

2021 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司 公司债券募集说明书

本期债券注册金额	1.50 亿元
本期债券发行金额	1.50 亿元
本期债券期限	5 年（3+2）
担保机构	湖北省融资担保集团有限责任公司
债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人主体信用评级结果	AA
本期债券债项评级结果	AAA

发行人：京山市京诚投资开发有限公司



主承销商/簿记管理人：天风证券股份有限公司



二〇二一年

重要声明及提示

一、重要声明

本企业发行本期债券已在国家发展和改革委员会注册，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人承诺严格按照相关法律法规及时、公平地履行信息披露义务。发行人董事会已批准本募集说明书，发行人及全体董事、监事和高级管理人员或履行同等职责的人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整。

主承销商已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书中不存在虚假记载、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。

湖北忠三律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集

说明书中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

债权代理人承诺严格按照相关法律法规、自律规则指引和债权代理协议的约定，履行债权代理职责，忠实守信、勤勉尽责，切实维护持有人利益。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债券的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括《债权代理协议》、

《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书出具日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

二、重要提示

（一）发行人主体提示

1、发行人主体核心风险提示

（1）城市基础设施建设行业政策风险

发行人主要从事的城市基础设施建设业务和租赁业务，现阶段都属于国家支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响企业的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（2）存货变现能力较差的风险

近三年末，发行人存货分别为 688,910.49 万元、667,043.10 万元和 700,751.80 万元，占流动资产的比例分别为 55.70%、52.54%和 50.61%。发行人存货主要由土地、开发产品、开发成本构成，短期内变现能力较差。

（3）盈利能力波动较大的风险

2018 年-2020 年公司营业收入分别为 277,992.13 万元、123,452.07 万元和 93,275.74 万元，营业成本分别为 216,146.17 万元、106,812.28 万元和 80,790.85 万元，净利润分别为 69,577.15 万元、14,418.75 万元和 10,306.39 万元，报告期内波动较大，未来公司相关盈利指标若持续大幅波动，或将对公司经营产生不利影响。

2、其他重大事项提示

发行人近一年以来不涉及重大资产重组、股权委托管理及其他需要披露的重大事项。

（二）发行条款提示

本期债券发行期限为 5 年期，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年

度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调一定基点。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（三）投资者保护机制相关提示

1、关于持有人会议相关约定的提示

本期债券募集说明书在“投资者保护机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债券全部持有人具有同等效力和约束力。

2、违约、风险情形及处置

根据本期债券募集说明书中关于“投资者保护机制”相关章节的约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50% 的表决比例通过决议，来调整本期债券的基本偿付条款，该决议将约束本期债券项下所有持有人。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

目 录

重要声明及提示	1
一、重要声明	1
二、重要提示	2
第一章 释义	1
第二章 风险提示及说明	4
一、与本期债券有关的风险	4
二、与本期债券发行人相关的风险	5
第三章 发行条款	13
一、本次发行的基本情况	13
二、发行安排	16
第四章 募集资金运用	20
一、募集资金用途基本情况	20
二、拟偿还企业债券募集资金使用情况	23
三、申请发行本期债券的背景及意义	24
四、募集资金使用计划及管理制度	26
五、本期债券偿债计划安排	28
六、本期债券本息兑付办法	30
七、本期债券的偿债保障措施	31
八、债权代理人及债券持有人会议规则设置	33
第五章 企业基本情况	35
一、发行人概况	35
二、发行人历史沿革	35
三、发行人股东情况	37
四、发行人的重要权益投资情况	37
五、公司组织结构	43
六、公司治理情况	46
七、发行人独立性情况	55

八、董事、监事、高级管理人员及员工情况简介	56
九、主营业务情况	61
十、所处行业分析	64
十一、发展规划	72
第六章 企业主要财务情况	73
一、财务报告编制及审计情况	73
二、发行人近年主要财务数据	76
三、公司财务分析	83
四、发行人近年有息债务及其偿付情况	121
五、关联交易情况	125
六、重大或有事项或承诺事项	127
七、公司资产抵、质押和其他限制用途安排	129
八、金融衍生产品投资情况	131
九、重大投资理财产品、海外投资情况	131
十、直接债务融资计划	131
十一、其他重大事项	131
十二、发行人 2018-2020 年末经审计的合并资产负债表（见附表二）	132
十三、发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表（见附表三）	132
十四、发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表（见附表四）	132
第七章 企业信用状况	133
一、信用评级情况	133
二、授信情况	136
三、违约记录	136
四、发行及偿付债券的历史情况	136
五、发行人信用记录	137
第八章 担保情况	138
一、担保人基本情况	138
二、担保人资信状况	138
三、担保人融资担保责任余额等相关指标	139

四、担保人财务情况	140
五、担保人发行债券情况	148
六、担保函主要内容	148
七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系	150
八、担保协议及程序的合法合规性	151
第九章 税项	152
一、增值税	152
二、所得税	152
三、印花税	152
第十章 信息披露安排	154
一、本期债券发行前的信息披露	154
二、本期债券存续期内的定期信息披露	154
三、本期债券存续期内重大事项披露	154
四、本期债券本息兑付信息披露	156
第十一章 投资者保护机制	157
一、发行人违约情形及违约责任	157
二、债券持有人会议	160
第十二章 债权代理人	177
一、债权代理人聘任及《债权代理协议》签订情况	177
二、债权代理协议主要内容	177
第十三章 法律意见	193
第十四章 发行有关机构	195
一、发行人：京山市京诚投资开发有限公司	195
二、承销团：	195
三、托管人：	196
四、交易所流通场所：上海证券交易所	196
五、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）	197
六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司	197
七、发行人律师：湖北忠三律师事务所	197

八、债权代理人：天风证券股份有限公司	198
九、监管银行：湖北银行股份有限公司京山支行	198
十、担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司	198
第十五章 发行人及中介机构声明	200
第十六章 备查文件	207
一、备查文件	207
二、查询地址及网址	207

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司/京山京诚	指	京山市京诚投资开发有限公司
注册总额度	指	发行人在国家发展和改革委员会注册的 1.50 亿元人民币的公司债券
本期债券	指	发行总额为 1.50 亿元的 2021 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券募集说明书》
主承销商/簿记管理人/债权代理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期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期债券最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额所对应的款项
国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人/监管银行	指	湖北银行股份有限公司京山支行
《募集资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》
募集资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本期债券募集资金的

	指	账户
偿债资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本期债券本息的账户
中证鹏元/评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
担保人/担保机构/湖北省担保	指	湖北省融资担保集团有限责任公司
审计报告	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《京山市京诚投资开发有限公司审计报告》（大华审字[2020]009256）和《京山市京诚投资开发有限公司审计报告》（大华审字[2021]0011567）
资产明细	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《京山市京诚投资开发有限公司资产构成情况说明》
《公司章程》	指	《京山市京诚投资开发有限公司章程》
《债权代理协议》	指	发行人与债权人签署的《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人签署的《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《企业债券管理条例》	指	《企业债券管理条例》（2011 年 1 月 8 日修订）
《债券管理通知》	指	《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》（发改财金〔2004〕1134 号）
《注册制通知》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298 号）
资产经营公司	指	京山京诚资产经营有限公司
京诚置业	指	京山京诚置业有限公司
京诚城市建设	指	京山京诚城市建设有限公司
易地置业	指	京山易地置业有限公司
丰瑞机动车公司	指	京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司
水利投资	指	京山京诚水利投资有限公司
惠通投资	指	京山惠通投资管理有限公司
京诚广告传媒	指	京山京诚广告传媒有限公司
京诚产投	指	京山京诚产业化投资有限公司

京诚建设工程	指	京山京诚建设工程有限公司
京诚工建	指	京山京诚工业建设有限公司
京山市政府/市政府	指	京山市人民政府
近三年	指	2018 年、2019 年及 2020 年
近三年末	指	2018 年末、2019 年末及 2020 年末
“16 京诚债”募集说明书	指	2016 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券募集说明书
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

备注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商及承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而对投资本期债券的投资收益带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行后拟在上海证券交易所以及中国银行间市场上市交易。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

（三）兑付风险

在本期债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果公司经营状况下滑，或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能按期足额兑付。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，近三年内与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

二、与本期债券发行人相关的风险

（一）财务风险

1、盈利指标波动的风险

2018年-2020年公司营业收入分别为277,992.13万元、123,452.07万元和93,275.74万元，营业成本分别为216,146.17万元、106,812.28万元和80,790.85万元，净利润分别为69,577.15万元、14,418.75万元和10,306.39万元，报告期内波动较大，未来公司相关盈利指标若持续大幅波动，或将对公司经营产生不利影响。

2、负债规模较大的风险

近三年末，发行人的负债总额分别为670,379.00万元、706,152.02万元和818,138.82万元，其中流动负债分别为83,424.91万元、147,684.59万元和156,547.76万元，占总负债的比重分别为12.44%、

20.91%和 19.13%; 非流动负债分别为 586,954.09 万元、558,467.43 万元和 661,591.06 万元, 占总负债的比重分别为 87.56%、79.09%和 80.87%; 资产负债率分别为 47.45%、48.30%和 51.16%; 流动比率分别为 14.83、8.60 和 8.84; 速动比率分别为 6.57、4.08 和 4.37。整体看, 发行人负债水平保持在合理水平, 偿债能力较强, 但仍存在负债规模增大引起偿付困难的风险。

3、应收款项回收的风险

近三年末, 发行人应收账款分别为 355,757.57 万元、374,359.06 万元和 466,652.29 万元, 占流动资产的比例分别为 28.76%、29.48%和 33.70%, 应收账款逐年递增, 对公司资金形成较大占用。发行人的应收款项如果出现延期收回或者无法收回的情况, 会对公司的流动性和偿债能力造成影响。

截至2020年末, 发行人其他应收款账面余额为 74,740.56 万元, 计提坏账准备 305.70 万元, 账面价值为 74,434.86 万元, 公司的其他应收款全部为非经营性其他应收款, 主要由相关拆借方向发行人借入周转资金形成, 如果公司的其他应收款未及时收回或发生违规拆借行为, 将对公司的经营造成影响。

4、有息负债规模较大的风险

截至2020年末, 发行人有息负债金额共计 717,811.06 万元, 其中长期借款 496,620.00 万元、应付债券 101,624.98 万元、长期应付款 63,346.08 万元、一年内到期的非流动负债 56,220.00 万元。近三年, 发行人有息负债规模较大且持续增加, 相应未来偿债压力加大。同时, 随着公司的业务规模进一步扩大, 预计后续开展业务时还会产生资金需求, 从而可能带来一定的资金压力。

5、经营性现金流持续为负的风险

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-177,987.34万元、-8,904.01万元和-191.05万元，2018-2020年持续净流出，公司在建产业园等项目投资资金需求较大，尚需投资缺口具有一定规模，未来压力较大。

6、应收账款周转率及存货周转率较低且持续下降的风险

近三年末，发行人应收账款周转率分别为1.30次/年、0.34次/年和0.22次/年，存货周转率分别为0.32次/年、0.16次/年和0.12次/年，周转率较低且持续下降。发行人周转率较低的主要原因是承接的项目投资较大，需要一定的建设开发周期，且财政回款较慢。未来如发行人流动性情况得不到改善、周转率指标继续恶化，将对发行人的偿债能力产生一定的不良影响。

7、子公司亏损风险

2020年财务数据显示，发行人主要子公司存在亏损情形，发行人子公司中京山京诚城市建设有限公司亏损额为3,006.63万元、京山惠通投资管理有限公司亏损额为20.16万元、京山京诚建设工程有限公司亏损额为22.68万元，若子公司财务质量持续恶化，或将对公司的正常经营产生不利影响。

8、存货变现能力较差的风险

近三年末，发行人存货分别为688,910.49万元、667,043.10万元和700,751.80万元，占流动资产的比例分别为55.70%、52.54%和50.61%。发行人存货主要由土地、开发产品、开发成本构成，短期内变现能力较差。且未来如果存货中未结算项目不能及时结算，则有可能对公司的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

9、政府性应收款项较高的风险

截至2019年及2020年末，发行人应收账款中政府性应收款项余额

分别为374,359.06万元、466,649.84万元，其他应收款中政府性应收款项余额分别为41,437.77万元、40,404.89万元，即发行人政府类应收款合计分别为415,796.83万元、507,054.73万元，占同期净资产的比例平均为59.97%。报告期内发行人政府性应收款项金额较高，占同期净资产的比例较大，且暂未作出相关款项具体回款计划，公司相关回款规模易受政府资金安排影响而存在一定波动性。

10、长期偿债能力风险

发行人经营稳健、财务结构稳定、无不良信用记录，同时非常注意资金管理。近三年末，发行人资产负债率分别为47.45%、48.30%和51.16%，2020年末相比2019年末增加了2.86%，公司长期偿债能力有所降低。若未来公司的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，且公司的经营管理出现异常波动，公司的长期偿债能力将面临一定的压力。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人主要从事基础设施投资、建设、运营和管理等业务，其盈利能力与宏观经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，地方政府可能改变有关基础设施建设规划，建成的基础设施的使用需求可能减少，从而对发行人盈利能力产生影响。

2、区域经济风险

2018-2020年，京山市地区生产总值分别为367.76亿元、402.63亿元和379.62亿元，一般公共预算收入分别为15.87亿元、16.75亿元和12.06亿元。2020年京山市地区生产总值和一般公共预算收入下滑幅度较大，本次疫情对京山市2020年全年经济和财政产生较大负面影响。如果京山市经济发展继续下滑，甚至衰退，发行人盈利能力

可能受到影响。

3、主营业务受政府补贴收入和疫情影响较大的风险

发行人承担着部分社会职能，政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。此外，城市基础设施建设项目依赖于政府的政策支持和资金支持，**2020年京山市地区生产总值和一般公共预算收入下滑幅度较大**，若继续下滑可能影响政府补助的金额，从而对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

4、建设施工和工程管理风险

发行人承建的城市基础设施项目，建设周期较长。在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，影响项目进展，从而可能导致项目延迟交付。

5、企业融资风险

发行人所在地区发展速度较快，对基础设施建设需求较大，发行人作为当地相关业务的主要从事者，在建项目较多，需要大量资金投入其中，存在较大的融资压力。

6、市场竞争风险

尽管发行人在京山市基础设施建设和运营领域占据领先地位，但由于市场化竞争的加快，可能会导致发行人经营业绩及偿债能力的下降。随着城市基础设施建设市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，必然进一步推进城市基础设施建设的市场化进程，京山市城市基础设施建设现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业地位受到一定影响。

7、合同履约风险

在工程项目建设过程中，发行人需要签订多种合同，只有这些合

同按时履行，才能保证项目的顺利进行。与此同时，建筑工程生产过程中还存在很多不确定因素，例如：设计变更、自然气候变化、资金不到位等，这些因素会对合同能否如约履行带来不确定性，发行人对这种不确定性，如果不能及时控制或者控制不当，可能会面临履约风险。

（三）管理风险

1、对子公司管理控制的风险

截至2020年末，发行人下辖10家子公司，为加强对子公司的管理控制，发行人制定了内部管理制度，对下属子公司的人事、财务、工程项目和投资等方面进行管理和控制。但若上述制度不能有效实行，发行人的运营可能受到影响。

2、安全、环保风险

发行人成立以来未发生违反安全和环保法律、法规的行为，未发生重大安全和环境污染事故。如果发行人出现安全生产或环保方面的意外事件，将可能对发行人的生产经营活动造成不利影响，重大意外事件甚至会导致生产经营活动的中断。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，发行人可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门的要求，这将可能导致发行人的运营成本上升。

3、工程质量管理风险

因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、工程不能按期交工、因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能引发诉讼事件，将对发行人信誉及经营形成不利影响。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人逐步建立和完善了由股东、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构，健全了一系列的治理文件，治理结构比较完善。但若发生突发事件导致企业董事、监事和高级管理人员出现缺位，将对公司治理结构产生较大影响。而公司的安全性和成长性均取决于公司的内设机构履行职能的情况，导致公司治理结构变化的突发事件还将广泛影响发行人的生产经营。

（四）政策风险

1、产业政策风险

公司主要从事的城市基础设施建设业务和租赁业务，现阶段都属于国家支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。**国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响企业的经营管理活动**，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、政府支持力度风险

发行人作为承担基础设施建设的主体，地方财政实力对发行人的运作和偿债能力有重要作用。发行人所从事的部分基础设施建设项目投资金额大，项目盈利能力弱，若**地方政府财政收入出现波动**，将直接影响到发行人部分债务清偿能力，对发行人产生消极影响。

3、银行信贷政策变化风险

基础设施建设需要的资金量大、周期长，发行人无法全部以自有资金进行开发，需要银行信贷支持。银行能否提供贷款支持受国家信贷政策、银行内部信贷政策等制约，发行人有可能面临筹资风险。

4、融资平台政策变化风险

监管不断增强的政策风险继 2010 年出台《国务院关于加强政府融资平台公司管理有关问题的通知》后，财政部、国家发展和改革委员会

会员、中国银行业监督管理委员会、中国人民银行、中华人民共和国审计署等监管机构陆续出台了包括《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》、《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》、《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》、《关于加强 2013 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》在内的一系列政策以监管和防范地方融资平台风险，前述政策可能限制发行人的融资行为，如发行人未来无法拓宽并丰富融资渠道，有效管理资金平衡，以应对地方融资平台风险监管政策所带来的不利影响，则发行人建设项目的融资能力可能受到不利影响。

5、地方政府债务政策变化风险

2010 年以来，国务院及有关部委陆续印发了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号）、《关于加强 2013 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发[2013]10 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号文）等文件，对地方政府融资平台的融资、业务经营等方面要求予以了明确，对其规范性要求日益提高。虽然发行人高度重视自身规范性工作，切实履行相关监管文件的要求，但是发行人投融资业务在一定程度上依然受到地方政府监管政策变化的风险。

第三章 发行条款

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020年6月10日，公司召开董事会，决定公开发行公司债券，并提交公司股东会审议；2020年7月20日，公司股东京山市人民政府国有资产监督管理局作出决议，同意公开发行本期债券。

2020年10月19日，公司召开董事会，决定将本期债券发行总额由不超过1.57亿元调整为不超过1.50亿元，并提交公司股东会审议；2020年11月3日，公司股东京山市人民政府国有资产监督管理局作出决议，同意本期债券发行总额调整。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕57号文注册公开发行。

（二）主要发行条款

1、**债券名称：**2021年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券（简称“21京诚债”）。

2、**发行人：**京山市京诚投资开发有限公司。

3、**主承销商：**天风证券股份有限公司。

4、**簿记管理人：**天风证券股份有限公司。

5、**债权代理人：**天风证券股份有限公司。

6、**注册通知书文号：**发改企业债券〔2021〕57号。

7、**注册金额：**人民币壹亿伍仟万元（RMB150,000,000.00元）。

8、**发行金额：**人民币壹亿伍仟万元（RMB150,000,000.00元）。

9、**债券期限：**5年期，附设第3个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

10、债券面值：人民币壹佰元（RMB100 元）。

11、发行价格：本期债券面值 100.00 元，平价发行。以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

12、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、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机构投资者公开发行业。

13、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

14、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

15、债券利率：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。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

16、承销方式：承销团余额包销。

17、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 7 月 13 日。

18、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 7 月 14 日。

19、发行日期：本期债券的发行日期为 3 个工作日，自发行首日起至 2021 年 7 月 16 日止。

20、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 14 日为该计息年度的起息日。

21、计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 7 月 14 日起至 2026 年 7 月 13 日止；若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 7 月 14 日起至 2024 年 7 月 13 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）。

22、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按照债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券利息及所持有的债券票面余额的本金。

23、付息日：2022 年至 2026 年每年的 7 月 14 日为上一个计息年度的付息日；若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 14 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）。

24、兑付价格：本期债券到期按面值兑付。

25、兑付日：2026 年 7 月 14 日；若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 14 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）。

26、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

27、偿付顺序：本期债券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还公司债券。

28、担保方式：湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券出具了《担保函》，同意为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

29、监管银行：湖北银行股份有限公司京山支行。

30、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

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

32、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调一定基点。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

33、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

34、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

35、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

本期债券簿记管理人为天风证券股份有限公司。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）缴款和结算安排

1、缴款时间：2021 年 7 月 16 日 16:00 点前。

2、簿记管理人将在发行日通过集中簿记建档系统发送《2021 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个投资者获配公司债券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、投资者应于缴款日 16:00 点前，按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

开户行：中国农业银行股份有限公司湖北自贸试验区武汉片区分行

资金账号：17060101040019880

户名：天风证券股份有限公司

人行支付系统号：103521006015

4、如投资者不能按期足额缴款，则按照国家发展和改革委员会的有关规定和“承销协议”的有关条款办理。

5、本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

（三）登记托管安排

1、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

3、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期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期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

4、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。本期债券部分通过上海证券交易所向在中国

证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

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

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

（四）上市流通安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

（五）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途基本情况

2020年2月8日，国家发展改革委员会印发了《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号），多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。通知明确对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券用于偿还2020年内即将到期的企业债券本金及利息，发行人符合对应的申报要求与条件，具体说明如下：

（一）发行人自身资产质量优良

发行人成立于2005年5月31日，系京山市人民政府批准设立的城市建设投资主体，注册资本为人民币10,000.00万元；截至2020年末，发行人经审计的资产总额为1,599,159.06万元，负债总额为818,138.82万元，所有者权益为781,020.23万元，资产负债率为51.16%；2020年度实现营业收入93,275.74万元，实现净利润10,306.39万元。综上所述，发行人自身资产质量优良。

（二）募投项目运营良好

发行人当前存续的企业债券，系分别于2016年8月29日和2018年2月7日发行的2016年京山县京诚投资开发有限公司公司债券（简称“16京诚债”）和2018年京山县京诚投资开发有限公司公司债券（简称“18京诚债”），根据募集说明书中的约定，“16京诚债”募集资金的60.90%用于京山县2015年两村两片区棚户区改造项目，“18京诚债”募集资金的60.00%用于京山中小企业科技产业园建设项目。

1、京山县2015年两村两片区棚户区改造项目

京山县 2015 年两村两片区棚户区改造项目包括永兴镇老柳河村片区、永兴镇屈场村片区、温泉新区汤堰片区和京山经济开发区孔湾片区。四地块总体规模及内容如下：

拆迁地块占地面积 1,645,342.00 m²（折合约 2,468.01 亩），共拆迁棚户区居民 3,640 户，拆迁住宅建筑面积 307,822.87 m²。棚户区改造安置办法均采取异地还建安置方式，还建点地块为国有建设用地，其中永兴镇老柳河村片区异地集中安置选址位于永兴镇新阳大道以东、随岳连接线以北；永兴镇屈场村片区异地集中安置选址位于永兴镇永兴大道以西、新阳大道以南；温泉新区汤堰片区异地集中安置选址位于京山县温泉新区温泉路以东、永兴大道以南、南环线以西、京山河以北；京山经济开发区孔湾片区异地集中安置选址位于轻机大道以南，富水大道以西。四个地块规划净（实际）用地面积 278,548.70 m²（折合约 417.82 亩），还建住宅 4,448 户，还建总建筑面积 379,440.00 m²，其中：住宅建筑面积 353,996.50 m²，公共服务及配套设施面积 25,443.50 m²。

根据《京山县 2015 年两村两片区棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目预计住宅销售价格 2,400.00 元/m²，商铺 8,000.00 元/m²，停车位 75,000.00 元/个。项目投资回收期为 6.80 年（含建设期），项目财务内部收益率为 7.50%，高于设定的财务基准收益率 6.00%，项目财务净现值 4,459.71 万元，项目经济效益良好。

截至目前，京山县 2015 年两村两片区棚户区改造项目建设已经完工，累计完成投资金额 90,350.56 万元，永兴镇屈场村片区、温泉新区汤堰片区、开发区孔湾片区的住宅、商业综合体及车位销售工作已陆续启动。截至 2020 年末，共有 1,960 户达成购买意向。综上所述，项目运营情况良好。

2、京山中小企业科技产业园建设项目

京山中小企业科技产业园建设项目规划净用地面积约 1,317.01 亩，分为四大功能分区，主要包括厂房区、研发区、办公区及仓库区。

项目总建筑面积 502,480.00 m²，其中厂房建筑面积 450,314.92 m²，研发中心建筑面积 10,855.00 m²，配套办公楼建筑面积 10,498.00 m²，仓库建筑面积 30,812.08 m²。建筑占地面积 316,320.87 m²，建筑密度 36.03%，容积率 1.07，绿地率 11.51%，机动车停车位 2,583 个，非机动车停车位 2,684 个。配套建设道路并对建筑周围进行绿化和美化；配套建设给排水、通风空调、供配电及消防、网络系统。

截至 2020 年末，京山中小企业科技产业园建设项目已累计完成投资金额 167,400.00 万元。截至目前募投项目尚处于建设阶段，其中：已完工项目包括工业厂房、配套食堂、员工宿舍。综上所述，项目运营情况良好。

（三）发行人受疫情影响严重

自 2020 年新型冠状病毒疫情爆发以来，发行人主营业务受到较大冲击。

1、城市基础设施建设业务方面，发行人从事的城市基础设施建设业务，按照疫情期间停工停产规定，工程项目施工停滞，工期与交付日延后，工程回款较慢。

2、租赁业务方面，发行人名下部分房产因疫情原因无法正常对外出租，导致租赁业务收入受到一定影响。

本期债券募集资金 1.50 亿元，全部用于偿还公司 2020 年内到期的“16 京诚债”企业债券本金及利息。募集资金用途具体情况如下：

募集资金使用安排具体情况

单位：亿元、%

序号	资金用途	募集资金使用额度	占募集资金总额的比例
----	------	----------	------------

1	偿还 2020 年内到期的“16 京诚债”企业债券本金及利息	1.50	100.00
合计		1.50	100.00

公司拟将本期债券募集资金中的 1.50 亿元用于偿还 2020 年内到期的“16 京诚债”企业债券本金及利息。

公司于 2016 年 8 月 29 日发行“16 京诚债”，发行规模为 6.70 亿元。上述企业债券 2020 年内需兑付本金及利息合计 1.57 亿元，具体还本付息情况如下表。

“16 京诚债” 2020 年还本付息情况

单位：亿元、%

债券简称	发行规模	发行期限	发行利率	2020 年偿还本金	2020 年偿还利息
16 京诚债	6.70	7 年	4.38	1.34	0.23

本期债券募集资金用于保障“16 京诚债”2020 年的还本付息，上述债券募投项目资金回流后，又可用于保障本期债券的还本付息，形成有效的偿债保障措施。

二、拟偿还企业债券募集资金使用情况

1、债券名称：2016 年京山县京诚投资开发有限公司公司债券（简称“16 京诚债”）。

2、发行总额：6.70 亿元。

3、发行时间：2016 年 8 月 29 日。

4、债券期限和利率：7 年期，固定利率，票面利率 4.38%。

5、发行时的主体评级/债项评级：AA/AAA。

6、特殊条款：设置本金提前偿还条款，自 2019 年至 2023 年每年的 8 月 29 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）分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

发行人已经按照“16 京诚债”募集说明书中约定的募集资金投向使用发债资金，并无变更募集资金用途的情况。“16 京诚债”募投项目

在投资、内容、规模、标准方面均无变化。

根据“16 京诚债”募集说明书中的约定，募集资金的 60.90%用于京山县 2015 年两村两片区棚户区改造项目。上述募集资金投资项目使用募集资金情况如下：

截至 2020 年末，“16 京诚债”募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	计划募集资金使用额	已投资金额	募集资金已使用额
京山县 2015 年两村两片区棚户区改造项目	91,662.88	40,800.00	90,350.56	40,800.00
合计	91,662.88	40,800.00	90,350.56	40,800.00

根据“16 京诚债”募集说明书约定，京山县 2015 年两村两片区棚户区改造项目计划工期为 2015 年 9 月至 2018 年 9 月。截至目前，项目已如期完工，符合“16 京诚债”募集说明书约定。项目累计完成投资金额 90,350.56 万元，实际投资金额与计划总投资额存在小幅差异主要系施工投标中施工合同价格低于预算价所致。“16 京诚债”募集资金投向方面，已将募集资金中的 40,800.00 万元投入募投项目中，符合“16 京诚债”募集说明书约定。

截至 2020 年末，项目暂未实现收益，下辖永兴镇屈场村、温泉新区汤堰片区、开发区孔湾片区的住宅、商业综合体及车位销售工作已陆续启动，共有 1,960 户达成购买意向。发行人将通过销售住宅、营业房、商业综合体、车位及收取专项补贴等方式实现收益，预计募投项目总收入约为 129,589.26 万元，经营性净收益约为 126,997.47 万元，能够有效覆盖项目总投资，较好的项目收益为该债券的本息偿付提供了直接保障。

发行人已于 2020 年 8 月 29 日兑付“16 京诚债”的本金和利息。

三、申请发行本期债券的背景及意义

（一）湖北省及京山市新冠病毒肺炎疫情情况严重

从2019年12月31日武汉市卫生健康委员会的首则官方疫情通报算起，新冠病毒肺炎在30天内的确诊病例已超过2003年SARS疫情的确诊病例数。2020年1月31日凌晨，世界卫生组织宣布，中国发生的新型冠状病毒感染的肺炎为“全球突发性公共卫生紧急事件”（PHEIC），这是世卫组织传染病应急机制中的最高等级。

截至2020年末，湖北省累计报告新冠肺炎确诊病例68,158例，其中荆门市累计报告确诊病例928例，系受疫情影响较大的地区。

（二）政策支持疫情地区企业融资需求

2020年1月31日，中国人民银行、财政部、银保监会、证监会、外汇局等发布《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29号），指出为受疫情影响较大的地区、行业和企业提供差异化优惠的金融服务。为贯彻落实习近平总书记重要指示和《中共中央关于加强党的领导、为打赢疫情防控阻击战提供坚强政治保证的通知》精神，2020年2月8日，国家发展改革委发布《关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号），多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。疫情严重影响了发行人正常的投融资活动，通过发行本期债券，有利于有效缓解当下公司债务压力。

（三）有效保障疫情期间京山市基本公共服务

新冠疫情爆发以来，发行人及其子公司积极主动承担国有企业职责，严格按照湖北省和京山市疫情防控指挥部署，结合企业自身经营范围，努力做好城市基础设施运营、交通、农业和水务等方面的疫情防控工作，有效抗击京山市新型冠状病毒感染肺炎疫情。同时发行人全体员工发挥国有企业员工示范作用，深入一线参与疫情防控工作。通过本期债券发行，有效保障疫情期间京山市基本公共服务。

(四)本期债券发行能有效支持京山市疫情防控和经济社会发展

发行人是京山市主要的城市基础设施建设主体，主要从事基础设施建设、棚户区改造以及道路建设等方面的工作。发行人自身资产质量优良、项目运营良好，但京山市疫情防控任务艰巨，发行人受疫情影响较大。本期债券发行后，可以拓宽公司融资渠道，改善公司的债务期限结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施，有利于公司未来更好推进基础设施投融资和建设工作的，能有效支持京山市疫情防控和经济社会发展。

四、募集资金使用计划及管理制度

(一) 募集资金使用计划

本期债券募集资金 1.50 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金用途进行使用。

(二) 募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理制度。通过建立募集资金专项账户，发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投向安排使用。

发行人财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录，确保资金做到专款专用。

此外，公司还与湖北银行股份有限公司京山支行签署了《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》，并聘请其担任监管银行。监管银行负责监管本期债券募集资金是否按照本募集说明书的约定进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

(三) 设置募集资金专项账户

1、募集资金专项账户的开立

发行人聘请湖北银行股份有限公司京山支行作为本期债券募集资金专项账户的监管银行。发行人在本期债券发行5个工作日内，在监管银行营业机构开设募集资金专项账户。

2、募集资金专项账户的使用

募集资金专项账户为本期债券募集资金的收款账户。发行人应根据募集说明书、《募集资金专项账户监管协议》的约定及时将募集资金存入募集资金专项账户，并应在募集说明书规定的资金用途范围内使用募集资金。

