7%，整体仍保持着高速增长态势。按产业分，2019 年遵义市第一产业增加值 431.87 亿元，增长 5.5%；第二产业增加值 1,593.12 亿元，增长 12.3%；第三产业增加值 1,458.33 亿元，增长 8.0%。第一、二、三产业增加值占地区生产总值的比重分别为 12.4%、45.7% 和 41.9%。人均地区生产总值达到 55,411 元，比上年增加 4,779 元。在第三产业中，批发和零售业增加值 384.66 亿元，增长 6.3%；交通运输、仓储和邮电业增加值 68.41 亿元，增长 6.8%；住宿和餐饮业增加值 64.15 亿元，增长 7.3%；金融业增加值 171.78 亿元，增长 6.3%；房地产业增加值 89.19 亿元，下降 0.6%。

随着地区经济持续快速发展，遵义市财政收入增长较快。2019 年

遵义市全年财政总收入 798.96 亿元，比上年增长 11.3%。一般公共预算收入 254.45 亿元，增长 0.9%，其中税收收入 208.22 亿元，增长 3.2%。全年一般公共预算支出 743.40 亿元，增长 9.7%。其中，一般公共服务支出 83.52 亿元，增长 33.2%；教育事业支出 155.20 亿元，增长 10.8%；社会保障和就业支出 77.14 亿元，增长 6.2%；卫生健康支出 95.86 亿元，增长 16.1%；节能环保支出 26.31 亿元，增长 48.3%。2019 年遵义市地区生产总值、工业增加值等指标均位于贵州省主要城市前列。

2019 年遵义市全年农村和城镇常住居民人均可支配收入分别为 13,565 元和 35,352 元，分别比上年增长 10.6% 和 9.4%。农村最低生活保障标准为汇川区、播州区、仁怀市每人每年 4140 元，湄潭县、凤冈县、绥阳县每人每年 4080 元，红花岗区、赤水市每人每年 3936 元，其余县每人每年 3876 元。城市最低生活保障标准为汇川区、播州区和仁怀市每人每月 650 元，红花岗区、赤水市每人每月 636 元，湄潭县、凤冈县和绥阳县每人每月 590 元，其余县每人每月 570 元。城乡最低生活保障人数 34.5 万人。其中，享受农村低保人口数 28.16 万人，享受城市低保人数 6.34 万人。全年城乡居民养老保险参保人数 320 万人，城镇职工基本养老保险参保人数 111.8 万人，城镇职工医疗保险参保人数 84.6 万人，城镇居民医疗保险参保人数 75.64 万人，工伤保险参保人数 73.9 万人，失业保险参保人数 44.7 万人，生育保险参保人数 56.93 万人。

## （二）遵义经济技术开发区（遵义国家级经济技术开发区）经济概况

遵义经济技术开发区（下称遵义经开区）位于遵义市中心城区北部（汇川区境内），紧靠遵义市区，成立于 1992 年 7 月，是贵州省

首批 3 个省级经济技术开发区之一，遵义经开区总面积 48.93 平方公里，是贵州省“1+7”国家级重点开放平台之一，是贵州省省级一类工业园、省级新型工业化产业示范基地。2003 年 12 月 26 日，遵义经开区经国务院正式批复设立遵义市汇川区，并于 2004 年 6 月 18 日正式挂牌成立，遵义经开区与汇川区实行“两块牌子、一套人员”的运行机制，遵义经开区设有党工委、管委会，为遵义市市委、市政府的派出机构。2010 年 6 月，遵义经开区经国务院批准升级为国家级经济技术开发区。2016 年，原遵义县（现为播州区）沙湾、毛石、松林、芝麻、山盆等五镇划入汇川区，截至 2019 年末，全区总面积 1,515 平方公里，辖 8 镇 6 办，常住人口 58.02 万。

为加快打造能够支撑百亿级产业集群、千亿级工业园区的硬件基础，遵义经济技术开发区已形成了“555”发展格局，即坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念引领，建设高坪工业园区、航天高新技术产业园区、外高桥工业园区、上海漕河泾开发区遵义产业园区、田沟产业园区“五大工业园区”，培育高新技术、高端装备制造、智能终端·大数据电子信息、现代服务和文旅创意“五大主导产业”。开发区先后获得了国家新型工业化产业示范基地、国家循环化改造示范试点园区、国家低碳工业园区、“国家火炬计划遵义航天军转民（装备制造）产业基地”、全国科技进步先进区等 9 个国家级称号。截止到目前，五大工业园区入驻企业近百家，规划到 2020 年，五大工业园区全面建设投产后，预计可完成工业总产值 1,800 亿元以上，可新增就业岗位 5 万个以上。

近年来，依托丰富的旅游资源和日益完善的交通条件，全区旅游业迅速发展。海龙屯土司文化遗址 2015 年成功申报世界文化遗产，荣获五洲旅游“红珊瑚”奖—中国最受欢迎景区，娄山关·海龙屯大景

区建设项目有序推进，娄山关景区成功创建国家 4A 旅游景区，1964 文化创意园、奥特莱斯海洋馆等旅游重点项目相继建成，山地户外健身体道等景区景点配套服务设施逐步完善。此外，遵义经开区通过举办中国自行车联赛、山地户外运动挑战赛等精品赛事，旅游品牌的知名度和影响力不断提升。

2017 年 7 月初，娄山关景区配套设施初步完善后，开始对外试运营，随着娄山关景区配套设施的逐步完善，以及景区运营能力的提升，娄山关旅游人数大幅度增加。根据遵义市大数据应用平台和遵义市汇川区文体旅游局统计的数据，2018 年娄山关景区旅游人次为 350.13 万人次，2017 年娄山关景区旅游人次为 96.58 万人次。

2019 年遵义经开区全年实现地区生产总值 384.69 亿元，同比上年增长 8.4%，列全国 219 个国家级开发区第 113 位、全省 73 个开发区（高新区）第 1 位。按常住人口测算，人均 GDP 达 66,625 元，比上年增加 681 元。全年财政总收入 66.16 亿元，同比下降 3.1%。一般公共预算收入 17.01 亿元，增长 0.4%，其中税收收入 15.86 亿元，增长 5.7%。全年一般公共预算支出 38.93 亿元，同比增长 1.4%，其中八项重点支出 28.08 亿元，增长 24.1%。

全年全区完成进出口总额 5,213 万美元，增长 14.9%。其中，出口额 3,880 万美元，增长 30.7%；在出口额中，高新技术产品达到 3,719 万美元，占比 95.8%。进口额 1,333 万美元，下降 10.4%，在进口额中，高新技术产品达到 1,284 万美元，占比 96.3%。全年省外招商引资项目 133 个，其中亿元以上项目 36 个；省外实际到位资金为 157.5 亿元，同比增长 8.2%。

旅游产业继续保持快速发展。初步统计，2019 年全年接待游客

2,392 万人次，比上年增长 10%；实现旅游总收入 356 亿元，增长 16.7%。

## 二、发行人所在行业现状和前景

### （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及前景

城市基础设施建设行业包括建设交通运输、机场、港口、桥梁、通讯、水利及城市其他部门所需的固定资产。城市基础设施是国民经济可持续发展的保障，是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化具有重要作用。国务院于 2013 年 9 月 6 日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），指出基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。

改革开放以来，我国的城镇化进程不断加快，城镇化水平不断提高，城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，同时，作为世界上最大的新型经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段。根据国家统计局公布数据，截至 2019 年末，我国常住人口城镇化率为 60.60%，较 2018 年提高了 1.02 个百分点，不仅远低于发达国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平，还有一定的发展空间，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020

年，全国总人口将达 14.5 亿，城镇人口将达 8.1-8.4 亿，城镇化水平达 56%-58%，到 2050 年将达到 60% 至 70%。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》进一步指出，根据世界城镇化发展普遍规律，我国仍处于城镇化率 30%—70% 的快速发展区间，未来城镇化将进入以提升质量为主的转型发展新阶段，计划到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60% 左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。随着城镇化水平的不断转型与深化，城市的范围将不断扩大，中心城市将辐射带动城市郊区的发展，由此带来配套设施需求，将进一步推动我国基础设施建设行业的发展。

## 2、遵义经济技术开发区城市基础设施建设行业现状及前景

“十二五”期间，遵义经开区致力于固本培元、壮大产业，实现了综合实力大提升；致力于城乡统筹、融合发展，推动了城乡面貌大改观，基础设施建设成果显著，“一轴两翼五大功能区”城镇空间结构已具规模。复兴大道、嘉陵江路、汇川大道延长线一、二期等 13 条城市干道建成通车。长大立交、渝黔快铁、川黔铁路外迁、遵龙大道等重大项目稳步推进。完成沈湛立交、东联线、兰海高速遵义站和遵义北站升级改造。打通昆明路、北海路、长春路、苏州路、广州西路等城市主次干道连接线。实施鸣庄、河溪坝等 40 个棚户区 253 万平方米改造工程，建成各类保障性住房 9,961 套。常青藤、天安幸福里等高品质商住小区建成入住。全面实施城市网络化管理，改造小微循环 33 条，完成中心城区城市道路修缮和人行道改造 35 万平方米。建成标准化公厕 48 座，人行天桥 11 座。实施雨污分流工程 3,200 米，完成 19 条大路路灯升级改造。完成汇川大道、长沙东路、湛江路沿线等绿化景观改造工程。建成鸣庄湿地公园（一期），开工建设莲花山森林公园。新增城市公共绿地 29 平方公里。城镇建成区面积达 38

平方公里，城镇化率达 62.24%。

“十三五”期间，遵义经开区将加快连接东部、中部、西部县区路网规划及主干道建设，协助完成川黔铁路（汇川段）外迁东移和启动城市轻轨建设；建成遵龙大道、高速快线延长线、辉桐快线和西部五镇“A”自行快速通道；完成海龙屯路改造、大力推进棚改“三年计划”，完成隋阳阁、上海路片区等 14 个棚户区改造。完成 50 条小微循环改造；建成 30 座标准化公厕；实施 10 万平方米地下立体车库改造；建成温州路朝阳建设中心等 10 个市民健身工程和 8 个小城镇市民休闲活动健身广场。加快北部新区建设步伐，高标准建设董公寺、高平城市新区。着力打造板桥古镇、泗渡高铁小镇、团泽生态小镇和西部五镇观光休闲小镇，推动山盆、松林中心集镇和毛石古村旅游小镇建设。遵义经开区将围绕“一核两区五点”现代化服务业空间布局，坚持“国际化、精品化、全程化”理念，全力打造国内一流、国际知名的全域旅游目的地和现代服务业聚集区，城市基础设施建设行业未来发展前景较为广阔。

## （二）土地开发整理

### 1、我国土地开发整理行业现状及前景

土地开发整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到土地出让标准（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。一般分为一级开发和二级开发，其中土地一级开发主要包含土地整理、复垦和成片开发，土地二级开发是指取得土地使用权后，直接对土地进行开发建设的行为。土地一级开发完成后由地方政府国土部门进行验

收，验收后纳入地方土地储备库。由于土地本身是稀缺的自然资源且土地一级开发行业的开放程度很低，该行业属于卖方垄断市场。随着土地一级开发行业的行业门槛逐步提高，其集约化程度也有望增加，土地开发相关企业的资金实力与资金使用效率将成为决定其生存发展的关键因素。

土地开发整理行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展和房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。自 1998 年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随经济的高速增长而蓬勃发展，土地开发整理市场也随之快速增长；自实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。2010 年和 2011 年，全国土地出让收入分别为 2.94 万亿元和 3.15 万亿元；2012 年，在房地产调控政策持续趋紧的背景下，由于土地供给相对稳定、土地需求持续增加，全国土地出让收入仍达 2.69 万亿元，占地方财政总收入的 31%；2013 年全国土地出让收入高达 4.13 万亿元，较 2012 年增加 53.53%；2015 年全国土地出让收入为 4.26 万亿元，创出了土地市场有史以来的新高；2016 年全国土地出让收入 3.25 亿元，地方政府近年来由于拆迁补偿等支出越来越高，导致土地出让获得的纯收益同比 2015 年稍有下降。

目前，我国土地资源具有地理位置的固定性、区位的差异性、经济供给的稀缺性，且我国特殊地理状况造成的可利用土地资源分布存在不均衡性，这都成为国家对土地进行特殊治理、严格管控的原因；也在一定程度上决定了土地开发及整理业务的排他性，市场进入壁垒相对较高。

我国土地总供给受城市规划与耕地面积限制，随着我国耕地占比平衡的要求趋严，土地新增供给压力较大；从土地的需求方面看，随

着我国经济的高速发展，城市化进程日益加快，居民购买力不断提高，土地需求持续旺盛。在土地供给相对稳定，土地需求旺盛的大背景下，未来全国土地出让收入仍将保持稳定、快速的发展，土地开发行业未来前景良好，土地一级开发业务将具有广阔的发展空间。

## 2、遵义经开区土地开发与整理行业现状及前景

遵义市地处贵州北部，是“黔中经济区”与“成渝经济区”的经济走廊，属于国务院批准为促进渝鄂湘黔四省市毗邻地区协调发展而成立的“武陵山经济协作区”，也是贵州省第二大经济体和第二大城市，在全省发展、稳定大局中有重要地位。目前遵义经开区正处于快速城市化阶段且土地资源充足，未来城市土地的需求仍然保持旺盛，土地整理开发行业拥有较好的发展前景。

根据《贵州省遵义市汇川区土地利用总规划(2006-2020)》及《遵义市汇川区土地利用总体规划实施评价(2014)》的规划，2013 至 2020 年是全面建设小康社会的关键时期，也是工业强市、农业产业化、城镇化带动发展战略实施，建设“一核一群两轴四带”发展格局，打造贵州北部经济增长板块，及构建和谐遵义的重要时期，土地需求量猛增。汇川区计划到 2020 年建设用地总规模增长至 119,200 公顷，2010 至 2020 年新增建设用地 17,440 公顷，交通、水利及其他用地规模控制在 30,700 公顷。

根据汇川区《2017 年国土资源工作计划》部署，2017 年汇川区计划一是继续做好土地利用总体规划调整完善工作，按要求完成数据库更新；二是积极落实耕地占补平衡，有计划的购买与建立耕地后备库体，全力保障区域建设用地项目用地指标需求，实现耕地占补平衡；三是进一步健全土地利用年度计划管理制度，促进土地节约集约利用；

四是按照市区重点工程项目台账，全力精准保障发展建设用地，力争报批用地 3,000 亩；五是强化建设用地批而未供、供而未用、用而低效的清理和去库存工作，确保前 5 年供地率达 80% 以上。

随着中心城区的扩大，城镇化水平的提高，城中村改造完成，新区的逐步建设，发行人所处土地整理开发行业面临着优越的发展机遇。未来遵义经开区将进一步加大土地整治改革力度，优化土地结构，提高土地利用效率，推进城镇化建设。遵义经开区土地整理开发行业，未来具有较大的发展空间。

### （三）养老服务业

#### 1、养老服务需求急剧增加

在老年人的众多需求中，养老服务需求是其主要需求，养老服务水平的高低是老人能否安度晚年的关键因素。养老服务可以划分为两大部分，一部分是养老服务产业，另一部分是老年福利服务事业。其中养老服务产业，是指那些为高、中收入或经济保障状况较好的老年人提供的养老服务，这些老年人有能力支付养老机构的各项费用，他们可以自由地选择养老服务机构和服务内容。老年人福利服务事业则是为社会上更多的经济状况不是很优越的老年人提供的养老服务，这部分老年人的养老需求同样旺盛，但是受收入的制约，他们承担不了市场化养老服务所必须支付的成本。

2017 年 2 月 28 日，国务院印发了《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》，该规划指出，预计到 2020 年，全国 60 岁以上老年人口将增加到 2.55 亿人左右，占总人口比重提升到 17.8% 左右；高龄老年人将增加到 2900 万人左右，独居和空巢老年人将增加到 1.18 亿人左右，老年抚养比将提高到 28% 左右；用于老年人的社

会保障支出将持续增长；农村实际居住人口老龄化程度可能进一步加深。

## 2、养老服务业进入快速发展阶段

新中国成立至 20 世纪 70 年代，由于人口生育政策不受限制，处于年轻型向成年型转变阶段，老年人占社会人口比重较低。所以该段时间养老问题并未引起社会的重视，也没有所谓的发展养老产业的说法。自 20 世纪 80 年代以来，我国的老年市场有了较快的发展，并且逐渐形成了一定的体系。随着我国于 1999 年老年人口比重进入国际公认老龄化水平线，老年人口快速增加、老年人购买力逐渐增强和老年人消费观念和消费行为的改变，我国的养老产业市场得到进一步扩大。进入 21 世纪以来，我国人民的生活水平稳步提高，消费观念发生较大的改变，我国老年市场潜力增大，老年人的需求开始向个性化、多元化方向发展。然而，尽管企业界和理论界均认为我国的老年市场亟待开发、老年产业潜力巨大，但大部分企业却不敢轻易涉足老年产业。只有少数企业将目光瞄准了老年市场，推出了一些老人生活用品、老人保健品、老人服装、老人化妆品、老年公寓等商品。整体来看，中国养老市场仍存在很大的空白。

根据《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发〔2013〕35 号文）。当前，我国已经进入人口老龄化快速发展阶段，2012 年底我国 60 周岁以上老年人口已达 1.94 亿，2025 年将突破 3 亿。积极应对人口老龄化，加快发展养老服务业，不断满足老年人持续增长的养老服务需求，是全面建成小康社会的一项紧迫任务。

根据民政部、国土资源部、财政部、住房城乡建设部联合下发的《关于推进城镇养老服务设施建设工作的通知》（民发〔2014〕116 号

文件)。近年来，随着城镇化进程的加快和城镇老年人口的增长，我国城镇养老服务设施建设用地紧张、总量不足、设施落后等问题不断突出，日益成为制约养老服务业发展的瓶颈因素。国家鼓励城镇建设养老服务设施，指的是专门为老年人提供生活照料、康复护理、文体娱乐、精神慰藉、日间照料、短期托养、紧急救援等服务的设施，包括居家和社区养老服务设施，各类养老机构。从国外养老服务业快速发展的过程和条件来看，目前我国养老服务业已初具快速发展的基础条件。一是我国人口老龄化趋势发展明显，以及社会家庭结构的变化；二是国家鼓励养老产业发展的相关政策支持；三是我国整体经济发展水平的提升，部分老年群体的支付能力提高；四是老年群体自主意识的提升和社会养老观念的改变，这些都将促进我国养老服务业进入一个快速发展的阶段。

### 3、贵州省养老服务业的发展前景

根据贵州省人民政府下发的《关于加快发展养老服务业的实施意见》(黔府发〔2014〕17号)的部署，充分发挥政府保障基本的主导作用和市场配置资源的决定性作用，逐步使社会力量成为发展养老服务业的主体，健全养老服务体系，不断满足老年人多样化、多层次的养老服务需求，努力使养老服务业成为积极应对人口老龄化、保障和改善民生的重要举措，成为拉动内需、扩大就业、推动经济转型升级的重要力量。到2020年，全省社会养老床位达到每千名老年人35至40张。全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑，功能完善、布局合理、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系。养老服务产品更加丰富、市场机制不断完善，养老服务业健康有序发展。建设一批避暑型、疗养型、康复型等多种类型的度假养老服务基地和目的地，使贵州成为具有较高知名度和国内领先水平的健康养老目的地。

#### 4、遵义市人口结构和养老需求情况

根据贵州省统计局发布的《贵州省 2019 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2019 年末，贵州省常住人口 3,622.95 万人，比上年增加 22.95 万人；其中 65 岁及以上人口为 390.55 万人，占总人口的 10.78%。

根据遵义市统计年鉴，截至 2018 年末，遵义市常住人口 627.07 万人，比上年增加 2.24 万人。其中 60 岁以上老年人口为 119.38 万人。养老机构床位数（含农村幸福院、老年人日间照料中心和养老中心）为 3.7 万张。根据遵义市民政局提供资料，截至 2017 年末，遵义市四城区（红花岗区，汇川区，播州区，新蒲新区）60 岁以上人口为 37.11 万人，养老床位数为 7,226 张。

遵义市人民政府 2016 年 7 月 18 日印发的《遵义市关于加快全市养老服务事业发展实施意见》，提出到 2020 年，全市养老服务床位需达到 5.2 万张，每千名老人拥有养老床位 40 张以上；《遵义市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求，全市社会养老床位达到每千名老人 35-40 张，床位数达 5.2 万张。截止目前，遵义市养老床位数为 3.7 万张，距离 5.2 万张床位数的要求，差距为 1.5 万张。按照每千名老人拥有床位数 40 张计算，遵义市四区（红花岗区，汇川区，播州区，新蒲新区）目标床位数为 14,844 张，缺口为 7,618 张。

### 三、发行人在行业中的地位和优势

#### （一）发行人地位分析

发行人作为遵义经开区基础设施建设的重要运营主体，主要负责遵义经开区旅游资源开发、投资、工程建设及管理，肩负着盘活遵义经开区国有资产、优化资源配置，提高国有资产运行效率以及确保国

有资产保值增值的重任，在遵义经开区建设中具有重要的作用。遵义经开区政府对发行人给予持续和稳定的政策优惠与支持，是发行人发展强有力的保障。发行人通过在土地整理、城市基础设施建设领域的经营，积累了丰富的运作经验，形成了显著的竞争力，行业地位稳固。同时，发行人拥有娄山关景区收费权，随着景区的开发与宣传，预计未来会形成稳定的票务收入。随着遵义经开区经济的持续发展、城市基础设施建设的日益加快，旅游景区的不断开发，发行人的业务将持续稳步发展。

## （二）发行人在行业中的竞争优势

### 1、政府有力的支持

发行人是经遵义经开区人民政府批准设立的城市基础设施建设及土地整理项目重要的实施主体，是遵义经开区旅游带动经济的战略核心。随着遵义经开区经济实力的持续增长、旅游资源的不断开发、城市基础设施建设的投入规模不断增加，发行人在遵义经开区城市基础设施建设中发挥的重要作用将会越来越明显。遵义经开区人民政府根据发行人业务的特点，出台了一系列扶持政策，授权发行人从事与运营项目不断增加，同时通过优惠性政策、优质资产整合、财政补贴等多种方式给予发行人大力支持。发行人成立以来，根据遵义市汇川区人民政府出具的《遵义市汇川区人民政府关于同意遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司土地资产划入的通知》显示，汇川区人民政府共计向发行人注入 26 宗国有土地使用权，面积合 150.48 万平方米，评估价值合计 691,302.79 万元，促使发行人资本实力得到大幅提升。此外，根据《遵义市汇川区人民政府会议纪要(汇府专议)(2014)181 号》，区政府将海龙屯景区经营权和收费权划归于发行人，并要求发行人按相关文件规定进行收费，所收取费用优先用于偿还贷款，

目前海龙屯景区在进行改造建设，后续有望产生较稳定的收入。

## 2、区位优势

遵义经开区位于遵义市中心城区北部（汇川区境内），紧靠遵义市区，成立于 1992 年 7 月，是贵州省首批 3 个省级经济技术开发区之一，遵义经开区总面积 48.93 平方公里，常住人口 45 万人，是贵州省“1+7”国家级重点开放平台之一，是贵州省省级一类工业园、省级新型工业化产业示范基地。2010 年 6 月，遵义经开区经国务院批准升级为国家级经济技术开发区。

2017-2019 年，遵义经开区分别实现地区生产总值 311.40 亿元、341.59 亿元和 384.69 亿元，同比增长率分别为 14.35%、11.6% 和 8.4%，增速较快。2017-2019 年，遵义经开区全年 500 万元以上固定资产投资额增速分别为 35.4%、20.1% 和 2.1%，产业投资占总投资比重为 33.6%，较好地拉动了当地的经济发展。2017-2019 年遵义经开区分别实现社会消费品零售总额为 131.85 亿元、120.34 亿元和 125.57 亿元。2017-2019 年遵义经开区公共财政收入分别为 16.02 亿元、16.94 亿元和 17.01 亿元，其中税收收入占公共财政收入的比重分别为 86.52%、88.61% 和 93.2%。遵义经开区经济的稳定增长为发行人提供了良好的发展环境。

遵义经开区共四家区域性投资公司：遵义经济技术开发区投资建设有限公司、遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司、遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司及遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司，其中遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司系发行人控股股东。根据银监会分类，前述四家公司均不属于地方政府融资平台，经公开市场查询，发行人及前述三家公司 2019 年财务数据

如下：

单位：万元

名称	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润
遵义经济技术开发区投资建设有限公司	2,792,534.21	1,495,531.41	1,297,002.80	161,160.66	22,508.03
遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司	3,540,497.53	1,864,123.44	1,676,374.09	158,425.60	31,552.98
遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司	1,420,405.65	549,117.81	871,287.85	98,085.40	23,474.73
遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司	1,240,082.10	427,032.95	813,049.15	93,232.15	22,755.83

### (1) 遵义经济技术开发区投资建设有限公司

公司是由遵义市人民政府批准设立的国有控股公司，遵义经济开发区管理委员会是其控股股东。公司是为实施遵义市委、市政府的总体规划和发展战略，加快北部新城的建设而设立，主要承担开发区内城市基础设施建设项目和保障性住房建设项目。公司的主要收入来源为项目建设收入、物业费收入和租赁收入。

### (2) 遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司

公司是遵义市汇川区财政局直属的国有控股企业。目前，公司经营范围主要涉及城市市政建设工程、房屋拆迁工程、资产经营、自有

资金及资产对外投资与经营管理等领域。公司从事的项目建设主要包括城市基础设施建设和保障性住房建设两个板块。

### (3) 遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司

公司系2016年3月16日由遵义经济技术开发区管理委员会发起设立,经营范围包括文化旅游产业、文化传媒产业、健康养老产业、医药产业,扶贫开发、市政工程、棚户区改造及资产管理、酒店管理、餐饮服务等。目前公司主要承接遵义经开区扶贫开发和脱贫攻坚项目。

四家平台公司中,按经审计的净资产规模排位,发行人为当地规模排名第四的平台公司。四家平台公司已发行但尚未兑付的企业债券情况如下:

发行人名称	债券简称	类型	发行规模	期限	发行日期	发行利率	主体评级	债项评级
遵义经济技术开发区 投资建设有限公司	16遵经开债	一般企业债	3.60亿元	7年	2016-1-21	4.87%	AA	AA
遵义经济技术开发区 投资建设有限公司	17遵经开	一般企业债	7.76亿元	7年	2017-8-16	7.48%	AA	AA

### 3、规范的运作模式

发行人在重大项目的选项、投资规模、资金筹措等事项决策上,均由遵义经开区国资办开会集体研究决定。在资金运作上,实行分类管理、专款专用,坚持按计划、按程序、按进度、按预算,对资金运作实行全程监管。在偿债措施上,严格筹资预算和偿债预算,合理控制投融资规模,有效地防范了债务风险。在监督上,加强外部审计监督。发行人拥有十分规范的运营模式,为进一步发展打下了良好的基础。

### 4、良好的银企合作关系

发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与中国银行、交通银行、贵州银行、汇川农商行等金融机构建立了良好、长久的合作关系。良好的融资能力有力地支持了公司的可持续发展，并为公司开展资本市场融资提供了有效的偿付保证，且公司历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 34.44%，处于较低水平，遇到突发性资金周转问题，公司可通过银行的资金拆借予以解决。

