

2021 年第一期周口市城建投资发展有限公司 小微企业增信集合债券募集说明书

发行人	周口市城建投资发展有限公司
注册金额	人民币18亿元
本期发行金额	人民币9亿元
本期债券期限	5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级AA+，债项评级AA+
增信情况	无担保

主承销商及债权代理人



二零二一年七月

声明与承诺

本期债券已在国家发改委注册。国家发改委对本期债券的注册，并不代表其对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本期债券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。

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺已按照《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。

发行人法定代表人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

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，偿债资金不来源于政府机构。

发行人承诺，本期债券发行后，将根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务，在债券存续期内，真实、准确、完整、及时地进行信息披露，接受投资者监督。

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

本期债券经办律师事务所保证，发行人在募集说明书及其摘要中所引用法律意见书的内容已经该事务所审阅，确认募集说明书及

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券债权代理协议》、《周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券持有人会议规则》中的安排。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺.....	2
目录.....	4
重大事项提示.....	12
一、发行人主体提示	12
（一）财务风险.....	12
（二）经营风险.....	12
（三）行业风险.....	12
二、发行条款提示	12
（一）发行人调整票面利率选择权.....	12
（二）投资者回售选择权.....	12
第一章 释义.....	14
第二章 风险提示及说明	17
一、风险说明	17
（一）本期债券的投资风险.....	17
（二）与发行人相关的风险.....	17
（三）特有风险——小微企业委托贷款的风险.....	23
二、 风险对策	24
（一）本期债券的投资风险对策.....	24
（二）与发行人相关的风险对策.....	25
（三）特有风险——小微企业委托贷款的风险对策	29
第三章 发行条款	31
一、本期债券的发行依据.....	32
二、本期债券的发行概要.....	32

（一）本期债券的主要条款.....	32
（二）本期债券的发行安排.....	33
（三）缴款和结算安排.....	34
三、本期债券的认购与托管.....	35
（一）投资人认购方式.....	35
（二）在主承销商发行网点发行债券的托管方式.....	36
（三）在上海证券交易所发行债券的托管方式.....	36
（四）投资者相关手续办理.....	36
（五）流动性安排：.....	37
四、本期债券的本息兑付办法.....	37
（一）本期债券利息的支付.....	37
（二）本期债券本金的兑付.....	37
五、认购人承诺.....	38
第四章 募集资金运用	40
一、本期债券的募集资金使用方案.....	40
二、周口市小微企业概况及委托贷款银行在当地小微企业业务开展情况.....	40
（一）周口市小微企业概况.....	40
（二）委托贷款银行在当地小微企业业务开展情况	41
三、本期债券募集资金用途的意义.....	42
四、发行人关于本期债券募集资金使用的相关承诺	44
五、募集资金的使用流程和管理制度.....	44
（一）募集资金使用流程及相关方权利义务.....	44
（二）募集资金管理制度.....	48
六、委托贷款利率的确定.....	49
七、偿债保障计划及偿债保障措施.....	49

(一) 偿债资金来源	49
(二) 偿债保障措施	52
第五章 发行人基本情况	56
一、基本情况	56
二、历史沿革	56
三、控股股东及实际控制人	57
四、发行人主要控股子公司及参股公司	57
(一) 发行人纳入合并范围内的各级子公司情况	57
(二) 重要子公司简介	58
(三) 发行人合营和联营公司情况	60
五、公司内部治理结构、内部控制制度、组织结构及独立性	61
(一) 公司内部治理结构	61
(二) 公司内部控制制度	64
(三) 公司组织结构	69
(四) 发行人独立性情况	72
六、人员基本情况	74
(一) 董事会成员	74
(二) 监事会成员	75
(三) 高级管理人员	76
七、发行人经营情况分析	76
(一) 发行人主营业务情况	76
(二) 发行人主营业务经营模式	78
(三) 发行人所在行业现状和前景	81
(四) 发行人在行业中的地位和优势	85
(五) 发行人未来经营发展目标	88
第六章 发行人主要财务状况	91

一、发行人财务报告编制及审计情况.....	91
（一）发行人财务报告的审计意见.....	91
（二）会计报表的编制基础.....	91
（三）重要会计政策变更情况.....	91
（四）重要前期差错更正.....	93
（五）合并财务报表的范围及变化情况.....	93
（六）发行人的财务报表.....	95
二、发行人最近三年主要财务数据.....	102
（一）发行人主要财务数据.....	102
（二）主要财务指标.....	102
三、发行人财务状况分析.....	103
（一）偿债能力分析.....	103
（二）营运能力分析.....	104
（三）盈利能力分析.....	105
（四）现金流量分析.....	106
（五）资产负债分析.....	107
四、有息债务情况.....	128
（一）有息债务及期限结构情况.....	128
（二）主要有息债务明细.....	128
（三）发行人有息负债偿债压力测试.....	130
五、发行人关联方及关联交易情况.....	132
（一）关联方关系.....	132
（二）关联担保情况.....	134
（三）关联交易情况.....	136
（四）关联方占款情况.....	136
六、重大或有事项及其他重要事项.....	137

（一）对外担保情况.....	137
（二）发行人重大诉讼、仲裁事项.....	138
（三）发行人其他重大承诺事项.....	138
（四）其他或有重要事项.....	138
（五）行政处罚事项.....	139
七、发行人受限资产情况.....	139
八、发行人持有金融衍生工具情况.....	139
九、发行人持有理财产品情况.....	139
十、发行人海外投资情况.....	140
第七章 发行人资信状况	141
一、本期债券评级观点.....	141
（一）优势.....	141
（二）风险.....	141
二、发行人历史信用评级情况.....	142
三、本期债券跟踪评级安排.....	142
四、发行人银行授信情况.....	143
五、发行人最近三年与主要客户发生业务往来时的履约情况 ..	143
六、发行人已发行各类债券存续情况.....	143
第八章 律师事务所关于本期债券的法律意见	145
第九章 信用增进安排	148
第十章 税项.....	149
一、增值税.....	149
二、所得税.....	149
三、印花税.....	149
四、税项抵销.....	150

第十一章 信息披露	151
一、债券发行前的信息披露	151
（一）本期债券的发行文件	151
（二）本期债券的申购文件	151
二、债券存续期内定期信息披露	151
（一）关于财务数据的定期披露	151
（二）关于跟踪评级的定期披露	152
三、债券存续期内重大事项披露	152
四、债券本息兑付前的信息披露安排	153
五、其他事项安排	153
第十二章 债券持有人保护条款	154
一、违约责任及解决机制	154
（一）本期债券的违约情形	154
（二）违约责任	154
（三）偿付风险	154
（四）发行人义务	155
（五）发行人应急预案	155
（六）风险及违约处置基本原则	155
（七）不可抗力	155
（八）争议解决机制	156
（九）弃权	156
二、发行人的偿债计划	156
（一）偿债账户管理	156
（二）具体偿债计划	157
（三）偿债保证制度性安排	158

第十三章 本期债券的债权代理人	159
一、债权代理人制度	159
二、本期债券持有人会议规则	160
（一）召集债券持有人会议的情形	160
（二）债券持有人会议职权	161
第十四章 本期债券发行的有关机构	162
一、发行人：周口市城建投资发展有限公司	162
二、主承销商、债权代理人、簿记管理人：华泰联合证券有限责 任公司	162
三、债券托管机构	162
（一）中央国债登记结算有限责任公司	162
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	163
四、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	163
五、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司	163
六、发行人律师：河南鲲之鹏律师事务所	164
七、资金监管银行	164
（一）中原银行股份有限公司周口分行	164
（二）郑州银行股份有限公司周口分行	164
第十五章 发行人及相关中介机构声明	166
第十六章 备查文件	176
一、备查文件清单	176
二、查询地址	176
（一）周口市城建投资发展有限公司	176
（二）华泰联合证券有限责任公司	177
附表一：2021 年第一期周口市城建投资发展有限公司小微企业	

增信集合债券发行网点表	178
-------------------	-----

重大事项提示

一、发行人主体提示

（一）财务风险

发行人存在应收款项回收、经营活动现金净流量波动、受限资产规模较大、已发行债券集中到期兑付压力较大等财务风险，对发行人的偿债能力可能存在一定影响。

（二）经营风险

发行人从事城市基础设施建设行业，项目周期长、环节多、投入大，在工程管理、质量控制、内部控制与安全生产等环节存在一定的经营风险。

（三）行业风险

发行人从事的是城市基础设施建设行业，主要承接棚户区改造项目业务，受环保、金融、土地政策影响较大，存在较大的行业风险。项目工期较长，受经济周期影响较大。

发行人风险提示详见“第二章 风险提示及说明”。

二、发行条款提示

本期债券设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权：

（一）发行人调整票面利率选择权

发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，调整后的票面利率为前 3 年票面年利率加或减发行人提升或降低的基点。

（二）投资者回售选择权

发行人做出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在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。

其他发行条款详见“第三章 发行条款”。

第一章 释义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司	指	周口市城建投资发展有限公司
发行人股东、周口国控	指	周口国控发展有限公司
主承销商、债权代理人	指	华泰联合证券有限责任公司
监管银行、委托贷款银行	指	中原银行股份有限公司周口分行
小微企业	指	国家统计局关于印发《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》的通知（国统字〔2017〕213号）中划分的小型、微型企业
风险缓释基金监管协议	指	指地方政府机构、发行人与监管银行签署的本期债券风险缓释基金监管协议
四方协议	指	川汇区政府及港区管委会分别与发行人、主承销商及监管银行，关于合作发行“小微企业增信集合债券”的四方框架协议
川汇区政府	指	周口市川汇区人民政府
周口港区	指	周口港口物流产业集聚区
港区管委会	指	周口港口物流产业集聚区管理委员会
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 9 亿元的 2021 年第一期周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券，简称“21 周口小微债 01”
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 年第一期周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券募集说明书摘要》
国家发展改革委、国家发改委	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
周口市国资局	指	周口市国有资产监督管理局
周口市政府	指	周口市人民政府
债券持有人会议规则	指	《周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券债券持有人会议规则》
债权代理协议	指	《周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券债权代理协议》

募集资金账户监管协议	指	《周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券之募集资金使用专项账户监管协议》
偿债账户监管协议	指	《周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券之偿债账户监管协议》
余额包销	指	承销机构按照承销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尚未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券相应承销份额对应的款项
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
北京兴华、审计机构	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师事务所	指	河南鲲之鹏律师事务所
法律意见书	指	河南鲲之鹏律师事务所出具的《关于 2021 年第一期周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券之法律意见书》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元
港城发展	指	周口港城投资发展有限公司
园林绿化工程公司	指	周口市城投园林绿化工程有限公司
城建置业公司	指	周口市城建置业有限公司
城投商贸公司	指	周口市城投商贸有限公司
体育产业公司	指	周口市体育产业发展有限公司
城乡开发投	指	周口市城乡开发投资有限公司
新时代保安服务公司	指	周口市新时代保安服务有限责任公司
智慧产业公司	指	周口市城建智慧产业有限公司
引黄调蓄城投公司	指	周口市引黄调蓄城建投资发展有限公司
中小企业投资咨询公司	指	周口中小企业投资咨询有限公司
川汇城建公司	指	周口市川汇城建开发有限公司
市开发投资公司	指	周口市开发投资有限公司
报告期、最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月

报告期末、最近三年及一期末	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 3 月末
其他事项	指	由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式，因此表格中各单项数据之和与计数在小数点后两位可能有误差

第二章 风险提示及说明

本期债券无担保，债券本金和利息的按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

一、风险说明

（一）本期债券的投资风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能。在本期债券存续期限内，若市场利率波动，将使投资者投资本期债券的收益水平出现波动。

2、流动性风险

本期债券虽具有良好的资质及信誉，发行之后在银行间债券市场和上海证券交易所市场流通，但发行人无法保证本期债券在上述交易流通场所的活跃性，若本期债券流通不活跃，可能影响其流动性。

3、偿付风险

本期债券不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期债券的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能影响本期债券的按时足额兑付。

（二）与发行人相关的风险

1、财务风险

（1）应收款项回收的风险

发行人部分棚户区改造项目未如期按协议中约定时点回款，回款进度受周口市财政资金安排影响大，实际回款情况不理想，对资金占用明显。截至 2020 年末，发行人应收账款为 772,432.25 万元，

占总资产比例 17.57%；其他应收款账面净值为 723,127.73 万元，占总资产比例 16.45%。上述应收款项若回款进度不及预期，则有可能影响发行人的偿债能力。

（2）经营活动现金净流量波动风险

2018-2020 年，发行人经营活动现金净流量分别为-142,822.22 万元、-265,248.68 万元和-579,504.38 万元，经营活动现金流量波动较大。受限于公司主营业务特点，公司营业收入回款不理想，导致发行人存在经营现金流为负的风险。

（3）受限资产规模较大风险

截至 2020 年末，发行人受限资产共计 533,782.44 万元，占公司总资产的 12.14%，受限资产规模较大。如果因发行人特殊情况导致受限资产无法如期解除限制，可能对发行人的资产质量造成影响，从而影响发行人的偿债能力。

（4）已发行债权类融资产品集中到期兑付压力较大的风险

报告期内，发行人债务规模快速增长，存在短期偿付压力。截至本期债券募集说明书盖章日，发行人已发行尚未兑付债券 33.00 亿元，其中，“20 周东 01”（发行规模 10.00 亿元）和“20 周口城投 PPN002”（发行规模 7.50 亿元）将于 2023 年 5 月合计到期兑付本金 17.50 亿元；“20 周口 01”（发行规模 8.00 亿元）与“20 周口城投 PPN001”（发行规模 7.50 亿元）将于 2025 年 3 月至 6 月合计到期兑付本金 15.50 亿元。发行人已发行尚未兑付债权融资计划 8.00 亿元，将于 2023 年到期兑付。因此，发行人在 2023 年和 2025 年将面临已发行债券集中到期兑付压力较大的风险。

（5）总负债规模增幅较大、增速较快风险

2018-2020 年及 2021 年 3 月末，发行人负债总额分别为 844,651.62 万元、1,262,893.09 万元、1,724,135.37 万元和 1,687,718.21

万元，增长速度较快，增幅较大。受此影响，发行人资产负债率不断增加，最近三年及一期末资产负债率分别为 36.46%、43.16%、39.22%和 38.57%。其中 2021 年 3 月末，发行人现金与短期债务比仅为 0.36 倍。发行人负债规模逐年增加且增速较快。若未来发行人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，将影响发行人的经营情况，从而增大发行人的偿债风险。

（6）土地一级整理开发业务可持续性不确定性风险

2018-2020 年，发行人土地整理开发业务收入分别为 16,366.60 万元、21,646.60 万元和 0.00 万元，占比发行人营业收入的比例分别为 4.27%、5.72%和 0.00%。发行人土地整理开发业务收入波动较大，且发行人土地整理开发业务目前主要为存量业务执行工作，后续新增的土地整理业务将根据政府相关部门总体规划建设安排及分包需求确定，故发行人土地整理开发业务可持续性具有一定的不确定性风险。

（7）部分土地资产开发成本占比较大，当前未进行实际开发风险

发行人资产中存在部分政府注入的土地，其开发成本占比较大且近年未进行实际开发，资产质量较弱，若未来开发进度仍不及预期，或会对发行人的整体资产质量以及经营情况产生不利影响。

2、经营风险

发行人作为周口市重要的国有资产运营主体，承担着周口市经济发展和国有资产保值增值的重任，如果发行人合同履行出现问题、市场信誉下降、资金筹措能力不足、建设施工和工程管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益。此外，优质资产划转、重大资产重组后协同效应能否最大化存在一定的不确定性。同时，发行人关联交易繁多，存在关联方占用资金

的情况，2020 年末发行人关联方占款余额为 930,832.82 万元，在流动资产中占比为 25.90%。如关联方经营不善，难以及时偿还资金，将会严重影响发行人的现金流周转，进而阻碍发行人正常经营运转。诸多经营风险因素可能影响本期债券偿付。

3、管理风险

（1）内控管理风险

近几年，发行人的业务呈现稳步的递增态势，资产规模不断壮大，经营规模持续扩大，建设项目日益增多，对发行人的内部管理提出了较高的要求。如果发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，可能引发内控管理效率降低的风险，导致发行人的发展战略不能顺利实施。

（2）投融资管理风险

发行人投资建设的基础设施、保障房项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。发行人未来几年在城市基础设施、保障房建设方面仍有较大投资需求，面临较大的资金支出和融资压力，截至 2020 年末，发行人主要在建的棚改项目待投资规模高达 108.05 亿元。如果发行人不能对投融资加强管理，可能对发行人稳健经营带来风险。

（3）安全生产风险

发行人目前业务范围涉及到安全生产问题，尤其是城建施工对安全生产的要求更高。虽然发行人已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素，台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

（4）下属子公司管理风险

截至 2020 年末，发行人下属一级子公司 10 家，可能出现因管

理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。尽管发行人已建立较为规范的子公司管理体系，发行人主要管理人员具有较为丰富的管理经验，但随着业务规模的扩张、业务领域不断增大，发行人组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的子公司管理风险。

4、政策风险

（1）行业政策风险

发行人所从事的基础设施和公用事业的投资、建设和运营是关系国计民生的重要行业。鉴于基础设施建设在国民经济发展中举足轻重的地位，在历次宏观经济调控过程中，基础设施建设投资行业都属于调控重点。此外，发行人目前在当地市政工程等公用事业运营领域处于明显的竞争优势，未来可能发生的行业政策调整会对发行人经营环境产生重大影响。

（2）产业政策风险

发行人目前从事的行业均具有较强的行政垄断性，在很大程度上受到国家和地方产业政策的影响。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

（3）投融资体制政策风险

由于发行人从事的是国有资本的运营、管理业务，承担着国有资产保值、增值的责任，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。如果国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策做出调整，则有可能对发行人的经营方向产生影响。

（4）地方政府政策的变动风险

在发行人的业务运营过程中，发行人获得的迅速发展客观上离

不开当地市政府和财政部门的大力支持。这些支持包括政府补贴、基础设施建设的业务来源、享有充分的信息资源等方面。发行人对政府的依赖性大，经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，将直接影响发行人的经营业绩和债务偿付能力。

（5）土地政策变化风险

从中长期看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，政府在土地政策上会继续执行从紧的土地调控政策。控制用地规模，从严管理基础设施建设供地，逐步缩小划拨用地范围和数量，适当调整新增建设用地规模，通过集约用地稳定建设用地供应总量。国家和地方政府的土地政策的变化将对发行人的基础设施建设用地和土地整理业务带来一定的影响。

（6）地方政府债务政策变动风险

随着我国对基础设施建设的不断投入和政策支持及城镇化政策的推动，我国地方政府债务量不断增长。我国一方面在鼓励地方城市基础设施建设，一方面在控制地方政府债务的增长速度和存量额，并先后下发了国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文等政策性文件。发行人作为周口市重要的投融资主体，承担着市区部分基础设施建设的职能，我国对地方政府债务政策的变动在很大程度上可能会影响到发行人的存量债务和新增债务变动。发行人面临着地方政府债务政策变动的风险。

（7）城建企业政策变化风险

我国自 2010 年开始连续下发文件，对融资平台的贷款工作进行了一系列的监管措施。发行人根据相关政策积极调整，目前在银行持续融资的通道仍然保持畅通。但发行人依然可能存在相关金融监

管政策变化导致新增贷款规模受到影响的风险;我国自 2010 年起陆续下发了国发【2010】19 号文,财预【2010】412 号文、财预【2012】463 号文、国发【2014】43 号文、财综【2016】4 号文、财预【2017】87 号文、财办金【2017】92 号文、财金【2018】23 号文等政策文件,对政府融资平台的相关问题进行了规定,财政部、发改委也下发了相关的产业政策。发行人作为周口市重要棚户区改造和基础设施建设主体,地方政府支持力度较大,但若未来地方政府融资平台政策发生变化,将会对发行人的持续经营带来一定的影响。

(8) 基础设施建设政策变化风险

发行人作为周口市重要的基础设施建设主体,其运作一定程度上有赖政府的政策支持。发行人所承担的基础设施建设项目投资金额较大,周期长,政府的财政补贴收入是发行人持续经营的有效补充。政府财政补贴政策的变化,将对发行人的经营产生影响。如果政府的补贴收入下降或者其他支持政策变化,将对发行人的生产经营产生不利影响。

(9) 金融市场政策风险

我国的金融市场改革正在稳步推进,发行人金融板块业务的未来发展很大程度上受到相关金融法规、行业监管条例等金融市场政策的影响。如果国家金融市场相关政策发生变动,将对发行人的金融板块业务的经营和整体盈利能力产生一定的影响。

(三) 特有风险——小微企业委托贷款的风险

1、借款人违约风险

目前周口市小微企业具有担保能力和信用资质先天性不足的劣势。小微企业大多数成立时间短,企业组织形式、管理模式、治理机制、产权制度和财务制度不完善导致我国小微型企业存在一定信用缺失状况,所以借款人信用风险已经成为银行小微贷款的最主要

风险。

2、经济系统周期性风险

由于小微企业处于社会经济的最末端环节，与规模企业相比，小微企业的运营面临着更高的经营成本、更严峻的竞争环境并且在国家政策方面缺乏必要的政策倾斜和保护，由此决定了其经营处于相对劣势的地位。因此在宏观经济发生较大波动的情况下，小微企业面临着更多的系统性风险和政策性风险。

3、银行操作和内控风险

小微授信业务存在业务规模大、单笔数额小、客户需求复杂、单笔业务处理成本高的特点，从而对银行的科技管理系统、业务处理流程、专业人员技能都提出了较高的要求，加之国内商业银行缺乏有效的小微授信业务管理经验和手段，从而在一定程度上进一步加大了小微业务的操作风险和内部管理风险。

4、发行人代偿风险

本期债券募集资金中部分用于向小微企业发放贷款。由于小微企业经营的相对不确定性，其贷款回收风险相对较大，设立的风险储备基金和风险缓释基金吸收损失作用有限。如果出现大量小微企业无法按时偿还贷款，本期债券的偿还或将主要依赖发行人自有资金，从而导致发行人可能出出现代偿风险。

二、风险对策

（一）本期债券的投资风险对策

1、利率风险对策

本期债券在设置利率水平时充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券将在银行间债券市场和上海证券交易所市场流通，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、流动性风险对策

发行人将委托承销机构加大大本期债券的宣传力度，尽力改善债券交易和流通的条件。伴随着债券市场的发展，未来的流动性风险将会有所降低。

3、偿付风险对策

为尽可能降低偿付风险，本期债券用于为周口小微企业提供委托贷款的部分采取分层次风险缓释措施，并将根据委贷放款名单的确认形式建立相应的风险储备基金及风险缓释基金。此外，发行人具有足额的可变现资产和强大的融资能力为本息偿付提供了有力的保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保可持续发展。同时，发行人还将设立偿债资金专用账户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

（二）与发行人相关的风险对策

1、财务风险对策

（1）应收款项回收的风险对策

发行人将加强对应收款项的管理与催收力度，保持与周口港口物流产业集聚区管理委员会、周口市开发区管理委员会及周口市城乡一体化示范区管理委员会等周口市政府相关派出机构的沟通，尽快实现应收款项的回收，并严格履行关于往来款拆借的内部决策流程，控制应收款项的进一步增长。同时，发行人将计划通过保理融资等金融工具，积极探索市场化方式化解应收款项回收压力。

（2）经营活动现金净流量波动风险对策

发行人将就政府补贴款和往来款的管理与相关部门进行积极沟通，争取缩短占款周期，进一步改善并稳定经营性现金流净额。此外，发行人将加强资产管理，提高资产流动性，并深化已有经营业

务，继续围绕棚户区改造，基础设施建设这一主营业务，积极开展基建项目关联资源和衍生项目开发，在扩张资产规模、提升融资能力的同时提升自身盈利水平。

（3）受限资产规模较大风险对策

未来发行人将逐步提高信用水平，增强融资能力，降低融资的抵质押率，从而减少资产受限，实现资产质量的提升。

（4）已发行债权类融资产品集中到期兑付压力较大的风险对策

发行人与国内各大商业银行建立了长期合作关系，截至 2021 年 3 月末，发行人获得贷款银行的授信额度为 1,976,672.00 万元，已使用 980,124.59 万元，未使用授信额度 996,547.41 万元，间接融资能力良好。此外，发行人将进一步强化内部财务管理，努力控制营业成本，并加大应收款项催收力度，优化资产质量，在资本市场上保证持续的债券融资能力，从而为已发行债券的按时还本付息提供充足保障。

（5）总负债规模增幅较大、增速较快风险对策

未来发行人将合理控制负债规模及增速，优化公司资本结构。积极拓宽融资渠道，积极开展基建项目关联资源和衍生项目开发，增强自身业务盈利水平，保障有息债务的按时兑付，提高公司偿债能力。

（6）土地一级整理开发业务可持续性不确定性风险对策

发行人将尝试引入市场化专业开发团队，对存量土地进行高附加值的二级开发，并积极与政府沟通争取新的土地开发项目，保障土地一级整理开发业务的可持续性。

（7）部分土地资产开发成本占比较大，当前未进行实际开发风险对策

未来发行人将依据与政府签订的土地开发经营合同，积极进行

自主开发、经营建设，实现土地资产变现。

2、经营风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，强化合同履约能力，积极承担企业主体责任，维护市场信誉。与贷款银行保持密切联系，积极拓展融资渠道，提升资金融通能力。发行人积极进行内部改革，优质资产划转、重大资产重组后协同效应的最大化提供制度支持。同时，发行人建立了完备的内控体系，有效规范了关联交易，对经营不善的关联企业减少交易额并缩短账款回收期。目前关联方占款的主要债务方为周口经济开发区管理委员会当地大型国有企业，信用情况较好，发生坏账的可能性较小。

3、管理风险对策

（1）内控管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，服务于企业长期发展战略。

（2）投融资管理风险对策

发行人承诺将积极拓宽融资渠道，加强投资风险控制，加快资金周转速度，提高稳健经营能力。

（3）安全生产风险对策

发行人已建立起完备的内部管理体系，严格按照国家及行业标准要求建设及检查监督，及时反馈和解决相关生产安全问题，确保项目建设安全进行。

（4）下属子公司管理风险对策

发行人将建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，建立较为规范的子公司管理体系，加强对子公司的运作管理，防范经营风险，保证公司的健康发展。

4、政策风险对策

(1) 行业政策风险对策

发行人棚户区改造等运营业务属于民生领域的重点，受经济周期变化的影响较小，能有效降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响；发行人目前账面的土地资源，获得成本较低，收储土地未来增值空间较大。发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

(2) 产业政策风险对策

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。同时，发行人将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

(3) 投融资体制政策风险对策

发行人将与地方政府保持密切联系，准备国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策调整的应急预案，保持经营的稳定性。发行人承担着国有资产保值、增值的责任，审慎选择投资项目，融资结构合理，有效降低投融资体制政策调整带来的风险。