发行人需使用募集资金专项账户内的资金时，应向监管银行发出加盖预留印鉴并由发行人的所有被授权人签章的《划款指令》，《划款指令》需包括划款日期、最迟到账日期、收（付）款人双方账户信息（包括：户名、开户行、账号）、划款金额（包括大、小写金额）、划款用途、备注事项（如若通过大额支付系统需注明收款人的大额支付系统号等）等信息。发行人必须严格按照《募集说明书》约定的范围运用募集资金专项账户中的资金。

监管银行应当按照监管协议的约定，全面、及时、准确地履行职责和义务，对募集资金专项账户中的款项进行监管。监管银行应建立资金明细账簿，记录募集资金专项账户资金明细和变动情况。监管银行应于募集资金到账之日起，每自然月初前2个工作日内，以挂号信或邮政特快专递的形式给债权代理人发送前月募集资金专项账户资金使用流水情况，直至募集资金使用完毕。

监管期限从募集资金专项账户开立之日起，直至本期债券本金和利息全部偿还之日止。终止监管后，监管银行应当根据发行人的要求，及时将募集资金专项账户中的余额以及终止监管后进入募集资金专

项账户的资金转入发行人指定的账户。发行人应在终止监管后5个工作日内在监管银行办理募集资金专项账户的销户手续。

（四）发行人相关承诺

发行人承诺，“16京诚债”募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，且及时在国家发展和改革委员会指定网站披露有关信息。

发行人举借该期债务符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

五、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模1.50亿元，本期债券为固定利率债券，期限为5年，附设第3个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息批露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专项账户

公司聘请湖北银行股份有限公司京山支行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。发行人在本期债券发行5个工作日前，在监管人营业机构开立监管账户。在本期

债券存续期内每年付息日的 10 个工作日前，公司将当期应偿付利息全额存入偿债资金专项账户；在到期兑付日的 30 日前，公司累计提取的偿债专项资金余额不低于本期债券待偿本金的 20%；在债券到期兑付日 10 个工作日前，公司将当期应偿付本金全额存入偿债资金专项账户。监管银行将全面、及时、准确地履行相应职责和义务，对监管账户中的款项进行监管。监管银行将建立资金明细账簿，记录监管账户资金明细和变动情况。监管银行将定期与公司核对监管账户信息，确保其准确无误；核对不一致时，双方将共同及时查找原因并予以解决，并由监管银行在 2 个工作日内将信息不一致的情况书面通知发行人和债权代理人。

（三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，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期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于本期债券注册发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专项账户有足额的资金支付本期债券当期应付本息。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良

好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

六、本期债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 14 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）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 14 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）。

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

3、根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

（二）本金的支付

1、本期债券到期一次性还本，还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券的本金兑付日为 2026 年 7 月 14 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债

券的兑付日为 2024 年 7 月 14 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）等相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）发行人调整票面利率选择权

在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调一定基点。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

（四）投资者回售选择权

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

七、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人稳定的经营模式及较强的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础

作为京山市重要的城市建设投资主体，经过多年的发展，公司已经逐步形成了以基础设施建设业务为主，以租金业务为辅的经营模式。2018-2020 年，发行人营业收入分别为 277,992.13 万元、123,452.07 万元和 93,275.74 万元，净利润分别为 69,577.15 万元、14,418.75 万元

和 10,306.39 万元。公司稳定的经营模式及良好的盈利能力是本期债券本息按期偿付的坚实基础。

（二）优良的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人实力雄厚，资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固、良好的合作关系，获得多家银行的综合授信额度，具备较强的外部融资能力。发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，并预留银行授信额度，以确保本期债券按期偿付。如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（三）地方经济良好的发展趋势为债券还本付息提供了经济基础

京山市位于鄂中，地处大洪山南麓、江汉平原北端；东为安陆、应城市，南临天门市，西连钟祥市，北接随州市，素有“鄂中绿宝石、武汉后花园”的美誉。京山市版图面积 3,520 平方公里，总人口 71 万，下辖 14 个镇，一个省级开发区——京山经济开发区，一个省级“两型”社会建设试验区——京山温泉新区。先后获得全国文明县城、国家园林县城、全省基层党建工作先进县等 30 多项国家级、省级荣誉称号，是湖北省唯一的国家生态县和全国首批、湖北省首个国家生态文明建设示范县，被评为“浙商最佳投资城市”，连续多年位列全省县域经济发展先进行列。2018 年 2 月，经国务院批准，撤销京山县、设立京山市。2018-2020 年，京山市地区生产总值分别为 367.76 亿元、402.63 亿元和 379.62 亿元，按可比价计算分别变动 8.30%、8.00%和 -4.72%。2018-2020 年，京山市一般公共预算收入分别为 15.87 亿元、16.75 亿元和 12.06 亿元，地方经济、财政发展较为稳定。

（四）地方政府的大力支持为公司的发展提供了坚实的基础

公司作为京山市城市基础设施投资建设的重要主体，受到了政府从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。2018-2020 年，公司先后收到 9,993.95 万元、11,959.00 万元和 12,327.32 万元的财政补贴，为公司的发展提供了坚实的基础，也为本期债券的还本付息提供了有力的支持。

（五）第三方担保为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障

湖北省融资担保集团有限责任公司作为本期债券的担保人，为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，截至 2020 年末，湖北省担保总资产为 1,457,634.59 万元，所有者权益合计为 1,126,252.82 万元，资金实力强大，经中证鹏元综合评定，湖北省担保长期主体信用级别为 AAA 级，资信状况良好。担保公司较强的担保实力为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障。

八、债权代理人及债券持有人会议规则设置

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了天风证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签署了《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》及《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》。天风证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议

债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

第五章 企业基本情况

一、发行人概况

注册名称:	京山市京诚投资开发有限公司
法定代表人:	李林峰
注册资本:	人民币 10,000.00 万元
实缴资本:	人民币 10,000.00 万元
设立日期:	2005 年 5 月 31 日
统一社会信用代码:	91420821773921442W
住所:	京山市公路管理局四楼
邮编:	431800
联系人:	吴晓
电话:	0724-7360420
传真:	0724-7360420
经营范围:	广告媒介出租; 房地产开发经营; 从事土地收购储备、开发经营、政府公共资源或产品(含广告权、冠名权、出租车标牌权、停车收费权、客运线路权等)的特许经营, 城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运、县(市)域内企(事)业、产业及项目的融资、投资、委贷、咨询与评估服务。(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)

发行人是经京山市人民政府批准设立的城市建设投资主体, 承担了京山市大量的基础设施建设工作, 主要包括基础设施建设、棚户区改造等, 是京山市重要的开发建设主体和资本运营实体。

截至 2020 年末, 公司经审计合并口径的资产总额为 1,599,159.06 万元, 负债总额为 818,138.82 万元, 所有者权益为 781,020.23 万元; 2020 年实现营业收入 93,275.74 万元, 净利润 10,306.39 万元。

二、发行人历史沿革

为加快京山县城市基础设施建设, 根据京山县人民政府办公室出具的《县人民政府办公室关于县国有资产监督管理局入股出资成立京山县京诚投资开发有限公司的通知》(京政办函〔2005〕7 号)批准,

京山县京诚投资开发有限公司于2005年5月31日依法成立，初始注册资本21,550.00万元。本次出资经武汉天立会计师事务所（普通合伙）（曾用名“武汉天立合伙事务所”）于2005年5月27日出具的“武天立验字[2005]第010号”《验资报告》验证确认，其中湖北省康龙置业发展有限公司出资100.00万元，占注册资本的0.46%，出资方式为货币出资；京山县国有资产监督管理局出资21,450.00万元，占注册资本的99.54%。

2006年1月18日，公司股东会决议通过了减少100.00万元注册资本的议案，公司注册资本变更为21,450.00万元，变更后的股东为京山县国有资产监督管理局，发行人成为国有独资有限责任公司。本次注册资本变更经武汉天立会计师事务所（普通合伙）于2006年2月14日出具的“武天立验字（2006）N004号”《验资报告》验证确认。

2007年6月7日，根据京山县国有资产监督管理局出具《关于京城投资公司增资的决定》（京国资发〔2007〕20号）批准，公司增加注册资本2.10亿元，其中实物（土地）1.47亿元，货币资金6,300.00万元，变更后注册资本为42,450.00万元。本次注册资本变更经湖北金恒会计师事务所有限公司于2007年6月7日出具的“鄂金验资（2007）8019号”《验资报告》验证确认。

2007年9月19日，根据京山县国有资产监督管理局出具《关于京城投资公司减资的决定》（京国资发〔2007〕23号）批准，将公司注册资本减资32,450.00万元，减资后注册资本为10,000.00万元。本次注册资本变更经湖北金恒会计师事务所有限公司于2007年9月20日出具的“鄂金验资（2007）8041号”《验资报告》验证确认。

2015年11月27日，国开发展基金有限公司以货币资金的形式

向公司增资 3,200.00 万元，变更后公司注册资本为 13,200.00 万元。本次注册资本变更经湖北金恒会计师事务所有限公司出具“鄂金验资字（2016）第 8004 号”《验资报告》验证确认。

2018 年 2 月 23 日，经股东会决议通过国开发展基金有限公司减资退股 3,200.00 万元。本次减资后由原股东京山县国有资产监督管理局出资 10,000.00 万元，金额不变，占变更后注册资本的 100.00%。公司性质由国有控股公司变为国有独资公司。相关工商变更登记于 2018 年 5 月份办理完毕。

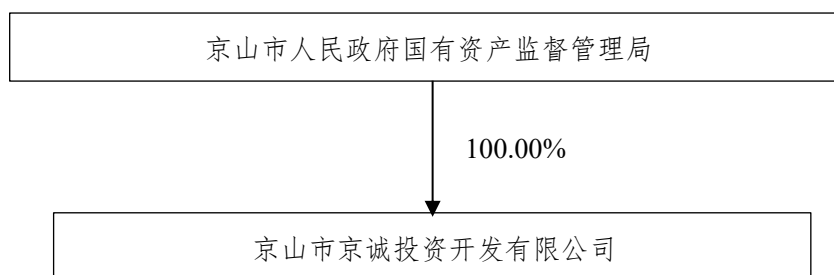
2018 年 8 月 9 日，京山县京诚投资开发有限公司更名为京山市京诚投资开发有限公司。

公司现有注册资本为 10,000.00 万元，持有京山市市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为 91420821773921442W。

三、发行人股东情况

发行人为国有独资公司，截至 2020 年末，京山市人民政府国有资产监督管理局持股比例为 100.00%。控股股东和实际控制人为京山市人民政府国有资产监督管理局。截至 2020 年末，公司的股权结构图如下：

截至 2020 年末公司股权结构图



截至募集说明书出具日，京山市人民政府国有资产监督管理局持有京山京诚的股权不存在抵押、质押或其他争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）纳入合并范围的子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围内的子公司共 10 家，具体情况如下：

截至 2020 年末发行人纳入合并范围内子公司情况

单位：万元

公司名称	级次	注册资本	持股比例		表决权比例
			直接	间接	
京山京诚资产经营有限公司	一级	14,000.00	71.43%	-	100.00%
京山京诚置业有限公司	一级	34,000.00	67.65%	-	100.00%
京山京诚城市建设有限公司	一级	10,000.00	100.00%	-	100.00%
京山易地置业有限公司	一级	13,600.00	73.52%	-	100.00%
京山京诚水利投资有限公司	一级	19,000.00	52.63%	-	100.00%
京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司	一级	40.00	100.00%	-	100.00%
京山惠通投资管理有限公司	一级	100.00	100.00%	-	100.00%
京山京诚广告传媒有限公司	一级	200.00	100.00%	-	100.00%
京山京诚产业化投资有限公司	一级	39,200.00	74.49%	-	74.49%
京山京诚建设工程有限公司	一级	3,000.00	100.00%	-	100.00%

数据来源：审计报告

发行人纳入合并范围的子公司具体情况介绍：

1、京山京诚资产经营有限公司

京山京诚资产经营有限公司成立于 2014 年 1 月 24 日，注册资本 14,000.00 万元，法定代表人杨三明。截至 2020 年末，发行人持有京山京诚资产经营有限公司股权比例为 71.43%。公司经营范围：资产经营管理；自有广告媒介出租、发布广告；固定资产收购与经营；地热水资源开发与经营；房地产投资与经营。（涉及许可经营项目，应取得相关许可后方可经营）

截至 2020 年 12 月 31 日，资产经营公司资产总额为 216,115.43 万元，负债总额为 187,692.62 万元，所有者权益为 28,422.81 万元。2020 年，资产经营公司实现营业收入 4,527.27 万元，净利润 2,363.78

万元。

2、京山京诚置业有限公司

京山京诚置业有限公司成立于 2014 年 1 月 24 日，注册资本 34,000.00 万，法定代表人杨述武。截至 2020 年末，发行人持有京诚置业有限公司股权比例为 67.65%。公司经营范围：房地产开发、销售；房地产信息咨询；室内外装饰、装修服务；城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、生活饮用水生产销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，京诚置业资产总额为 77,285.54 万元，负债总额为 49,748.62 万元，所有者权益为 27,536.92 万元。2020 年，京诚置业实现营业收入 5,544.02 万元、净利润 323.16 万元。

3、京山京诚城市建设有限公司

京山京诚城市建设有限公司成立于 2015 年 8 月 20 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人杨述武。截至 2020 年末，发行人持有京诚城市建设有限公司股权比例为 100.00%。公司经营范围：城镇化建设项目投资与建设；城镇基础设施建设；市政工程项目投资与建设。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2020 年 12 月 31 日，京诚城市建设资产总额为 145,569.03 万元，负债总额为 126,914.07 万元，所有者权益为 18,654.95 万元。2020 年，京诚城市建设实现营业收入 5,330.49 万元、净利润-3,006.63 万元。

4、京山易地置业有限公司

京山易地置业有限公司成立于 2015 年 9 月 2 日，注册资本 13,600.00 万元，法定代表人杨述武。截至 2020 年末，发行人持有易地置业有限公司股权比例为 73.52%。公司经营范围：房地产开发经

营；城乡基础设施建设；土地开发服务；保障性住房开发与销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2020年12月31日，易地置业资产总额为52,772.18万元，负债总额为39,000.00万元，所有者权益为13,772.18万元。2020年，易地置业实现营业收入0.00万元、净利润14.72万元。

5、京山京诚水利投资有限公司

京山京诚水利投资有限公司成立于2015年8月19日，注册资本为19,000.00万元，法定代表人杨述武。截至2020年末，发行人持有京山京诚水利投资有限公司股权比例为52.63%。公司经营范围：水利工程项目投资与建设；水利设施建设；环境治理建设。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2020年12月31日，水利投资资产总额为75,786.88万元，负债总额为55,627.84万元，所有者权益为20,159.04万元。2020年，水利投资实现营业收入0.00万元、净利润1,108.46万元。

6、京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司

京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司成立于2013年2月28日，注册资本40.00万元，法定代表人杨述武。截至2020年末，发行人持有京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司股权比例为100.00%。经营范围：机动车安全检验；机动车环保检验。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至2020年12月31日，丰瑞机动车公司资产总额为667.66万元，负债总额为112.40万元，所有者权益为555.26万元。2020年，丰瑞机动车公司实现营业收入232.58万元、净利润85.87万元。

7、京山惠通投资管理有限公司

京山惠通投资管理有限公司成立于2015年11月5日，注册资本

100.00 万元，法定代表人杨述武。截至 2020 年末，发行人持有惠通投资股权比例为 100.00%。经营范围：代理政府投资基金管理；高端装备制造业投资；农副产品深加工投资；健康养老投资；物业管理；物业招投标代理服务。（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 2020 年 12 月 31 日，惠通投资资产总额 0.00 万元，负债总额 0.00 万元，所有者权益 0.00 万元。2020 年，惠通投资实现营业收入 0.00 万元、净利润-20.16 万元。惠通投资拟于近期进行工商注销。

8、京山京诚广告传媒有限公司

京山京诚广告传媒有限公司成立于 2020 年 8 月 19 日，注册资本 200.00 万元，法定代表人孙磊。截至 2020 年末，发行人持有京山京诚广告传媒有限公司股权比例为 100.00%。经营范围：广告媒介出租；代理、设计、制作和发布路牌、T 牌、印刷品、灯箱、布展等广告经营业务；安装 LED 显示屏、LED 亮化工程；办公用品、广告耗材和礼品销售；活动组织策划服务；网络平台运营管理；网络技术推广服务；建筑装饰装修；企业形象策划；文化创意服务。（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 2020 年 12 月 31 日，京诚广告传媒资产总额为 45.86 万元，负债总额为 1.51 万元，所有者权益为 44.35 万元。2020 年，京诚广告传媒实现营业收入 29.47 万元、净利润 24.35 万元。

9、京山京诚产业化投资有限公司

京山京诚产业化投资有限公司成立于 2017 年 2 月 23 日，注册资本 39,200.00 万元，法定代表人李林峰。截至 2020 年末，发行人持有京山京诚产业化投资有限公司股权比例为 74.49%。经营范围：城乡基础设施建设；工业项目投资与建设；农业产业化项目投资与建设；

房地产信息咨询；河道治理和砂石经营；矿产资源开发利用；矿山恢复整治；农田水利基本建设；田地恢复治理。（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）

截至 2020 年 12 月 31 日，京诚产投资资产总额为 183,534.52 万元，负债总额为 150,257.57 万元，所有者权益为 33,276.94 万元。2020 年，京诚产投实现营业收入 52,985.38 万元、净利润 4,649.01 万元。

10、京山京诚建设工程有限公司

京山京诚建设工程有限公司成立于 2020 年 8 月 13 日，注册资本 3,000.00 万元，法定代表人杨述武。截至 2020 年末，发行人持有京山京诚建设工程有限公司股权比例为 100.00%。经营范围：市政工程、房屋建筑工程、环保工程、幕墙建筑工程、土石方工程、建筑装饰装修工程、建筑防水工程、水利水电工程、公路路基路面工程、起重设备安装工程、混凝土预制构件工程、体育场地设施工程、钢结构工程、机电工程、园林绿化工程施工；水泥混凝土排水管、水泥混凝土砖、水泥混凝土路缘石、小型水泥预制构件生产、销售；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，京诚建设工程资产总额为 27.32 万元，负债总额为 0.00 万元，所有者权益为 27.32 万元。2020 年，京诚建设工程实现营业收入 0.00 万元、净利润-22.68 万元。

（二）发行人的合营和联营企业情况

截至 2020 年末，发行人的合营和联营企业共 1 家，具体情况如下：

企业名称	注册地	经营范围	持股比例（%）	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
京山京诚工业建设有限公司	湖北京山	城镇化建设项目投资与建设；城镇基础设施建设；工业项目投资与建设；房地产信息咨询。	49.00	权益法

京山京诚工业建设有限公司成立于 2016 年 4 月 29 日，注册资本

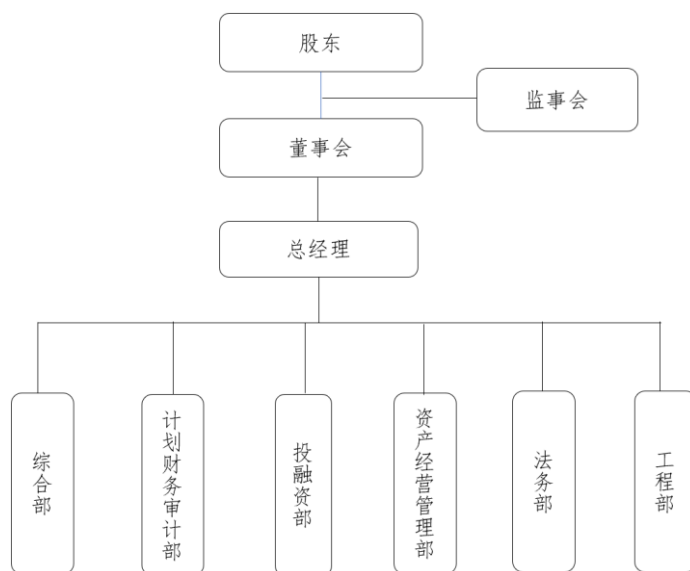
10,000.00 万元，法定代表人柯昌太。截至 2020 年末，发行人持有京山京诚工业建设有限公司股权比例为 49.00%。经营范围：城镇化建设项目投资与建设；城镇基础设施建设；工业项目投资与建设；房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，京诚工建资产总额为 8,291.90 万元，负债总额为 0.00 万元，所有者权益为 8,291.90 万元。2020 年，京诚工建实现营业收入 0.00 万元、净利润-11.71 万元。

五、公司组织结构

（一）公司内部组织结构图

公司根据自身经营管理需要，设有综合部、计划财务审计部、投融资部、资产经营管理部、法务部和工程部。公司的组织结构如下图所示：



（二）公司各职能部门的主要职责

1、综合部：负责汇总公司日常工作计划，协调日常工作，负责上情下达、下情上报、内外协调等工作；负责整理工作信息、掌握工作动态，定期督办重点工作进展情况，反馈工作意见，为领导决策和指

导工作提供依据；负责公司员工考勤、绩效考评、劳动工资、职工培训、人员招聘、选拔、聘用及配置等人事管理工作；负责公司的文秘、会务、公章管理、档案管理、办公设备及用品采购、资料管理、资料印刷、各式文件拟稿、机要保密工作；负责公司党的建设、群团建设、企业文化建设、安全生产及综合治理工作；负责制定完善公司各项议事、管理制度；负责公司机动车辆、后勤管理和安全保卫等工作；负责公司的新闻报道和宣传工作；负责公司对外接待、对外联络、内外协调和信访维稳等工作；完成公司领导交办的其他工作。

2、计划财务审计部：计划财务审计部肩负计划财务职能和财务审计职能。计划财务职能包括：负责制定完善公司财务管理制度；负责制定京山京诚各子公司年度经营目标，并参与年终考核；负责财务预算、决算及税务管理；负责加强资金、支票、网银、凭证和账户管理；负责支付凭证审核、资金拨付、财务核算和分析、财务报表的编制和报送；负责财务印章和会计档案管理；完成公司领导交办的其他工作。财务审计职能包括：负责制定公司内部审计规章制度；负责公司及子公司、分公司财务审计及监督；负责对企业重要经济合同和经济活动进行审计监督；负责各项审计的接待工作、审计工作底稿的复核及审计报告的编写；负责对本部室内部审计档案资料的安全、完整、保密工作，并对被审计公司提供的有关资料保密。

3、投融资部：根据公司发展战略制定并组织实施投融资规划；调查、搜集、整理和筛选有关信息，储备投融资项目，建立公司项目信息库，为公司的投融资业务提供信息支持；负责组织对拟投资的企业或项目进行调研、论证、评估企业或项目的投资价值，综合多方意见提出独立结论；根据公司要求对投资项目进行投后跟踪管理；负责组织对拟融资企业或项目的融资方案设计，包括融资方式、投融资金

规模、融资结构、担保方式及相关成本和风险预测等；实施经公司同意的融资方案；根据公司发展需要，积极探索投融资有效途径，办理投融资相关资料收集、材料编写及报批等工作；加强与信贷部门协调联系，办理信贷相关手续，完善信贷程序，确保融资的顺利进行；根据公司要求对已融资项目进行跟踪管理；做好与公司其他部门的协调工作，积极配合支持相关部门的工作；完成公司领导交办的其他工作。

4、资产经营管理部：对公司资产实施产权管理，及时掌握资产的增减变化情况，负责公司资产管理信息平台的建设、维护与管理，建立和完善公司固定资产数据信息，督促和指导归口各类资产数据库的建库、建账工作；负责组织制定资产战略配置规划和年度资产配置策略，制定公司资产归集中长期目标并组织实施完成；为公司的投融资部提供信息支持，办理关联资产的抵押、解押工作；负责对公司存量资产管理工作；完成公司领导交办的其他工作。

5、法务部：负责审查公司对外签订的协议、合同以及对外出具的法律文书，协助起草重大协议并参与相关谈判；负责统筹协调处理诉讼和仲裁纠纷案件，协助处理重大、疑难投诉、理赔等纠纷，并出具法律合规意见；为公司项目投资、收购、资产转让、招投标等重大经济活动提供法律支持；协助公司职能部门办理公司注册、公证、抵押等法律事务并审查相关法律文件；负责组织公司内部相关法律宣传、教育、培训工作；协助起草、修订及完善公司相关规章制度和其他规范性文件；对公司生产经营各个环节的法律风险进行研究分析、防控和解决，做好法律风险防范和化解工作；定期开展风险排查和合规评估检查等工作；完成公司领导交办的其他工作。

6、工程部：严格贯彻执行国家、省、市有关工程建设管理的法律法规和方针政策，遵循基本建设程序，依法进行工程建设管理工作；

负责办理工程项目的立项、可研、土地、工程规划许可等各项报批手续；负责组织工程项目的规划设计、方案设计、施工图设计等工作；负责组织工程项目的的设计、监理、施工、设备采购、咨询服务等事项的招投标及合同签订等工作；负责工程项目的质量控制、进度控制、造价控制等工作；负责工程项目的现场管理、安全生产、工序验收、竣工验收、决算、审计、产权办理等工作；负责编制每月的工程款审定支付计划；负责并督促工程建设项目中各种档案资料的收集、整理及工程档案整理归档等工作，负责对已竣工的进行竣工验收备案，并按规定送达市城建档案馆管理存档；完成公司领导交办的其他工作。

六、公司治理情况

（一）公司治理

公司成立以来，建立了符合《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构，并以《公司章程》严格规范公司治理。公司依据《公司章程》进行公司治理，设立董事会、总经理和监事会，负责全公司生产经营活动的策划和组织领导、协调、监督等工作；同时设有综合部、计划财务审计部、投融资部、资产经营管理部、法务部和工程部等具体办理机构，分别负责处理公司在开展生产经营活动中的各项日常具体事务。

1、股东

公司股东为京山市人民政府国有资产监督管理局，有权行使以下职权：

- （1）了解公司经营状况和财务状况；
- （2）委任公司非由职工代表担任的董事和监事；
- （3）决定公司的经营方针和投资、融资、担保、出借资金计划；
- （4）审议批准公司董事会的报告；

- (5) 审议批准公司监事会的报告;
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;
- (8) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算等事项作出决议;
- (9) 对公司增加或减少注册资本作出决议;
- (10) 修改公司章程;
- (11) 对京山市国有资产监督管理局权益可能造成重大不利影响的其他事项作出决议。

股东应承担以下义务:

- (1) 遵守公司章程;
- (2) 按期缴纳所认缴的出资;
- (3) 股东以其所认缴的出资额为限对公司的债务承担责任;
- (4) 公司成立后, 股东不得抽逃出资。

2、董事会

公司设董事会, 成员 5 名。其中 4 名董事由京山市国有资产监督管理局委派, 1 名董事由职工代表担任。董事会设董事长 1 名, 由京山市国有资产监督管理局在董事会成员中指定。

董事每届任期三年。

董事会对股东负责, 行使下列职权:

- (1) 向股东报告工作, 执行股东决定, 制定实施细则;
- (2) 拟定公司的经营计划 and 投资、融资、担保和出借资金方案;
- (3) 拟定公司的年度财务预、决算, 利润分配、弥补亏损方案;
- (4) 拟定公司增加和减少注册资本、合并、分立、变更公司形式、解散、设立分公司等方案;

(5) 决定公司内部管理机构的设置和公司总经理人选及报酬事项;

(6) 根据总经理的提名, 聘任或者解聘公司副经理、财务负责人, 决定其报酬事项;

(7) 制定公司的基本管理制度。

董事会每半年召开一次定期会议, 每次会议应当于会议召开十日前通知全体董事和监事。董事会可根据公司实际生产经营需要召开临时会议, 临时会议应在召开前三日内通知全体董事和监事。董事会会议由董事长召集和主持。董事会应当对所议事项的决定形成会议记录, 出席会议的董事应当在会议记录上签名。

董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议, 必须经全体董事的三分之二以上通过。

董事会决议的表决, 实行一人一票。

3、监事会

公司设立监事会, 由 5 名监事组成, 其中 3 名监事由股东京山市国有资产监督管理局委派, 2 名职工代表监事通过公司职工代表大会或工会等民主形式选举产生; 监事会主席由京山市国有资产监督管理局在监事中指定。除职工代表监事外, 监事任期由京山市国有资产监督管理局决定, 职工代表监事任期为每届三年, 届满可以连选连任; 本公司的董事、经理、财务负责人不得兼任监事。

监事会的职权:

(1) 检查公司财务;

(2) 向股东报告工作;

(3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时, 要求董事和经理予以纠正;

(4) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(5) 依照《中华人民共和国公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

监事会每半年召开一次定期会议，监事可提议召开临时监事会会议。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由监事会副主席召集和主持监事会会议；未设监事会副主席或者监事会副主席不能履行职务或不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会决议应当经全体监事的三分之二以上通过。

监事会应当对所议事项的决定形成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签字。

监事会决议的表决，实行一人一票。

4、总经理

公司总经理由董事会聘任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(2) 拟定公司内部管理机构设置的方案；

(3) 拟定公司的基本管理制度；

(4) 制定公司的具体规章；

(5) 向董事会提名聘任或者解聘公司副经理、财务负责人的人选；

(6) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理部门负

责人；

(7) 列席董事会会议；

(8) 股东、董事会授予的其他职权。

公司严格遵守国家法律、行政法规，遵守社会公德、商业道德、诚实守信，接受政府和社会公众的监督，承担社会责任，在核定的经营范围内从事经营活动。

(二) 公司内部管理制度

1、工程部管理制度

该制度规定了工程管理活动中与工程主管部门相关的项目策划、分包管理、工程进度、施工现场管理、项目沟通管理、项目信息化各项工作流程与运作及其他各流程的风险提示等要求。为规范部门岗位工作，同时规定了公司工程管理主管部门——工程管理部的部门工作标准、岗位设置，并对职位提出了工作任务、工作依据、工作考核指标要求。部门主管应负责审定工程项目的前期策划书；负责生产组织协调及工程项目过程控制管理；负责合格分包商过程管理；负责公司工程调度和重点工程、重点关注项目的信息整理工作，组织解决重点工程、重点关注项目中的施工组织问题；负责公司施工生产计划与统计管理；负责组织对公司重点工程进行施工现场考核；参与市场开发投标的相关工作；参与施工技术方案、安全技术方案的审查；负责公司内对项目管理评选、评优的组织和推荐工作等。部门领导负责审批、签发公司工程项目施工管理制度；审批公司工程项目生产计划；审批公司项目部的组建。

2、财务管理制度

为加强财务管理，规范财务工作，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，根据国家有关财务管理法规制度和公司章程有关规

定，结合公司实际情况，特制定本制度。公司会计核算遵循权责发生制原则。财务管理的基本任务和方法：筹集资金和有效使用资金，监督资金正常运行，维护资金安全，努力提高公司经济效益；做好财务管理基础工作，建立健全财务管理制度；加强财务核算的管理，以提高会计信息的及时性和准确性；监督公司财产的购建、保管和使用，配合企业管理部门定期进行财产清查；按期编制各类会计报表和财务说明书，做好分析和考核工作。财务管理是公司经营管理的一个重要方面，公司财务部对财务管理工作负有组织、实施、检查的责任，财会人员要认真执行《中华人民共和国会计法》（2017 年修订），坚决按财务制度办事，并严守公司秘密。为加强公司的财务工作，发挥财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用。