## 5、区域内景区运营及产业园区开发建设收入

发行人负责遵义经开区旅游资源开发、投资、工程建设及管理，2017 年 7 月 31 日，发行人旗下娄山关景区已完成一期建设并开放运营，娄山关景区位于遵义、桐梓两县交界处，是川黔交通要道上的重要关口，属于红色战斗遗址，毛主席填有《忆秦娥·娄山关》词一首，描写红军指战员英勇鏖战的壮烈情景。景区收入以门票收入、观光车收入为主，目前已形成稳定的现金流。

## 四、发行人的主营业务模式、状况及发展规划

### （一）发行人主营业务模式

发行人的业务收入主要来源于工程建设及土地整理，占营业收入的比重约为 92.23%。公司除了工程建设及土地整理以外的业务主要是景区综合服务收入，占营业收入的比重较小。发行人工程建设与土地整理的业务模式主要是发行人与委托方签署工程建设委托合同或土地开发整理承包协议，发行人作为总承包方再转包给具有相应资质的第三方机构具体施工，每年末发行人依据施工方上报的工程进度向委托方申请工程款，委托人根据工程进度向发行人支付工程款，并非 BT 模式。

发行人工程建设业务属于代建模式。报告期内根据遵义经开区管委会统筹安排，发行人承接遵义市四度综合经济开发有限公司（下称四度经开）、遵义市板桥旅游开发有限责任公司（下称板桥旅游）及遵义市汇川区人民政府的工程建设项目，并签订委托代建协议。发行人作为项目建设方对项目进行建设、发包等。根据签订的委托代建协议规定，发行人按照工程投资额加成 15% 或 20% 收取项目建设费，纳入工程决算，确认为工程建设业务收入，并在工程完工后将项目移交给委托方。委托方每年年末根据完工进度，与发行人签署结算协议进行结算，并依据协议支付项目建设费用。

## （二）发行人主营业务状况

从收入构成上来看，公司的主要业务收入来源于工程建设，2019 年工程建设收入占营业收入的比重约为 64.75%。公司除了工程建设收入以外的业务收入主要是土地整理、景区服务、停车费和景区步道收入。

近几年来，发行人工程建设及土地整理收入随着遵义市社会经济发展对城市及农村建设要求的不断提高稳定增长。2017 年度，公司实现主营业务收入 78,613.57 万元，利润总额 21,648.90 万元，净利润 20,670.93 万元。2018 年度，公司实现主营业务收入 77,391.70 万元，利润总额 23,950.01 万元，净利润 22,053.86 万元。2019 年度，公司实现主营业务收入 93,232.15 万元，利润总额 24,787.52 万元，净利润 22,755.83 万元。未来随着遵义市经济不断发展，公司实力不断增强，公司主营业务收入有望实现快速增长。

表 9-1：发行人 2017 年至 2019 年主营业务收入明细

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	---------	---------	---------

	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
土地整理业务收入	25,620.00	27.48%	30,064.95	38.85	29,318.67	37.29
工程建设业务收入	60,370.54	64.75%	42,421.40	54.81	47,987.03	61.04
景区综合服务收入	7,241.61	7.77%	4,905.35	6.34	1,307.87	1.66
合计	<b>93,232.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>77,391.70</b>	<b>100.00</b>	<b>78,613.57</b>	<b>99.99</b>

表 9-2：2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)
土地整理业务收入	25,620.00	8,629.55	16,990.45	66.32%
工程建设业务收入	60,370.54	51,245.10	9,125.44	15.12%
景区综合服务收入	7,241.61	3,643.10	3,598.51	49.69%
合计	<b>93,232.15</b>	<b>63,517.75</b>	<b>29,714.40</b>	<b>31.87%</b>

表 9-3：2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)
土地整理业务收入	30,064.95	14,450.18	15,614.77	51.94
工程建设业务收入	42,421.40	36,188.87	6,232.53	14.69
景区综合服务收入	4,905.35	3,085.92	1,819.43	37.09
合计	<b>77,391.70</b>	<b>53,724.97</b>	<b>23,666.73</b>	<b>30.58</b>

表 9-4：2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)
土地整理业务收入	29,318.67	12,033.53	17,285.14	58.96
工程建设业务收入	47,987.03	41,479.65	6,507.38	13.56
景区综合服务收入	1,307.87	1,178.71	129.16	9.88
合计	<b>78,613.57</b>	<b>54,691.89</b>	<b>23,921.68</b>	<b>30.43</b>

## 1、城市基础设施建设

根据遵义经开区管委会的整体规划，发行人从事辖区内的城市基础设施建设，并按照项目投资总额收取一定建设费。报告期内根据遵义经开区管委会统筹安排，承接遵义市四度综合经济开发有限公司（下称四度经开）、遵义市板桥旅游开发有限责任公司（下称板桥旅

游)及遵义市汇川区人民政府的工程建设项目。发行人承接项目之后，组织项目可行性研究及地灾、环评的评估，主持规划方案的设计，通过公开招标等方式聘请施工方、监理方等进行项目实施，并对工程设计、工程造价、工程进度、工程质量等方面进行审核和监督，同时负责工程中间验收、隐蔽验收、竣工验收，审查预决算报告，档案的收集，资产的交付。发行人按照工程投资额加成 15%或 20%收取项目建设费，纳入工程决算。委托方每年年末根据完工进度，与发行人签署结算协议进行结算，并依据协议支付项目建设费用。

## 2、土地开发与整理

根据遵义经开区城市改造、建设以及经济发展的需要及土地规划的要求，遵义经开区管委会或遵义市汇川区人民政府每年与发行人签订《土地开发整理承包协议》，明确发行人土地开发整理的内容、开发完成程度及工期等内容。发行人土地开发整理业务涵盖征地拆迁、场地平整和基础设施建设等业务，前期建设资金主要来源于遵义经开区管委会或遵义市汇川区财政局拨付的项目建设资本金、自有资金以及外部融资。报告期内发行人土地开发与整理项目以成片土地为主，土地成本主要系拆迁、整理和三通一平费用等。待土地开发与整理完成后，发行人每年年末根据所整理的土地面积按照 15 万元/亩的标准向遵义市汇川区财政局收取相应土地补偿款。报告期内发行人整理土地的位置、难度不尽相同，土地开发与整理业务毛利率略有下降。

### (二) 发行人未来发展规划

发行人现阶段主要负责 2017 年全市第七届旅发大会重点项目娄山关景区、板桥古镇、海龙屯下寨片区旅游基础设施、健身步道、双心路以及黔渝高铁娄山关南站站前广场及道路的建设。根据区委、区

政府工作安排，下一步我公司将负责汇川区西部五镇旅游扶贫快速通道、田沟绿色食品产业园、汇川区娄山关景区康养旅游一体化等项目的建设。

结合遵义市“十三五”规划，发行人制定了中长期发展战略规划，明确发展目标，统一思想，不断修订完善各项管理制度，优化组织机构设施，组建公司资产经营管理队伍。

### 1、谋求产业多元化发展，走自我盈利的发展道路。

全面启动旅游、农业、康养、文娱等收益性较高新兴产业的投资经营，谋划实施更多经营性项目，加快建设汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目，增强自身造血功能。

做好项目前期谋划、准备工作，包括可行性论证及规划设计等，提高立项的科学性和可行性，以便于筹集资金后能迅速用款，保证项目建设的有序推进。

### 2、明确目标，用活资产，多措并举实现转型发展。

依托汇川区娄山关、海龙屯两大宝贵旅游资源，山青水秀的自然生态及独特区位优势，发行人正在将旅游、农业、康养、扶贫等新兴产业做实、做大；用好这些资源，积极推动“十三五”期间遵义市养老产业项目建设，为遵义带来源源不断的财富，也将是发行人未来经营的重要领域。

通过预算控制、成本控制、盘活存量、财务预警、妥善应对等手段，增强有效管控财务和运营风险的能力；以提高资产流动性、提升盈利质量为目标，提高资产运作的能力。

## 第十条 发行人财务情况

本募集说明书中发行人的财务数据来源于发行人 2016-2018 年度经审计的三年连审财务报告和 2019 年度经审计的财务报告。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对 2016-2018 年度和 2019 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的中兴财光华审会字（2019）第 211103 号审计报告和标准无保留意见的中兴财光华审会字（2020）第 211082 号审计报告。

投资者在阅读下文相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。如无特别说明本募集说明书中相关财务数据或财务指标均以发行人经审计的合并财务报表数据为计算口径，若下述表格出现合计值与所列数值总和不符情形系四舍五入所致。

### 一、发行人经审计的主要财务数据

表 10-1：发行人报告期主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总计	1,240,082.10	1,190,048.09	1,054,449.65
其中：流动资产	1,166,263.06	1,130,426.60	1,042,067.15
非流动资产	73,819.04	59,621.49	12,382.50
负债合计	427,032.95	409,627.47	296,082.89
其中：流动负债	136,267.97	105,776.92	73,768.09
非流动负债	290,764.99	303,850.55	222,314.80
所有者权益合计	813,049.15	780,420.61	758,366.76
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度

营业收入	93,232.15	77,391.70	78,613.57
营业成本	63,517.75	53,724.96	54,691.88
营业利润	24,787.52	23,263.87	21,192.99
利润总额	24,787.52	23,950.01	21,648.90
净利润	22,755.83	22,053.86	20,670.93
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,287.67	-77,600.39	-78,351.96
投资活动产生的现金流量净额	-724.18	-27,380.72	-4,202.54
筹资活动产生的现金流量净额	-2,198.58	66,463.56	107,982.39
现金及现金等价物净增加额	-6,210.43	-38,517.54	25,427.90

表 10-2：发行人报告期主要财务指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
流动比率（倍）	8.56	10.69	14.13
速动比率（倍）	0.84	1.19	1.87
息税前利润（万元）	25,483.65	24,792.30	21,749.90
息税折旧及摊销前利润(万元)	25,992.76	25,203.89	21,880.31
利息保障倍数（倍）	1.17	1.06	2.71
资产负债率（%）	34.44	34.42	28.08
净利润率（%）	24.41	28.50	26.29
净资产收益率（%）	2.86	2.87	2.73
总资产周转率（次/年）	0.08	0.07	0.07
应收账款周转率（次/年）	5.13	6.00	-
存货周转率（次/年）	0.06	0.06	0.06

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货-预付账款-其他流动资产-一年内到期非流动资产）/流动负债

3、息税前利润（EBIT）=利润总额+计入财务费用的利息支出

4、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

5、利息保障倍数=息税前利润/全部利息支出(计入财务费用的利息支出 +资本化利息)

6、资产负债率=负债总额/资产总额

7、净利润率=净利润/营业收入

8、净资产收益率=净利润/ (期末净资产+期初净资产) \*2, 其中计算 2017 年净资产收益率时分母取 2017 年净资产的期末数

9、总资产周转率=营业收入/ (期末资产总额+期初资产总额) \*2, 其中计算 2017 年总资产周转率时分母取 2017 年资产总额的期末数

10、应收账款周转率=营业收入/ (期末应收账款+期初应收账款) \*2, 其中计算 2017 年应收账款周转率时分母取 2017 年应收账款的期末数

11、存货周转率=营业成本/ (期末存货+期初存货) \*2, 其中计算 2017 年存货周转率时分母取 2017 年存货的期末数。

## 二、发行人财务分析

### (一) 财务概况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,240,082.10 万元，负债总额 427,032.95 万元，净资产 813,049.15 万元，资产负债率为 34.44%。2019 年度，发行人实现营业收入 93,232.15 万元，净利润 22,755.83 万元，经营活动产生的现金流量净额-3,287.67 万元，现金及现金等价物净增加额-6,210.43 万元。发行人资产规模较大，资产负债率较低，盈利能力较强。随着经营规模的扩张，发行人对于工程资金的投入较大，资金的回笼有一定的滞后。

### (二) 财务构成分析

#### 1、资产构成

表 10-3：发行人报告期资产构成

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	17,724.60	1.43	23,935.02	2.01	80,852.57	7.67
应收票据及应收账款	10,599.44	0.85	25,780.77	2.17	-	-

预付款项	629.30	0.05	3,664.34	0.31	4,401.12	0.42
其他应收款	85,488.19	6.89	72,171.00	6.06	57,238.73	5.43
存货	1,051,821.53	84.82	1,004,470.77	84.41	898,547.89	85.21
其他流动资产	-	-	404.70	0.03	1,026.84	0.10
<b>流动资产合计</b>	<b>1,166,263.06</b>	<b>94.05</b>	<b>1,130,426.60</b>	<b>94.99</b>	<b>1,042,067.15</b>	<b>98.83</b>
可供出售金融资产	18,472.70	1.49	8,600.00	0.73	8,600.00	0.82
长期股权投资	2,578.17	0.21	2,128.83	0.18	1,805.83	0.17
固定资产	1,824.60	0.15	1,947.48	0.16	1,412.74	0.13
在建工程	24,178.33	1.95	20,495.77	1.72	-	-
无形资产	7.51	-	7.73	-	8.79	-
递延所得税资产	757.73	0.06	441.68	0.04	555.14	0.05
其他非流动资产	26,000.00	2.10	26,000.00	2.18	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>73,819.04</b>	<b>5.95</b>	<b>59,621.49</b>	<b>5.01</b>	<b>12,382.50</b>	<b>1.17</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,240,082.10</b>	<b>100.00</b>	<b>1,190,048.09</b>	<b>100.00</b>	<b>1,054,449.65</b>	<b>100.00</b>

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司资产总额分别为 1,054,449.65 万元、1,190,048.09 万元和 1,240,082.10 万元，净资产分别为 758,366.76 万元、780,420.61 万元和 813,049.15 万元，呈逐年上涨趋势。

报告期，公司资产构成以流动资产为主，流动资产占总资产的比重分别为 98.83%、94.99% 和 94.05%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司主要资产为货币资金、应收票据及应收账款、存货和其他应收款等。

现对主要资产说明如下：

### (1) 货币资金

2017 年末至 2019 年末，发行人货币资金分别为 80,852.57 万元、23,935.02 万元和 17,724.60 万元，当期占资产总额比例分别为 7.67%、2.01% 和 1.43%，主要系银行存款。2017 年末至 2019 年末银行存款中分别含有受限资金 23,400.00 万元、5,000.00 万元和 5,000.00 万元，系质押定期存单。

### (2) 应收票据及应收账款

2017年末至2019年末，发行人应收账款账面余额分别为0万元、25,780.77万元和10,599.44万元，占资产总额比重分别为0%、2.17%和0.85%。报告期内显示，2018年末较上年增加了25,780.77万元；2019年末较上年末减少了15,181.33万元。应收账款余额全部为土地平整项目款项，形成原因：报告期内，发行人与遵义市汇川区人民政府签订了《土地开发整理承包协议》，根据协议约定，发行人负责实施遵义市汇川区拆迁安置的土地整理工作，由政府对发行人每年整理土地面积进行确认并由遵义市汇川区财政局进行拨付土地整理补偿款，期末应收款项系已结算的工程尚未支付完毕的土地整理补偿款形成。近年来随着工程进度推进，款项逐渐收回。2017年度公司开展业务形成的应收账款已全部在当期回款，期末无应收账款，2018年度公司开展业务形成的应收账款51,732.65万元已在当期回款，期末剩余25,780.77万元。2019年末，应收账款较2018年末减少15,181.32万元，主要为收回业务款项所致。因发行人与遵义市汇川区人民政府及遵义市汇川区财政局业务发生频繁，每年都存在大量的发生额及回款金额。应收账款账龄短，质量高，风险较小，报告期内未发生重大违约事件，所以预计在未来2年内该所有款项将会陆续收回，第一年的预计收回款项余额的40%，第二年预计收回款项余额的60%。

表 10-4：发行人 2019 年末应收账款前五名单位明细

单位：万元

单位名称	款项性质	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备	账龄	回款安排	性质
汇川区财政局	工程款	7,312.16	68.99	-	1 年以内	2 年内收回	工程款
遵义市板桥旅游开发有限责任公司	工程款	3,287.28	31.01	-	1 年以内	2 年内收回	工程款
合计	-	10,599.44	100.00	-	-	-	-

### (3) 存货

2017-2019 年末公司存货账面价值分别为 898,547.89 万元、1,004,470.77 万元和 1,051,821.53 万元，占当期总资产的比重分别为 85.21%、84.41% 和 84.82%，是公司资产的主要组成部分。2019 年末发行人存货主要由开发成本、拟开发土地、库存商品、土地整理开发支出构成。

表 10-5：发行人 2019 年末存货情况

单位：万元

存货项目	账面价值
开发成本	327,446.77
土地使用权	710,820.00
库存商品	83.13
土地整理开发支出	13,471.63
合计	1,051,821.53

截至 2019 年末，发行人开发成本账面余额为 327,446.77 万元，占存货 31.13%，公司工程成本主要为基础设施建设项目支出。报告期内公司主要的基础设施建设项目有遵义市汇川区水务局仁江河全流域综合治理项目、遵义市娄山关生态旅游建设项目、遵义市汇川区田沟绿色食品产业园区建设项目等工程项目，截至 2019 年末公司工程成本明细如下：

表 10-6：发行人报告期开发成本明细

单位：万元

	项目名称	项目结算方	项目总投资	账面价值	建设进度	累计已投资金金额	累计已结算金额	剩余待结算金额	建设模式	结算方式
1	海龙屯国际山地户外运动健身步道项目	遵义市板桥旅游开发有限责任公司	40,000.00	1,035.51	在建	30,024.02	28,988.50	1,035.51	代建	协议结算
2	汇川区板桥镇移民安置项目	遵义市汇川区财政局	25,442.14	17,972.57	在建	17,972.57	-	17,972.57	代建	协议结算
3	汇川区泗渡镇移民安置项目	遵义市汇川区财政局	19,102.92	11,250.90	在建	11,250.90	-	11,250.90	代建	协议结算
4	团泽镇易地扶贫搬迁项目	遵义市汇川区财政局	12,987.75	6,243.97	在建	11,952.66	5,708.69	6,243.97	代建	协议结算
5	高坪沉陷区安置建设改造项目	遵义市汇川区财政局	10,000.00	3,040.93	在建	3,040.93	-	3,040.93	代建	协议结算
6	遵义市汇川区黔渝高铁娄山关南站配套设施建设项目	遵义市汇川区财政局	51,000.00	19,099.90	在建	19,099.90	-	19,099.90	代建	协议结算
7	遵义市汇川区水务局仁江河全流域综合治理项目	遵义市汇川区财政局	70,000.00	58,599.71	在建	58,599.71	-	58,599.71	代建	协议结算
8	遵义市娄山关生态旅游建设项目	遵义市汇川区财政局	73,462.00	63,127.18	在建	63,127.18	-	63,127.18	代建	协议结算
9	汇川区2017年娄山关片区城市棚户区改造项目	遵义市汇川区财政局	84,490.00	26,718.82	在建	26,718.82	-	26,718.82	代建	协议结算
10	泗渡镇观坝村双心路建设	遵义市汇川区财政局	3,000.00	1,921.03	在建	1,921.03	-	1,921.03	代建	协议结算
11	汇川区2017年板桥镇城市棚户区改造项目	遵义市汇川区财政局	36,144.00	1,420.86	在建	17,505.03	16,084.17	1,420.86	代建	

12	汇川区娄山关景区娄笋公路工程项目	遵义市汇川区财政局	19,798.32	6,370.62	完工	19,782.11	13,411.49	6,370.62	代建	协议结算
13	高坪玉龙小学建设工程	遵义市汇川区财政局	3,500.00	1,674.83	在建	1,674.83	-	1,674.83	代建	协议结算
14	海龙屯污水处理厂工程项目	遵义市汇川区财政局	3,520.67	1,988.12	在建	1,988.12	-	1,988.12	代建	协议结算
15	中共遵义市汇川区委党校基础设施建设	遵义市汇川区财政局	55,000.00	21,145.76	在建	21,145.76	-	21,145.76	代建	协议结算
16	汇川区板桥镇2017道路路面改造工程	遵义市汇川区财政局	1,079.00	802.52	在建	802.52	-	802.52	代建	协议结算
17	遵义市汇川区“治污治水.洁净家园”建设工程板桥片区项目	遵义市汇川区财政局	2,500.00	290.28	在建	290.28	-	290.28	代建	协议结算
18	遵义市汇川区“治污治水.洁净家园”建设工程团泽片区项目	遵义市汇川区财政局	2,600.00	224.48	在建	224.48	-	224.48	代建	协议结算
19	遵义市汇川区“治污治水.洁净家园”建设工程泗渡片区项目	遵义市汇川区财政局	2,500.00	220.83	在建	220.83	-	220.83	代建	协议结算
20	遵义市汇川区海龙屯沿线景观提升工程	遵义市汇川区财政局	5,000.00	4,011.38	在建	4,011.38	-	4,011.38	代建	协议结算
21	G75兰海高速崇遵段观坝收费站改扩建工程	遵义市汇川区财政局	5,185.47	6,507.77	在建	6,507.77	-	6,507.77	代建	协议结算
22	娄山关景区温泉酒店	-	-	117.16	在建	117.16	-	117.16	自建	-
23	遵义市汇川区田沟绿色食品产业园区建设项目	-	116,088.50	45,226.09	在建	45,226.09	-	45,226.09	自建	-
24	田沟中小企业产业园	-	126,928.10	22,973.65	在建	22,973.65		22,973.65	自建	-
25	汇川区高坪办水口城市棚户区改造项目	-	36,000.00	17.21	在建	17.21	-	17.21	前期筹备阶段，尚未签订代建协议	-

26	汇川区村（社区）级组织办公阵地建设板桥镇片区	-	1,110.00	231.67	在建	231.67	-	231.67	前期筹备阶段，尚未签订代建协议	-
27	汇川区村（社区）级组织办公阵地建设泗渡镇片区	-	1,770.00	283.02	在建	283.02	-	283.02		-
28	汇川区村（社区）级组织办公阵地建设团泽片区	-	1,450.00	214.94	在建	214.94	-	214.94		-
29	芝麻镇易地扶贫	-	6,395.00	375.92	在建	375.92	-	375.92	发生的前期费用，尚未签订代建协议	-
30	遵义市汇川区娄山关旅游景区游客服务设施建设	-	2,050.00	1,510.25	在建	1,510.25	-	1,510.25	自建	-
31	沙湾易地扶贫搬迁项目	-	4,000.00	284.38	在建	284.38	-	284.38	发生的前期费用，尚未签订代建协议	-
32	娄山关旅游公路扶贫项目	-	60,000.00	2,003.55	在建	2,003.55	-	2,003.55	发生的前期费用，尚未签订代建协议	-
33	汇川区板桥镇片区污水管网建设项目	遵义市汇川区水务局	9,400.00	322.45	在建	322.45	-	322.45	代建	协议结算
34	汇川区人民武装部办公楼改造工程	-	325.00	155.58	在建	155.58	-	155.58	发生的前期费用，尚未签订代建协议	-
35	汇川区板桥镇高铁及210国道拆迁安置还房建设项目	-	5,200.00	62.93	在建	62.93	-	62.93	发生的前期费用，尚未签订代建协议	-
合计			897,028.87	327,446.77		391,639.62	64,192.86	327,446.77	-	

截至2019年末，发行人土地整理开发支出账面余额为13,471.63万元，存货占1.28%，土地成本明细如下：

表10-7：发行人报告期土地成本明细

单位：万元

项目名称	项目类型	总投资	已投资	开工时间	预计竣工时间	已确认收入	已回款金额	账面价值
中国工农红军长征纪念馆	土地整理	50,000.00	5,543.25	2019年9月	2021年12月	-	-	5,543.25
娄山关下线口服务区及收费站	土地整理	25,000.00	3,093.48	2019年9月	2021年12月	-	-	3,093.48
田沟中小企业产业园	土地整理	126,928.10	4,834.90	2019年1月	2021年6月	-	-	4,834.90
合计						-	-	13,471.63

截至2019年末，拟开发土地账面余额为710,820.00万元，存货占67.58%，资产总额57.32%。近年政府大力支持发行人的项目开展，注入了大量土地资产。存货中土地面积共计1,581,042.00平方米，所有土地均已办理国有土地所有权证，取得方式为政府注入及出让。其明细如下：

表 10-8：发行人 2019 年末存货项下土地资产明细

单位：亩、万元、万元/亩

序 列	土地证号	座落位置	证载类 型	证载用途	面积	账面价值	单价	取得方式	入账 方法	是否 抵押	是否缴纳 出让金
1	遵汇国用(2015)第124号	汇川区董公寺镇建国村	出让	商住	33.9	10,435.76	307.87	政府注入	评估法	否	否
2	遵汇国用(2015)第125号	汇川区高坪镇联丰村	出让	商住	19.53	5,554.78	284.47	政府注入	评估法	否	否
3	遵汇国用(2015)第126号	汇川区董公寺镇五星村与交通村	出让	商住	99.06	29,902.46	301.87	政府注入	评估法	否	否
4	遵汇国用(2015)第127号	汇川区董公寺镇建国村	出让	商住	222.88	67,296.41	301.93	政府注入	评估法	否	否
5	遵汇国用(2015)第128号	汇川区板桥镇	出让	商住	53.86	15,025.82	279	政府注入	评估法	否	否
6	遵汇国用(2015)第129号	汇川区板桥镇娄山村	出让	商住	28.29	7,892.49	279	政府注入	评估法	否	否
7	遵汇国用(2015)第130号	汇川区董公寺镇建国村	出让	商住	32.39	9,778.22	301.87	政府注入	评估法	否	否
8	遵汇国用(2015)第271号	遵义市汇川区板桥镇	出让	商住	69.79	19,470.29	279	政府注入	评估法	否	否

9	遵汇国用(2015)第272号	遵义市汇川区泗渡镇	出让	商住	53.18	16,061.57	302	政府注入	评估法	否	否
10	遵汇国用(2015)第273号	遵义市汇川区团泽镇	出让	商住	33.22	9,263.25	278.87	政府注入	评估法	否	否
11	遵汇国用(2015)第274号	遵义市汇川区董公寺镇	出让	商住	403.32	117,124.13	290.4	政府注入	评估法	否	否
12	遵汇国用(2015)第275号	遵义市汇川区董公寺镇	出让	商住	32.14	9,516.99	296.13	政府注入	评估法	否	否
13	遵汇国用(2015)第276号	遵义市汇川区董公寺镇	出让	商住	50.62	14,991.75	296.13	政府注入	评估法	否	否
14	遵汇国用(2016)第37号	遵义市汇川区西安路	出让	商住	60.3	19,658.29	326	政府注入	评估法	否	否
15	遵汇国用(2016)第38号	遵义市汇川区湛江路	出让	商住	25.14	7,570.17	301.07	政府注入	评估法	否	否
16	遵汇国用(2016)第39号	遵义市汇川区秦皇岛路	出让	商住	159.83	49,078.31	307.07	政府注入	评估法	否	否
17	遵汇国用(2016)第40号	遵义市汇川区崇遵高速公路	出让	商住	51.25	15,420.92	300.87	政府注入	评估法	否	否
18	遵汇国用(2016)第41号	遵义市汇川区崇遵高速公路	出让	商住	35.47	11,335.41	319.6	政府注入	评估法	否	否