(4) 地方政府政策的变动风险对策

因发行人股权结构与行业领域的特殊性，政府对企业的支持政策较为稳定。发行人充分发挥经营自主性，不断降低对地方政府的依赖程度，最近三年其他收益中政府补助分别为 28,000.00 万元、27,525.00 万元和 31,000.00 万元，政府补助占政府补助与营业收入总和之比分别为 6.81%、6.78%和 7.25%，稳定在较低的水平线上。

(5) 土地政策变化风险对策

发行人积极调整发展战略，立足于现有土地资源，进行精细化

建设，提高土地利用效率。引入市场化专业团队，对存量土地进行高附加值的二级开发，在调控土地资源供给量的背景下延长价值创造链条，提高单位土地利润率。

（6）地方政府债务政策的变动风险对策

发行人融资结构合理，盈利水平稳定，市场信誉良好，未来将积极探索债务融资外的其他融资渠道，提高地方政府债务政策变动的风险应对能力。

（7）城建企业政策变化风险对策

发行人将积极联系商业银行、政策性银行，多渠道引入社会资金，减少政府投融资平台政策变动对企业经营带来的影响。周口市棚户区改造具有长期规划，符合周口市发展的基本战略，发行人将协同地方政府共同应对城建企业政策变化风险。

（8）基础设施建设政策变化风险对策

周口市基础设施建设项目具有长期规划，对当地群众生活影响较大，发行人将协同地方政府共同应对基础设施建设政策变化风险。最近三年发行人收到的政府补助占政府补助与营业收入总和之比均小于 8%，未来发行人将提升自主经营能力，开拓业务领域，进一步降低对政府支持的依赖程度。

（9）金融市场政策风险对策

发行人密切关注金融市场相关政策，按照金融监管部门要求调整融资结构，建立起完备的融资管理制度，增强融资行为的合规性。

（三）特有风险——小微企业委托贷款的风险对策

1、借款人违约风险对策

为保证投资者利益，本期债券用于为周口小微企业提供委托贷款的部分设置了包括风险储备基金和风险缓释基金在内的多层风险缓释措施。发行人设立风险储备基金，用以存放募集资金投放过程

中带来的资金收入，主要由委托贷款利率与债券发行利率形成的利差收入组成，由委托贷款银行设立专门账户进行管理，债券本金及利息到期无法全额兑付时，风险储备基金将用于偿付债券不足兑付部分的金额。

风险缓释基金是由示范区管委会、港区管委会、开发区管委会及川汇区政府按照本期债券募集资金中用于为小微企业提供流动性部分的 5%的比例将资金存放在委托贷款银行开立的风险缓释基金账户，作为本期债券的风险缓释基金。如果上述风险储备基金和风险缓释基金仍不能满足债券本息偿付的需求，将由发行人以自身日常经营收入补偿。此外，在符合委托贷款银行届时内部授信政策的前提下，委托贷款银行可向委托贷款借款人提供融资。

2、经济系统周期性风险对策

随着周口市经济发展水平的逐年提高，发行人所在区域对小微企业支持力度逐步加强，小微企业的经营管理水平和盈利水平也将逐步提高，因而抵御经济周期风险的能力也将不断增强。

3、银行操作和内控风险对策

委托贷款银行现已通过建立健全小微信贷管理的相关制度和操作规范，进一步明确和规范小微业务风险管理人员的工作职责和作业要求，充分利用先进的管理工具，对风险资产的形成进行多维度的科学认定，在保证尽职的基础上建立免责机制，以此有效防范小微业务操作风险和内部管理风险。

4、发行人代偿风险对策

发行人将与委托贷款银行密切合作，充分发挥委托贷款银行内控制度完善、小微企业贷款和委托贷款经验丰富等优势，实施详尽的贷前尽职调查，并运用委托贷款银行自营小微企业贷款客户评级系统、综合收益测算工具等技术手段，综合各方面因素确定单户小

微企业委托贷款的合理利率、贷款期限等要素；贷款存续期内，发行人和委托贷款银行将加强贷后管理，尽早识别可能的风险并及时采取应对措施；力争通过上述手段选取相对优质的小微企业，确定合理的风险定价和期限，将不良率降到最低。同时，根据贷款具体情况，发行人和委托贷款银行将要求小微企业提供有效增信措施；贷款到期后，对借款人不能偿还的贷款实施催收、清收、资产保全、诉讼等，尽可能降低发行人代偿风险。

第三章 发行条款

一、本期债券的发行依据

本期债券业经周口市城建投资发展有限公司 2020 年 6 月 8 日作出的董事会决议同意申请公开发行。

本期债券业经周口国控发展有限公司 2020 年 6 月 16 日作出的股东批复同意申请公开发行。

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2020〕315 号”文件注册公开发行。

二、本期债券的发行概要

（一）本期债券的主要条款

1、债券名称：2021 年第一期周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券（简称“21 周口小微债 01”）。

2、发行人名称：周口市城建投资发展有限公司。

3、本次注册金额：人民币 18 亿元。

4、本期发行金额：人民币 9 亿元。

5、债券品种：本期债券在注册阶段基于不同债券期限设置两个品种，其中品种一为 5 年期，品种二为 7 年期，上述两品种可双向回拨。经发行人与主承销商确认，本期债券的发行全部为品种一。

6、本期债券期限：5 年期，债券存续期内附第 3 年末发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权。

7、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，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，每期付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将不迟

于本期债券第3个计息年度付息日前20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、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，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度的付息日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，须于投资者回售登记期内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人的上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、债券形式及托管方式：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。

11、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为AA+级，本期债券的信用级别为AA+级。

12、增信情况：本期债券无信用增进。

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

14、适用法律：本期债券的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

（二）本期债券的发行安排

1、主承销商/债权代理人/簿记管理人：华泰联合证券有限责任

公司。

2、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售。

3、发行范围 and 对象：主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内专业机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

4、发行利率及确定方式：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。

5、发行面额及价格：本期债券面额人民币 100 元，平价发行。

6、最小认购金额：本期债券以人民币 1,000 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 万元的整数倍且不少于人民币 1,000 万元。

7、发行网点与承销方式：本期债券不设承销团及分销商，由主承销商通过余额包销方式进行承销。本期债券通过主承销商公开发行的具体发行网点见附表一；通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

（三）缴款和结算安排

1、簿记建档日：2021 年 7 月 23 日

2、发行期限：2021 年 7 月 26 日-2021 年 7 月 27 日

3、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 7 月 26 日。

4、起息日：2021 年 7 月 27 日

5、计息期限：若投资者放弃回售选择权，则计息期限自 2021 年 7 月 27 日至 2026 年 7 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自 2021 年 7 月 27 日至 2024 年 7 月 26 日，未回售部分债券的计息期限自 2021 年 7 月 27 日至 2026 年 7 月 26 日。

6、计息年度天数：非闰年 365 天，闰年 366 天。

7、缴款时间：2021 年 7 月 27 日 17:00 前。

8、缴款通知：簿记管理人将在发行首日发送《周口市城建投资发展有限公司 2021 年度第一期债券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个投资者的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

9、缴款方式：通过簿记建档方式成功认购本期债券的投资者，应于缴款日 17:00 前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的认购金额对应的募集款项划至以下指定账户：

（1）户名：华泰联合证券有限责任公司

（2）开户行：中国工商银行深圳分行振华支行

（3）账号：4000010229200147938

（4）支付系统行号：102584002170

（5）汇款用途：周口市城建投资发展有限公司 2021 年度第一期债券认购款。

三、本期债券的认购与托管

（一）投资人认购方式

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证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。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 年第一期周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）在主承销商发行网点发行债券的托管方式

通过主承销商设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《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。认购办法如下：境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）在上海证券交易所发行债券的托管方式

通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销机构联系，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。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（四）投资者相关手续办理

投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记

和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（五）流动性安排：

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

四、本期债券的本息兑付办法

（一）本期债券利息的支付

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，每期付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。对于投资人行使回售选择权的部分，本期债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 27 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）；对于投资人放弃回售选择权的部分，本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 27 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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费由投资者自行承担。

（二）本期债券本金的兑付

1、本期债券到期一次还本，对于投资人行使回售选择权的部分，本期债券将于存续期第三年末偿还全部本金，兑付日为 2024 年 7

月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）；对于投资人放弃回售选择权的部分，本期债券将于存续期第五年末偿还全部本金，兑付日为 2026 年 7 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。已付本金不另计利息，本金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；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者被视为做出以下承诺：

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

（二）投资者同意华泰联合证券有限责任公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（三）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

（四）本期债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此类安排。

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

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

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

5、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

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

第四章 募集资金运用

一、本期债券的募集资金使用方案

本期债券募集资金总额为人民币 9.00 亿元,其中 6.00 亿元由发行人通过本期债券资金监管银行,以委托贷款方式为周口市内受新冠肺炎疫情影响的小微企业提供流动性支持,其余 3.00 亿元用于补充营运资金。本期债券募集资金使用明细如下:

本期债券募集资金使用明细表

单位: 亿元

序号	资金用途	募集资金使用额度	占募集资金总额比例
1	以委托贷款方式为周口市川汇区及周口港区范围内小微企业提供流动性支持	6.00	66.67%
2	补充营运资金	3.00	33.33%
合计		9.00	100.00%

二、周口市小微企业概况及委托贷款银行在当地小微企业业务开展情况

(一) 周口市小微企业概况

周口市小微企业广泛分布于周口市城乡一体化示范区、周口港口物流产业集聚区、周口经济开发区及周口市川汇区,小微企业数量众多,小微企业贷款规模较小,可贷款余额空间较大,小微企业贷款不良率较低,风险可控。上述区域小微企业发展情况及贷款情况如下:

1、周口市城乡一体化示范区小微企业及贷款情况

周口市城乡一体化示范区位于周口市主城区东部,目前周口市政府已迁入该区域,该区以周口市高铁站为发展中心,是未来周口市重点发展方向。截至 2020 年末,周口市城乡一体化示范区小微企业数量为 0.52 万户,小微企业贷款余额为 42.59 亿元,小微企业贷款不良率为 3.31%。

2、周口港口物流产业集聚区小微企业及贷款情况

周口港口物流产业集聚区是河南省唯一以内河港口为依托的产业集聚区，是周口市中心城区的重要组成部分，承担着周口市对外贸易的重要角色。截至 2020 年末，周口港口物流产业集聚区小微企业数量为 0.37 万户，小微企业贷款余额为 40.89 亿元，小微企业贷款不良率为 3.29%。

3、周口市川汇区小微企业及贷款情况

周口市川汇区为周口市老城区，位于周口市主城区西南部，是周口市传统经济的发展区域，拥有数量庞大的小微企业。截至 2020 年末，周口市川汇区小微企业数量为 0.91 万户，小微企业贷款余额为 117.70 亿元，小微企业贷款不良率为 3.12%。

4、周口经济开发区小微企业及贷款情况

周口经济开发区位于周口市主城区东南部，是周口市新兴工业企业的聚集地，承担着周口市招商引资的重要角色。截至 2020 年末，周口经济开发区小微企业数量为 0.49 万户，小微企业贷款余额为 43.92 亿元，小微企业贷款不良率为 2.97%。

（二）委托贷款银行在当地小微企业业务开展情况

郑州银行股份有限公司周口分行及中原银行股份有限公司周口分行作为委托贷款银行，将本期债券部分募集资金以委托贷款方式为小微企业提供流动性支持，在周口市小微企业业务开展领域具有丰富的经验。郑州银行股份有限公司周口分行于 2019 年 7 月 11 日正式开业以来，坚持小微金融“普惠金融、小额化、去担保化”的发展方向，不断提升小微企业贷款服务的专业能力，在小微企业贷款方面业务规模不断增加，截至 2020 年末，郑州银行股份有限公司周口分行小微企业贷款户数 32 户，小微企业贷款余额 5.27 亿元，小微企业贷款不良率为 3.46%。中原银行周口分行自 2015 年设立专

营机构，分设零售信贷部，专营小微企业。近年来更是依靠大数据等科技赋能推动小微金融产品的创新，不断拓展小微企业金融业务，积累了丰富的小微企业服务经验。截至 2020 年末，中原银行股份有限公司周口分行小微企业贷款户数 107 户，小微企业贷款余额 8.56 亿元，小微企业贷款不良率为 4.78%。

综上，本期债券募集资金中用于为小微企业提供流动性的部分的委托贷款银行在周口市小微企业贷款领域具有服务范围广、业务经验丰富、风险管控能力强等特点，可以有效配合我公司进行小微企业贷款投放、监管、催还、偿债资金归集等全流程工作。

三、本期债券募集资金用途的意义

小微企业是国民经济和社会发展的基础，是创业富民的重要渠道，在扩大就业、增加收入、改善民生、促进稳定、国家税收、市场经济等方面具有举足轻重的作用。中共十八大报告中明确提出，要推进经济结构的战略性调整，支持小微企业，特别是科技型小微企业发展。

改革开放以来，我国的小微企业发展迅速，在国民经济和社会发展中的地位 and 作用日益增强。小微企业是缓解就业压力保持社会稳定的基础力量。小微企业创业及管理成本低，市场的应变能力强，具有大企业无可比拟的优势。同时科技型小微企业蓬勃发展，是经济增长与社会进步的不竭动力。近年来，科技型小微企业悄然兴起并迅速发展，成为技术进步中最活跃的创新主体。此外，小微企业也是市场经济的微观基础，是深化改革的主要推动力量。小微企业大多数从事第三产业，贴近市场，贴近用户，活跃在市场竞争最为激烈的领域，是市场经济的主体和市场体制的微观基础。相对大企业而言，小微企业改革成本低、操作便利、社会震荡小、新机制引入快。因此在改革进程中，小微企业往往是实验区，是突破口。小

微企业的各项改革成果，为大企业的改革实践提供了有益经验，也为创造多种经济成分共同发展的大好局面做出了贡献。

因此，小微企业的发展在增加就业、促进经济增长、科技创新与社会和谐稳定等方面具有不可替代的作用，扶持小微企业发展对促进国民经济和社会发展具有重要的战略意义。

为贯彻落实《国务院关于扶持小型微型企业健康发展的意见》（国发〔2014〕52号）、《国务院办公厅关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》（国办发〔2015〕9号）等支持小微企业发展的系列文件精神，进一步激发小微企业活力、动力、创造力，促进大众创业、万众创新，2015年，河南省人民政府出台《河南省人民政府关于扶持小微企业发展的意见》（豫政〔2015〕73号），鼓励用好信贷、债券、股权“三支箭”，督促金融机构加大对民营企业、中小微企业的支持力度。经过多年实践，通过召开座谈会了解小微企业诉求，制定一系列财政、金融和税收上的优惠政策，缓解小微企业融资困难，加大对小微企业发展的支持力度。

尤其是2019年12月以来，突如其来的新型冠状病毒感染的肺炎疫情从武汉爆发。随着疫情加重，叠加春运高峰期间武汉人员流动频繁，疫情向湖北其他城市以及全国各地迅速蔓延扩散。河南省周口市交通便利，人口流动较大，小微企业受到疫情较为严重，推迟复工给本来就资金紧张的小微企业造成了现金流短缺，生产经营困难。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，深入落实中央应对疫情工作领导小组和国务院联防联控机制有关要求，进一步强化金融对疫情防控工作的支持，贯彻国家发展改革委发改办财金（〔2020〕111）号文件精神，为受疫情影响的小微企业提供流动性支持、支持周口市小微企业更好发展，本期债券募集资

金 6 亿元为周口市川汇区和周口港区范围内小微企业提供流动性支持，3 亿元用于补充营运资金，将极大缓解周口市小微企业和发行人的资金运营压力，对小微企业的发展和地区经济建设的开展将起到积极的作用。因此，本期债券符合发改办财金〔2020〕111 号文件所支持的情况。

四、发行人关于本期债券募集资金使用的相关承诺

发行人不承担政府融资职能，本期债券发行后形成的债务不纳入地方政府债务。发行人承诺募集资金用途合法合规，不用于以下违规用途：

- （一）偿还政府债务；
- （二）进行公益性项目建设；
- （三）除本期债券涉及的小微企业委托贷款以外的资金拆借。

此外，发行人与本期债券监管银行签署了募集资金监管协议，明确募集资金监管机制，严格履行申请和审批手续，实行专款专用，确保募集资金用途与国家发改委关于本期债券的注册文件一致。

五、募集资金的使用流程和管理制度

（一）募集资金使用流程及相关方权利义务

周口市川汇区和周口港区为周口市下辖市区，为保证本期债券募集资金中用于为小微企业提供流动性支持的部分能够按约定用途使用，周口市人民政府经过统一部署，由周口市金融工作局负责统筹本期债券后续监管、资金使用、委托贷款等具体事项的沟通协调，并授权川汇区人民政府和周口港区分别与发行人、主承销商及监管银行，关于合作发行“小微企业增信集合债券”签订四方协议，并对相关方在本期债券发行环节和委贷资金投放环节的权利和义务进行约定。

1、债券发行环节各方的权利义务

(1) 川汇区政府和港区管委会的权利义务

①负责指导、协调发行人债券报批、发行工作，协助确定申报规模、期限、利率、资金用途、资金监管方案等；

②指定有关单位代表政府提供专项资金作为本期债券的风险缓释基金，在本期债券发行成功前的 5 个工作日内，足额划拨至在委托贷款银行开立的风险缓释基金专项账户，上述划拨金额为本期债券中用于对小微企业提供流动性支持的募集资金规模的 5%；

③川汇区政府和港区管委会应委托监管银行监管川汇区政府和港区管委会出资设立的风险缓释基金。

(2) 发行人的权利义务

①负责发行规模、期限、利率、资金用途、资金监管方案的最终确定；

②按照诚实信用的原则，真实、准确、完整、及时地向有关各方披露信息；

③同意由主承销商负责牵头组织协调发行承销工作，牵头组织承销工作；

④负责向主承销商支付承销费；

⑤在委托贷款银行开立募集资金监管账户，并将募集资金存放到相应专项账户，同时委托贷款银行进行监管。

(3) 主承销商的权利义务

①协助发行人确定债券发行规模、利率、期限等债券发行中的重要要素；

②牵头组织债券的发行承销工作，协助发行人制定发行方案；协助发行人办理债券发行的报批手续；收取承销费用；

③协助办理发行后的相关工作，包括但不限于后续信息披露、登记托管、交易流通、本金及利息兑付等。

（4）委托贷款银行的权利义务

①按照协议约定，监管募集资金的使用；

②负责开立募集资金专用账户、政府风险缓释基金专项账户、风险储备基金专项账户，并负责向川汇区政府、港区管委会、发行人和主承销商通报上述账户收付情况。

2、委托贷款环节各方的权利和义务

（1）川汇区政府和港区管委会的权利义务

①川汇区政府和港区管委会应协助发行人遴选小微企业，作为使用募集资金发放贷款的对象；

②川汇区政府和港区管委会应协助发行人、委托贷款银行和小微企业处理相互委托贷款关系及其他相应的关系；

③川汇区政府和港区管委会有权监督募集资金的管理和使用，并有权要求发行人、主承销商和委托贷款银行按期向其报告资金使用情况；

④川汇区政府和港区管委会有权了解委托贷款发放情况和还款情况，监督发行人资金回笼情况，敦促发行人及时筹集还款资金；

⑤小微企业出现违约时，指导、协助发行人、委托贷款银行催收或处理；

⑥在出现债券兑付风险时，按照合同约定用风险缓释基金承担本期债券代偿义务。基金代偿后，川汇区政府和港区管委会可向发行人追索相应债务。

（2）发行人的权利义务

①发行人应将募集资金存放于在委托贷款银行设立的募集资金专用账户，并通过委托贷款银行向小微企业发放贷款；

②在确定拟使用委托贷款的小微企业名单时，发行人可参考川汇区政府和港区管委会提出的建议，也可直接指定接收委托贷款的

小微企业；

③发行人对川汇区政府和港区管委会拟向小微企业发放贷款的利率拥有最终决定权；

④发行人有权就贷款的小微企业是否需要提供担保提出意见；

⑤发行人应自行或通过委托贷款银行跟踪发放给小微企业贷款的回收情况，对到期未收回的贷款负责清收；

⑥按照本协议约定，负责筹集还款资金，按期还本付息，并获得偿付债券本金及利息后的剩余资金；

⑦发行人在债券募集资金投放过程中获得的利差（委托委托贷款银行托管）应用于组成风险储备基金，并按照本协议约定，在债券偿付资金不足时，将该风险储备基金用于偿还债券到期本金及利息；

⑧发行人有权委托委托贷款银行负责贷款清收，并有义务向川汇区政府、港区管委会和主承销商（在并未委托委托贷款银行负责全部委托贷款清收的情况下）通报委托贷款清收情况；

⑨因小微企业借款人无法按时偿还委托贷款，导致本期债券风险缓释基金发生代偿后，发行人有义务对川汇区政府和港区管委会承担偿还该基金和利息的相关债务，并有权在委托贷款银行配合下向未及时还款的小微企业借款人追索相关债务。

（3）主承销商的权利义务

①主承销商有义务协助发行人做好与本期债券有关的信息披露工作；

②为川汇区政府、港区管委会、发行人和委托贷款银行提供政策咨询服务，确保资金用途合法合规；

③协助发行人办理本金及利息偿付事务。

（4）委托贷款银行的权利义务

①接受川汇区政府和港区管委会委托，监管风险缓释基金专项账户，确保资金用途合法合规，并定期向川汇区政府、港区管委会、发行人和主承销商通报上述账户收付情况；

②接受发行人委托，按照发行人同意的贷款对象、额度、期限、利率使用募集资金对小微企业实施发放贷款；

③根据发行人委托，将用于贷款的募集资金之外的闲置部分，用于固定收益产品的投资，主要包括流动性好、易于变现的产品，例如国债和金融债等；

④接受发行人委托，监管发行人设立发行债券的募集资金专项账户和风险储备基金专项账户，确保资金用途合法合规，并定期向川汇区政府、港区管委会、发行人和主承销商通报上述账户收付情况；

⑤在债券到期前 30 天，委托贷款银行尽其商业合理的努力协助发行人落实债券兑付资金，协助发行人归集偿债资金；

⑥在符合委托贷款银行届时内部授信政策的前提下，委托贷款银行可向委托贷款借款人提供融资；

⑦委托贷款银行应根据发行人的专项委托监控小微企业借款人的还款情况并协助发行人催收到期借款；

⑧委托贷款银行应在涉及本期债券募集资金投放业务和自营贷款业务之间设置防火墙，从业务管理、风险审核、操作流程等方面均予以隔离。

（二）募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。本期债券的募

集资金将严格按照本期债券募集说明书承诺的用途安排使用，实行专款专用。

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定制定了包括《资金预算管理办法》、《资金计划管理和使用办法》、《固定资产管理办法》、《对外投资融资管理办法》、《成本费用管理办法》、《募集资金管理制度》等在内的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，确保本次募集资金按照募集说明书约定使用。

六、委托贷款利率的确定

在符合国家发改委关于小微企业增信集合债相关指导意见的前提下，贷款规模、期限、利率、结息方式等委托贷款条件由委托贷款银行提出建议，由发行人与川汇区政府、港区管委会或发行人确认的符合发放委托贷款条件的小微企业协商确定。

七、偿债保障计划及偿债保障措施

本期债券偿债资金以发行人营业收入及小微企业归还或清收的贷款本息（含罚息）作为首要来源，其次为发行人日常经营性收入及外部融资。发行人和监管银行将以审慎的贷后管理和相应制度安排为本期债券的还本付息创造基础条件。同时，发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

（一）偿债资金来源

本期债券的偿债资金来源主要分为两个方面：小微企业归还或清收的贷款本息（含罚息）、发行人自有资金与外部融资补充。

1、通过对委托贷款项目总收入成本量化测算，委托贷款收入

足以覆盖委托贷款成本

具体测算过程及关键假设如下：

委托贷款总收入=平均贷款总额*【1+平均委托贷款利息率*(1-委托贷款平均不良率)*平均贷款期限】

委托贷款总成本=委托贷款资金本息兑付成本+委托贷款违约部分对本金的耗费=平均贷款总额*(1+债券兑付利息率*本期债券发行期限+委托贷款本金损失率)

1、假设 6 亿元全部用于委托贷款发放，没有闲置资金；考虑到本期债券期限设置为 5 年期，含第 3 年末的投资者回售选择权，且单笔委托贷款实际投放与收回时间存在差异、可能存在部分委托贷款资金闲置等情况，为简化计算假设平均贷款期限为 4 年。

2、鉴于本期债券募集资金中用于向小微企业提供贷款部分的用款额度是在周口市川汇区和周口港区全额分配，因此选择截至 2020 年末，川汇区和周口港区小微企业贷款算术平均不良率作为委托贷款不良率的取值，故委托贷款的贷款不良率为 3.205%（因简化计算，测算暂不考虑罚息）；

3、对于委托贷款本金损失率的假设，因不同银行不良贷款中次级、可疑、损失类贷款占比结构存在差异，且贷款迁移率存在差异，故在此简化计算，假设不良贷款中，次级、可疑、损失类贷款占比各为 1/3。根据统计经验，关注类贷款的损失概率通常在 30.00%-50.00%，可疑类贷款的损失概率通常在 50.00%-70.00%、损失类贷款的损失概率通常在 75.00%-100.00%，本次测算，针对各类不良贷款损失概率均取中间值，用“委托贷款的平均贷款不良率*各类不良贷款损失概率中间值的算术平均值”计算平均委托贷款本金损失率为 2.00%；

4、考虑到小微企业贷款利率、通道服务费用等，当前市场小微

企业贷款综合成本维持在 8.5%-9%之间，假设平均委托贷款利率为 8.75%；

5、根据到近期市场上相同品种期限债券票面利率以及发行人在 2020 年度已发债券票面利率，预估本期债券发行票面利率在 5.00-6.00%左右，故假设 5 年期兑付利息率为 5.50%。

综上，测算发行人委托贷款总收入约为：

$$6.00 * [1 + 8.75\% * (1 - 3.205\%) * 4] = 8.03 \text{ 亿元}$$

委托贷款总成本约为：

$$6.00 * (1 + 5.50\% * 5 + 2.00\%) = 7.77 \text{ 亿元}$$

根据委托贷款项目总收入成本测算，在综合考虑小微企业委托贷款不良率以及委托贷款本金损失率等风险的前提下，委托贷款收入足以覆盖委托贷款成本。同时本期债券已设置募集资金专用账户、风险储备基金专项账户，小微企业归还或清收的贷款本金及利息和罚息等委托贷款收入将严格按照相关资金管理专户要求进行归集与管理，优先用于偿还本期债券本息。

2、发行人自有资金与外部融资为偿债资金来源提供补充，偿债资金来源总额足以覆盖本期债券本息兑付资金总需求

报告期内发行人近三年平均净利润为 4.81 亿元，足以支付本期债券一年的利息。截至 2021 年 3 月末，发行人尚未使用授信额度 99.65 亿元。

根据本期债券兑付利息率与发行规模假设，测算：本期债券到期本息兑付资金总需求=发行规模*（1+兑付利息率*本期债券发行期限），即 $9 * (1 + 5.50\% * 5) = 11.48$ 亿元。根据前述测算，本期债券用于委托贷款的总收入为 8.03 亿元，发行人尚未使用授信额度为 99.65 亿元，综合考虑发行人最近三年平均净利润为 4.81 亿元，可以覆盖本期债券本息兑付资金总需求 11.48 亿元。