3、员工考勤管理制度

为加强公司考勤管理，严格劳动纪律，建立正常的工作秩序，制定本制度。公司员工必须自觉遵守劳动纪律，按时上下班，不迟到、早退，工作时间不得擅自离开工作岗位。工作时间根据地方政府规定的作息时间。执行特殊任务的员工，其工作作息时间另行安排；员工因公出差，返回工作岗位后，按正常工作时间上下班。周六和周日为公休日，由于业务需要，公司可临时变更公休日。法定节假日按国家规定执行。工作日加班按正常工作日工资 1.5 倍计算加班补贴；周末加班按正常工作日工资 2 倍计算工资报酬；国家法定节假日加班按正常工作日工资的 3 倍计算工资报酬。公司统一设置考勤表，由办公室按考勤规定进行考勤登记，并妥善保管各种休假凭证，及时汇总考勤结果，并做出报告。员工考勤分为出勤、公差、休假、请假、迟到、早退和矿工。

4、行政管理制度

公司行政管理制度包括办公用品管理制度、车辆管理办法、保密制度、档案管理制度、公章管理办法、文件传阅管理办法与文件收发管理办法。

(1) 办公用品管理制度：为加强公司办公用品管理，节约成本，提高效率，规范流程，明确责任，倡导健康优质、绿色环保、勤俭节约的现代办公方式，制定本制度。办公用品由办公室集中管理，统一采购，统一发放。公司办公用品常用品由办公室根据消耗情况进行申购备领。办公用品的申购保管统一由办公室负责，采购人员必须严格按照计划采买，不得随意增加采购品种和数量，凡未列入计划或未经领导审批的物品，不得擅自购买。领取的原则：使用目的明确，一次一领，随用随领，需用多少领多少，专领专用。

(2) 车辆管理办法：公司车辆主要为办公室直管车辆，主要用于公司领导公务活动、部门紧急情况用车。办公室直管车辆由办公室统一调度。各部门需用车时，需填写《公车外出使用登记表》，如实记录行车日期、时间、去处、事由、使用人等情况后，领取车钥匙。车辆保险由办公室统一办理，办公室根据实际情况，考察选择保险公司和确定险种。非工作时间，车辆必须入库或停放在办公室指定位置。未经批准不准擅自出车。不准驾车停放到娱乐场所。

(3) 保密制度：公司员工必须具有保密意识，做到不该问的绝对不问，不该说的绝对不说，不该看的绝对不看。总经理负责领导保密的全面工作，各部门负责人为本部门的保密工作负责人，各部门及下属单位必须设立兼职保密员。如果在对外交往与合作中需要提供公司秘密，应报总经理批准后方可提供。严禁在公众场合、公用电话、传真上交谈、传递保密事项，不准在私人交往中泄露公司秘密。

(4) 档案管理制度：所有来文或发文的文件及其原稿由办公室

分类整理，予以归档、保存和备查。各部门公文承办人员应及时将办理完毕或经领导人员批存的文件材料，收集齐全，加以整理，送交办公室进行文书归档。已经办理完毕并有保存价值的文件都应及时归档，任何人不得随意留存。纸质文件材料和相应的电子文件等也要进行归档。

（5）公章管理办法：公章由办公室专人负责保管，应安全存放，不得随意放置；未经公司领导同意，不得交由他人代管。若因事离岗时，必须指定人员暂时代管，以免耽误工作。使用公章要坚持原则，严格按制度办事，对不符合盖章手续的各类证明、证件、函件，不予盖章。任何人不得超越审批权限，强行要求盖章。公章原则上不借出使用。因业务需要必须将公章借出使用的，借用人须填写《京山市京诚投资开发有限公司印章外借申请单》，经公司领导批准后方可借出；公章带出期间，借用人只可将公章用于申请事由，并对公章的使用后果承担一切责任。

（6）文件传阅管理办法：文件的传阅要科学地进行组织，达到及时、准确、安全、保密的目的。公文传阅的时限要求为：急件为 1 天之内，普通件为 2 天之内签批完毕。在传阅过程中公司领导有批示意见，按领导批示处理，需要反馈结果的文件，应及时催办和反馈，并在文件上注明。各类文件一般先送公司领导传阅，再送到公司各部门传阅。为加快文件传阅速度，公司领导不能先阅看文件时，应先请示领导经批准后，如涉及各部门业务的，可复印给相关部门先行开展工作。

（7）文件收发管理办法：收到外单位送达公司的文件（包括电报、信函、传真件、刊物等），办公室要认真做好签收、登记、拟办、分发、承办、传阅、催办、办结归档等工作。签收后需送公司领导批

阅的文件，统一由办公室专人负责办理，初审后印制《京山市京诚投资开发有限公司公文处理笺》，由办公室主任提出拟办意见，及时送公司领导批示。来文登记工作必须在来文当日完成。对以公司名义制发的文件，要认真做好草拟、审核、签发、缮印、校对、用印、登记、归档工作。

5、信息披露管理制度

经核查，公司的信息披露事务负责人为公司的总经理李林峰。公司信息披露管理制度的主要内容为：

（1）公司于每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；每年4月30日和10月31日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。并且，第一季度信息披露时间不早于上一年度信息披露时间。

（2）公司及时向市场披露可能影响发行人偿债能力的重大事项，包括：企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；企业生产经营的外部条件发生重大变化；企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；企业发生超过净资产10%以上的重大亏损或重大损失；企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；企业涉及需要说明的市场传闻；企业涉及重大诉讼、仲裁事项；企业涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业

董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；企业对外提供重大担保。

6、重大事项决策程序的建立和运行情况

公司根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，对重大决策权限做出了明确规定。公司合并、分立、解散和清算、变更公司形式、增加或减少注册资本、非职工代表董事和监事的委任以及公司经营方针、投融资计划、担保、出借资金计划等事项须上报股东，由股东进行决议。公司内部管理机构的设置和公司总经理人选及报酬事项由董事会进行决定。

公司自成立以来均按照《公司法》、《公司章程》有关规定执行重大事项决策程序，确保公司及投资者利益得到保障。

七、发行人独立性情况

公司构建了完全独立于控股股东及实际控制人的资产、人员、机构、财务和业务管理体系，同时在经营管理方面也独立于其他股东、机构及个人，是依据国家法律、法规、政府部门的规章、公司章程及管理制度设立的独立经营、自主管理、自负盈亏的独立法人。

（一）资产独立情况

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书出具之日，发行人不存在资产被股东无偿占用的情况，不存在与出资人共享生产经营资产的情况。发行人对其资产拥有完全的产权，独立登记，建账、核算、管理，能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

（二）机构独立情况

发行人是按照《公司法》注册的国有独资公司，公司各项决策的执行由公司领导层按各自分工组织其分管单位予以实施。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的情况。

（三）人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人董事长及总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

（四）财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，独立在银行开户，独立纳税。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

（五）业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来了完整组织体系；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性地构成对控股股东重大依赖的关联交易。

八、董事、监事、高级管理人员及员工情况简介

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

公司董事、监事、高级管理人员共 16 人。董事会成员共 5 名，其中 4 名董事由京山市国有资产监督管理局委派，1 名董事由职工代表担任；董事会设董事长 1 名，由京山市国有资产监督管理局在董事会成员中指定；董事每届任期三年。监事会成员 5 名，其中 3 名监事由股东京山市国有资产监督管理局委派，2 名职工代表监事通过公司职工代表大会或工会等民主形式选举产生；除职工代表监事外，监事任期由京山市国有资产监督管理局决定，职工代表监事任期为每届三年，届满可以连选连任；本公司的董事、经理、财务负责人不得兼任监事。非董事高管 6 人。

公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人董监高情况

项目	姓名	职务	任期起始日期
董事会	李巍	董事长	2019.05
	李林峰	董事、法定代表人	2020.07
	毛永军	董事	2020.07
	杨三明	董事	2016.01
	孙磊	董事	2015.11
监事会	方炜	监事会主席	2020.07
	构君姣	监事	2020.07
	李丹	监事	2020.07
	孙颖	监事	2020.07
	谢辉	监事	2020.07
高级管理人员	李林峰	总经理	2020.08
	杨三明	副总经理	2020.08
	孟冬桂	副总经理	2020.08
	杨伟华	副总经理	2020.08
	曾金堂	副总经理	2020.08
	谢立忠	副总经理	2020.08
	郭华平	副总经理	2020.08
	杨述武	副总经理	2020.08

（二）董事会、监事会及高级管理人员情况简介

1、董事会成员

李巍，男，董事长，在职本科学历。1991年至2001年在京山罗店镇镇政府工作，2001年至2019年5月先后在京山建设局、钱场镇人民政府、绿林镇人民政府和市委办公室工作，2019年5月任京山市京诚投资开发有限公司总经理。现任公司董事长。

李林峰，男，董事，本科学历。曾任京山县杨集镇人民政府科员、京山县人民政府办公室科员。2012年8月至2017年9月任京山县人民政府办公室秘书一科科长，期间在省委党校研究生经济学专业学习。2017年9月至2019年3月任京山县政府金融办主任、京山市政府金融办主任。2019年3月至2020年6月出任京山市投融资服务中心党组成员。现任公司董事、总经理、法定代表人。

毛永军，男，董事，在职本科学历。历任京山县新市镇财政所农税专管员和预算会计、京山县财政局社会保障股会计和副股长、京山县财政局国库股副股长和总预算会计。2011年出任京山县财政局人事教育股股长。2014年8月至2020年1月任京山市财政局办公室主任。现任公司董事，兼任京山市财政局党组成员、总会计师、办公室主任。

杨三明，男，董事，在职本科学历。历任永兴职高校长、京山职教中心副校长、京山县职教中心法人代表、京山中等职业学校党委委员及工会主席。2016年1月任京山县京诚投资开发有限公司副总经理、资产经营公司总经理。现任公司董事、副总经理。

孙磊，男，职工董事，大专学历。曾在荆门市人民政府驻北京联络处负责联络接待工作，2012年7月进入湖北省纪委办公厅工作。2015年11月进入公司资产经营部工作。现任公司职工董事。

2、监事会成员

方炜，男，监事会主席，在职本科学历。曾在京山县原三阳区公所、三阳经管站工作。1993年进入京山县审计局工作，历任京山县审计局行政事业与社会保障审计股股长、经贸与固定资产投资审计股股长、农业与资源环保审计股股长、行政事业与社会保障审计股股长及副主任科员。现任公司监事会主席，兼任京山市审计局党组成员、副局长。

构君姣，女，监事，大学本科学历。2008年参加工作，先后任深圳市中洲会计师事务所审计员、新兴纸业（深圳）有限公司审计员。2010年10月进入京山县审计局工作，任京山县审计局财经股科员。2013年11月出任京山县审计局财经股副股长。2019年4月任京山市审计局财经股股长。现任公司监事，兼任京山市审计局财经股股长。

李丹，女，监事，在职本科学历。1998年7月进入前场审计所工作。2000年进入京山县审计局从事审计业务工作。2014年出任京山县审计局信息中心主任。现任公司监事，兼任京山市审计局经贸股股室负责人、京山市经济责任审计局副局长。

孙颖，女，职工监事，本科学历。曾任广东惠阳科惠科技有限公司质量部工程师、武汉邦德科技有限公司翻译及销售助理。2014年3月进入京山县京诚投资开发有限公司办公室工作。2015年7月出任公司办公室副主任。2016年8月出任公司办公室主任。现任公司职工监事、办公室主任。

谢辉，男，职工监事，本科学历。曾任罗店粮管所商品会计、坪坝粮管所主管会计、粮食局广贸公司财务科长和副经理、京山县人民政府驻广州办事处副主任、郑州金山桥学校分管财务副校长、京山华宇工贸实业有限公司总经理。2015年8月至2019年12月，加入天

坤国际教育集团，在京山天坤职业技术学校任住校董事，分管财务工作。现于公司综合部工作，任公司职工监事。

3、高级管理人员

李林峰，男，总经理，简历参照“董事会成员”。

杨三明，男，副总经理，简历参照“董事会成员”。

孟冬桂，女，副总经理，大学学历。历任宋河镇经委科员、公司会计。现任公司副总经理、计划财务审计部部长，负责财务计划管理、审计工作。

杨伟华，男，副总经理，本科学历。曾就职于京山县经济适用住房开发中心、浙江天成项目管理有限公司、京山县建筑设计院、京山县建设局城投公司。现任公司副总经理，负责管理投融资部、法务部的工作。

曾金堂，男，副总经理，大专学历。历任京山县广播电视台新闻部、专题部记者和负责人、广告部主任。现任公司副总经理，负责分管领域的安全生产工作。

谢立忠，男，副总经理，大专学历。历任京山县自来水有限公司监察队副队长、京山县自来水有限公司工程部经理、京山县自来水有限公司副总经理。现任公司副总经理，负责分管领域的安全生产工作。

郭华平，男，副总经理，在职本科学历。历任石龙粮管所站长、石龙国有粮食收储公司经理、雁门口收储公司经理、石龙收储公司经理、京山县粮食局后勤服务中心支部书记、京山石龙水库水利综合服务中心主任、京山市石龙水库管理处经济管理科科长。现任公司副总经理，负责管理公司综合部的工作。

杨述武，男，副总经理，高中学历。1990年至2006年，就职于京山县市政工程公司，历任职工、工程科副科长、工程科科长、京山县

市政工程公司副经理。2007年起，就职于京山市京诚投资开发有限公司，历任公司工程部职员及工程部副部长、丰瑞机动车公司经理、公司三大产业园建设项目负责人。现任公司副总经理，负责工程项目建设与管理工作。

目前，公司董事会、监事会及高级管理人员中存在公务员兼职情况的有李巍、李林峰、毛永军、方炜、构君姣、李丹。上述6人未在公司内领取任何薪酬，亦没有获取股权和其他额外利益，符合相关法规的规定。

综上，发行人董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的要求。且不存在政府官员在公司兼职领薪的行为，故也符合《公务员法》的有关规定及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》等相关要求。

九、主营业务情况

(一) 经营范围

发行人经营范围：广告媒介出租；房地产开发经营；从事土地收购储备、开发经营、政府公共资源或产品（含广告权、冠名权、出租车标牌权、停车收费权、客运线路权等）的特许经营，城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运、县（市）域内企（事）业、产业及项目的融资、投资、委贷、咨询与评估服务。

(二) 主营业务概况

作为京山市重要的城市建设投资主体，经过多年的发展，公司已经逐步形成了稳定的业务结构，即以基础设施建设为主要业务，以租赁业务为其他业务的经营模式。公司营业收入构成具体见下表：

2018-2020年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	92,999.19	99.70	122,539.34	99.26	276,568.73	99.49
租赁业务	276.55	0.30	912.73	0.74	1,423.40	0.51
合计	93,275.74	100.00	123,452.07	100.00	277,992.13	100.00

数据来源：审计报告

2018-2020 年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设业务	92,999.19	80,645.30	12,353.89	13.28
租赁业务	276.55	145.55	131.00	47.37
合计	93,275.74	80,790.85	12,484.89	13.38
业务板块	2019 年			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设业务	122,539.34	106,555.95	15,983.39	13.04
租赁业务	912.73	256.33	656.39	71.92
合计	123,452.07	106,812.28	16,639.79	13.48
业务板块	2018 年			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设业务	276,568.73	216,069.32	60,499.41	21.87
租赁业务	1,423.40	76.85	1,346.55	94.60
合计	277,992.13	216,146.17	61,845.96	22.25

数据来源：审计报告

1、基础设施建设业务

作为京山市的城市建设投资主体，发行人以工程委托代建方式承担了大量的基础设施建设工作，主要包括安置房建设、棚户区改造、道路建设等。

（1）业务运营模式

发行人与市政府签署代建协议，接受委托负责该项目的监督管理工作，相关项目按照完工进度结算或竣工后一次结算的模式确认工程

代建收入。按照公司与京山市政府签订的委托代建协议，以上项目均按照项目建设成本加一定加成比例进行收入确认。2018年-2020年，该加成比例分别为28.00%、15.00%和15.00%。

（2）业务开展情况

2018-2020年公司基础设施建设业务收入分别为276,568.73万元、122,539.34万元和92,999.19万元，近三年毛利率平均为16.06%。总体来说，发行人基础设施建设业务的盈利能力处于良好水平。2020年公司基础设施建设收入较2019年下降29,540.15万元，降幅24.11%，主要系2020年度京山市受疫情影响较大致使基础设施建设业务收入大幅下降所致。2020年发行人代建项目具体明细如下：

2020年发行人代建项目成本和收入构成明细

单位：万元

项目	项目收入	项目成本	费率	项目性质	是否签订协议	协议签订日期
富水大道南段	500.14	434.90	15.00%	道路设施	是	2021-01-10
京源棚户区建设费用	3.50	3.04	15.13%	棚改	是	2021-01-10
龙潭石材	147.93	128.64	15.00%	基础设施建设	是	2021-01-10
南方农机装备产业园	58,385.35	50,769.87	15.00%	基础设施建设	是	2021-01-10
汪林岗建设费用	98.99	86.08	15.00%	市政	是	2021-01-10
文峰棚户区建设费用	6,303.29	5,481.12	15.00%	棚改	是	2021-01-10
永兴镇棚改户	1,011.44	879.51	15.00%	棚改	是	2021-01-10
种畜场3个棚户区项目	3,259.29	2,834.16	15.00%	棚改	是	2021-01-10
易地扶贫搬迁	5,330.49	4,635.21	15.00%	扶贫工程	是	2021-01-10
京山自来水升级改造工程	5,544.02	4,820.89	15.00%	市政	是	2021-01-10
土地整理收回补偿	11,872.79	10,324.17	15.00%	土地整理	是	2021-01-10
其他	541.96	247.71	-	-	-	-
合计	92,999.19	80,645.30	-	-	-	-

数据来源：公司提供

2、其他业务

发行人其他业务收入主要为租赁业务收入，包括厂房租赁业务收

入、门面租金收入、广告租金收入、房屋租金收入。其中厂房租赁收入为主要租赁收入来源。

(1) 业务运营模式

发行人的厂房租赁业务主要由发行人子公司资产经营公司负责，出租的厂房为发行人自建项目华中汽车产业园园区内的厂房。合同期限以及租金的交付方式由发行人子公司资产经营公司与承租人自行商定。

(2) 业务开展情况

厂房租赁收入为发行人租赁业务的主要收入来源，2020年发行人实现厂房租赁收入276.55万元。

(三) 业务重大变化情况说明

近三年，公司的主营业务和经营性资产未发生实质变更，不存在重大资产购买、出售、置换等情形。

十、所处行业分析

(一) 城市基础设施建设行业现状及前景

1、城市基础设施建设行业现状

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。

城市基础设施通常投资规模大，且投资回收期长，项目的投融资往往由地方政府设立的城市建设投资公司承担。近年来，为了加快城市基础设施建设，各级政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进城市基础设施建设行业快速发展。随着资金的不断投入及政策的贯彻落实，我国城市

基础设施建设取得了快速的发展，根据国家统计局发布的《2020 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2020 年末，全国常住人口城镇化率超过 60.00%。城镇化的快速推进，吸纳了大量农村劳动力转移就业，提高了城乡生产要素配置效率，推动了国民经济持续快速发展，带来了社会结构深刻变革，促进了城乡居民生活水平全面提升。

然而从整体上看，我国城市经济发展中长期存在着基础设施供给不足的“瓶颈”，城市化水平仍然滞后，结构仍不合理，地区差异较为明显，在一定程度上导致了低效率的资源配置和经济发展的被动，主要表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域性差距较大等问题。

未来，京山市将以城乡一体化作为推进新型城镇化的基础，以新型城镇化作为带动城乡一体化的引擎，构建京山县新型城镇化和城乡一体化联动推进的“水车模式”。按照整体推进、协调发展的要求，加强分类指导，加快分类建设，进一步健全完善城镇体系，提升中心城区城市能级，培育小城市和特色小城镇，增强农村发展的内生动力，推动城镇公共资源和发展资源向农村下移下沉，促进城乡要素平等交换、合理配置和基本公共服务均等化。

2、城市基础设施建设行业发展前景

中共中央、国务院在 2014 年 3 月印发的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出：走“以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承”的特色新型城镇化道路，至 2020 年，常住人口城镇化率达到 60.00%左右，户籍人口城镇化率达到 45.00%左右，城市社区综合服务设施覆盖率达到 100.00%。随着新型城镇化进程的不断推进和国民经济的快速发展，我国城市基础设施的规模将不断扩

大，发展速度也将不断加快。

根据京山市委《关于制定全市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，未来京山市将加强基础设施建设，主要包括：

（1）统筹城乡建设

加快实施“旅游活市”战略步伐，争创全国全域旅游示范区，以“旅游+”促进全域融合发展。突出“一心引领”，补齐城市功能短板，发挥中心城区核心引领和辐射带动作用。强化“两极支撑”，重点打造钱场、宋河两大工业园，形成支撑全市高质量发展的南北“两极”。实施“三带驱动”，打造中部产业融合发展带、北部生态旅游观光带、南部现代农业发展示范带，实现区域联动、带状发展。促进“全域协同”，发挥比较优势，构建市、镇、村三级联动、多点发力的城乡协调发展格局。

（2）加强水利基础设施建设

坚持以人为本、节约资源、保护环境、人与自然和谐的原则，加强水源工程项目建设、旱涝灾害监测预警治理能力建设、水资源管理执法建设、水利服务体系和水生态体系建设。

（3）完善城乡基础设施建设

中心城区重点建设道路、停车场、充电桩、公共绿地和城市综合管廊、环卫等基础设施。完善宋河精细化工产业园基础设施配套项目建设，加快青龙山景区游客接待中心、停车场、游乐等项目建设。

（二）发行人所在区域现状及前景

1、京山市基本情况

京山市位于鄂中，地处大洪山南麓、江汉平原北端；东为安陆、应城市，南临天门市，西连钟祥市，北接随州市，素有“鄂中绿宝石、武汉后花园”的美誉。京山市版图面积 3,520 平方公里，总人口 71 万，

下辖 14 个镇，一个省级开发区——京山经济开发区，一个省级“两型”社会建设试验区——京山温泉新区。先后获得全国文明县城、国家园林县城、全省基层党建工作先进县等 30 多项国家级、省级荣誉称号，是湖北省唯一的国家生态县和全国首批、湖北省首个国家生态文明建设示范县，被评为“浙商最佳投资城市”，连续多年位列全省县域经济发展先进行列。京山市在 2019 年中部地区县域经济百强榜中居 35 位，位列湖北第 8 位，分别提升 2 位、1 位。2018 年 2 月，经国务院批准，撤销京山县、设立京山市。

京山市将按照“多规合一”总体要求，加快推进全市国土空间总体规划。2020 年京山市人民政府启动北环线工程、南环线惠亭水库护栏和溢洪桥工程建设。适时启动京源大道、新市大道南延等道路升级改造，重点打造城市多向快速通道。持续推进“城市双修”，继续实施京山河综合治理，强化空闲地利用和小游园建设，健全城市绿地系统，增设城区停车场所及充电设施。实施工业园区道路、污水管网配套工程，完善城区沟渠改造工程，推进老城区人行道维修等市政工程。规范建设专业洗车、夜市摊点及农产品批发市场等。推进棚户区改造，实施检察院家属区、人民医院家属区等 25 个老旧小区改造。

2、京山市经济发展情况

2018-2020 年，京山市地区生产总值分别为 367.76 亿元、402.63 亿元和 379.62 亿元。

2020 年京山市实现地区生产总值（GDP）379.62 亿元，按不变价计算，下降 4.7%。其中：第一产业完成增加值 59.10 亿元，增长 0.3%；第二产业完成增加值 179.39 亿元，下降 6.3%；第三产业完成增加值 141.13 亿元，下降 4.3%。三次产业结构由 2019 年的 13.9:49.8:36.3 调整为 15.6:47.3:37.2。第三产业对京山市经济发展的推动作用显著增

强。

2018-2020 年，京山市地方一般公共预算收入分别为 15.87 亿元、16.75 亿元和 12.06 亿元。2018-2020 年，京山市财政支出分别为 74.48 亿元、70.95 亿元和 73.11 亿元，其中地方一般公共预算支出分别为 49.42 亿元、49.29 亿元和 54.88 亿元，占财政支出的比重分别为 66.30%、68.91%和 75.06%。2018-2020 年，京山市财政自给率分别为 32.11%、33.98%和 21.97%。

2018-2020 年京山市全口径财力表如下所示：

2018-2020 年京山市全口径财力表

单位：亿元

指标	2020 年	2019 年	2018 年
地方一般公共预算收入	12.06	16.75	15.87
其中：税收收入	8.44	11.45	10.53
非税收入	3.62	5.30	5.34
政府性基金收入	8.84	11.69	16.38
上级补助收入	42.84	31.14	29.26
财政专户资金收入	-	-	-
财政收入	63.74	61.34	62.08
地方一般公共预算支出	54.88	49.29	49.42
政府性基金支出	15.84	18.65	22.50
上解上级支出	2.39	3.01	2.56
政府专户资金支出	-	-	-
财政支出	73.11	70.95	74.48
财政自给率	21.97	33.98%	32.11%

注：财政自给率=地方一般公共预算收入/地方一般公共预算支出

资料来源：京山市财政局、企业预警通

3、京山市发展前景

2018 年 2 月，京山撤县设市，在很大程度上促进了京山市经济的发展，为京山的工业发展带来强劲的动力和支撑力，并推动了产业

的特色化和高端化转型,实现经济总量的增长、结构优化和质量提升,促进经济、交通、教育等规划全面与武汉同步。

根据《京山市 2020 年政府工作报告》,当前京山正处于转型发展的战略机遇期和跨越发展的重要窗口期。从外部看,党中央出台支持湖北一揽子政策,省委统筹布局城市群建设、块状经济、县域经济,沿江高铁、鄂北地区水资源配置工程等重点项目的实施,为京山带来了重大的发展机遇。从县域看,京山市经济高质量发展取得阶段性成果,轻工包装机械、液压搬运机械、锅炉辅机、农产品加工等传统产业稳步提升,智能制造产业园、汽车零部件产业园、农机装备制造产业园初具规模,生态文明建设、美丽乡村建设等成果将催生强劲的发展动力。只要坚定信心、奋发作为,就一定能谋新篇、开新局,铸就京山高质量发展新辉煌。

根据京山市委《关于制定全市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》,京山市将围绕 2035 年远景目标,紧扣县域高质量发展示范区这一战略定位,强化武汉城市圈、“宜荆荆恩”城市群双节点功能,大力实施“生态立市、工业强市、旅游活市”三大战略,协调推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化“四化”同步发展,着力构建“一心引领、两极支撑、三带驱动、全域协同”的区域发展格局,奋力冲刺百强县、打造增长点、建设新京山。

(三) 发行人在行业中的地位及竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是京山市人民政府批准成立的国有独资公司,是京山市城市基础设施建设、保障房开发业务等业务的重要主体。自成立以来,发行人在京山市委市政府的大力支持下,经营规模和业务不断壮大,在区域市内具有行业垄断性,有着较强的竞争优势。未来,市政府将

继续通过财政、税收、政策等方式进一步支持公司的发展。同时，伴随着区域经济的快速发展，公司有着良好的发展前景。

截至 2020 年末，京山市共有三家城投类企业，发行人属于其中之一，主要负责京山市土地整理、棚户区改造和市政基础设施建设。发行人主要负责的业务与其他两家城投企业具有业务差异性，故其在京山市土地整理、棚户区改造等基建业务具有垄断性。京山市城投类企业名单列表如下：

截至 2020 年末京山市城投类企业名单

单位：亿元

公司名称	成立时间	注册资本	主要业务	控股股东
京山市京诚投资开发有限公司	2005 年 5 月	1.00	基础设施建设、棚户区改造和土地整理	京山市国有资产监督管理局
京山京投城镇化建设有限公司	2017 年 2 月	1.00	基础设施建设	京山市国有资产监督管理局
京山京诚工业建设有限公司	2016 年 4 月	1.00	基础设施建设、工业项目投资与建设	京山市国有资产监督管理局

数据来源：公司提供

截至 2020 年末京山市城投类企业财务情况表

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润	流动比率
京山市京诚投资开发有限公司	1,599,159.06	781,020.23	93,275.74	10,306.39	8.84
京山京投城镇化建设有限公司	32,791.35	4,292.57	0.00	-1,907.63	-
京山京诚工业建设有限公司	8,291.90	8,291.90	0.00	-11.77	-

数据来源：公司提供

京山市京诚投资开发有限公司的总资产、净资产、营业收入及净利润指标在三家城投类企业中均居于首位，表明京山京诚的综合实力较强，盈利能力较好。

截至 2020 年末，京山市城投类企业发债情况表

单位：亿元、年

公司名称	债券简称	债券类型	发行规模	债券余额	债券期限	主体信用等级	债券信用等级	到期日期
------	------	------	------	------	------	--------	--------	------

京山京诚投资开发有限公司	16京诚债	企业债	6.70	4.02	7	AA	AAA	2023-08-29
	18京诚债	企业债	9.50	9.50	7	AA-	AAA	2025-02-07
合计	-	-	16.20	13.52	-	-	-	-

2、发行人所具备的竞争优势

作为京山市城市基础设施建设方面的大型国有投融资、建设、运营主体，发行人在地理区位、政府支持、土地资源、融资能力等方面拥有得天独厚的优势。

（1）显著的区位优势

京山市位于鄂中，地处大洪山南麓、江汉平原北端；东西距 75 公里，南北距 86 公里；东为安陆、应城市，南临天门市，西连钟祥市，北接随州市。新市镇东南距省城武汉市 150 公里，处于湖北经济最活跃的武汉—宜昌—襄阳大三角中心。京山市距离武汉天河国际机场 120 公里，1 小时车程可抵达。长荆铁路从京山市境内穿过，京山站是武汉至宜昌的首站。武荆高速、随岳高速、省道皂当线穿境而过，除湖北省内的长途汽车客运线外，京山市还开通了深圳、广州、上海、福州等外省长途汽车客运专线。未来，随着武天荆城际铁路开工建设，京山市将进一步融入武汉城市圈。

（2）政府的大力支持

发行人作为京山市主要的城市基础设施投资建设重要主体，担负着京山市城市基础设施建设和运营任务，在项目投融资方面均得到了京山市政府的大力支持。为支持公司发展，京山市政府给予了公司一系列扶持与优惠政策，2018-2020 年，公司分别获得政府补助 9,993.95 万元、11,959.00 万元和 12,327.32 万元。发行人可以充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策，分享京山市经济社会发展所带来的一系列经济效益。

（3）土地资源优势

土地资源及其价格是影响城市基础设施建设企业盈利能力和持续发展的重要因素。近年来，京山市政府加大对公司的支持力度，陆续将土地资产注入公司，丰富的土地资源以及政府持续的资产注入为发行人持续快速发展奠定了牢固基础。

（4）良好的融资能力

公司作为京山市国有独资企业，资信状况良好，在国内银行间具有优良的信用记录，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

十一、发展规划

未来几年，公司将以更高的智慧和勇气，更大的决心和魄力，进一步解放思想，改革创新，抓重点、攻难点，切实采取有效措施，圆满完成各项目标任务。围绕上述目标，主要抓好以下几个方面的重点工作：

1、创新融资工作思路，拓展融资渠道。根据国家有关金融政策的调整情况，适时调整公司融资模式，进一步进行融资创新，探索新型融资模式。

2、强化工程建设管理。继续认真严格执行京山市政府有关政府性工程建设管理的规定制度，进一步加大对项目监管的深度和力度，重点把好招投标关、合同签订关和资金支付关，从源头上搞好控制管理，切实保证质量、进度和成本目标。

3、加强国有资产的经营管理。盘活现有存量国有资产，进一步完善经营性资产管理程序和 workflows，明确责任，建立台账，定期督查，促进资产保值增值。

第六章 企业主要财务情况

一、财务报告编制及审计情况

（一）编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

（二）审计情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年末至 2019 年末的合并及母公司资产负债表，2018 年度至 2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2020]009256 号审计报告）。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年末的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2021]0011567 号审计报告）。