19	遵汇国用(2016)第42号	遵义市汇川区温州路	出让	商住	141.94	49,140.84	346.2	政府注入	评估法	否	否
20	遵汇国用(2016)第43号	遵义市汇川区湛江路	出让	商住	42.03	13,977.87	332.53	政府注入	评估法	否	否
21	遵汇国用(2016)第44号	遵义市汇川区天津路	出让	商住	72.81	24,213.25	332.53	政府注入	评估法	否	否
22	遵汇国用(2016)第45号	遵义市汇川区河溪坝	出让	商住	204.7	60,385.76	295	政府注入	评估法	否	否
23	遵汇国用(2016)第46号	遵义市汇川区河溪坝	出让	商住	96.62	29,076.03	300.93	政府注入	评估法	否	否
24	遵汇国用(2016)第47号	遵义市汇川区汇川大道	出让	商住	62.89	20,914.19	332.53	政府注入	评估法	否	否
25	遵汇国用(2016)第48号	遵义市汇川区汇川大道	出让	商住	22.45	7,465.54	332.53	政府注入	评估法	否	否
26	遵汇国用(2016)第49号	遵义市汇川区汇川大道	出让	商住	149.62	50,752.29	339.2	政府注入	评估法	否	否
27	黔(2019)遵义市不动产权第0004723号	汇川区汇川大道旁	出让	商住	40.39	10,405.99	257.63	出让	成本法	否	是

28	黔 (2019) 遵义市不动产权 第 0004727 号	汇川区汇川大道 旁	出让	商住	24.16	6,224.22	257.64	出让	成本法	否	是
29	黔 (2019) 遵义市不动产权 第 0011194 号	汇川区芝麻镇	出让	其他商服 用地	29.84	1,224.00	41.02	出让	成本法	否	是
30	黔 (2019) 遵义市不动产权 第 0012406 号	汇川区板桥镇	出让	其他商服 用地	19.92	1,663.00	83.47	出让	成本法	否	是
合计				-	<b>2,371.56</b>	<b>710,820.00</b>	-	-	-	-	-

#### (4) 其他应收款

2017 年末至 2019 年末，发行人其他应收款账面余额分别为 57,238.73 万元、72,171.00 万元和 85,488.19 万元，占资产总额比例分别为 5.43%、6.06% 和 6.89%，主要系与相关公司的往来款增加。截至 2019 年末，发行人其他应收款账面原值为 88,519.13 万元，扣除坏账准备后净额为 85,488.19 万元，较 2018 年末同比增加 13,317.19 万元。

表 10-9：发行人 2019 年其他应收款按风险分类情况如下：

单位：万元

类别	2019 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其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	88,519.13	100	3,030.93	3.42	85,488.19
其中：账龄组合	40,363.30	45.6	3,030.93	7.51	37,332.37
政府部门组合	17,804.85	20.11	0.00		17,804.85
关联方组合	30,350.97	34.29	0.00		30,350.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00		0.00
合 计	<b>88,519.13</b>	<b>100</b>	<b>3,030.93</b>	<b>3.42</b>	<b>85,488.19</b>

表 10-10：发行人 2019 年末其他应收款余额百分比法组合情况如下：

单位：万元

账 龄	2019.12.31			
	金 额	比 例 %	坏 账 准 备	计 提 比 例 %
1 年 以 内	74.68	0.19		
1 至 2 年	35,558.63	88.1	1,777.93	5
2 至 3 年	830.00	2.06	83.00	10
3 至 4 年	0.00		0.00	20
4 年 以 上	3,900.00	9.65	1,170.00	30
合 计	<b>40,363.30</b>	<b>100.00</b>	<b>3,030.93</b>	

表 10-11：发行人 2019 年其他应收款前五大情况

单位：万元

单位名称	是否为关联方	款项性质	性质	余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司	否	往来款	经营性	33,300.00	1-2 年	37.62	1,665.00
				3,900.00	4-5 年	4.41	1,170.00
遵义惠拓投资建设开发有限责任公司	否	往来款	经营性	16,700.00	1 年以内	18.87	0.00
遵义惠川工业建设开发有限公司	否	往来款	经营性	12,181.42	1 年以内	13.76	0.00
遵义市娄山关管理处	否	往来款	经营性	11,400.00	1 年以内	12.88	0.00
遵义市汇川区水务局	否	往来款	经营性	2,000.00	1-2 年	2.26	0.00
合计				79,481.42		89.8	2,835.00

报告期内，发行人与控股股东、关联企业之间未发生非经营性往来，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

截至 2019 年末，发行人经营性其他应收款项余额为 75,399.76 万元，主要为发行人与遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司、遵义经济技术开发区现代农业投资有限公司、遵义市汇川区水务局的日常业务所产生的往来款，发行人与上述公司往来资金频繁，预计在未来 2 年内该所有款项将会陆续收回。非经营性其他应收款 10,188.43 万元，主要为与邦银金融租赁股份有限公司的保证金，金额较小，期限较短。2019 年度其他应收款的回款金额为 46,387.12 万元，预计在未来 2 年内所有款项将会陆续收回，第一年的预计收回款项余额的 40%，第二年预计收回款项余额的 60%。

为加强往来款或资金拆借的管理，发行人根据国家有关法律和法规，结合公司实际情况，制定了《遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司财务管理制度》，对往来账款的决策权限、决策程序和定价机制做出了相应

地规定，严格控制资金拆借等行为。

首先，就决策权限而言，往来款的发生均需要相关部门发起申报，公司分管领导将对相关交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，总经理办公室审核后，由总经理提议召开会议，由公司董事会审查。

其次，就决策程序而言，针对拟进行的往来款、资金拆借或关联交易等事项，发行人从金额和重要性出发，规定了不同交易需要由出资人、董事会、总经理审批的不同情况，并按照公平、合理、重要性等原则进行相应审核。

第三，就定价机制而言，发行人要充分了解定价机制和定价依据，确定交易价格应按照国内外及当地市场交易原则及交易价格，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

发行人自成立以来，从未进入过地方政府融资平台名单，不属于地方政府融资平台，发行人应收款项也未被认定为政府性债务，因此发行人与当地政府的往来款项不涉及政府举债的行为，发行人与政府相关的工程业务为委托代建业务，不存在违反《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号)及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预[2017]50号)等地方政府债务管理规定的情况，也不存在违反《预算法》中有关规定的情况。

发行人与当地政府的相关款项均履行了相应的内部签批手续。发行人承诺在本次公司债券存续期内，原则上不新增大额非经营性往来占款或资金拆借事项，若因特殊情况发生，非经营性往来占款或资金拆借事项将严格履行上述决策程序并及时对外公告相关情况。

### (5) 其他非流动资产

2017 年末至 2019 年末发行人其他非流动资产分别为 0 万元、26,000.00 万元和 26,000.00 万元，2019 年末占资产总额的 2.10%，其他非流动资产均为基金产品。明细如下：

表 10-12：发行人报告期内其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
月月发基金	6,000.00	6,000.00	-
领航1号基金	9,000.00	9,000.00	-
钜融全债基金	1,000.00	1,000.00	-
宏信基金	10,000.00	10,000.00	-
合计	<b>26,000.00</b>	<b>26,000.00</b>	-

## 2、负债构成

表 10-13：发行人报告期负债结构

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
短期借款	400.00	0.09	2,000.00	0.49	8,000.00	2.70
应付票据及应付账款	1,735.88	0.41	1,537.65	0.38	2,267.48	0.77
应交税费	31,725.17	7.43	22,041.37	5.38	14,917.06	5.04
其他应付款	35,718.60	8.36	35,375.80	8.64	39,782.15	13.44
一年内到期的非流动负债	66,688.32	15.62	44,822.11	10.94	8,801.40	2.97
<b>流动负债合计</b>	<b>136,267.97</b>	<b>31.91</b>	<b>105,776.93</b>	<b>25.82</b>	<b>73,768.09</b>	<b>24.91</b>
长期借款	245,543.80	57.50	215,786.60	52.68	201,853.60	68.17
长期应付款	45,221.19	10.59	88,063.95	21.50	20,461.20	6.91
<b>非流动负债合计</b>	<b>290,764.99</b>	<b>68.09</b>	<b>303,850.55</b>	<b>74.18</b>	<b>222,314.80</b>	<b>75.09</b>
<b>负债合计</b>	<b>427,032.95</b>	<b>100.00</b>	<b>409,627.48</b>	<b>100.00</b>	<b>296,082.89</b>	<b>100.00</b>

2017 年末至 2019 年末，发行人负债总额分别为 296,082.89 万元、409,627.48 万元和 427,032.95 万元，资产负债率分别为 28.08%、34.42% 和

34.44%，整体负债水平较低。

从负债结构来看，2017 年至 2019 年末，发行人流动负债总额分别为 73,768.09 万元、105,776.93 万元和 136,267.97 万元，占负债总额比例分别为 24.91%、25.82% 和 31.91%。发行人的流动负债主要为应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债。最近三年，发行人非流动负债总额分别为 222,314.80 万元、303,850.55 万元和 290,764.99 万元，占负债总额比分别为 75.09%、74.18% 和 68.09%，非流动负债为长期借款和长期应付款，与发行人主动增加长期借款开展主营业务有关，这也与发行人业务投资数额大、建设周期长、资金回收期长的特征相适应。

### （1）应交税费

2017 年末至 2019 年末，发行人应交税费分别为 14,917.06 万元、22,041.37 万元和 31,725.17 万元，占负债总额的比例分别为 5.04%、5.38% 和 7.43%。2018 年末、2019 年末应交税费分别增加 7,124.31 万元和 9,683.80 万元，分别同比增加 47.76% 与 43.93%，主要系发行人收入增高，相应计提税金所致。

表 10-14：发行人近三年应交税费情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
增值税	22,213.08	15,663.56	8,514.52
营业税	-	-	2,337.88
企业所得税	6,892.42	4,544.67	2,761.99
个人所得税	0.74	0.14	0.34
城市维护建设税	1,527.71	1,069.25	759.69
教育费及附加	1,091.22	763.75	542.64
合 计	<b>31,725.17</b>	<b>22,041.37</b>	<b>14,917.06</b>

### （2）其他应付款

2017 年末至 2019 年末，发行人其他应付款分别为 39,782.15 万元、35,375.80 万元和 35,718.60 万元，占负债总额的比例分别为 13.44%、8.64%

和 8.36%，2018 年末其他应付款较上年减少 4,406.35 万元，同比降低 11.08%，2019 年末其他应付款较上年增加 342.80 万元，同比增加 0.97%，主要系发行人往来款、借款和保证金变化导致。

表 10-15：发行人近三年其他应付款情况（按款项性质）

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
往来款	11,613.82	25,265.58	35,978.15
借款	24,000.00	10,000.00	-
保证金	104.78	110.22	3,804.00
合计	<b>35,718.60</b>	<b>35,375.80</b>	<b>39,782.15</b>

表 10-16：发行人 2019 年末其他应付款情况前五名单位情况

单位：万元

单位名称	是否为关联方	款项性质	金额	账龄	占其他应付款年末余额合计数的比例（%）
建信信托有限责任公司	否	借款	24,000.00	1 年以内	67.19
汇川区综合行政执法局	否	往来款	7,000.00	1 年以内	19.60
遵义经济技术开发区投资建设有限公司	否	往来款	2,700.00	1 年以内	7.56
遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司	是	往来款	1,559.00	1 年以内	4.36
七冶路桥工程有限责任公司遵义分公司	否	往来款	390.00	1 年以内	1.09
合计	-	-	<b>35,649.00</b>	-	<b>99.81</b>

### （3）一年内到期的非流动负债

2017 年末至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 8,801.40 万元、44,822.11 万元和 66,688.32 万元，占负债总额比例分别为 2.97%、10.94% 和 15.62%。其中，2018 年转入将于 2019 年到期的长期借款 13,447.00 万元和长期应付款 31,375.11 万元，2019 年转入将于 2020 年到期的长期借款 10,399.00 万元和长期应付款 11,467.21 万元。

表 10-17：发行人近三年一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的长期借款	23,846.00	13,447.00	3,801.40
一年内到期的长期应付款	42,842.32	31,375.11	5,000.00
合计	<b>66,688.32</b>	<b>44,822.11</b>	<b>8,801.40</b>

#### (4) 长期借款

2017 年末至 2019 年末，发行人长期借款分别为 201,853.60 万元、215,786.60 万元和 245,543.80 万元，占负债总额的比例为 68.17%、52.68% 和 57.50%，长期借款呈上升趋势，其中 2019 年上升幅度较大。随着公司业务量的不断提升，融资需求日渐增大，公司长期借款规模不断上升。

表 10-18：发行人报告期长期借款构成

单位：万元

借款类别	2019 年末	2018 年末	2017 年末
信用借款	57,138.00	57,138.00	57,138.00
保证借款	51,700.00	17,500.00	18,000.00
质押借款	160,551.80	154,595.60	130,517.00
减：一年内到期的长期借款	23,846.00	13,447.00	3,801.40
合计	<b>245,543.80</b>	<b>215,786.60</b>	<b>201,853.60</b>

#### (5) 长期应付款

2017 年末至 2019 年末，发行人长期应付款分别为 20,461.20 万元、88,063.95 万元和 45,221.19 万元，占负债总额的比例为 6.91%、21.50% 和 10.59%。发行人长期应付款为融资借款。

表 10-19：发行人近三年长期应付款情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末	款项性质
遵义市国有资产投融资经营管理有限责任公司	5,425.00	6,900.00	4,700.00	国开基金 转贷
广东粤财信托有限公司	0.00	15,761.20	20,761.20	工程保理 业务

第一创业证券股份有限公司	20,000.00	20,000.00	-	工程保理业务
中煤科工金融租赁股份有限公司	13,696.58	17,384.78	-	融资租赁
青岛城乡建设融资租赁有限公司	5,962.32	7,673.08	-	融资租赁
邦银金融租赁股份有限公司	20,745.73	25,000.00	-	融资租赁
河北省金融租赁有限公司	15,513.88	20,000.00	-	融资租赁
万向信托有限公司	1,720.00	1,720.00	-	信托业务
贵州股权交易中心有限公司	5,000.00	5,000.00	-	可转债
减：一年内到期部分	42,842.32	31,375.11	5,000.00	
<b>合计</b>	<b>45,221.19</b>	<b>88,063.95</b>	<b>20,461.20</b>	

综上所述，报告期内，发行人资产规模随着项目持续推进、经营业绩不断累计、政府资产相继注入而大幅增加，同时发行人资产质量优良，变现能力较强，资产负债结构良好，债务负担较低。

### (三) 营运能力分析

表 10-20：发行人报告期主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率(次/每年)	5.13	6.00	-
总资产周转率(次/年)	0.08	0.07	0.07
存货周转率(次/每年)	0.06	0.06	0.06

2017 年至 2019 年，公司的应收账款周转率分别为 0 次/年、6 次/年和 5.13 次/年。报告期内保持持续增长的趋势，说明发行人回款状况良好。

2017 年至 2019 年，公司的总资产周转率分别为 0.07 次/年、0.07 次/年和 0.08 次/年，总资产周转率较低，但仍处于行业正常水平，符合工程施工建设行业投资数额大、建设周期长且资金回收期长的特点。

2017 年至 2019 年，公司的存货周转率分别为 0.06 次/年、0.06 次/年和 0.06 次/年，处于较合理水平，发行人存货周转率比较稳定，系发行人存货的增长幅度和营业成本的增长幅度相近所致。

未来，发行人将通过加强项目管理、保障项目进度、提升项目收益等方式加强存货管理，从而提升存货营运能力。随着政府对发行人支持力度不

断加强，公司业务规模持续扩大，为自身的持续经营性提供有力保障。

总体来看，发行人各项营运能力指标较低，符合发行人所处的行业特点。未来随着发行人在建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

#### （四）盈利能力分析

表 10-21：发行人报告期主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	93,232.15	77,391.70	78,613.57
营业成本	63,517.75	53,724.96	54,691.88
营业利润	24,787.52	23,263.87	21,192.99
利润总额	24,787.52	23,950.01	21,648.90
净利润	22,755.83	22,053.86	20,670.93
净利润率(%)	24.41	28.50	26.29
净资产收益率 (%)	2.86	2.87	2.73

#### 1、发行人报告期营业收入概述

表 10-22：发行人近三年营业收入构成明细

单位：万元

业务分类	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
主营业务	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
土地整理业务收入	25,620.00	27.48	30,064.95	38.85	29,318.67	37.29
工程建设业务收入	60,370.54	64.75	42,421.40	54.81	47,987.03	61.04
景区综合服务收入	7,241.61	7.77	4,905.35	6.34	1,307.87	1.67
主营业务收入小计	<b>93,232.15</b>	<b>100.00</b>	<b>77,391.70</b>	<b>100.00</b>	<b>78,613.57</b>	<b>100.00</b>
其他业务	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
合计	<b>93,232.15</b>	<b>100.00</b>	<b>77,391.70</b>	<b>100.00</b>	<b>78,613.57</b>	<b>100.00</b>

表 10-23：2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)
土地整理业务收入	25,620.00	8,629.55	16,990.45	66.32
工程建设业务收入	60,370.54	51,245.10	9,125.44	15.12
景区综合服务收入	7,241.61	3,643.10	3,598.51	49.69
合计	<b>93,232.15</b>	<b>63,517.75</b>	<b>29,714.40</b>	<b>31.87</b>

表 10-24：2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)
土地整理业务收入	30,064.95	14,450.18	15,614.77	51.94
工程建设业务收入	42,421.40	36,188.87	6,232.53	14.69
景区综合服务收入	4,905.35	3,085.92	1,819.43	37.09
合计	<b>77,391.70</b>	<b>53,724.97</b>	<b>23,666.73</b>	<b>30.58</b>

表 10-25：2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率 (%)
土地整理业务收入	29,318.67	12,033.53	17,285.14	58.96
工程建设业务收入	47,987.03	41,479.65	6,507.38	13.56
景区综合服务收入	1,307.87	1,178.71	129.16	9.88
合计	<b>78,613.57</b>	<b>54,691.89</b>	<b>23,921.68</b>	<b>30.43</b>

2017 年度至 2019 年度，发行人营业收入分别为 78,613.57 万元、77,391.70 万元和 93,232.15 万元，2017-2019 年度年均复合增长率为 8.90%，营运收入呈增长态势。随着遵义经开区的不断发展，公司作为遵义经开区重要的投资与建设主体，项目逐渐增多，业务规模不断壮大，主营业务收入稳步增长。

发行人营业收入均来源于主营业务收入，主营业务收入为工程建设收入、土地整理收入及景区综合收入，主营业务突出。

## 2、发行人报告期政府补贴概述

表 10-26：发行人近三年政府补贴构成明细

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补贴收入	-	724.54	456.36
合计	-	<b>724.54</b>	<b>456.36</b>

发行人 2017 年至 2018 年依据贵州省财政局、贵州省住房城乡建设厅及贵州省发展和改革委员会出具的《省财政厅省住房城乡建设厅省发展改革委关于下达 2017 年度城镇保障性安居工程省级补助资金的通知》（黔财综〔2017〕36 号）、遵义市发展和改革委员会及遵义市住房和城乡建设局出具的《关于转下达遵义市保障性安居工程配套基础设施建设 2017 年第一批中央预算内投资计划的通知》（遵市发改投资〔2017〕24 号）分别获得政府补贴收入 456.36 万元和 724.54 万元。

根据国发〔2010〕19 号、财预〔2012〕412 号、发改办财金〔2010〕2881 号以及发改办财金〔2012〕3451 号等文件精神，发行人 2017 年至 2019 年政府补贴收入/（营业收入+政府补贴收入）比例分别为 0.58%、0.93% 和 0.00%，均低于 30%，符合相关规定要求。

### 3、报告期内发行人利润总额和净利润概述

2017 年至 2019 年，发行人利润总额分别为 21,648.90 万元、23,950.01 万元和 24,787.52 万元，2017-2019 年度年均复合增长率为 7.00%；发行人实现净利润分别为 20,670.93 万元、22,053.86 万元和 22,755.83 万元，2017-2019 年度年均复合增长率为 4.92%。最近三年，发行人的利润总额和净利润呈增长态势，发行人的盈利能力不断增强，主要原因在于随着发行人承担的施工建设项目的不断展开与深入，获得的工程收入不断增加。未来随着老项目的陆续完工新项目的启动，公司未来仍将取得稳定的项目建设收入，发行人盈利能力得到保障。

### 4、报告期内发行人净利润率和净资产收益率概述

2017年至2019年，发行人的净利润率分别为26.29%、28.50%和24.41%，均在10%以上。

2017年至2019年，发行人的净资产收益率分别2.76%、2.87%和2.86%，净资产收益率保持稳定，体现发行人盈利能力的稳定。

总体来看，公司主营业务多元化，具备较强的盈利能力。公司设立以来，盈利能力将迅速提升，各项盈利指标均呈现良好的发展势头。本次债券募集资金项目建设完成并运营后，公司的盈利能力还将进一步提升，对其按时偿还本次债券的本息起到了强有力保障作用。

## （五）偿债能力分析

表 10-27：发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率	8.56	10.69	14.13
速动比率	0.84	1.19	1.87
息税前利润	25,483.65	24,792.30	21,749.90
息税折旧及摊销前利润	25,992.76	25,203.89	21,880.31
利息保障倍数	1.17	1.06	2.71
资产负债率（%）	34.44%	34.42	28.08

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、息税前利润（EBIT）=利润总额+计入财务费用的利息支出

4、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

5、利息保障倍数=息税前利润/全部利息支出（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

6、资产负债率=负债总额/资产总额

从短期偿债能力来看，近三年发行人的流动比率分别为14.13、10.69和8.56，呈现下降趋势，主要是发行人流动负债的增加；速动比率分别为1.87、1.19和0.84，主要系公司流动负债增加较快。2017年至2019年公司

的流动比率、速动比率处于行业较高水平，具备较好的短期偿债能力。

2017 年末、2017 年末和 2019 年末，公司资产负债率分别为 28.08%、34.42% 和 34.44%，处于较低水平。公司负债总额始终控制在合理范围内，财务结构较为稳健。2017 至 2019 年，公司的利息保障倍数分别为 2.71 倍、1.06 倍和 1.17 倍，利息保障倍数处于行业较高水平。整体看来，公司长期偿债能力良好，资产负债率较低，财务结构稳健，债务偿付能力较强，具有较好的抗风险能力。

## (六) 现金流量分析

表 10-28：发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,287.67	-77,600.40	-78,351.96
投资活动产生的现金流量净额	-724.18	-27,380.72	-4,202.53
筹资活动产生的现金流量净额	-2,198.58	66,463.56	107,982.39
现金及现金等价物净增加额	-6,210.43	-38,517.56	25,427.90

2017 年至 2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -78,351.96 万元、-77,600.40 万元和 -3,287.67 万元。公司大量的工程项目处于开工建设期，公司与工程方的资金往来规模较大，使得近三年公司经营活动现金流均为净流出状态。

2017 年至 2019 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -4,202.53 万元、-27,380.72 万元和 -724.18 万元，报告期内发行人投资活动产生的现金流量净额为负值，主要原因在于发行人对外投资形成。

2017 年至 2019 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 107,982.39 万元、66,463.56 万元和 -2,198.58 万元。2019 年，筹资活动现金流量净额较 2018 年减少 68,662.14 万元，主要系发行人 2019 年偿还较多借款导致筹资活动现金流流出较多所致。总的来看，公司现金流情况符合所

处行业特征，资金回笼较慢。本次债券的发行将有利于公司进一步优化债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力。

综上所述，发行人目前资产负债水平相对较低，运营状况较好，公司作为基础设施代建项目承接主体，有着较好盈利持续性且近年来盈利保持相对稳定水平，偿债能力较强，资金周转状况正常，现金流情况良好。同时，未来公司在建项目投资的逐步回收以及业务规模的进一步扩大，将会给公司带来较为稳定的现金流入，将大幅提升公司的偿债能力，为发行人偿付债券的本息提供更为可靠的保障。

### 三、发行人资产状况分析

#### (一) 土地使用权

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人共有土地使用权 30 宗，共计 1,581,042.00 平方米，账面价值为 710,820.00 万元。发行人拥有的全部土地使用权情况如下表：

表 10-29：截至 2019 年末发行人土地使用权明细表

单位：平方米、万元

序号	土地证编号	地理位置	面积 (亩)	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值
1	遵汇国用(2015)第124号	汇川区董公寺镇建国村	33.90	22,598.00	10,435.76
2	遵汇国用(2015)第125号	汇川区高坪镇联丰村	19.53	13,018.00	5,554.78
3	遵汇国用(2015)第126号	汇川区董公寺镇五星村与交通村	99.06	66,039.00	29,902.46
4	遵汇国用(2015)第127号	汇川区董公寺镇建国村	222.89	148,590.00	67,296.41
5	遵汇国用(2015)第128号	汇川区板桥镇	53.86	35,904.00	15,025.82
6	遵汇国用(2015)第129号	汇川区板桥镇娄山村	28.29	18,859.00	7,892.49
7	遵汇国用(2015)第130号	汇川区董公寺镇建国村	32.39	21,595.00	9,778.22
8	遵汇国用(2015)第271号	遵义市汇川区板桥镇	69.79	46,524.00	19,470.29
9	遵汇国用(2015)第272号	遵义市汇川区泗渡镇	53.18	35,456.00	16,061.57
10	遵汇国用(2015)第273号	遵义市汇川区团泽镇	33.22	22,145.00	9,263.25
11	遵汇国用(2015)第274号	遵义市汇川区董公寺镇	403.32	268,880.00	117,124.13
12	遵汇国用(2015)第275号	遵义市汇川区董公寺镇	32.14	21,425.00	9,516.99
13	遵汇国用(2015)第276号	遵义市汇川区董公寺镇	50.63	33,750.00	14,991.75

14	遵汇国用(2016)第37号	遵义市汇川区西安路	60.30	40,201.00	19,658.29
15	遵汇国用(2016)第38号	遵义市汇川区湛江路	25.14	16,763.00	7,570.17
16	遵汇国用(2016)第39号	遵义市汇川区秦皇岛路	159.83	106,553.00	49,078.31
17	遵汇国用(2016)第40号	遵义市汇川区崇遵高速公路	51.26	34,170.00	15,420.92
18	遵汇国用(2016)第41号	遵义市汇川区崇遵高速公路	35.47	23,645.00	11,335.41
19	遵汇国用(2016)第42号	遵义市汇川区温州路	141.94	94,629.00	49,140.84
20	遵汇国用(2016)第43号	遵义市汇川区湛江路	42.03	28,023.00	13,977.87
21	遵汇国用(2016)第44号	遵义市汇川区天津路	72.81	48,543.00	24,213.25
22	遵汇国用(2016)第45号	遵义市汇川区河溪坝	204.70	136,465.00	60,385.76
23	遵汇国用(2016)第46号	遵义市汇川区河溪坝	96.62	64,413.00	29,076.03
24	遵汇国用(2016)第47号	遵义市汇川区汇川大道	62.89	41,929.00	20,914.19
25	遵汇国用(2016)第48号	遵义市汇川区汇川大道	22.45	14,967.00	7,465.54
26	遵汇国用(2016)第49号	遵义市汇川区汇川大道	149.62	99,749.00	50,752.29
27	黔(2019)遵义市不动产权第0004723号	汇川区汇川大道旁	40.39	26,927.00	10,405.99
28	黔(2019)遵义市不动产权第0004727号	汇川区汇川大道旁	24.16	16,106.00	6,224.22
29	黔(2019)遵义市不动产权第0011194号	汇川区芝麻镇	29.84	19,894.00	1,224.00
30	黔(2019)遵义市不动产权第0012406号	汇川区板桥镇	19.92	13,282.00	1,663.00
合计		—	2,371.56	1,581,042.00	710,820.00