（二）偿债保障措施

1、发行人自身偿付能力

发行人作为周口市最重要的棚户区改造主体，保障房建设业务具有较强的区域专营性。2018-2020 年，发行人营业收入分别为 383,434.93 万元、378,413.09 万元和 396,369.21 万元，净利润分别为 49,346.91 万元、45,735.97 万元和 49,344.96 万元，三年平均净利润为 48,142.61 万元，足以支付本期债券一年的利息。未来发行人业务的正常开展将为本期债券的按时换本付息提供切实保障。

2、设立风险储备基金和风险缓释基金

为保证投资者利益，川汇区政府和港区管委会分别与发行人、主承销商及监管银行，关于合作发行“小微企业增信集合债券”签订四方协议，设置了包括风险储备基金和风险缓释基金在内的多层风险缓释措施：

①设立风险储备基金

发行人设立风险储备基金，用以存放发行人获得的利差（即发行人已收到的委托贷款利息与已支付的债券兑付利息之间的差额），由委托贷款银行设立专门账户进行管理。在本期债券的付息及兑付存在风险时，该资金将优先用于本期债券的还本付息。

②地方政府机构设立风险缓释基金

川汇区政府和港区管委会将以本期债券中用于小微企业提供流动性支持的募集资金规模的 5%作为标准，安排当地财政资金或授权有关单位在本期债券发行成功前的 5 个工作日内足额划拨至委托贷款银行指定的账户，作为本期债券的风险缓释基金。若在兑付日及付息日，本期债券募集资金专项账户内余额（包含小微企业归还或清收的贷款本金及利息和罚息、风险储备基金、募集资金闲置部分等）不足以偿付本期债券本息，则上述风险缓释基金将优先用于

本期债券的还本付息。除以上用途外，在本期债券存续期内，上述风险缓释基金不得进行任何挪用。

如果上述风险储备基金和风险缓释基金仍不能满足债券本息偿付的需求，将由发行人以自有资金归还债券本金及利息（含罚息）。

3、委托贷款银行的小微金融风险管理和贷后管理有利于实现本部分债券的本息按时偿付

本期债券委托贷款银行在大力开展小微客户开发的同时，管好新增，控制存量，建立了严格的管控体系。一是严格客户准入和审批，管理好新增业务。以“小额、分散”为原则、批量模式为主导，加强客户第一还款来源的分析和审核，有效降低风险。二是严控存量业务的逾期和不良新增。加强存量到期贷款管理，提前管理还款资金，建立催收机制，严控贷款逾期。三是继续加强风险监测和预警提示，建立违约贷款管理的长效机制，强化风险防范，防止系统性、区域性风险。同时，积极采取措施，提高小微信贷精细化管理和全面风险管理能力，逐步建立适合小微风险特点的防控体系。

4、发行人签订债权代理协议及制定债券持有人会议规则，有力保护了债券持有人利益

发行人与华泰联合证券有限责任公司签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等针对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券提供了有力支持。

5、签订《募集资金账户监管协议》、《偿债资金账户监管协议》

发行人与监管银行签订了《周口市城建投资发展有限公司小微

企业增信集合债券募集资金账户监管协议》、《周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券偿债资金账户监管协议》，进一步保障了本期债券资金安全和债券投资人的权益。上述协议明确相关监管银行将代理债券投资人监督发行人的募集资金使用情况，监管银行负责本期债券到期利息及本金的归集和兑付。

6、地方政府对发行人提供稳定的政策扶持

发行人是周口市重要的棚户区改造，国有资产投资运营主体。近年来，周口市经济持续发展，财政实力不断增强。公司作为周口市国有资产监督管理局下属的国有企业，在资产注入、政府补助等方面持续获得周口市人民政府的大力支持。发行人最近三年收到政府补助分别为 28,000.00 万元、27,525.00 万元和 31,000.00 万元。近年来，周口市政府和周口市国有资产监督管理局通过优质资产整合、适当财政补贴等多种形式给予公司大力支持，逐步盘活城市存量资产，增强了发行人的融资能力与发展后劲。

7、发行人资信状况优良且融资渠道畅通

发行人经营管理规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，近三年在银行贷款还本付息方面无违约记录，与各大银行建立了良好的合作关系，间接融资渠道畅通。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。截至 2021 年 3 月末，发行人获得贷款银行的授信额度为 1,976,672.00 万元，已使用 980,124.59 万元，未使用授信额度 996,547.41 万元，间接融资能力良好。总体来看，发行人及下属子公司与国内主要银行等金融机构有着良好的合作关系，外部融资能力较强。

8、发行人拥有大量可变现经营性资产

作为周口市最重要的棚户区改造实施主体以及国有资产投资运营主体，业务范围覆盖整个周口市，负责主城区基础设施建设，发

行人近年来资产规模及质量稳步提升，截至 2020 年末。发行人拥有货币资金 176,015.21 万元，一定规模可变现的优质经营性资产，为本期债券顺利兑付提供支持。截至 2020 年末，公司应收账款 772,432.25 万元，具有较强的变现能力。如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过变现部分资产为本期债券还本付息。

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

名称：周口市城建投资发展有限公司

成立日期：2017 年 6 月 16 日

住所：周口市东新区文昌大道与人和路交叉口东北角 10 楼

法定代表人：刘长岭

注册资本：100,000.00 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：投资、国有资产经营、重点支持土地整理和土地一级开发项目、城乡基础设施建设项目、产业集聚区、扶持产业化龙头项目；物流建设运营；传媒事业发展；国内广告的设计、制作、代理、发布；公共停车场管理；企业管理；物业管理；商贸服务；中介咨询；环保事业发展；园林绿化；房屋租赁。

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2020 年的标准无保留意见审计报告（〔2021〕京会兴审字第 79000035 号），截至 2020 年末，发行人总资产为 4,396,620.49 万元，净资产为 2,672,485.12 万元。

二、历史沿革

周口市城建投资发展有限公司成立于 2017 年 6 月 16 日，是经周口市人民政府批准，由周口市国有资产监督管理局全资子公司周口城投发展集团有限公司履行股东职责的国有企业。

2017 年 6 月 13 日，根据《周口市人民政府关于成立周口市城建投资发展有限公司的通知》（周政〔2017〕37 号），为加快推进百城建设提质工程，提高周口市新型城镇化发展质量和水平，周口市政府决定设立周口市城建投资发展有限公司，初始注册资金 100,000.00 万元人民币。

2019 年 12 月，周口市国有资产监督管理局出资成立周口城投发展集团有限公司，注册资本 100,000.00 万元，持股比例 100%。周口市国有资产监督管理局将发行人 100% 股权划转至周口城投发展集团有限公司。划转后，发行人唯一股东由周口市国有资产监督管理局变更为周口城投发展集团有限公司。

截至 2021 年 3 月末，发行人注册资本为 100,000.00 万元，实收资本为 100,000.00 万元，全部为货币出资。

截至本期债券募集说明书盖章日，发行人出资人情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
周口城投发展集团有限公司	100,000.00	100.00
合计	100,000.00	100.00

三、控股股东及实际控制人

截至本期债券募集说明书盖章日，周口城投发展集团有限公司持有发行人 100% 出资份额，周口市人民政府为发行人实际控制人。发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股份不存在任何被质押的情况。

四、发行人主要控股子公司及参股公司

截至 2021 年 3 月末，发行人纳入合并范围的全资、控股子公司共计 30 家，具体情况如下表：

（一）发行人纳入合并范围内的各级子公司情况

发行人纳入合并范围全资、控股子公司情况表

单位：%

子公司名称	经营地	持股比例	取得方式
周口市城投商贸有限公司	周口市	100.00	设立
北京兴周供应链管理有限公司	北京市	100.00	设立
周口市新时代保安服务有限责任公司	周口市	100.00	转让
河南省启盈建设工程有限公司	周口市	100.00	设立
北京宇德林新能源科技（周口）有限公司	周口市	100.00	设立

子公司名称	经营地	持股比例	取得方式
周口智慧泊车服务有限公司	周口市	100.00	转让
周口市振远劳务派遣有限公司	周口市	100.00	转让
周口市利众网络科技有限公司	周口市	100.00	设立
周口中小企业投资咨询有限公司	周口市	100.00	设立
周口市体育产业发展有限公司	周口市	100.00	转让
周口市城投国储林建设有限公司	周口市	95.00	设立
周口市城乡开发投资有限公司	周口市	89.22	转让
周口市城乡教育开发有限公司	周口市	89.22	设立
河南中运物业服务有限公司	周口市	89.22	转让
周口星河置业有限公司	周口市	89.22	转让
周口港城投资发展有限公司	周口市	87.80	转让
周口绿之源园林绿化有限公司	周口市	87.80	转让
周口腾硕商贸有限公司	周口市	87.80	设立
周口润港建设开发有限公司	周口市	87.80	设立
周口港盛建设开发有限公司	周口市	87.80	设立
周口嘉禾物业管理有限公司	周口市	87.80	设立
周口汇港建设开发有限公司	周口市	87.80	设立
周口恒鼎建设开发有限公司	周口市	87.80	设立
周口港发置业有限公司	周口市	87.80	设立
周口兴港餐饮管理有限公司	周口市	87.80	设立
周口市引黄调蓄城建投资发展有限公司	周口市	100.00	设立
周口市开发投资有限公司	周口市	51.00	转让
周口开源置业有限公司	周口市	51.00	转让
周口市开中城市开发建设有限公司	周口市	51.00	转让
周口港投物流园区开发有限公司	周口市	100.00	设立

（二）重要子公司简介

1、周口市城乡开发投资有限公司

周口市城乡开发投资有限公司（以下简称“城乡开发投”）成立于 2009 年 4 月 28 日，注册资本 25.78 亿元，原名“周口市东新区开发投资有限公司”，是周口市国有资产监督管理局批准成立的国有独资有限责任公司。由发行人和周口市投资集团有限公司共同出资成立，实行企业化管理，自主经营，自负盈亏，经营范围为房地产开发经营服务、房地产中介服务；物业管理；企业管理；商贸服务；城市综合开发；建材销售。

截至 2020 年末，城乡开发投总资产 1,513,359.95 万元，总负债 478,416.39 万元，所有者权益 1,034,943.56 万元，2020 年实现营业收入 138,619.68 万元，净利润 24,569.27 万元。

2、周口港城投资发展有限公司

周口港城投资发展有限公司(以下简称“港城发展”)成立于 2009 年 12 月 4 日，注册资本 10 亿元，原名“周口港口物流园区建设开发有限公司”，由周口市城建投资发展有限公司和周口市投资集团共同出资，具有企业法人资格，享有国家投资形成的全部法人财产权，以其全部法人财产，依法自主经营，自负盈亏。经营范围为房地产开发；港口建设；航运、物流运输；企业管理、商贸服务；基础设施建设与经营管理、城市建设项目综合开发。

截至 2020 年末，港城发展资产总额 1,080,219.55 万元，负债总额 285,370.03 万元，所有者权益 794,849.52 万元，2020 年度公司实现营业收入 76,398.55 万元，净利润 5,972.04 万元。

3、周口市开发投资有限公司

周口市开发投资有限公司（以下简称“市开发投资公司”）成立于 2005 年 12 月 6 日，注册资本 2 亿元，是由周口市城建投资发展有限公司和河南周口经济开发区管理委员会、周口市经济技术开发区天宝实业发展总公司共同出资设立。该公司实行企业化管理，自主经营，自负盈亏，经营范围为基础设施投资、产业项目投资、经营管理。

截至 2020 年末，市开发投资公司资产总额 1,144,642.04 万元，负债总额 317,944.09 万元，所有者权益 826,697.95 万元；2020 年实现营业收入 111,834.34 万元，净利润 10,508.69 万元。

4、周口市新时代保安服务有限责任公司

周口市新时代保安服务有限责任公司(以下简称“新时代保安服

务公司”)成立于 2002 年 2 月 6 日,注册资本 7,000 万元,原名“周口市保安服务总公司”,是协助公安机关维护社会治安的辅助力量。新时代保安服务公司下设若干个人防分公司、技防分公司、押运中心等,其中押运中心下辖城区 3 个押运大队及各县押运大队,分公司遍布于商水、淮阳、郸城、西华、扶沟、太康 6 个区县。

新时代保安服务公司现有管理人员 50 人,从业保安人员 5,000 余人,为党政机关、人民团体、学校、金融机构、工矿企业、宾馆饭店、居民小区、公共娱乐等客户单位提供保安服务。新时代保安服务公司开通有 110 联网报警系统、GPS 卫星定位系统、电视监控系统,能够承担综合布线、联网报警、远程视频会议、楼宇对讲系统等多种技防工程业务,目前已安装技防用户 6,000 多家,取得了良好的社会治安防范效果。同时,新时代保安服务公司承接了市工商银行、建设银行、中国银行、农业银行、中原银行、农村信用社等多家银行金融押运业务,并出资设立了周口市智慧泊车服务有限公司,运营管理周口市公共区域停车位。

截至 2020 年末,新时代保安服务公司资产总额 11,915.31 万元,负债总额 1,952.18 万元,所有者权益 9,963.12 万元;2020 年实现营业收入 13,163.68 万元,净利润 1,584.42 万元。

(三) 发行人合营和联营公司情况

截至 2020 年末,发行人主要合营和联营公司情况如下:

截至 2020 年末发行人主要合营和联营公司一览表

单位: 万元

企业名称	主要经营地	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	

企业名称	主要经营地	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
周口市豫资投资发展有限公司	河南省周口市	河南省周口市	10,000.00	投融资管理	49.00		权益法
河南水投兴洲港务有限公司	河南省周口市	河南省周口市	33,150.00	基础设施建设		20.00	权益法
周口城发环境投资有限公司	河南省周口市	河南省周口市	10,000.00	租赁和商务服务业	40.00		权益法

五、公司内部治理结构、内部控制制度、组织结构及独立性

公司已按照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产法》等有关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了包括董事会、监事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。为公司更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

（一）公司内部治理结构

1、出资人

根据周口市人民政府的相关安排，周口城投发展集团有限公司对发行人履行出资人职责，依法对发行人的国有资产进行监督管理。周口城投集团作为出资人对发行人依法行使如下权利：

- （1）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （2）审查批准董事会的报告；
- （3）审查批准监事会的报告；
- （4）审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

(7) 对发行公司债券作出决定;

(8) 决定公司的合并、分立、解散、清算、或者变更公司形式作出决定;

(9) 修改公司章程;

(10) 为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议;

(11) 对前款所列事项股东作出决定时, 应当采取书面形式, 并由股东签名后置备于公司。

2、董事会

董事会为最高权力机构, 每届任期 3 年, 任期届满可连任。董事任期届满未及时改选, 或者董事在任期间内辞退导致董事会成员低于法定人数的, 在改选出的董事就任前, 原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定, 履行董事职务。

董事会成员 5 名, 董事会设董事长 1 名, 董事长由董事会选举产生, 公司董事会对股东负责。董事会职权如下:

(1) 向股东报告工作;

(2) 执行股东的决定;

(3) 决定公司的经营计划和投资方案;

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

(6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券方案;

(7) 制订公司的合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

(8) 决定公司内部管理机构的设置;

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项, 并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项;

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，由 3 名监事组成。监事每届任期三年，任期届满可连任。监事会中有职工代表 1 人，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

监事会任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事会依法行使下列职权：

（1）检查公司财务；

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

（3）当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）向股东提出提案；

（5）依法对董事、高级管理人员提起诉讼；

（6）公司章程规定的其他职权。

4、经理层

公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理每届任期为三年，任期届满，可以连选连任，对董事会负责。总经理职权如下：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司的副总经理等高级管理人员；

(7)聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的公司管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 公司内部控制制度

公司按照《企业内部控制基本规范》等规定，全面推进以防范和控制风险为核心的内部控制制度建设，包括：工程管理制度、融资部管理制度、财务管理制度、风险控制管理制度、薪酬制度等内部控制措施。

1、工程管理制度

工程项目部属总经理直接领导下的工程项目施工、管理部门。负责组织完成工程项目开工审批手续,协调施工过程中的外部关系;组织实施招投标,协助签订施工合同;按照法律规范及合同规定和程序对建设项目进行从开工至竣工的全过程管理,实现项目合同目标等。工程管理制度包括了工程部的组织制度、会议制度和检查制度,明确了工程部经理岗位责任、专业工程师岗位责任等。

2、融资业务管理制度

公司融资活动应当符合公司规划和经营计划,公司融资管理遵循以下管理原则:

(1) 合法性原则:公司融资活动必须遵守国家的有关法律、法规、接受国家宏观调控;

(2) 统一性原则:公司对融资实行统一管理,对融资进行风险控制;

(3) 安全性原则:权衡资本结构对企业稳定性、再融资或资本运作可能带来的影响;

(4) 效益性原则:公司采用合理融资方式,提高融资资金的效益性。充分利用各级政府及行业优惠政策,积极争取低成本融资渠

道；

(5) 适量性原则：公司融资活动以满足公司经营资金需要为宜，统筹安排，合理规划；

(6) 授信原则：公司根据内部各级机构的经营风险大小、自身风险承担能力及项目投资对资金的需求，科学合理的确定各级机构的融资额度，进行授信。

3、财务管理制度

发行人财务管理制度主要包含了周口城建公司费用报销管理办法、差旅费管理办法、货币资金管理制度、银行账户管理办法、对外担保规定、财务报告制度、财务信息化管理制度、会计核算制度、会计档案管理办法、财务预算管理办法、财务印鉴管理办法、财务人员管理办法、控股子公司管理试行。

4、风险控制管理制度

为规范发行人的风险管理，建立规范、有效的风险控制体系，提高风险防范能力，保证公司安全、稳健运行，提高经营管理水平，根据《公司法》、《会计法》、《企业内部控制基本规范》等法律、法规和规范性文件的有关规定，结合公司的实际情况，制定风险管理制度，旨在公司为实现以下目标提供合理保证：将风险控制在与总体目标相适应并可承受的范围内；实现公司内外部信息沟通的真实、可靠；确保法律法规的遵循；提高公司经营的效益及效率；确保公司建立针对各项重大风险发生后的危机处理计划，使其不因灾害性风险或人为失误而遭受重大损失。

5、薪酬管理制度

为使发行人薪酬水平与公司的发展阶段及效益相适应，体现薪酬体系的外部竞争性、内部合理性、员工发展性、团队公正性，体现绩效、态度、能力的统一，特制定薪酬管理制度。薪酬管理制度

包含薪酬体制、绩效工资、薪酬的发放等管理。

公司按照《企业内部控制基本规范》等规定，全面推进以防范和控制风险为核心的内部控制制度建设，包括：资产管理制度、项目管理制度、计划管理制度、财务管理制度、对外担保制度、关联交易制度、信息披露制度等内部控制措施。

6、预算管理制度

公司财务预算计划以现金流为核心，是企业筹集资金、安排调度使用资金的管理依据。集团公司和所属公司所有涉及现金的经济活动和经济行为，都应纳入财务预算计划管理。财务预算计划应在明确投资计划、经营计划和管理目标的基础上编制，分为现金来源和现金占用两大部分，要求现金来源和现金占用综合平衡，杜绝缺口计划（赤字计划）。

7、关联交易制度

发行人依据本制度及相关法律、法规对关联交易进行判断和认定，并依据制度中关于关联交易审议及核准权限的规定提交董事会表决。对于日常关联交易，公司按照市场定价原则进行定价，并与关联人订立书面协议，根据协议涉及的总交易金额提交董事会审议。公司每年新发生的各类日常关联交易数量较多，需要经常订立新的日常关联交易协议等，难以按照前项规定将每份协议提交董事会审议的，可以按类别对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会审议。

8、担保制度

母子公司之间担保需经公司董事会决议通过后方可施行；子公司之间相互提供担保需由担保方子公司董事会决议通过后报公司董事会审批，并由公司监督担保协议的修订与执行。公司原则上不提供对外担保，若应业务需要办理应当订立书面合同，集团公司董事

会是担保合同管理工作的决策机构，集团投融资部作为公司对外担保的日常管理部门，负责公司及公司控股子公司对外担保事项的统一登记备案管理，并进行跟踪监督以进行持续风险控制。

9、对子公司的管理制度

公司与全资子公司、控股公司是以产权为纽带的母子公司关系。本公司对所属全资、控股子公司拥有重大事项的决定权，包括对外投资，收购和出售资产，重要合同（借贷、委托经营、委托理财、赠予、承包、租赁等）的订立、变更和终止，重大经营性或非经营性亏损，遭受重大损失，重大诉讼、仲裁事项，重大行政处罚等重大事项。

10、行政管理制度

公司制定了《行政管理制度》，包括安全管理办法、文件管理办法、保密办法、印章管理办法、值班管理办法、车辆管理办法等相关办法，对公司日常的综合行政事务进行了规范。

11、人力资源制度

公司制定了《人力资源制度》，制度中包含人事管理办法、职工行为规范、人员招聘办法、考勤管理办法、人员培训及考评制度等，按照《劳动法》、《合同法》对公司的人力资源进行规范管理，确保人才的引进、聘任、薪酬等方面满足公司发展要求。

12、信息披露制度

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，公司制定了专门的信息披露制度（包含定向发行披露制度），规定了公司信息披露的内容和披露准则，具体信息披露事务管理方面，制度明确规定了信息披露责任人及其职责、子公司的信息披露事务管理、信息披露的程序、与第三方信息沟通制度、财务管理和会计核算的内部控制和监督机制、已披露信息文件的存档和管理等。公司信息采

取该制度还明确规定了信息披露责任的追究和处罚，对于重大虚假记载、重大误导性陈述、重大遗漏和错误，对相关责任人进行处罚，并依据法律、法规追究法律责任。同时，对于公司未公开的信息将采取严格保密措施。公司准备发行或已发行且尚未兑付的债务融资工具存续期间，公司严格履行公开对外披露信息义务，公司及其全体董事或具有同等职责的人员应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。

13、安全生产管理制度

公司认真贯彻落实国家相关安全生产法律法规和规范标准。制订了相关的“安全管理制度”和“安全操作规程”，以保障安全生产，保护员工及公众人身安全和公司财产不受损失。公司设立了安全生产领导小组，董事长任组长。公司设安全生产管理机构。安全生产管理机构为工程管理部，负责具体执行公司安全生产管理规定。逐级签订《安全生产责任书》明确责任，并层层分解，落实到人。制订了安全员设置的规定，及作业班组设置安全巡查员规定，施工班组应设兼职安全巡查员，对本班组的作业现场进行安全监督检查。

14、对外投资管理制度

为实施发行人及下属子公司的长期发展战略，规范企业投资行为，防范投资风险，保证出资人利益，确保国有资产保值增值，特制定此制度。本制度所称投资指对企业以现金、实物、无形资产或者购买股票、债券等有价证券方式对本企业以外单位或项目的投资，以达到对被投资单位的控制、或者施加重大影响、或为长期盈利、或为建立密切关系的目的。股东为公司长期股权投资活动的最高审批机构，根据对外投资活动涉及金额的大小，授权董事会审批。公司所有长期股权投资活动均须经公司董事会审议通过并形成决议，

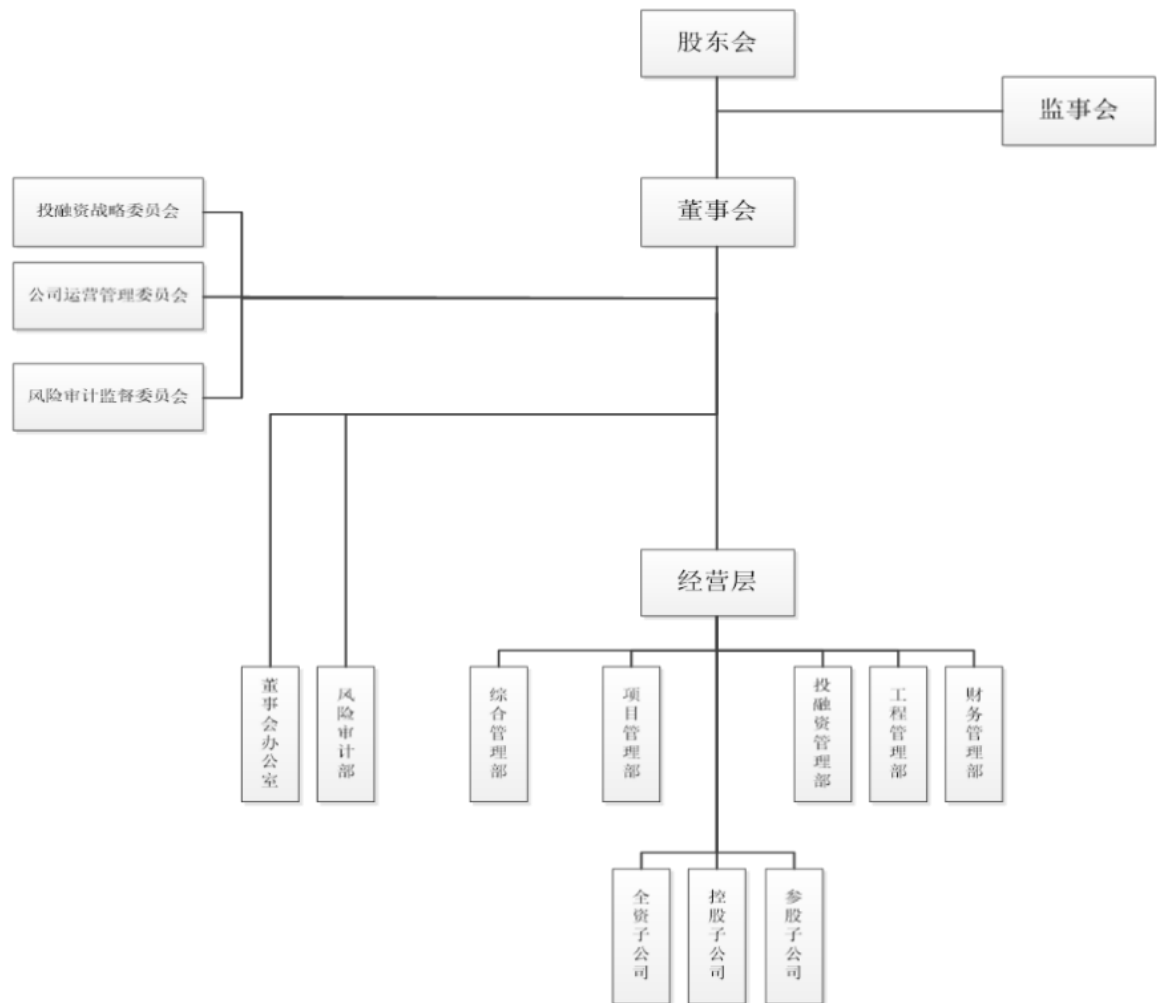
根据审批权限，逐级报批。

15、突发事件应急管理制度

发行人成立了重大突发事件应急管理领导小组，下设应急管理办公室，负责接收和紧急重要事项的管理及督促落实。公司各职能部门归口负责本专业内发生的重大经营风险和各子公司重大经营突发事件的持续跟踪和监测管理；公司下属各子公司负责建立健全本单位各类重大重要风险和异常情况的预警指标、管控机制、报告联络体系、各项指标的监测管理，并负责组织协调有关部门进行财产保全、财务止损、沟通洽谈、法律诉讼、报送联络、媒体公关、信息发布等应急处理管理。