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据均摘自发行人经审计的 2018 年、2019 年和 2020 年财务报表。建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人完整的审计报告及财务报表。财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，该差异是由四舍五入造成

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

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

（三）报告期内会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

（1）2018年会计政策变更

发行人在2018年度无会计政策变更情况。

（2）2019年会计政策变更

发行人在2019年度无会计政策变更情况。

（3）2020年会计政策变更

发行人在2020年度无会计政策变更情况。

2、会计估计变更

（1）2018年会计估计变更

发行人在2018年度无会计估计变更事项。

（2）2019年会计估计变更

发行人在2019年度无会计估计变更事项。

（3）2020年会计估计变更

发行人在2020年度无会计估计变更事项。

3、差错更正的说明

（1）应收票据和应收账款的更正说明

财政部于2019年发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目等。本公司已

经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表,财务报表的列报项目因此发生变更的,已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定,对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下:

单位: 元

列报项目	2018 年 12 月 31 日 列报变更前金额	影响金额	2018 年 12 月 31 日列 报变更后金额
应收账款	-	3,557,575,691.60	3,557,575,691.60
应收票据及应收账款	3,557,575,691.60	-3,557,575,691.60	-

(四) 财务报表合并范围及变动情况

截至 2020 年末, 发行人纳入合并范围的子公司共 10 家, 具体情况如下表:

发行人截至 2020 年末纳入合并范围内子公司情况

单位: 万元

公司名称	级次	注册资本	持股比例		表决权比例
			直接	间接	
京山京诚资产经营有限公司	一级	14,000.00	71.43%	-	100.00%
京山京诚置业有限公司	一级	34,000.00	67.65%	-	100.00%
京山京诚城市建设有限公司	一级	10,000.00	100.00%	-	100.00%
京山易地置业有限公司	一级	13,600.00	73.52%	-	100.00%
京山京诚水利投资有限公司	一级	19,000.00	52.63%	-	100.00%
京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司	一级	40.00	100.00%	-	100.00%
京山惠通投资管理有限公司	一级	100.00	100.00%	-	100.00%
京山京诚广告传媒有限公司	一级	200.00	100.00%	-	100.00%
京山京诚产业化投资有限公司	一级	39,200.00	74.49%	-	74.49%
京山京诚建设工程有限公司	一级	3,000.00	100.00%	-	100.00%

数据来源: 审计报告

1、2018 年合并范围变化

2018 年发行人合并报表范围不存在变化的情况。

2、2019 年合并范围变化

2019 年发行人合并报表范围不存在变化的情况。

3、2020 年合并范围变化

2020 年，发行人新纳入合并范围的子公司共三家，具体情况如下表所示：

序号	名称	持股比例(%)	享有表决权(%)	纳入合并范围的原因
1	京山京诚产业化投资有限公司	74.49	74.49	投资设立
2	京山京诚建设工程有限公司	100.00	100.00	投资设立
3	京山京诚广告传媒有限公司	100.00	100.00	投资设立

二、发行人近年主要财务数据

（一）近三年发行人合并财务报表

发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

科目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	129,724.45	115,374.96	149,016.55
应收账款	466,652.29	374,359.06	355,757.57
预付款项	163.20	194.20	132.90
其他应收款	74,701.53	106,298.53	43,004.85
存货	700,751.80	667,043.10	688,910.49
其他流动资产	12,607.84	6,434.28	-
流动资产合计	1,384,601.12	1,269,704.12	1,236,822.36
非流动资产：			
可供出售金融资产	100,280.91	93,007.79	88,233.33
长期股权投资	67,677.08	67,682.82	67,875.59
固定资产	22,623.96	6,278.11	991.02
在建工程	23,896.92	16,270.08	9,949.06
无形资产	2.65	-	-
递延所得税资产	76.43	133.21	-
其他非流动资产	-	9,000.00	9,000.00
非流动资产合计	214,557.94	192,372.01	176,049.00
资产总计	1,599,159.06	1,462,076.13	1,412,871.36
流动负债：			

应付账款	163.88	-	-
预收款项	8,845.12	5,601.36	-
应付职工薪酬	4.48	9.04	0.04
应交税费	48,009.19	38,882.55	27,910.76
其他应付款	43,305.10	52,731.64	51,684.11
一年内到期的非流动负债	56,220.00	50,460.00	3,830.00
流动负债合计	156,547.76	147,684.59	83,424.91
非流动负债：			
长期借款	496,620.00	361,950.00	364,520.00
应付债券	101,624.98	133,171.35	159,088.01
长期应付款	63,346.08	63,346.08	63,346.08
非流动负债合计	661,591.06	558,467.43	586,954.09
负债合计	818,138.82	706,152.02	670,379.00
所有者权益：			
实收资本（或股本）	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	644,936.11	641,701.78	641,701.78
盈余公积	7,613.02	7,143.23	5,536.43
其他综合收益	-2,297.87	-5,570.98	-4,583.98
未分配利润	109,560.39	102,650.08	89,838.13
归属于母公司所有者权益合计	769,811.66	755,924.11	742,492.36
少数股东权益	11,208.57	-	-
所有者权益合计	781,020.23	755,924.11	742,492.36
负债和所有者权益总计	1,599,159.06	1,462,076.13	1,412,871.36

发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	93,275.74	123,452.07	277,992.13
减：营业成本	80,790.85	106,812.28	216,146.17
营业税金及附加	2,715.10	3,268.17	1,984.21
销售费用	52.32	15.55	106.84
管理费用	889.89	922.40	759.51
财务费用	11,228.59	10,151.07	-554.38
加：投资收益（损失以“-”号填列）	732.98	397.90	33.56

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5.74	-192.77	-290.44
其他收益（损失以“-”号填列）	12,327.32	11,959.00	-
资产减值损失	227.11	-316.72	1.13
二、营业利润	10,886.40	14,322.79	59,584.47
加：营业外收入	51.42	12.62	9,993.95
减：营业外支出	562.61	13.32	0.47
三、利润总额	10,375.20	14,322.09	69,577.95
减：所得税费用	68.81	-96.66	0.80
四、净利润	10,306.39	14,418.75	69,577.15
归属于母公司所有者的净利润	9,097.82	14,418.75	69,577.15
少数股东损益	1,208.57	-	-
持续经营净利润	10,306.39	14,418.75	69,577.15
五、其他综合收益的税后净额	3,273.11	-987.00	-3,703.34
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,273.11	-987.00	-3,703.34
六、综合收益总额	13,579.51	13,431.75	65,873.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,370.93	13,431.75	65,873.81
归属于少数股东的综合收益总额	1,208.57	-	-

发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	12,556.54	114,075.71	12,041.52
收到其他与经营活动有关的现金	52,541.04	32,390.27	29,421.66
经营活动现金流入小计	65,097.57	146,465.98	41,463.18
购买商品、接受劳务支付的现金	54,566.84	63,775.54	201,443.34
支付给职工以及为职工支付的现金	345.08	319.17	236.80
支付的各项税费	3,876.58	7,900.48	56.74
支付其他与经营活动有关的现金	6,500.13	83,374.79	17,713.65
经营活动现金流出小计	65,288.63	155,369.99	219,450.53
经营活动产生的现金流量净额	-191.05	-8,904.01	-177,987.34
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	738.72	324.00	324.00
投资活动现金流入小计	738.72	324.00	324.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,154.57	3,000.24	110.04
投资支付的现金	4,000.00	5,761.46	8,359.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,000.00
投资活动现金流出小计	30,154.57	8,761.70	9,469.04
投资活动产生的现金流量净额	-29,415.85	-8,437.70	-9,145.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,234.33	-	95,000.00
取得借款收到的现金	115,000.00	62,500.00	60,050.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	95,000.00
筹资活动现金流入小计	118,234.33	62,500.00	250,050.00
偿还债务支付的现金	23,570.00	31,840.00	10,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,307.94	33,559.87	16,280.25
支付其他与筹资活动有关的现金	13,400.00	13,400.00	6,565.00
筹资活动现金流出小计	74,277.94	78,799.87	33,145.25
筹资活动产生的现金流量净额	43,956.39	-16,299.87	216,904.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	14,349.49	-33,641.59	29,772.36
加：期初现金及现金等价物余额	115,374.96	149,016.55	119,244.19
六、期末现金及现金等价物余额	129,724.45	115,374.96	149,016.55

（二）近三年发行人母公司报表

发行人近三年资产负债表

单位：万元

科目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	17,116.13	27,343.18	40,402.13
应收账款	269,382.08	251,377.07	225,150.75
其他应收款	84,979.02	108,846.75	88,231.93
存货	523,096.00	511,211.90	540,225.87
其他流动资产	11,767.75	5,594.28	-
流动资产合计	906,340.99	904,373.18	894,010.68
非流动资产：			
可供出售金融资产	94,880.91	87,607.79	82,833.33
长期股权投资	136,954.68	118,190.42	118,383.19

固定资产	16,788.61	390.41	427.97
在建工程	-	3,171.86	3,171.86
递延所得税资产	30.90	72.19	-
其他非流动资产	-	9,000.00	9,000.00
非流动资产合计	248,655.10	218,432.66	213,816.34
资产总计	1,154,996.09	1,122,805.84	1,107,827.02
流动负债：			
预收款项	29,780.82	26,601.36	-
应付职工薪酬	4.48	9.04	0.04
应交税费	33,979.74	31,604.12	23,004.89
其他应付款	203,986.60	175,965.86	198,831.02
一年内到期的非流动负债	32,440.00	14,000.00	3,830.00
流动负债合计	300,191.64	248,180.39	225,665.95
非流动负债：			
长期借款	17,820.00	17,300.00	14,000.00
应付债券	101,624.98	133,171.35	159,088.01
非流动负债合计	119,444.98	150,471.35	173,088.01
负债合计	419,636.62	398,651.74	398,753.97
所有者权益：			
实收资本（或股本）	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	644,936.11	641,701.78	641,701.78
其他综合收益	-2,297.87	-5,570.98	-4,583.98
盈余公积	7,613.02	7,143.23	5,536.43
未分配利润	75,108.20	70,880.07	56,418.83
所有者权益合计	735,359.47	724,154.11	709,073.05
负债和所有者权益总计	1,154,996.09	1,122,805.84	1,107,827.02

发行人近三年利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	24,346.62	98,900.30	137,822.51
减：营业成本	21,153.58	85,982.87	107,600.86
营业税金及附加	2,093.87	3,051.33	1,561.41
销售费用	17.08	-	-
管理费用	678.25	826.28	700.47

财务费用	3,841.63	4,365.57	-127.99
其中：利息费用	4,012.88	-	-
利息收入	172.56	-	-
加：其他收益	8,101.38	11,400.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	444.98	73.90	-290.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5.74	-192.77	-290.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	165.13	-139.97	-21.43
二、营业利润	5,273.69	16,008.18	27,775.90
加：营业外收入	23.32	1.00	9,993.95
减：营业外支出	557.82	13.32	0.46
三、利润总额	4,739.20	15,995.86	37,769.38
减：所得税费用	41.28	-72.19	-
四、净利润	4,697.92	16,068.05	37,769.38
持续经营净利润	4,697.92	16,068.05	37,769.38
五、其他综合收益的税后净额	3,273.11	-987.00	-3,703.34
六、综合收益总额	7,971.03	15,081.05	34,066.04

发行人近三年现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	11,710.46	106,265.47	5,897.56
收到其他与经营活动有关的现金	117,600.50	11,950.72	29,630.94
经营活动现金流入小计	129,310.96	118,216.19	35,528.50
购买商品、接受劳务支付的现金	25,508.57	48,917.11	136,779.59
支付给职工以及为职工支付的现金	343.16	246.24	157.22
支付的各项税费	3,862.17	7,036.48	46.77
支付其他与经营活动有关的现金	53,259.06	43,895.68	66,580.91
经营活动现金流出小计	82,972.95	100,095.52	203,564.49
经营活动产生的现金流量净额	46,338.00	18,120.68	-168,035.99
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	450.72	-	-
投资活动现金流入小计	450.72	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,279.15	6.64	4.07

投资支付的现金	22,770.00	5,761.46	8,359.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,000.00
投资活动现金流出小计	36,049.15	5,768.10	9,363.07
投资活动产生的现金流量净额	-35,598.43	-5,768.10	-9,363.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,234.33	-	95,000.00
取得借款收到的现金	-	4,500.00	4,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	95,000.00
筹资活动现金流入小计	3,234.33	4,500.00	194,000.00
偿还债务支付的现金	40.00	4,430.00	770.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,760.96	12,081.53	-
支付其他与筹资活动有关的现金	13,400.00	13,400.00	6,565.00
筹资活动现金流出小计	24,200.96	29,911.53	7,335.00
筹资活动产生的现金流量净额	-20,966.63	-25,411.53	186,665.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-10,227.05	-13,058.95	9,265.94
加：期初现金及现金等价物余额	27,343.18	40,402.13	31,136.20
六、期末现金及现金等价物余额	17,116.13	27,343.18	40,402.13

（三）发行人近两年的主要会计数据和财务指标

近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元、%

项目	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度
营业收入	93,275.74	123,452.07
营业成本	80,790.85	106,812.28
利润总额	10,375.20	14,322.09
净利润	10,306.39	14,418.75
扣除非经常性损益后的净利润	9,857.50	14,338.27
归属于母公司所有者的净利润	9,097.82	14,418.75
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	22,364.34	25,705.36
经营活动产生的现金流量净额	-191.05	-8,904.01
投资活动产生的现金流量净额	-29,415.85	-8,437.70
筹资活动产生的现金流量净额	43,956.39	-16,299.87
应收账款周转率	0.22	0.34

存货周转率	0.12	0.16
EBITDA 全部债务比	0.03	0.05
利息保障倍数	0.88	0.84
现金利息保障倍数	0.99	0.70
EBITDA 利息倍数	0.63	0.85
贷款偿还率	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00

三、公司财务分析

(一) 资产负债结构分析

近三年末合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	1,384,601.12	86.58	1,269,704.12	86.84	1,236,822.36	87.54
非流动资产	214,557.94	13.42	192,372.01	13.16	176,049.00	12.46
总资产	1,599,159.06	100.00	1,462,076.13	100.00	1,412,871.36	100.00
流动负债	156,547.76	19.13	147,684.59	20.91	83,424.91	12.44
非流动负债	661,591.06	80.87	558,467.43	79.09	586,954.09	87.56
总负债	818,138.82	100.00	706,152.02	100.00	670,379.00	100.00
所有者权益	781,020.23	100.00	755,924.11	100.00	742,492.36	100.00
资产负债率	51.16		48.30		47.45	

1、资产结构分析

从资产构成来看,近三年末,发行人的资产总额分别为 1,412,871.36 万元、1,462,076.13 万元和 1,599,159.06 万元。其中,流动资产分别为 1,236,822.36 万元、1,269,704.12 万元和 1,384,601.12 万元,占总资产比例分别为 87.54%、86.84%和 86.58%;非流动资产分别为 176,049.00 万元、192,372.01 万元和 214,557.94 万元,占总资产的比例分别为 12.46%、13.16%和 13.42%。公司资产负债率分别为 47.45%、48.30%和 51.16%。公司资产规模持续增长,主要系业务范围持续扩大,投资建设的市政工程有所增加所致。

2、负债结构分析

从负债构成来看，近三年末，发行人的负债总额分别为 670,379.00 万元、706,152.02 万元和 818,138.82 万元。发行人负债总额 2019 年末较 2018 年末增加 35,773.02 万元，增幅 5.34%，主要系应交税费中应交土地税增加所致；2020 年末较 2019 年末增加 111,986.80 万元，增幅 15.86%，主要系长期借款大幅增加所致。发行人负债以非流动负债为主。近三年末，发行人流动负债分别为 83,424.91 万元、147,684.59 万元和 156,547.76 万元，占总负债的比重分别为 12.44%、20.91%和 19.13%；非流动负债分别为 586,954.09 万元、558,467.43 万元和 661,591.06 万元，非流动负债占总负债的比重分别为 87.56%、79.09%和 80.87%。

（二）资产负债情况分析

1、资产构成情况分析

发行人近三年末资产结构

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	129,724.45	8.11	115,374.96	7.89	149,016.55	10.55
应收账款	466,652.29	29.18	374,359.06	25.60	355,757.57	25.18
预付款项	163.20	0.01	194.20	0.01	132.90	0.01
其他应收款	74,701.53	4.67	106,298.53	7.27	43,004.85	3.04
存货	700,751.80	43.82	667,043.10	45.62	688,910.49	48.76
其他流动资产	12,607.84	0.79	6,434.28	0.44	-	-
流动资产合计	1,384,601.12	86.58	1,269,704.12	86.84	1,236,822.36	87.54
非流动资产：						
可供出售金融资产	100,280.91	6.27	93,007.79	6.36	88,233.33	6.24
长期股权投资	67,677.08	4.23	67,682.82	4.63	67,875.59	4.80
固定资产	22,623.96	1.41	6,278.11	0.43	991.02	0.07
在建工程	23,896.92	1.49	16,270.08	1.11	9,949.06	0.70
无形资产	2.65	0.00	-	-	-	-

递延所得税资产	76.43	0.00	133.21	0.01	-	-
其他非流动资产	-	-	9,000.00	0.62	9,000.00	0.64
非流动资产合计	214,557.94	13.42	192,372.01	13.16	176,049.00	12.46
资产总计	1,599,159.06	100.00	1,462,076.13	100.00	1,412,871.36	100.00

近三年末，发行人的总资产金额分别为 1,412,871.36 万元、1,462,076.13 万元和 1,599,159.06 万元。其中，流动资产分别为 1,236,822.36 万元、1,269,704.12 万元和 1,384,601.12 万元，占总资产比例分别为 87.54%、86.84%和 86.58%，流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款及存货构成；非流动资产分别为 176,049.00 万元、192,372.01 万元和 214,557.94 万元，占总资产的比例分别为 12.46%、13.16%和 13.42%，主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、生产性生物资产和无形资产等构成。总体来看，发行人流动资产占比较大。

（1）货币资金

近三年末，发行人货币资金分别为 149,016.55 万元、115,374.96 万元和 129,724.45 万元，占流动资产的比例分别为 12.05%、9.09%和 9.37%。2018 年，发行人货币资金总额较大，主要系公司通过发行企业债券和银行借款等方式进行融资使得货币资金有所增加所致。2019 年，公司不存在因抵押或冻结等对外使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的货币资金，发行人货币资金全部为银行存款。2020 年的货币资金增加主要系其他货币资金增加所致。具体构成情况如下表所示：

发行人近三年末货币资金情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	-	-	-
银行存款	129,673.73	115,374.96	149,016.55
其他货币资金	50.72	-	-
合计	129,724.45	115,374.96	149,016.55

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
----	---------	---------	---------

来源：审计报告

(2) 应收账款

近三年末，发行人应收账款分别为 355,757.57 万元、374,359.06 万元和 466,652.29 万元，占流动资产的比例分别为 28.76%、29.48%和 33.70%。2019 年公司应收账款较 2018 年增长 18,601.49 万元，增幅 5.23%。2020 年公司应收账款较 2019 年增长 92,293.23 万元，增幅 24.65%。2020 年末，发行人应收账款账面余额为 466,652.30 万元，计提坏账准备 0.01 万元，账面价值为 466,652.29 万元，为应收京山市人民政府和岭南房地产公司的工程代建款。基本情况如下表：

截至 2020 年末应收账款情况表

单位：万元、%

账龄	金额	比例
1 年以内	125,105.54	26.81
1 至 2 年	52,014.68	11.15
2 至 3 年	218,729.00	46.87
3 至 4 年	70,803.09	15.17
4 至 5 年	-	-
5 年以上	-	-
合计	466,652.30	100.00
减：坏账准备	0.01	-
应收账款净额	466,652.29	-

数据来源：审计报告

截至 2020 年末应收账款明细表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额的比例	计提的坏账准备期末余额
京山市人民政府	工程款	466,649.84	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	100.00	-
岭南房地产公司	广告款	2.46	1 年以内	-	0.01
合计	-	466,652.30	-	100.00	0.01

数据来源：审计报告

从应收账款的来源来看，截至 2020 年末，发行人应收账款均为经营性往来款项，不存在非经营性往来占款或者资金拆借情况。

按应收对象类别进行划分，截至 2020 年末，发行人应收账款主要为政府性应收款项。

从应收账款的账龄来看，发行人应收账款账龄以 1 年以内、1 至 2 年和 2 至 3 年为主，表明发行人应收账款回款情况较好。近三年，发行人应收账款回款金额分别为 0.00 万元、79,761.00 万元和 12,556.54 万元。应收账款以应收政府及相关部门工程款为主，预计未来回款具有保障，政府及相关部门暂未就回款安排作出说明，政府及相关部门主要根据政府财政资金安排进行回款，发行人将依据未来项目建设进度就回款计划做出妥善安排。

（3）其他应收款

近三年末，发行人其他应收款分别为 43,004.85 万元、106,298.53 万元和 74,701.53 万元，占流动资产的比例分别为 3.48%、8.37%和 5.40%。2019 年末发行人其他应收款较 2018 年末增加 63,293.68 万元，增幅 147.18%，主要系新增对京山河流域水生态修复综合治理项目建设指挥部的应收往来款所致。2020 年末发行人其他应收款较 2019 年末减少 31,597.00，减幅 29.72%。截至 2020 年末，发行人其他应收款（不含应收利息和应收股利）账面余额为 74,740.56 万元，计提坏账准备 305.70 万元，账面价值为 74,434.86 万元，主要是与政府及相关部门的往来款。2020 年末发行人其他应收款（不含应收利息和应收股利）基本情况如下表：

截至 2020 年末其他应收款前五单位名称、金额及账龄情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	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
京山河流域水生态修复综合治理项目建设指挥部	往来款	23,466.76	1-2 年	31.4	117.33

京山诚信融资担保有限公司	往来款	14,000.00	2-3 年	18.73	70.00
京山市财政局	往来款	10,000.00	1 年以内	13.38	-
宋河镇人民政府	往来款	5,560.00	1-2 年; 3-4 年	7.44	27.80
京山市城市建设投资开发有限公司	借款	3,600.00	4-5 年	4.82	-
合计	-	56,626.76	-	75.76	215.13

数据来源：审计报告

截至 2020 年末其他应收款账龄分类情况表

单位：万元、%

账龄	金额	比例
1 年以内	10,713.83	15.15
1 至 2 年	23,806.79	33.65
2 至 3 年	16,889.25	23.87
3 至 4 年	9,500.00	13.43
4 至 5 年	7,033.52	9.94
5 年以上	2,797.18	3.95
合计	74,740.56	100.00
减：坏账准备	305.70	-
其他应收款净额	74,434.86	-

数据来源：公司提供

截至 2020 年末，发行人其他应收款账龄以 1 年以内、1 至 2 年和 2 至 3 年为主，占其他应收款总额的七成以上，账龄 4 年以上的其他应收款占比仅为 13.89%，表明发行人其他应收款回款情况较好。近三年，发行人其他应收款回款金额分别为 62,093.22 万元、97,398.08 万元和 31,824.12 万元。报告期内发行人其他应收款回款情况良好，政府及相关部门暂未就未来回款安排作出明确说明，政府及相关部门主要根据政府财政资金安排进行回款，发行人将持续沟通相关欠款单位就回款计划做出妥善安排。

截至 2020 年末，公司的其他应收款全部为非经营性其他应收款，主要由相关拆借方向发行人借入周转资金形成，大部分为政府部门、当地国有企业和项目相关方。

公司非经营性往来占款和资金拆借的决策权限和决策程序如下：各单位向公司计划财务审计部提出用款需求，由计划财务审计部向公司财务负责人提交申请，经财务负责人审核后报经董事会审议，经董事会批准同意后办理拨款手续。公司非经营性往来占款和资金拆借的定价机制如下：资金拆借利率实行一年一定或一笔一定，并随人民银行利率调整的有关规定进行调整，具体利率结算和收取方式由双方协商确定（关联方往来或资金拆借参照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行）。公司严格控制对外拆借资金的规模，严格控制单位个人借用公款，严禁外单位及个人在本单位借款，特殊情况报公司批准后方可办理。

本期债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照《公司章程》等相关内部文件的规定进行内部决策和审批，并收取资金占用费。如资金往来事项涉及信息披露，发行人将按照相关约定及时履行信息披露义务。

由上可见，发行人应收款项包括应收账款及其他应收款。从政府类应收款角度看，发行人政府类应收款集中于应收账款及其他应收款中。截至 2019 年及 2020 年末，发行人应收账款中政府性应收款项余额分别为 374,359.06 万元、466,649.84 万元，其他应收款中政府性应收款项余额分别为 41,437.77 万元、40,404.89 万元，即发行人政府类应收款合计分别为 415,796.83 万元、507,054.73 万元，占同期净资产的比例平均为 59.97%，政府类应收款项占净资产比例平均未超过净资产的 60.00%。

（4）存货

近三年末，发行人存货分别为 688,910.49 万元、667,043.10 万元和 700,751.80 万元，占流动资产的比例分别为 55.70%、52.54%和 50.61%。近三年，发行人存货基本保持稳定。截至 2020 年末，发行人存货主要由土地、开发产品、开发成本构成。其中，土地是指已决定将之发展为

已完工开发产品的土地；开发成本是指以出售或移交为目的但尚未建成的项目；开发产品是指已建成、待出售或移交的项目。

截至 2020 年末，发行人存货中土地账面价值为 461,432.84 万元，具体明细如下：

截至 2020 年末发行人土地明细表

序号	权证编号	所有权人	土地 类型	土地用途	面积 (m ²)	坐落地	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	土地出让金 (亿元)
1	京国用(2011)第 199 号	京山京诚投资开 发有限公司	出让	城镇住宅用 地、批发零售 用地	95,830.00	京山县新市镇温泉路 28 号	15,284.89	1,595.00	否	-
2	京国用(2013)第 1422 号	京山京诚投资开 发有限公司	出让	商业用地、城 镇住宅用地	71,882.01	京山经济开发区轻机 大道	10,717.61	1,491.00	否	-
3	京国用(2014)第 3418 号	京山京诚投资开 发有限公司	出让	城镇住宅用地	13,324.05	京山县新市镇洪泉村 (农机大市场)	1,090.88	818.73	否	0.10
4	京国用(2014)第 3417 号	京山京诚投资开 发有限公司	出让	城镇住宅用 地、批发零售 用地	2,913.84	京山县新市镇洪泉村 一组(农机小市场)	426.20	1,462.67	否	0.04
5	京国用(2014)第 0478 号	京山京诚投资开 发有限公司	出让	城镇住宅用 地、批发零售 用地	30,197.88	京山县杨集镇三口堰 村五组(杨集农产品 市场土地)	833.69	276.08	是	0.07
6	京国用(2014)第 0477 号	京山京诚投资开 发有限公司	出让	城镇住宅用 地、批发零售 用地	27,617.73	京山县温泉新区(温 泉老年公寓土地)	2,426.26	878.52	否	0.22
7	京国用(2015)第 1592 号	京山京诚投资开 发有限公司	出让	城镇住宅用 地、批发零售 用地	40,982.11	京山县新市镇新市大 道(文峰公园)	17,184.91	4,193.27	否	-
8	京国用(2015)第 1593 号	京山京诚投资开 发有限公司	出让	城镇住宅用 地、批发零售 用地	38,959.12	京山县新市镇新市大 道(文峰公园)	16,350.43	4,196.82	否	-
9	京国用(2015)第 1600 号	京山京诚投资开 发有限公司	出让	城镇住宅用 地、批发零售 用地	80,825.55	京山县新市镇新市大 道(文峰公园)	33,906.32	4,195.00	是	-
10	京国用(2014)第 0501 号	京山京诚投资开 发有限公司	划拨	住宅用地	41,741.46	京山县新市镇赵畈村	2,012.77	482.20	否	-

11	京国用（2014）第 0502 号	京山京诚投资开发有限公司	划拨	住宅用地	34,148.44	京山县新市镇赵畈村	1,625.33	475.96	否	-
12	京国用（2014）第 0503 号	京山京诚投资开发有限公司	划拨	住宅用地	33,475.45	京山县新市镇密山村	1,621.15	484.28	否	-
13	京国用（2014）第 0504 号	京山京诚投资开发有限公司	划拨	住宅用地	25,697.91	京山县新市镇密山村	1,244.50	484.28	否	-
14	京国用（2014）第 0534 号	京山京诚投资开发有限公司	划拨	城镇住宅用地	68,294.90	京山县新市镇洪泉村	2,618.43	383.40	否	-
15	京国用（2015）第 0074 号	京山京诚投资开发有限公司	划拨	城镇住宅用地	89,431.24	京山县新市镇汪林岗	2,312.69	258.60	否	-
16	京国用（2015）第 3847 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	26,342.72	京山县景观大道（景观大道土地 1）	1,352.00	513.23	否	0.13
17	京国用（2015）第 3846 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	10,065.05	京山县景观大道（景观大道土地 2）	516.88	513.54	否	0.05
18	京国用（2015）第 3443 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	30,895.72	京山县新市镇赵家畈村	3,576.56	1,157.62	否	0.34
19	京国用（2015）第 3445 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	23,420.39	京山县新市镇绀弩大道（绀弩大道以南土地）	2,886.00	1,232.26	否	0.28
20	京国用（2016）第 0133 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	16,179.69	钱场镇钱场集镇	616.72	381.17	是	0.06
21	京国用（2016）第 0131 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	7,408.78	钱场镇钱场集镇	504.40	680.81	是	0.05

22	京国用（2016）第 0126 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	20,566.03	钱场镇钱场集镇	1,116.96	543.11	是	0.11
23	京国用（2016）第 0127 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	9,451.66	钱场镇钱场集镇	512.72	542.47	是	0.05
24	京国用（2016）第 0129 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	48,630.39	钱场镇钱场集镇	2,610.40	536.78	是	0.25
25	京国用（2016）第 0130 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	26,062.25	钱场镇钱场集镇	1,393.60	534.72	是	0.13
26	京国用（2016）第 0132 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	21,051.59	钱场镇钱场集镇	627.12	297.90	是	0.06
27	京国用（2016）第 0128 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	23,521.52	钱场镇钱场集镇	895.44	380.69	是	0.09
28	京国用（2016）第 0107 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	4,107.19	京山县曹武镇镇中路	268.92	654.75	是	0.02
29	京国用（2016）第 0108 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	27,252.14	京山县曹武镇镇中路	1,431.00	525.10	是	0.13
30	京国用（2016）第 0109 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	14,780.04	京山县曹武镇镇中路	790.56	534.88	是	0.07
31	京国用（2016）第 0110 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	6,331.03	京山县曹武镇镇中路	233.28	368.47	是	0.02

32	京国用（2016）第 0122 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	4,374.58	京山县孙桥集镇	232.35	531.14	是	0.02
33	京国用（2016）第 0115 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	24,833.79	京山县孙桥集镇	1,584.84	638.18	是	0.14
34	京国用（2016）第 0118 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	41,685.62	京山县孙桥集镇	2,488.78	597.04	是	0.22
35	京国用（2016）第 0120 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	16,516.22	京山县孙桥集镇	881.73	533.86	是	0.08
36	京国用（2016）第 0114 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	10,810.10	京山县孙桥集镇	573.60	530.61	是	0.05
37	京国用（2016）第 0124 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	15,731.54	京山县孙桥集镇	881.06	560.06	是	0.08
38	京国用（2016）第 0119 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	8,074.45	京山县孙桥镇五泉庙村	258.82	320.54	是	0.02
39	京国用（2016）第 0121 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	10,636.39	京山县永兴镇镇中路	416.03	391.14	是	0.04
40	京国用（2016）第 0116 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	10,949.73	京山县永兴镇镇中路	764.32	698.03	是	0.07
41	京国用（2016）第 0117 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	12,119.97	京山县永兴镇永兴村	666.10	549.59	是	0.06