## (二) 投资性房地产

截至2019年末，发行人无投资性房地产。

## (三) 在建工程

截至2019年末，发行人的在建工程投资总额达24,178.33万元。其具体明细如下表所示：

表10-30：截至2019年末发行人在建工程明细

单位：万元

项目名称	预算数	资金来源	工程投入占预算	工程进度%	期末余额	建设模式	建设期限(年)	开工日期
遵义市娄山关旅游景区客运索道建设项目	15,000.00	自筹	0.13%	0.13	19.97	自建	-	尚处于前期可研阶段
汇川区娄山关景区康养	129,300.00	自筹	1.56%	1.56	2,012.52	自建	2	2018年12月

旅游一体化项目								
汇川区国际山地户外运动健身步道驿站建设及沿线景观提升工程项目	35,000.00	自筹	63.27%	63.27	22,145.84	自建	2	2018 年 3 月
合计	-	-	-	-	24,178.33			

#### (四) 应收款项

截至 2019 年末，发行人应收款项主要明细如下表所示：

表 10-31：截至 2019 年末发行人应收款项主要明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	性质
1	汇川区财政局	应收账款	7,312.16	工程款
2	遵义市板桥旅游开发有限责任公司	应收账款	3,287.28	工程款
2	遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司	其他应收款	34,365.00	往来款
3	遵义惠拓投资建设开发有限责任公司	其他应收款	16,700.00	往来款
4	遵义惠川工业建设开发有限公司	其他应收款	12,181.42	往来款
5	遵义市娄山关管理处	其他应收款	11,400.00	往来款
6	遵义市汇川区水务局	其他应收款	2,000.00	往来款
合计			87,245.87	--

#### (五) 资产分析其他要求

截至 2019 年末，发行人无公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产及储备土地使用权。

报告期内，发行人土地使用权所涉及的 26 宗土地以评估价值入账，4 宗土地以出让价值入账。截至 2019 年末，出让价值未发生较大变化。

### 四、发行人负债情况分析

#### (一) 有息负债

截至 2019 年末，发行人有息负债明细如下表所示：

表 10-32：截至 2019 年末发行人有息负债明细

单位：万元

借款分类	融资机构	债务类型	借款余额(万元)	借款利率(%)	借款日期	贷款到期日	借款形式
短期借款	遵义黔兴村镇银行有限责任公司	银行贷款	400	6.09	2019/8/23	2020/8/23	保证
长期借款	光大银行遵义分行	银行贷款	4,500.00	4.90	2016/3/7	2021/3/6	质押
		银行贷款	3,900.00	6.37	2016/2/1	2025/12/20	质押
		银行贷款	18,500.00	7.00	2017/12/29	2026/12/25	质押
		银行贷款	3,800.00	7.00	2018/3/9	2026/12/25	质押
		银行贷款	1,200.00	7.00	2018/4/27	2026/12/25	质押
	中国银行大连路支行	银行贷款	8,650.00	7.40	2015/9/23	2020/9/23	质押
		银行贷款	3,300.00	7.40	2016/3/17	2026/3/17	质押
	中国工商银行京华支行	银行贷款	6,200.00	5.88	2016/12/30	2026/4/25	质押
	中国工商银行遵义分行	银行贷款	20,000.00	5.93	2019/9/29	2031/9/27	保证
	贵州银行董公寺支行	银行贷款	4,540.00	7.50	2017/8/23	2028/8/22	质押
		银行贷款	10,000.00	7.50	2017/9/12	2028/8/22	质押
		银行贷款	7,000.00	7.50	2017/9/28	2028/8/22	质押
		银行贷款	25,000.00	7.50	2017/10/19	2028/8/22	质押
		银行贷款	880	7.50	2018/3/19	2028/8/22	质押
		银行贷款	57,138.00	4.99	2016/9/30	2026/9/29	信用
	交行开发区支行	银行贷款	4,000.80	6.86	2016/12/19	2026/12/19	质押
		银行贷款	23,749.00	7.60	2017/4/1	2027/4/1	质押
	农村商业银行广州路支行	银行贷款	9,000.00	7.80	2017/2/21	2020/2/20	保证
	贵州遵义汇川农村商业银行股份有限公司	银行贷款	5,000.00	10.10	2019/11/8	2021/11/7	保证
	农村商业银行板桥支行	银行贷款	2,500.00	7.12	2017/10/31	2020/10/24	保证
	中国农业发展银行遵义分行	银行贷款	9,700.00	5.39	2018/1/25	2030/1/24	质押
	中国农业发展银行遵义分行	银行贷款	12,000.00	5.93	2019/11/26	2027/11/25	保证

	重庆银行遵义支行	银行贷款	3,200.00	7.13	2018/11/14	2021/11/13	保证
	中国农业银行汇川支行	银行贷款	4,632.00	6.22	2018/2/11	2033/2/10	质押
		银行贷款	10,000.00	6.22	2018/2/5	2033/2/4	质押
		银行贷款	1,000.00	6.22	2018/2/28	2033/2/27	质押
		银行贷款	10,000.00	6.22	2018/12/29	2033/12/28	质押
	遵义市国有资产投融资经营管理有限责任公司	银行贷款	5,425.00	1.20	2016/2/29	2035/9/28	-
长期应付 款	第一创业证券股份有限公司	保理业务	20,000.00	8.80	2018/8/8	2020/8/10	-
	中煤科工金融租赁股份有限公司	融资租赁	13,696.58	6.18	2018/3/28	2023/3/28	-
	青岛城乡建设融资租赁有限公司	融资租赁	5,962.32	7.13	2018/4/30	2023/4/30	-
	邦银金融租赁股份有限公司	融资租赁	20,745.73	7.85	2018/10/26	2023/10/25	-
	河北省金融租赁有限公司	融资租赁	15,513.88	7.00	2018/11/22	2022/11/22	-
	万向信托有限公司	信托计划	1,720.00	10.50	2018/4/30	2020/4/30	-
	贵州股权交易中心有限公司	私募可转换债券	5,000.00	6.80	2018/5/31	2020/5/31	-
	建信信托有限责任公司	保理业务	14,000.00	10.35	2019/7/11	2020/7/11	-
		保理业务	10,000.00	10.50	2019/12/3	2020/12/3	-
合计		-	381,853.31	-	-	-	-

经核查，发行人在 2015-2019 年期间与银行及其他非银行金融机构发生的一笔信托借款和两笔保理业务的综合融资成本超过了同期限金融机构人民币贷款基准利率，融资机构为万向信托与建信信托有限责任公司，融资规模为 25,720.00 万元，未超过 2019 年末总资产 1,240,082.10 万元的 4%，

符合高利融资行为相关政策。

## (二) 债务偿还压力测算

根据上述有息负债明细，发行人有息负债偿还压力测算如下（本次债券按7.50%的利息率测算）：

表 10-33：发行人有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	<b>9.11</b>	<b>2.58</b>	<b>2.76</b>	<b>5.14</b>	<b>0.81</b>	<b>1.20</b>	<b>10.20</b>	<b>3.83</b>
其中：银行借款偿还规模	3.16	2.18	0.81	0.81	0.81	1.20	10.20	3.83
信托计划偿还规模	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁计划偿还规模	0.40	0.40	1.95	4.33	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	5.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本次债券偿付规模	<b>0.00</b>	<b>0.08</b>	<b>0.08</b>	<b>0.28</b>	<b>0.26</b>	<b>0.25</b>	<b>0.23</b>	<b>0.22</b>
合计	<b>9.11</b>	<b>2.65</b>	<b>2.84</b>	<b>5.42</b>	<b>1.07</b>	<b>1.45</b>	<b>10.43</b>	<b>4.04</b>

除上述债务外，发行人无其他形式有息偿还债务。

## 五、发行人对外担保情况

截至2019年12月31日，发行人正在履行的对外担保情况如下表：

表 10-34：截至2019年发行人对外担保明细

单位：万元

担保对象	对应主债务合同的债权人	担保金额	担保发生日期	担保结束日期	担保形式	备注（主债务合同是否正常履行、是否列入关注、不良类等）
遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司	贵阳银行股份有限公司遵义分行	25,700	2016.7.13	2022.3.31	保证	正常履行

遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司	中江国际信托股份有限公司	30,000	2018.01.02	2020.4.23	保证	正常履行
遵义市汇川区住投房地产开发有限公司	遵义农业发展银行股份有限公司	12,080	2019.7.16	2027.6.20	保证	正常履行
遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司	洛银金融租赁有限公司	5,193.38	2017.4.17	2022.4.17	保证	正常履行
遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司	洛银金融租赁有限公司	4,190.82	2016.5.30	2021.5.30	保证	正常履行
遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	7048.74	2019.1.8	2024.1.7	保证	正常履行
遵义经济技术开发区文化传媒投资有限公司	黔兴村镇银行	400	2019.8.23	2020.8.23	保证、抵押	正常履行

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人未对其他企业发行债券提供担保，也不存在对其他企业提供差额补偿的情况。

## 六、发行人受限资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人银行存款中含有受限资金 5,000.00 万元，系定期存单质押。发行人不存在其他资产受限情况。

## 七、发行人关联交易情况

经核查，截至 2019 年末发行人不存在关联交易的情况。

## 八、发行人关联往来情况

经核查，截至 2019 年末发行人关联往来的情况如下：

表 10-35：截至 2019 年末发行人关联往来情况明细

单位：万元

项目名称	关联方	其他关联方与本公司关系	2019年末	
			账面余额	坏账准备
其他应收款	传奇文化（贵州）景区投资有限公司	联营	700.00	-
其他应收款	遵义经济技术开发区扶贫开发投资有限公司	受同一母公司控制	593.20	-
其他应收款	遵义经济技术开发区文化传媒投资有限公司	受同一母公司控制	20.00	-
其他应付款	遵义经济技术开发区新兴产业投资有限公司	母公司	1,559.00	-

## 九、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

公司积极推动内控体系建设，制定和修订了《关联交易管理制度》，进一步规范了关联交易管理，对公司日常关联交易执行情况定期进行清理和调整，确保各项关联交易公允公平、决策程序合法。公司关联交易的决策权限、决策程序和定价机制如下：

1、公司与关联自然人在连续 12 个月内单笔或累计发生的交易金额在 100 万元（含）以上的关联交易事项；公司与关联法人在连续 12 个月内单笔或累计发生的交易总额在 1,000 万元（含）以上，或占公司最近一期经审计净资产绝对值在 0.20%（含）以上的关联交易事项由出资人审议批准。

2、公司与关联自然人在连续 12 个月内单笔或累计发生的交易金额在 50 万元（含）以上的关联交易事项；公司与关联法人在连续 12 个月内单笔或累计发生的交易总额在 500 万元（含）以上，或占公司最近一期经审计净资产绝对值在 0.10%（含）以上的关联交易事项由董事会审议批准。

3、公司与关联自然人在连续 12 个月内单笔或累计发生的交易金额在 50 万元以下的关联交易事项；公司与关联法人在连续 12 个月内单笔或累计发生的交易总额在 500 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.05%以下的关联交易事项由董事会授权公司总经理审议批准。

4、公司为关联人提供担保或公司与董事、监事和高级管理人员及其配

偶发生的关联交易，无论数额大小，均应提交董事会审议。

5、公司与关联人进行日常经营相关的关联交易事项，应当按照下述规定履行相应审议程序：

(1) 对于首次发生的日常关联交易，根据公司与关联人订立的书面协议中确定的交易金额分别适用《关联交易管理制度》第十七条至第十九条的规定提交审议；

(2) 已经公司董事会批准且正在执行的日常关联交易协议，在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司应当将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的交易金额分别适用《关联交易管理制度》第十七条至第十九条的规定提交审议；

(3) 对于每年发生的数量众多的日常关联交易，因需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照《关联交易管理制度》第二十一条第（一）项规定将每份协议提交审议的，公司应对公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计金额分别适用《关联交易管理制度》第十七条至第十九条的规定提交审议；如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的，公司应当根据超出金额分别适用《关联交易管理制度》第十七条至第十九条的规定提交审议。

## 第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书签署日，发行人及其全资子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权明细如下：

表 11-1：发行人融资情况表

单位：万元

序号	融资机构	借款余额	借款利率	借款日期	贷款到期日	借款形式
1	遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)	54,000.00	5.40%	2020/8/21	2025/8/21	私募债
2	第一创业证券股份有限公司	20,000.00	8.80%	2018/8/8	2020/8/10	保理业务
3	中煤科工金融租赁股份有限公司	13,696.58	6.18%	2018/3/28	2023/3/28	融资租赁
4	青岛城乡建设融资租赁有限公司	5,962.32	7.125%	2018/4/30	2023/4/30	融资租赁
5	邦银金融租赁股份有限公司	20,745.73	7.85%	2018/10/26	2023/10/25	融资租赁
6	河北省金融租赁有限公司	15,513.88	7.00%	2018/11/22	2022/11/22	融资租赁
7	万向信托有限公司	1,720.00	10.50%	2018/4/30	2020/4/30	信托计划
8	贵州股权交易中心有限公司	5,000.00	6.80%	2018/5/31	2020/5/31	私募可转债
9	建信信托有限责任公司	14,000.00	10.35%	2019/7/11	2020/7/11	保理业务
10	建信信托有限责任公司	10,000.00	10.50%	2019/12/3	2020/12/3	保理业务
<b>合计</b>		<b>160,638.51</b>	-	-	-	-

针对上述融资产品，发行人已按照相应合同约定，在日常经营及相应项目建设中计提偿债准备，确保及时足额偿付相应债务。

截至募集说明书签署日，发行人不存在债务违约及延迟支付本息等情况。

## 第十二条 筹集资金用途

### 一、筹集资金规模及用途

本次债券募集资金为10亿元人民币，其中9亿元用于汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目（其中娄山关红色旅游文化街区使用本次债券资金30,395万元，遵义市汇川区康养产业示范基地使用本次债券资金59,605万元），1亿元用于补充公司营运资金，通过发行社会领域产业专项债券募集资金占项目总投资的69.61%。

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券的发行不涉及新增地方政府债务。

本次募集资金用途具体如下：

表 12-1：筹集资金拟使用情况表

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用本次债券 筹集资金规模	占本次债券发 行额度比例	募集资金占项 目总投资比例
1	汇川区娄山关景区康 养旅游一体化项目	12.93	9.00	90.00%	69.61%
2	补充公司营运资金	-	1.00	10.00%	-
3	总计	-	<b>10.00</b>	-	-

### 二、募集资金项目投资概况

#### （一）项目简介

项目名称：汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目

项目性质：新建

项目建设单位：遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司

可研编制单位：安徽环球工程咨询有限公司

项目建设时间：本项目建设周期为2年

建设内容及规模：汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目规划总用地面积 304,879.8 平方米（约合 457.32 亩），规划总建筑面积 217,890.00 平方米。

## 1、娄山关红色旅游文化街区

### （1）娄山关红色旅游文化街区主体工程

项目规划建设总用地面积 185,401.00 m<sup>2</sup>（约合 278.10 亩），总建筑面积 63,910.00 m<sup>2</sup>，建设内容包括：娄山关红色景点教育基地 7,500.00 m<sup>2</sup>；配套商业服务用房 11,200.00 m<sup>2</sup>；红色文化剧院 3,500.00 m<sup>2</sup>；八大名酒博物馆 5,000.00 m<sup>2</sup>；红三军团指挥部展览馆 5,000.00 m<sup>2</sup>；地下车库面积 28,710.00 m<sup>2</sup>；其它配套用房 3,000.00 m<sup>2</sup>。其中，根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于进一步加强新建改扩建纪念设施管理的通知》（中办发〔2014〕2 号）相关规定，红三军团指挥部展览馆建设项目正在履行相关申报程序，在取得同意批复前不开展项目建设。发行人承诺本次债券募集资金将不用于红三军团指挥部展览馆建设。

### （2）娄山关红色旅游文化街区基础配套设施工程

项目区配套基础设施主要有：电力工程 7,040.00m；道路硬化 16,657.50m；绿化面积 55,620.30 m<sup>2</sup>；燃气工程 3,520.00m；路灯安装 200 盏；1,914 个地下停车位，另规划有地上停车位 15 个。。

## 2、遵义市汇川区康养产业示范基地

### （1）遵义市汇川区康养产业示范基地主体工程

项目规划总用地面积：119,478.80 m<sup>2</sup>（约合 179.22 亩），总建筑面积 153,980.00 m<sup>2</sup>。其中，地上部分建筑面积 133,980.00 m<sup>2</sup>（包括养老公寓（即生活用房 2,900 个床位）56,280.00 m<sup>2</sup>）；保健用房 11,100.00 m<sup>2</sup>；公共活动用房 18,500.00 m<sup>2</sup>（含 7,400.00 m<sup>2</sup>老年图书馆）；子女陪护公寓 29,600.00 m<sup>2</sup>；

其它管理配套用房 18,500.00 m<sup>2</sup>); 地下部分建筑面积 20,000.00 m<sup>2</sup>。

### (2) 遵义市汇川区康养产业示范基地基础配套设施工程

项目区配套基础设施主要有：电力工程 2,955.80m；道路硬化 8,328.75m；绿化景观 41,817.58 m<sup>2</sup>；燃气工程 1,520.00m；路灯 80 盏；堡坎 2,500.00m<sup>3</sup>；围墙 1,500.00m；地上停车位 57 个，地下停车位 657 个。

### (二) 建设项目总投资及资金筹措

本项目总投资 129,300.00 万元，其中：建安工程费 91,165.87 万元，工程建设其它费用 33,575.83 万元（含土地取得费 29,128.48 万元），基本预备费 4,558.29 万元。全部由发行人自筹。其中：

#### 1、娄山关红色旅游文化街区

娄山关红色旅游文化街区总投资为 43,851.68 万元。其中：建安工程费 27,263.89 万元，工程建设其它费用 15,224.59 万元（含土地取得费 13,905.01 万元），基本预备费 1,363.19 万元。

#### 2、遵义市汇川区康养产业示范基地

遵义市汇川区康养产业示范基地总投资为 85,448.32 万元，其中：建安工程费 63,901.98 万元，工程建设其它费用 18,351.24 万元（含土地取得费 15,233.47 万元），基本预备费 3,195.10 万元。

### 三、项目审批情况

汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目已获得相关部门审批、核准或备案，具体文件如下所示：

表 12-2：募投项目审批或核准情况表

名称	文号	发文机关	印发时间
建设项目选址意见书（遵义市汇川区康养产业示范基地）	地字第 520000201811187 号	遵义市城乡规划局	2018.11.14

建设项目选址意见书（娄山关红色旅游文化街区）	选字第 520000201811186号	遵义市城乡规划局	2018.11.14
关于汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目用地预审意见	遵开国土资〔2018〕 92号	遵义市国土资源局国家 经济技术开发区分局	2018.12.4
建设用地规划许可证（遵义市汇川区康养产业示范基地）	地字第 520000201812126号	遵义市城乡规划局	2018.12.6
建设用地规划许可证（娄山关红色旅游文化街区）	地字第 520000201812125号	遵义市城乡规划局	2018.12.6
建设工程规划许可证（遵义市汇川区康养产业示范基地）	建字第 520000201812132号	遵义市城乡规划局	2018.12.7
建设工程规划许可证（娄山关红色旅游文化街区）	建字第 520000201812131号	遵义市城乡规划局	2018.12.7
关于对汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目可行性研究报告的批复	汇发改可研〔2018〕 97号	遵义市汇川区发展和改 革局	2018.12.10
固定资产投资项目节能预测报告表	项目编号：2017- 520303-84-01-405300	遵义市汇川区发展和改 革局	2018.12.26
关于予以《遵义市汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目》报备的通知	汇区风评〔2019〕3 号	遵义市汇川区社会稳定 风险评估工作指导中心	2019.2.18
建设项目环境登记表	备案号： 201952030300000036	遵义市生态环境局	2019.3.26

## 四、项目建设的背景、必要性和意义

### （一）项目建设的背景

2013年以来，国务院先后出台了《关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发〔2013〕35号）、《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国办发〔2016〕91号）、《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》（国办发〔2015〕62号）、《关于促进全域旅游发展的指导意见》（国办发〔2018〕15号）等指导性文件，逐步形成了国家对康养、旅游产业的顶层设计，为康养、旅游产业发展带来重大战略机遇，提供了政策利好大环境。

根据国家旅游局《关于公布首批创建“国家全域旅游示范区”名单的通知》（旅发〔2016〕13号）、《省人民政府关于贵州省“十三五”养老服务体系建设规划的批复》（黔府函〔2017〕6号）、《省人民政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》（黔府办发〔2018〕17号）

及《贵州省人民政府办公厅关于支持遵义市加快旅游业发展的意见》(黔府办发〔2015〕47号)等工作要求，积极应对贵州省人口老龄化，推进养老服务业健康、快速发展和全域旅游示范区创建工作。

在国务院印发的《“十三五”旅游业发展规划》中也明确指出我国旅游业要促进旅游与健康医疗融合发展，大力发展中医药健康旅游，开发多样化老年旅游产品，建设综合性康养旅游基地与森林养生基地等。国家对康养产业的顶层设计，加快推动了旅游和健康服务业的融合发展，为康养旅游产业发展提供了政策利好的发展大环境。但是，更具针对性的政策仍有待深入与细化。

受顶层设计的推动、消费市场的刺激，各地正积极发展健康旅游产业，建设康养旅游示范基地。从总体布局来看，云贵川、长江三角洲、山东、东北长白山等地区的健康旅游产业已初具规模并形成了自己的特色，其中，云贵川康养基地主要依靠自然环境，开启度假疗养模式；山东康养基地配套设施较为先进，医疗科技也较为发达；而长三角区域的产品体系最为成熟，尤其是软服务走在国内康养领域的前面。

2016年1月，为引导推动旅游与健康服务业的融合发展，改善旅游休闲环境，打造一批产业要素齐全、产业链条完备、公共服务完善的综合性康养旅游目的地，国家旅游局发布《国家康养旅游示范基地标准》。在前不久上榜的首批40家国家旅游示范单位中，就包括了5个中国康养旅游示范基地：江苏泰州中国医药城、河北以岭健康城、黑龙江五大连池、湖南灰汤温泉、贵州赤水。

遵义市位于贵州省北部，是国家全域旅游示范区。南临贵阳市，北倚重庆市，西接四川省。处于成渝—黔中经济区走廊的核心区和主廊道，黔渝合作的桥头堡、主阵地和先行区，是西南地区承接南北、连接东西的重要交通枢纽。遵义属亚热带季风气候，终年温凉湿润，冬无严寒，夏无酷暑，

雨量充沛，日照充足。

遵义是首批国家历史文化名城，拥有世界文化遗产海龙屯、世界自然遗产赤水丹霞。享有中国长寿之乡、中国厚朴之乡、中国金银花之乡、中国高品质绿茶产区、中国名茶之乡、中国吉他制造之乡等称号。曾获得国家森林城市，国家卫生城市，双拥模范城市，中国优秀旅游城市等多项殊荣。

娄山关位于大娄山脉中段，经贵州省遵义市汇川区板桥镇娄山关村境内。1935年初，中央红军两战娄山关，毛主席在此写下了词作《忆秦娥·娄山关》，让娄山关从此与中国革命结缘，蜚声中外。景区先后被授予全国爱国主义教育示范基地、全国重点文物保护单位、国家4A级旅游景区等荣誉称号。

遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司利用娄山关独特的气候优势，将本项目选址于遵义市娄山关，打造一个国际具有知名度和国内具有影响力的康养和旅游一体化示范基地。

## （二）项目建设的必要性和意义

### 1、项目建设符合国家“十三五”规划纲要中关于“健康中国”建设需要

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指示，医疗卫生领域涉及到了健全医保制度、深化医药卫生体制改革、完善基本药物制度、加强疾病防治、促进人口均衡发展、积极应对人口老龄化与全民健康息息相关的方面。同时有统计数据显示，大健康产业目前已经成为全球最大的新兴产业，而我国“十三五”期间围绕大健康、大卫生和大医学的医疗健康产业具有庞大的市场规模，整个医疗卫生行业以及大健康产业将进入黄金发展期。

健康是促进人全面发展的必然要求，是国家富强和人民幸福的重要标志。没有全民健康，就没有全面小康。党的十八届五中全会从协调推进“四

个全面”战略布局出发，提出“推进健康中国建设”的宏伟目标，凸显了国家对维护国民健康的高度重视和坚定决心。

随着“健康中国”战略落地，“十三五”期间围绕大健康、大卫生和大医学的医疗健康产业有望突破 10 万亿市场规模。可以说整个大健康产业已经处于产业升级的入口，迎接它的是加速发展的黄金期。

## 2、项目的建设能进一步提升娄山关景区的核心竞争力

娄山关红色旅游文化街区项目的建设，可以促进新型城镇更快地转向特色化与现代化，项目的建设摆脱了单纯景点建设的套路，将区域所独有的红色文化资源纳入旅游资源体系，构建特色旅游区域，形成对不同消费群体的吸引，通过人流、物流、信息流的通道开拓，形成旅游深层次开发。通过娄山关红色旅游文化街区的建设、运营为景区积聚人气，同时娄山关红色旅游文化街区的建设完善了景区的基础配套设施，从而进一步提升了娄山关景区的核心竞争力。

因此，建设单位根据自身现状及“十三五”规划发展需求，提出了在贵州遵义娄山关建立康养旅游一体化项目的要求，新建的现代化康养旅游基地将具有健康贵州时代特征和良好养生服务能力，同时还集预防疾病和休闲旅游为一体。

## 五、项目资金来源构成

该项目总投资为 12.93 亿元，其中项目资本金 2.80 亿元，占概算总投资的 21.66%。该项目资本金由发行人自有资金出资，主要来源于股东投入及公司留存收益，该部分资金将根据工程进度在项目建设期逐步落实到位。剩余 10.13 亿元拟发行本次债券和银行贷款解决，占项目总投资的 78.34%，其中使用本次债券募集资金为 9 亿元。

## 六、项目进度情况

汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目建设期规划为24个月，自2020年12月起开工，至2022年12月竣工验收。该项目的计算期为10年（含建设期2年）。截至2020年9月30日，募投项目已累计投入资金2,512.43万元，占项目总投资的比例为1.94%。主要用于项目前期费用和土地平整费用。

## 七、项目经济效益

### （一）本项目债券存续期内的经济效益分析及盈利预期

#### 1、项目总投资

本项目总投资为129,300.00万元，其中娄山关红色旅游文化街区总投资为43,851.68万元，遵义市汇川区康养产业示范基地总投资为85,448.32万元。具体情况如下：

表 12-3 投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程和费用名称	建安工程费	设备及工器具购置费	其他费	合计	占总投资比例(%)	备注
1	工程费用	88,492.36	2,673.51	-	91,165.87	70.51	-
1.1	文化街区	26,506.39	757.50	-	27,263.89	-	-
1.2	康养基地	61,985.97	1,916.01	-	63,901.98	-	-
2	工程建设其他费用	-	-	33,575.83	33,575.83	25.97	-
3	预备费	-	-	4,558.29	4,558.29	3.53	-
4	总投资	-	-	-	129,300.00	100.00	-