（三）公司组织结构

公司根据经营管理的需要设置了综合管理部、项目管理部、投融资管理部、工程管理部、财务管理部、风险审计部等部门，明确了各部门之间的分工及权责，组织结构图及各部门职责如下：



1、综合管理部：协助公司领导组织公司日常办公及有关活动安排，向公司领导和各部门提供后勤保障，为公司的正常业务开展做好服务；督促检查公司有关决策、工作部署及重要事项的办理落实情况，及时反馈工作进展和办理结果，协调公司各部门有关工作运行；负责公司各项制度及重要工作信息的收集、汇总、上报，各类文件、合同、协议、会议纪要的归档和管理；负责公司各类会议、重要活动的组织筹备，编写《会议纪要》；负责公司与上级机关部门和相关单位的公关联络、文电收发、文电处理、公文核稿和印章管理；负责维护信息系统及网站的安全运转；负责公司人事劳资综合统计及人事信息、档案管理，按规定上报各类人事劳资统计报表；制订公司人事、劳动工资、考核等管理制度、规章和办法并组织实施；负责公司实物资产管理；负责组织公司党、工、青、妇及各项

群众性活动的计划和组织；负责公司注册、注销、年检及公司法律事务；

2、项目管理部：负责项目投资测算；项目手续办理；招投标管理。

3、投融资管理部：依据公司战略目标，负责投融资业务及方案的设计；根据公司发展需要，寻找融资资本，全面规划投融资项目；从财务角度预测并评估投融资可能存在的风险，制订应急措施，尽量减少公司的损失；监督投融资项目的执行情况，在专业领域提出建议和咨询意见，对已完成的投融资工作负责进行后续监控、分析、评估、管理；建立与金融机构、投资机构、中介机构、合作伙伴等良好的沟通关系。

4、工程管理部：负责工程技术管理；合同管理；项目成本控制管理；工程质量控制管理；组织编写、审核工程部月度工作计划、阶段总结和年度总结；施工安全监察管理；施工进度控制管理；资源调度与内、外部协调管理；组织落实各种技改项目、节能项目、环保项目；项目竣工验收与结算管理；项目质保期过程管理等方面。

5、财务管理部：负责公司日常财务核算，参与公司的经营管理；根据公司资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；搜集公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出建议，定期向总经理报告；组织各部门编制收支计划，编制公司的月、季、年度营业计划和财务计划，定期对执行情况进行检查分析；严格财务管理，加强财务监督，督促财务人员严格执行各项财务制度和财经纪律；负责企业网上银行的安全与正常运营，负责下属各企业应上缴费用、下达与收缴工作；负责企业的资产管理、债权债务的管理工作，参与企业的各项投资管理；

负责企业年度财务决算工作，审核、编制上级有关财务报表，并进行综合分析；负责企业的会计电算化管理工作，制定相关规章制度，保证会计信息真实、准确和完整；负责企业的纳税管理，运用税收政策，依法纳税，合理避税；负责财务会计凭证、账簿、报表等财务档案的分类、整理和移交档案。

6、风险审计部：执行公司会议决定，负责公司风险管理、内部审计、等工作；负责公司内部审计工作体系建设、制度建设；制定公司年度审计工作计划并组织实施；组织开展公司对全资、控股子公司所有财务收支审计和经营管理审计、经济效益审计、内部控制审计、专项审计；负责公司董事会审计与风险控制委员会日常工作；负责公司全面风险管理体系建设、拟订集团公司风险管理相关制度、标准和原则；指导、监督考核和评价各风险职能管理部门和风险主责单位风险管理日常工作，监督各风险职能管理部门和风险主责单位制定落实重大风险应对策略及解决方案；组织公司重大项目决策的风险评估。

（四）发行人独立性情况

发行人在业务、人员、资产、机构、财务等方面接受股东的监督，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力，发行人股东行为规范，股东和实际控制人未曾直接或间接干预发行人的决策和经营活动，发行人在业务、人员、资产、机构、财务方面具有一定的独立性。

1、资产方面

发行人依照相关法律和公司章程对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控和专业服务，保障国有资产保值增值。发行人是子公司的出资人，与子公司是以资产联结为纽带的关系，依法行使出资人权利；发行人依据产权关系，依法享有

资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利。发行人的资产不存在股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

2、人员方面

公司在劳动和人事方面独立，公司的董事、监事和高级管理人员均按照有关规定通过合法程序产生，前述人员均能按照公司章程等相关规定独立履行职责。董监高人员均具备担任相关职务的履职能力，并承担相应的责任。

3、机构方面

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

4、财务方面

公司已设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系和财务会计管理制度，配备有专职财务人员，独立进行财务决策。公司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财务管理制度。公司在银行开设了独立账户，依法独立核算、独立纳税。

5、业务经营方面

发行人与其子公司均具有独立法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任；发行人根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，建立资产经营责任制，确保公司战略的实施。发行人具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力，股东和实际控制人未曾直接或间接干预发行人的决策和经营活动。

六、人员基本情况

(一) 董事会成员

刘长岭，男，1973 年 10 月出生，本科学历，中国共产党党员。1992 年至 2005 年任项城市林陵镇副镇长；2005 年至 2010 年任项城市李寨镇党委副书记；2010 年至 2013 年任项城市王明口镇镇长；2013 年至 2017 年任项城市市政府秘书长兼项城市发展投资有限公司总经理（任职期间同时兼任项城市城市建设有限公司、项城市豫资城乡投资发展有限公司、项城市恒益园林绿化有限公司、项城市恒益教育发展有限公司、项城市恒益小额贷款有限公司、项城市恒益商务服务有限公司等六家公司的法定代表人）；2017 年 2 月至 2018 年 4 月任项城市城市建设投资集团有限公司董事长；2018 年 4 月至今，任周口市城建投资发展有限公司董事长、周口市豫资发展有限公司董事长。

雷康，男，1984 年 12 月出生，硕士研究生学历。2010 年 5 月至 2017 年 5 月就职于中原银行股份有限公司周口分行，2017 年 6 月任周口市城建投资发展有限公司常务副总经理，2018 年 4 月至今任周口市城建投资发展有限公司董事及总经理、周口市豫资投资发展有限公司总经理。

王五，男，1972 年 12 月出生，本科学历，中共党员。1991 年 10 月至 1995 年 8 月就职于周口地区行政公署驻郑州办事处，1995 年 9 月至 2019 年 9 月就职于周口市财政局，2019 年 10 月至今任周口市城建投资发展有限公司董事。

李贺，男，1983 年 6 月出生，本科学历。2007 年 7 月至 2009 年 1 月任红星美凯龙家居集团股份有限公司洛阳店运营主管；2009 年 2 月至 2011 年 7 月任高扬控股集团苏州项目营销部经理；2011 年 7 月至 2013 年 4 月任职于中南集团商业公司青岛项目部经理；

2014 年 10 月至 2017 年 12 月任深圳良策房地产经纪有限公司（周口分公司）项目总监；2018 年 5 月至今任周口市城建投资发展有限公司职工董事。

邓同森，男，1959 年 3 月出生，大专学历。1975 年 9 月至 1984 年 3 月就职于项城县王明口公社；1984 年 4 月至 1989 年 10 月就职于项城市王明口镇财政所；1989 年 11 月至 2018 年 4 月就职于项城市财政局；2018 年 4 月至今任周口市城建投资发展有限公司董事、周口市豫资投资发展有限公司董事。

（二）监事会成员

王震，男，1982 年 10 月出生，研究生学历，中共党员。2007 年 6 月至 2010 年 4 月，就职于河南众品集团；2010 年 4 月至 2017 年 5 月，就职于周口市财政（国资）局；2017 年 5 月至 2018 年 4 月，任周口市城建投资发展有限公司副总经理、周口市豫资投资发展有限公司副总经理；2018 年 4 月至今，任周口市城建投资发展有限公司监事会主席、周口市豫资投资发展有限公司监事会主席。

罗洪波，男，1987 年 6 月出生，本科学历。2010 年至 2012 年任中铁十五局集团有限公司广深港项目财务会计；2012 至 2015 年任航天科工深圳（集团）有限公司财务主管；2015 年至 2017 年任周口天然气有限公司财务科长；2017 年 6 月至今任周口市城建投资发展有限公司监事及财务经理、周口市豫资投资发展有限公司财务经理；2018 年 8 月至今任周口市城投经开实业有限公司监事；2018 年 10 月至今任周口中小企业投资咨询有限公司董事、周口市天然气储运有限公司监事；2018 年 11 月至今任周口市引黄调蓄城建投资发展有限公司董事；2019 年 3 月至今任周口城发环境投资有限公司董事。

孙鹏礼，男，1987 年 8 月出生，本科学历，中共党员。2008

年至 2011 年就职于中国建筑第七工程局有限公司；2011 年至 2013 年就职于周口市住房和城乡建设局；2013 年至 2017 年就职于周口市住房保障中心；2017 年 6 月至今任周口市城建投资发展有限公司、周口市豫资投资发展有限公司监事。

（三）高级管理人员

雷康，总经理，参见董事会成员介绍。

田洪亮，男，1969 年 11 月生，本科学历。1991 年 7 月至 1999 年 9 月，历任项城华宝机械有限公司出纳、主管、财务科长；1999 年 10 月至 2006 年 6 月，就职于莲花味精股份公司；2006 年 7 月至 2011 年 2 月，任宿迁莲花味精国际贸易有限公司财务经理；2011 年 3 月至 2019 年 2 月，任河南莲花面粉有限公司财务部部长；2019 年 4 月至今任周口市城建发展有限公司总会计师。

截至本期债券募集说明书盖章日，发行人董事、监事及其他高级管理人员设置、聘任符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求，公司所有董事、监事和高管均无境外居留权，无公务员兼职情况。

七、发行人经营情况分析

发行人是经周口市人民政府批准，由周口市国资局全资子公司周口城投发展集团有限公司履行股东职责的法人独资企业，是周口市重要的棚户区改造实施主体以及国有资产投资运营主体，其业务情况与地方经济、财政情况等宏观经济环境息息相关。

（一）发行人主营业务情况

报告期内，发行人主营业务包括棚户区改造业务、土地整理业务、安保服务、商贸业务等，其中棚户区改造业务是发行人报告期内营业收入的主要来源，具体如下：

发行人最近三年营业收入构成情况表

单位：万元

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
棚户区改造业务	353,989.63	89.31%	332,895.17	87.97%	357,177.23	93.15%
土地整理业务	—	—	21,646.60	5.72%	16,366.60	4.27%
安保服务	12,888.16	3.25%	10,379.71	2.74%	8,700.50	2.27%
商贸业务	24,256.77	6.12%	12,653.24	3.34%	454.87	0.12%
其他业务	5,234.65	1.32%	838.37	0.22%	735.72	0.19%
合计	396,369.21	100.00%	378,413.09	100.00%	383,434.93	100.00%

数据来源：周口市城建投资发展有限公司 2018 至 2020 年审计报告

发行人最近三年营业收入、成本及利润情况表

单位：万元

业务板块	年度	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
棚户区改造业务	2020 年	353,989.63	316,988.29	37,001.34	10.45%
	2019 年	332,895.17	294,718.33	38,176.85	11.47%
	2018 年	357,177.23	315,624.46	41,552.77	11.63%
土地整理业务	2020 年	—	—	—	—
	2019 年	21,646.60	18,580.00	3,066.60	14.17%
	2018 年	16,366.60	14,048.00	2,318.60	14.17%
安保服务	2020 年	12,888.16	9,647.98	3,240.18	25.14%
	2019 年	10,379.71	8,373.13	2,006.58	19.33%
	2018 年	8,700.50	6,646.13	2,054.37	23.61%
商贸业务	2020 年	24,256.77	24,007.49	249.28	1.03%
	2019 年	12,653.24	12,628.33	24.91	0.20%
	2018 年	454.87	454.60	0.27	0.06%
其他业务	2020 年	5,234.65	3,622.08	1,612.57	30.81%
	2019 年	838.37	1,040.95	-202.58	-24.16%
	2018 年	735.72	950.61	-214.89	-29.21%

数据来源：周口市城建投资发展有限公司 2018 至 2020 年审计报告

在营业毛利润构成方面，发行人营业毛利润绝大部分均来自棚户区改造业务，其他板块毛利润规模较小。最近三年，发行人营业毛利润分别为 45,711.13 万元、43,072.36 万元和 42,599.04 万元，其

中，棚户区改造业务占比分别为 90.90%、88.63%和 86.86%。

最近三年，发行人棚户区改造业务营业收入分别为 357,177.23 万元、332,895.17 万元和 353,989.63 万元，占营业收入总额的比重分别为 93.15%、87.97%和 89.31%。最近三年，发行人棚户区改造业务毛利润分别为 41,552.77 万元、38,176.85 万元和 37,001.34 万元，占营业毛利润总额的比重分别为 90.90%、88.63%和 86.86%，毛利率分别为 11.63%、11.47%和 10.45%。

（二）发行人主营业务经营模式

1、棚户区改造业务

为推进周口市城镇化建设进程以及提高周口市人民生活水平，发行人配合地方政府积极开展周口市棚户区改造项目建设工作。

发行人及其子公司与周口市川汇区住房建设局、周口港口物流产业集聚区管理委员会、周口经济开发区管理委员会关于棚户区改造建设项目签订了合作协议，约定地方政府委托发行人及其子公司对辖区的棚户区进行改造，项目建设资金由发行人自筹，未来地方政府将按协议约定金额进行结算。具体模式为项目建设前期由发行人及其子公司通过自有资金和外部融资组织施工建设，定期按照完工进度由相关政府单位按相关合作协议进行结算，其中结算成本由发行人的前期费用、建筑安装工程费用、设备及工器具购置费用、工程建设管理成本、融资成本、税费和其他费用等投入构成。工程结算后，相关政府单位根据资金安排计划定期向发行人支付工程款项。发行人按此确认为基础设施建设收入，同时结转相应成本。截至 2020 年末，发行人主要在建的棚户区改造项目情况如下：

发行人主要在建棚户区改造项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
----	------	-----	-----	-------	-------

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	盛和家园棚户区改造建设项目	16.35	16.35	—	—
2	贵和家园棚户区改造建设项目	31.40	13.27	—	—
3	东成棚户区改造建设项目	7.08	7.08	—	—
4	东成城中村改造项目	14.31	13.19	3.66	1.26
5	祥和家园棚户区改造建设项目	4.79	4.76	—	—
6	仁和家园棚户区改造建设项目	25.68	19.98	20.38	11.60
7	乾和家园棚户区改造建设项目	18.33	1.54	—	—
8	未来家园二期、三期棚户区改造建设项目	11.93	11.91	11.23	5.99
9	丰和家园棚户区改造建设项目	9.67	0.73	—	—
10	泰悦豪庭一期、二期棚户区改造建设项目	5.98	1.67	1.17	—
11	康庄城中村改造建设项目	5.48	0.45	—	—
12	颍上新城	17.16	14.21	14.62	7.51
13	美乐家园	12.00	10.67	—	—
14	康和家园	12.25	12.10	11.86	10.00
15	丰和家园	9.67	0.73	—	—
	合 计	202.08	128.64	62.92	36.36

随着周口市城市建设的不断推进，周口市城市框架日趋完善，城市环境不断改善，人民生活质量明显提高，发行人的棚户区改造业务具有更加广阔的发展空间。

2、土地整理业务

发行人开展的土地整理业务，主要包括土地一级开发整理所涉及的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等相关基础设施建设及拆迁工作。发行人不承担土地储备职能，只作为土地开发整理相关前置工程的承接主体，符合“国发〔2010〕19号”文件和“财综〔2016〕4号”文件相关规定。

根据周口市城乡一体化示范区管理委员会、周口港口物流产业集聚区管理委员会与发行人及其子公司签订的《土地委托开发合同》，发行人负责对合同指定的地块进行开发整理。发行人自行承

担前期土地开发整理成本，相关土地开发整理完成后，发行人将完成整理后的净地移交至政府相关部门进行“招拍挂”出让。完成土地出让后，示范区管委会及港区管委会将相关土地出让收入按上述确认金额返还至发行人作为土地开发整理工程款。报告期内发行人已完成的土地开发整理业务运营情况如下：

发行人主要土地开发整理项目完成情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入
1	东新区张寨土地综合整治项目	0.68	0.68	0.79
2	东新区罗庄社区土地综合整治项目	0.33	0.33	0.38
3	东新区王祖庙土地综合整治项目	0.40	0.40	0.47
4	杨寨社区、小王庄及于庄土地综合整治项目	1.86	1.86	2.16
合计		3.27	3.27	3.80

发行人土地整理开发业务目前主要为存量业务执行工作，后续新增的土地整理业务将根据政府相关部门总体规划建设安排及分包需求确定，因此其可持续性具有一定的不确定性。

2018 年，公司本部土地整理地块为示范区王祖庙地块、示范区罗庄社区地块和示范区张寨地块，合计整理面积约 800.00 亩，实际发生整理成本 1.40 亿元，确认土地开发收入 1.64 亿元。2019 年，公司本部土地整理地块项目为高铁片区搬口乡杨寨社区项目、东新区小王庄土地综合整治项目、东新区于庄土地综合整治项目，合计整理面积 1,340.00 亩，实际发生整理成本 1.86 亿元，确认土地开发收入 2.16 亿元。

最近三年，发行人主营业务收入中土地整理业务收入占比分别为 4.27%、5.72%和 0.00%，整体占比较小。发行人营业收入及毛利主要来源于棚户区改造业务，土地整理业务板块对发行人整体盈利能力影响较小。

3、安保服务

发行人的安保服务业务主要由其全资子公司周口新时代保安服务有限公司负责，业务内容包括为党政机关、人民团体、学校、金融机构、工矿企业、宾馆饭店、居民小区、公共娱乐等客户单位提供保安服务。发行人同时开通了 110 联网报警系统、GPS 卫星定位系统、电视监控系统，能够承担综合布线、联网报警、远程视频会议、楼宇对讲系统等多种技防工程业务。承接了市工商银行、建设银行、中国银行、农业银行、中原银行、农村信用社等多家银行金融押运业务，业务区域由周口市城区支行辐射到全市各县市基层营业网点。

4、商贸业务

发行人在 2018 年度设立了商贸业务板块，发行人商贸业务收入主要来自下属子公司周口市城投商贸有限公司开展的物资贸易，贸易内容主要电解铜等金属材料的销售。发行人贸易业务交易对手方包括上海严颐商贸有限公司、上海泰嘉贸易有限公司、淮北信宜商贸有限公司等。最近三年，发行人贸易业务收入分别为 454.87 万元、12,653.24 万元和 24,256.77 万元，占营业收入的比重分别为 0.12%、3.34%和 6.12%。

（三）发行人所在行业现状和前景

1、保障性住房建设行业

（1）我国保障性住房建设行业现状及前景

近年来，中央政府从保增长、扩内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。目前我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁房为主要形式的住房保障体系初步形成。自 2012 年加快棚户区改造以来，我国迎来了棚改的高峰。数据显示，

2015 年至 2017 年，我国棚改规模处于稳步上升状态，全国新开工各类棚户区分别为 601 万套、606 万套和 609 万套，超额完成 2015 年初确立的“未来三年再改造 1,800 万套棚户区”的任务。住房和城乡建设部统计数据显示，2018 至 2020 年全国各类棚户区改造分别开工 626 万套、316 万套和 209 万套。中央财政对保障性住房建设的力度的强大支持有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

（2）周口市保障性住房建设行业现状及前景

2011 年以来，周口市政府认真贯彻落实中央、河南省委关于实施保障性安居工程的决策部署，与 2011 年出台《周口市经济适用住房管理办法》《周口市廉租住房管理办法》，明确规定了保障条件、保障方式和标准、保障对象的申请程序等。于 2015 年出台了《周口市公共租赁住房管理办法》，进一步降低公租房准入门槛，提高审批效率，让公租房惠及更多的住房困难家庭。于 2017 年出台了《关于中心城区棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿安置工作指导意见》，进一步规范了棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿安置工作。

在诸多政策支持下，周口市加快保障房建设步伐，自 2011 年以来，周口市共建设经济适用房 7,715 套，解决了部分城市中低收入群体的住房难题；建设公共租赁住房 59,177 套，已分配入住 50,441 套，其中：政府投资建设公租房 37,363 套，已分配入住 35,475 套，企业投资建设公租房 21,814 套，已分配入住 14,966 套，解决了 5 万多个家庭、近 20 万人的住房问题；周口全市建设棚户区改造安置房 225,417 套，完成征迁 147,421 户，已完成货币化安置 35,057 套，竣工分配 39,622 套，改善了 14.7 万个家庭、50 多万棚户区居民的

居住环境。

周口市大规模推进保障性安居工程建设，把加快保障性住房建设、有效解决城市中低收入家庭住房困难作为重大民生工程，积极开拓思路、创新举措，扎扎实实加以推进，取得了明显成效。

2019 年，周口市出台了《引入社会资本参与中心城区棚户区改造工作的指导意见》，鼓励社会资本参与棚户区改造，破解资金难题，全力推进棚改工作。一系列配套政策相继出台，涉及经济适用房和公租房申请及标准、推进老城区棚户区改造等多个方面，为城市低收入家庭编织了一张住房保障网。与此同时，周口市积极强化要素保障、稳步推进，加快建设、分类保障，保障性住房建设工程呈现“加速跑”的趋势，越来越多住房困难群众的安居愿望得以实现。

棚改工作的持续推进，进一步拉大了城市框架，优化了城市布局，拉动了居民消费，形成了固定资产投资，带动了建筑、建材、装饰、家电等相关产业的蓬勃发展，为今后经济社会高质量发展拓展了空间，周口以经济适用房、公共租赁房、棚户区（城中村）安置房为主，符合周口实际的住房保障体系日臻形成。

未来，周口市一系列涉及金融、土地方面的扶持政策将相继出台，为保障性住房建设可持续发展提供源源动力。

2、土地整理开发行业

（1）我国土地整理开发行业现状和前景

土地整理开发是通过对土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和基础设施配套建设，对国有土地进行开发和再开发的经营活动。土地整理开发也增加了城市土地的供给。围绕城市总体发展目标，运用市场经济手段，土地整理开发有利于最大限度地发掘土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流

动和增值，推动城市的可持续发展。政府通过委托相关企业进行土地的开发与运营，推动了当地可交易土地市场的发展。

土地整理开发与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。当前与城市土地整理相关联的城市土地收购储备制度的建立为城市新区的建设和发展提供了很大的发展空间。在我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。2014 年“两会”提出推进“以人为核心的新型城镇化”，将提高城镇化质量作为未来几年我国经济工作的重点。鉴于此，二、三线城市城镇化建设和发展将进一步加快，对土地整理开发行业也将产生积极的带动作用。总体来看，受宏观经济形势影响全国土地市场近年来有所萎缩，但在国家经济政策调控和市场供需的共同作用下，土地整理开发仍能持续稳定发展，未来我国土地开发与运营行业将有良好的发展前景。

（2）周口市土地整理开发行业现状和前景

为深入贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，落实《河南省土地利用总体规划（2006～2020 年）调整方案》（以下简称《河南省调整方案》）中调整确定的周口市规划目标，推进土地利用规划与“十三五”经济社会发展规划、城镇体系规划、科学发展载体规划的“多规合一”，周口市人民政府对《周口市土地利用总体规划（2010～2020 年）》（以下简称《现行规划》）进行了调整，制定了《周口市土地利用总体规划（2010～2020 年）调整方案》（以下简称《调整方案》）。在《周口市土地利用总体规划（2010～2020 年）》规划指导下，科学发展的用地需求得到了保障，土地节约集约利用水平明显提高。规划实施期间重点保障了确保中心城区、产业集聚区、城乡一体化示范区、开发区等重点区域用地需求，保障重大基础设施、百城提质工程项目、战略性新兴产业项目、新农

村建设、扶贫项目等合理用地需求。

《现行规划》中明确，截至 2020 年，周口市建设用地规模应控制在 183,724.30 公顷之内，此次《调整方案》规划确定的控制规模为 187,125.81 公顷，建设用地规模增加了 3,401.51 公顷。各县（市、区）建设用地控制规模均有不同程度的增加。调整后全市建设用地控制规模与 2014 年规模相比，增加 4,925 公顷。本次调整完善后，2015-2020 年期间，全市新增建设用地规模 14,193 公顷，其中城镇工矿用地 8,275 公顷、交通水利及其他用地 950 公顷、弹性空间 4,968 公顷；2015-2020 年建设用地净增量应控制在 4,925 公顷以内，其中城乡建设用地 3,975 公顷、交通水利及其他建设用地 950 公顷。这为周口未来建设土地整理业务提供了更大的发展空间。

按照周口市经济社会发展规划，结合能源、交通、水利等行业发展规划，合理安排重大基础设施工程建设用地，实现土地利用空间布局的优化，构建适应经济社会发展，促进区域竞争力提升的基础设施体系。上述规划对周口市土地开发及利用提出了较高要求，也支撑了城市发展的潜力和空间，发行人土地开发整理业务前景广阔。

（四）发行人在行业中的地位和优势

1、发行人行业地位分析

周口市从事城市基础设施建设及保障房项目建设的国有资产运营公司包括发行人和周口市投资集团有限公司。其中，发行人是周口市最重要的棚户区改造以及市属重大项目建设实施主体以及国有资产投资运营主体，业务范围覆盖整个周口市川汇区、港口集聚区、东新区、开发区内棚户区改造项目建设。截至本期债券募集说明书盖章日，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的债券余额为 55.00 亿元。

周口市投资集团有限公司业务范围涵盖城市基础设施建设、公路客运运输及土地开发整理，与发行人不存在业务区域重合的竞争关系。截至 2021 年 3 月末，周口市投资集团有限公司资产总额为 422.61 亿元，净资产为 149.74 亿元，2021 年 1-3 月实现营业收入 4.07 亿元，净利润 0.11 亿元。

2、发行人的竞争优势

（1）发行人所在地的区位优势

周口市位于河南省东南部豫东平原，是黄河文化的重要发祥地之一，交通便利，西部紧靠京广铁路大动脉，北部许（昌）郸（城）窄轨铁路横贯东西，南部漯（河）阜（阳）铁路穿境而过。大广高速、南洛高速和商周高速三条高速环绕周口市。另有沙颍河贯穿周口常年通航，建成有周口、刘湾两大货运码头，通航里程将达 400 公里左右，保持全省第一位次，是中原经济区与东南沿海地区的水运动脉。