42	京国用（2016）第 0123 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	7,815.95	京山县永兴镇永兴村	305.12	390.38	是	0.03
43	京国用（2016）第 0060 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	158,813.95	京山县惠亭水库	6,761.26	425.73	是	0.53
44	京国用（2016）第 2497 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	63,613.61	京山县新市镇城中路（烈士公园）	14,368.73	2,258.75	是	1.36
45	京国用（2016）第 2498 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	53,525.09	京山县新市镇新市大道（人民广场）	12,155.66	2,271.02	否	1.15
46	京国用（2016）第 0102 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	23,194.49	京山县新市镇鄢河村	1,282.86	553.09	是	0.11
47	京国用（2016）第 0098 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	37,715.32	京山县罗店镇高中巷	1,520.80	403.23	是	0.13
48	京国用（2016）第 0099 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	15,467.66	京山县罗店镇金龙街	1,245.34	805.12	是	0.11
49	京国用（2016）第 0097 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	8,823.08	京山县罗店镇清风路	714.88	810.24	是	0.07
50	京国用（2016）第 0096 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	34,082.81	京山县罗店镇秦家寨村	1,393.69	408.91	是	0.12
51	京国用（2016）第 0103 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	70,000.00	京山县罗店镇	2,856.20	408.03	是	0.25

52	京国用（2016）第 0125 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	5,462.00	京山县虎爪山林场	75.88	138.92	否	0.01
53	鄂（2017）京山县不动产权第 0002306	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地、城镇住宅用地/办公	12,376.95	京山县雁门口镇雁鸣路	771.33	623.20	否	0.07
54	鄂（2017）京山县不动产权第 0002294	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地、城镇住宅用地/办公	9,147.67	雁门口镇兴雁街	604.04	660.32	否	0.06
55	鄂（2017）京山县不动产权第 0002245	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务、商业服务	9,854.19	京山县杨集镇杨集街（房屋 1 栋）	451.85	458.54	否	0.04
56	鄂（2017）京山县不动产权第 0002202	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务、商业服务	32,300.12	京山县杨集镇杨集街	1,257.05	389.18	否	0.11
57	鄂（2016）京山县不动产权第 0000474	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	66,666.67	京山县新市镇文峰村	6,473.33	971.00	是	0.60
58	鄂（2017）京山县不动产权第 0002165 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务、商业服务	48,597.39	京山县南环路南侧（房屋 1-11 栋）	4,160.00	856.01	否	0.40
59	鄂（2017）京山县不动产权第 0000426 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地	17,872.41	京山县南环路北侧	1,539.20	861.22	否	0.15
60	鄂（2017）京山县不动产权第 0000425 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地	10,485.62	京山县南环路北侧	894.40	852.98	否	0.09
61	鄂（2017）京山县不动产权第 0002299 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务、商业服务	21,448.68	石龙集镇（房屋 1-2 栋）	1,175.07	547.85	是	0.11

62	鄂(2017)京山县不动产权第 0002302	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务	8,795.81	石龙集镇石龙粮站	480.79	546.61	是	0.05
63	鄂(2017)京山县不动产权第 0002300	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地、城镇住宅用地/住宅、商业服务	12,614.73	石龙镇义和村	400.00	317.09	是	0.04
64	鄂(2017)京山县不动产权第 0002203	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务、商业服务	7,934.35	京山县绿林镇集镇	427.92	539.32	是	0.04
65	鄂(2017)京山县不动产权第 0002244	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务、商业服务	22,151.76	京山县绿林镇绿林街(房屋 1-9 栋)	977.53	441.29	否	0.09
66	鄂(2017)京山县不动产权第 0001660 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地	42,612.74	京山县经济开发区	3,477.15	815.99	是	0.32
67	鄂(2017)京山县不动产权第 0001661 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地	40,000.14	京山县经济开发区	3,260.00	815.00	否	0.30
68	鄂(2017)京山县不动产权第 0001659 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地	26,664.74	京山县经济开发区	2,183.73	818.96	是	0.20
69	鄂(2017)京山县不动产权第 0001662 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地	69,711.56	永兴镇群光村	3,952.00	566.91	是	0.38
70	鄂(2017)京山县不动产权第 0001658 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地	47,216.74	京山县经济开发区	3,909.27	827.94	是	0.36
71	鄂(2017)京山县不动产权第 0001672 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	534,178.97	永兴镇群光村	9,152.00 208.00	171.33 125.44	否	0.88
72	鄂(2017)京山县不动产权第 0001664 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	16,582.00	永兴镇汪林岗村			否	0.02

73	鄂(2017)京山县不动产权第 0001657 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	328,895.81	永兴镇汪林岗村	3,775.20	114.78	否	0.36
74	鄂(2017)京山县不动产权第 0001663 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	183,212.73	永兴镇群光村	1,934.40	105.58	否	0.19
75	鄂(2017)京山县不动产权第 0001540 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	5,552.86	新市镇绿林路	643.44	1,158.75	否	0.06
76	鄂(2017)京山县不动产权第 0001541 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	14,830.14	新市镇洪泉村	1,923.92	1,297.30	是	0.18
77	鄂(2017)京山县不动产权第 0002161 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务、商业服务	24,148.41	新市镇沿河南路以南(房屋 1-7 栋)	2,268.51	939.41	否	0.21
78	鄂(2017)京山县不动产权第 0002163 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务、商业服务	5,282.53	京山县新市镇赵畈村(房屋 1-2 栋)	642.48	1,216.24	否	0.06
79	鄂(2017)京山县不动产权第 0001674 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地	15,093.95	永兴镇汪林岗村	1,196.83	792.92	否	0.11
80	鄂(2017)京山县不动产权第 0002246 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务、商业服务	40,070.11	京山县经济开发区胜利村一组(房屋 1-8 栋)	5,340.25	1,332.73	否	0.50
81	鄂(2017)京山县不动产权第 0002303 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	41,963.74	新市镇温泉新区赵畈村	9,090.88	2,166.37	是	0.86
82	鄂(2017)京山县不动产权第 0002688 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务	2,078.66	新市镇城中路	1,151.28	5,538.55	否	0.11
83	鄂(2017)京山县不动产权第 0002784 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	1,057.25	京山县永兴镇屈场村	11.87	112.24	否	0.00

84	京国用（2016）第 0090 号	京山京诚投资开发有限公司	划拨	城镇住宅用地	28,128.01	京山县温泉新区文峰村	1,706.80	606.80	否	-
85	京国用（2016）第 0091 号	京山京诚投资开发有限公司	划拨	城镇住宅用地	138,067.09	京山县温泉新区文峰村	8,377.90	606.80	否	-
86	鄂（2017）京山县不动产权第 0006294 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	其他商服用地/办公	10,851.63	京山经济开发区三王路 6 号	1,312.30	1,209.31	否	-
87	鄂（2017）京山县不动产权第 0004827 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	14,454.74	京山县白骨洞村	1,599.07	1,106.26	否	0.15
88	鄂（2017）京山县不动产权第 0004778 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	住宿餐饮用地	35,370.50	京山县温泉景观大道西侧	611.18	172.79	否	0.06
89	鄂（2017）京山县不动产权第 0011181 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	25,546.64	京山县园艺场（恒达米业）	3,731.24	1,460.56	否	0.37
90	鄂（2017）京山县不动产权第 0008637 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	41,935.69	京山县温泉新区文峰村	6,841.65	1,631.46	否	0.64
91	鄂（2017）京山县不动产权第 0008639 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	60,315.55	京山县温泉新区文峰村	9,949.58	1,649.59	否	0.93
92	鄂（2017）京山县不动产权第 0008638 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	51,987.75	京山县温泉新区文峰村	8,481.48	1,631.44	否	0.80
93	鄂（2017）京山县不动产权第 0008640 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	60,464.59	京山县温泉新区文峰村	9,970.95	1,649.06	否	0.94
94	鄂（2017）京山县不动产权第 0011466 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	36,652.23	新市镇经济开发区轻机大道东南	4,082.04	1,113.72	否	0.38
95	鄂（2017）京山县不动产权第 0011465 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	45,629.02	新市镇经济开发区轻机大道东南	5,049.88	1,106.72	否	0.47
96	鄂（2017）京山县不动产权第 0011457 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	37,296.75	京山县经济开发区屈场村	3,772.12	1,011.38	否	0.35
97	鄂（2017）京山县不动产权第 0011456 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	63,640.31	京山县经济开发区屈场村	6,465.46	1,015.94	否	0.60
98	鄂（2017）京山县不动产权第 0011470 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	批发零售用地	41,028.17	石龙镇义和村	2,535.59	618.01	否	0.23

99	鄂(2017)京山县不动产权第 0011458 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	5,043.41	永兴镇永兴集镇	235.04	466.03	否	0.02
100	鄂(2017)京山县不动产权第 0011460 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	5,208.38	永兴镇永兴集镇	246.04	472.40	否	0.02
101	鄂(2017)京山县不动产权第 0011459 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	6,286.14	永兴镇永兴集镇	295.14	469.51	否	0.03
102	鄂(2017)京山县不动产权第 0011461 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	118,221.55	永兴镇汪林岗村	1,643.17	138.99	否	0.11
103	鄂(2017)京山县不动产权第 0011463 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	44,764.57	永兴镇汪林岗村	622.43	139.05	否	0.04
104	鄂(2017)京山县不动产权第 0011464 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	40,663.96	永兴镇汪林岗村	565.82	139.14	否	0.04
105	鄂(2017)京山县不动产权第 0011462 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	14,522.39	永兴镇汪林岗村	202.45	139.40	否	0.01
106	鄂(2018)京山县不动产权第 0001361 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	214,887.19	京山县经济开发区京源村	2,063.00	96.00	否	0.21
107	鄂(2018)京山县不动产权第 0001365 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	255,746.50	京山县经济开发区	2,456.00	96.03	否	0.25
108	鄂(2018)京山县不动产权第 0002532 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	25,360.62	京山县任畈村	3,120.00	1,230.25	否	0.30
109	鄂(2018)京山县不动产权第 0001572 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	62,367.95	京山县任畈村	7,592.00	1,217.29	否	0.73
110	鄂(2018)京山县不动产权第 0002531 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	37,898.39	京山县任畈村	4,680.00	1,234.88	否	0.45
111	鄂(2018)京山县不动产权第 0002708 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	19,739.95	京山县新市镇种蓄场	2,460.16	1,246.28	否	0.23
112	鄂(2018)京山县不动产权第 0006403	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务	23,578.13	京宋公路长荆铁路桥东, 宜慧工业园以西	2,600.00	1,102.72	否	0.26

113	鄂(2018)京山县不动产第0006402/0006401	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	45,454.64	京山经济开发区新阳二路东侧	12,100.00	2,661.99	否	1.21
114	鄂(2018)京山县不动产第0006405	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	31,210.04	京山县经济开发区	3,600.00	1,153.47	否	0.36
115	鄂(2018)京山县不动产第0006404/0006413	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	40,888.45	京山县经济开发区	6,700.00	1,638.60	否	0.67
116	鄂(2018)京山县不动产第0006411号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	25,554.68	京山经济开发区三王路6号	150.00	58.70	否	0.02
117	鄂(2018)京山县不动产第0011299号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	9,251.79	新市镇东关村	2,184.00	2,360.62	否	0.21
118	鄂(2019)京山市不动产第0000639号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	33,504.55	永兴镇老柳河村	1,885.27	562.69	否	0.17
119	鄂(2019)京山市不动产第0000725号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	33,333.05	石龙镇梭墩村	449.47	134.84	否	0.03
120	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	华润公司土地	970.00	-	否	0.10
121	鄂(2018)京山县不动产第009315号	京山京诚投资开发有限公司	出让	住宿餐饮用地/住宅	16,524.04	湖北京山天福置业土地	2,935.52	1,776.51	否	0.29
122	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	房产局门面土地	620.20	-	否	0.06
123	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	京山县轻机大道以南土地	3,400.00	-	否	0.34
124	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	赵家畈村土地	14,610.00	-	否	1.46
125	鄂(2019)京山市不动产权第0006546号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	63,234.00	京山市永兴镇京源村	6,616.89	1,046.41	否	0.62
126	鄂(2019)京山市不动产权第0006543号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	23,333.00	京山市永兴镇京源村	2,426.35	1,039.88	否	0.23
127	鄂(2019)京山市不动产权第0006545号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	47,000.00	京山市永兴镇京源村	4,913.20	1,045.36	否	0.46

128	鄂(2019)京山市不动产权第 0006544 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	65,404.00	京山市永兴镇京源村	6,841.28	1,046.00	否	0.64
129	鄂(2019)京山市不动产权第 0003863	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	36,064.00	永兴镇汪林岗村	490.23	135.93	否	0.04
130	鄂(2020)京山市不动产权第 0001450	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地/其他	89,276.00	京山经济开发区工业园区 9 幢	1,187.47	133.01	否	0.09
131	鄂(2019)京山市不动产权第 0006220	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	10,185.00	京山市温泉新区任畈村	1,405.80	1,380.26	否	0.13
132	鄂(2019)京山市不动产权第 0007805	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	69,998.00	京山经济开发区新阳大道以南	11,949.69	1,707.15	否	1.13
133	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	瞎子街门面	483.52	-	否	0.05
134	鄂(2019)京山市不动产权第 0007395	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	9,472.84	京山市温泉新区任畈村	1,248.06	1,317.51	否	0.12
135	鄂(2020)京山县不动产权第 0001247 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	68,985.93	孙桥镇沙岭村	3,647.24	528.69	是	0.33
136	鄂(2020)京山县不动产权第 0005743 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	城镇住宅用地	32,950.50	温泉路遵道医养旁	6,646.51	2,017.12	否	0.63
137	鄂(2020)京山县不动产权第 0004848 号	京山京诚投资开发有限公司	出让	工业用地	28,223.32	京山经济开发区汽车零部件产业园内	368.30	130.49	否	0.03
138	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	八里途村土地	900.00	-	否	0.09
139	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	人民大道与申公路交界处土地	300.00	-	否	0.03
140	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	京山国际旅游度假区土地	488.00	-	否	0.05
141	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	景观大道岭尚山河旁土地	240.00	-	否	0.02
142	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	开发区百立恒以东土地	640.00	-	否	0.06

143	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	雁门口镇严李村土地	60.00	-	否	0.01
144	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	湖北光松机械公司以西	140.00	-	否	0.01
145	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	李和顺机械西	320.00	-	否	0.03
146	权证尚未办理完毕	京山京诚投资开发有限公司	出让	-	-	轻机大道与楚望大道交界处土地	140.00	-	否	0.01
147	鄂(2018)京山县不动产权第0002709号	京山京诚产业化投资有限公司	划拨	工业用地	204,656.56	-	1,970.00	96.26	否	-
148	鄂(2018)京山县不动产权第0002711号	京山京诚产业化投资有限公司	划拨	工业用地	44,520.47	-	428.00	96.14	否	-
149	采砂权	京山京诚产业化投资有限公司	出让	-	-	-	559.00	-	否	0.06
	合计	-	-	-	5,874,206.35	-	461,432.84	-	-	32.28

数据来源：公司提供

2018-2020 年末，发行人开发成本分别为 181,493.39 万元、201,259.62 万元和 228,445.46 万元，主要为基础设施建设项目。

2020 年末存货中开发成本明细表

单位：万元、年

序号	项目名称	项目类型	项目性质	协议签订日期	建设期限	账面价值
1	智能产业园	基础设施建设	自建	-	3	80,285.34
2	华中汽车产业园	基础设施建设	自建	-	3	49,186.45
3	京山县 2015 年两村两片区棚户区改造	棚改	自建	-	3	45,295.36
4	京诚雅苑	商品住宅	自建	-	3	889.88
5	京诚美嘉	商品住宅	自建	-	4	8,662.21
6	湖北艾克电缆公司办公楼建设	基础设施建设	自建	-	1	227.00
7	中国南方农机装备产业园	基础设施建设	代建	2017-01-04	3	22.34
8	景观大道	道路设施	代建	2019-01-04	2	9.60
9	京山市新市镇京杨路土地	道路设施	代建	2019-01-04	2	482.65
10	汤堰孔湾棚改项目工程	棚改	代建	2019-01-04	2	43,218.33
11	京源棚改配套工程-银河建设	棚改	代建	2019-01-04	1	166.00
12	京源村棚改项目	棚改	代建	2019-01-04	2	0.30
-	合计	-	-	-	-	228,445.46

数据来源：公司提供

2020 年末存货中开发产品明细表

单位：万元、平方米

序号	资产名称	权证编号	所有权人	土地类型	面积	坐落地	账面价值
1	新市镇城中路文峰公园连体 1 幢	京山县房权证新市镇字第 00087580 号	京山京诚投资开发有限公司	商业服务	1,913.72	新市镇城中路文峰公园	416.28
2	新市镇城中路文峰公园单体 1 幢	京山县房权证新市镇字第 00087581 号	京山京诚投资开发有限公司	商业服务	441.18	新市镇城中路文峰公园	94.98
3	新市镇城中路文峰公园单体 2 幢	京山县房权证新市镇字第 00087582 号	京山京诚投资开发有限公司	商业服务	479.65	新市镇城中路文峰公园	103.26
4	新市镇城中路文峰公园单体 3 幢	京山县房权证新市镇字第 00087583 号	京山京诚投资开发有限公司	商业服务	333.00	新市镇城中路文峰公园	71.69
5	新市镇城中路文峰公园单体 4 幢	京山县房权证新市镇字第 00087584 号	京山京诚投资开发有限公司	商业服务	529.80	新市镇城中路文峰公园	114.06

6	新市镇城中路文峰公园单体 5 幢	京山县房权证新市镇字第 00087585 号	京山京诚投资开发有限公司	商业服务	3,353.76	新市镇城中路文峰公园	816.17
7	东门路原王子沙龙楼	京山县房权证新市镇字第 00090652 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	262.91	东门路多套	394.37
8	东门路东房屋	京山县房权证新市镇字第 00090653 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	969.67	东门路一层多套	1,454.51
9	西街早点旁房屋	京山县房权证新市镇字第 00090654 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	280.56	西街多套	210.42
10	公园对面房屋	京山县房权证新市镇字第 00090655 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	210.97	城中路公园对面一层多套	232.07
11	房管局对面转角楼房屋	京山县房权证新市镇字第 00090656 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	185.99	城中路 87 号一层多套	204.59
12	房管局办公楼	京山县房权证新市镇字第 00090657 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	420.81	城中路 90 号一层多套	462.89
13	东门路西房屋	京山县房权证新市镇字第 00090658 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	820.83	东门路西一层多套	1,231.25
14	京源大道（华联旁）房屋	京山县房权证新市镇字第 00090659 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	821.94	京源大道（华联旁）一层多套	1,232.91
15	一建楼房屋	京山县房权证新市镇字第 00090660 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	220.15	京源大道（一建楼）一层多套	330.23
16	绀弩中学对面房屋	京山县房权证新市镇字第 00090661 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	245.07	城中路绀弩中学对门一层多套	269.58
17	棉织厂对面房屋	京山县房权证新市镇字第 00090662 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	322.97	绿林路棉织厂对面一层多套	242.23
18	吉司利房屋	京山县房权证新市镇字第 00090663 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	428.16	钟鼓楼路吉司利一层多套	642.24
19	银河湾美食城	京山县房权证新市镇字第 00090664 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	1,692.00	城中路银河湾一层多套	1,861.20
20	钟鼓楼路房屋	京山县房权证新市镇字第 00090665 号	京山京诚投资开发有限公司	商业	325.72	钟鼓楼路一层多套	488.58
-	-	合计	-	-	14,258.86	-	10,873.51

数据来源：公司提供

（5）可供出售金融资产

近三年末，可供出售金融资产分别为 88,233.33 万元、93,007.79 万元和 100,280.91 万元，占非流动资产比重分别为 50.12%、48.35%和 46.74%。2020 年末，公司可供出售金融资产账面价值为 100,280.91 万元，较 2019 年末增加 7,273.12 万元，增幅 7.82%。公司可供出售金融资产主要为对被投资单位不存在控制、共同控制和重大影响且在活跃市场没有报价的股权投资，具体情况如下表所示：

发行人可供出售金融资产情况表

单位：万元

项目	账面余额		
	2020 年末	2019 年末	2018 年末
可供出售债务工具	5,000.00	5,000.00	-
可供出售权益工具	95,280.91	88,007.79	88,233.33
其中：按公允价值计量	8,747.98	5,474.87	6,461.87
按成本计量	86,532.92	82,532.92	81,771.46
合计	100,280.91	93,007.79	88,233.33

数据来源：审计报告

发行人按成本计量的可供出售金融资产明细

单位：万元、%

被投资单位名称	账面余额			在被投资单位持股比例
	2020 年末	2019 年末	2018 年末	
京山诚信融资担保有限公司	12,000.00	12,000.00	12,000.00	59.41
京山市城市建设投资开发有限公司	54,003.86	50,003.86	50,003.86	100.00
京山公共汽车有限公司	8,367.60	8,367.60	8,367.60	100.00
湖北省京山天菇食品有限公司	6,000.00	6,000.00	6,000.00	28.57
湖北省京山农村商业银行股份有限公司	5,400.00	5,400.00	5,400.00	9.45
京山博世科城东水务有限公司	371.00	371.00	-	16.43
京山博世科全城水务有限公司	290.46	290.46	-	10.00
京山市鑫兴生态修复有限公司	100.00	100.00	-	5.00
合计	86,532.92	82,532.92	81,771.46	-

数据来源：审计报告

（6）长期股权投资

近三年末，长期股权投资分别为 67,875.59 万元、67,682.82 万元和 67,677.08 万元，占非流动资产比重分别为 38.55%、35.18%和 31.54%，主要由公司对京山京诚工业建设有限公司的投资构成。2019 年末，公司长期股权投资账面价值为 67,682.82 万元，较 2018 年末减少 192.77 万元，降幅 0.28%，均主要系发行人对京山京诚工业建设有限公司在权益法下确认的投资收益下降所致。2020 年末，公司长期股权投资账面价值为 67,677.08 万元，较 2019 年末减少 5.74 万元，降幅 0.01%。

(7) 固定资产

近三年末，发行人固定资产分别为 991.02 万元、6,278.11 万元和 22,623.96 万元，占非流动资产比重分别为 0.56%、3.26%和 10.54%。截至 2019 年末，公司固定资产账面原值为 6,980.31 万元，累计折旧 702.20 万元，账面价值 6,278.11 万元，主要为公司拥有的房屋及建筑物、运输工具、机器设备、办公设备及其他。2019 年末发行人固定资产较 2018 年增加 5,287.09 万元，增幅 533.50%，主要系华中汽车产业园项目部分房屋建筑物完工转入所致。2020 年末发行人固定资产较 2019 年增加 16,345.85 万元，增幅 260.36%，主要系文化体育中心项目部分房屋建筑物完工转入所致。

(8) 在建工程

近三年末，发行人在建工程账面价值分别为 9,949.06 万元、16,270.08 万元和 23,896.92 万元，占非流动资产比重分别为 5.65%、8.46%和 11.14%，主要由文化体育中心项目和惠亭灌区京山河流域工程构成。2019 年末发行人在建工程账面价值较 2018 年末增加 6,321.02 万元，增幅 63.53%。2020 年末发行人在建工程账面价值较 2019 年末增加 7,626.84 万元，增幅 46.88%。发行人近两年在建工程账面价值的持续增加主要系对文化体育中心项目和惠亭灌区京山河流域工程两个

项目投资增加所致。

（9）无形资产

近三年末，发行人无形资产账面价值分别 0.00 万元、0.00 万元和 2.65 万元，占非流动资产比例分别为 0.00%、0.00%和 0.00%。2020 年末发行人无形资产较 2019 年末增长 2.65 万元，增幅 100.00%，主要系新纳入合并范围子公司软件所致。

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于京山市京诚投资开发有限公司公开发行企业债券企业资产、收入结构及偿债资金来源的专项意见》，截至 2020 年末，发行人计入合并报表的各项资产符合发改办财金〔2010〕2881 号文件的要求，不存在将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产作为资本注入发行人的情况。

（10）资产有效性说明

截至 2020 年末，发行人总资产中含有部分未办证土地使用权，现就相关资产有效性说明如下：

截至 2020 年末，发行人未办证土地使用权 14 宗，账面价值合计 2.33 亿元，具体明细如下：

单位：亿元

序号	坐落地	土地类型	账面价值	土地出让金
1	华润公司土地	出让	0.10	0.10
2	房产局门面土地	出让	0.06	0.06
3	京山县轻机大道以南土地	出让	0.34	0.34
4	赵家畈村土地	出让	1.46	1.46
5	瞎子街门面	出让	0.05	0.05
6	八里途村土地	出让	0.09	0.09
7	人民大道与申公路交界处土地	出让	0.03	0.03
8	京山国际旅游度假村土地	出让	0.05	0.05
9	景观大道岭岗山河旁土地	出让	0.02	0.02

10	开发区百立恒以东土地	出让	0.06	0.06
11	雁门口镇严李村土地	出让	0.01	0.01
12	湖北光松机械公司以西	出让	0.01	0.01
13	李和顺机械西	出让	0.03	0.03
14	轻机大道与楚望大道交界处土地	出让	0.01	0.01
-	合计	-	2.33	2.33

2、负债构成情况分析

发行人近三年末负债结构表

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	163.88	0.02	-	-	-	-
预收款项	8,845.12	1.08	5,601.36	0.79	-	-
应付职工薪酬	4.48	0.00	9.04	0.00	0.04	0.00
应交税费	48,009.19	5.87	38,882.55	5.51	27,910.76	4.16
其他应付款	43,305.10	5.29	52,731.64	7.47	51,684.11	7.71
一年内到期的非流动负债	56,220.00	6.87	50,460.00	7.15	3,830.00	0.57
流动负债合计	156,547.76	19.13	147,684.59	20.91	83,424.91	12.44
非流动负债：						
长期借款	496,620.00	60.70	361,950.00	51.26	364,520.00	54.38
应付债券	101,624.98	12.42	133,171.35	18.86	159,088.01	23.73
长期应付款	63,346.08	7.74	63,346.08	8.97	63,346.08	9.45
非流动负债合计	661,591.06	80.87	558,467.43	79.09	586,954.09	87.56
负债合计	818,138.82	100.00	706,152.02	100.00	670,379.00	100.00

数据来源：审计报告

近三年末，发行人的负债总额分别为 670,379.00 万元、706,152.02 万元和 818,138.82 万元。发行人负债总额 2019 年末较 2018 年末增加 35,773.02 万元，增幅 5.34%，主要系应交税费中应交土地税增加所致；2020 年末较 2019 年末增加 111,986.80 万元，增幅 15.86%，主要系长期借款大幅增加所致。发行人负债以非流动负债为主。近三年末，发

行人流动负债分别为 83,424.91 万元、147,684.59 万元和 156,547.76 万元，占总负债的比重分别为 12.44%、20.91%和 19.13%；非流动负债分别为 586,954.09 万元、558,467.43 万元和 661,591.06 万元，非流动负债占总负债的比重分别为 87.56%、79.09%和 80.87%。

（1）应付账款

近三年末，发行人应付账款金额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 163.88 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%和 0.10%。发行人应付账款 2020 年末较 2019 年末新增 163.88 万元，主要为新纳入合并范围公司产业化投资期末应付账款。

（2）预收款项

近三年末，发行人预收款项金额分别为 0.00 万元、5,601.36 万元和 8,845.12 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、3.79%和 5.65%。2019 年末，发行人较 2018 年末新增 5,601.36 万元预收款项，主要为京诚美嘉商品房项目的预收房款。2020 年末较 2019 年末新增 3,243.76 万元预收款项，主要也系京诚美嘉商品房项目的预收房款所致。

（3）应交税费

近三年末，发行人应交税费分别为 27,910.76 万元、38,882.55 万元和 48,009.19 万元，占流动负债的比例分别为 33.46%、26.33%和 30.67%。2019 年末发行人应交税费较 2018 年增加 10,971.79 万元，增幅 39.31%，主要系应交增值税和土地使用税增加所致。2020 年末发行人应交税费较 2019 年增加 9,126.64 万元，增幅 23.47%，主要系应交增值税、土地使用税和企业所得税增加所致。

（4）其他应付款

近三年末，发行人其他应付款（含应付利息、应付股利）分别为 51,684.11 万元、52,731.64 万元和 43,305.10 万元，占流动负债的比例

分别为 61.95%、35.71%和 27.66%。从其他应付款项的交易对手构成来看，主要是独立的企业法人，性质主要为借款和保证金。

近三年末其他应付款（含应付利息、应付股利）明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	6,538.63	6,538.63	6,538.63
应付股利	-	-	-
其他应付款	36,766.48	46,193.01	45,145.49
合计	43,305.10	52,731.64	51,684.12

数据来源：审计报告

近三年末其他应付款按款项性质分类的构成

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证金	2,513.62	622.00	149.30
工程质保金	-	8.28	-
往来款	3,422.22	31.09	4,721.19
借款	30,830.64	45,531.64	40,275.00
合计	36,766.48	46,193.01	45,145.49

数据来源：审计报告

截至 2020 年末发行人前五大其他应付款明细表

单位：万元、%

序号	单位名称	性质	金额	占其他应付款总额的比例
1	京山京投城镇化建设有限公司	借款	22,580.64	61.42
2	京山京诚工业建设公司	借款	8,250.00	22.44
3	京山温泉新区	往来款	3,289.24	8.95
4	湖北京山银河建设有限公司	押金、保证金	1,200.00	3.26
5	孝感信达建设工程有限公司	押金、保证金	800.00	2.18
-	合计	-	36,119.88	98.24

数据来源：审计报告

（5）一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 3,830.00 万元、

50,460.00 万元和 56,220.00 万元，占流动负债的比例分别为 4.59%、34.17%和 35.91%，主要为一年内到期的长期借款和应付债券。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 46,630.00 万元，增幅较大，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券大幅增加所致。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 5,760.00 万元，主要系一年内到期的应付债券 16 京诚债和 18 京诚债金额增加所致。

近三年末一年内到期的非流动负债按项目分类明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的长期借款	23,820.00	37,060.00	2,330.00
一年内到期的应付债券	32,400.00	13,400.00	-
一年内到期的长期应付款	-	-	1,500.00
合计	56,220.00	50,460.00	3,830.00

数据来源：审计报告

（6）长期借款

近三年末，发行人长期借款分别为 364,520.00 万元、361,950.00 万元和 496,620.00 万元，占非流动负债的比例分别为 62.10%、64.81%和 75.06%。长期借款中主要为抵押、质押和保证借款。

近三年末长期借款的构成

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款+抵押借款	67,500.00	40,000.00	66,170.00
保证借款+抵押借款+质押借款	102,630.00	222,310.00	135,800.00
保证借款+质押借款	103,200.00	90,600.00	99,500.00
抵押借款	-	-	17,050.00
抵押借款+质押借款	126,000.00	23,200.00	26,550.00
质押借款	22,610.00	22,900.00	21,500.00
信用借款	-	-	280.00
保证金款	98,500.00	-	-

小计	520,440.00	399,010.00	366,850.00
减：一年内到期的长期借款	2,3820.00	37,060.00	2,330.00
合计	496,620.00	361,950.00	364,520.00

数据来源：审计报告

（7）应付债券

近三年末，发行人应付债券余额分别为 159,088.01 万元、133,171.35 万元和 101,624.98 万元，占非流动负债的比例分别为 27.10%、23.85%和 15.36%。2019 年末发行人应付债券较 2018 年末下降 25,916.66 万元，降幅 16.29%，主要系偿还 2016 年发行的债券的本金所致。2020 年末发行人应付债券较 2019 年末下降 31,546.37 万元，降幅 23.69%，主要系偿还 16 京诚债和 18 京诚债的本息所致。