表 12-4 娄山关红色旅游文化街区投资估算表

单位：万元

序号	工程和费用名称	建安工程费(万元)	设备及工器具购置费	其他费	合计	单位	建设规模	单位指标	占总投资比例(%)
1	工程费用	26506.39	757.50	-	27263.89	-	-	-	62.17
1.1	主体建筑	23742.05	437.50	-	24179.55	-	-	-	-

1.1.1	娄山关红色景点教育基地	2625.00	-	-	2625.00	m <sup>2</sup>	7500.00	3500.00	-
1.1.2	配套商业服务用房	2800.00	-	-	2800.00	m <sup>2</sup>	11200.00	2500.00	-
(1)	板桥豆腐千古法作坊	66.20	-	-	66.20	m <sup>2</sup>	264.80	2500.00	-
(2)	大娄山农产品展销中心	125.00	-	-	125.00	m <sup>2</sup>	500.00	2500.00	-
(3)	廖元和堂	200.00	-	-	200.00	m <sup>2</sup>	800.00	2500.00	-
(4)	民俗坊	375.00	-	-	375.00	m <sup>2</sup>	1500.00	2500.00	-
(5)	藤编工艺馆	125.00	-	-	125.00	m <sup>2</sup>	500.00	2500.00	-
(6)	其他商业配套	1908.80	-	-	1908.80	m <sup>2</sup>	7635.20	2500.00	-
1.1.3	红色文化戏剧院	1225.00	-	-	1225.00	m <sup>2</sup>	3500.00	3500.00	-
1.1.4	八大名酒博物馆	1750.00	-	-	1750.00	m <sup>2</sup>	5000.00	3500.00	-
1.1.5	红三军团指挥部展览馆	1750.00	437.50	-	2187.50	m <sup>2</sup>	5000.00	3500.00	-
1.1.6	地下车库	10192.05	-	-	10192.05	m <sup>2</sup>	28710.00	3550.00	-
1.1.7	其它配套用房	600.00	-	-	600.00	m <sup>2</sup>	3000.00	2000.00	-
1.2	基础配套设施	2764.34	320.00	-	3084.34	-	-	-	-
1.2.1	平整场地及边坡处理费用	1051.22	-	-	1051.22	m <sup>3</sup>	87601.97	120.00	-
1.2.2	电力工程	211.20	-	-	211.20	m	7040.00	300.00	-
1.2.3	道路硬化	749.59	-	-	749.59	m	16657.50	450.00	-
1.2.4	绿化景观	639.63	-	-	639.63	m <sup>2</sup>	55620.30	115.00	-
1.2.5	燃气工程	35.20	-	-	35.20	m	3520.00	100.00	-
1.2.6	电梯	-	320.00	-	320.00	台	8.00	400000.00	-
1.2.7	路灯	70.00	-	-	70.00	盏	200.00	3500.00	-
1.2.8	地上停车场	7.50	-	-	7.50	个	15.00	5000.00	-
2	工程建设其他费	-	-	-	15224.59	-	-	-	34.72
2.1	土地取得费	-	-	13905.01	13905.01	亩	278.10	50.00	

2.2	建设单位管理费用	-	-	263.49	263.49	-	-	-	-
2.3	勘察、设计费	-	-	545.28	545.28	-	-	-	-
2.4	项目设计图纸审查费	-	-	54.53	54.53	-	-	-	-
2.5	工程监理费	-	-	422.59	422.59	-	-	-	-
2.6	项目前期咨询费	-	-	14.18	14.18	-	-	-	-
2.7	环境影响评价	-	-	14.07	14.07	-	-	-	-
2.8	招标投标代理费	-	-	5.45	5.45	-	-	-	-
<b>4</b>	<b>预备费</b>	-	-	-	<b>1363.19</b>	-	-	-	<b>3.11</b>
<b>5</b>	<b>总投资</b>	-	-	-	<b>43851.68</b>	-	-	-	<b>100.00</b>

表 12-5 康养基地投资估算表

单位：万元

序号	工程和费用名称	建安工程费(万元)	设备及工器具购置费	其他费	合计	单位	建设规模	单位指标	占总投资比例(%)
<b>1</b>	<b>工程费用</b>	<b>61985.97</b>	<b>1916.01</b>	<b>0.00</b>	<b>63901.98</b>	-	-	-	<b>74.78</b>
<b>1.1</b>	<b>主体工程</b>	<b>57440.40</b>	<b>1436.01</b>	-	<b>58876.41</b>	-	-	-	-
1.1.1	养老公寓（生活用房）	23637.60	590.94	-	24228.54	m <sup>2</sup>	56280.00	4200.00	-
1.1.2	保健用房	4662.00	116.55	-	4778.55	m <sup>2</sup>	11100.00	4200.00	-
1.1.3	公共活动用房（含图书馆）	7400.00	185.00	-	7585.00	m <sup>2</sup>	18500.00	4000.00	-
1.1.4	子女陪护公寓	9560.80	239.02	-	9799.82	m <sup>2</sup>	29600.00	3230.00	-
1.1.5	其它管理配套用房	5180.00	129.50	-	5309.50	m <sup>2</sup>	18500.00	2800.00	-
1.1.6	地下建筑面积	7000.00	175.00	-	7175.00	m <sup>2</sup>	20000.00	3500.00	-
<b>1.2</b>	<b>基础配套设施</b>	<b>4545.57</b>	<b>480.00</b>	-	<b>5025.57</b>		-	-	-
1.2.1	平整场地及边坡处理费用	3136.32	-	-	3136.32	m <sup>3</sup>	209087.90	150.00	-
1.2.2	电力工程	103.45	-	-	103.45	m	2955.80	350.00	-
1.2.3	道路硬化	374.79	-	-	374.79	m	8328.75	450.00	-
1.2.4	绿化景观	627.26	-	-	627.26	m <sup>2</sup>	41817.58	150.00	-
1.2.5	燃气工程	18.24	-	-	18.24	m	1520.00	120.00	-
1.2.6	电梯	-	480.00	-	480.00	台	12.00	400000.00	-

1.2.7	路灯	32.00	-	-	32.00	盏	80.00	4000.00	-
1.2.8	堡坎	150.00	-	-	150.00	m <sup>3</sup>	2500.00	600.00	-
1.2.9	围墙	75.00	-	-	75.00	m	1500.00	500.00	-
1.2.10	地上停车位	28.50	-	-	28.50	个	57.00	5000.00	-
<b>2</b>	<b>工程建设其他费</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18351.24</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.48</b>
2.1	土地取得费	-	-	15233.47	15233.47	亩	179.22	85.00	-
2.2	建设单位管理费用	-	-	639.02	639.02	-	-	-	-
2.3	勘察、设计费	-	-	1282.10	1282.10	-	-	-	-
2.4	项目设计图纸审查费	-	-	128.21	128.21	-	-	-	-
2.5	工程监理费	-	-	990.48	990.48	-	-	-	-
2.6	项目前期咨询费	-	-	33.23	33.23	-	-	-	-
2.7	环境影响评价	-	-	31.95	31.95	-	-	-	-
2.8	招投标代理费	-	-	12.78	12.78	-	-	-	-
<b>4</b>	<b>预备费</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3195.10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.74</b>
<b>5</b>	<b>总投资</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85448.32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.00</b>

## 2、成本估算

### (1) 外购燃料动力费

经估算，项目年均消耗电量 10.15 万 kw•h；年均耗水量 7.31 万 m<sup>3</sup>，供电单价按 1.2 元/kw•h、供水单价按 2.3 元/m<sup>3</sup>计，年均外购燃料动力费为 28.98 万元。

### (2) 外购材料费用

经估算，项目外购材料主要有餐饮原材料、养老用品、康体耗材等采购费用，其中餐饮原材料采购费按 300 元/人•月计算，养老用品按 800 元/人•套配置进行采购，康体耗材按 350 元/人•年计算。项目外购材料及燃料动力费年均费用为 1,328.99 万元。

### (3) 工资福利费

项目员工按 790 人计（其中康养基地 580 人，娄山关红色旅游文化街

区 210 人），经评估，本项目人均工资按 6.27 万元/人·年，年均工资及福利费为 4,950.00 万元。

#### （4）固定资产折旧费

项目固定资产投资原值合计 83,855.96 万元（其中康养基地 59,356.41 万元，红色旅游基地 24,499.55 万元），房屋、建筑物按 25 年平均折旧，机器设备按 20 年平均折旧，年均折旧费为 3,380.97 万元。

#### （5）设备设施修理（维护）费

按年折旧费的 7%计，年均设备设施修理（维护）费为 236.67 万元。

#### （6）财务费用

本项目财务费用主要为项目融资费用，本项目财务费用按实际融资成本计（融资成本率按 7.5%计）。年均总成本费用为 4,218.75 万元。

#### （7）相关税费

本项目经营过程中产生的的税金包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，增值税按 9%计取，城市维护建设税按 7%计取，教育费附加按 3%，地方教育附加按 2%计取。年均税金及附加（含增值税）为 1,564.81 万元。

### 3、项目收入

#### 娄山关红色旅游文化街区收入测算

##### （1）娄山关红色景点教育基地培训收入

娄山关红色景点教育基地 7,500.00 m<sup>2</sup>，共 5 层，建筑占地约 1,500 m<sup>2</sup>。建设内容包括：多功能报告厅、教室、研讨室、教研办公室、餐厅、学员宿舍等功能用房。主要用途是进行革命传统弘扬、理想信念教育、团队执行力凝聚力建设等各类拓展培训及研学活动。项目建成后收益来源为培训服

务收入。

本项目设计每年的接待能力 2 万人，娄山关作为全国知名的红色教育基地，作为新建项目，配套设施为当前最先进的，同时位于娄山关景区，主要用途是为企业事业单位和社会团体提供培训，对企业和社会团体有较大的吸引力。

参照上述培训基地接待能力，综合考虑本项目第一年接待人数为 1.30 万人，其中，省内参训人数按 30% 取值，省外培训人数按 70% 取值，随着知名度的提升，每年培训人数按 10% 递增，直至达到饱和人数。债券存续期内，收入合计 23,541.69 万元。

### (2) 配套商业出租收入

配套商业服务用房 11,200.00 m<sup>2</sup>，建筑占地约 8,615.38 m<sup>2</sup>。建设内容包括：板桥豆腐干古法作坊、大娄山农产品展销中心、廖元和堂、民俗坊、藤编工艺馆以及其他配套商业设施。主要用途是为游客提供食宿、购物服务。项目建成后收益来源为商铺出租收入。

该部分债券存续期内可实现收入 12,096.00 万元。共出租商铺 11,200 m<sup>2</sup>，按 150.00 元/m<sup>2</sup>·月计。

### (3) 停车场租赁收入

地下车库面积 28,710.00 m<sup>2</sup>，分三处集中设置。建设内容为 1,914 个地下停车位。另规划有地上停车位 15 个。主要用途是满足娄山关红色旅游文化街区人口的日常停车需求以及游客的临时性停车需求。项目建成后收益来源为车位出租收入。

该部分债券存续期内可实现收入 4,752.60 万元。共出租车位 1,929 个，停车收费按照 5 元/小时起步，超过一小时后每增加一小时收取 2 元/辆的停车费。使用率按照 75% 计算，停车时间按照 6 小时计算。24 小时收费最高

不超 30 元/辆。

#### (4) 红色文化戏剧院收入

红色文化戏剧院  $3,500.00\text{ m}^2$ , 共 2 层, 建筑占地约  $1,750.00\text{ m}^2$ 。建设内容包括: 舞台、后台、灯音控制室、观众席、嘉宾休息室及其他配套附属设施等。主要用途是开展遵义地方戏剧表演等舞台演出。项目建成后收益来源为门票收入。

票价为 50 元/人, 按照第一年有 30 万人次观看, 往后每年 10% 的增长人数计算, 债券存续期内实现收入 11,573.42 万元。

#### (5) 八大名酒博物馆收入

八大名酒博物馆  $5,000.00\text{ m}^2$ , 共 5 层, 建筑占地约  $1,000.00\text{ m}^2$ 。建设内容包括: 史料展览区、文物展览区、影像展览区、制作工艺体验区、民俗体验区等。主要用途是开展中国八大名酒历史、工艺和文化等方面的展览及体验。项目建成后收益来源为门票收入。

预计门票为 20 元, 按照第一年有 30 万人次参观, 往后每年 10% 的增长人数计算。债券存续期内实现收入 4,629.37 万元。

### 遵义市汇川区康养产业示范基地收入测算

#### (1) 养老床位和护理收入

本项目养老床位按高、中、低档床位设置, 按照 4:4:2 比例划分。即: 设置第一档(高)床位数  $2800*40\% = 1120$  床; 设置第二档(中)床位数  $2800*40\% = 1120$  床; 设置第三档(低)床位数  $2800*20\% = 560$  床。另配置高端养老疗养套房 100 套。收费标准如下:

服务内容		服务价格(元/人/月)
养老食宿及基本服务	第一档(高)	3,500
	第二档(中)	3,000
	第三档(低)	2,500

护理服务	完全自理	--
	半自理	2,000
	完全不能自理	3,000
	高端养老疗养套房	10,000

本项目在财务测算上，设定本项目具有半自理能力的老人占全部老人总数的 30%，完全不具备自理能力的老人占全部老人总数的 20%。项目运营期前三年分别设置 75%、85%、95%的入住率，第四年起入住率为 100%。考虑通货膨胀因素，康养基地建成后的第四年提价一次，收费标准上浮 5%。

该部分债券存续期内可实现收入 89,193.60 万元。其中：第一档（高）收入 36,005.76 万元；第二档（中）收入 32,175.36 万元；第三档（低）收入 14,172.48 万元；高端养老疗养套房收入 6,840.00 万元。

### （2）子女陪护公寓出租收入

子女陪护公寓是为了满足老年人的老伴、儿孙、亲戚拜访需求，提供亲人探视、旅游以及节假日居住需要而建设。老人家属既可以在养老中心看望和陪伴老人，也可以在娄山关景区旅游休闲。同时子女陪护公寓空余房间可作为家庭体验式养老计划使用，不仅可以合理利用房间资源，也可以起到推广养老院的作用。

孝顺老人是中华民族的传统美德，康养基地将定期组织旅游、摄影、比赛等户外活动，邀请老人子女共同参与，让老人享受天伦之乐。子女陪护公寓出租收入按照老人各个子女家庭组月均看望陪护老人四组次，每组次消费 300 元计算，遵循谨慎原则，在此预测基础上按 80% 计入项目预计收入，同时在项目运营期前三年分别设置 75%、85%、95% 的入住率，第四年起入住率为 100%。该部分债券存续期内可实现收入 18,541.44 万元。

### （3）康体保健收入

本项目康体中心配备专业针对老年疾病的康复护理中心，引进专业养老服务机构与健康管理团队；同时由于该项目的区位优势及环境优势，能

够吸引周边及外地老人前来养老消费。

老年人对于康体保健服务的需求高于其他年龄阶层的人群，并且在康体保健上的支出也很巨大。本项目康体保健收入主要包括：对每位老人的诊察收入、检查收入、化验收入、保健品收入。假设平均每位老人的康体保健费用为1,000元，服务人数为2900人，项目运营期前三年分别设置75%、85%、95%的入住率，第四年起入住率为100%。该部分债券存续期内可实现收入1,609.50万元。

#### (4) 餐饮保健收入

餐饮保健分基本食补和特色食补，其中基本食补平均消费700元/人·月，特色食补平均消费900元/人·月，假设每月需要基本食补的老年人数为 $2900 \times 30\% = 870$ 人，需要特色食补的老年人数为 $2900 \times 30\% = 870$ 人。项目运营期前三年分别设置75%、85%、95%的入住率，第四年起入住率为100%。该部分债券存续期内可实现收入9,270.72万元。

服务类别	费用类别	受众百分比	受众人群(人)	服务价格(元/人/月)
餐饮保健费	基本食补	30%	2900	700
	特色食补	30%		900

#### (5) 养老用品销售收入

养老用品费用类型分为针对型配置、保健型配置及基础型配置，根据不同的配置需求，收费也不一样，其中针对型1500元/人·年，保健型1200元/人·年，基础型1000元/人·年。项目运营期前三年分别设置75%、85%、95%的入住率，第四年起入住率为100%。该部分债券存续期内可实现收入1,883.12万元。

服务类别	费用类别	受众百分比	受众人群(人)	服务价格(元/人/年)
养老用品销售费	针对型配置	10%	2900	1500
	保健型配置	60%		1200
	基础型配置	30%		1000

#### (6) 停车场租赁收入

停车位 714 个，停车收费按照 5 元/小时起步，超过一小时后每增加一小时收取 2 元/辆的停车费。使用率按照 75% 计算，停车时间按照 6 小时计算。24 小时收费最高不超 30 元/辆。该部分债券存续期内可实现收入 1,759.14 万元。

#### (7) 所得税

根据《中华人民共和国企业所得税实施条例》（国务院令第 512 号）规定，所得税按应纳税所得额的 25% 计取，经估算，债券存续期内本项目应纳税所得额共 92,775.26 万元，所得税为 23,193.82 万元。

### 4、项目盈利能力分析

根据项目的可行性研究报告，该项目拟定计算期为 10 年，经营基年为自项目开工建设起第 3 年。

在债券存续期 7 年内将累计取得营业收入 178,850.56 万元，累计净收益为 130,675.88 万元，足以覆盖债券存续期的本息。本项目税后财务内部收益率 9.95%，大于设定基准收益率 8%；税后财务净现值 4,732.80 万元，大于零，税后项目投资回收期为 7.18 年，筹集资金投资项目净收益的利息备付率为 387.95%，完全覆盖利息。筹集资金投资项目净收益的偿债备付率（覆盖债券本息倍数）为 105.80%，运营期项目收益覆盖项目总投的倍数为 140.82%。完全覆盖项目总投资。总体来看，本项目具有相对较好的盈利能力，利润足以覆盖项目的投资总额。

#### (二) 项目建设的社会效益分析

本项目建设的实施对于完善当地康养、旅游设施、实现遵义市总体规划，加速经济发展、提高人民生活水平、促进遵义市全面建设小康社会等方面具有较大的促进和推动作用，具有明显的、积极的社会影响。在社会评价中，本着以人为本的原则出发，经考察，项目社会影响主要表现在如

以下几个方面：

### 1、与当地经济发展政策的适应性

本项目的建设将对增加当地居民收入、促进区域经济发展、促进和加快城镇化进程、解决产业空虚化以及维护社会稳定起着重要作用，其建设是必要的，本项目与当地经济发展契合度较高。

### 2、与环境的适应性

在对场地充分了解的基础上，最大程度的利用地形地貌，以及现有场地内自然资源，确保景观风格与环境和谐共生，生态和环保效益十分显著。

### 3、与城市经济建设的适应性

项目的建设符合遵义市的发展政策，符合遵义市城市发展的规划，为遵义市进一步的发展提供了有利的条件。项目的实施能够提升当地投资环境，将带来的社会效益、经济效益、环境效益是非常巨大的，为当地的社会经济发展提供有力的保证。

综上所述，本项目建成后，将极大地完善遵义市的配套设施，提高旅游及商务的接待能力，促进当地经济的进一步发展；此外，项目的建设对促进下岗职工再就业、提高人民生活水平有重大的现实意义。

项目的建设对地区社会经济发展必将有较大的促进作用，项目具有正面社会影响，与地方政府、群众、工程技术条件互相适应，无社会风险，社会效益非常突出，社会可行性良好。

## 八、相关承诺

为保障本次债券及时兑付及募集资金严格按照规定要求使用，发行人承诺：募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏

损和非生产性支出高风险投资。本次债券募投项目收入优先用于偿还本次债券；发行人按相关要求及时披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

## 九、募集资金管理及使用计划

### （一）募集资金使用计划

对于本次债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由发行人财务处负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为本次债券还本付息提供充足的资金保证。

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。本次债券募集资金中的9亿将投入于上述项目的建设，发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

### （二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。

发行人将严格按照国家发改委关于社会领域产业专项债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，对本次发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金，保证专款专用。

## 第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本次债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，发行人偿债资金主要来源于本次债券募集资金投资项目的收益以及公司其他业务收入。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本次债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本次债券本息按时足额支付。

### 一、本次债券的偿债计划

#### (一) 本次债券偿债计划概况

本次债券发行规模为 10 亿元，期限为 7 年，每年付息一次，同时设置提前偿还条款，分次还本，在债券存续的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。因此，债券存续期内，偿付本息的规模及时间较为明确，不确定性因素较少，有利于提前制定相应偿债计划。

发行人为了维护本次债券持有人的合法利益，在充分分析未来财务状况的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责筹集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了详细的偿债计划，并在贵阳银行股份有限公司遵义分行建立了偿债资金专户，用于提前安排必要的还款资金，保证按时还本付息，以对债券还本付息提供保障。发行人还聘请贵阳银行股份有限公司遵义分行，与其签订《2019 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。根据该协议，发行人应在本次债券存续期内每个付息日和/或兑付日前第 10 个工作日，保证将当期应偿付资金划入偿债账户。监管银行对偿债账户使用情况进行监管，以确保全部偿债

资金的专款专用，保证本次债券本息的按时足额偿还。发行人在每个付息日和/或兑付日前第3个工作日向监管银行出具加盖公章的支付指令，将每年应付的本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

## （二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本次债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付后的有关事宜。

## （三）偿债计划的财务安排

本次债券偿债资金将来源于债券筹集资金投资项目产生的收益，以及发行人自身经营性收入。针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、筹集资金投向项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

## 二、本次债券的偿债保证措施

### （一）筹集资金的良好投向是本次债券的偿付保障

本次债券募集资金中9亿元用于汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目（其中娄山关红色旅游文化街区使用本次债券资金30,395.00万元，遵义市汇川区康养产业示范基地使用本次债券资金59,605.00万元）。本次债券筹集资金投资项目具有良好的经营效益，可增加发行人的现金流量。发行人承诺将本次债券筹集资金投资项目产生的收入优先用于偿还本次债券的本息；承诺将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募投项目进展情况等；承诺如变更募集资金用途，将按相关规定履行变更

手续。

发行人所有募投项目建设运营过程中不存在强拆、强建等情况。

本次债券募集资金投资项目计划建设期为 24 个月，建设完成后进入运营期。在项目运营期内，项目可形成稳定的收入。该项目收入主要来源于养老床位和护理收入、子女陪护公寓收入、康体保健收入、餐饮保健收入、养老用品销售收入、停车场租赁收入、娄山关红色景点教育基地培训收入、配套商业出租收入、红色文化戏剧院收入、八大名酒博物馆收入。

根据项目可行性研究报告，汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目总投资为 12.93 亿元。本次债券募集资金为 10.00 亿元人民币，其中 9.00 亿元用于汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目，1.00 亿元用于补充公司营运资金，通过发行社会领域产业专项债券募集资金占项目总投资的 69.61%。

在债券存续期 7 年内将累计取得营业收入 178,850.56 万元，累计净收益为 130,675.88 万元，足以覆盖债券存续期的本息。本项目税后财务内部收益率 9.95%，大于设定基准收益率 8%；税后财务净现值 4,732.80 万元，大于零，税后项目投资回收期为 7.18 年，筹集资金投资项目净收益的利息备付率为 387.95%，完全覆盖利息。筹集资金投资项目净收益的偿债备付率（覆盖债券本息倍数）为 105.80%，运营期项目收益覆盖项目总投的倍数为 140.82%。完全覆盖项目总投资。总体来看，本项目具有相对较好的盈利能力，利润足以覆盖项目的投资总额。

根据项目可行性研究报告，汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目收入构成如下表所示：

表 13-1 营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		经营期							
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	总收入	246,728.92			24,251.26	26,898.47	29,597.52	32,071.56	32,761.49	33,270.26	33,753.17	34,125.19
1	康养产业示范基地收入	167063.88			16,259.57	18,388.42	20,517.27	22,364.09	22,364.09	22,403.18	22,403.18	
1.1	养老床位收入	122054.40			11,736.00	13,300.80	14,865.60	16,430.40	16,430.40	16,430.40	16,430.40	
1.1.1	第一档(高)	49271.04			4,737.60	5,369.28	6,000.96	6,632.64	6,632.64	6,632.64	6,632.64	
1.1.1.1	完全不能自理	13628.16			1,310.40	1,485.12	1,659.84	1,834.56	1,834.56	1,834.56	1,834.56	
(1)	养老食宿及基本服务费				705.60	799.68	893.76	987.84	987.84	987.84	987.84	
	收费单价(元/床位)				3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	
	床位数(张)				224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	
(2)	护理费用				604.80	685.44	766.08	846.72	846.72	846.72	846.72	
	收费单价(元/床位)				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	
	床位数(张)				224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	
1.1.1.2	半自理	17297.28			1,663.20	1,884.96	2,106.72	2,328.48	2,328.48	2,328.48	2,328.48	
(1)	养老食宿及基本服务费				1,058.40	1,199.52	1,340.64	1,481.76	1,481.76	1,481.76	1,481.76	
	收费单价(元/床位)				3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	
	床位数(张)				336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	
(2)	护理费用				604.80	685.44	766.08	846.72	846.72	846.72	846.72	
	收费单价(元/床位)				2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	
	床位数(张)				336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	
1.1.1.3	完全自理	18345.60			1,764.00	1,999.20	2,234.40	2,469.60	2,469.60	2,469.60	2,469.60	
(1)	养老食宿及基本服务费				1,764.00	1,999.20	2,234.40	2,469.60	2,469.60	2,469.60	2,469.60	
	收费单价(元/床位)				3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	

	床位数(张)				560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
(2)	护理费用				-	-	-	-	-	-	-	-
	收费单价(元/床位)				-	-	-	-	-	-	-	-
	床位数(张)				560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
<b>1.1.2</b>	<b>第二档(中)</b>	<b>44029.44</b>			<b>4,233.60</b>	<b>4,798.08</b>	<b>5,362.56</b>	<b>5,927.04</b>	<b>5,927.04</b>	<b>5,927.04</b>	<b>5,927.04</b>	<b>5,927.04</b>
1.1.1.1	完全不能自理	12579.84			1,209.60	1,370.88	1,532.16	1,693.44	1,693.44	1,693.44	1,693.44	1,693.44
(1)	养老食宿及基本服务费				604.80	685.44	766.08	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72
	收费单价(元/床位)				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
	床位数(张)				224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
(2)	护理费用				604.80	685.44	766.08	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72
	收费单价(元/床位)				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
	床位数(张)				224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.1.1.2	半自理	15724.80			1,512.00	1,713.60	1,915.20	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80
(1)	养老食宿及基本服务费				907.20	1,028.16	1,149.12	1,270.08	1,270.08	1,270.08	1,270.08	1,270.08
	收费单价(元/床位)				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
	床位数(张)				336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
(2)	护理费用				604.80	685.44	766.08	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72
	收费单价(元/床位)				2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
	床位数(张)				336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.1.1.3	完全自理	15724.80			1,512.00	1,713.60	1,915.20	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80
(1)	养老食宿及基本服务费				1,512.00	1,713.60	1,915.20	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80
	收费单价(元/床位)				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00