周口全市南北宽 135 公里，东西长 140 公里，总面积 11,959 平方公里，下辖扶沟县、西华县、商水县、太康县、鹿邑县（省直管县）、郸城县、淮阳县、沈丘县、项城市、川汇区等 8 县 1 市 1 区，总面积 11,959 平方公里，总人口 1,161.69 万人，其中城镇人口 371.58 万人，城镇化率 42.82%。

因此，周口市拥有良好的地理区位和交通优势，具有较强的综合竞争力，对周口及河南省的经济发展发挥了重要作用。

（2）发行人所在地经济的蓬勃增长为发行人提供良好的外部发展环境

根据《周口市国民经济和社会发展统计公报》，2018 至 2020 年，周口市分别实现地区生产总值（GDP）2,687.22 亿元、3,198.49 亿元和 3,267.19 亿元，按可比价格计算，同比增幅分别为 8.2%、7.5%

和 1.7%。其中，2020 年周口市第一产业增加值 562.02 亿元，增长 2.4%；第二产业增加值 1343.01 亿元，增长 0.7%；第三产业增加值 1362.17 亿元，增长 2.5%。2020 年全市三次产业结构为 17.2:41.1:41.7。二三产业占 GDP 的比重达 82.8%。全年全市居民人均可支配收入 19,143 元，比上年增长 4.5%。在地区财政方面，2018 及 2020 年，周口市一般公共预算收入逐年增长，分别为 129.30 亿元、140.90 亿及 148.19 亿元。

在固定资产投资方面，2018 至 2020 年，周口市固定资产投资不断增长。全年全市完成固定资产投资（不含农户、下同）比上年增长 5.7%。其中，第一产业投资下降 27.1%；第二产业投资下降 1.2%；第三产业投资增长 13.1%。民间投资增长 1.8%，工业投资下降 1.2%，基础设施投资下降 12.5%。全年全市完成房地产开发投资 339.37 亿元，增长 15.4%。其中，住宅投资 285.57 亿元，增长 12.1%。商品房销售面积 854.56 万平方米，增长 3.8%；商品房销售额 444.21 亿元，增长 13.0%。周口市的基础设施建设起步较晚，为加快基础设施对经济发展的支持作用，周口市的基础设施投资未来仍将处于高增速的发展阶段。

综上，周口市经济持续发展，财政实力不断增强，为公司提供了良好的经营环境

（3）发行人保障性住房项目建设经验丰富，独具专营优势

发行人作为周口市重要的棚户区改造运营主体，在保障房建设领域具有专营性优势。发行人在保障房项目投资建设与运营过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源，在行业内树立了良好的品牌形象，形成了一套在现有体制下扩大引资融资力度、降低投资成本、保证项目质量、缩短建设周期的高效管理程序。

（4）政府对发行人提供了强有力支持

近年来，周口市经济持续发展，财政实力不断增强。发行人作为周口市重要的国有企业，在资产注入、政府补助等方面持续获得周口市人民政府的大力支持。2018 至 2020 年，发行人收到政府补助分别为 28,000.00 万元、27,525.00 万元和 31,000.00 万元。近年来，周口市政府和周口市国有资产监督管理局通过优质资产整合、适当财政补贴等多种形式给予发行人大力支持，逐步盘活城市存量资产，增强了发行人的融资能力与发展潜力。

（5）良好广泛的融资能力

发行人与多家大型金融机构建立了密切和广泛的合作关系，在银行内部信用评级状况良好。发行人良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过积极加强与各大金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了周口市城市发展建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。截至 2021 年 3 月末，发行人在各大银行的授信额度总额为 1,976,672.00 万元，已使用 980,124.59 万元，未使用授信额度 996,547.41 万元。随着发行人经营情况的稳健向好发展，未来，发行人授信规模将会进一步扩大。

（五）发行人未来经营发展目标

未来发行人将继续依托周口市城市建设和经济发展，以服务周口市为主线，创新研究开发能力和项目建设模式，努力开拓经营业务，加快实施资本运作，始终牢记使命，潜心发展，服务大局，扎实做好各项工作，争取获得更大发展，为周口市做出更大贡献。具体发展战略如下：

1、以项目建设为核心，积极加强产业投资

充分整合内外部资源，壮大资产规模，提高筹融资能力，多渠

道筹集资金；加快推进周口市棚户区改造、城市基础设施建设，完善配套设施；服务好产业发展大局，重点研究加强产业投资，为周口市产业发展增加活力。主要是做好智慧产业、创客空间、体育产业园和文化产业园等产业项目投资，并积极开展土地开发整理等业务，加快自营业务发展。

2、加强自营业务盈利能力，提升创新研究能力

根据周口市产业项目建设规划，加快完善主营区域发展规划，推进基础设施建设和民生项目建设，为项目落地创造良好环境；加大直接融资力度，积极推广项目融资，扩大融资规模；优化融资结构，用低利率、长期限的银行贷款置换高利率、短期限的银行贷款，形成稳固的银企关系；加快设立创业投资、产业基金等分子公司，积极扶持高新区中小企业发展；提升创新研究能力，在扎实做好中心城区重点项目建设的同时，与金融机构、央企省企等社会资本方一起，探索重点项目融资建设的新合作模式，积极应对政策风险和市场环境风险，确保完成中心城区棚户区改造融资任务；加强与央企、省企对接力度，在土地开发整理、棚户区改造、基础设施建设、工程质量检测等领域，积极开展合作经营。

3、统筹好资本运作，打造核心竞争力

统筹好资产、资金、资本、资源四个方面的运作，盘活市本级存量国有资产，不断壮大企业资产规模，加强“四资”运作和互相转化；策划设施重点项目，着重围绕产业发展、城市经营开展项目建设，树立公司品牌形象；建立融资大格局，盘活存量资产，利用资本市场融资，扩大直接融资比重，为公司持续发展提供稳定的资金支撑；采用重点项目、重点区域周边土地收储片区开发、棚改项目自营开发等模式，减轻政府前期资金投入压力，同时确保公司运作项目的资产能够组装到公司，不断增强融资能力；积极运作大资本，

做大股权投资、债券投资、信用担保业务，做强自营业务，打造核心竞争力，实现可持续发展。

第六章 发行人主要财务状况

一、发行人财务报告编制及审计情况

（一）发行人财务报告的审计意见

本期债券募集说明书中披露的财务数据均来源于发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的财务报告和发行人 2021 年 1-3 月未经审计财务报表。在阅读以下财务信息时，投资者应当参阅发行人完整的财务报表、注释以及本期债券募集说明书其他部分对于发行人财务数据和指标的解释。本期债券募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）负责发行人 2018-2020 年度会计报表的审计工作。北京兴华对发行人相关年度的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、本部资产负债表、本部利润表、本部现金流量表发表了标准无保留的审计意见，并出具了“【2020】京会兴审字第 79000046 号”2017-2019 三年连审报告和“【2021】京会兴审字第 79000035 号”2020 年审计报告。本章节所引用的发行人最近三年及一期的财务数据，均来自于发行人上述审计报告及 2021 年 1-3 月未经审计财务报表。

（二）会计报表的编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和第 38 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于重要会计政策、会计估计进行编制。

（三）重要会计政策变更情况

1、2018 年度会计政策变更情况

无。

2、2019 年度会计政策变更情况

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会【2019】16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会【2019】1 号）同时废止。根据财会【2019】6 号和财会【2019】16 号，发行人对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

发行人对可比期间的比较数据按照“财会【2019】6 号”文件进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“新债务重组准则”，修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据“财会【2019】6 号”文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

发行人对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处

理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

3、2020 年会计政策变更情况

无。

4、2021 年 1-3 月会计政策变更情况

无。

（四）重要前期差错更正

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人无重要前期差错更正情况。

（五）合并财务报表的范围及变化情况

1、2020 年末合并范围情况

发行人 2020 年末纳入合并范围子公司情况表

子公司名称	公司简称	持股比例
周口市城投商贸有限公司	城投商贸	100.00%
北京兴周供应链管理有限公司	北京兴周供应链	100.00%
周口市新时代保安服务有限责任公司	保安服务	100.00%
河南省启盈建设工程有限公司	启盈建设	100.00%
北京宇德林新能源科技（周口）有限公司	宇德林新能源	100.00%
周口智慧泊车服务有限公司	智慧泊车	100.00%
周口市振远劳务派遣有限公司	振远劳务	100.00%
周口市利众网络科技有限公司	利众网络	100.00%

子公司名称	公司简称	持股比例
周口中小企业投资咨询有限公司	中小企业	100.00%
周口市体育产业发展有限公司	体育产业	100.00%
周口市城投国储林建设有限公司	城投国储	95.00%
周口市城乡开发投资有限公司	城乡开发投资	89.22%
周口市城乡教育开发有限公司	城乡教育开发	89.22%
河南中运物业服务有限公司	中运物业	89.22%
周口星河置业有限公司	星河置业	89.22%
周口港城投资发展有限公司	港城投资	87.80%
周口绿之源园林绿化有限公司	绿之源	87.80%
周口腾硕商贸有限公司	腾硕商贸	87.80%
周口润港建设开发有限公司	润港建设	87.80%
周口港盛建设开发有限公司	港盛建设	87.80%
周口嘉禾物业管理有限公司	嘉禾物业	87.80%
周口汇港建设开发有限公司	汇港建设	87.80%
周口恒鼎建设开发有限公司	恒鼎建设	87.80%
周口港发置业有限公司	港发置业	87.80%
周口兴港餐饮管理有限公司	兴港餐饮	87.80%
周口市引黄调蓄城建投资发展有限公司	引黄调蓄	100.00%
周口市开发投资有限公司	周口市开发投资	51.00%
周口开源置业有限公司	开源置业	51.00%
周口市开城市开发建设有限公司	中开城市	51.00%
周口港投物流园区开发有限公司	港投物流园区	100.00%
周口市城投商贸有限公司	城投商贸	100.00%

发行人上述子公司的主要经营地均在周口市内。

2、合并范围变化情况

发行人 2018-2020 年合并范围变化情况表

序号	变化情况	主体	变化原因
发行人2018年末合并范围子公司较2017年末增加10家，减少0家			
1	增加	周口市城投园林绿化工程有限公司	新设立
2	增加	周口市城建置业有限公司	新设立
3	增加	周口市城投商贸有限公司	新设立

序号	变化情况	主体	变化原因
4	增加	周口市体育产业发展有限公司	股权划转
5	增加	周口市新时代保安服务有限责任公司	股权划转
6	增加	周口市城建智慧产业有限公司	新设立
7	增加	周口市引黄调蓄城建投资发展有限公司	新设立
8	增加	周口中小企业投资咨询有限公司	新设立
9	增加	周口市川汇城建开发有限公司	新设立
10	增加	周口市开发投资有限公司	新设立
发行人2019年末合并范围子公司较2018年末增加2家，减少0家			
1	增加	周口市城投国储林建设有限公司	新设立
2	增加	周口港投物流园区开发有限公司	新设立
发行人 2020 年末合并范围子公司较 2019 年末增加 9 家，减少 6 家			
1	增加	北京兴周供应链管理有限公司	新设立
2	增加	周口市利众网络科技有限公司	新设立
3	增加	周口市城乡教育开发有限公司	新设立
4	增加	周口腾硕商贸有限公司	新设立
5	增加	周口润港建设开发有限公司	新设立
6	增加	周口港盛建设开发有限公司	新设立
7	增加	周口嘉禾物业管理有限公司	新设立
8	增加	周口汇港建设开发有限公司	新设立
9	增加	周口恒鼎建设开发有限公司	新设立
10	减少	周口市城投园林绿化工程有限公司	股权划转
11	减少	周口市城建置业有限公司	股权划转
12	减少	周口市城投经开实业有限公司	股权划转
13	减少	周口市城建智慧产业有限公司	股权划转
14	减少	周口市川汇城建开发有限公司	股权划转
15	减少	周口城投川盛投资发展有限公司	股权划转

（六）发行人的财务报表

2018 至 2020 年经审计和 2021 年 3 月末未经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	123,911.22	176,015.21	209,612.38	162,490.24

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收票据	—	6,745.20	—	99.00
应收账款	730,015.67	772,432.25	560,645.73	438,097.09
预付款项	25,160.98	6,771.05	1,513.41	681.17
其他应收款	886,543.52	723,127.73	361,834.52	258,386.78
存货	1,807,029.63	1,908,361.53	1,611,901.63	1,357,476.88
其他流动资产	—	96.59	—	—
流动资产合计	3,572,661.01	3,593,549.56	2,745,507.67	2,217,231.16
非流动资产：				
可供出售金融资产	9,412.10	9,412.10	67,334.07	18,120.00
长期股权投资	13,300.39	13,300.39	11,813.92	11,121.53
投资性房地产	259,936.29	259,936.29	32,968.76	25,929.79
固定资产	319,020.89	317,484.24	2,371.99	2,171.23
无形资产	95,922.86	95,880.34	2,436.78	2,496.83
商誉	704.11	704.11	—	—
在建工程	50,264.99	50,264.99	—	—
长期待摊费用	225.90	354.64	—	—
递延所得税资产	964.43	2,766.86	2,175.77	1,105.38
其他非流动资产	52,966.97	52,966.97	61,198.04	38,390.78
非流动资产合计	802,718.92	803,070.93	180,299.32	99,335.54
资产总计	4,375,379.93	4,396,620.49	2,925,807.00	2,316,566.71
流动负债：				
短期借款	189,000.00	139,342.02	120,340.00	89,994.00
应付票据及账款	62,831.36	124,926.48	95,980.22	51,336.00
预收款项	8,014.18	20,173.71	81,411.30	73,044.77
应付职工薪酬	2.47	5.14	531.28	534.17
应交税费	83,499.24	86,843.55	69,104.99	38,618.05
其他应付款	161,388.32	198,005.19	205,403.43	117,792.13
一年内到期的非流动负债	85,750.96	88,156.54	76,824.01	41,366.92
其他流动负债	19,938.44	19,938.44	—	—
流动负债合计	610,424.96	677,391.07	649,595.23	412,686.04
非流动负债：				
长期借款	525,087.94	502,708.98	479,804.98	215,623.46
应付债券	407,018.84	407,018.84	—	—
长期应付款	145,186.49	137,016.49	132,753.84	216,342.12
递延所得税负债	—	—	739.04	0.00
非流动负债合计	1,077,293.26	1,046,744.30	613,297.85	431,965.58
负债合计	1,687,718.21	1,724,135.37	1,262,893.09	844,651.62
所有者权益：				

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,809,559.79	1,809,559.79	1,111,611.88	1,037,751.12
其他综合收益	—	—	2,217.12	—
盈余公积	306.67	306.67	196.28	154.24
未分配利润	160,444.43	149,154.55	107,850.51	72,488.47
归属于母公司所有者权益合计	2,070,310.89	2,059,021.01	1,321,875.79	1,210,393.82
少数股东权益	617,350.82	613,464.11	341,038.12	261,521.26
所有者权益合计	2,687,661.72	2,672,485.12	1,662,913.91	1,471,915.08
负债和所有者权益总计	4,375,379.93	4,396,620.49	2,925,807.00	2,316,566.71

2018 至 2020 年经审计和 2021 年 1-3 月未经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	125,079.53	396,369.21	378,413.09	383,434.93
营业收入	125,079.53	396,369.21	378,413.09	383,434.93
二、营业总成本	113,168.21	374,298.64	351,260.11	352,850.40
营业成本	107,345.38	353,770.16	335,340.74	337,723.80
税金及附加	665.59	2,047.57	979.93	1,712.87
销售费用	35.86	843.36	248.23	84.00
管理费用	2,206.84	5,892.44	2,844.49	2,708.05
财务费用	2,914.54	11,740.25	11,846.72	10,621.69
加：其他收益	766.83	31,000.00	27,525.00	28,000.00
投资净收益	—	12,125.11	463.71	437.61
资产减值损失	—	-3,144.46	-2,060.48	-568.51
三、营业利润	12,678.15	62,051.22	53,081.22	58,453.63
加：营业外收入	49.15	64.69	1.50	1.22
减：营业外支出	—	5,251.02	1,247.75	4.96
四、利润总额	12,727.30	56,864.89	51,834.98	58,449.88
减：所得税	1,437.42	7,519.93	6,099.02	9,102.98
五、净利润	11,289.88	49,344.96	45,735.97	49,346.91
归属于母公司所有者的净利润	7,403.17	41,270.93	35,404.08	39,355.02
六、其他综合收益	—	—	2,217.12	—
七、综合收益总额	11,289.88	49,344.96	47,953.08	49,346.91

2018 至 2020 年经审计和 2021 年 1-3 月未经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	178,342.12	194,059.95	246,047.02	202,348.98
收到的税费返还	—	1.87	—	—
收到其他与经营活动有关的现金	150,198.91	688,100.18	501,493.70	225,610.27
经营活动现金流入小计	328,541.04	882,161.99	747,540.72	427,959.24
购买商品、接受劳务支付的现金	250,453.43	513,803.49	278,219.31	493,489.45
支付给职工以及为职工支付的现金	1,624.79	7,351.60	5,539.36	734.48
支付的各项税费	1,892.70	426.84	241.86	363.71
支付其他与经营活动有关的现金	9,804.43	940,084.44	728,788.87	76,193.81
经营活动现金流出小计	263,775.35	1,461,666.37	1,012,789.40	570,781.46
经营活动产生的现金流量净额	64,765.69	-579,504.38	-265,248.68	-142,822.22
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	—	1,152.37	3,560.53	—
取得投资收益收到的现金	766.83	438.03	906.86	26.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	—	—	1.18	6.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	—	-47,326.52	—	—
收到其他与投资活动有关的现金	—	2,091.81	—	—
投资活动现金流入小计	766.83	-43,644.30	4,468.57	33.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	—	759.54	8,405.18	925.20
投资支付的现金	—	15,637.89	51,035.57	3,120.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	—	39,318.30	—	-86,022.50
投资活动现金流出小计	—	55,715.74	59,440.75	-81,977.30
投资活动产生的现金流量净额	766.83	-99,360.04	-54,972.19	82,010.51
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	—	162,460.21	100.00	8,300.00
取得借款收到的现金	211,378.96	326,630.00	438,985.84	351,804.20
发行债券收到的现金	—	409,200.00	—	—
收到其他与筹资活动有关的现金	8,170.00	39,700.10	30,046.80	30,300.00
筹资活动现金流入小计	219,548.96	937,990.31	469,132.64	390,404.20
偿还债务支付的现金	139,342.02	150,178.70	114,087.84	167,000.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,914.54	55,696.07	47,858.04	35,577.98
支付其他与筹资活动有关的现金	140,198.91	68,468.11	23,553.75	41,395.19
筹资活动现金流出小计	282,455.47	274,342.87	185,499.63	243,974.15
筹资活动产生的现金流量净额	-62,906.51	663,647.44	283,633.01	146,430.05
现金及现金等价物净增加额	2,626.01	-15,216.97	-36,587.86	85,618.34

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期初现金及现金等价物余额	65,165.40	80,382.38	116,970.24	31,351.90
期末现金及现金等价物余额	67,791.41	65,165.40	80,382.38	116,970.24

2018 至 2020 年经审计和 2021 年 3 月末未经审计的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	11,814.82	15,001.65	34,467.82	1,948.25
应收票据	—	6,745.20	—	—
应收账款	16,185.30	28,386.23	6,525.60	2,809.60
预付款项	1,590.41	1,985.29	—	—
应收利息	—	—	—	—
其他应收款	508,889.24	437,584.61	93,025.50	24,529.64
存货	21,088.57	2,013.23	—	—
流动资产合计	559,568.34	491,716.20	134,018.93	29,287.50
非流动资产：				
可供出售金融资产	8,292.10	8,292.10	21,812.21	16,000.00
长期股权投资	1,302,966.92	1,302,966.92	1,218,784.92	1,135,065.48
投资性房地产	—	—	—	—
固定资产	56.89	58.40	59.00	79.57
无形资产	2.06	2.06	—	—
长期待摊费用	94.12	—	—	—
递延所得税资产	—	533.25	—	—
其他非流动资产	—	—	1,115.16	—
非流动资产合计	1,311,412.10	1,311,852.73	1,241,771.28	1,151,145.05
资产总计	1,870,980.44	1,803,568.93	1,375,790.21	1,180,432.55
流动负债：				
短期借款	121,000.00	72,745.20	55,100.00	25,000.00
应付票据	—	—	30,000.00	—
应付账款	21,088.57	13,586.02	—	—
预收款项	—	—	—	—
应付职工薪酬	1.37	1.37	0.92	3.61
应交税费	2,296.99	4,612.60	2,071.59	869.20
其他应付款	56,310.53	42,559.06	25,306.80	15,530.00
一年内到期的非流动负债	10,000.00	10,000.00	10,000.00	—
其他流动负债	19,926.88	19,926.88	—	—
流动负债合计	230,624.34	163,431.12	122,479.31	41,402.81

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
非流动负债:				
长期借款	36,000.00	36,000.00	40,000.00	—
应付债券	307,670.16	307,670.16	—	—
非流动负债合计	343,670.16	343,670.16	40,000.00	—
负债合计	574,294.50	507,101.29	162,479.31	41,402.81
所有者权益:				
股本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,193,684.65	1,193,684.65	1,111,611.88	1,037,751.12
盈余公积	306.67	306.67	196.28	154.24
未分配利润	2,694.61	2,476.32	1,502.74	1,124.39
所有者权益合计	1,296,685.94	1,296,467.65	1,213,310.90	1,139,029.74
负债和所有者权益	1,870,980.44	1,803,568.93	1,375,790.21	1,180,432.55

2018 至 2020 年经审计和 2021 年 1-3 月未经审计的母公司利润表

单位: 万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	8,304.77	31,366.83	21,646.60	16,366.60
减: 营业成本	7,298.11	29,723.34	18,580.00	14,048.00
税金及附加	69.86	288.85	126.47	58.92
管理费用	161.38	363.24	478.49	153.31
财务费用	1,203.19	3,597.66	2,215.16	234.95
加: 其他收益	—	—	—	—
投资收益 (损失以“-”号填列)	718.83	3,176.99	235.53	123.79
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	—	—	—	20.00
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	291.05	570.73	482.01	2,015.22
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	291.05	570.73	482.01	2,015.22
减: 所得税费用	72.76	-533.25	61.62	472.86
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	218.29	1,103.98	420.39	1,542.36
五、其他综合收益	—	—	—	—
六、综合收益总额	218.29	1,103.98	420.39	1,542.36

2018 至 2020 年经审计和 2021 年 1-3 月未经审计的母公司现金流量表

单位: 万元

项目	2021 年 1-3 月	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	28,330.52	11,200.00	—	—
收到的税费返还	—	—	—	—
收到其他与经营活动有关的现金	19,563.68	547,434.43	214,956.12	36,059.41
经营活动现金流入小计	47,894.20	558,634.43	214,956.12	36,059.41
购买商品、接受劳务支付的现金	19,424.77	16,792.45	1,115.16	—
支付职工以及为职工支付的现金	30.76	107.65	205.00	66.25
支付的各项税费	128.36	1.71	—	—
支付其他与经营活动有关的现金	25,412.35	864,407.69	259,366.38	58,505.65
经营活动现金流出小计	44,996.24	881,309.50	260,686.53	58,571.90
经营活动产生的现金流量净额	2,897.96	-322,675.06	-45,730.41	-22,512.49
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	—	20.29	—	—
取得投资收益收到的现金	718.83	—	906.86	26.49
投资活动现金流入小计	718.83	20.29	906.86	26.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4.66	18.77	—	82.47
投资支付的现金	—	3,639.89	6,212.21	1,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	—	—	12,086.00	3,020.00
支付其他与投资活动有关的现金	—	—	—	—
投资活动现金流出小计	4.66	3,658.67	18,298.21	4,102.47
投资活动产生的现金流量净额	714.17	-3,638.37	-17,391.35	-4,075.98
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	—	—	—	6,000.00
取得借款收到的现金	62,000.00	72,000.00	105,100.00	25,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	—	330,000.00	—	—
筹资活动现金流入小计	62,000.00	402,000.00	105,100.00	31,000.00
偿还债务支付的现金	27,000.00	65,100.00	25,000.00	—
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,303.19	7,052.74	7,458.67	3,097.99
支付其他与筹资活动有关的现金	40,495.76	—	—	—
筹资活动现金流出小计	68,798.96	72,152.74	32,458.67	3,097.99
筹资活动产生的现金流量净额	-6,798.96	329,847.26	72,641.33	27,902.01

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	-3,186.83	3,533.82	9,519.57	1,313.55
加：期初现金及现金等价物余额	15,001.65	11,467.82	1,948.25	634.71
六、期末现金及现金等价物余额	11,814.82	15,001.65	11,467.82	1,948.25

二、发行人最近三年主要财务数据

（一）发行人主要财务数据

发行人资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	4,375,379.93	4,396,620.49	2,925,807.00	2,316,566.71
负债合计	1,687,718.21	1,724,135.37	1,262,893.09	844,651.62
所有者权益合计	2,687,661.72	2,672,485.12	1,662,913.91	1,471,915.08
项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	125,079.53	396,369.21	378,413.09	383,434.93
营业成本	107,345.38	353,770.16	335,340.74	337,723.80
营业利润	12,678.15	62,051.22	53,081.22	58,453.63
利润总额	12,727.30	56,864.89	51,834.98	58,449.88
净利润	11,289.88	49,344.96	45,735.97	49,346.91
经营活动产生的现金流量净额	64,765.69	-579,504.38	-265,248.68	-142,822.22
投资活动产生的现金流量净额	766.83	-99,360.04	-54,972.19	82,010.51
筹资活动产生的现金流量净额	-62,906.51	663,647.44	283,633.01	146,430.05
现金及现金等价物净增加额	2,626.01	-15,216.97	-36,587.86	85,618.34

（二）主要财务指标

主要财务指标表

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率	38.57%	39.22%	43.16%	36.46%
流动比率（倍）	5.85	5.30	4.23	5.37

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
速动比率（倍）	2.89	2.49	1.75	2.08
EBITDA 利息倍数	—	1.24	1.44	2.03
存货周转率（次/年）	—	0.20	0.23	0.28
应收账款周转率（次/年）	—	0.59	0.76	1.19
总资产周转率（次/年）	—	0.11	0.14	0.21
净资产收益率	—	1.85%	2.75%	3.35%

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=EBIT + 折旧 + 无形资产摊销

5、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

6、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额

7、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额

8、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额

9、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益

10、应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率和净资产收益率均已做年化处理

三、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

发行人 2018-2020 年及 2021 年 3 月末主要偿债能力数据及指标表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产	3,572,661.01	3,593,549.56	2,745,507.67	2,217,231.16
流动负债	610,424.96	677,391.07	649,595.23	412,686.04
流动比率（倍）	5.85	5.30	4.23	5.37
速动比率（倍）	2.89	2.49	1.75	2.08
资产负债率	38.57%	39.22%	43.16%	36.46%