（8）长期应付款

近三年末，发行人长期应付款余额分别为 63,346.08 万元、63,346.08 万元和 63,346.08 万元，占非流动负债的比例分别为 10.79%、11.34%和 9.57%，主要由长期非金融机构借款构成。近三年末发行人长期应付款无变化。

（三）所有者权益分析

发行人近三年末所有者权益情况表

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（股本）	10,000.00	1.28	10,000.00	1.32	10,000.00	1.35
资本公积	644,936.11	82.58	641,701.78	84.89	641,701.78	86.43
盈余公积	7,613.02	0.97	7,143.23	0.94	5,536.43	0.75
其他综合收益	-2,297.87	-0.29	-5,570.98	-0.74	-4,583.98	-0.62
未分配利润	109,560.39	14.03	102,650.08	13.58	89,838.13	12.10
归属于母公司所有者权益	769,811.66	98.56	755,924.11	100.00	742,492.36	100.00
少数股东权益	11,208.57	1.44	-	-	-	-
所有者权益合计	781,020.23	100.00	755,924.11	100.00	742,492.36	100.00

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

数据来源：审计报告、公司提供

近三年末，发行人所有者权益分别为 742,492.36 万元、755,924.11 万元和 781,020.23 万元，呈持续增长趋势，主要系资本公积、未分配利润增长所致。

1、实收资本

近三年末，发行人实收资本均为 10,000.00 万元，占所有者权益的比例分别为 1.35%、1.32%和 1.28%。

2、资本公积

近三年末，发行人资本公积分别为 641,701.78 万元、641,701.78 万元和 644,936.11 万元。2019 年发行人资本公积较 2018 年末没有变化。2020 年发行人资本公积较 2019 年末增加 3,234.33。

3、未分配利润

近三年末，发行人未分配利润分别为 89,838.13 万元、102,650.08 万元和 109,560.39 万元，呈持续增长趋势，主要系发行人近年来持续盈利，税后利润积累所致。

（四）盈利能力分析

1、盈利能力会计数据和指标

发行人近三年盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	93,275.74	123,452.07	277,992.13
营业成本	80,790.85	106,812.28	216,146.17
营业税金及附加	2,715.10	3,268.17	1,984.21
销售费用	52.32	15.55	106.84
管理费用	889.89	922.4	759.51

财务费用	11,228.59	10,151.07	-554.38
投资收益	732.98	397.9	33.56
其他收益	12,327.32	11,959.00	-
资产减值损失	227.11	-316.72	1.13
营业利润	10,886.40	14,322.79	59,584.47
营业外收入	51.42	12.62	9,993.95
营业外支出	562.61	13.32	0.47
利润总额	10,375.20	14,322.09	69,577.95
净利润	10,306.39	14,418.75	69,577.15
归属于母公司所有者的净利润	9,097.82	14,418.75	69,577.15
净利润率	11.05	11.68	25.03
净资产收益率	1.34	1.92	10.51
总资产收益率	0.67	1.00	5.57

数据来源：审计报告、公司提供

注：①净利润率=净利润÷营业收入×100%；

②净资产收益率=净利润÷净资产平均余额×100%；

③总资产收益率=净利润÷总资产平均余额×100%。

2、营业收入分析

近三年，发行人营业收入分别为 277,992.13 万元、123,452.07 万元和 93,275.74 万元。发行人的营业收入近三年呈持续下降趋势，主要系发行人收入确认机制变化所致，随着未来代建项目的逐步竣工，发行人营业收入将实现提升并趋于稳定。

发行人营业收入的主要来源为基础设施建设业务收入。2018-2020 年，发行人基础设施建设业务收入分别为 276,568.73 万元、122,539.34 万元和 92,999.19 万元，占营业收入比例分别为 99.49%、99.26%和 99.70%。具体收入构成如下表：

近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	92,999.19	99.70	122,539.34	99.26	276,568.73	99.49
其他业务	276.55	0.30	912.73	0.74	1,423.40	0.51

合计	93,275.74	100.00	123,452.07	100.00	277,992.13	100.00
----	-----------	--------	------------	--------	------------	--------

数据来源：审计报告

近三年，公司分别获得政府补助 9,993.95 万元、11,959.00 万元和 12,327.32 万元，发行人近三年总营业收入/(总营业收入+总补贴收入)分别为 96.53%、91.17%和 88.33%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改财金〔2010〕2881 号）文件的要求。

3、费用分析

近三年，发行人的期间费用主要包括销售费用、管理费用和财务费用，具体情况如下表所示：

发行人近三年期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	52.32	15.55	106.84
管理费用	889.89	922.40	759.51
财务费用	11,228.59	10,151.07	-554.38
期间费用合计	12,170.80	11,089.02	311.97
营业收入	93,275.74	123,452.07	277,992.13
期间费用占收入比例	13.05	8.98	0.11

数据来源：审计报告、公司提供

近三年，发行人销售费用分别为 106.84 万元、15.55 万元和 52.32 万元，总体保持稳定且金额较小；管理费用分别为 759.51 万元、922.40 万元和 889.89 万元，总体保持稳定；财务费用分别为-554.38 万元、10,151.07 万元和 11,228.59 万元，在报告期内呈现持续上升的态势，主要系有息负债规模持续增加所致。

4、利润分析

近三年，发行人利润总额分别为 69,577.95 万元、14,322.09 万元和 10,375.20 万元；发行人净利润分别为 69,577.15 万元、14,418.75 万元

和 10,306.39 万元，均呈现下降态势。主要系收入确认机制导致营业收入持续下降以及财务费用随着负债规模的增加而增加所致。

5、盈利分析

近三年，发行人净资产收益率分别为 10.51%、1.92%和 1.34%，总资产收益率分别为 5.57%、1.00%和 0.67%。发行人净资产收益率和总资产收益率属于行业正常水平。总体来看，发行人的盈利能力有待进一步提高，考虑到公司承建的项目较多，未来随着公司盈利能力的提升，公司收益率水平具有稳步提升的空间。

（五）现金流量分析

发行人近三年现金流量主要指标

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动产生的现金流入	65,097.57	146,465.98	41,463.18
经营活动产生的现金流出	65,288.63	155,369.99	219,450.53
经营活动产生的现金流净额	-191.05	-8,904.01	-177,987.34
投资活动产生的现金流入	738.72	324.00	324.00
投资活动产生的现金流出	30,154.57	8,761.70	9,469.04
投资活动产生的现金流净额	-29,415.85	-8,437.70	-9,145.04
筹资活动产生的现金流入	118,234.33	62,500.00	250,050.00
筹资活动产生的现金流出	74,277.94	78,799.87	33,145.25
筹资活动产生的现金流净额	43,956.39	-16,299.87	216,904.75
现金及现金等价物净增加额	14,349.49	-33,641.59	29,772.36
加：期初现金及现金等价物余额	115,374.96	149,016.55	119,244.19
期末现金及现金等价物余额	129,724.45	115,374.96	149,016.55

数据来源：审计报告、公司提供

1、经营活动产生的现金流量分析

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -177,987.34 万元、-8,904.01 万元和 -191.05 万元。发行人 2019 年经营活动产生的现金流量净额较 2018 年增加 169,083.33 万元，主要系销售商品、提供

劳务收到的现金增加所致；发行人 2020 年经营活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 8,712.95 万元，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅下降所致。近三年公司经营活动产生的现金流量净额持续为负但呈逐渐减小的趋势。随着京山市相关基础设施配套工程的加速推进，发行人营业收入和回款总额将得以进一步增加，发行人现金流量存在进一步改善的空间。

2、投资活动产生的现金流量分析

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-9,145.04 万元、-8,437.70 万元和-29,415.85 万元。发行人 2019 年投资活动产生的现金流量净额较 2018 年增加 707.34 万元，增幅 7.73%，主要系投资支付的现金减少所致；发行人 2020 年投资活动产生的现金流量净额较 2019 年减少 20,978.14 万元，降幅 248.62%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 216,904.75 万元、-16,299.87 万元和 43,956.39 万元。发行人 2019 年筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年下降 233,304.62 万元，主要系偿还债务支付的现金以及偿付利息支付的现金增加所致；2020 年筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 60,256.26 万元，主要系取得借款收到的现金大幅增加所致。

总体来看，公司现金流量状况存在进一步上升空间。由于公司工程成本和购买土地的现金规模较大、在建产业园等项目投资资金需求较大，导致现金流净额为负，随着项目的逐步完工与回款，公司的现金流情况将有较大的好转。

（六）财务指标分析

1、营运能力分析

发行人近三年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2020 年度/2020 年末	2019 年度/2019 年末	2018 年度/2018 年末
营业收入	93,275.74	123,452.07	277,992.13
营业成本	80,790.85	106,812.28	216,146.17
应收账款	466,652.29	374,359.06	355,757.57
存货	700,751.80	667,043.10	688,910.49
总资产	1,599,159.06	1,462,076.13	1,412,871.36
应收账款周转率（次/年）	0.22	0.34	1.30
存货周转率（次/年）	0.12	0.16	0.32
总资产周转率（次/年）	0.06	0.09	0.22

数据来源：审计报告、财务报表

注：①应收账款周转率 = 营业收入 ÷ 应收账款平均余额；

②存货周转率 = 营业成本 ÷ 存货平均余额；

③总资产周转率 = 营业收入 ÷ 总资产平均余额。

近三年，发行人应收账款周转率分别为 1.30 次/年、0.34 次/年和 0.22 次/年。发行人应收账款周转率持续下降，主要系营业收入持续下降所致。

近三年，发行人存货周转率分别为 0.32 次/年、0.16 次/年和 0.12 次/年。发行人存货周转率持续下降，主要系业务量减少导致营业成本持续下降所致。

近三年，发行人总资产周转率分别为 0.22 次/年、0.09 次/年和 0.06 次/年，总资产周转速度较慢，这与发行人所属的城市基础设施建设、工程建设行业投资规模大、开发成本高、投资资金回收期较长的行业特点相吻合。

综合来看，公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率符合发行人所处行业特征，处于合理水平。

2、偿债能力分析

近三年末发行人主要偿债能力指标

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	8.84	8.60	14.83
速动比率	4.37	4.08	6.57
资产负债率 (%)	51.16	48.30	47.45
EBITDA (万元)	22,364.34	25,705.36	69,669.52
EBITDA 利息倍数	0.63	0.85	3.39

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资产负债率 = (负债总额 ÷ 资产总额) × 100%；

④EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销；

⑤EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)。

从短期偿债指标来看，近三年末，公司流动比率分别为 14.83、8.60 和 8.84；速动比率分别为 6.57、4.08 和 4.37。公司流动比率、速动比率总体呈波动下降趋势，主要系发行人一年到期的非流动负债以及预收商品房款增加所致；公司速动比率低于流动比率，主要系公司存货规模较大所致，但公司存货以开发成本和存量土地为主，变现能力相对较强，对公司短期偿债能力造成的影响不大。发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较好，短期债务偿付能力较强。

从长期偿债指标来看，近三年末，发行人的资产负债率分别为 47.45%、48.30%和 51.16%，发行人财务结构合理，资产负债率较为稳健，具备一定的负债空间。

从 EBITDA 角度来看，2018-2020 年公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.39 倍、0.85 倍和 0.63 倍，近三年公司 EBITDA 利息保障倍数持续下降；2019 年 EBITDA 利息保障倍数大幅下降主要系 2019 年计入财务费用的利息支出大幅增加所致。2020 年 EBITDA 利息保障倍数下降主要系 2020 年资本化利息大幅增加所致。

综合来看，发行人整体负债水平可控，财务结构较稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

四、发行人近年有息债务及其偿付情况

（一）有息债务情况

截至2020年末，发行人有息负债金额共计717,811.06万元，其中长期借款496,620.00万元、应付债券101,624.98万元、长期应付款63,346.08万元、一年内到期的非流动负债56,220.00万元。

发行人有息债务不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务等情形，符合相关法律法规要求。

发行人有息债务按期限分类见下表：

近三年末发行人有息债务余额

单位：万元

项目/时间	2020年末	2019年末	2018年末
一年内到期的非流动负债	56,220.00	50,460.00	3,830.00
长期借款	496,620.00	361,950.00	364,520.00
应付债券	101,624.98	133,171.35	159,088.01
长期应付款	63,346.08	63,346.08	63,346.08
合计	717,811.06	608,927.43	590,784.09

截至2020年末发行人有息负债期限结构情况表

单位：亿元

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
一年内到期的非流动负债	5.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.62
长期借款	0.00	0.00	0.30	1.65	3.43	44.28	49.66
应付债券	0.00	3.24	3.24	1.90	1.78	0.00	10.16
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00	1.30	5.03	6.33
合计	5.62	3.24	3.54	3.55	6.51	49.31	71.78

截至2020年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	起息日	到期日	借款性质
1	中国农业发展银行京山市支行	贷款	2,400.00	4.55%	2016/08/25	2036/03/21	抵押+质押
2		贷款	3,400.00	4.55%	2017/04/28	2037/03/02	质押+保证
3		贷款	2,500.00	5.39%	2017/12/13	2035/11/20	质押+保证
4		贷款	2,000.00	5.94%	2015/08/10	2023/07/28	抵押+保证+质押
5	中国建设银行股份有限公司京山支行	贷款	200.00	4.90%	2017/03/10	2026/12/22	抵押+保证+质押
6		贷款	200.00	4.90%	2016/12/29	2026/12/28	抵押+质押
7	中国工商银行股份有限公司荆门京山支行	贷款	1,530.00	5.39%	2016/12/23	2030/12/15	抵押+质押
8		贷款	2,300.00	5.39%	2017/09/30	2030/12/15	抵押+质押
9	湖北京山农村商业银行股份有限公司文峰支行	贷款	1,500.00	5.88%	2017/04/28	2027/04/19	保证+质押
10		贷款	500.00	6.18%	2020/03/21	2025/03/20	保证+抵押+质押
11	中国农业发展银行	贷款	1,800.00	4.15%	2016/01/18	2028/01/13	保证+抵押+质押
12		贷款	3,500.00	4.90%	2017/09/28	2034/08/25	保证+抵押+质押
13	中国农业银行	贷款	100.00	5.39%	2017/06/26	2033/11/10	保证+抵押+质押
14		贷款	300.00	4.90%	2016/06/26	2033/06/11	保证+抵押+质押
15		贷款	250.00	4.90%	2017/03/10	2034/06/11	保证+抵押+质押
16		贷款	200.00	4.90%	2016/06/26	2033/06/11	抵押+保证
17		贷款	600.00	5.39%	2017/07/05	2034/03/14	抵押+质押
18		贷款	500.00	4.90%	2017/01/10	2034/06/11	质押借款
19	国家开发银行湖北省分行	贷款	40.00	4.15%	2016/04/20	2041/04/19	质押借款
20	-	债权融资计划	13,400.00	4.38%	2016/08/29	2023/08/29	-
21	-	债权融资计划	19,000.00	7.00%	2018/02/07	2025/02/06	-
合计	-	-	56,220.00	-	-	-	-

截至 2020 年末发行人长期借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	起息日	到期日	借款性质
1	中国农业发展银行京山市支行	贷款	16,600.00	4.55%	2016/08/25	2036/03/21	抵押+质押
2		贷款	10,000.00	4.55%	2017/02/28	2036/03/21	抵押+质押
3		贷款	10,000.00	4.90%	2018/01/31	2036/03/21	抵押+质押
4		贷款	52,200.00	4.55%	2017/04/28	2037/03/02	抵押+质押+保证

5		贷款	35,000.00	5.39%	2017/12/13	2035/11/20	抵押+保证
6		贷款	3,000.00	5.94%	2015/08/10	2023/07/28	抵押+质押
7		贷款	30,000.00	3.65%	2020/09/24	2030/06/21	保证
8		贷款	21,000.00	3.65%	2020/12/23	2030/06/21	保证
9		贷款	20,000.00	5.34%	2019/11/29	2031/11/25	保证
10		贷款	18,500.00	5.19%	2020/06/11	2031/11/25	保证
11		贷款	9,000.00	5.34%	2020/03/25	2031/11/25	保证
12	中国建设银行股份有限公司京山支行	贷款	19,700.00	4.90%	2017/03/10	2026/12/22	质押+保证
13		贷款	17,100.00	4.90%	2016/12/29	2026/12/28	质押+保证
14	中国工商银行股份有限公司京山支行	贷款	6,980.00	5.39%	2016/12/23	2030/12/15	抵押+保证+质押
15		贷款	27,700.00	5.39%	2017/09/30	2030/12/15	抵押+保证+质押
16	湖北京山农村商业银行股份有限公司文峰支行	贷款	10,500.00	5.88%	2017/04/28	2027/04/19	抵押
17		贷款	4,250.00	6.18%	2020/03/21	2025/03/20	质押
18	湖北银行股份有限公司京山支行	贷款	10,000.00	6.20%	2020/05/26	2025/05/07	抵押+保证
19		贷款	20,000.00	6.20%	2020/06/24	2025/05/07	抵押+保证
20	中国银行股份有限公司京山支行	贷款	10,000.00	5.34%	2019/12/26	2024/12/25	质押+保证
21	中国银行股份有限公司京山经济开发区支行	贷款	6,500.00	5.70%	2020/05/28	2024/12/25	质押+保证
22	中国农业发展银行	贷款	12,600.00	4.15%	2016/01/18	2028/01/13	抵押+质押
23		贷款	46,000.00	4.90%	2017/09/28	2034/08/25	保证+质押
24	中国农业银行	贷款	1,800.00	5.39%	2017/06/26	2033/11/10	保证+抵押+质押
25		贷款	3,400.00	4.90%	2016/06/26	2033/06/11	保证+抵押+质押
26		贷款	70.00	4.90%	2016/06/12	2033/06/11	保证+抵押+质押
27		贷款	8,500.00	4.90%	2017/03/10	2034/06/11	保证+抵押+质押
28		贷款	10,600.00	4.90%	2016/06/26	2033/06/11	保证+抵押+质押
29		贷款	18,800.00	5.39%	2017/07/05	2034/03/14	保证+抵押+质押
30		贷款	19,000.00	4.90%	2017/01/10	2034/06/11	保证+抵押+质押
31	国家开发银行湖北省分行	贷款	17,820.00	4.15%	2016/04/20	2041/04/19	质押
合计	-	-	496,620.00	-	-	-	-

截至 2020 年末发行人应付债券明细表

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	账面余额	重分类为一年内到期金额	科目余额	利率	起息日	到期日	抵质押情况
----	-----	------	------	-------------	------	----	-----	-----	-------

1	16京诚债	企业债	4.01	1.34	2.67	4.38%	2016/08/29	2023/08/29	-
2	18京诚债	企业债	9.39	1.90	7.49	7.00%	2018/02/07	2025/02/06	-
	合计	-	13.40	3.24	10.16	-	-	-	-

截至2020年末发行人长期应付款明细表

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	起息日	到期日	借款性质
1	湖北省扶贫投资开发有限公司	贷款	26,782.00	4.41%	2016/10/08	2036/09/08	-
2		贷款	4,308.50	4.41%	2017/05/04	2037/05/04	-
3		贷款	4,655.58	1.20%	2017/01/20	2037/01/20	-
4	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	11,000.00	1.20%	2015/12/28	2025/12/25	-
5		贷款	2,000.00	1.20%	2015/11/20	2025/11/23	-
6		贷款	2,000.00	1.20%	2015/09/29	2027/09/29	-
7		贷款	9,000.00	1.20%	2016/03/01	2026/02/28	-
8		贷款	3,600.00	1.20%	2016/06/13	2026/06/12	-
合计	-	-	63,346.08	-	-	-	-

（二）有息负债偿还压力测算

以本期债券发行总额 1.50 亿元、票面年利率 7.00% 测算，发行人在债券存续期内（2021-2026 年）的有息负债偿还压力测算情况如下：

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：亿元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	9.09	6.52	6.33	4.78	4.55	2.29
其中：银行借款偿还规模	4.83	2.45	2.45	2.43	2.34	2.13
发行债券偿还规模	4.08	3.89	3.70	2.17	2.03	0.00
融资租赁偿还规模	-	-	-	-	-	-
长期应付款偿还规模	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.16
其他应付款偿还规模	-	-	-	-	-	-
本次债券偿还规模	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	1.61
合计	9.20	6.63	6.44	4.89	4.66	3.90

数据来源：公司提供

经测算，发行人有息负债期限结构情况如上所示，偿债压力在债

券存续期内较为平滑，自 2021 年起总体呈小幅下降趋势。发行人系连续发债企业，未来偿债资金的主要来源为：项目建设等主营业务收入和京山市财政拨付。此外，发行人与中国农业发展银行、中国工商银行、中国建设银行等大型金融机构保持良好的合作关系。通过以上资金来源，公司能够满足每年有息负债的本息偿付及公司日常资金周转，偿债能力较有保障。

五、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、发行人的母公司及最终控制方

京山市国有资产监督管理局持有发行人 100.00%的股份，京山市国有资产监督管理局是发行人的最终实际控制人。

2、本公司的子公司、联营及合营企业

本公司的子公司、联营及合营企业基本情况详见第五章之“四、发行人的重要权益投资情况”。

3、其他关联方

截至 2020 年末，发行人的其他关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
京山京投城镇化建设有限公司	同受一方控制
京山京诚工业建设有限公司	同受一方控制
京山诚信融资担保有限公司	本公司投资的公司

（二）关联方交易

1、关联交易

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联担保

截至 2020 年末，发行人关联担保情况如下表所示：

公司截至 2020 年末关联担保情况

单位：万元

被担保单位名称	担保类型	担保金额	担保起始日	担保到期日
京山京投城镇化建设有限公司	保证	175.00	2018/12/27	2033/12/16
京山京投城镇化建设有限公司	保证	2,600.00	2018/09/28	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	保证	2,000.00	2018/07/20	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	保证	798.78	2018/06/29	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	保证	2,000.00	2017/12/21	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	保证	1,000.00	2017/06/17	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	保证	2,000.00	2017/06/28	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	保证	10,000.00	2017/07/03	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	保证	3,000.00	2017/12/15	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	保证	6,000.00	2018/02/09	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	保证	600.00	2018/08/24	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	2,600.00	2018/09/28	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	2,000.00	2018/07/20	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	798.78	2018/06/29	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	2,000.00	2017/12/21	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	1,000.00	2017/06/17	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	2,000.00	2017/06/28	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	10,000.00	2017/07/03	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	3,000.00	2017/12/15	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	6,000.00	2018/02/09	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	600.00	2018/08/24	2032/06/16
京山京投城镇化建设有限公司	抵押	2,600.00	2018/09/28	2032/06/16
京山京诚工业建设有限公司	保证	7,500.00	2017/01/03	2020/01/02
京山京投城镇化建设有限公司	保证	4,900.00	2020/12/22	2023/12/20
合计	-	75,172.56	-	-

数据来源：审计报告

3、关联方应收、应付款项

①本公司应收关联方款项

本公司应收关联方情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末余额
其他应收款	京山诚信融资担保有限公司	14,000.00

数据来源：审计报告

②本公司应付关联方款项

本公司应付关联方情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末余额
其他应付款	京山京诚工业建设有限公司	8,250.00
其他应付款	京山京投城镇化建设有限公司	22,580.64

数据来源：审计报告

六、重大或有事项或承诺事项

(一) 公司对外担保事项

截至 2020 年末，公司对外担保余额为 2,185.00 万元，明细如下：

2020 年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保单位名称	担保金额	担保形式	担保到期日	反担保措施
1	京山公共汽车有限公司	2,185.00	抵押	2022/02/10	-
-	合计	2,185.00	-	-	-

数据来源：公司提供

截至 2020 年末，公司对外担保金额合计为 2,185.00 万元，公司对外担保总额低于同期末公司净资产的 30.00%，处在可控范围内。

(二) 公司未决诉讼及仲裁事项

截至本募集说明书出具之日，发行人存在以下金额较大、尚未了结的诉讼案件：

序号	案号	案件当事人及案由	判决（调解）结果	当前阶段
1	(2021)鄂0821民初822号	京山市京诚投资开发有限公司诉湖北视贝智能科技有限公司民间借贷纠纷	尚无	审判
2	(2021)鄂08民初17号	京山市京诚投资开发有限公司诉京山诚信融资担保有限公司、湖北省京山万菌企业管理有限公司、湖北省京山天菇食品有限公司、湖北省京山首业企业管理有限公司、福建省闽中有机食品有限公司合同纠纷	尚无	审判
3	(2019)鄂0821民初701号	京山市京诚投资开发有限公司诉湖北尚隆照明工业有限公司买卖合同纠纷	湖北尚隆照明工业有限公司自本判决生效之日起十日内支付京山市京诚投资开发有限公司转让款800.00万元。	执行
4	(2018)鄂0821民初652号	京山县京诚投资开发有限公司诉湖北华尔靓科技有限公司民间借贷纠纷	湖北华尔靓科技有限公司在本判决生效后一个月内偿还京山县京诚投资开发有限公司借款本金1,180.00万元，并按照国家利率6.00%的标准支付自2018年4月9日至清偿日止的利息。	执行
5	(2018)鄂0821民初653号	京山县京诚投资开发有限公司诉湖北金茂机械科技有限公司民间借贷纠纷	湖北金茂机械科技有限公司于本判决生效之日起七日内偿还京山县京诚投资开发有限公司借款本金50.00万元及违约金(从2018年4月9日起按年利率6.00%计算至付清为止)。	执行
6	(2015)鄂京山民二初字第00139号	京山县京诚投资开发有限公司诉京山县缘汇商贸实业有限公司供水合同纠纷	京山县缘汇商贸实业有限公司于本判决生效后七日内给付原告京山县京诚投资开发有限公司水费1,384,541.00元，并赔偿京山县京诚投资开发有限公司利息损失(其中802,881.00元从2013年1月17日起算，581,660.00元从2015年1月7日起算，均按中国人民银行同期同类贷款基准利率计算至付清之日止)。	执行
7	(2015)鄂京山民二初字第00014号	京山县京诚投资开发有限公司诉京山县缘汇商贸实业有限公司民间借贷纠纷	京山县缘汇商贸实业有限公司在2015年3月15日前偿还京山县京诚投资开发有限公司借款40.00万元，余款40.00万元于2015年4月20日前还清。	执行

上表第1-2项以发行人为原告的诉讼案件，尚在法院审理阶段；上表第3-7项以发行人为原告的诉讼案件，经法院生效裁判文书、调解书确认，发行人均为债权人，案件尚处于法院强制执行阶段。该七起案件对本次债券的发行不会构成实质性障碍。

截至本募集说明书出具之日，发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲

裁和行政处罚案件。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书出具之日，发行人无重大承诺事项。

综上，截至募集说明书出具之日，除已披露信息外，无其他应当披露的影响偿债能力的重大事项。

七、公司资产抵、质押和其他限制用途安排

截至2020年末，公司受限土地账面价值总计122,078.93万元，占存货项下土地使用权总额的26.46%，受限原因系抵押借款。公司受限可供出售金融资产账面价值总计8,747.98万元，受限原因也系抵押借款。

2020年末发行人受限土地资产明细

单位：平方米、元

序号	土地证号	面积	证载用途	账面价值	受限起始日	受限终止日
1	京国用（2014）第0478号	30,197.88	城镇住宅用地、 批发零售用地	8,336,925.80	2016/1/29	2034/8/25
2	京国用（2015）第1600号	80,825.55	城镇住宅用地、 批发零售用地	339,063,182.25	2015/7/31	2023/7/28
3	京国用（2016）第0133号	16,179.69	城镇住宅用地、 批发零售用地	6,167,200.00	2016/6/26	2034/6/11
4	京国用（2016）第0131号	7,408.78	城镇住宅用地、 批发零售用地	5,044,000.00	2016/6/26	2034/6/11
5	京国用（2016）第0126号	20,566.03	城镇住宅用地、 批发零售用地	11,169,600.00	2016/6/26	2034/6/11
6	京国用（2016）第0127号	9,451.66	城镇住宅用地、 批发零售用地	5,127,200.00	2016/6/26	2034/6/11
7	京国用（2016）第0129号	48,630.39	城镇住宅用地、 批发零售用地	26,104,000.00	2016/6/26	2034/6/11
8	京国用（2016）第0130号	26,062.25	城镇住宅用地、 批发零售用地	13,936,000.00	2016/6/26	2034/6/11
9	京国用（2016）第0132号	21,051.59	城镇住宅用地、 批发零售用地	6,271,200.00	2016/6/26	2034/6/11
10	京国用（2016）第0128号	23,521.52	城镇住宅用地、 批发零售用地	8,954,400.00	2016/6/26	2034/6/11
11	京国用（2016）第0107号	4,107.19	城镇住宅用地、 批发零售用地	2,689,200.00	2016/6/26	2034/6/11
12	京国用（2016）第0108号	27,252.14	城镇住宅用地、 批发零售用地	14,310,000.00	2016/6/26	2034/6/11
13	京国用（2016）第0109号	14,780.04	城镇住宅用地、 批发零售用地	7,905,600.00	2016/6/26	2034/6/11

14	京国用（2016）第 0110 号	6,331.03	城镇住宅用地、 批发零售用地	2,332,800.00	2016/6/26	2034/6/11
15	京国用（2016）第 0122 号	4,374.58	城镇住宅用地、 批发零售用地	2,323,510.30	2017/1/10	2034/6/11
16	京国用（2016）第 0115 号	24,833.79	城镇住宅用地、 批发零售用地	15,848,382.65	2017/1/10	2034/6/11
17	京国用（2016）第 0118 号	41,685.62	城镇住宅用地、 批发零售用地	24,887,796.70	2017/1/10	2034/6/11
18	京国用（2016）第 0120 号	16,516.22	城镇住宅用地、 批发零售用地	8,817,267.70	2017/1/10	2034/6/11
19	京国用（2016）第 0114 号	10,810.10	城镇住宅用地、 批发零售用地	5,735,953.50	2017/1/10	2034/6/11
20	京国用（2016）第 0124 号	15,731.54	城镇住宅用地、 批发零售用地	8,810,603.90	2017/1/10	2034/6/11
21	京国用（2016）第 0119 号	8,074.45	城镇住宅用地、 批发零售用地	2,588,205.75	2017/1/10	2034/6/11
22	京国用（2016）第 0121 号	10,636.39	城镇住宅用地、 批发零售用地	4,160,273.65	2016/6/26	2034/6/11
23	京国用（2016）第 0116 号	10,949.73	城镇住宅用地、 批发零售用地	7,643,240.55	2016/6/26	2034/6/11
24	京国用（2016）第 0117 号	12,119.97	城镇住宅用地、 批发零售用地	6,660,998.95	2016/6/26	2034/6/11
25	京国用（2016）第 0123 号	7,815.95	城镇住宅用地、 批发零售用地	3,051,158.25	2016/6/26	2034/6/11
26	京国用（2016）第 0060 号	158,813.95	城镇住宅用地、 批发零售用地	67,612,614.89	2017/4/28	2037/3/2
27	京国用（2016）第 2497 号	63,613.61	城镇住宅用地、 批发零售用地	143,687,276.35	2017/4/28	2037/3/2
28	京国用（2016）第 0102 号	23,194.49	城镇住宅用地、 批发零售用地	12,828,607.15	2017/1/10	2034/6/11
29	京国用（2016）第 0098 号	37,715.32	城镇住宅用地、 批发零售用地	15,208,036.20	2017/1/10	2034/6/11
30	京国用（2016）第 0099 号	15,467.66	城镇住宅用地、 批发零售用地	12,453,368.10	2017/1/10	2034/6/11
31	京国用（2016）第 0097 号	8,823.08	城镇住宅用地、 批发零售用地	7,148,807.80	2017/1/10	2034/6/11
32	京国用（2016）第 0096 号	34,082.81	城镇住宅用地、 批发零售用地	13,936,898.35	2017/1/10	2034/6/11
33	京国用（2016）第 0103 号	70,000.00	城镇住宅用地、 批发零售用地	28,562,000.00	2017/1/10	2034/6/11
34	鄂（2016）京山县不动产权第 0000474	66,666.67	城镇住宅用地、 批发零售用地	64,733,333.45	2017/9/30	2030/12/15
35	鄂（2017）京山县不动产权第 0002299 号	21,448.68	城镇住宅用地、 批发零售用地/商业服务、商业服务	11,750,704.50	2016/8/18	2036/3/21
36	鄂（2017）京山县不动产权第 0002302 号	8,795.81	城镇住宅用地、 批发零售用地/商业服务	4,807,853.35	2016/1/29	2034/8/25