	床位数(张)				560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
(2)	护理费用				-	-	-	-	-	-	-	-
	收费单价(元/床位)				-	-	-	-	-	-	-	-
	床位数(张)				560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
<b>1.1.3</b>	<b>第三档(低)</b>	<b>19393.92</b>			<b>1,864.80</b>	<b>2,113.44</b>	<b>2,362.08</b>	<b>2,610.72</b>	<b>2,610.72</b>	<b>2,610.72</b>	<b>2,610.72</b>	<b>2,610.72</b>
1.1.1.1	完全不能自理	5765.76			554.40	628.32	702.24	776.16	776.16	776.16	776.16	776.16
(1)	养老食宿及基本服务费				252.00	285.60	319.20	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80
	收费单价(元/床位)				2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00
	床位数(张)				112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
(2)	护理费用				302.40	342.72	383.04	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36
	收费单价(元/床位)				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
	床位数(张)				112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.1.1.2	半自理	7076.16			680.40	771.12	861.84	952.56	952.56	952.56	952.56	952.56
(1)	养老食宿及基本服务费				378.00	428.40	478.80	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20
	收费单价(元/床位)				2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00
	床位数(张)				168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
(2)	护理费用				302.40	342.72	383.04	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36
	收费单价(元/床位)				2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
	床位数(张)				168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.1.1.3	完全自理	6552.00			630.00	714.00	798.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00
(1)	养老食宿及基本服务费				630.00	714.00	798.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00
	收费单价(元/床位)				2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00

	床位数(张)				280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
(2)	护理费用				-	-	-	-	-	-	-	-
	收费单价(元/床位)				-	-	-	-	-	-	-	-
	床位数(张)				280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.1.4	<b>高端养老疗养套房</b>	<b>9360.00</b>			<b>900.00</b>	<b>1,020.00</b>	<b>1,140.00</b>	<b>1,260.00</b>	<b>1,260.00</b>	<b>1,260.00</b>	<b>1,260.00</b>	<b>1,260.00</b>
	收费单价(元/床位)				10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00
	床位数(张)				100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	比例(%)				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.2	<b>子女陪护公寓收入</b>	<b>25,223.04</b>			<b>2,505.60</b>	<b>2,839.68</b>	<b>3,173.76</b>	<b>3,340.80</b>	<b>3,340.80</b>	<b>3,340.80</b>	<b>3,340.80</b>	<b>3,340.80</b>
	平均消费(元/人.周)				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	时间(周)				48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	总家庭数(个)				2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	比例				0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	入住比例				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3	<b>康体保健收入</b>	<b>2189.50</b>			<b>217.50</b>	<b>246.50</b>	<b>275.50</b>	<b>290.00</b>	<b>290.00</b>	<b>290.00</b>	<b>290.00</b>	<b>290.00</b>
	平均消费(元/人.年)				1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	人数(个)				2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	比例				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	入住比例				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.4	<b>餐饮保健收入</b>	<b>12611.52</b>			<b>1252.80</b>	<b>1419.84</b>	<b>1586.88</b>	<b>1,670.40</b>	<b>1,670.40</b>	<b>1,670.40</b>	<b>1,670.40</b>	<b>1,670.40</b>
1.4.1	基本食补				548.10	621.18	694.26	730.80	730.80	730.80	730.80	730.80
	平均消费(元/人.月)				700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	人数(个)				2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	比例				0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	入住比例				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.4.2	特色食补				704.70	798.66	892.62	939.60	939.60	939.60	939.60	939.60

	平均消费(元/人.月)				900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	人数(个)				2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	比例				0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	入住比例				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
<b>1.5</b>	<b>养老用品销售收入</b>	<b>2561.72</b>			<b>254.48</b>	<b>288.41</b>	<b>322.34</b>	<b>339.30</b>	<b>339.30</b>	<b>339.30</b>	<b>339.30</b>	<b>339.30</b>
1.5.1	针对型配置				32.63	36.98	41.33	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50
	平均消费(元/人.年)				1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	人数(个)				2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	比例				0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	入住比例				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.5.2	保健型配置				156.60	177.48	198.36	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80
	平均消费(元/人.年)				1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	人数(个)				2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	比例				0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	入住比例				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.5.3	基础型配置				65.25	73.95	82.65	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00
	平均消费(元/人.年)				1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	人数(个)				2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	比例				0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	入住比例				0.75	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
<b>1.6</b>	<b>停车位租金收入</b>	<b>2423.70</b>			<b>293.19</b>	<b>293.19</b>	<b>293.19</b>	<b>293.19</b>	<b>293.19</b>	<b>293.19</b>	<b>332.28</b>	<b>332.28</b>
	停车场数量(个)				714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00
	停车收费(元/小时)-起步价,后续增加1小时2元				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	停车时间(个小时)				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00
	系数取值				0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
<b>1.7</b>	<b>税金与附加</b>	<b>483.94</b>			<b>48.59</b>	<b>54.68</b>	<b>60.78</b>	<b>63.82</b>	<b>63.82</b>	<b>63.82</b>	<b>64.21</b>	<b>64.21</b>
1.7.1	城市维护建设税(7%)	282.30			28.35	31.90	35.45	37.23	37.23	37.23	37.46	37.46
1.7.2	教育费附加(3%)	120.99			12.15	13.67	15.19	15.96	15.96	16.05	16.05	16.05

1.7.3	地方教育费附加(2%)	80.66			8.10	9.11	10.13	10.64	10.64	10.64	10.70	10.70
<b>1.8</b>	<b>增值税(9%)</b>	<b>4032.84</b>			<b>404.94</b>	<b>455.71</b>	<b>506.47</b>	<b>531.85</b>	<b>531.85</b>	<b>531.85</b>	<b>535.08</b>	<b>535.08</b>
<b>2</b>	<b>娄山关红色旅游文化街区收入</b>	<b>79,665.04</b>			<b>7,991.70</b>	<b>8,510.06</b>	<b>9,080.25</b>	<b>9,707.47</b>	<b>10,397.40</b>	<b>10,906.17</b>	<b>11,349.99</b>	<b>11,722.01</b>
<b>2.1</b>	<b>娄山关红色教育基地培训收入</b>	<b>32973.69</b>			<b>3,083.60</b>	<b>3,391.96</b>	<b>3,731.16</b>	<b>4,104.27</b>	<b>4,514.70</b>	<b>4,716.00</b>	<b>4,716.00</b>	<b>4,716.00</b>
2.1.1	省内培训收入				772.20	849.42	934.36	1,027.80	1,130.58	1,287.00	1,287.00	1,287.00
	人均收费(元/人)				1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00
	总培训人数(人)				3,900.00	4,290.00	4,719.00	5,190.90	5,709.99	6,500.00	6,500.00	6,500.00
	年均增长率(%)				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.1.2	省外培训收入				2,311.40	2,542.54	2,796.79	3,076.47	3,384.12	3,429.00	3,429.00	3,429.00
	人均收费(元/人)				2,540.00	2,540.00	2,540.00	2,540.00	2,540.00	2,540.00	2,540.00	2,540.00
	总培训人数(人)				9,100.00	10,010.00	11,011.00	12,112.10	13,323.31	13,500.00	13,500.00	13,500.00
	年均增长率(%)				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
<b>2.2</b>	<b>娄山关红色旅游文化街区配套商业租赁收入</b>	<b>16128.00</b>			<b>2,016.00</b>	<b>2,016.00</b>	<b>2,016.00</b>	<b>2,016.00</b>	<b>2,016.00</b>	<b>2,016.00</b>	<b>2,016.00</b>	<b>2,016.00</b>
	租赁单价(元/m²·月)				150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	租赁面积(m²)				11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00
<b>2.3</b>	<b>停车场租赁收入</b>	<b>6548.02</b>			<b>792.10</b>	<b>792.10</b>	<b>792.10</b>	<b>792.10</b>	<b>792.10</b>	<b>792.10</b>	<b>897.71</b>	<b>897.71</b>
	停车场数量(个)				1,929.00	1,929.00	1,929.00	1,929.00	1,929.00	1,929.00	1,929.00	1,929.00
	停车收费(元/小时)				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	停车时间(个小时)				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00
	系数取值				0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
<b>2.4</b>	<b>红色文化戏剧院收入</b>	<b>17153.83</b>			<b>1,500.00</b>	<b>1,650.00</b>	<b>1,815.00</b>	<b>1,996.50</b>	<b>2,196.15</b>	<b>2,415.77</b>	<b>2,657.34</b>	<b>2,923.08</b>
	票价(元/人·次)				50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	人数(人次)				300,000.00	330,000.00	363,000.00	399,300.00	439,230.00	483,153.00	531,468.30	584,615.13
<b>2.5</b>	<b>八大名酒博物馆收入</b>	<b>6861.54</b>			<b>600.00</b>	<b>660.00</b>	<b>726.00</b>	<b>798.60</b>	<b>878.46</b>	<b>966.31</b>	<b>1,062.94</b>	<b>1,169.23</b>
	票价(元/人·次)				20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	人数(人次)				300,000.00	330,000.00	363,000.00	399,300.00	439,230.00	483,153.00	531,468.30	584,615.13
<b>2.6</b>	<b>红三军团指挥部展览馆收入</b>	-			-	-	-	-	-	-	-	-

	票价(元/人.次)				20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	人数(人次)				300,000.00	330,000.00	363,000.00	399,300.00	439,230.00	483,153.00	531,468.30	584,615.13
<b>2.7</b>	<b>税金与附加</b>	<b>857.33</b>			<b>85.13</b>	<b>90.86</b>	<b>97.16</b>	<b>104.10</b>	<b>111.72</b>	<b>117.64</b>	<b>122.99</b>	<b>127.73</b>
2.7.1	城市维护建设税(7%)	500.11			49.66	53.00	56.68	60.72	65.17	68.62	71.74	74.51
2.7.2	教育费附加(3%)	214.33			21.28	22.71	24.29	26.02	27.93	29.41	30.75	31.93
2.7.3	地方教育费附加(2%)	142.89			14.19	15.14	16.19	17.35	18.62	19.61	20.50	21.29
<b>2.8</b>	<b>增值税(9%)</b>	<b>7144.40</b>			<b>709.41</b>	<b>757.16</b>	<b>809.69</b>	<b>867.47</b>	<b>931.04</b>	<b>980.30</b>	<b>1,024.92</b>	<b>1,064.41</b>

根据项目可行性研究报告，汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目总成本费用测算如下表所示：

表 13-2 总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	<b>康养基地</b>											
1.1	外购材料及燃料、动力费	10542.90			1050.97	1188.72	1326.47	1395.35	1395.35	1395.35	1395.35	1395.35
1.1.1	燃料及动力费(水、电)	142.77			17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85
1.1.2	餐饮原材料采购费(300元/人.月)	7882.20			783.00	887.40	991.80	1044.00	1044.00	1044.00	1044.00	1044.00
1.1.3	养老用品采购费(800元/人.套)	1751.60			174.00	197.20	220.40	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00
1.1.4	医药及耗材费(350元/人.年)	766.33			76.13	86.28	96.43	101.50	101.50	101.50	101.50	101.50
1.2	工资及福利待遇费	31200.00			3900.00	3900.00	3900.00	3900.00	3900.00	3900.00	3900.00	3900.00
1.2.1	主要负责人及主要管理人员	2400.00			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
(1)	人数(人)				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
(2)	人均工资及福利待遇(万元/年)				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2.2	主要医护及保健人员	22400.00			2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00
(1)	人数(人)				350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
(2)	人均工资及福利待遇(万元/年)				8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2.3	其他基层人员(保安、环卫、餐厅等)	6400.00			800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
(1)	人数(人)				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
(2)	人均工资及福利待遇(万元/年)				4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.3	设备设施修理(维护)费	1340.31			167.54	167.54	167.54	167.54	167.54	167.54	167.54	167.54
1.4	经营成本	43083.21			5118.51	5256.26	5394.01	5462.89	5462.89	5462.89	5462.89	5462.89
1.5	折旧费	19147.33			2393.42	2393.42	2393.42	2393.42	2393.42	2393.42	2393.42	2393.42
2	<b>红色旅游基地</b>											

2.1	外购材料及燃料及动力费	89.02			11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13
2.1.1	燃料及动力费(水、电)	89.02			11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13
2.2	工资及福利费	8400.00			1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
2.2.1	人数(人)				210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
2.2.2	人均工资(万元/年)				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.3	设备设施修理(维护)费	553.03			69.13	69.13	69.13	69.13	69.13	69.13	69.13	69.13
2.4	经营成本	9042.05			1130.26	1130.26	1130.26	1130.26	1130.26	1130.26	1130.26	1130.26
2.5	折旧费	7900.46			987.56	987.56	987.56	987.56	987.56	987.56	987.56	987.56
<b>3</b>	<b>利息支出</b>		<b>3750.00</b>	<b>7500.00</b>	<b>7500.00</b>	<b>6000.00</b>	<b>4500.00</b>	<b>3000.00</b>	<b>1500.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>4</b>	<b>合计</b>											
4.1	总成本费用合计	<b>101673.05</b>			<b>17129.74</b>	<b>15767.49</b>	<b>14405.24</b>	<b>12974.12</b>	<b>11474.12</b>	<b>9974.12</b>	<b>9974.12</b>	<b>9974.12</b>
4.2	其中：可变成本	<b>12525.27</b>			<b>1298.77</b>	<b>1436.52</b>	<b>1574.27</b>	<b>1643.14</b>	<b>1643.14</b>	<b>1643.14</b>	<b>1643.14</b>	<b>1643.14</b>
4.3	固定成本	<b>89147.79</b>			<b>15830.97</b>	<b>14330.97</b>	<b>12830.97</b>	<b>11330.97</b>	<b>9830.97</b>	<b>8330.97</b>	<b>8330.97</b>	<b>8330.97</b>

表 13-3: 偿债能力分析表（汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目）

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期								合计
		债券存续期									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1	营业收入（含税）	-	24,251.26	26,898.47	29,597.52	32,071.56	32,761.49	33,270.26	33,753.17	34,125.19	246,728.92
2	经营成本（含税）	-	6,248.77	6,386.52	6,524.27	6,593.14	6,593.14	6,593.14	6,593.14	6,593.14	52,125.27
3	增值税及附加税	-	1,248.07	1,358.41	1,474.10	1,567.24	1,638.43	1,693.61	1,747.20	1,791.43	12,518.49
4	用于还本付息利润 (1-2-3)	-	16,754.42	19,153.54	21,599.15	23,911.17	24,529.92	24,983.50	25,412.82	25,740.62	182,085.16
5	还本付息	6,750.00	6,750.00	24,750.00	23,400.00	22,050.00	20,700.00	19,350.00	-	-	-
5.1	还本	-	-	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000	18,000.00	-	-	-
5.2	付息	6,750.00	6,750.00	6,750.00	5,400.00	4,050.00	2,700.00	1,350.00	-	-	-
6	利息备付率（债券存续期覆盖债券利息倍数）	387.95%									
7	偿债备付率（债券存续期覆盖债券本息倍数）	105.80%									
8	覆盖倍数（运营期项目收益覆盖总投倍数）	140.82%									

根据上述数据测算，债券存续期内，筹集资金投资项目净收益的利息备付率为 387.95%，完全覆盖利息。偿债备付率（覆盖债券本息倍数）为 105.80%，完全覆盖债券本息。运营期项目收益覆盖项目总投的倍数为 140.82%。完全覆盖项目总投资。筹集资金投资项目良好的收益性是本次债券偿付的重要保证。

表 13-4: 娄山关红色旅游文化街区收入成本表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期								合计
		债券存续期									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1	营业收入（含税）	-	7,991.70	8,510.06	9,080.25	9,707.47	10,397.40	10,906.17	11,349.99	11,722.01	79,665.04
2	经营成本（含税）	-	1,130.26	1,130.26	1,130.26	1,130.26	1,130.26	1,130.26	1,130.26	1,130.26	9,042.05
3	增值税及附加税	-	794.54	848.02	906.85	971.57	1,042.76	1,097.94	1,147.91	1,192.14	8,001.73
4	用于还本付息利润 (1-2-3)	-	6,066.90	6,531.78	7,043.14	7,605.64	8,224.39	8,677.97	9,071.82	9,399.62	62,621.26

表 13-5: 遵义市汇川区康养产业示范基地收入成本表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期								合计
		债券存续期									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1	营业收入(含税)	-	16,259.57	18,388.42	20,517.27	22,364.09	22,364.09	22,364.09	22,403.18	22,403.18	167,063.88
2	经营成本(含税)	-	5,118.51	5,256.26	5,394.01	5,462.89	5,462.89	5,462.89	5,462.89	5,462.89	43,083.21
3	增值税及附加税	-	453.53	510.39	567.25	595.67	595.67	595.67	599.29	599.29	4,516.76
4	用于还本付息利润 (1-2-3)	-	10,687.52	12,621.76	14,556.00	16,305.53	16,305.53	16,305.53	16,341.00	16,341.00	119,463.90

## 2、敏感性分析:

敏感性分析主要是考察项目收入未达预期，项目收益覆盖债券本息和项目总投的分析。

假设1：项目运营期内，康养基地项目床位和护理收费单价无增长，娄山关红色旅游文化街区消费人数无增长；假设2：项目运营期内，子女陪护公寓出租收入由按照老人各个子女家庭组月均看望陪护老人四组次下降至二组次，每组次消费300元计算，看望比例由80%下降为60%。

敏感性分析一：在假设1和假设2的情况下，筹集资金投资项目建成后，项目收益覆盖债券利息及覆盖总投资分析如下：

表13-6：财务敏感性分析表（汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目）

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期								合计
		债券存续期									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1	营业收入(含税)	-	22,685.26	24,605.31	26,525.36	27,485.39	27,485.39	27,485.39	27,630.09	27,630.09	211,532.27
2	经营成本(含税)	-	6,248.77	6,386.52	6,524.27	6,593.14	6,593.14	6,593.14	6,593.14	6,593.14	52,125.27
3	增值税及附加税	-	1,034.73	1,070.54	1,106.35	1,124.25	1,124.25	1,124.25	1,137.64	1,137.64	8,859.66
4	用于还本付息利润 (1-2-3)	-	15,401.76	17,148.25	18,894.74	19,767.99	19,767.99	19,767.99	19,899.31	19,899.31	150,547.34
5	还本付息	6,750.00	6,750.00	24,750.00	23,400.00	22,050.00	20,700.00	19,350.00	-	-	123,750.00
5.1	还本	-	-	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000	18,000.00	-	-	90,000.00
5.2	付息	6,750.00	6,750.00	6,750.00	5,400.00	4,050.00	2,700.00	1,350.00	-	-	33,750.00
6	利息备付率(债券存续期覆盖债券利息倍数)	328.14%									

7	覆盖倍数（运营期项目收益覆盖总投倍数）	116.43%
---	---------------------	---------

根据上述数据测算，债券存续期内，筹集资金投资项目净收益的利息备付率为328.14%，完全覆盖利息。运营期项目收益覆盖项目总投的倍数为116.43%。完全覆盖项目总投资。

敏感性分析二：在敏感性分析一的基础上，假设项目受市场波动影响，项目收费价格下降10%。筹集资金投资项目建成后项目收益覆盖债券利息及覆盖总投资分析如下：

表13-7：财务敏感性分析表（汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目）

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期							合计	
		债券存续期							2029			
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027				
1	营业收入（含税）	-	20,489.08	22,217.13	23,945.17	24,809.20	24,809.20	24,809.20	24,953.90	24,953.90	190,986.77	
2	经营成本（含税）	-	6,248.77	6,386.52	6,524.27	6,593.14	6,593.14	6,593.14	6,593.14	6,593.14	52,125.27	
3	增值税及附加税	-	937.95	970.18	1,002.40	1,018.52	1,018.52	1,018.52	1,031.90	1,031.90	8,029.89	
4	用于还本付息利润（1-2-3）	-	13,302.36	14,860.43	16,418.50	17,197.54	17,197.54	17,197.54	17,328.86	17,328.86	130,831.63	
5	还本付息	6,750.00	6,750.00	24,750.00	23,400.00	22,050.00	20,700.00	19,350.00	-	-	123,750.00	
5.1	还本	-	-	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000	18,000.00	-	-	90,000.00	
5.2	付息	6,750.00	6,750.00	6,750.00	5,400.00	4,050.00	2,700.00	1,350.00	-	-	33,750.00	
6	利息备付率（债券存续期覆盖债券利息倍数）	284.96%										
7	覆盖倍数（运营期项目收益覆盖总投倍数）	101.18%										

根据上述数据测算，债券存续期内，筹集资金投资项目净收益的利息备付率为284.96%，完全覆盖利息。运营期项目收益覆盖项目总投的倍数为101.18%。完全覆盖项目总投资。

敏感性分析三：在敏感性分析一的基础上，假设项目受市场波动影响，项目收费价格下降15%。筹集资金投资项目建成后项目收益覆盖债券利息及覆盖总投资分析如下：

表13-8：财务敏感性分析表（汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目）

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期								合计
			债券存续期								
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	营业收入（含税）	-	19,391.00	21,098.04	22,730.08	23,546.10	23,546.10	23,546.10	23,690.81	23,690.81	181,239.04
2	经营成本（含税）	-	6,248.77	6,386.52	6,524.27	6,593.14	6,593.14	6,593.14	6,593.14	6,593.14	52,125.27
3	增值税及附加税	-	889.56	926.93	957.37	972.59	972.59	972.59	985.97	985.97	7,663.56
4	用于还本付息利润（1-2-3）	-	12,252.67	13,784.59	15,248.44	15,980.37	15,980.37	15,980.37	16,111.70	16,111.70	121,450.21
5	还本付息	6,750.00	6,750.00	24,750.00	23,400.00	22,050.00	20,700.00	19,350.00	-	-	123,750.00
5.1	还本	-	-	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000	18,000.00	-	-	90,000.00
5.2	付息	6,750.00	6,750.00	6,750.00	5,400.00	4,050.00	2,700.00	1,350.00	-	-	33,750.00
6	利息备付率（债券存续期覆盖债券利息倍数）	264.38%									
7	覆盖倍数（运营期项目收益覆盖总投倍数）	93.93%									

根据上述数据测算，债券存续期内，筹集资金投资项目净收益的利息备付率为 264.38%，完全覆盖利息。运营期项目收益覆盖项目总投的倍数为 93.93%。无法覆盖项目总投资。预计项目收费价格下降 11%以上，运营期项目收益开始无法覆盖总投。

## （二）发行人良好的财务状况和盈利能力是本次债券偿还的基础

发行人作为遵义经开区的基础设施建设主体，主要从事遵义经开区城市基础设施建设、土地开发整理、旅游资产投资建设及运营等业务。截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,240,082.10 万元，负债总额为 427,032.95 万元，净资产为 813,049.15 万元。2017 至 2019 年，公司分别实现净利润 20,670.93 万元、22,053.86 万元和 22,755.83 万元，最近三年平均可分配利润为 21,826.87 万元，能够覆盖本次债券年度利息。

表 13-9：发行人主要偿债能力指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	8.56	10.69	14.13
速动比率	0.84	1.19	1.87
资产负债率	34.44	34.42%	28.08%

从短期偿债能力指标来看，2017 至 2019 年发行人流动比率分别为

14.13、10.69、8.56，速动比率分别为1.87、1.19、0.84，处于良好水平，随着发行人业务的开展，流动资产增速较快，流动资产对流动负债的覆盖率较高，有着良好的抗风险能力。

从长期偿债能力指标来看，2017至2019年发行人的资产负债率分别为28.08%、34.42%和34.44%，处于行业较低水平，债务负担较轻，显示发行人财务结构稳健。

总体来看，发行人的资产负债水平较低，营业收入和盈利能力均稳步增长，净利润保持在较高水平，具有较强的偿债能力，为本次债券本息按期足额偿付提供了保障。随着发行人经营资产的扩大、资产结构的调整及内部管理效率的提升，预计发行人未来将维持较好的盈利水平，财务状况有望得到进一步改善。

### （三）公司拥有的可变现资产为本次债券还本付息提供了坚实的后盾

公司持有较为充足的货币性资产，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2019年12月31日，公司流动资产余额为1,166,263.06万元，不含存货的流动资产余额为114,441.53万元，其中货币资金17,724.60万元。截至2019年12月31日，发行人土地资产共计2,371.56亩，总账面价值为710,820.00万元，发行人土地使用权均未抵押，资产流动性及变现能力强，可变现流动资产为公司按期偿还本次债券本息增强了保障。

## 三、增信措施

担保人遵义市投资（集团）有限责任公司为本次债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了担保函，承诺对本次债券本息的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保范围包括本次债券的全部本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

### （一）担保人基本情况

遵义市投资（集团）有限责任公司前身为遵义市城市建设投资经营有限责任公司，是经遵义市人民政府办公室发文（遵府发〔2003〕4号）批准，于2003年3月20日成立的国有独资公司，注册资本人民币贰亿元整。后经多次增资，公司最新注册资本为200,000万元人民币，实际控制人为遵义市国有资产监督管理委员会。担保人经营范围主要包括：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（投资、融资、资产经营、房地产开发及销售、建材经营、独资或合资开发项目、土地收储、城市开发。）

截至2019年末，遵义市投资（集团）有限责任公司纳入合并范围一级子公司共79家，同比增加16家，减少3家，注销1家，其中遵义市人民政府无偿划拨公司的习水县城市建设投资开发有限责任公司（以下简称“习水城投”）85.59%股权，对公司原有主营业务板块和资产机构有较大影响。习水城投的股权并入使公司的资产和收入规模快速增长，债务负担减轻，公司经营范围扩大。2017年6月20日，联合资信评估有限公司出具《遵义市投资（集团）有限责任公司跟踪评级报告》（联合〔2017〕988号），确定将遵义市投资（集团）有限责任公司的主体长期信用等级由AA调整为AA+，评级展望为稳定。

截至2019年末，遵义市投资（集团）有限责任公司资产总额为6,537,956.67万元，负债总额为3,767,638.86万元，所有者权益总额为2,770,317.81万元，资产负债率为57.63%。2019年度，遵义市投资（集团）有限责任公司实现营业收入249,164.83万元，净利润达20,922.93万元。2017-2019年三年平均净利润为21,167.77万元。2019年度，遵义市投资（集团）有限责任公司经营活动产生的现金流量净额为-334,272.06万元，较上

年有所下降。由于遵义市投资（集团）有限责任公司 2019 年度收到其他与经营活动有关的现金减少和购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

截至 2019 年末，遵义市投资（集团）有限责任公司对非关联方担保余额为 354,992.00 万元，占当年末所有者权益总额的 12.81%，担保对象主要为遵义市政府控制经营的企业，担保性质为借款担保。

总体看来，遵义市投资（集团）有限责任公司目前财务实力雄厚，资信状况良好，其为本次债券提供的全额不可撤销的连带责任保证担保为本次债券的还本付息提供了有利保障。

## （二）担保人财务情况

1、担保人 2019 年经审计的主要财务数据如下表所示。

表 13-10：担保人 2019 年经审计的主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
资产总计	6,537,956.67
其中：流动资产	4,892,344.85
非流动资产	1,645,611.82
负债合计	3,767,638.86
其中：流动负债	1,526,020.84
非流动负债	2,241,618.02
所有者权益合计	2,770,317.81
项目	2019 年度
营业收入	249,164.83
净利润	20,922.93
项目	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-334,272.06
投资活动产生的现金流量净额	-94,496.93
筹资活动产生的现金流量净额	350,814.33
现金及现金等价物净增加额	-77,954.65