在短期偿债指标方面，发行人最近三年及一期末的流动比率分别为 5.37、4.23、5.30 和 5.85，速动比率分别为 2.08、1.75、2.49 和 2.89，流动比率和速动比率均处于较高水平，流动资产对流动负债的覆盖率较高，有着良好的短期偿债能力。近年来流动比率及速

动比率呈波动趋势。

在长期偿债指标方面，发行人最近三年末及一期的资产负债率分别为 36.46%、43.16%、39.22%和 38.57%。报告期内发行人资产负债率有所降低，未来随着发行人业务能力的不断提升、自营项目的经济效益逐步实现以及政府对发行人支持力度的增加，发行人的资产负债率将会继续保持在合理水平。

总体看来，发行人良好的资产流动性、经营的稳健性、盈利的持续增长性以及抗市场风险能力，都为发行人的债务偿还提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

（二）营运能力分析

发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月主要偿债能力数据及指标表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率	0.68	0.59	0.76	1.19
存货周转率	0.24	0.20	0.23	0.28
总资产周转率	0.12	0.11	0.14	0.21

最近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为 1.19、0.76、0.59 和 0.68，呈波动趋势。2019 年较 2018 年下降较大，主要系近年来周口市城镇化进程发展较快，发行人承建了大量棚户区改造项目，在 2019 年部分棚户区改造项目已结算但尚未支付的工程款导致应收账款有所增加所致。

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 0.28、0.23、0.20 和 0.24，存货周转较慢，主要由于发行人存货主要为棚户区改造项目及土地开发整理工程施工成本，其规模较大且周转速率较低，符合行业一般特征。

最近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为 0.21、0.14、0.11 和 0.12，报告期内有所下降，发行人作为周口市基础设施建设

主体，总资产规模较大，总资产周转率整体处于较低水平。

总体来看，近三年发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的一般特征。

（三）盈利能力分析

发行人最近三年及一期主要盈利能力数据及指标表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	125,079.53	396,369.21	378,413.09	383,434.93
营业成本	107,345.38	353,770.16	335,340.74	337,723.80
政府补贴收入	—	31,000.00	27,525.00	28,000.00
利润总额	12,727.30	56,864.89	51,834.98	58,449.88
净利润	11,289.88	49,344.96	45,735.97	49,346.91
毛利率	14.18%	10.75%	11.38%	11.92%
净资产收益率	—	1.85%	2.75%	3.35%

2018-2020 年度，发行人的营业收入分别为 383,434.93 万元、378,413.09 万元和 396,369.21 万元，其中棚户区改造业务收入分别为 357,177.23 万元、332,895.17 万元和 353,989.63 万元，占营业收入总额的比例分别为 93.15%、87.97%和 89.31%。由于周口市城市化进程起步较晚，棚户区改造业务具有广阔的发展空间，未来随着周口市城市化进程的有序推进，发行人营业收入将保持较高水平。

发行人最近三年及一期毛利率分别为 11.92%、11.38%、10.75%和 14.18%。自 2018 年起，发行人在承接川汇区及港口集聚区的棚户区改造项目过程中加强了内部运营管理，节约了财务与管理费用，获得了较多的毛利润。未来发行人的毛利率将维持在稳定的水平。

发行人最近三年及一期的净利润分别为 49,346.91 万元、45,735.97 万元、49,344.96 万元和 11,289.88 万元，最近三年平均净利润为 48,142.61 万元，盈利能力较强，足以覆盖本期债券年度应付利息。

发行人最近三年其他收益中政府补助分别为 28,000.00 万元、27,525.00 万元和 31,000.00 万元。最近三年，发行人营业收入占政府补助与营业收入总和之比分别为 93.19%、93.22%和 92.73%，满足《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》（发改办财金〔2010〕2881 号）“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

综上所述，发行人主营业务突出，盈利能力较强，随着周口市对住房需求的逐步释放，未来发行人的经营状况将保持良好的发展态势，为本期债券的按时还本付息起到了强有力的保障作用。

（四）现金流量分析

发行人最近三年及最近一期主要现金流量数据表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流入量	328,541.04	882,161.99	747,540.72	427,959.24
经营活动产生的现金流量净额	64,765.69	-579,504.38	-265,248.68	-142,822.22
投资活动产生的现金流量净额	766.83	-99,360.04	-54,972.19	82,010.51
筹资活动产生的现金流量净额	-62,906.51	663,647.44	283,633.01	146,430.05
现金及现金等价物净增加额	2,626.01	-15,216.97	-36,587.86	85,618.34

2018-2020 年，发行人经营活动现金流入分别为 427,959.24 万元、747,540.72 万元和 882,161.99 万元，主要是公司收到的基础设施建设款、财政补贴以及往来款形成的现金流入。2018-2020 年，发行人的经营活动现金流量净额分别为 -142,822.22 万元、-265,248.68 万元和 -579,504.38 万元，发行人 2020 年经营性净现金流量净额较 2019 年金额同比减少 314,255.70 万元，经营性现金流量净额持续为负且同比扩大，主要是由于发行人在进行棚户区改造项

目建设过程中，为了保证项目建设正常推进，代替政府相关部门垫付一部分项目建设款或土地拆迁补偿垫付款，待财政资金到位后，政府相关部门再将垫付资金进行偿还。上述情况属于正常的工程垫付款增加导致的经营性现金流出增加。

2018-2020 年，发行人的投资活动现金流量净额分别为 82,010.51 万元、-54,972.19 万元和-99,360.04 万元，2018 年度投资活动现金流量净额较大，主要系 2018 年发行人通过控股合并取得子公司货币资金较多。发行人 2019 年较 2018 年投资性活动现金流大量流出，主要是由于发行人对外投资逐渐频繁，增加了对外投资的资本性支出。2020 年发行人投资性活动现金流进一步大量流出，主要是由于发行人按照周口市政府的统一战略部署，进行了产业结构调整，调整了部分子公司股权，并在子公司股权结构调整过程中支付了部分现金，造成了投资性活动现金流出。

2018-2020 年，发行人的筹资活动现金流量净额分别为 146,430.05 万元、283,633.01 万元和 663,647.44 万元。发行人最近三年筹资活动现金流均为净流入，其中发行人 2019 年筹资性活动现金净流入额较 2018 年增长 93.70%，主要是由于发行人在 2018-2019 年逐步通过长期限银行借款代替短期限融资方式，造成 2019 年内取得借款收到的现金实现一定程度的增加，同时减少了偿还债务支付的现金，进而实现筹资性活动现金净流入额大幅增加；发行人 2020 年筹资性活动现金净流入额较 2019 年增长 133.98%，主要是由于发行人在 2020 年成功发行各类债务融资产品，实现融资 409,200.00 万元。因此，发行较强的融资能力为日常经营活动提供了充足的现金流支持，也为本期债券的按期偿付提供了重要保障。

（五）资产负债分析

最近三年及一期末发行人资产负债构成情况表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	123,911.22	2.83%	176,015.21	4.00%	209,612.38	7.16%	162,490.24	7.01%
应收票据	—	—	6,745.20	0.15%	—	—	99.00	0.00%
应收账款	730,015.67	16.68%	772,432.25	17.57%	560,645.73	19.16%	438,097.09	18.91%
预付款项	25,160.98	0.58%	6,771.05	0.15%	1,513.41	0.05%	681.17	0.03%
其他应收款	886,543.52	20.26%	723,127.73	16.45%	361,834.52	12.37%	258,386.78	11.15%
存货	1,807,029.63	41.30%	1,908,361.53	43.41%	1,611,901.63	55.09%	1,357,476.88	58.60%
其他流动资产	—	—	96.59	0.00%	—	—	—	—
流动资产合计	3,572,661.01	81.65%	3,593,549.56	81.73%	2,745,507.67	93.84%	2,217,231.16	95.71%
非流动资产：								
可供出售金融资产	9,412.10	0.22%	9,412.10	0.21%	67,334.07	2.30%	18,120.00	0.78%
长期股权投资	13,300.39	0.30%	13,300.39	0.30%	11,813.92	0.40%	11,121.53	0.48%
投资性房地产	259,936.29	5.94%	259,936.29	5.91%	32,968.76	1.13%	25,929.79	1.12%
固定资产	319,020.89	7.29%	317,484.24	7.22%	2,371.99	0.08%	2,171.23	0.09%
在建工程	50,264.99	1.15%	50,264.99	1.14%	—	—	—	—

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
无形资产	95,922.86	2.19%	95,880.34	2.18%	2,436.78	0.08%	2,496.83	0.11%
商誉	704.11	0.02%	704.11	0.02%	—	—	—	—
长期待摊费用	225.90	0.01%	354.64	0.01%	—	—	—	—
递延所得税资产	964.43	0.02%	2,766.86	0.06%	2,175.77	0.07%	1,105.38	0.05%
其他非流动资产	52,966.97	1.21%	52,966.97	1.20%	61,198.04	2.09%	38,390.78	1.66%
非流动资产合计	802,718.92	18.35%	803,070.93	18.27%	180,299.32	6.16%	99,335.54	4.29%
资产总计	4,375,379.93	100.00%	4,396,620.49	100.00%	2,925,807.00	100.00%	2,316,566.71	100.00%
流动负债：								
短期借款	189,000.00	11.20%	139,342.02	8.08%	120,340.00	9.53%	89,994.00	10.65%
应付票据	39,991.50	2.37%	109,528.52	6.35%	95,959.28	7.60%	51,160.00	6.06%
应付账款	22,839.86	1.35%	15,397.95	0.89%	20.94	0.00%	176.00	0.02%
预收款项	8,014.18	0.47%	20,173.71	1.17%	81,411.30	6.45%	73,044.77	8.65%
应付职工薪酬	2.47	0.00%	5.14	0.00%	531.28	0.04%	534.17	0.06%
应交税费	83,499.24	4.95%	86,843.55	5.04%	69,104.99	5.47%	38,618.05	4.57%
其他应付款	161,388.32	9.56%	198,005.19	11.48%	205,403.43	16.26%	117,792.13	13.95%
一年内到期的非流动负债	85,750.96	5.08%	88,156.54	5.11%	76,824.01	6.08%	41,366.92	4.90%
其他流动负债	19,938.44	1.18%	19,938.44	1.16%	—	—	—	—

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	610,424.96	36.17%	677,391.07	39.29%	649,595.23	51.44%	412,686.04	48.86%
非流动负债:								
长期借款	525,087.94	31.11%	502,708.98	29.16%	479,804.98	37.99%	215,623.46	25.53%
应付债券	407,018.84	24.12%	407,018.84	23.61%	—	—	—	—
长期应付款	145,186.49	8.60%	137,016.49	7.95%	132,753.84	10.51%	216,342.12	25.61%
递延所得税负债	—	—	—	—	739.04	0.06%	—	—
非流动负债合计	1,077,293.26	63.83%	1,046,744.30	60.71%	613,297.85	48.56%	431,965.58	51.14%
负债合计	1,687,718.22	100.00%	1,724,135.37	100.00%	1,262,893.09	100.00%	844,651.62	100.00%

1、资产结构分析

随着周口市城市建设进程的加快，棚户区改造项目不断增加，发行人作为周口市重要的棚户区改造实施主体以及国有资产投资运营主体，业务逐渐增大，资产规模持续增长。最近三年及一期末，发行人总资产分别为 2,316,566.71 万元、2,925,807.00 万元、4,396,620.49 万元和 4,375,379.93 万元。2020 年末发行人总资产较 2019 年末增加 1,470,813.49 万元，增幅 50.27%，主要系周口市人民政府向发行人注入资产以及发行人通过筹措资金扩大了基础设施及保障房项目的建设规模，导致发行人总资产持续快速扩大。发行人作为周口市重要的棚户区改造实施主体，在报告期内所承接的棚户区改造工程规模逐渐扩大，日常运营所产生的工程投入以及结算所产生的收入逐渐增大，同时向外部机构的融资同步增加；加之报告期内发行人合并多家公司股权，并入公司资产，共同导致发行人报告期内资产大幅增加。

发行人资产结构以流动资产为主，最近三年及一期末，流动资产占总资产比例分别为 95.71%、93.84%、81.73%和 81.65%。发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货等组成，非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产等构成。各项主要资产情况具体分析如下：

（1）货币资金

截至各报告期末，发行人货币资金余额分别为 162,490.24 万元、209,612.38 万元、176,015.21 万元和 123,911.22 万元，占流动资产的比例分别为 7.33%、7.63%、4.90%和 3.47%。2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末增加 47,122.14 万元，主要系其他货币资金增加所致。在 2019 年末发行人货币资金中，库存现金为 32.38 万元，银

行存款 80,349.25 万元，其他货币资金为 129,230.75 万元，其中其他货币资金全部为用于质押的保证金、定期存款等，发行人的银行存款主要为活期存款，少部分为定期存款。

2020 年末发行人货币资金较 2019 年末减少 33,597.17 万元，降幅 16.03%，主要是发行人加大棚改投资力度造成银行存款减少所致；在 2020 年末发行人货币资金中，库存现金为 79.91 万元，银行存款 65,014.77 万元，其他货币资金为 110,920.53 万元，其他货币资金均为银行承兑汇票保证金、信用证保证金、担保定期存款，处于受限状态，占发行人净资产的比重为 4.15%。

2020 年末发行人货币资金明细情况

单位：万元

项 目	2020 年末金额
现金	79.91
银行存款	65,014.77
其他货币资金	110,920.53
合 计	176,015.21

(2) 存货

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,357,476.88 万元、1,611,901.63 万元、1,908,361.53 万元和 1,807,029.63 万元，分别占总资产的 58.60%、55.09%、43.41%和 41.30%。存货主要包括土地开发整理及棚户区改造项目形成的工程施工成本构成。在政府的大力支持下，发行人经营规模的扩大，棚户区改造项目不断增加，存货规模总体呈逐年上升趋势。

截至 2020 年末发行人存货结构情况

单位：万元

项目	账面价值	比例
工程施工	1,907,525.64	99.96%
消耗性生物资产	174.20	0.01%

库存商品	661.70	0.03%
合计	1,908,361.53	100.00%

发行人工程施工明细情况如下：

截至 2020 年末发行人存货中的工程施工明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	引黄调蓄工程	203,108.00
2	盛和家园棚户区改造建设项目	181,064.91
3	运粮河畔美乐家园项目 A 区	133,315.83
4	周口港土地开发整理项目 E 标段	118,027.80
5	周口港土地开发整理项目 A 标段	113,884.31
6	周口经开区安置小区建设项目	110,266.87
7	周口港土地开发整理项目 D 标段	106,788.38
8	东成城中村改造项目	102,589.46
9	宁和家园	101,157.22
10	乾和家园棚户区改造建设项目	100,285.31
11	周口港土地开发整理项目 G 标段	90,701.55
12	仁和家园棚户区改造建设项目	88,448.57
13	周口港土地开发整理项目 C 标段	77,600.03
14	周口港土地开发整理项目 F 标段	63,130.50
15	周口港土地开发整理项目 B 标段	60,717.60
16	祥和家园棚户区改造建设项目	52,545.63
17	贵和家园棚户区改造建设项目	50,334.58
18	沙颍河改造颍上新城建设项目	49,029.84
19	康和家园棚户区改造建设项目	47,507.65
20	丰和家园	23,824.74
21	东城国际棚户区改造建设项目	6,957.21
22	康庄城中村改造建设项目	6,651.84
23	未来家园二期棚户区改造建设项目	5,890.12
24	谷风商业街	5,139.15
25	美乐家园 B 区项目	2,013.23
26	未来家园一期棚户区改造建设项目	1,247.00
27	芙蓉湖项目	856.39

序号	项目名称	账面价值
28	北师大附中项目	728.76
29	未来家园四期棚户区改造建设项目	249.39
30	嘉和小区	90.10
31	其他零星项目	3,373.67
	合 计	1,907,525.64

关于上述工程施工项目，发行人与地方政府均签署了委托代建协议和委托开发合同，其中截至 2020 年末存货中的土地使用权具体情况如下：

发行人截至 2020 年末账面土地情况

序号	土地使用权证号	取得方式	面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	入账依据	是否缴纳出让金	所在区域及近期该区域土地均价
1	周口市国用(2012)第 73 号	出让	53,604.00	出让	2012 年	商业、住宅	5,226.39	成本	是	310 万元/亩
2	周口市国用(2012)第 74 号	出让	105,097.90	出让	2012 年	商业、住宅	11,823.62	成本	是	310 万元/亩
3	周口市国用(2013)第 58 号	出让	43,443.60	出让	2013 年	工业用地	716.82	成本	是	310 万元/亩
4	豫(2018)周口市不动产权第 0011599 号	出让	33,594.60	出让	2017 年	工业用地	1,059.00	成本	是	310 万元/亩
5	豫(2018)周口市不动产权第 0012258 号	出让	42,390.60	出让	2017 年	工业用地	1,336.00	成本	是	310 万元/亩
6	豫(2016)周口市不动产权第 0000465 号	出让	51,544.30	出让	2016 年	住宅用地 商服用地	5,103.00	成本	是	310 万元/亩
7	豫(2018)周口市不动产权第 0006865 号	出让	19,516.20	出让	2018 年	住宅用地 商服用地	1,933.00	成本	是	310 万元/亩
9	豫(2018)周口市不动产权第 0015587 号	出让	64,443.60	出让	2018 年	住宅用地 商服用地	6,574.00	成本	是	310 万元/亩
10	豫(2018)周口市不动产权第 0010130 号	出让	61,335.70	出让	2018 年	住宅用地	3,451.00	成本	是	310 万元/亩
11	豫(2018)周口市不动产权第 0016427 号	出让	55,445.00	出让	2018 年	住宅用地	3,327.00	成本	是	310 万元/亩
12	豫(2018)周口市不动产权第 0016085 号	出让	55,244.50	出让	2018 年	建设用地	2,818.00	成本	是	350 万元/亩
13	豫(2018)周口市不动产权第 008509 号	出让	93,550.00	出让	2018 年	建设用地	4,355.26	成本	是	350 万元/亩

序号	土地使用权证号	取得方式	面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	入账依据	是否缴纳出让金	所在区域及近期该区域土地均价
14	豫（2016）周口市不动产权第 000439 号	出让	104,387.30	出让	2016 年	建设用地	5,095.20	成本	是	350 万元/亩
17	豫（2018）周口市不动产权第 0001824 号	出让	60,724.10	出让	2018 年	城镇住宅用地	3,607.29	成本	是	350 万元/亩
18	豫（2018）周口市不动产权第 0001857 号	出让	93,204.10	出让	2018 年	城镇住宅用地	7,742.52	成本	是	350 万元/亩
19	豫（2019）周口市不动产权第 0003113 号	出让	46,269.20	出让	2019 年	城镇住宅用地	3,107.35	成本	是	170 万元/亩
20	豫（2018）周口市不动产权第 0003592 号	出让	8,496.50	出让	2018 年	城镇住宅用地 商服用地	697.22	成本	是	170 万元/亩
21	豫（2019）周口市不动产权第 0026482 号	出让	93,463.10	出让	2019 年	城镇住宅用地 商服用地	12,237.44	成本	是	170 万元/亩
22	豫（2019）周口市不动产权第 0026458 号	出让	62,185.90	出让	2019 年	城镇住宅用地 商服用地	8,551.75	成本	是	170 万元/亩
25	周口市国用（2011）第 50 号	出让	43,120.80	出让	2011 年	商业、住宅	3,727.97	成本	是	350 万元/亩
26	周口市国用（2016）第 007 号	出让	51,399.90	出让	2016 年	住宅用地	7,876.03	成本	是	350 万元/亩
27	豫（2016）周口市不动产权第 0000464 号	出让	50,625.50	出让	2016 年	城镇住宅用地		成本		350 万元/亩
28	豫（2018）周口市不动产权第 0018112 号	出让	21,185.50	出让	2018 年	城镇住宅用地	1,325.70	成本	是	350 万元/亩
29	豫（2019）周口市不动产权第 0017044 号	出让	48,666.50	出让	2019 年	城镇住宅用地 商服用地	3,848.48	成本	是	350 万元/亩
合计			1,362,938.40				105,540.04			

（3）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 438,097.09 万元、560,645.73 万元、772,432.25 万元和 730,015.67 万元，分别占总资产的 18.91%、19.16%、17.57%和 16.68%。2020 年末发行人应收账款较 2019 年末增加 211,786.52 万元，增幅 37.78%，主要为报告期内施工工程量增加，同时进行完工结算的工程建设款项增加导致。发行人的应收账款主要是应收棚户区改造项目保障房工程款项。截至 2020 年末，发行人按欠款方归集的余额前五名应收账款具体如下：

2020 年末按欠款方归集的余额前五名应收账款情况表

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	款项性质
周口港口物流产业集聚区管理委员会	338,433.85	43.78%	工程款
周口市经济开发区管理委员会	242,179.12	31.33%	工程款
周口市城乡一体化示范区管理委员会	163,725.94	21.18%	工程款
周口国控投资发展有限公司	21,860.63	2.83%	工程款
上海泰嘉商贸有限公司	4,760.37	0.62%	贸易款
合计	770,959.92	99.73%	-

发行人应收账款对象主要包括周口港口物流产业集聚区管理委员会、周口市经济开发区管理委员会等政府部门。上述应收账款形成原因主要是由于发行人承建的棚改项目整体建设进度不及预期，但部分工程标段已达到完工验收标准，因此确认了发行人营业收入但尚未形成现金回流。

截至 2020 年末，发行人对周口港口物流产业集聚区管理委员会、周口市经济开发区管理委员会和周口市城乡一体化示范区管理委员会尚未收回的应收账款分别为 33.84 亿元、24.22 亿元和 16.37 亿元，均为棚户区改造项目工程款。鉴于上述应收对象主要为政府部门，其信用程度较高、支付能力较强，应收账款回收有充分保障，因此发行人应收账款发生坏账损失的风险较小，故未计提坏账准备计提。

对于上述应收账款，审计机构进行了全额函证并已取得应收账款信息相符的回函，验证了上述应收账款的存在性及准确性。

（4）预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项账面价值分别为 681.17 万元、1,513.41 万元、6,771.05 万元和 25,160.98 万元，分别占总资产的 0.03%、0.05%、0.15%和 0.58%。2019 年末和 2020 年末发行人预付款项较往年均有较大增幅，主要是由于发行人承接的工程规模逐年增加所致。但预付款项绝对金额均较低，处于合理水平。

（5）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 258,386.78 万元、361,834.52 万元、723,127.73 万元和 886,543.52 万元，分别占总资产的 11.15%、12.37%、16.45%和 20.26%。2020 年末发行人其他应收款较 2019 年末增加 361,293.21 万元，增幅 99.85%，主要是由于发行人为发挥国有资产运营主体的相关职能，与周口市城乡一体化示范区管理委员会、周口市经开区管委会等相关政府部门或其他国有企业的往来款增加所致。截至 2020 年末，发行人其他应收款前五名如下：

截至 2020 年末其他应收款金额前五名的单位情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	金额	占比	款项性质
周口市城建置业有限公司	关联方	170,529.55	23.39%	往来款
周口市城乡一体化示范区管理委员会	非关联方	146,279.49	20.06%	往来款
周口市城投农业生态科技投资有限公司	关联方	95,887.37	13.15%	往来款
周口市城投经开事业有限公司	关联方	49,384.00	6.77%	往来款
周口市城投发展集团有限公司	关联方	48,759.60	6.69%	往来款
合计	-	510,840.01	70.06%	

总体来看，发行人其他应收款整体账龄较短，应收单位多为政府及相关政府部门，且由于相关政府部门已针对上述政府性应收款项的回收作出安排，因

此预计未来不会形成大规模呆账、坏账。

对于上述其他应收款项往来金额较大的单位，审计机构进行了函证并已取得主要其他应收款信息相符的回函，验证了上述其他应收款项的存在性及准确性。

发行人资金管理机构为财务部，其作为公司资金控制的执行部门，严格把关，认真审核，不断完善资金流出的内部审批及支付程序，建立了对公司日常资金收支行为的监控机制，进行严格审核，规范了资金拆借行为。发行人董事、监事和高级管理人员对维护公司资金安全承担相应责任。

对于发生非经营资金往来时，由相关责任部门填报《重大资金支出审批表》报公司董事会成员审批；对批准后的资金支出事项需填报《资金拨付凭证》，注明款项的用途、金额、支付方式等内容，报分管领导、分管财务经理、总经理审批，财务部对审批齐全的支付申请进行全面稽核，核查无误后，交由出纳人员办理支付手续。

此外，发行人将按照《募集说明书》约定和法律、法规的要求使用本期债券募集资金，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用。监管银行及债权人也将通过《募集资金账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等协议的约定对发行人募集资金的使用进行监管，确保募集资金使用的合法、合理、合规。

综上，发行人的非经营性往来款项具有真实交易背景，履行了相应决策程序且预计未来会较快实现回款。

(6) 可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 18,120.00 万元、67,334.07 万元、9,412.10 万元和 9,412.10 万元，分别占总资产的 0.78%、2.30%、0.21%和 0.21%。可供出售金融资产主要是按成本法或公允价值法计量的发行人对周口市其他企业出资份额。2020 年末发行人可供出售金融资产较 2019 年末减少 57,921.97 万元，降幅 86.02%，主要系

减少河南省中豫融资担保有限公司 15,000.00 万元和周口碧天置业有限公司 17,857.39 万元的投资。2020 年末，发行人期末按成本计量的可供出售金融资产明细情况如下：

2020 年末发行人期末按成本计量的可供出售金融资产明细表

单位：万元

被投资单位	出资比例	投资金额
周口市新通城市建设发展有限公司	20.00%	7,392.10
周口市综东城市开发建设有限公司	35.69%	20.00
中电建（周口）港城建设工程有限公司	17.56%	200.00
周口市天然气储运有限公司	24.00%	1,900.00
周口富邦置业有限公司	5.10%	100.00
减：中电建（周口）港城建设工程有限公司减值准备	—	200.00
合 计	—	9,412.10

（7）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 11,121.53 万元、11,813.92 万元、13,300.39 万元和 13,300.39 万元，分别占总资产的 0.48%、0.40%、0.30%和 0.29%。2020 年末，发行人长期股权投资明细如下：

2020 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	出资比例	投资金额
河南水投兴州港务有限公司	17.56%	6,471.91
周口市豫资投资发展有限公司	49.00%	6,609.64
周口城发环境投资有限公司	40.00%	218.84
合 计	—	13,300.39

（8）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 25,929.79 万元、32,968.76 万元、259,936.29 万元和 259,936.29 万元，分别占同期非流动资产的 26.10%、18.29%、32.37%和 32.38 %。2020 年末，发行人投资性房地产账面价值较 2019 年大幅增加，主要是由于发行人开展园区业务，通过

资产注入方式取得了价值 55,084.36 万元的标准化厂房及配套宿舍和办公楼，以及价值 168,755.15 万元的安置小区商铺、地下车库、地下储藏室、小学、幼儿园、社区服务用房。发行人投资性房地产均为经营性资产，其中部分已用于出租并产生经营性租赁收入。截至 2020 年末发行人投资性房地产具体明细如下：