37	鄂（2017）京山县不动产权第 0002300 号	12,614.73	批发零售用地、城镇住宅用地/住宅、商业服务	4,000,000.00	2016/1/29	2034/8/25
38	鄂（2017）京山县不动产权第 0002203 号	7,934.35	城镇住宅用地、批发零售用地/商业服务、商业服务	4,279,175.05	2019/2/12	2022/2/10
39	鄂（2017）京山县不动产权第 0001660 号	42,612.74	城镇住宅用地、批发零售用地	34,771,474.12	2015/7/31	2023/7/28
40	鄂（2017）京山县不动产权第 0001659 号	26,664.74	城镇住宅用地、批发零售用地	21,837,338.00	2017/11/23	2035/11/20
41	鄂（2017）京山县不动产权第 0001662 号	69,711.56	城镇住宅用地、批发零售用地	39,520,000.00	2016/1/29	2034/8/25
42	鄂（2017）京山县不动产权第 0001658 号	47,216.74	城镇住宅用地、批发零售用地	39,092,708.26	2017/11/23	2035/11/20
43	鄂（2017）京山县不动产权第 0001541 号	14,830.14	城镇住宅用地、批发零售用地	19,239,169.26	2016/8/18	2036/3/21
44	鄂（2017）京山县不动产权第 0002303 号	41,963.74	城镇住宅用地、批发零售用地	90,908,840.68	2017/9/30	2030/12/15
45	鄂（2020）京山市不动产权第 0001247 号	68,985.93	城镇住宅用地	36,472,361.82	2017/4/20	2027/4/19
-	合计	-	-	1,220,789,267.28	-	-

数据来源：公司提供

2020 年末发行人受限可供出售金融资产明细

序号	证券代码	证券名称	账面价值（元）	受限起始日	受限终止日
1	000821	京山轻机	87,479,847.46	2016 年 5 月	-
-	合计	-	87,479,847.46	-	-

除上述情形外，截至 2020 年末，发行人拥有的主要财产不存在权利限制，不存在抵押、质押和其他被限制处置事项。

八、金融衍生产品投资情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无金融衍生产品方面的投资。

九、重大投资理财产品、海外投资情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无重大投资理财产品和海外投资情况。

十、直接债务融资计划

截至本募集说明书出具之日，发行人暂无其他直接债务融资计划。

十一、其他重大事项

截至本募集说明书出具之日，发行人无其他重大事项。

十二、发行人 **2018-2020** 年未经审计的合并资产负债表（见附表二）

十三、发行人 **2018-2020** 年经审计的合并利润表（见附表三）

十四、发行人 **2018-2020** 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第七章 企业信用状况

一、信用评级情况

(一) 历史主体评级情况

评级日期	主体评级	评级机构	评级结论	评级符号释义
2020.08.27	AA	中证鹏元资信评估股份有限公司	给予发行人 AA 主体信用等级，评级展望为稳定。	“AA 级”表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2020.08.21	AA-	大公国际资信评估有限公司	给予发行人 AA- 主体信用等级，评级展望为稳定。	“AA-级”略低于“AA 级”，“AA 级”表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2019.06.21	AA-	大公国际资信评估有限公司	给予发行人 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定。	“AA-级”略低于“AA 级”，“AA 级”表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2019.06.21	AA	中证鹏元资信评估股份有限公司	给予发行人 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定。	“AA 级”表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2018.06.27	AA-	大公国际资信评估有限公司	给予发行人 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定。	“AA-级”略低于“AA 级”，“AA 级”表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2018.06.26	AA-	中证鹏元资信评估股份有限公司	给予发行人 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定。	“AA-级”略低于“AA 级”，“AA 级”表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2017.09.05	AA-	大公国际资信评估有限公司	给予发行人 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定。	“AA-级”略低于“AA 级”，“AA 级”表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2017.06.26	AA-	中证鹏元资信评估股份有限公司	给予发行人 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定。	“AA-级”略低于“AA 级”，“AA 级”表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2016.08.15	AA-	中证鹏元资信评估股份有限公司	给予发行人 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定。	“AA-级”略低于“AA 级”，“AA 级”表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

(二) 本期债券评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券发行主体及债项进行综合评估后，评定本期债券信用等级为 AAA，企业主体长期信用等

级为 AA，评级展望为稳定。

（三）评级报告摘要

1、优势

（1）公司园区管理业务可持续性较好。公司系京山市重要的基础设施建设、棚户区改造、土地整理和产业空间开发投融资及运营主体；2020 年末公司自持产业园物业可供出租面积较大，业务可持续性较好。

（2）公司获得外部支持力度较大。2017-2020 年公司股东京山市人民政府国有资产监督管理局向公司注入货币资金和财政补贴金额较大，有效提升了公司的资本实力和利润水平。

（3）担保方提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，湖北担保主体长期信用等级为 AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提升了本期债券的信用水平。

2、关注

（1）2020 年京山市经济受疫情冲击较大。2020 年京山市 GDP 同比下降 4.7%，固定资产投资和社会消费品零售总额出现较大幅负增长。

（2）公司整体资产流动性较弱。2020 年末公司资产以土地、应收款项、工程项目和对外投资为主，工程项目变现能力差，部分土地资产已抵押，应收款项对公司资金形成较大占用。

（3）代建业务是否可持续具有不确定性。截止 2020 年末公司存续的代建业务较少并接近完工，且暂无拟建的代建项目。

（4）公司有较大的资金压力。公司在建项目尚需投资额较大，近年来公司业务回款情况较差，经营活动现金流持续净流出，较为依赖外部融资，存在较大的资金压力。

（5）公司总债务增长较快，刚性债务压力较大。近三年公司总债

务持续增长，现金短期债务比有所下滑，EBITDA 利息保障倍数位于较低水平，公司面临较大的债务压力。

(6) 公司存在关注类担保，面临较大的或有负债风险。截至 2021 年 3 月 11 日，公司本部对子公司京山京诚城市建设有限公司（以下简称“京山城建”）存在关注类担保记录，关注类担保余额为 3.85 亿元；京山城建未结清中长期借款共有 3.85 亿元被列入关注，公司面临较大的或有负债风险。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，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，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，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，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，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。

自评级报告出具之日起，当发生可能影响评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。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。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，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。

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。

二、授信情况

发行人与多家金融机构保持了良好的合作关系。截至 2020 年末，发行人授信总额 5.60 亿元，已用额度 0.00 亿元，未使用授信额度 5.60 亿元。具体情况如下表所示：

发行人银行授信明细

单位：亿元

授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
中国农业发展银行	3.00	0.00	3.00
湖北银行	2.60	0.00	2.60
合计	5.60	0.00	5.60

三、违约记录

报告期内，公司及主要子公司还本付息记录正常，无违约记录，无债务违约情况。

四、发行及偿付债券的历史情况

截至本募集说明书出具之日，发行人已发行债券均按时足额完成兑付兑息，不存在债券违约的情况。具体情况如下表所示：

发行人债券发行及存续表

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	发行规模	期限	利率	存续余额
16 京诚债	2016.08.29	6.70	7	4.38	4.02
18 京诚债	2018.02.07	9.50	7	7.00	7.60
合计	-	16.20	-	-	11.62

截至本募集说明书出具之日，发行人累计申报企业债券并获取批文次数 2 次，本期债券注册申报系发行人第 3 次申报企业债券。前两次企业债券获批文号分别为发改企业债券〔2016〕227 号、发改企业债券〔2017〕371 号，获批发行规模合计 16.20 亿元，并已全部发行完毕。除上述情形及本期债券外，发行人不存在其他已批未发债券额度。

截至本募集说明书出具之日，除以上所列外，公司及其全资或控

股子公司无其他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、融资租赁、资管计划及其他各类私募债券品种，不存在公司及其控股子公司的有关债务处于违约或者延迟支付本息的状态，亦不存在代建回购、售后回购等方式融资情况和高利融资情形。

五、发行人信用记录

根据发行人提供的公司及子公司《企业信用报告》（自主查询版，报告日期 2021-03-11）：

（一）发行人的信用记录

发行人不存在非正常类信贷记录。

（二）发行人子公司的信用记录

发行人子公司不存在非正常类信贷记录。

（三）发行人及其子公司不存在债务违约情况

经核查，发行人及其子公司不存在债务违约情况。

第八章 担保情况

湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

成立日期：2005 年 2 月 23 日

住所：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王进力

注册资本：750,000.00 万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

截至 2020 年末，湖北省担保总资产为 1,457,634.59 万元，所有者权益合计为 1,126,252.82 万元；实现营业收入 117,607.30 万元，利润总额 108,068.60 万元，净利润 80,032.08 万元。

湖北省担保系湖北省省级国有融资性担保平台，截至 2020 年末，湖北省担保注册资本和实收资本均为 75.00 亿元，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会，具体股权结构如下所示：

截至 2020 年末担保人股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资金额	持股比例
湖北联投资本投资发展有限公司	500,000.00	66.67
中国农发重点建设基金有限公司	250,000.00	33.33

二、担保人资信状况

湖北省融资担保集团有限责任公司是湖北省省级担保公司，原名为湖北中企投资担保有限公司（湖北省第一家国有省级专业担保平台），成立于 2005 年 2 月，设立时注册资本 7,100.00 万元，由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为 98.59%和 1.41%。2014 年 9 月，湖北中企投资担保有限公司更名为湖北省担保集团有限责任公司；2016 年 7 月 13 日，湖北省担保控股股东变更为湖北中经中小企业投资有限公司，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会；2019 年 12 月，湖北省担保集团有限责任公司名称更为现名。

湖北省担保成立以来，秉承“支持中小企业发展，促进地方经济建设”发展思路，逐步形成了覆盖全省的银行合作网络、独具特色的担保服务品牌、科学规范的内部管理机制。同时，省担保集团与省内所有中资银行以及主流券商、基金公司、信托公司、资产管理公司等建立了合作关系，成为湖北省内规模最大、综合实力最强的省级国有融资担保平台，在全省担保体系中居于核心与龙头地位。2017 年 9 月，省担保集团获得“AAA”主体信用评级，正式迈入全国担保行业“第一梯队”。

三、担保人融资担保责任余额等相关指标

湖北省担保对于担保责任余额进行计量时，采用“增信余额”指标，其对外增信均为融资性担保，类比《融资担保责任余额计量办法》计算。截至 2020 年末，湖北省担保单体口径净资产为 97.24 亿元，融资类担保责任余额为 405.76 亿元，担保放大倍数为 4.17 倍，未超过单体口径净资产的 10.00 倍。

经中证鹏元综合评定，发行人主体评级为 AA，计算集中度时，责任余额按在保余额的 60.00%计算。除本期债券外，湖北省担保对发行

人融资类担保余额为 0.00 亿元，未超过湖北省担保最近一期非合并口径净资产的 10.00%，对发行人及关联方的融资类担保余额为 0.00 亿元，未超过湖北省担保最近一期非合并口径净资产的 15.00%。

在本期债券申报及发行时，湖北省担保的融资担保责任余额（总计）、对发行人的融资类担保责任余额及集中度、对发行人及其关联方的融资类担保责任余额及集中度等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 第 683 号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的相关要求，准确合规。

四、担保人财务情况

截至 2020 年末，湖北省担保总资产为 1,457,634.59 万元，所有者权益合计为 1,126,252.82 万元；实现营业收入 117,607.30 万元，利润总额 108,068.60 万元，净利润 80,032.08 万元。担保人 2018-2020 年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表如下所示：

担保人2018-2020年未经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	3,681,778,590.06	5,550,709,740.52	2,895,817,976.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,742,673.66	1,131,217,826.55	-
委托贷款	989,661,293.13	1,398,698,830.97	1,342,242,030.97
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,955,982,251.24	364,948,673.95	295,186,970.33
存货	-	-	-
抵债资产	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-
短期贷款	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	2,498,761.74	-	-
流动资产合计	6,692,663,569.83	8,445,575,071.99	4,533,246,978.03
非流动资产：			
可供出售金融资产	6,178,455,730.03	3,057,955,730.03	3,304,005,730.03
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	1,481,086,684.72	1,751,831,550.25	300,761,911.65
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	39,452,419.61	42,487,221.11	91,044,045.22
固定资产	64,712,516.46	69,321,269.50	7,559,191.43
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-

无形资产	548,666.67	1,711,166.65	2,068,666.65
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	54,886,853.21	59,586,426.58	59,251,635.00
其他非流动资产	64,539,412.32	-	19,950,000.00
非流动资产合计	7,883,682,283.02	4,982,893,364.12	3,784,641,179.98
资产总计	14,576,345,852.85	13,428,468,436.11	8,317,888,158.01

担保人2018-2020年末经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：			
短期借款	-	100,000,000.00	-
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	44,428,275.48	41,328,852.06
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	11,167,943.15	15,763,413.72	12,763,438.74
其中：应付工资	-	-	-
应交税费	284,996,006.38	191,552,011.37	203,256,056.46
其中：应交税金	-	-	-
其他应付款（含应付利息）	865,544,176.37	2,350,280,368.17	619,858,253.54
担保赔偿准备金	258,274,674.00	182,580,000.00	167,647,877.00
未到期责任准备金	441,340,186.00	91,657,005.71	64,461,435.55
一年内到期的非流动负债	46,093,150.68	-	-
存入保证金	-	-	-
预计投保联动收益	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,907,416,136.58	2,976,261,074.45	1,109,315,913.35
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	1,396,473,270.44	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-

递延收益	-	-	-
递延所得税负债	9,928,286.35	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,406,401,556.79	-	-
负债合计	3,313,817,693.37	2,976,261,074.45	1,109,315,913.35
所有者权益：			
实收资本	7,500,000,000.00	7,500,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	450,407,458.35	450,407,458.35	450,407,458.35
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	172,221,358.50	133,399,948.31	127,770,477.07
其中：法定公积金	-	-	-
一般风险准备	171,205,006.95	132,383,596.76	126,754,125.52
未分配利润	2,718,740,148.26	2,020,865,522.33	1,503,640,183.72
归属于母公司所有者权益合计	11,012,573,972.06	10,237,056,525.75	7,208,572,244.66
少数股东权益	249,954,187.42	215,150,835.91	-
所有者权益合计	11,262,528,159.48	10,452,207,361.66	7,208,572,244.66
负债和所有者权益总计	14,576,345,852.85	13,428,468,436.11	8,317,888,158.01

担保人2018-2020年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	826,389,796.70	389,525,763.34	686,135,378.79
其中：营业收入	1,176,072,976.99	416,721,333.50	623,566,945.13
减：提取未到期责任准备金	349,683,180.29	27,195,570.16	-62,568,433.66
减：营业成本	61,356,570.04	24,355,955.60	-58,221,927.48
税金及附加	9,231,666.68	4,638,863.28	4,833,520.57
销售费用	-	-	-
管理费用	106,000,889.05	110,607,179.18	91,127,312.97
研发费用	-	-	-
财务费用	164,058,157.05	53,196,160.79	10,426,854.62
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
加：其他收益	17,541,379.90	500,000.00	150,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	481,845,024.95	511,937,056.68	133,331,110.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,657,330.58	11,217,826.55	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	18,798,293.46	-1,309,166.29	136,269,554.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,565,000.02	-	532,561.60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,008,149,542.79	719,073,321.43	635,713,736.57
加：营业外收入	73,676,618.56	5,632,793.33	167,889.80
减：营业外支出	1,140,200.00	-	10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,080,685,961.35	724,706,114.76	635,871,626.37
减：所得税费用	280,365,163.53	181,070,997.76	159,795,997.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	800,320,797.82	543,635,117.00	476,075,628.56
其中：同一控制下企业合并中被合并前净利润	-	-	-
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润	800,320,797.82	543,635,117.00	476,075,628.56
2.终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类			

1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	24,803,351.51	15,150,835.91	-
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	775,517,446.31	528,484,281.09	476,075,628.56
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	800,320,797.82	543,635,117.00	476,075,628.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	775,517,446.31	528,484,281.09	476,075,628.56
归属于少数股东的综合收益总额	24,803,351.51	15,150,835.91	-

担保人2018-2020年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,213,350,921.04	417,526,800.96	658,791,290.60
收到的税费返还	1,163,403.66	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,617,816,393.24	2,054,225,080.36	2,235,932,621.22
经营活动现金流入小计	2,832,330,717.94	2,471,751,881.32	2,894,723,911.82
购买商品、接受劳务支付的现金	1,607,150.00	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	68,611,590.95	66,786,614.33	56,289,675.64
支付的各项税费	254,943,624.34	221,171,290.75	295,493,345.19
支付其他与经营活动有关的现金	5,542,305,980.76	1,868,222,097.92	858,342,754.13
经营活动现金流出小计	5,867,468,346.05	2,156,180,003.00	1,210,125,774.96
经营活动产生的现金流量净额	-3,035,137,628.11	315,571,878.32	1,684,598,136.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	12,085,226,504.90	4,008,734,304.75	2,777,980,120.58
取得投资收益收到的现金	110,285,572.71	144,785.48	410,593.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,600,000.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-50,428,883.33
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	12,198,112,077.61	4,008,879,090.23	2,727,961,831.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,379,435.53	1,354,544.65	568,223.67
投资支付的现金	13,801,295,847.75	4,368,950,000.00	4,255,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	13,802,675,283.28	4,370,304,544.65	4,255,568,223.67
投资活动产生的现金流量净额	-1,604,563,205.67	-361,425,454.42	1,527,606,392.45

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	10,000,000.00	2,700,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	1,395,400,000.00	100,000,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,280,000,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	2,685,400,000.00	2,800,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	119,106,166.67	60,740,477.78	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	219,106,166.67	60,740,477.78	-
筹资活动产生的现金流量净额	2,466,293,833.33	2,739,259,522.22	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-2,173,407,000.45	2,693,405,946.12	156,991,744.41
加：期初现金及现金等价物余额	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54	2,603,984,266.13
六、期末现金及现金等价物余额	3,280,974,956.21	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54

五、担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具日，湖北省担保无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券。

六、担保函主要内容

鉴于：

一、债券发行人京山市京诚投资开发有限公司根据《企业债券管理条例》之规定，向国家发展和改革委员会申请发行面额总计不超过 1.50 亿元，期限不超过 5 年、附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的“2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券”，债券的主承销商为天风证券股份有限公司。

二、担保人湖北省融资担保集团有限责任公司是根据中华人民共和国法律而合法存在的法人；根据《中华人民共和国担保法》等法律及有关法规的规定，具有提供保证担保的法律资格。

三、担保人在出具担保函时，已就其财务状况及涉及的仲裁、诉讼等情况进行了充分披露，具有代表债券发行人清偿债务的能力。

担保人出于真实意思，在此承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。具体担保事宜如下：

（1）被担保的债券为发行总额不超过人民币 1.50 亿元、期限不超过 5 年、附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的“2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券”（以国家发展和改革委员会最终注册文件为准）。

（2）债券期限为 5 年期，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本次债券到期日为正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

（3）担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（4）在担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人未兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。

（5）担保人担保的范围包括本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(6) 担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券到期之日起两年。债券持有人在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。

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

(8) 本次债券认购人或持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得担保人同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下，担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。

(9) 经有关监管部门批准，发行人调整本次债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本次债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

(10) 在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在十五日内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

(11) 担保函自担保人法定代表人（或有权签字人）签章并加盖公章之日起生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本期债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

八、担保协议及程序的合法合规性

担保人出具的《担保函》和《担保协议》均已由公司法定代表人签章，合法合规。

第九章 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在银行间市场、交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者购买本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担，投资者所应缴纳的上述税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 信息披露安排

在本期债券发行过程及存续期间，发行人将严格按照根据中国人民银行、国家发展和改革委员会以及中国证券监督管理委员会联合发布的《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）向市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于公司在指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、本期债券发行前的信息披露

公司在本期债券发行日 3 个工作日前，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站披露如下文件：

- 1、当期募集说明书；
- 2、信用评级报告及跟踪评级安排；
- 3、当期法律意见书；
- 4、发行人近三年经审计的财务报告；
- 5、国家发展和改革委员会要求的其他需披露的文件。

二、本期债券存续期内的定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- 3、每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

三、本期债券存续期内重大事项披露

在公司债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2、企业生产经营的外部条件发生重大变化；
- 3、企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 4、企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- 5、企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- 6、企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- 7、企业发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；
- 8、企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- 9、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 10、企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 11、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 12、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 13、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；
- 14、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；
- 15、企业对外提供重大担保。

四、本期债券本息兑付信息披露

发行人将在本期债券本息兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 投资者保护机制

一、发行人违约情形及违约责任

（一）违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息。

2、因发行人触发本募集说明书中条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请。

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。如果发行人未能按期向中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司所指定的资金账户足额划付资金，发行人将在本期债券本息支付日通过中国债券信息网和上海证券交易所网站及时向投资者公告发行人的违约事实。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向公司债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自

宽限期届满之日起）到实际给付之日止。

3、投资人未能按时交纳认购款项的，应按照延期缴款的天数计算向公司支付违约金。公司有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。

4、发行人发生上述违约事件，应按照募集说明书及其他相关约定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照相关约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付公司债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、舆情监测与管理。

（五）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及其他相关管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相

关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（六）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

- 1、将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。
- 2、重组方案表决生效后，发行人应及时向国家发展和改革委员会和中央国债登记结算有限责任公司提交变更申请材料。
- 3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施：

- （1）不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。
- （2）发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决

定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（八）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（九）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议

为规范本次债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权，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》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《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。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）持有人会议的目的与效力

债券持有人会议由本次债券持有人或其授权代表参加，以维护公司债券持有人的共同利益，表达公司债券持有人的集体意志为目的。

除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本次

债券持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让公司债券的持有人，具有同等效力和约束力。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

1、总则

（1）为了保障本次债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的权利、义务，根据《企业债券管理条例》及相关法律法规的规定制订《债券持有人会议规则》。

（2）债券持有人会议是指所有债券持有人或其代理人均有权参加的、按照其所持有的有表决权的债券数额通过投票等方式行使表决权的、代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的决策形式。

（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，对于所有债券持有人（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债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

（4）《债券持有人会议规则》中使用的已在《债权代理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

（5）债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

（6）与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

(7) 债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。

(8) 债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营活动进行干涉。

(9) 债权人代理人及/或发行人应遵守《管理条例》及《债券持有人会议规则》的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

(10) 债券持有人会议须公平对待所有债券持有人，不得增加债券持有人的负担。

(11) 债券持有人会议依据法律、《管理条例》、本募集说明书的规定行使如下职权：

1) 依发行人协议变更本募集说明书的约定。

2) 发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，是否同意相关解决方案，及/或是否委托债权人代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息。

3) 发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，本次债券持有人依法享有权利的行使。

4) 变更本次债权人代理人。

5) 决定是否同意发行人与债权人代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议。

6) 在法律、法规许可的范围内变更或修改《债券持有人会议规则》。

7) 保证人或者担保物发生重大变化时，本次债券持有人依法享

有权利的行使。

8) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时, 本次债券持有人依法享有权利的行使。

9) 法律、行政法规和部门规章等规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(12) 债券持有人会议可以采取现场方式, 非现场即时通讯方式, 或现场方式与非现场即时通讯方式相结合等形式召开。

(13) 召开债券持有人会议, 应当由债权代理人聘请的律师对以下问题出具法律意见并履行信息披露义务:

1) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《管理条例》等规范性文件和《债券持有人会议规则》的规定。

2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效。

3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效。

4) 应要求对其他有关问题出具的法律意见。

2、债券持有人会议的召集

(1) 在本次债券存续期内, 当出现以下情形之一时, 应当召集债券持有人会议:

1) 拟变更债券募集说明书的约定。

2) 拟修改债券持有人会议规则。

3) 拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容。

4) 发行人不能按期支付本息。

5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产。

6) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化。

7) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开。

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

9) 发行人提出债务重组方案的。

10) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

11) 在本次债券存续期内，发行人应在每一会计年度结束之日起 4 个月内披露上一年度经审计的年度报告。

12) 《债权代理协议》规定的其他情形。

13) 发生本条第 1) 至 12) 款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除本条第 3) 项外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生本条第 3) 项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

1) 发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作

日内。

2) 单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更债权代理人, 在债券持有人提出之日起 15 个工作日内。

3) 债权代理人辞职的, 在债权代理人提出辞职之日起 15 个工作日内。

(2) 除《债券持有人会议规则》第十四条规定情形外, 下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议:

1) 发行人书面提议。

2) 单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人书面提议。

3) 债权代理人书面提议。

4) 法律、法规等规范性文件规定的其他机构或人士。

(3) 发行人有权向债权代理人提议召开债券持有人会议, 并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到发行人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知, 通知中对原提议的变更, 应当征得发行人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的, 视为债权代理人不能履行或者不履行召集债券持有人会议职责, 发行人可以自行召集和主持。

(4) 单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权向债权代理人请求召开债券持有人会议, 并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到相关债券持有人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知, 通知中对原请求的变更, 应当征得相关债券持有人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的, 单独和

/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以有权自行召集和主持。

债券持有人自行召集、召开债券持有人会议的，应当在发出债券持有人会议通知前书面告知发行人；在披露债券持有人会议决议前，召集人所代表的未偿还的本次债券张数不得低于未偿还的本次债券总张数的 10%。

（5）债券持有人会议召集人应依法、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。

债权人发出召开债券持有人会议通知的，债权人是债券持有人会议召集人。

单独代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并代表 10%以上未偿还的本次债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则由合并发出会议通知的债券持有人共同推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

发行人根据《债权代理协议》第十五条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。

（6）对于债权人或债券持有人召集的债券持有人会议，发行人应予配合。发行人应当提供债券登记日的债券持有人名册。

3、债券持有人会议的提案和通知

（1）债券持有人会议审议的议案应属于债券持有人会议权限范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、法规、规章等规范性文件及《债券持有人会议规则》的有关规定。

提交债券持有人会议审议的议案由债权人负责起草。在债权人未履行其职责时，由债券持有人会议召集人负责起草。

(2) 发行人、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应在收到书面提案之日起 2 日内对提案人的资格和提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在证券交易所的网站专区上或以交易所认可的其他方式发布债券持有人会议补充通知，披露提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符合法律法规、规章等规范性文件以及《债券持有人会议规则》的规定。

单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在披露债券持有人会议决议前，该等债券持有人所代表的未偿还的本次债券张数不得低于未偿还的本次债券总张数的 10%。

除前两款规定的情形外，召集人在发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

(3) 债券持有人会议召集人应于债券持有人会议召开前 15 日以监管部门指定的形式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

- 1) 债券发行情况。
- 2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式。
- 3) 会议时间和地点。
- 4) 会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者

相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

5) 会议拟审议议案。议案应当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。

6) 会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜。

7) 债权登记日。

8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权。

9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(4) 债券持有人会议通知发出后，如果因召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以通知债券持有人取消该次债券持有人会议。发布召开债券持有人会议的通知后，会议召开时间不得无故变更。因特殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 2 个工作日通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，说明原因并及延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

(5) 债券持有人会议的债权登记日应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

4、债券持有人会议的召开

(1) 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，并依照有关法律、法规及《债券持有人会议规则》行使表决权。

（2）债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托代理人代为出席和表决。

债券持有人为自然人亲自出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应当出示其本人身份证明文件和债券持有人授权委托书。

债券持有人为法人，法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应出示本人身份证明文件、加盖法人公章并经法定代表人或负责人签字的授权委托书。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

（3）发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关发行人信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

应单独和/或合并代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人和/或债权代理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人、债权代理人召集的债券持有人会议。

（4）债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权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) 委托书签发日期和有效期限。

5) 委托人签名或盖章。委托人为法人的，应由法定代表人或负责人签字并加盖法人单位印章。

委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人之代理人是否可以按自己的意思表决。

代理投票授权委托书由委托人授权他人签署的，授权签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件，和投票代理委托书均需置备于发行人住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。

委托人为法人的，由其法定代表人或者董事会、其他决策机构决议授权的人作为代表出席会议。

(5) 债券持有人会议须经代表 50%以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

(6) 若在会议登记结束后拟出席会议的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本次债券张数未达到《债券持有人会议规则》第二十九条的要求，则 1) 如果该会议是根据债券持有人要求召集的，则该会议应被解散；2) 在其他情况下，该会议应延期召开。延期召开会议的时间应为原定会议日期后第 10 天与第 20 天之间的时间，且会议召集人应在 2 个工作日内按照与原定会议相同的方式发出通知。延期召开的会议，出席的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本次债券张数不再受《债券持有人会议规则》第二十九条的限制。

(7) 发行人、债券清偿义务继受方等关联方及债券增信机构应

当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（8）持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（9）召集人和债权代理人聘请的律师将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有表决权的债券数。

（10）出席会议人员的会议登记册由债券持有人会议的召集人负责制作。会议登记册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、通讯方式、住所地址、持有或者代表有表决权的债券数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

（11）债券持有人会议由债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；发行人自行召集的债券持有人会议，由发行人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人共同推举一名债券持有人（或其代理人）主持；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的未偿还的本次债券张数最多的债券持有人（或其代理人）主持。

（12）召开债券持有人会议时，会议主持人违反《债券持有人会议规则》使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人

会议有表决权过半数的债券持有人同意，可共同推举一名债券持有人担任会议主持人，继续开会。

(13)会议主持人应当在表决前宣布现场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，现场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。

(14)会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

- 1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称。
- 2) 会议主持人。
- 3) 本次会议见证律师和监票人的姓名。
- 4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表有表决权的未偿还的本次债券张数及占本次债券总张数的比例。
- 5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果。
- 6) 债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明。
- 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。

(15)召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人、记录员和见证律师应当在会议记录上签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、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，保管期限至本次债券存续期截止之日或全部被清偿之日起五年以上。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

(16)召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人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，并及时履行信息披露义务。

5、债券持有人会议的表决和决议

（1）债券持有人会议决议须经参会的所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。

（2）债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本次债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

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：

- 1）债券持有人为持有发行人 10%以上股份的发行人的股东。
- 2）上述发行人股东及发行人的关联方。
- 3）发行人（若其自持本次债券）。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

（3）债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次债券持有人会议上进行表决。

（4）债券持有人会议对提案进行表决前，应当推举两名债券持

有人代表参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

债券持有人会议对提案进行表决时，应当由律师、债券持有人代表和债权代理人代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

（5）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（或债券持有人代理人）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。

（6）债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

在决议所涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定做出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议做出的更换债权代理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

（7）债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1）出席会议的债券持有人所持表决权情况。
- 2）会议有效性。
- 3）各项议案的议题和表决结果。

议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

（8）债权代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

（9）债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

6、其他

（1）任何因本文件引起的或与本文件有关的争议或纠纷均应先由各方友好协商解决。各方未能协商达成一致的，任何一方可按以下第1）种方式解决：

1）向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

2）向【】仲裁机构申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

（2）发行人承担债券持有人会议的召集、通知、举办等会务费用，但参加会议的差旅费用、食宿费用应由会议参加人自行承担。

（3）《债券持有人会议规则》所称“以上”、“以内”、“以下”，都含本数；“不满”、“以外”、“低于”、“多于”不含本数。

（4）《债券持有人会议规则》在发行人本次债券债权初始登记之日起生效。投资者认购发行人发行的本次债券视为同意发行人和债权代理人签署的《债权代理协议》、接受其中指定的债权代理人，并视为同意《债券持有人会议规则》。