2. 担保人 2019 年经审计的合并资产负债表（见附表五）

3. 担保人 2019 年经审计的合并利润表（见附表六）

4、担保人 2019 年经审计的合并现金流量表（见附表七）

### （三）担保人资信情况

根据联合资信评估有限公司对遵义市投资（集团）有限责任公司出具的 2020 年主体长期信用评级报告，担保人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。担保人曾在 2012 年、2014 年、2016 年、2018、2019 和 2020 年成功发行过债券，担保人已发行尚未兑付债券具体明细如下：

表 13-11：截至募集说明书签署日担保人已发行尚未兑付债券一览

债券简称	类型	余额	期限	发行日期	发行利率	主体评级
20 遵投 02	私募债	10 亿	5(3+2)年	2020.6.11	7.50%	AA+
20 遵投 01	私募债	9.4 亿	5(3+2)年	2020.1.14	7.50%	AA+
19 遵投 03	私募债	8 亿	5(2+2+1)年	2019.12.3	7.50%	AA+
19 遵投 02	私募债	11 亿	5(3+2)年	2019.9.27	7.5%	AA+
19 遵投 C	ABS	0.5 亿	7.89 年	2019.9.3	-	-
19 遵投 A1	ABS	0.93 亿	0.89 年	2019-09-03	7.00%	AAA
19 遵投 A2	ABS	1.02 亿	1.89 年	2019-09-03	7.30%	AAA
19 遵投 A3	ABS	1.11 亿	2.89 年	2019-09-03	7.50%	AAA
19 遵投 A4	ABS	1.22 亿	3.89 年	2019-09-03	7.50%	AAA
19 遵投 A5	ABS	1.28 亿	4.89 年	2019-09-03	7.50%	AAA
19 遵投 A6	ABS	1.26 亿	5.89 年	2019-09-03	7.00%	AAA
19 遵投 A7	ABS	1.2 亿	6.89 年	2019-09-03	7.00%	AAA
19 遵投 A8	ABS	0.98 亿	7.89 年	2019-09-03	7.00%	AAA
19 遵投 01	私募债	10 亿	5(3+2)年	2019.4.11	7.3%	AA+
私募可转债：遵义市投资（集团）有限责任公司 (10 号地块 1、2 号楼)	私募可转债	0.5 亿	2 年	2018.7.19	6.9%- 8.3%	AA+

私募可转债：遵义市投资（集团）有限责任公司（10号地块3、4号楼）	私募可转债	0.5亿	2年	2018.8.8	6.9%-8.3%	AA+
私募可转债：遵义市投资（集团）有限责任公司（11号地块1、2号楼）	私募可转债	0.5亿	2年	2018.8.20	6.9%-8.3%	AA+
私募可转债：遵义市投资（集团）有限责任公司（11号地块3、4号楼）	私募可转债	0.5亿	2年	2018.8.10	6.9%-8.3%	AA+
私募可转债：遵义市投资（集团）有限责任公司（11号地块5、6号楼）	私募可转债	0.5亿	2年	2018.9.21	6.9%-8.3%	AA+
私募可转债：遵义市投资（集团）有限责任公司（12号地块1、2号楼）	私募可转债	0.5亿	2年	2018.9.6	6.9%-8.3%	AA+
私募可转债：遵义市投资（集团）有限责任公司（湘江半岛4#楼）	私募可转债	0.5亿	2年	2018.12.29	6.9%-8.3%	AA+

截至募集说明书签署日，遵义市投资（集团）有限责任公司对其他企业发行企业债券提供担保的明细如下：

表 13-12：担保人对其他企业发行企业债券提供担保明细

序号	被担保人	债券简称	类型	发行方式	余额(亿)	期限	发行日期	发行利率	主体评级
1	遵义市保障性住房建设投资开发有限责任公司	19遵保债NPB	企业债	私募发行	10.00	5	2019.05.17	7.5%	AA+
2	赤水市城市建设投资经营有限公司	19赤水城投债	企业债	公募发行	10.00	7	2019.01.17	8.5%	AA-

担保人作为遵义市重要的基础设施建设主体，承担的遵义市基础设施建设等业务具有较强的区域专营性，在资产注入和财政补贴等方面得到了

政府的大力支持。综合来看，遵义市投资（集团）有限责任公司资本实力雄厚，业务规模领先，具有较强的代偿能力。

遵义市投资（集团）有限责任公司唯一出资人及实际控制人为遵义市国有资产监督管理委员会。担保人与发行人不存在互保和连环担保的情况。

#### （四）担保函主要内容

遵义市投资（集团）有限责任公司为本次债券出具的担保函主要内容如下：

在保证期间内，如遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司不能在募集说明书约定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，遵义市投资（集团）有限责任公司应在收到登记在册的本次债券的债券持有人的书面索赔要求后，在遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司的保证范围内，向债券持有人履行担保义务。遵义市投资（集团）有限责任公司是根据中华人民共和国法律合法设立并有效存续的公司法人，根据《中华人民共和国担保法》等法律、法规及规范性文件的规定，具有提供担保的主体资格。遵义市投资（集团）有限责任公司提供本担保的行为，已获得遵义市投资（集团）有限责任公司内部有权机构的授权批准。

**保证方式：**全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**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。

**保证期间：**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。

**保证责任的承担：**在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑

付资金划入本支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销。

#### 四、偿债保证制度性安排

##### (一) 聘请债权代理人本次债券存续管理提供有力保证

为了最大程度地保护债券持有人利益，保障本次债券本息按期足额兑付，发行人在本次债券发行前即为全体债券持有人聘请贵阳银行股份有限公司遵义分行担任本次债券的债权代理人，签订了《债权代理协议》，并制订了《债券持有人会议规则》，债券投资者认购本次债券视作同意贵阳银行股份有限公司遵义分行作为本次债券的债权代理人。债权代理人将根据募集说明书、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中所约定的权利义务维护债券持有人的利益。

##### (二) 制定债券持有人会议规则为本次债券偿债保证提供制度性安排

发行人制定了《债券持有人会议规则》，投资人认购或以其他合法方式取得本次债券即被视为同意并接受《债券持有人会议规则》。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

###### 1、债券持有人会议行使以下职权：

(1)就发行人变更《2020年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》(以下简称“《募集说明书》”)的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息；

(2) 在发行人未能按期偿还本次债券本息时，决定是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

(3) 当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

(4) 当本次债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；

(5) 对变更、解聘债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

(6) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(7) 行使法律法规规定的和《债券持有人会议规则》赋予的其他职权。

2、当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议，并就有关情况及时进行信息披露：

(1) 拟变更《募集说明书》的约定；

(2) 拟修改《债券持有人会议规则》；

(3) 拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

(4) 发行人未能按时完成或预计无法按时完成本次债券或本期债券（如分期发行）的付息兑付；

(5) 发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

(6) 发行人减资、合并、分立、解散或依法进入破产程序，发行人丧

失清偿能力、被法院指定接管人或被托管，或发行人已开始进行与破产、清算相关的诉讼程序；

(7) 发行人提出债务重组方案或重大资产重组方案；

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

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

(10) 发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对发行人对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响；

(11) 发行人单独或者合计持有本次债券或本期债券（如分期发行）总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(12) 发行人提出拟提前偿付本次债券或本期债券（如分期发行）的本金和/或利息的计划、方案；

(13) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

### 3、债券持有人会议的决议：

(1) 债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。债券持有人会议作出的决议，须经代表出席会议有表决权的债券总数二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

(2) 债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出

席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管。

### （三）聘请资金监管人，签订《账户及资金监管协议》

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请贵阳银行股份有限公司遵义分行作为募集资金账户与偿债资金专户的监管银行，并与贵阳银行股份有限公司遵义分行签订《2019 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。根据该协议，发行人在贵阳银行股份有限公司遵义分行设立偿债资金专项账户，应在本次债券存续期内每个付息日和/或兑付日前第 10 个工作日，保证将当期应偿付资金划入偿债账户。监管银行对偿债账户使用情况进行监管，以确保全部偿债资金的专款专用，保证本次债券本息的按时足额偿还。发行人在每个付息日和/或兑付日前第 3 个工作日向监管银行出具加盖公章的支付指令，将每年应付的本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

## 五、其他偿债保障措施

### （一）发行人土地资产是本次债券按期偿付的重要保障

截至 2019 年末，公司目前存量土地 30 宗，合计面积 2,371.56 亩，账面价值 710,820.00 万元。这些土地全部是商业出让土地，土地地理位置较好，增值潜力较大，未来土地开发收入来源较有保障，为本次债券的还本付息提供重要保障。

表 13-14：2019 年末发行人土地资产情况表

单位：亩、万元

序列	土地证编号	面积	账面价值	是否抵押
1	遵汇国用（2015）第 124 号	33.90	10,435.76	否
2	遵汇国用（2015）第 125 号	19.53	5,554.78	否
3	遵汇国用（2015）第 126 号	99.06	29,902.46	否

<b>4</b>	遵汇国用(2015)第127号	222.89	67,296.41	否
<b>5</b>	遵汇国用(2015)第128号	53.86	15,025.82	否
<b>6</b>	遵汇国用(2015)第129号	28.29	7,892.49	否
<b>7</b>	遵汇国用(2015)第130号	32.39	9,778.22	否
<b>8</b>	遵汇国用(2015)第271号	69.79	19,470.29	否
<b>9</b>	遵汇国用(2015)第272号	53.18	16,061.57	否
<b>10</b>	遵汇国用(2015)第273号	33.22	9,263.25	否
<b>11</b>	遵汇国用(2015)第274号	403.32	117,124.13	否
<b>12</b>	遵汇国用(2015)第275号	32.14	9,516.99	否
<b>13</b>	遵汇国用(2015)第276号	50.63	14,991.75	否
<b>14</b>	遵汇国用(2016)第37号	60.30	19,658.29	否
<b>15</b>	遵汇国用(2016)第38号	25.14	7,570.17	否
<b>16</b>	遵汇国用(2016)第39号	159.83	49,078.31	否
<b>17</b>	遵汇国用(2016)第40号	51.26	15,420.92	否
<b>18</b>	遵汇国用(2016)第41号	35.47	11,335.41	否
<b>19</b>	遵汇国用(2016)第42号	141.94	49,140.84	否
<b>20</b>	遵汇国用(2016)第43号	42.03	13,977.87	否
<b>21</b>	遵汇国用(2016)第44号	72.81	24,213.25	否
<b>22</b>	遵汇国用(2016)第45号	204.70	60,385.76	否
<b>23</b>	遵汇国用(2016)第46号	96.62	29,076.03	否
<b>24</b>	遵汇国用(2016)第47号	62.89	20,914.19	否
<b>25</b>	遵汇国用(2016)第48号	22.45	7,465.54	否
<b>26</b>	遵汇国用(2016)第49号	149.62	50,752.29	否
<b>27</b>	黔(2019)遵义市不动产权第0004723号	40.39	10,405.99	否
<b>28</b>	黔(2019)遵义市不动产权第0004727号	24.16	6,224.22	否
<b>29</b>	黔(2019)遵义市不动产权第0011194号	29.84	1,224.00	否
<b>30</b>	黔(2019)遵义市不动产权第0012406号	19.92	1,663.00	否
<b>合计</b>		<b>2,371.56</b>	<b>710,820.00</b>	-

## (二) 提前归集偿债资金

本次债券的还本付息设置了本金提前偿付条款，在债券存续期内的第3年至第7年，逐年按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。第3年至第7年每年应付利息随当年偿还债券本金一起支付。提前偿还本金条款的设置，减轻了发行人到期时一次性还本的债务压力，充分保护了投资者利益，为本次债券的按期还本付息提供了进一步支持。

### （三）发行人良好的资信为本次债券本息按期足额偿付提供了进一步的支撑

发行人在国内银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，融资渠道通畅，为发行人的持续发展提供了坚实的保障。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人融资提供了有效的偿付保证。

### （四）政府对公司的大力支持增加了本次债券本息偿付能力

发行人作为遵义国家经济开发区工程建设的重要载体，在资金支持、项目投资运营等方面都得到了遵义国家经济开发区政府的大力支持。为加快遵义国家经济开发区的发展，政府对于发行人的支持力度将不断提高，为偿还本次债券本息提供重要保障。

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证措施，为本次债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者。发行人还将通过不断挖掘自身优势，抓住我国宏观经济快速发展的有利时机，增加主营收入，控制运营成本，提高管理效率，确保公司的可持续发展，为本次债券的本息兑付提供可靠保障。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本次债券时，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

### 一、与本次债券有关的风险揭示

#### (一) 利率风险揭示

总体上，中国人民银行按照货币政策要求，根据经济整体情况对利率适时适度进行宏观调控。受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本次债券存续期间，市场利率存在波动的可能性。本次债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能导致本次债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

**对策：**在设计本次债券的发行方案时，发行人已充分考虑了宏观经济走势等因素对债券市场利率水平的影响，合理预计了本次债券的票面利率，在保证投资者获得合理投资收益的同时降低自身运营成本。同时，发行人拟在本次债券发行结束后向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，如上市或交易流通申请获得核准，本次债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

#### (二) 偿付风险揭示

在本次债券存续期内，发行人的经营状况和财务状况可能会受到市场环境变化等不可控制因素的影响，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本次债券的本息按期足额偿付造成一定的影响。

**对策：**发行人经营状况和盈利状况良好，且得到了地方政府的大力支

持，预期未来收益可以满足本次债券本息按期足额偿付的要求。发行人将进一步提高管理与运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。此外，发行人还制定了具体的、切实可行的偿债计划，设置了提前还本条款等有效的偿债保证措施，为本次债券本息的按期足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护了投资者的利益。

### （三）流动性风险揭示

发行人计划本次债券发行结束后申请在国家批准的证券交易所或其他主管部门上市或交易流通。但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所或其他主管部门上市或交易流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易表现，从而可能影响本次债券的流动性，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，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取获得有关部门的批准，以提高本次债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，企业债券的交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

### （四）信用评级变化风险揭示

**风险：**在本次债券存续期内，信用评级机构每年将对发行人的主体信用和本次债券信用进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本次债券存续期内，若出现任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人主体信用级别或债券信用级别都将对投资者收益产生不利影响。

**对策：**本次债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映发行人的信用状况。针对可能影响信用

等级的重大事项，发行人将密切关注并制定积极的应对措施，确保企业保持良好的资信水平。

### （五）项目投资的风险揭示

发行人对本次债券筹集资金投资项目已经过严格的论证与测算，该项目在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还得到了当地政府的大力支持。但是项目总体投资规模较大，建设周期较长，如果建设期间原材料、设备或劳动力价格上涨，都会对建设成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

**对策：**本次发行筹集资金投资项目已经发行人详细研究和论证，并已由相关管理部门批准，项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金收付管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内。在项目收益实现方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目运营风险，并如期按质竣工和及时投入运营，使项目实际运营时获得不低于预期效益的投资回报。在投资回报测算上，发行人聘请专业机构根据当地实际情况，参照可比案例，严格把控风险，进行了较为细致的保守测算，保证了投资回报测算的合理性。同时在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的污染，严格把好环境关，加强对偶发性自然灾害的防范。

### （六）违规使用债券资金的风险揭示

本次债券募集资金 10 亿元，其中 9 亿元汇川区娄山关景区康养旅游一

体化项目，1亿元用于补充公司营运资金。虽然本次债券募集资金投向做了严格限定，募集资金投资项目也经过了可行性论证，履行了相关的审批手续，但由于项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募集资金投资项目更改的情况。

**对策：**发行人已聘请贵阳银行股份有限公司遵义分行作为本次债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》和《账户及资金监管协议》，可确保发行人合规使用本次债券资金。另一方面，若确实因施工进度、不可抗力等因素致使募集资金投资项目需要更改，发行人将按照政策要求，严格履行变更程序并及时披露。

### （七）环境与意外伤害的风险揭示

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

**对策：**为了应对环境与意外伤害风险，在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关强化环境监测。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范，严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设，加强施工安全宣传，提高风险防范意识，防患于未然。

## 二、与发行人有关的风险揭示

### （一）经营管理风险揭示

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制

能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营环境或决策因素发生变化、经营决策或内部控制发生失误都将对募投项目的实施及发行人盈利产生不利影响。此外，发行承担着部分社会职能，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，受当地政府政策的影响，并可能对发行人的经营活动产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。

**对策：**首先，发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，在当地政府部门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实力；其次，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社会资金，有效降低融资成本；同时，发行人将进一步完善法人治理结构和运作机制，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率。

## （二）资产变现风险揭示

公司资产主要以存货为主。截至2019年12月31日，公司拥有土地30宗，土地使用权账面价值为710,820.00万元，占当年末发行人总资产的57.32%，且大部分土地作为发行人工程项目建设用地。发行人在资产变现过程中，可能会面临宏观经济形势变化、土地市场变化、价格波动及企业内部管理等可控与不可控因素的影响，使资产变现能力产生不利变化。

**对策：**发行人土地均处在开发区重点开发区域、遵义市中心区域及娄山关、海龙屯景区核心位置，地理位置较为优越，且目前未设置任何抵押，变现能力相对较强。同时良好的业务能力提供了偿付债务的本质保障，发行人将加强对本次债券筹集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，创造效益，为本次债券按时足额兑付提供资金保证。

## （三）资产流动性风险揭示

发行人资产规模较大，负债水平低，财务结构较为稳健。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,240,082.10 万元，负债总额为 427,032.95 万元，资产负债率为 34.44%。但是，公司资产中，应收账款及其他应收款规模较大，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人应收账款为 10,599.44 万元，其他应收款为 85,488.19 万元。如未来发行人不能及时将项目建设资金等款项收回并提高整体资产流动性，可能会对发行人的长期偿债能力和短期偿债能力产生一定的影响。

**对策：**发行人与遵义市汇川人民政府及遵义市汇川区财政局业务发生频繁，每年都存在大量的发生额及回款金额。应收账款账龄短，质量高，风险较小，报告期内未发生重大违约事件，发行人将在未来尽快将应收的代建款项和其他应收款收回，逐步降低应收款项余额。此外，当发行人的债务偿付出现临时性困难时，发行人可协调并计划出售部分土地使用权，以保障债务的按期偿还。

#### （四）或有负债的风险揭示

截至 2019 年末，公司对外担保金额合计 84,612.94 万元，占 2019 年末公司所有者权益的 10.41%，均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

**对策：**发行人担保的企业为遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司与遵义经济技术开发区文化传媒投资有限公司，共计七项担保，担保总额 84,612.94 万元。被担保企业均系遵义市汇川区国有企业，目前经营以及财务状况正常，代偿风险可控。

#### （五）经营活动产生的现金流持续为负的风险揭示

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -78,351.96 万元、-77,600.40 万元和 -3,287.67 万元，由于发行人大量的工程项目处于开工建设

期，发行人与工程方的资金往来规模较大，使得近三年公司经营活动现金流均为净流出状态。

**对策：**发行人作为遵义经开区重要的基础设施建设主体，成立时间较短，主要从事遵义经开区城市基础设施建设、土地开发整理、旅游资源投资建设及营运等业务。随着遵义经开区的升级和不断发展，发行人未来各业务板块有望为其带来稳定的利润收入，逐渐增强公司经营活动现金流。

#### （六）土地整理业务受政府政策及规划影响，存在不确定性的风险揭示

发行人作为遵义经开区重要的基础设施建设主体，主要从事遵义经开区城市基础设施建设、土地开发整理、旅游资源投资建设及营运等业务。近年公司的收入主要来源于市政基础设施建设业务和土地整理业务，2019 年度，发行人土地整理业务实现收入 25,620.00 万元，占主营业务收入的 27.48%。

根据遵义经开区城市改造、建设以及经济发展的需要及土地规划的要求，遵义经开区管委会每年与公司签订《土地开发整理承包协议》，对土地开发整理的内容、开发完成程度及工期等内容进行明确，待土地整理完成后，年末由遵义市汇川区财政局按照所整理的土地面积给予相应的土地整理补偿，补偿标准为 15 万元/亩。近年公司土地整理项目以成片土地为主，整理难度较小，土地整理成本主要是三通一平成本及拆迁补偿费用等，该业务毛利率维持在较高水平，但由于所整理的土地在位置、整理难度上有一定的差异，该业务毛利率有小幅度波动，该业务的未来业务量易受政府政策及规划影响，存在一定的不确定性。

**对策：**遵义市地处贵州北部，是“黔中经济区”与“成渝经济区”的经济走廊，属于国务院批准为促进渝鄂湘黔四省市毗邻地区协调发展而成立的“武

陵山经济协作区”，也是贵州省第二大经济体和第二大城市，在全省发展、稳定大局中有重要作用。目前遵义经开区正处于快速城市化阶段且土地资源充足，未来城市土地的需求仍然保持旺盛，土地整理开发行业拥有较好的发展前景。

发行人自成立以来承担了大量遵义经开区的土地整理业务，在遵义经开区城市建设和社会经济发展中具有重要地位，得到了政府多方面的支持。随着中心城区的扩大，城镇化水平的提高，城中村改造完成，新区的逐步建设，发行人所处土地整理开发行业面临着良好的发展机遇。未来遵义经开区将进一步加大土地整治改革力度，优化土地结构，提高土地利用效率，推进城镇化建设。遵义经开区土地整理开发行业，未来具有较大的发展空间。

### 三、政策风险揭示

#### （一）产业政策风险揭示

发行人主要从事城市基础设施建设等相关业务，国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会对其收入和利润产生重要的影响，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

**对策：**发行人将继续加强与主管部门的联系，密切跟踪国家政策和行业发展变化，积极收集对于城市国有资产授权经营方面相关的政策信息，准确掌握政策动态，了解和判断监管政策的变化。且发行人募集资金将投资于汇川区娄山关景区康养旅游一体化项目，随着我国人口老龄化程度加深和城市化进程的不断加快，未来对养老产业及城市基础设施建设的需求将进一步扩大，政府也将提供更加有力的支持保障养老产业及城市基础设施行业的发展。发行人将及时根据国家和地方政府的政策变化，制定应对

策略并相应地调整公司发展战略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合管理和业务创新，不断提高企业整体运行效率，提升公司的可持续发展能力，尽量降低宏观调控政策、行业政策和经营环境变化对自身经营和盈利造成的不利影响。

## （二）经济周期风险揭示

发行人主要从事城市基础设施建设、承揽政府代建项目等，该行业会受到经济周期影响。城市建设需要庞大的资金，发行人执行投融资任务的顺利与否与遵义市汇川区财政状况联系紧密。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对基础设施投资力度下降，将可能对发行人产生较大影响，可能导致发行人的营业收入和利润下降，从而影响发行人的盈利能力 and 偿债能力，进而影响本次债券的兑付。

**对策：**发行人将继续加强与主管部门的联系，密切跟踪国家政策和行业发展变化，积极收集对于城市国有资产授权经营方面相关的政策信息，准确掌握政策动态，了解和判断监管政策的变化。发行人将及时根据国家和地方政府的政策变化，制定应对策略并相应地调整公司发展战略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合管理和业务创新，不断提高企业整体运行效率，提升公司的可持续发展能力，尽量降低宏观调控政策、行业政策和经营环境变化对自身经营和盈利造成的不利影响。

## 第十五条 信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元资信”）对本次债券发行人及债项进行综合评估后，出具了《2020年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券信用评级报告》，评定发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为AA+，该级别反映了本次债券安全性很高，违约风险很低。

### 一、主要评级观点

#### （一）正面

- 1、公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础；
- 2、公司代建项目充足，业务持续性较好；
- 3、公司获得了较大的外部支持；
- 4、保证担保有效提升了本次债券的信用水平。

#### （二）关注

- 1、公司资产以项目建设用地和项目开发成本为主，资产整体流动性较弱；
- 2、公司土地整理业务未来业务量易受政府政策及规划影响，存在一定的不确定性；
- 3、公司经营活动现金流表现较差，主要在建及拟建项目尚需投资规模较大，面临较大的资金压力；
- 4、公司有息债务增长较快，存在一定的偿债压力；
- 5、存在一定的或有负债风险。

### 二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评

级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

### 三、发行人信用评级情况

发行人主体长期信用等级情况如下：

2020 年 11 月 6 日中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券信用评级报告》，遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望维持稳定。

### 四、发行人银行授信情况

截至2019年12月31日，公司及其子公司获得各银行及金融机构授信总额人民币320,198.00万元，已使用授信额度约279,718.00万元，占授信总额的87.36%，未使用额度占授信总额的12.64%，公司银行授信情况如下表所示：

表 15-1 银行授信情况表

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	可用额度
1	交通银行遵义经济技术开发区支行	30,000.00	30,000.00	0.00
2	中国银行大连路支行	13,000.00	13,000.00	0.00
3	光大银行遵义分行	34,500.00	33,900.00	600.00
4	工商银行遵义京华支行	13,000.00	8,000.00	5,000.00
5	工商银行遵义支行	30,000.00	20,000.00	10,000.00
6	贵州银行汇川支行	107,138.00	105,018.00	2,120.00
7	遵义黔兴村镇银行	800.00	800.00	0.00
8	贵州遵义红花岗农村商业银行广州路支行	10,000.00	10,000.00	0.00
9	贵州遵义汇川农村商业银行珠海路支行	5,000.00	5,000.00	0.00
10	贵州遵义汇川农村商业银行板桥支行	3,000.00	3,000.00	0.00
11	中国农业银行遵义经济技术开发区支行	36,000.00	26,000.00	10,000.00
12	中国农业发展银行遵义分行	34,460.00	21,700.00	12,760.00
13	重庆银行遵义分行	3,300.00	3,300.00	0.00
合计		320,198.00	279,718.00	40,480.00

发行人各项贷款及金融机构融资均按时还本付息，未出现逾期未偿还及延迟付息的情况。

## 五、发行人信用记录

发行人不存在债务违约或延迟支付本息的情形。

## 第十六条 投资人保护条款

### 一、债权代理协议

2019年4月，发行人与贵阳银行股份有限公司遵义分行签订了《债权代理协议》。本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意贵阳银行股份有限公司遵义分行作为本次债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

#### （一）发行人的权利和义务

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

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、如发生可能导致本次债券抵/质押资产减值、灭失或对本次债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

4、发行人应为债权代理人履行《债权代理协议》下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

## (二) 债券持有人的权利和义务

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。
- 2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承。
- 3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。
- 4、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。
- 5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。
- 6、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。
- 7、债券持有人应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。
- 8、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，不应干预或影响发行人的经营活动。

## (三) 债权代理人的权利与义务

- 1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。
- 2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及牵头诉讼事务。
- 3、债权代理人对与本次债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。
- 4、债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

#### (四) 代理事项范围

##### 1、本次债券发行期间的代理事项

(1) 起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：

《债券持有人会议规则》；

(2) 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

##### 2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

(4) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项；

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

(6) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；

(7) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

##### 3、特别代理事项（除法律规定不允许代理事项除外）

(1) 本次债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

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

### （五）变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、发生以下情况，可以根据《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘债权代理人：

- (1) 债权代理人解散；
- (2) 发行人提出更换债权代理人；
- (3) 单独或合并持有本次债券本金总额 10%以上面值的债券持有人提出更换债权代理人；
- (4) 债权代理人不再具备担任债权代理人的资格和条件；
- (5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时；
- (6) 债权代理人提出终止代理关系。

2、变更或解聘债权代理人的程序

- (1) 变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；
- (2) 发行人单独或合并持有本次债券本金总额 10%以上的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人；
- (3) 变更或解聘债权代理人决议需经代表本次债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