2020 年末发行人投资性房地产明细表

序号	资产坐落位置	房产证号	使用权类型	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	单价 (元/m ²)	入账方式	是否抵押	取得方式	是否出租
1	开元大道南侧， 春晖路西侧	办理中	—	商业	46,862.14	37,206.53	7,939.57	公允价值评估法	否	政府注入	是
2	周口市七一路南侧， 红旗四路东侧	办理中	—	商业	104,404.15	66,515.42	6,370.96	公允价值评估法	否	政府注入	否
3	周口市交通大道与 规划五路交叉口西南角	办理中	—	商业	133,666.30	65,033.20	4,865.34	公允价值评估法	否	政府注入	否
4	南外环路北， 中原路东	办理中	—	厂房 办公楼	22,680.00	8,713.11	3,841.76	公允价值评估法	否	政府注入	是
5	淮河路南侧， 创业路东侧	办理中	—	厂房	62,158.80	15,561.41	2,503.49	公允价值评估法	否	政府注入	是
6	淮河路南侧， 敏达汽贸公司北侧	办理中	—	厂房 宿舍	89,833.78	20,107.66	2,238.32	公允价值评估法	否	政府注入	是
7	开元路大道北侧， 创业路东侧	办理中	—	厂房	44,193.45	10,702.18	2,421.67	公允价值评估法	否	政府注入	是
8	周口市川汇区 扬帆路周口港	办理中	出让	办公	5,920.00	3,502.32	5,916.08	成本法	否	自建	否
9	周口文昌大道北侧， 彩虹大道西侧	周口市国用 (2013) 第 85 号	出让	商服 用地	56,637.00	32,594.46	5,754.98	成本法	是	自建	是
	合计					259,936.29					

（9）固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产净值分别为 2,171.23 万元、2,371.99 万元、317,484.24 万元和 319,020.89 万元，在总资产中占比分别为 0.09%、0.08%、7.22%和 7.29%。发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、运输设备、通用设备和管网及其配套设施。2020 年末发行人固定资产较 2019 年末增加 315,112.25 万元，增幅较大，主要系政府划拨的房屋及建筑物 106,531.00 万元和管网及其配套设施 208,990.38 万元。

（10）在建工程

最近三年及一期末，发行人的在建工程金额分别为 0.00 万元、0.00 万元、50,264.99 万元和 50,264.99 万元，在总资产中占比分别为 0.00%、0.00%、1.14%和 1.15%。2020 年末发行人的在建工程主要是发行人在建的道路管网项目投资款。

2020年末发行人在建工程情况表

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
道路管网	50,264.99	-	50,264.99
合计	50,264.99	-	50,264.99

（11）无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产分别为 2,496.83 万元、2,436.78 万元、95,880.34 万元和 95,922.86 万元，在总资产中占比分别为 0.11%、0.08%、2.18%和 2.19%。发行人 2020 年末无形资产较 2019 年末大幅增加，主要是政府划转特许经营权所致。

发行人 2018-2020 年末无形资产明细表

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
土地使用权	2,334.22	2.43%	2,436.78	100.00%	2,496.83	100.00%

软件	7.70	0.01%	-	-	-	-
特许经营权	93,538.43	97.56%	-	-	-	-
合计	95,880.34	100.00%	2,436.78	100.00%	2,496.83	100.00%

（12）其他非流动资产

截至各报告期末，发行人其他非流动资产余额分别为 38,390.78 万元、61,198.04 万元、52,966.97 万元和 52,966.97 万元，分别占非流动资产比例为 38.65%、33.94%、6.60%和 6.17%。发行人其他非流动资产主要核算预付的工程款，主要是根据施工合同预付供应商的未来家园一期、未来家园二期、未来家园四期、泰悦豪庭二期等项目的工程进度款，在本科目计量的原因系该部分预付工程款账龄长于一年，已不符合流动资产的定义，故从预付款项重分类，上述会计重分类操作符合《企业会计准则》等法律法规的要求。

总体来看，发行人资产结构合理，流动资产占总资产的比重较大，资产质量较高。

2、负债结构分析

最近三年及一期末，发行人的负债总额分别为 844,651.62 万元、1,262,893.08 万元、1,724,135.37 万和 1,687,718.21 万元，呈逐年上升的趋势，且增长速度较快。主要原因为报告期内发行人承建了较多棚户区改造建设项目，并通过多种融资方式加大投资，从而使得银行借款、其他应付款大幅增加，进而导致负债总额不断增加。2020 年末，发行人负债总额较 2019 年末增加 461,242.28 万元，增幅为 36.52%，主要系发行人为扩大主营业务规模，在 2020 年通过举债的方式筹集了大量建设资金。

负债结构方面，发行人流动负债和非流动负债占比大致相当。截至 2021 年 3 月末，流动负债占负债总额的比重为 36.17%，主要由短期借款、应付票据、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债占负债总额的比重为 63.83%，主要由长期借款、应付债券、长期应付款

和其他非流动负债构成。

(1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 89,994.00 万元、120,340.00 万元、139,342.02 万元和 189,000.00 万元，占流动负债的比例分别为 21.81%、18.53%、20.57%和 30.96%，报告期内，发行的短期借款占比浮动下降，主要系发行人调整负债结构所致，报告期内，发行人短期借款金额绝对值保持稳步上涨的态势。

(2) 应付票据

最近三年及一期末，发行人应付票据分别为 51,160.00 万元、95,959.28 万元、109,528.52 万元和 39,991.50 万元，分别占负债总额的比例为 6.06%、7.60%、6.35%和 2.37%。2020 年末，发行人应付票据为商业承兑汇票 10,000.00 万元，银行承兑汇票 99,528.52 万元。2021 年 3 月末，发行人应付票据较 2020 年减少 69,537.02 万元，降幅 63.49%。

(3) 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 176.00 万元、20.94 万元、15,397.95 万元和 22,839.86 万元，分别占负债总额的 0.02%、0.00%、0.89%和 1.35%。2020 年末，发行人应付账款较 2019 年增加 15,377.01 万元。2021 年 3 月末，发行人应付账款较 2020 年增加 7,441.91 万元。

(4) 预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项分别为 73,044.77 万元、81,411.30 万元、20,173.71 万元和 8,014.18 万元，预收款项的产生主要因项目未完工但提前确认工程建设收入所致，主要预收对象包括周口市川汇区东成城中村改造项目指挥部、华耀城指挥部等。2020 年末发行人预收账款较 2019 年末减少 61,237.59 万元，降幅 75.22%，主要系相关款项结算所致。

(5) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 117,792.13 万元、

205,403.43 万元、198,005.19 万元和 161,388.32 万元，占流动负债的比例分别为 28.54%、31.62%、29.23%和 26.44%，近三年发行人其他应付款在流动负债中占比逐年上升。

发行人其他应付款主要是往来款、押金、保证金及应付利息。最近一年及一期末发行人其他应付款构成如下：

最近一年及一期末其他应付款构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2021 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
保证金	49,714.46	25.11	49,714.46	30.80
往来款	134,443.85	67.90	97,999.42	60.72
应付利息	13,846.88	6.99	13,674.43	8.47
合计	198,005.19	100.00	161,388.31	100.00

(6) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 41,366.92 万元、76,824.01 万元、88,156.54 万元和 85,750.96 万元，占流动负债的比例分别为 10.02%、11.83%、13.01%和 14.05%。发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和长期应付款。

(7) 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 215,623.46 万元、479,804.98 万元、502,708.98 万元和 525,087.94 万元，占非流动负债的比例分别为 49.92%、78.23%、48.03%和 48.74%，发行人长期借款整体呈现增长趋势。2019 年末公司长期借款较 2018 年末增加，主要系发行人 2019 年度合并范围增加，长期借款随之增多所致，2020 年度，发行人的长期借款继续增加，主要系发行人建设任务增加，配套新增长期借款所致：

最近一年及一期末长期借款担保结构

单位：万元、%

账龄	2020 年末	2021 年 3 月末
----	---------	-------------

	金额	比例	金额	比例
质押借款	271,626.46	54.03	273,817.42	52.15
信用借款	6,000.00	1.19	6,000.00	1.14
抵押借款	-		-	-
保证借款	149,400.00	29.72	149,400.00	28.45
质押保证借款	134,100.00	26.68	154,100.00	29.35
减：一年内到期的长期借款	58,417.48	11.62	58,229.48	11.09
合计	502,708.98	100.00	525,087.94	100.00

(8) 应付债券

截至2020年末，发行人应付债券余额为407,018.84万元，在总负债中占比分别为23.61%。2018-2019年末，发行人账面无应付债券。发行人账面应付债券均为2020年内发行的各类债券融资产品，按摊余成本法入账，其明细如下：

债券名称	发行面值 (万元)	入账价值 (万元)	发行日期	债券 期限
郑州银行(非公开定向融资工具)PPN	75,000.00	74,802.48	2020/05/22	5 年
兴业银行(非公开定向融资工具)PPN	75,000.00	74,815.89	2020/06/15	3 年
太平洋证券非公开公司债券	80,000.00	79,157.41	2020/03/26	3 年
恒丰银行郑州分行债权融资计划	10,000.00	9,853.04	2020/03/23	3 年
恒丰银行郑州分行债权融资计划	40,000.00	39,284.60	2020/03/27	3 年
郑州银行债权融资计划	30,000.00	29,756.75	2020/11/23	3 年
周口市东新区开发投资有限公司2020年非公开发行公司债券(保障性住房)	100,000.00	99,348.67	2020/05/07	3 年
合计	410,000.00	407,018.84	—	—

(9) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 216,342.12 万元、132,753.84 万元、137,016.49 万元和 145,186.49 万元，分别占负债总额的 25.61%和 10.51%、7.95%和 8.60%。发行人长期应付款主要为应付河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司和周口市人民政府关于专项用于棚户区改造项目的借款及融资租赁款项。

四、有息债务情况

(一) 有息债务及期限结构情况

截至 2020 年末，发行人有息债务余额为 1,274,242.87 万元，其中包括短期借款余额 139,342.02 万元，一年内到期的非流动负债余额 88,156.54 万元，长期借款余额 502,708.98 万元，长期应付款余额 137,016.49 万元以及应付债券余额 407,018.84 万元。

发行人 2020 年末及 2021 年 3 月末有息负债构成情况

单位：万元、%

科目	2020 年末		2021 年 3 月末	
	余额	占比	余额	占比
短期借款	139,342.02	10.94	189,000.00	13.98
一年内到期的非流动负债	88,156.54	6.92	85,750.96	6.34
长期借款	502,708.98	39.45	525,087.94	38.84
应付债券	407,018.84	31.94	407,018.84	30.10
长期应付款	137,016.49	10.75	145,186.49	10.74
合计	1,274,242.87	100.00	1,352,044.23	100.00

发行人 2020 年末及 2021 年 3 月末有息债务信用结构情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2021 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
质押类融资	301,626.46	23.67	321,626.46	23.79
抵押类融资	65,435.76	5.14	73,579.13	5.44
保证类融资	261,026.61	20.48	290,026.61	21.45
信用类融资	542,054.04	42.54	562,712.02	41.62
质押保证类融资	104,100.00	8.17	104,100.00	7.70
合计	1,274,242.87	100.00	1,352,044.22	100.00

(二) 主要有息债务明细

1、发行人截至 2020 年末主要银行借款及非传统融资的有息负债

单位	利率 (%)	起始日期	到期日期	金额 (万元)	抵质押 及担保情况
----	-----------	------	------	------------	--------------

单位	利率 (%)	起始日期	到期日期	金额 (万元)	抵质押 及担保情况
浙商银行股份有限公司	5.50	2020/9/24	2021/9/24	9,596.82	应收账款抵押
中原银行周口政区支行	9.60	2020/5/20	2021/5/20	10,000.00	招商大厦房产抵押
恒丰银行郑州分行	5.00	2020/9/25	2021/9/25	10,000.00	-
中原银行周口分行	6.00	2020/9/16	2021/9/16	10,000.00	-
平顶山银行郑州分行	5.66	2020/2/27	2021/2/26	7,000.00	-
平顶山银行郑州分行	5.66	2020/10/26	2021/10/22	10,000.00	-
平顶山银行郑州分行	5.66	2020.11.27	2021.11.26	9,000.00	-
中国光大银行许昌分行	5.66	2020/3/16	2021/3/15	5,000.00	-
恒丰银行郑州分行	5.66	2020/9/25	2021/9/25	3,000.00	周口市投资集团 有限公司提供担保
中信银行郑州京广路支行	5.70	2020/1/16	2021/1/16	4,000.00	-
中信银行郑州京广路支行	6.30	2020/1/3	2021/1/3	6,500.00	-
中信银行郑州京广路支行	5.70	2019/12/18	2020/12/18	4,500.00	-
中原银行周口文中支行	6.20	2020/9/29	2021/9/29	3,000.00	-
华夏银行郑州分行	5.85	2020/6/18	2021/6/18	4,500.00	-
华夏银行郑州分行	5.85	2020/10/16	2021/10/16	1,500.00	-
光大银行郑州园田支行	5.10	2020/4/3	2021/4/3	10,000.00	-
周口市市中开城市开发建设 有限公司	5.60	2020/1/10	2021/1/10	5,000.00	周口市投资集团 有限公司提供担保
中国农业发展银行	5.39	2018/8/23	2036/7/4	18,500.00	应收账款
中国农业发展银行	5.39	2018/9/30	2036/7/4	18,400.00	应收账款
中国农业发展银行	5.39	2018/8/23	2036/7/4	26,000.00	应收账款
中国农业发展银行	5.39	2018/9/30	2036/7/4	17,668.61	应收账款
中国农业发展银行	5.39	2019/4/28	2036/7/4	10,800.00	应收账款
中国农业发展银行	5.39	2019/4/28	2036/7/4	6,306.00	应收账款
中国农业发展银行	5.39	2019/4/28	2036/7/4	9,800.00	应收账款
中国农业发展银行	5.39	2020/7/8	2036/7/4	11,890.00	应收账款
中国农业发展银行	5.39	2020/7/9	2036/7/4	10,440.00	应收账款
平安银行金融广场支行	5.39	2017/2/28	2025/8/27	13,140.00	应收账款
中国农业发展银行 周口东新支行	5.39	2020/12/11	2040/12/10	27,687.42	应收账款
邮储银行周口市分行	5.88	2017/11/10	2042/11/9	38,517.13	应收账款
中国邮政储蓄银行	5.39	2017/12/20	2042/12/19	31,583.30	应收账款
中国邮政储蓄银行	5.39	2017/12/20	2042/12/19	30,894.00	应收账款
渤海国际信托	7.65	2018/8/27	2028/8/27	67,200.00	-
周口市市区农村信用社 交通路分社	11.87	2019/4/15	2021/3/31	2,000.00	周口市投资集团有 限公司提供担保
中原信托有限公司	7.50	2019/2/21	2022/2/21	12,000.00	周口市投资集团有 限公司提供担保

单位	利率 (%)	起始日期	到期日期	金额 (万元)	抵质押 及担保情况
河南沈丘农村商业银行股份有限公司	10.80	2019/1/18	2021/1/17	3,000.00	-
浦发银行郑州分行	8.50	2018/8/30	2021/8/30	4,200.00	-
恒丰银行郑州分行	6.18	2020/3/23	2022/3/23	20,000.00	-
郸城县农村信用合作联社	10.56	2020/12/31	2022/12/29	1,000.00	-
中原信托有限公司	6.50	2019/2/21	2022/2/21	40,000.00	-
雪松国际信托	9.50	2020/5/8	2022/5/7	30,000.00	公司持有的周口星河置业有限公司 100%股权质押
郑州银行周口分行	7.49	2019/7/10	2024/7/9	35,100.00	应收账款
郑州银行周口分行	7.49	2019/7/10	2024/7/9	69,000.00	应收账款

2、发行人截至 2020 年末计入应付债券的有息负债

详见本期债券募集说明书“第六章 企业主要财务状况/三、发行人财务状况分析/（五）资产负债分析/2、负债结构分析/（8）应付债券”

3、发行人截至 2020 年末高利融资情况

截至 2020 年末，发行人账内有息负债中高利融资规模为 46,000.00 万元，占有息负债比例为 3.61%。发行人账内高利融资主要通过向中原银行周口政区支行、周口市市区农村信用社交通路分社、河南沈丘农村商业银行股份有限公司、郸城县农村信用合作联社、雪松国际信托等金融机构举借，融资期限为 1 至 2 年。由于发行人筹建项目所需资金量较大，且部分工程急切开工造成资金较为紧张，因发行人急迫的融资需求而举借该部分高利融资以弥补暂时性资金缺口，未来发行人将通过自有资金逐步偿还或通过举借长期限低利率的债务置换该部分高利融资，从而降低融资成本。

（三）发行人有息负债偿债压力测试

假设本期债券在 2021 年内全部发行成功，发行规模为 9 亿元，按照初始发行额设定进行测算，债券期限为 5 年期，债券预计发行利率为 5.50%，则本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下所示：

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债 当年偿付规模	247,498.56	117,121.81	35,335.75	134,317.37	42,171.90	26,735.20
其中： 银行借款	197,759.50	68,980.32	26,380.32	125,580.32	33,653.24	18,434.92
融资租赁、信托及其 余非标融资	49,739.06	48,141.49	8,955.43	8,737.05	8,518.66	8,300.28
截至本期债券 募集说明书盖章日 已发行债券	17,652.50	177,437.91	196,477.50	81,527.50	162,702.50	-
其中：20 周口 01	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	83,960.00	-
20 周东 01	6,500.00	6,500.00	106,500.00	-	-	-
20 周口城投 PPN001	3,742.50	3,742.50	3,742.50	3,742.50	78,742.50	-
20 周口城投 PPN002	3,450.00	3,450.00	78,450.00	-	-	-
21 周口城投 MTN002	-	2,465.00	2,465.00	52,465.00	-	-
21 周东 01	-	1,360.00	1,360.00	21,360.00	-	-
21 周口城投 MTN001	-	52,250.41	-	-	-	-
21 周口城 SCP002	-	51,850.00	-	-	-	-
21 周口城 SCP001	-	51,860.00	-	-	-	-
本期债券 本息偿还规模	-	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	94,950.00
合 计	265,151.06	299,509.72	236,763.25	220,794.87	209,824.40	121,685.20

发行人在 2021-2022 年度偿债压力较大，分别需要偿还 265,151.06 万元及 299,509.72 万元，发行人偿还有息负债主要来源为：

1、稳定的主营业务盈利能力

2018-2020 年度，发行人的营业收入分别为 383,434.93 万元、378,413.09 万元及 396,369.21 万元，净利润分别为 49,346.91 万元、45,735.97 万元及 49,344.96 万元，发行人盈利能力较强且较为稳定。随着发行人工程开发项目逐步进入收入结算周期，预计未来将确认大量营业收入，可为偿还有息负债提供大量资金来源并有效降低偿债压力。

2、流动资产的变现能力

截至 2020 年末，发行人流动资产为 3,593,549.56 万元，流动比率为 5.30，

流动资产对流动负债覆盖倍数较高,其中权利受限的流动资产为 498,261.11 万元,未受限流动资产为 3,095,288.45 万元,流动资产具有较强的资产变现能力,足以覆盖发行人到期的有息负债。

3、应收款项的回收

截至 2020 年末,发行人应收账款为 772,432.25 万元,其他应收款为 723,127.73 万元。鉴于发行人应收款项的应收对象主要集中于政府单位及大型国有企业,预计发生坏账风险较小,未来发行人将加大应收款项的催收力度,回流的应收账款将有效缓解发行人的偿债压力。

4、充足的银行授信规模

截至 2021 年 3 月末,发行人未使用银行授信额度为 996,547.41 万元,授信额度较为充足,发行人与各大金融机构合作关系良好,通过积极加强与各大金融机构的合作,多渠道、全方位筹集建设资金,为有息负债的偿还提供充足的资金保障。

五、发行人关联方及关联交易情况

(一) 关联方关系

1、发行人的股东

详见本期债券募集说明书“第五章 发行人基本情况/三、控股股东及实际控制人”。

2、发行人的子公司

详见本期债券募集说明书“第六章 企业主要财务状况/一、发行人财务报告编制及审计情况/(五) 合并财务报表的范围及变化情况/1、2020 年末合并范围情况”。

3、发行人合营和联营企业

截至 2020 年末发行人合营、联营公司情况

联营企业名称	持股比例	对联营企业投资的会计处理方法
周口市豫资投资发展有限公司	49.00%	权益法

联营企业名称	持股比例	对联营企业投资的会计处理方法
河南水投兴洲港务有限公司	17.56%	权益法
周口城发环境投资有限公司	40.00%	权益法

4、其他关联方

截至 2020 年末发行人其他关联方情况

关联方	其他关联方与本公司关系
周口市经济开发区管理委员会及下属财政局	本公司下属子公司开发投资之股东
周口市投资集团有限公司	本公司下属子公司城乡开发投资、港城投资之股东
周口市经济技术开发区 天宝实业发展总公司	本公司下属子公司开发投资之股东
河南省豫资城乡一体化 建设发展有限公司	本公司联营企业周口市豫资投资发展有限公司之股东
周口国控供应链管理有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口国控均和供应链管理有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口城投控股投资有限公司	受同一最终控制方控制的企业
河南兴周城投基金管理有限公司	受同一最终控制方控制的企业
中航城投（河南）企业管理有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口城投农业生态科技投资有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口国控投资发展有限公司	受同一最终控制方控制的企业
扶沟县发展投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口三川城建开发有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口市城建置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口国控发展置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口国控建投置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口国控桐丘置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口市城建智慧产业有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口豆荚数字科技有限公司	受同一最终控制方控制的企业
北京达海文化发展有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口市永宁置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口城投阳城置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口市城投经开实业有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口市城投荣坤置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业

关联方	其他关联方与本公司关系
周口城投川盛投资发展有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口市城投东新置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业
大有兴业（河南） 供应链管理有限公司	受同一最终控制方控制的企业
周口国控财务管理有限公司	受同一最终控制方控制的企业

（二）关联担保情况

发行人及其子公司作为担保方，截至 2020 年末进行关联担保如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日
周口市城乡开发 投资有限公司	周口市城建投资 发展有限公司	40,000.00	2019/2/21	2022/2/21
周口市港城投资发展 有限公司	周口市城建投资 发展有限公司	10,000.00	2020/9/25	2021/9/25
周口市开发投资 有限公司	周口市城建投资 发展有限公司	10,000.00	2020/9/16	2021/9/16
周口市城乡开发 投资有限公司	周口市城建投资 发展有限公司	7,000.00	2020/2/27	2021/2/26
周口市港城投资发展 有限公司	周口市城建投资 发展有限公司	10,000.00	2020/10/26	2021/10/22
周口市港城投资发展 有限公司	周口市城建投资 发展有限公司	9,000.00	2020/11/27	2021/11/26
周口市川汇综合投资 有限公司	周口市川汇城建 开发有限公司	30,000.00	2018/01/05	2033/01/05
周口市城建投资发展 有限公司	周口市川汇城建 开发有限公司	12,500.00	2020/12/5	2021/12/5
周口市城建投资发展 有限公司	周口市川汇城建 开发有限公司	5,000.00	2021/01/06	2022/01/05
周口市城建投资发展 有限公司	周口市川汇城建 开发有限公司	2,500.00	2020/03/02	2021/03/02
周口市城建投资发展 有限公司	周口港城投资发 展有限公司	4,000.00	2020/1/16	2021/1/16
周口市城建投资发展 有限公司	周口港城投资发 展有限公司	6,500.00	2020/1/3	2021/1/3
周口市城建投资发展 有限公司	周口港城投资发 展有限公司	5,000.00	2019/12/18	2020/12/18
周口市城建投资发展 有限公司	周口港城投资发 展有限公司	4,500.00	2018/8/30	2021/8/30
周口市城建投资发展 有限公司	周口港城投资发 展有限公司	20,000.00	2019/9/27	2024/9/27

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日
周口市城建投资发展有限公司	周口港城投资发展有限公司	10,000.00	2020/4/3	2021/4/3
周口市城建投资发展有限公司	周口港城投资发展有限公司	4,500.00	2020/5/11	2021/5/11
周口市城建投资发展有限公司	周口港城投资发展有限公司	4,500.00	2020/6/18	2021/6/18
周口市城建投资发展有限公司	周口港城投资发展有限公司	1,500.00	2020/10/16	2021/10/16
周口市城建投资发展有限公司	周口港城投资发展有限公司	3,000.00	2020/9/29	2021/9/29
周口市城建投资发展有限公司	周口港城投资发展有限公司	10,000.00	2020/8/11	2023/8/11
周口市城建投资发展有限公司	周口港城投资发展有限公司	10,000.00	2020/10/21	2023/10/21
周口市城乡开发投资发展有限公司	周口港城投资发展有限公司	15,000.00	2017/10/27	2022/10/26
周口港城投资发展有限公司	周口市星河置业有限公司	3,000.00	2019/1/18	2021/1/17
周口市城建投资发展有限公司	周口市城乡开发投资有限公司	5,000.00	2020/3/16	2021/3/15
周口港城投资发展有限公司	周口市城乡开发投资有限公司	15,000.00	2017/3/17	2022/3/23
周口市城建投资发展有限公司	周口市城乡开发投资有限公司	10,000.00	2019/7/2	2022/7/2
周口市城建投资发展有限公司	周口市城乡开发投资有限公司	30,000.00	2020/5/8	2022/5/7
周口市城建投资发展有限公司	周口市城乡开发投资有限公司	10,000.00	2020/11/26	2023/11/5
周口市城建投资发展有限公司	周口市城乡开发投资有限公司	10,000.00	2020/12/8	2023/12/7
周口市城建投资发展有限公司	周口市城乡开发投资有限公司	10,390.28	2019/7/25	2022/7/25
周口市城建投资发展有限公司	周口市城乡开发投资有限公司	68,200.00	2018/8/27	2028/8/27
周口市城建投资发展有限公司	周口市城乡开发投资有限公司	100,000.00	2020/5/8	2023/5/8
周口市城建投资发展有限公司	周口市开发投资有限公司	39,000.00	2019/7/10	2024/7/9
周口市城建投资发展有限公司	周口市开发投资有限公司	75,000.00	2019/7/10	2024/7/9

(三) 关联交易情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年度	
			金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）
周口经济开发区管理委员会	工程建设	市场价	111,086.03	31.38%
周口国控投资发展有限公司	工程建设	市场价	30,131.23	8.51%
周口城投川盛投资发展有限公司	利息收入	市场价	226.65	1.18%
周口国控桐丘置业有限公司	利息收入	市场价	297.86	1.55%
周口永宁置业有限公司	利息收入	市场价	441.16	2.30%
周口市阳城置业有限公司	利息收入	市场价	217.96	1.14%
周口城投经开实业有限公司	利息收入	市场价	116.26	0.61%
周口市城建置业有限公司	利息收入	市场价	1,059.05	5.52%
周口市城投诚园置业有限公司	利息收入	市场价	811.83	4.23%
周口城投农业生态科技投资有限公司	利息收入	市场价	1,551.52	8.09%