（5）《债券持有人会议规则》的修改应经债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意。

（三）其他说明

在本次债券存续期内，债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的

决议对全体债券持有人具有约束力。

第十二章 债权人代理人

一、债权人代理人聘任及《债权代理协议》签订情况

（一）债权代理人的名称及基本情况

债权人名称：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号

联系人：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、刘晋东

联系电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-65522557

邮政编码：100031

（二）《债权代理协议》签订情况

2020年11月5日，发行人与天风证券股份有限公司签订了《2020年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。

二、债权代理协议主要内容

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、受让或以其他方式取得本次债券，均视为其同意天风证券作为本次债券的债权人代理人，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、发行人应当根据规范性文件及自律规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管

理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据规范性文件及自律规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在3个工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。

（2）债券信用评级发生变化。

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结。

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况。

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十或发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十。

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十。

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

（8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

（9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

（10）担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查, 发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

(13) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废。

(14) 发行人分配股利。

(15) 发行人拟变更募集说明书的约定。

(16) 发行人不能按期支付本息。

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

(18) 发行人提出债务重组方案的。

(19) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

(20) 发行人公开发行人企业债券、公司债券或其他债务融资工具。

(21) 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动。

(22) 发行人发生重大亏损。

(23) 发行人发生重大资产重组。

(24) 发行人发生被媒体质疑的重大事项。

(25) 发行人任何其他债务在到期(包括被宣布提前到期)后未能清偿, 或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务, 已经或可能影响到本次债券的偿付的。

(26) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项, 如法律、行政法规、规章规定或发改委、人民银行、证监会、证券业协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管部门、自律性组织、交易场所等规定的其他事项。

就上述事件通知债权代理人同时, 发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明, 并对有影响的事件提出

有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

(1) 发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息/本金。如发行人不能在利息/本金兑付日按时支付本次债券利息或本次债券本金的，发行人将根据逾期天数及逾期利率（按债券发行时票面利率的 150%计算）向债券持有人支付逾期利息：①偿还利息发生逾期的，应付利息的逾期利息=逾期未付利息×逾期利率×逾期天数÷360 另计利息（单利）；②偿还本金发生逾期的，自本金支付日起，应付本金的逾期利息=逾期未付本金×逾期利率×逾期天数÷360 计算利息（单利）。

根据前述计算方式，逾期后至应付本息结清日，发行人应向债券持有人实际支付的金额=（当期应付利息+当期应付利息的逾期利息）+（当期应付本金+当期应付本金的逾期利息）。

(2) 当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人

未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

(3) 发行人承诺，同意在无法按时偿付本次债券本息时，采取如下措施：

- ①不向股东分配利润。
- ②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- ③调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- ④主要责任人不得调离。
- ⑤出售发行人名下资产筹集还款资金。
- ⑥届时发行人与债权代理人商定的其他偿债措施。

9、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大努力维持债券上市交易。如本次债券被暂停上市，甲方经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经乙方书面同意。

12、发行人应当根据《债券代理协议》第 4.9 款的规定向债权代理人支付本次债权代理报酬（如有）和债权代理人职责产生的额外费用（如有）。

13、发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及规范性文件及自律规则规定的其他义务。

（二）债权代理人的权利、职责和义务

1、债权人代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权人代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3、债权人代理人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债权代理协议》第3.4款约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议。

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（3）调取发行人、担保人（如有）的银行信用记录。

（4）对发行人和担保人（如有）进行现场检查。

（5）约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

4、债权人代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权人代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

5、债权人代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、债权人代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集

说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

7、出现《债权代理协议》第 3.4 款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

10、债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》第 3.7 款和第 3.8（3）款约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

11、本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本本次债券设定担保的，债权代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信

机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者发行人债券出现违约情形或风险的，债权人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

15、债权人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对发行人债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、债权人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

17、除上述各项外，债权人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权债权人履行的其他职责。

（2）募集说明书约定由债权人履行的其他职责。

18、在本次债券存续期内，债权人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、债权人作为本次债权代理人的报酬包含在承销报酬中一并向公司收取，不单独收取债权代理事务报酬。

但发行人应承担债权代理人在履行《债权代理协议》项下债权人责任时发生的合理费用,包括但不限于:

(1) 因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出(包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等),且该等费用和支出符合市场公平价格。

(2) 在取得发行人同意(发行人同意债权人基于合理且必要的原则聘用)后聘用第三方专业机构(包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等)提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的,发行人与债权人双方同意执行该专门规定。

(3) 因发行人未履行《债权代理协议》和募集说明书项下的义务而导致债权人额外支出的合理费用。

如需发生《债权代理协议》第4.19(1)项或第4.19(2)项的费用,债权人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

(三) 债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权人应当建立对发行人的定期跟踪机制,监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况,对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行调查和持续关注,并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告。

前款规定的债权代理事务报告,应当至少包括以下内容:

(1) 债权人履行职责情况。

(2) 发行人的经营与财务状况。

(3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的,说明基

本情况及处理结果。

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况。

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

(7) 债券持有人会议召开的情况。

(8) 发生《债权代理协议》第 3.4 款第 3.4(1) 项至第 3.4(12) 项等情形的，说明基本情况及处理结果。

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露债权代理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

3、公司债券存续期内，出现债权代理人与发行人发生利益冲突，或《债权代理协议》第 3.4(1) 项至第 3.4(12) 项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债权代理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

(四) 利益冲突的风险防范机制

1、在债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外），不得利用其因债权代理人地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

2、债权代理人不得为本次债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人与债权代理人双方如违反利益冲突防范机制，应当按照相关法律法规、募集说明书和《债权代理协议》的规定及时进行改

正。

（五）债权代理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

（1）债权代理人未能持续履行《债权代理协议》约定的债权代理人职责。

（2）单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人提议变更债权代理人。

（3）债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销。

（4）债权代理人提出书面辞职。

（5）债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

（6）出现《债权代理协议》第 7.1（1）项或第 7.1（2）项情形且债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现《债权代理协议》第 7.1（3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新任债权代理人；出现《债权代理协议》第 7.1（4）项情形的，债权代理人应当在债券持有人会议召开前推荐新任债权代理人。

2、新任债权代理人的聘任：

（1）新任债权代理人必须符合下列条件：

①新任债权代理人符合发改委、人民银行、证监会等监管部门的有关规定。

②新任债权代理人已经披露与发行人的利害关系。

③新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

（2）发行人应在债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决

议之日起九十日内，或者自接到债权代理人提交的辞任通知之日起九十日内，或者自知晓债权代理人不符合担任债权代理人的条件后五个工作日内，委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决，新任债权代理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

（3）如果上述期间届满，发行人仍未委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和意愿的机构作为债权代理人的继任者并通知发行人。

（4）发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》。自聘请新任债权代理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》之日起，新任债权代理人被正式、有效地聘任，债权代理人的聘任终止，《债权代理协议》终止。自新任债权代理人被聘任且签署新任《债权代理协议》之日起五个工作日内，发行人应会同债权代理人向中央国债登记结算有限责任公司报告债权代理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

3、债券持有人会议决议决定变更或者解聘债权代理人的，自新任债权代理人被正式、有效地聘任之日，新任债权代理人继承债权代理人在规范性文件及自律规则及《债权代理协议》项下的权利和义务，《债权代理协议》终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向协会报告。

4、债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

5、债权代理人在《债权代理协议》中的权利和义务，在新任债权代理人于发行人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免

除债权代理人在《债权代理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债权代理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司。

（2）发行人签署和履行《债权代理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何规范性文件及自律规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债权人保证以下陈述在《债权代理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）债权人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司。

（2）债权人具备担任本次债权代理人的资格，且就债权人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债权人丧失该资格。

（3）债权人签署和履行《债权代理协议》已经得到债权人内部必要的授权，并且没有违反适用于债权代理人的任何规范性文件及自律规则的规定，也没有违反债权代理人的公司章程以及债权代理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（七）不可抗力

1、在本次债券的发行结束之日前任何时候，如果发生任何不可预见、不可避免并且不能克服的客观情况，包括但不限于基准利率变

动、准备金率或准备金利率的调整、国家政策、法规的重大变化、地震、水灾、传染性疾病以及战争等情形，而这种客观情况已经或可能将会对一方或多方的业务状况、财务状况、公司前景或本次发行产生重大实质性不利影响，则主承销商经与发行人充分协商一致后可决定暂缓履行或终止履行《债权代理协议》。

2、如果上述不可抗力事件的发生影响一方履行其在《债权代理协议》项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。如果一方因违反《债权代理协议》而延迟履行《债权代理协议》项下的义务后发生不可抗力，则该方不得以不可抗力的发生为由免除责任。

3、宣称发生不可抗力事件的一方应迅速书面通知《债权代理协议》其他各方，并在其后的15个工作日内提供证明不可抗力事件发生及其持续的足够证据。

4、如果发生不可抗力事件，各方应立即互相协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力事件的后果减小到最低限度，否则，未采取合理努力方应就扩大的损失对其他各方承担相应的赔偿责任。如不可抗力事件的发生或后果对本次发行造成重大妨碍，时间超过六个月，并且各方未找到公平的解决办法，则任何一方可以开始终止《债权代理协议》的程序。

（八）保密事项

1、《债权代理协议》各方同意：

（1）对其中一方或其代表提供给《债权代理协议》他方的有关《债权代理协议》项下交易的所有重要方面的信息及/或《债权代理协议》所含信息（包括有关定价的信息，但不包括有证据证明是由经正当授权的第三方收到、披露或公开的信息）予以保密。

(2) 未经《债权代理协议》他方书面同意,不向任何其他方披露此类信息(不包括与《债权代理协议》拟议之交易有关而需要获知以上信息的披露方的雇员、高级职员和董事)。

2、发生以下情形时,披露方可对外披露,并应同时通知《债权代理协议》他方其拟进行披露及拟披露的内容:

(1) 为进行《债权代理协议》拟议之交易而向投资者披露。

(2) 向与本交易有关而需要获知以上信息并受保密协议约束的律师、会计师、评估师、咨询人员及其他中介机构及其与本次债券相关雇员等披露。

(3) 根据适用的中国法律的要求,向中国的有关政府部门或者管理机构披露。

(4) 根据适用的法律法规的要求所做的披露。

3、未经《债权代理协议》他方的事先书面同意,任何一方不得将《债权代理协议》拟议之交易向新闻媒体予以公开披露或者发表声明。

(九) 违约责任

1、《债权代理协议》任何一方违约,守约方有权依据规范性文件及自律规则、募集说明书及《债权代理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、若发行人因其过失、恶意、故意等过错行为或违反《债权代理协议》、募集说明书或者任何适用法律的任何行为(包括不作为)导致债权人及其股东、董事、监事、管理人员、员工或关联方产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用(包括但不限于合理的律师费用),发行人应负责赔偿并使其免受损失。如债权人对上述任何损失的产生存在过失、恶意、故意等过错行为,则债权人应对债券持有人的损失承担连带赔偿责任。

发行人及/或债权代理人在本款下的义务在《债权代理协议》终止后由其权利义务的继受人承担，该终止包括《债权代理协议》由于发行人及/或债权人依据适用法律及其公司章程被解散而终止。

3、如果《债权代理协议》任何一方违反其在《债权代理协议》其他条款项下的义务而给对方造成损失的，违约方应依法向对方承担相应的赔偿责任。

（十）法律适用和争议解决

1、《债权代理协议》受中国法律管辖，并根据中国法律解释。为《债权代理协议》之目的，中国法律仅指中国大陆地区的法律、法规及其他规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

2、任何因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的争议或纠纷均应先由各方友好协商解决。各方未能协商达成一致的，任何一方可按以下第（1）种方式解决：

（1）向《债权代理协议》发行人住所地有管辖权法院提起诉讼。

（2）向【】仲裁机构申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

3、除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照《债权代理协议》的规定继续履行各自的义务。

第十三章 法律意见

发行人聘请湖北忠三律师事务所担任本次债券发行律师。湖北忠三律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，律师认为，截至法律意见书出具之日：

一、发行人作为在中国境内依法设立具有法人资格并有效存续的国有独资有限责任公司，具备我国《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》规定的发行企业债券的主体资格；发行人已经取得发行本次债券申报阶段所需取得的各项批准或授权，该等已经取得的批准或授权合法有效。

二、发行人符合《证券法》《企业债券管理条例》、发改财金〔2004〕第 1134 号文所规定的实质条件。

三、发行人本次债券不是政府通过企业举债，不属于政府债务范畴，符合国发〔2014〕43 号文的要求。

四、发行人设立合法、股东（实际控制人）已投入发行人的资产、产权关系清晰，不存在法律障碍；发行人的业务、资产、人员、机构、财务独立，有面向市场自主经营能力；发行人的主营业务突出，不存在持续经营法律障碍，资信状况良好，主体信用等级 AA；不存在关联交易及同业竞争情况。

五、发行人的主要财产来源合法，并取得完备的权属证书；金额较大的其他应收、应付款合法有效，没有产生侵权之债；税种、税率合法合规。

六、发行人所募集资金用于 2020 年内到期的“16 京诚债”企业债券本金和利息，符合有关法律法规及规范性文件的规定。

七、发行人尚未了结的诉讼案件，对发行人本次债券发行不会构成实质性障碍。发行人的股东、高级管理人员不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁或被行政处罚案件。

八、发行人编制的《募集说明书》符合我国法律、法规和规范性文件的有关要求，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当。

九、参与本次债券发行的各中介机构均合法设立，并有效存续，具备担任本次债券发行中介机构的主体资格；本次债券的承销和发行程序符合《证券法》《企业债券管理条例》的有关规定；申请材料符合法律、法规和规范性文件的有关要求，内容真实、准确、完整、合法合规，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

十、发行人本次债券的发行，已经国家发展改革委《国家发展改革委关于京山市京诚投资开发有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕57号）核准注册。

第十四章 发行有关机构

一、发行人：京山市京诚投资开发有限公司

住所：京山市公路管理局四楼

法定代表人：李林峰

联系人：吴晓

联系地址：湖北省京山市公路管理局四楼

电话：0724-7360420

传真：0724-7360420

邮编：431800

二、承销团：

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四
楼

法定代表人：余磊

联系人：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、刘晋东

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

（二）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际
金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰

国际金融大厦 22 楼

电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮编：200122

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮编：200127

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

执行事务合伙人：梁春、杨雄

联系人：袁忠贤

联系地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

电话：010-58350090

传真：010-58350090

邮编：100142

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：游云星

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

电话：0755-82873258

传真：0755-82872090

邮编：518000

七、发行人律师：湖北忠三律师事务所

住所：湖北省武汉市江汉区新华路 468 号 CFD 时代财富中心 22 楼

负责人：张冬静

联系人：俞海、王旭

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路 468 号 CFD 时代财富中心 22 楼

电话：027-85309888

传真：027-84309888-8825

邮编：430024

八、债权人代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、刘晋东

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

九、监管银行：湖北银行股份有限公司京山支行

营业场所：京山市新市镇轻机大道 323 号

负责人：高克武

联系人：高克武、丁宇

联系地址：湖北省京山市轻机大道 323 号

电话：13597952235、18696005958

传真：0724-6503666

邮编：431800

十、担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王进力

联系人：宁景峰

联系地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

电话：027-87319263

传真：027-87319263-8209

邮编：430071

经核查，截至本募集说明书出具之日，发行人与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

发行人声明

根据《公司法》、《债券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行本期债券的条件。

法定代表人（签字）：



京山市京诚投资开发有限公司（公章）

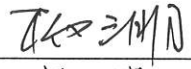
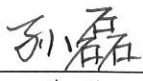


2021年6月7日

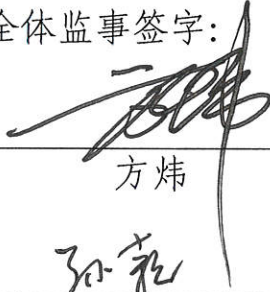
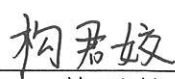
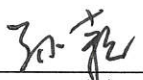
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

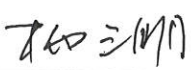
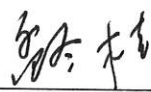
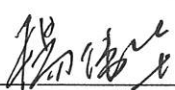
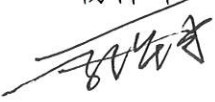
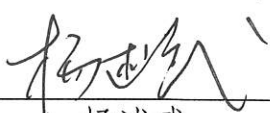
全体董事签字：

 李巍	 李林峰	 毛永军
 杨三明	 孙磊	

全体监事签字：

 方炜	 构君姣	 李丹
 孙颖	 谢辉	

全体高级管理人员签字：

 李林峰	 杨三明	 孟冬桂
 杨伟华	 曾金堂	
 郭华平	 杨述武	 谢立忠

京山市京诚投资开发有限公司

2021年6月7日



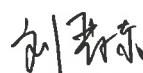
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、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。

项目负责人签字:



杨逊



刘晋东

法定代表人或授权代表人签字:



余磊

天风证券股份有限公司

2021年6月11日



发行人律师声明

本所及签字律师已阅读《2021年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师签字：



俞海



王旭

律师事务所负责人签字：



张冬静



会计师事务所声明

大华特字[2021] 004513号

本所及签字注册会计师已阅读 2021 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券募集说明书, 确认募集说明书与本所出具的大华审字[2020]009256 号、大华审字[2021]0011567 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对京山市京诚投资开发有限公司在募集说明书中引用的上述审计报告的内容无异议, 确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师:

孙丽
中国注册会计师
孙丽
320000140005

袁忠贤

中国注册会计师
袁忠贤
320009100175

袁忠贤

会计师事务所负责人:

梁春

梁春

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二一年六月八日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用报告的内容而出现虚假记载、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。

资信评级人员签字：


游云星


汪永乐

资信评级机构负责人签字：


张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司



2021年10月9日

债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

杨逊

刘晋东

法定代表人或授权代表人签字：

余磊

天风证券股份有限公司

2021年6月11日



第十六章 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的注册文件；
- (二) 《2021 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2018-2020 年经审计的财务报告；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告；
- (五) 湖北忠三律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》；
- (八) 《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》；
- (九) 《2020 年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》。

二、查询地址及网址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、京山市京诚投资开发有限公司

联系人：吴晓

联系地址：湖北省京山市公路局管理局四楼

电话：0724-7360420

传真：0724-7360420

邮编：431800

2、天风证券股份有限公司

联系人：王军、李佳佳、薛晗、杨逊、黄俊、刘晋东

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-6552257

邮编：100031

网址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

2、中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn/>

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一

2021年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券发行网点表

序号	地点	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1	北京市	天风证券股份有限公司▲	天风证券股份有限公司北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路 36 号	丁子静	010-59833042
2	上海市	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	周金龙	021-20639578

附表二：发行人2018-2020年末经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	1,297,244,486.10	1,153,749,628.79	1,490,165,493.37
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	4,666,522,908.03	3,743,590,589.89	3,557,575,691.60
预付款项	1,632,000.00	1,942,000.00	1,329,000.00
应收保费	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	747,015,299.72	1,062,985,320.89	430,048,510.44
买入返售金融资产	-	-	-
存货	7,007,518,041.48	6,670,430,950.85	6,889,104,949.85
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	126,078,422.79	64,342,753.29	-
流动资产合计	13,846,011,158.12	12,697,041,243.71	12,368,223,645.26
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	1,002,809,074.25	930,077,945.21	882,333,299.07
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	676,770,797.37	676,828,180.74	678,755,863.62
投资性房地产	-	-	-
固定资产	226,239,603.05	62,781,093.84	9,910,208.21
在建工程	238,969,174.28	162,700,774.46	99,490,585.23
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	26,463.89	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	764,284.99	1,332,058.61	-
其他非流动资产	-	90,000,000.00	90,000,000.00
非流动资产合计	2,145,579,397.83	1,923,720,052.86	1,760,489,956.13
资产总计	15,991,590,555.95	14,620,761,296.57	14,128,713,601.39

发行人 2018-2020 年未经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：			
短期借款	-	-	-
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	1,638,773.19	-	-
预收款项	88,451,174.03	56,013,643.03	-
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	44,775.83	90,413.83	445.83
应交税费	480,091,907.17	388,825,478.51	279,107,550.48
其他应付款	433,051,019.02	527,316,353.95	516,841,116.67
应付分保账款	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	562,200,000.00	504,600,000.00	38,300,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,565,477,649.24	1,476,845,889.32	834,249,112.98
非流动负债：			
长期借款	4,966,200,000.00	3,619,500,000.00	3,645,200,000.00
应付债券	1,016,249,786.71	1,331,713,510.91	1,590,880,123.21
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	633,460,800.00	633,460,800.00	633,460,800.00
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	6,615,910,586.71	5,584,674,310.91	5,869,540,923.21
负债合计	8,181,388,235.95	7,061,520,200.23	6,703,790,036.19
所有者权益：			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-

永续债	-	-	-
资本公积	6,449,361,107.17	6,417,017,807.17	6,417,017,807.17
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-22,978,661.38	-55,709,790.42	-45,839,836.56
专项储备	-	-	-
盈余公积	76,130,244.74	71,432,326.85	55,364,279.90
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	1,095,603,906.09	1,026,500,752.74	898,381,314.69
归属于母公司所有者权益合计	7,698,116,596.62	7,559,241,096.34	7,424,923,565.20
少数股东权益	112,085,723.38	-	-
所有者权益合计	7,810,202,320.00	7,559,241,096.34	7,424,923,565.20
负债和所有者权益总计	15,991,590,555.95	14,620,761,296.57	14,128,713,601.39

附表三：发行人2018-2020年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	932,757,400.53	1,234,520,707.23	2,779,921,316.13
其中：营业收入	932,757,400.53	1,234,520,707.23	2,779,921,316.13
二、营业总成本	956,767,493.49	1,211,694,623.09	2,184,423,527.11
其中：营业成本	807,908,494.24	1,068,122,844.72	2,161,461,716.65
税金及附加	27,151,024.28	32,681,680.31	19,842,077.66
销售费用	523,168.53	155,466.00	1,068,430.42
管理费用	8,898,919.74	9,223,980.44	7,595,106.12
财务费用	112,285,886.70	101,510,651.62	-5,543,803.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	2,271,094.52	-3,167,186.66	11,320.17
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	7,329,812.00	3,978,983.79	335,582.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-57,383.37	-1,927,682.88	-2,904,417.58
资产处置收益	-	-	-
其他收益	123,273,158.69	119,590,000.00	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	108,863,972.25	143,227,881.27	595,844,691.61
加：营业外收入	514,162.94	126,177.00	99,939,454.00
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	5,626,100.06	133,172.90	4,692.72
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	103,752,035.13	143,220,885.37	695,779,452.89
减：所得税费用	688,110.85	-966,599.63	7,970.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	103,063,924.28	144,187,485.00	695,771,482.07
归属于母公司所有者的净利润	90,978,200.90	144,187,485.00	695,771,482.07
少数股东损益	12,085,723.38	-	-
六、其他综合收益的税后净额	32,731,129.04	-9,869,953.86	-37,033,416.62
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32,731,129.04	-9,869,953.86	-37,033,416.62
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	32,731,129.04	-9,869,953.86	-37,033,416.62
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	135,795,053.32	134,317,531.14	658,738,065.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	123,709,329.94	134,317,531.14	658,738,065.45
归属于少数股东的综合收益总额	12,085,723.38	-	-

附表四：发行人2018-2020年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	125,565,364.79	1,140,757,128.60	120,415,245.05
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	525,410,378.88	323,902,655.95	294,216,603.47
经营活动现金流入小计	650,975,743.67	1,464,659,784.55	414,631,848.52
购买商品、接受劳务支付的现金	545,668,361.59	637,755,390.24	2,014,433,404.09
支付给职工以及为职工支付的现金	3,450,826.32	3,191,740.48	2,368,011.94
支付的各项税费	38,765,794.70	79,004,814.11	567,398.14
支付其他与经营活动有关的现金	65,001,309.41	833,747,934.18	177,136,450.14
经营活动现金流出小计	652,886,292.02	1,553,699,879.01	2,194,505,264.31
经营活动产生的现金流量净额	-1,910,548.35	-89,040,094.46	-1,779,873,415.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	7,387,195.37	3,240,000.00	3,240,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	7,387,195.37	3,240,000.00	3,240,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	261,545,655.27	30,002,429.55	1,100,409.07
投资支付的现金	40,000,000.00	57,614,600.00	83,590,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	10,000,000.00
投资活动现金流出小计	301,545,655.27	87,617,029.55	94,690,409.07
投资活动产生的现金流量净额	-294,158,459.90	-84,377,029.55	-91,450,409.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	32,343,300.00	-	950,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	1,150,000,000.00	625,000,000.00	600,500,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	950,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,182,343,300.00	625,000,000.00	2,500,500,000.00
偿还债务支付的现金	235,700,000.00	318,400,000.00	103,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	373,079,434.44	335,598,740.57	162,802,536.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	134,000,000.00	134,000,000.00	65,650,000.00
筹资活动现金流出小计	742,779,434.44	787,998,740.57	331,452,536.03
筹资活动产生的现金流量净额	439,563,865.56	-162,998,740.57	2,169,047,463.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	143,494,857.31	-336,415,864.58	297,723,639.11
加：期初现金及现金等价物余额	1,153,749,628.79	1,490,165,493.37	1,192,441,854.26

六、期末现金及现金等价物余额	1,297,244,486.10	1,153,749,628.79	1,490,165,493.37
----------------	------------------	------------------	------------------

附表五：担保人2018-2020年未经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	3,681,778,590.06	5,550,709,740.52	2,895,817,976.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,742,673.66	1,131,217,826.55	-
委托贷款	989,661,293.13	1,398,698,830.97	1,342,242,030.97
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,955,982,251.24	364,948,673.95	295,186,970.33
存货	-	-	-
抵债资产	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-
短期贷款	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	2,498,761.74	-	-
流动资产合计	6,692,663,569.83	8,445,575,071.99	4,533,246,978.03
非流动资产：			
可供出售金融资产	6,178,455,730.03	3,057,955,730.03	3,304,005,730.03
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	1,481,086,684.72	1,751,831,550.25	300,761,911.65
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	39,452,419.61	42,487,221.11	91,044,045.22
固定资产	64,712,516.46	69,321,269.50	7,559,191.43
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	548,666.67	1,711,166.65	2,068,666.65
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	54,886,853.21	59,586,426.58	59,251,635.00

其他非流动资产	64,539,412.32	-	19,950,000.00
非流动资产合计	7,883,682,283.02	4,982,893,364.12	3,784,641,179.98
资产总计	14,576,345,852.85	13,428,468,436.11	8,317,888,158.01

附表五：担保人2018-2020年未经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：			
短期借款	-	100,000,000.00	-
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	44,428,275.48	41,328,852.06
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	11,167,943.15	15,763,413.72	12,763,438.74
其中：应付工资	-	-	-
应交税费	284,996,006.38	191,552,011.37	203,256,056.46
其中：应交税金	-	-	-
其他应付款（含应付利息）	865,544,176.37	2,350,280,368.17	619,858,253.54
担保赔偿准备金	258,274,674.00	182,580,000.00	167,647,877.00
未到期责任准备金	441,340,186.00	91,657,005.71	64,461,435.55
一年内到期的非流动负债	46,093,150.68	-	-
存入保证金	-	-	-
预计投保联动收益	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,907,416,136.58	2,976,261,074.45	1,109,315,913.35
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	1,396,473,270.44	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	9,928,286.35	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,406,401,556.79	-	-
负债合计	3,313,817,693.37	2,976,261,074.45	1,109,315,913.35
所有者权益：			
实收资本	7,500,000,000.00	7,500,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	450,407,458.35	450,407,458.35	450,407,458.35
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-

专项储备	-	-	-
盈余公积	172,221,358.50	133,399,948.31	127,770,477.07
其中：法定公积金	-	-	-
一般风险准备	171,205,006.95	132,383,596.76	126,754,125.52
未分配利润	2,718,740,148.26	2,020,865,522.33	1,503,640,183.72
归属于母公司所有者权益合计	11,012,573,972.06	10,237,056,525.75	7,208,572,244.66
少数股东权益	249,954,187.42	215,150,835.91	-
所有者权益合计	11,262,528,159.48	10,452,207,361.66	7,208,572,244.66
负债和所有者权益总计	14,576,345,852.85	13,428,468,436.11	8,317,888,158.01

附表六：担保人2018-2020年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	826,389,796.70	389,525,763.34	686,135,378.79
减：营业成本	61,356,570.04	24,355,955.60	-58,221,927.48
税金及附加	9,231,666.68	4,638,863.28	4,833,520.57
销售费用	-	-	-
管理费用	106,000,889.05	110,607,179.18	91,127,312.97
研发费用	-	-	-
财务费用	164,058,157.05	53,196,160.79	10,426,854.62
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
加：其他收益	17,541,379.90	500,000.00	150,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	481,845,024.95	511,937,056.68	133,331,110.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,657,330.58	11,217,826.55	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	18,798,293.46	-1,309,166.29	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,565,000.02	-	532,561.60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,008,149,542.79	719,073,321.43	635,713,736.57
加：营业外收入	73,676,618.56	5,632,793.33	167,889.80
减：营业外支出	1,140,200.00	-	10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,080,685,961.35	724,706,114.76	635,871,626.37
减：所得税费用	280,365,163.53	181,070,997.76	159,795,997.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	800,320,797.82	543,635,117.00	476,075,628.56
其中：同一控制下企业合并中被合并前净利润	-	-	-
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润	800,320,797.82	543,635,117.00	476,075,628.56
2.终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	24,803,351.51	15,150,835.91	-
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	775,517,446.31	528,484,281.09	476,075,628.56
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税	-	-	-

后净额			
六、综合收益总额	800,320,797.82	543,635,117.00	476,075,628.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	775,517,446.31	528,484,281.09	476,075,628.56
归属于少数股东的综合收益总额	24,803,351.51	15,150,835.91	-

附表七：担保人2018-2020年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,213,350,921.04	417,526,800.96	658,791,290.60
收到的税费返还	1,163,403.66	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,617,816,393.24	2,054,225,080.36	2,235,932,621.22
经营活动现金流入小计	2,832,330,717.94	2,471,751,881.32	2,894,723,911.82
购买商品、接受劳务支付的现金	1,607,150.00	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	68,611,590.95	66,786,614.33	56,289,675.64
支付的各项税费	254,943,624.34	221,171,290.75	295,493,345.19
支付其他与经营活动有关的现金	5,542,305,980.76	1,868,222,097.92	858,342,754.13
经营活动现金流出小计	5,867,468,346.05	2,156,180,003.00	1,210,125,774.96
经营活动产生的现金流量净额	-3,035,137,628.11	315,571,878.32	1,684,598,136.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	12,085,226,504.90	4,008,734,304.75	2,777,980,120.58
取得投资收益收到的现金	110,285,572.71	144,785.48	410,593.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,600,000.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-50,428,883.33
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	12,198,112,077.61	4,008,879,090.23	2,727,961,831.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,379,435.53	1,354,544.65	568,223.67
投资支付的现金	13,801,295,847.75	4,368,950,000.00	4,255,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	13,802,675,283.28	4,370,304,544.65	4,255,568,223.67
投资活动产生的现金流量净额	-1,604,563,205.67	-361,425,454.42	-1,527,606,392.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	10,000,000.00	2,700,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	1,395,400,000.00	100,000,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-

收到其他与筹资活动有关的现金	1,280,000,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	2,685,400,000.00	2,800,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	119,106,166.67	60,740,477.78	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	219,106,166.67	60,740,477.78	-
筹资活动产生的现金流量净额	2,466,293,833.33	2,739,259,522.22	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-2,173,407,000.45	2,693,405,946.12	156,991,744.41
加：期初现金及现金等价物余额	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54	2,603,984,266.13
六、期末现金及现金等价物余额	3,280,974,956.21	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54