3、变更或解聘债权代理人后，须报国家有关管理机关备案。

### （六）法律适用和争议解决

1、《债权代理协议》适用中国法律并依其解释。

2、对因《债权代理协议》的解释和履行发生的争议或与《债权代理协议》有关的争议，应首先通过协商解决。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起第30日仍不能通过协商解决争议，则协议任一方有权提交遵义仲裁委员会进行仲裁解决。仲裁裁决是终局性的，对双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前款约定进行解决时，除争议事项外，《债权代理协议》各方有权继续行使《债权代理协议》项下的其他权利，并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

## 二、账户及资金监管协议

2019年4月，发行人与贵阳银行股份有限公司遵义分行签订了《账户及资金监管协议》。本节仅列示了本次债券之《账户及资金监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《账户及资金监管协议》全文。

### （一）募集资金监管账户

1、发行人在贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行开设了募集资金监管账户，专项用于债券募集资金款的接收及支出活动。

2、发行人债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行有权拒绝支付。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理

办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他有关规定。

4、发行人使用监管账户内资金时，应向贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行发出书面的支付指令，指令应明确具体的资金收款对象、支付金额、收款账号和本次资金使用用途等内容，并加盖相关账户的预留印鉴。贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行在核查其用途的真实性后进行资金划转，贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行只对发行人提供的资金划转资料进行书面的形式核查审查，所核查的真实性和准确性只以贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行提供的资金划转资料记载内容为准。

5、在《账户及资金监管协议》有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行应在该情形发生当日立即书面通知发行人及本次债券的债权代理人，依法或依有权机关要求贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行不得通知或不得公开任何查询、冻结、扣划等协助执行相关情况时，贵阳银行股份有限公司遵义分行依法或依有权机关要求执行。

## （二）偿债资金专户

1、发行人在贵阳银行股份有限公司遵义分行开设唯一的偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金由发行人按《募集说明书》的约定，从募集资金投资项目收益及发行人经营盈余中逐步提取，存放于偿债资金专

户内，除本次债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本次债券本息支付无关的经营或者融资活动。

2、偿债资金专户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会的其他规定。

3、贵阳银行股份有限公司遵义分行应于本次债券存续期内每年兑付兑息日前第3个工作日根据发行人出具的加盖预留印鉴的支付指令将偿债账户内当期应偿付资金划至本次债券托管机构指定的银行账户。

### （三）偿债资金的存入

1、发行人从本次债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前十个个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金专户。本金偿债资金提取以《募集说明书》披露为准。

2、贵阳银行股份有限公司遵义分行应根据本次债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前十五个工作日书面通知发行人划款金额，核对发行人是否将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至偿债资金专户。如果贵阳银行股份有限公司遵义分行发现发行人未按贵阳银行股份有限公司遵义分行通知的偿债资金计提金额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债资金专户，贵阳银行股份有限公司遵义分行应及时向发行人发出书面通知并要求其补足，如发行人在接到贵阳银行股份有限公司遵义分行通知后三个工作日内未补足偿债资金，贵阳银行股份有限公司遵义分行应立即书面通知本次债券的主承销商。

### （四）监管人的更换

1、若发行人有确凿证据证明贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行怠于履行

账户及资金监管协议约定义务时，有权更换账户及资金监管协议项下的监管人，并开设新的监管账户和偿债资金专户，贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行不得阻扰。

2、发行人拟更换账户及资金监管协议项下的监管人，应事先书面通知本次债券的主承销商，并按照本次债券募集说明书中约定的程序进行。

### （五）协议的终止与解除

账户及资金监管协议因下列情况，终止或解除：

#### 1、协商一致

在账户及资金监管协议有效期内，若协议双方当事人协商一致，可提前终止账户及资金监管协议。双方拟协议解除账户及资金监管协议时，贵阳银行股份有限公司遵义分行、重庆银行股份有限公司遵义分行和贵州银行股份有限公司遵义汇川支行应提前书面通知本次债券的主承销商和债权代理人。

#### 2、本次债券未获得发行批准

在账户及资金监管协议签订后，如果本次债券未能获得发行批准，则账户及资金监管协议自动终止，双方互不承担违约责任。

#### 3、不可抗力

由于地震、台风、水灾、战争以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力的原因导致账户及资金监管协议的目的无法实现，双方均有权提前终止协议而无需承担任何法律责任，但遭受不可抗力的一方应立即书面通知对方，以防止损失的扩大。

#### 4、违约解除

因一方的违约行为使账户及资金监管协议目的难以实现的，守约方有权解除账户及资金监管协议，并要求违约方承担相应的违约责任。同时，主张解除的一方应提前书面通知本次债券的主承销商和债权代理人。

### 5、本次债券本息全部偿付完毕。

#### （六）违约责任

1、由于账户及资金监管协议当事人的过错，造成账户及资金监管协议不能履行或者不能完全履行，由有过错的一方承担违约责任；如因账户及资金监管协议当事人各方的共同过错，造成协议不能履行或者不能完全履行的，根据实际情况，由各方分别承担各自应负的违约责任，违约各方互不承担连带责任。

2、账户及资金监管协议任何一方当事人违反账户及资金监管协议，应向他方承担违约责任，并赔偿他方因此所遭受的损失。

3、因账户及资金监管协议当事人违约对募集资金或偿债资金造成损失的，应由违约一方或者违约各方赔偿由此造成的损失。

#### （七）适用法律和争议的解决

1、账户及资金监管协议适用中华人民共和国法律、法规及行政规章。对因履行账户及资金监管协议引起的或者与账户及资金监管协议有关的任何争议，协议双方应尽其最大努力通过友好协商方式解决。如果该争议在发生后二十个自然日内未能得到协商解决，则将该争议提交遵义仲裁委员会进行仲裁解决。该仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，任何一方为仲裁而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费和合理的律师费）由败诉方承担。

2、在双方协商和仲裁期间，双方应本着诚信原则继续履行账户及资金监管协议不涉及争议的部分。

### 三、债券持有人会议规则

2019 年 4 月，发行人与贵阳银行股份有限公司遵义分行签订了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

#### （一）总则

1、为规范 2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项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，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》及《2019 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议》的有关规定，并结合发行人的实际情况，制定本债券持有人会议规则。

2、债券持有人会议由全体债券持有人组成，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，对《债券持有人会议规则》规定权限范围内的与债券相关的重大事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对本次全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均有同等效力和约束力。

#### （二）债券持有人会议行使以下职权：

1、就发行人变更《2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本

息；

2、在发行人未能按期偿还本次债券本息时，决定是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

4、当本次债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；

5、对变更、解聘债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

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

7、行使法律法规规定的和《债券持有人会议规则》赋予的其他职权。

### （三）应当召开债券持有人会议的情形

1、拟变更《募集说明书》的约定；

2、拟修改《债券持有人会议规则》；

3、拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

4、发行人未能按时完成或预计无法按时完成本次债券或本次债券（如分期发行）的付息兑付；

5、发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

6、发行人减资、合并、分立、解散或依法进入破产程序，发行人丧失

清偿能力、被法院指定接管人或被托管，或发行人已开始进行与破产、清算相关的诉讼程序；

7、发行人提出债务重组方案或重大资产重组方案；

8、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

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

10、发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对发行人对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响；

11、发行人单独或者合计持有本次债券或本期债券（如分期发行）总额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

12、发行人提出拟提前偿付本次债券或本期债券（如分期发行）的本金和/或利息的计划、方案；

13、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

#### （四）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议原则上由债权代理人负责召集。

2、债权代理人不能履行或者不履行召集职责的，发行人单独或合并持有本次债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、在债券存续期内，如确需变更募集资金用途的，发行人应按照《募

集说明书》及相关法律、法规及规范性文件规定的程序进行变更后实施。

4、在债券存续期间，如发行人因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人净资产减少单次超过最近一年经审计净资产的百分之十以上的，重组方案必须经债券持有人会议同意，并报国家发改委备案。同时，评级机构应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果应不低于原来级别。

5、债权代理人得知或者应当得知《债券持有人会议规则》应当召开债券持有人会议的情形的第一项至第九项、第十二项、第十三项、上述 3 和 4 规定的事项之日起 5 个工作日内，发布召开债券持有人会议的公告。

债权代理人得知或者应当得知《债券持有人会议规则》应当召开债券持有人会议的情形的第一项至第九项、第十二项、第十三项、上述 3 和 4 规定的事项之日起 5 个工作日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本次债券待偿还本金总额 10% 以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本次债券的比例不得低于 10%，并应当在发出债券持有人会议通知前向债券登记托管机构申请在上述期间锁定其持有的本次债券。

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

7、债券持有人会议召集人（以下简称“召集人”）应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

8、债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

单独持有本次债券待偿还本金总额 10% 以上的债券持有人发出召开债

券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券待偿还本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

9、召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个工作日以公告形式通知本次全体债券持有人及有关出席对象。

10、债券持有人会议通知（以下简称“会议通知”）发出后，除发生不可抗力外，召集人不得变更债券持有人会议召开时间和地点；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间和地点的，不得因此变更债券持有人债权登记日。

11、召集人应在相关媒体上公告会议通知。会议通知至少应载明以下内容：

- (1) 会议召开的时间、地点；
- (2) 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- (3) 提交会议审议的事项：审议事项属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；
- (4) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，也可以委托代理人出席会议和参加表决；
- (5) 确定有权出席会议的债券持有人的债权登记日；
- (6) 代理债券持有人出席会议的代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- (7) 召集人、会务常设联系人姓名及联系方式。

12、召集人可以在同一指定媒体上对会议通知进行补充，但补充通知应在债券持有人会议召开日前5个工作日发出。

13、会议通知发出后，无正当理由会议不得延期或取消，会议通知中列明的提案也不得取消。如确需延期或取消会议，召集人应当至少于原定召开日前2个工作日发布公告，说明会议延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，召集人应当在公告中说明延期后的召开日期。

#### （五）债券持有人会议的召开和出席

1、债券持有人会议的现场会议，应在发行人住所地或债权代理人住所地召开，债券持有人会议应设置会场。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确其程序和议事方式。债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止日之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并随同身份证复印件，邮寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票传真件与原件具有同等法律效力；若两者不一致，以原件为准。召集人负责收集投票原件及传真件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

发行人应在召开持有人会议的公告中，明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程，包括非现场投票截止日，需要盖章的文件及其要求，召集人指定地址及指定传真号。

2、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，发行人和召集人不得以任何理由拒绝。

3、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日前7个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日前1个工作日。债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册

上登记的本次未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

4、出席会议人员的会议登记册由发行人负责制作。

会议登记册载明参加会议债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次债券待偿还本金总额及其托管账户号码和/或证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债权代理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。

发行人自行召集的债券持有人会议，由其董事长主持。如董事长未能主持会议的，董事长可委托一名董事主持。

债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人推举代表主持。

如上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。如在会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应由出席会议的持有本次债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）主持。

6、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人时除外）。

债券持有人及其代理人出席债券持有人现场会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

7、自然人债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

法人债券持有人由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证件、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人还应当提交本人身份证件、法人债券持有人的法定代表人依法出具的书面授权委托书。

债券持有人委托他人出席会议的，除应出示债券持有人的相关证明文件外，还应出示代理人身份证明文件及债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书。

8、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

9、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

## (六) 表决、决议和会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数

及所持有表决权的债券总数，以及出席会议的方式。除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额应达到代表本次债券总表决权三分之二以上，会议方为生效。

若拟出席会议的债券持有人所代表的表决权未达到持有表决权的本次债券总额的三分之二，则需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，无论拟出席会议的债券持有人所代表的表决权比例，会议均生效。

出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

3、债券持有人与会议拟审议的事项有关联关系时，债券持有人应当回避表决，其所持有表决权的债券数额不计入该审议事项出席会议有表决权的债券总数。

发行人持有本公司债券的没有表决权，且该部分债券不计入会议有表决权的债券总数。

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

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

6、出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

召集人应当于表决截止日向银行间债券市场债券登记托管结算机构申

请查询和核对相关债券持有人当日债券账务信息，表决截止日终无对应债券面额的表决票视为无效票。

债券持有人投弃权票的，其所持有的债券面额计入议案表决的统计中。债券持有人未做表决或者投票不规范的，视为该债券持有人投弃权票。

7、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，其代表的本次债券张数不计入出席会议有表决权的债券总数：

- (1) 债券持有人为持有发行人5%以上股权的关联股东；
- (2) 债券持有人为发行人的其他关联方。

8、债券持有人会议作出的决议，须经代表出席会议有表决权的债券总数二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

9、债券持有人会议的全部议案应当在会议召开首日（含）后的三个工作日内表决结束。会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

10、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人和/或代理人对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

11、债券持有人会议决议经表决通过后生效，任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人本次债券持有人之间的权利义务关系的（除法律、《企业债券管理条例》和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外）：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债

券持有人有约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

12、债券持有人会议的召集人应在债券持有人会议表决结束之日起二个工作日内将结果在相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

13、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议的书面会议记录。书面会议记录包括以下内容：

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

债券持有人会议记录应由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

14、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

15、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不

可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向国家发改委及本次企业债券交易的场所报告。

## （七）附则

- 1、《债券持有人会议规则》自本次债券发行之日起实施。
- 2、《债券持有人会议规则》授权债权代理人负责解释。
- 3、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。
- 4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，协议一方可将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会并按其仲裁规则在北京进行仲裁解决。仲裁裁决是终局性的，对双方均有约束力。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请贵州与之律师事务所作为本次债券的专项法律顾问。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于 2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券之法律意见书》。经过核查和审验，贵州与之律师事务所认为：

- 一、发行人申请发行本次债券已履行了必要的内部决策与审批程序；
- 二、发行人为依法设立、有效存续的公司，具备进行本次债券发行的主体资格；
- 三、发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《改进债券管理工作通知》、《规范平台公司发债通知》等法律、行政法规及规范性文件所规定的申请发行本次债券的实质条件；
- 四、发行人本次债券的募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，本次债券募集资金投资项目已获得必要的批准或核准，项目所需相关手续齐全；
- 五、发行人本次债券信用评级机构中证鹏元资信评估股份有限公司具有专项债券信用评级业务的主体资格和从业资质，其已就本次专项债券发行出具了相应的信用评级报告；
- 六、发行人签署的作为偿债保证措施的有关协议、规则内容详尽，形式完备，符合国家法律、法规及规范性文件的规定，真实、合法、有效；
- 七、为发行人本次债券发行提供服务的各中介机构均具备符合相关要求的资质；
- 八、包括《募集说明书》及其摘要在内的发行人本次债券的申请文件有关本次债券发行的信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导

性陈述或者重大遗漏。

综上，本所律师认为，遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司发行本次债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《改进债券管理工作通知》、《规范平台公司发债通知》、《社会领域产业专项债券发行指引》等法律、法规和规范性文件的规定。截至法律意见书出具之日，发行人已依法具备本次债券发行的主体资格和实质条件，本次债券发行已获得在目前阶段所必需的授权及批准。待国家发改委核准本次债券发行事宜后，发行人即可实施本次债券发行工作，不存在法律障碍。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

### 二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的核准文件
- (二) 《2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》
- (三) 《2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集说明书摘要》
- (四) 经审计的发行人 2016-2018 年的三年连审财务报告
- (五) 经审计的发行人 2019 年财务报告
- (六) 律师事务所为本次债券发行出具的法律意见书
- (七) 债权代理协议
- (八) 债券持有人会议规则
- (九) 账户及资金监管协议

### 二、查询地点

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网址查阅本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

- (一) 遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司  
住所：贵州省遵义市汇川区汇川大道行政办公中心  
联系人：彭丙焱  
联系地址：贵州省遵义市汇川区汇川大道行政办公中心  
联系电话：0851-28954798

传真：0851-28954798

邮编：563000

(二) 五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元

法定代表人：黄海洲

联系人：邓立、许杰、张娜

联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼48层

电话：0755-23811841、0755-82537754

传真：0755-82560904

邮编：518035

网址：<http://www.wkzq.com.cn>

如对本次债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询本公司和主承销商。此外，投资人可以在本次债券发行期内到如下互联网网址查阅本次债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会网站

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

2、中央国债登记公司

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

(以下无正文)

**附表一：2020 年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券发行网点表**

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	五矿证券有限公司	债权融资深圳部	深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼 48 层	杨萍	0755-82537754
2	东亚前海证券有限责任公司	固定收益部	深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第 23 层	陈海遥	0755-21376998

## 附表二：发行人 2017 年至 2019 年经审计的资产负债表

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	177,245,970.54	239,350,239.76	808,525,681.11
应收票据及应收账款	105,994,429.69	257,807,664.58	-
预付款项	6,292,961.73	36,643,403.07	44,011,185.00
其他应收款	854,881,939.44	721,709,995.55	572,387,291.14
存货	10,518,215,273.39	10,044,707,713.82	8,985,478,893.39
其他流动资产		4,046,971.50	10,268,410.96
<b>流动资产合计</b>	<b>11,662,630,574.79</b>	<b>11,304,265,988.28</b>	<b>10,420,671,461.60</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	184,726,976.51	86,000,000.00	86,000,000.00
长期股权投资	25,781,697.25	21,288,347.03	18,058,266.86
固定资产	18,246,005.99	19,474,785.67	14,127,369.87
在建工程	241,783,310.49	204,957,725.11	-
无形资产	75,108.47	77,270.47	87,928.47
递延所得税资产	7,577,328.17	4,416,750.01	5,551,432.30
其他非流动资产	260,000,000.00	260,000,000.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>738,190,426.88</b>	<b>596,214,878.29</b>	<b>123,824,997.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,400,821,001.67</b>	<b>11,900,480,866.57</b>	<b>10,544,496,459.10</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	4,000,000.00	20,000,000.00	80,000,000.00
应付票据及应付账款	17,358,819.40	15,376,547.80	22,674,772.79
应交税费	317,251,656.11	220,413,656.41	149,170,618.92
其他应付款	357,185,992.11	353,757,953.69	397,821,507.58
一年内到期的非流动负债	666,883,200.00	448,221,060.76	88,014,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,362,679,667.62</b>	<b>1,057,769,218.66</b>	<b>737,680,899.29</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,455,438,000.00	2,157,866,000.00	2,018,536,000.00
长期应付款	452,211,877.78	880,639,503.34	204,612,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,907,649,877.78</b>	<b>3,038,505,503.34</b>	<b>2,223,148,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,270,329,545.40</b>	<b>4,096,274,722.00</b>	<b>2,960,828,899.29</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	7,011,754,876.51	6,913,027,900.00	6,913,027,900.00
盈余公积	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润	968,736,579.76	741,178,244.57	520,639,659.81
<b>所有者权益合计</b>	<b>8,130,491,456.27</b>	<b>7,804,206,144.57</b>	<b>7,583,667,559.81</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>12,400,821,001.67</b>	<b>11,900,480,866.57</b>	<b>10,544,496,459.10</b>

## 附表三：发行人 2017 年至 2019 年度经审计的利润表

单位：元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>932,321,521.23</b>	<b>773,917,033.96</b>	<b>786,135,679.52</b>
减：营业成本	635,177,534.38	537,249,629.44	546,918,827.37
税金及附加	12,591,227.41	9,437,014.17	7,569,818.77
销售费用	-	-	-
管理费用	17,779,453.63	15,017,766.49	8,242,305.07
研发费用	-	-	-
财务费用	6,549,119.18	-14,987,231.72	430,270.67
其中：利息费用	6,961,279.19	8,423,014.89	1,010,045.83
利息收入	455,578.09	-23,462,180.61	-603,941.37
资产减值损失	-12,642,312.62	-4,538,729.17	11,102,864.58
投资收益(损失以“-”号填列)	293,350.22	900,156.32	58,266.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	293,350.22	830,080.17	58,266.86
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>247,875,224.23</b>	<b>232,638,741.07</b>	<b>211,929,859.92</b>
加：营业外收入	-	7,245,400.00	4,563,600.00
减：营业外支出	-	384,080.34	4,468.84
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>247,875,224.23</b>	<b>239,500,060.73</b>	<b>216,488,991.08</b>
减：所得税费用	20,316,889.04	18,961,475.97	9,779,654.00
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>227,558,335.19</b>	<b>220,538,584.76</b>	<b>206,709,337.08</b>
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	227,558,335.19	220,538,584.76	206,709,337.08
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>227,558,335.19</b>	<b>220,538,584.76</b>	<b>206,709,337.08</b>

## 附表四：发行人 2017 年至 2019 年度经审计的现金流量表

单位：元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	605,518,688.21	569,323,241.86	1,361,182,520.35
收到其他与经营活动有关的现金	789,005,049.20	617,410,748.67	1,117,851,248.76
经营活动现金流入小计	1,394,523,737.41	1,186,733,990.53	2,479,033,769.11
购买商品、接受劳务支付的现金	431,161,864.43	1,033,348,216.60	1,930,653,723.06
支付给职工以及为职工支付的现金	5,728,515.19	2,960,456.10	2,630,539.92
支付的各项税费	4,777,144.97	5,668,115.94	82,878.15
支付其他与经营活动有关的现金	985,732,909.03	920,761,067.70	1,329,186,200.57
经营活动现金流出小计	1,427,400,433.62	1,962,737,856.34	3,262,553,341.70
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-32,876,696.21</b>	<b>-776,003,865.81</b>	<b>-783,519,572.59</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	100,268,410.96	-
取得投资收益收到的现金	-	70,076.15	-
投资活动现金流入小计	-	100,338,487.11	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,041,760.95	21,745,669.64	13,756,941.68
投资支付的现金	4,200,000.00	352,400,000.00	28,268,410.96
投资活动现金流出小计	7,241,760.95	374,145,669.64	42,025,352.64
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-7,241,760.95</b>	<b>-273,807,182.53</b>	<b>-42,025,352.64</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金	514,000,000.00	418,000,000.00	1,180,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		829,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计	514,000,000.00	1,247,500,000.00	1,180,000,000.00
偿还债务支付的现金	128,438,000.00	303,014,000.00	19,830,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	218,234,148.57	234,428,957.11	80,346,109.97
支付其他与筹资活动有关的现金	189,313,663.49	45,421,435.90	-
筹资活动现金流出小计	535,985,812.06	582,864,393.01	100,176,109.97
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-21,985,812.06</b>	<b>664,635,606.99</b>	<b>1,079,823,890.03</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-62,104,269.22</b>	<b>-385,175,441.35</b>	<b>254,278,964.80</b>
加：期初现金及现金等价物余额	189,350,239.76	574,525,681.11	320,246,716.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>127,245,970.54</b>	<b>189,350,239.76</b>	<b>574,525,681.11</b>

## 附表五：担保人 2019 年 12 月 31 日经审计的合并资产负债表

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>	
货币资金	2,768,978,828.07
应收票据	500,000.00
应收账款	922,031,364.98
预付款项	599,768,767.06
其他应收款	6,546,683,343.31
存货	37,941,274,875.04
其他流动资产	144,211,346.93
<b>流动资产合计</b>	<b>48,923,448,525.39</b>
<b>非流动资产：</b>	
可供出售金融资产	954,943,275.95
长期应收款	6,930,410,888.90
长期股权投资	119,484,152.46
投资性房地产	69,898,266.66
固定资产	3,199,281,479.01
在建工程	2,270,494,093.49
无形资产	114,152,795.77
商誉	360,166.74
长期待摊费用	120,589,093.47
递延所得税资产	29,789,785.99
其他非流动资产	2,646,714,184.76
<b>非流动资产合计</b>	<b>16,456,118,183.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>65,379,566,708.59</b>
<b>流动负债：</b>	
短期借款	879,029,400.00
应付票据	433,014,196.25
应付账款	1,070,775,530.04
预收款项	1,163,078,240.34
应付职工薪酬	52,880,249.38
应交税费	300,050,413.33
其他应付款	8,923,558,516.94
一年内到期的非流动负债	2,430,613,058.08
其他流动负债	7,208,802.93
<b>流动负债合计</b>	<b>15,260,208,407.29</b>
<b>非流动负债：</b>	
长期借款	12,851,043,601.43
应付债券	4,832,953,384.88
长期应付款	2,193,038,858.80
预计负债	1,801,066.00
递延收益	2,537,226,239.37
递延所得税负债	117,032.97

<b>非流动负债合计</b>	<b>22,416,180,183.45</b>
<b>负债合计</b>	<b>37,676,388,590.74</b>
<b>所有者权益：</b>	
实收资本	2,000,000,000.00
资本公积	21,429,428,460.87
其他综合收益	-14,491,034.01
专项储备	552,857.51
盈余公积	156,612,610.01
未分配利润	1,713,811,414.64
归属于母公司所有者权益合计	25,285,914,309.02
少数股东权益	2,417,263,808.82
<b>所有者权益合计</b>	<b>27,703,178,117.85</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>65,379,566,708.59</b>

## 附表六：担保人 2019 年度经审计的合并利润表

单位：元

项 目	<b>2019 年度</b>
<b>一、营业收入</b>	<b>2,491,648,312.55</b>
减：营业成本	2,058,198,435.54
税金及附加	31,865,703.33
销售费用	102,684,023.03
管理费用	269,359,403.73
财务费用	36,746,802.88
资产减值损失	-30,050,446.68
加：其他收益	56,706,877.18
投资收益(损失以“-”号填列)	17,580,071.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,144,970.39
资产处置收益(损失以“-”号填列)	101,537.85
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>37,131,983.90</b>
加：营业外收入	290,252,460.07
减：营业外支出	7,315,774.51
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>320,068,669.46</b>
减：所得税费用	110,839,322.19
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>209,229,347.27</b>
(一) 按经营持续性分类	
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	209,229,347.27
(二) 按所有权归属分类	
1. 归属于母公司所有者的净利润	186,701,342.07
2. 少数股东损益	22,528,005.20
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>209,229,347.27</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	186,701,342.07
归属于少数股东的综合收益总额	22,528,005.20
<b>七、每股收益：</b>	<b>-</b>

## 附表七：担保人 2019 年度经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	<b>-</b>
销售商品、提供劳务收到的现金	2,584,146,732.35
收到的税费返还	1,425,627.66
收到其他与经营活动有关的现金	1,132,585,982.93
经营活动现金流入小计	3,718,158,342.94
购买商品、接受劳务支付的现金	5,608,248,618.12
支付给职工以及为职工支付的现金	583,422,279.59
支付的各项税费	119,335,450.37
支付其他与经营活动有关的现金	749,872,608.26
经营活动现金流出小计	7,060,878,956.34
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,342,720,613.40</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	2,470,054.03
取得投资收益收到的现金	10,143,009.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	111,349.15
收到其他与投资活动有关的现金	2,125,453,768.12
投资活动现金流入小计	2,125,453,768.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	504,488,627.32
投资支付的现金	831,480,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,734,454,391.60
投资活动现金流出小计	3,070,423,018.92
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-944,969,250.80</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
吸收投资收到的现金	62,710,000.00
取得借款收到的现金	1,334,262,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,854,935,796.47
发行债券收到的现金	4,922,848,178.01
筹资活动现金流入小计	12,174,755,974.48
偿还债务支付的现金	4,052,145,384.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,323,261,476.45
支付其他与筹资活动有关的现金	3,291,205,765.98
筹资活动现金流出小计	8,666,612,626.95
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,508,143,347.53</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-1.80</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-779,546,518.47</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,705,851,688.25
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,926,305,169.78</b>

(本页无正文，为《2020年遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》之盖章页)

遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司

2020年1月6日