(四) 关联方占款情况

项目名称	债权方	债务方	期末余额（万元）
应收账款	周口市开发投资有限公司	周口经济开发区管理委员会	242,179.12
应收账款	周口市城建投资发展有限公司	周口国控投资发展有限公司	21,308.85
其他应收款	周口市开发投资有限公司	周口经济开发区管理委员会	13,372.61
其他应收款	周口市开发投资有限公司	周口市经济技术开发区天宝实业发展总公司	200.00
其他应收款	周口市城建投资发展有限公司	周口市城建置业有限公司	160,466.55
其他应收款	周口市城建投资发展有限公司	周口市城建智慧产业有限公司	7.53
其他应收款	周口市城建投资发展有限公司	周口城投经开实业有限公司	27,176.50
其他应收款	周口市城建投资发展有限公司	周口城投发展集团有限公司	19,318.96
其他应收款	周口市城建投资发展有限公司	周口城投川盛投资发展有限公司	595.16
其他应收款	周口市城建投资发展有限公司	周口国控财务管理有限公司	23.50
其他应收款	周口市城建投资发展有限公司	周口城投诚园置业有限公司	16,037.85
其他应收款	周口市城建投资发展有限公司	周口市永宁置业有限公司	777.16
其他应收款	周口市城建投资发展有限公司	周口国控桐丘置业有限公司	640.45
其他应收款	周口市城投国储林建设有限公司	周口城投农业生态科技投资有限公司	275.15
其他应收款	周口市城投商贸有限公司	周口城投经开实业有限公司	21,707.50

项目名称	债权方	债务方	期末余额 (万元)
其他应收款	周口市城投商贸有限公司	周口市城建置业有限公司	10,063.00
其他应收款	周口市城投商贸有限公司	周口城投发展集团有限公司	2,400.00
其他应收款	周口市城投商贸有限公司	周口市城建智慧产业有限公司	500.00
其他应收款	周口市城投商贸有限公司	周口国控供应链管理有限公司	10,000.00
其他应收款	周口中小企业投资咨询有限公司	周口城投诚园置业有限公司	5,500.00
其他应收款	周口中小企业投资咨询有限公司	周口城投发展集团有限公司	48,759.60
应收股利	周口市城建投资发展有限公司	周口市豫资投资发展有限公司	798.29
其他应付款	河南水投兴洲港务有限公司	周口港城投资发展有限公司	11,700.00
其他应付款	河南周口经济开发区管理委员会及下属财政局	周口市开发投资有限公司	389.59
长期应付款	河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司	周口港城投资发展有限公司	37,300.00
长期应付款	河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司	周口市开发投资有限公司	60,590.00
其他应付款	周口市城投商贸有限公司	周口城投诚园置业有限公司	91,832.52
其他应付款	周口市城建投资发展有限公司	周口城投控股投资有限公司	1,050.00
其他应付款	周口市城建投资发展有限公司	周口城投农业生态科技投资有限公司	32,623.89
其他应付款	周口市城投商贸有限公司	周口城投农业生态科技投资有限公司	18,046.48
其他应付款	周口中小企业投资咨询有限公司	周口城投农业生态科技投资有限公司	35,870.00
其他应付款	周口市城建投资发展有限公司	周口城投阳城置业有限公司	584.79
其他应付款	周口中小企业投资咨询有限公司	周口国控发展置业有限公司	2,000.00
其他应付款	周口市城建投资发展有限公司	周口国控发展置业有限公司	16,400.00
其他应付款	周口市城建投资发展有限公司	周口国控供应链管理有限公司	9,737.77
其他应付款	周口市开发投资有限公司	周口市城投经开实业有限公司	10,600.00

对于发行人与关联方的交易，发行人已按照《公司章程》及《关联交易管理办法》等公司规章制度，完整履行相应的决策程序，确保符合相关法律法规规定，同时保障公司的权益不受损害。

六、重大或有事项及其他重要事项

(一) 对外担保情况

截至 2020 年末，发行人累计对外担保余额为 77,300.00 万元，占当期

净资产的 2.89%。发行人对外担保明细如下：

截至 2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保余额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
周口市东新区人民医院	5,000.00	2020/09/29	2023/08/29	否
扶沟县城建投资发展有限公司	63,500.00	2020/12/22	2040/12/21	否
周口市文昌中学	8,800.00	2019/01/10	2021/12/30	否
合计	77,300.00	—	—	—

（二）发行人重大诉讼、仲裁事项

截至报告期末，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

（三）发行人其他重大承诺事项

截至本期债券募集说明书签署日，发行人不存在对本期债券偿付产生重大影响的其他承诺事项。

（四）其他或有重要事项

发行人为进一步整合旗下资产，2020 年 12 月 22 日，发行人旗下子公司周口市川汇城建开发有限公司进行股权调整，该公司股东由周口市城建投资发展有限公司（51%）、周口市川汇综合投资有限公司（46.5623%）、周口市川汇区财政局（2.4378%）先行变更为周口三川城建开发有限公司，周口三川城建开发有限公司股东为发行人母公司周口国控（51%）和周口市川汇区国有资产监督管理局（49%），再由周口国控及周口市川汇区国有资产监督管理局授权周口三川城建开发有限公司将所持有全部股权移交给发行人，因国资变更及工商手续较为繁杂，故周口市川汇城建开发有限公司 2020 年年报及一季报时点尚未纳入发行人合并范围，截至本期债券募集说明书出具之日，周口市川汇城建开发有限公司工商变更手续已完成，周口市川汇城建开发有限公司为发行人全资控股子公司，该过程中发行人实质控制周口市川汇城建开发有限公司。

（五）行政处罚事项

根据发行人的说明及主承查询，报告期内发行人及其合并范围内子公司受到的罚款金额超过 10 万元的行政处罚事项存在如下 1 项：

行政相对人	决定日期	处罚决定书文号	处罚机构	处罚事由	处罚内容
周口星河置业有限公司	2020.7.16	周防罚决字〔2020〕第 4 号	周口市人民防空办公室	违反人防管理相关规定	警告； 罚款 10 万元

周口星河置业有限公司已就上述重大行政处罚已经缴纳了罚款并进行了相关整改，对发行人的正常生产经营及偿债能力构成重大不利影响的可能性较小。除此以外，报告期内发行人及其合并范围内子公司不存在其他因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等违法违规行为受到重大行政处罚的情形。

七、发行人受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受到限制的货币资金、应收账款、存货和投资性房地产金额合计 533,782.44 万元，占当期总资产的 12.14%，具体情况如下：

截至2020年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	110,849.80	银行承兑汇票保证金、用于担保的定期存款或通知存款
应收账款	380,508.10	借款质押
存货	6,903.21	抵押担保、融资租赁抵押
投资性房地产	35,521.33	借款抵押
合计	533,782.44	—

八、发行人持有金融衍生工具情况

截至 2020 年末，发行人未持有金融衍生工具。

九、发行人持有理财产品情况

截至 2020 年末，发行人及下属子公司无重大投资理财产品。

十、发行人海外投资情况

截至 2020 年末，发行人未持有金融衍生工具。

第七章 发行人资信状况

一、本期债券评级观点

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+级，本期债券的信用级别为 AA+级，该级别反映了本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（一）优势

1、周口地区经济保持增长，为公司发展提供良好的外部环境。近年来，周口市实现地区生产总值保持增长；固定资产投资规模持续扩大。

2、持续获得政府支持，专营优势明显。公司是周口市重要的棚户区改造主体，业务覆盖周口市各主要区域，在周口市保障房建设业务领域具有专营性优势，近年来在资产注入、资金注入及政府补助等方面获得周口市人民政府的有力支持。

3、风险储备基金等多项措施可有效提升本期债券本息偿付的安全性。为确保本期债券的如期偿付，本期债券设置了包括风险储备基金和政府风险缓释基金在内的偿债保障措施，有利于增强本期债券偿付安全性。

（二）风险

1、部分棚户区改造项目实际回款情况差。公司棚户区改造项目回款进度受周口市财政资金安排影响较大，回款效率一般，工程投入及应收账款对资金占用明显。

2、在建棚户区改造项目给公司带来较大资本支出压力。截至 2020 年底，公司主要在建棚户区改造项目已明确待投资规模 108.05 亿元。

3、资产质量较差。发行人存货中棚户区改造成本变现能力受周口市财政资金安排等因素影响大，同时公司部分资产尚未办理权证。

4、债务规模快速增长，存在短期支付压力。2018-2020 年末，发行人有息债务规模快速增长；截至 2021 年 3 月底，公司现金短期债务比为 0.36 倍。

5、募集资金回收风险较大。本期债券募集资金中大部分用于向小微企业发放贷款，小微企业贷款存在回收风险，本期债券的偿还或将主要依赖公司自有资金。

二、发行人历史信用评级情况

联合资信认为周口市城建投资发展有限公司是周口市重要的棚户区改造项目实施主体，可得到政府在业务和资金方面的支持，周口市城建投资发展有限公司拥有一定规模的土地资产，可为债务的偿还提供一定支撑。

发行人历史评级情况如下：

评级时间	评级机构	主体评级
2021/06/23	联合资信	AA+
2020/09/25	联合资信	AA+
2020/07/22	联合资信	AA+
2019/11/18	联合资信	AA+

除联合资金对发行人进行上述评级外，发行人无其他历史信用评级。

三、本期债券跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 2 个月内发布跟踪评级报告。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对发行人或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与发行人联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

四、发行人银行授信情况

截至 2021 年 3 月末，发行人获得贷款银行的授信额度为 1,976,672.00 万元，已使用 980,124.59 万元，未使用授信额度 996,547.41 万元。具体情况如下：

发行人 2021 年 3 月末银行授信情况表

单位：万元

授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
中国农业发展银行	994,000.00	139,204.61	854,795.39
国家开发银行	395,200.00	354,155.00	41,045.00
郑州银行	151,000.00	141,100.00	9,900.00
邮储银行	140,972.00	119,439.36	21,532.64
恒丰银行	85,000.00	82,500.00	2,500.00
中信银行	54,000.00	19,200.00	34,800.00
上海浦东发展银行	33,000.00	30,385.62	2,614.38
中原银行	27,000.00	25,000.00	2,000.00
平安银行	20,000.00	13,140.00	6,860.00
平顶山银行	21,000.00	17,000.00	4,000.00
光大银行	16,500.00	15,000.00	1,500.00
浙商银行	10,500.00	10,000.00	500.00
华夏银行	6,500.00	4,500.00	2,000.00
周口农商行	13,000.00	6,500.00	6,500.00
沈丘农商行	9,000.00	3,000.00	6,000.00
合计	1,976,672.00	980,124.59	996,547.41

五、发行人最近三年与主要客户发生业务往来时的履约情况

发行人最近三年与主要客户发生业务往来时，不存在严重业务违约行为以及其他任何违约情形。

六、发行人已发行各类债券存续情况

发行人已发行的各类债券及债务融资工具存续情况具体如下：

单位：亿元、%

债项名称	债券类型	发行金额	期限	利率	发行时间	兑付情况
20 周口 01	公司债券	8.00	3 年	4.95	2020 年 3 月	正常兑付
20 周东 01	公司债券	10.00	3 年	6.50	2020 年 4 月	正常兑付
20 周口城投 PPN002	定向工具	7.50	3 年	4.60	2020 年 5 月	正常兑付
20 周口城投 PPN001	定向工具	7.50	5 年	4.99	2020 年 6 月	正常兑付
21 周口城投 MTN002	一般中期票据	5.00	3 年	4.93	2021 年 4 月	尚未兑付
21 周东 01	公司债券	2.00	2 年	6.80	2021 年 4 月	尚未兑付
21 周口城投 MTN001	一般中期票据	5.00	370 天	4.44	2021 年 4 月	尚未兑付
21 周口城 SCP002	超短期融资券	5.00	270 天	3.70	2021 年 6 月	尚未兑付
21 周口城 SCP001	超短期融资券	5.00	270 天	3.72	2021 年 6 月	尚未兑付

发行人及其子公司已发行的直接债务融资工具均已按时付息，无违约记录。

第八章 律师事务所关于本期债券的法律意见

发行人聘请河南鲲之鹏律师事务所担任本期债券的发行人律师。河南鲲之鹏律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。河南鲲之鹏律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

1、发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，经营合法，不存在应当终止或解散的情形，具备本期债券发行的主体资格。

2、发行人就本期债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，已获得现阶段所必需的合法有效批准和授权。

3、发行人具备现行法律、法规和规范性文件有关公司债券发行的实质性条件。

（1）发行人具备健全且运行良好的组织机构。

发行人已按照《公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构，并形成《公司章程》，设立董事会、监事会和经营管理层。其中，经营管理层下设综合部、项目部、工程部、风险审计部、融资部、财务部等部门，各部门职责明确、运转良好，符合《证券法》第十五条第一款的规定。

（2）发行人经济效益良好，发行债券前三年连续盈利。

根据《审计报告》，发行人 2018 年、2019 年和 2020 年净利润分别为 49,346.91 万元、45,735.97 万元和 49,344.96 万元，符合《管理条例》第十二条第四款、《工作通知》第三条第一款第三项的规定。

（3）发行人近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。

根据《审计报告》，发行人三年平均净利润为 48,142.61 万元。按照合理利率水平计算，发行人近三年平均可分配利润（净利润）足以支付本期债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第二款的规定。

（4）发行人本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向。

发行人本期债券计划募集资金人民币不超过 18.00 亿元，拟 12.00 亿元为周口市小微企业提供流动性支持，另外 6.00 亿元将用于补充营运资金。上述募集资金用途符合《证券法》第十六条第一款第四项、第二款和《管理条例》第十二条第五款和《工作通知》第三条第一款第一项的规定。

(5) 发行人本期债券利率水平和确定方式符合规定。

本期债券票面利率为固定利率，票面利率在存续期固定不变。债券票面利率将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票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。债券利率采取单利按年计息，不计复利。发行人按照债券登记机构相关业务规则将到期的利息和/或本金足额划入债券登记机构指定的银行账户后，不再另计利息。

(6) 发行人不存在前一次发行的债券尚未募足或对已发行的债券或其债务有延迟支付本息或违约的情形。

(7) 发行人不存在违反证券法规定，改变公开发行债券募集资金用途的情况。

(8) 发行人近三年没有违法和重大违规行为。

4、本期债券募集资金用途符合《证券法》、《企业债券管理条例》以及国家发改委办公厅《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）等相关法律法规。

5、发行人为本期债券签署的《募集资金账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》系签署各方真实的意思表示，内容符合《中华人民共和国合同法》以及关于债券发行的相关法律、法规和规范性文件的规定，已合法成立，具备法律效力。

6、发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级。发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本

期债券。

7、发行人目前不存在尚未了结的或可预见的、对财务状况和业务经营有重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

8、发行人编制的《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当。

9、发行人本期债券发行尚需根据现行法律、法规、规范性文件的规定获得国家发改委核准。

综上所述，发行人具备本期债券发行的主体资格，发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规及规范性文件所规定的实质条件。

第九章 信用增进安排

本期债券无增信措施。

第十章 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，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（以下称营改增）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。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

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。

关于本期债券的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本期债券募集说明书发布之日投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。公司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。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 信息披露

在本期债券发行过程及存续期间，发行人将严格按照《证券法》《企业债券管理条例》等文件的相关规定，通过国家发改委指定的网站披露下列有关信息：

一、债券发行前的信息披露

（一）本期债券的发行文件

发行人在本期债券发行前 3 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露如下文件：

- 1、本期债券募集说明书及摘要；
- 2、评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- 3、经办律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 4、发行人 2018-2020 年度的审计报告，以及 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表；
- 5、发行人关于近三年无重大违法违规的声明；
- 6、发行人关于近三年无重大诉讼及仲裁的声明；
- 7、国家发改委关于本期债券的注册通知文件；
- 8、国家发改委要求披露的其他文件（如有）。

（二）本期债券的申购文件

发行人在本期债券发行前 1 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露本期债券的申购文件。

二、债券存续期内定期信息披露

（一）关于财务数据的定期披露

- 1、在本期债券存续期内每年 4 月 30 日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露经审计的上一年度财务报告及年度报告。

2、在本期债券存续期内每年 8 月 31 日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露披露其本年度上半年资产负债表、利润表和现金流量表以及半年度报告。

（二）关于跟踪评级的定期披露

在本期债券存续期内每年 6 月 30 日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露本期债券的跟踪评级报告。

三、债券存续期内重大事项披露

发行人在本期债券存续期间，将通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站及时披露可能影响发行人偿债能力的重大事项，包括但不限于：

- （一）发行人名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- （二）发行人生产经营外部条件发生重大变化；
- （三）发行人涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- （四）发行人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；
- （五）发行人发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- （六）发行人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；
- （七）发行人发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；
- （八）发行人一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- （九）发行人三分之一以上董事、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；
- （十）发行人做出减资、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；

（十一）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（十二）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十三）发行人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；发行人董事、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；

（十四）发行人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；发行人主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；

（十五）发行人对外提供重大担保。

四、债券本息兑付前的信息披露安排

发行人将在本期债券付息或兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理办法发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、其他事项安排

本期债券存续期间内定期信息披露、本息兑付信息披露以及发生可能影响偿债能力的重大事项时向市场披露的信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

如果在本期债券存续期内有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露安排作出相应调整。

第十二章 债券持有人保护条款

一、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券募集说明书约定的本金兑付日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本期债券募集说明书中其他条款的约定（如有）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，法院受理关于发行人的破产申请；

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期债券募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金或赔偿金（如有另行约定）。

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），还须向本期债券持有人支付违约金或赔偿金（如有另行约定），法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本期债券募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期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债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构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。

（五）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、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）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协会相关自律管理要求，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，本期债券募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

不可抗力是指本期债券计划公布后，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。

1、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。

2、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或主承销商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) 发行人或主承销商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期债券募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人所在地人民法院进行管辖。

(九) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，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，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、发行人的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(一) 偿债账户管理

发行人与郑州银行股份有限公司周口分行（以下简称“偿债账户监管银行”）签订了本期债券《偿债账户监管协议》，根据该协议，发行人应在本期债券的每个还本付息日（T日）前10个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。偿债账户监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。偿债账户监管银行应根据发行人的指令，不晚于T日前2个工作日

(T-2 个工作日)将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户,并以书面形式通知发行人。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《偿债账户监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用,不得用于其它任何用途。

(二) 具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户,偿债资金主要来源于发行人营业收入及向小微企业贷款收回本息产生的现金流。

公司在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组,专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作组,安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起,将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作,并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,设立基本财务安排和补充财务安排两个部分,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

(1) 基本财务安排

本期债券本息的偿还,将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量,并以日常营运资金为保障。

(2) 补充财务安排

在基本财务安排之外,发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及

通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

（三）偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，华泰联合证券有限责任公司作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

第十三章 本期债券的债权人

一、债权人制度

发行人已聘请华泰联合证券有限责任公司担任本期债券的债权人，签署了《债权人协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

根据《债权人协议》，债权人的主要职责和义务如下：

（一）债权人应当按照法律法规的规定以及《债权人协议》的约定履行管理义务。

（二）债权人应当持续发行人的资信状况，知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形后，及时督促提醒发行人向债券持有人履行披露义务。

（三）债权人应在本期债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（四）发行人不能偿还债务时，债权人应及时通知债券持有人，并根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（五）债权人应按照《债券代理协议》和《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债券债权人的职责和义务。

（六）债权人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

（七）债权人应当为债券持有人的最大利益行事，不存在未披露的与债券持有人存在利益冲突的情形，不得利用作为债券债权人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

（八）债权人应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债

券持有人出具债券受托管理事务报告。

（九）债权代理人应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权代理人应当履行的其他义务。

二、本期债券持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，债权代理人与发行人制定了《债券持有人会议规则》。

（一）召集债券持有人会议的情形

债券持有人会议由本期债券的债权代理人负责召集。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更募集说明书的重要约定；
- 2、拟改变募集资金用途；
- 3、拟变更债权代理人、担保人或担保物发生重大变化；
- 4、单独或合并持有未偿还本期债券本金余额 10%以上（含本数）债券持有人拟变更或解聘债权代理人；
- 5、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形下，审议相应采取的债权保障措施；
- 6、发行人作出减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散或申请破产决定时，审议相应采取的债权保障措施；
- 7、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期尚未兑付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议、提供明确议案的。
- 8、发行人、债权代理人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为必要时。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关法律、法规、监管规则等规定及募集说明书等的约定简

化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

（二）债券持有人会议职权

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并做出决议；
- 4、审议发行人提出的变更《募集说明书》约定的申请并做出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更债券利率、取消募集说明书中的回购条款；
- 5、决定变更或解聘债权代理人；
- 6、对发行人发生违约事件、减资、合并、分立、解散、停产及申请破产情形时应采取的债权保障措施做出决议；
- 7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 8、享有法律法规规定的和《债权代理协议》、《募集说明书》约定的其他权利；
- 9、修改《债券持有人会议规则》。

第十四章 本期债券发行的有关机构

一、发行人：周口市城建投资发展有限公司

住所：周口市东新区文昌大道与人和路交叉口东北角 10 楼

法定代表人：刘长岭

联系人：杜新波

联系地址：周口市东新区文昌大道与人和路交叉口东北角 10 楼

联系电话：0394-8287711

传真：0394-8287711

邮政编码：466000

二、主承销商、债权代理人、簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：丁凝

联系地址：北京西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100033

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房

执行事务合伙人：张恩军

联系人：李旺林、毛国强

联系地址：北京西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 2201 室

联系电话：010-82250666

传真：010-82250851

邮政编码：100029

五、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

法定代表人：王少波

联系人：闫蓉、高志杰

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100020

六、发行人律师：河南鲲之鹏律师事务所

住所：河南省郑州市金水路和东风路交叉口绿地源盛国际 1 号楼 B 座 12A 层

负责人：辛治廷

联系人：赵军、何俐

联系地址：河南省郑州市金水路和东风路交叉口绿地源盛国际 1 号楼 B 座 12A 层

联系电话：0371-55905608

传真：0371-55905608

邮政编码：450000

七、资金监管银行

（一）中原银行股份有限公司周口分行

营业场所：河南省周口市东新区周口大道与庆丰东路交叉口向东 150 米路南昌建 MOCO 新世界商务写字楼

负责人：周朝阳

联系人：岑坤林

联系地址：河南省周口市东新区周口大道与庆丰东路交叉口向东 150 米路南昌建 MOCO 新世界商务写字楼

电话：0394-8266180

邮政编码：466000

（二）郑州银行股份有限公司周口分行

营业场所：周口市交通大道与八一大道交叉口东南角

负责人：袁涛

联系人：苑博

联系地址：周口市交通大道与八一大道交叉口东南角

电话：0394-8302779

邮政编码：466000

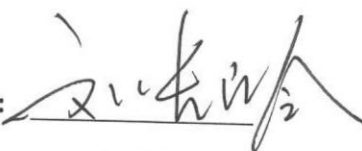
发行人及其相关人员与中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五章 发行人及相关中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等相关制度的有关规定，发行人符合公开发行本次债券的条件。

发行人法定代表人签名：



刘长岭



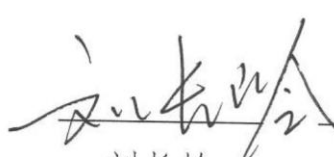
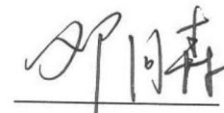
周口市城建投资发展有限公司

2021年7月14日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本次债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人全体董事会成员签字：

 刘长岭	 雷康	 王五
 李贺	 邓同森	

周口市城建投资发展有限公司



2021年7月14日

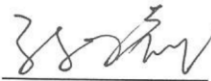
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本次债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人全体监事会成员签字：



王震



孙鹏礼



罗洪波



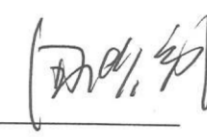
周口市城建投资发展有限公司

2021年7月14日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本次债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人全体高级管理人员签字：


雷 康 田洪亮

周口市城建投资发展有限公司



2021 年 7 月 14 日

主承销商声明

华泰联合证券有限责任公司作为本期债券主承销商，已对本期债券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。

主承销商项目负责人签字： 丁凝
丁 凝

主承销商法定代表人（或授权代表）签字： 李洪涛
李洪涛

华泰联合证券有限责任公司
2021年 7月14日

律师事务所声明

律师事务所及签字律师已阅读本次债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与律师事务所出具的法律意见书不存在矛盾。律师事务所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中所引用的法律意见书内容无异议，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： 何俐 马涛

何 俐 马 涛

律师事务所负责人签字： 辛治廷

辛治廷



审计机构声明

审计机构及签字注册会计师已阅读本次债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与审计机构出具的“〔2020〕京会兴审字 79000046 号”和“〔2021〕京会兴审字 79000035 号”标准无保留意见审计报告内容无矛盾之处。审计机构及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中所引用的审计报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用额审计报告内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

注册会计师签字：

中国注册会计师
李旺林
110004130087

李旺林

中国注册会计师
毛国强
410700010038

毛国强

审计机构负责人签字：

张恩军

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 7 月 14 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募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾，本机构及签字资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

经办评级人员 签名： 闫蓉 高志华

法定代表人（或授权代表人）签名： 王华

联合资信评估股份有限公司
2021年7月14日



债权代理人声明

华泰联合证券有限责任公司作为本期债券债权代理人，承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

华泰联合证券有限责任公司承诺，在债权代理期间因拒不履行、延迟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： 丁凝

丁 凝

法定代表人（或授权代表）签字： 李洪涛

李洪涛

华泰联合证券有限责任公司



第十六章 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件;
- (二) 《募集说明书》;
- (三) 《募集说明书摘要》;
- (四) 发行人 2018 至 2020 年经审计的财务报告和审计报告及 2021 年第一季度财务报表;
- (五) 联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 河南鲲之鹏律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (七) 《债权代理协议》;
- (八) 《债券持有人会议规则》;
- (九) 《偿债账户监管协议》;
- (十) 《募集资金账户监管协议》;
- (十一) 《风险缓释基金监管协议》;
- (十二) 《四方协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内前往下列地点查阅上述备查文件:

(一) 周口市城建投资发展有限公司

住所: 周口市东新区文昌大道与人和路交叉口东北角 10 楼

法定代表人: 刘长岭

联系人: 杜新波

联系地址: 周口市东新区文昌大道与人和路交叉口东北角 10 楼

联系电话: 0394-8287711

传真: 0394-8287711

邮政编码: 466000

（二）华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系人：于秋实、丁凝

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录下列网站查询本期债券募集说明书和募集说明书摘要全文。

1、国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021 年第一期周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券募集说明书》的一部分。

如对本期债券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年第一期周口市城建投资发展有限公司小微企业增信集合债券发行网点表

序号	承销机构	发行网点	地址	联系人	电话
1	华泰联合证券 有限责任公司	债券 资本市场部	北京市西城区丰盛 胡同 22 号丰铭国 际大厦 A 座 6 层	张馨予 张丹蕊	010-56839393