

2017 年第一期莒南城市国有资产经营有限公  
司公司债券募集说明书摘要



主承销商



东方花旗证券有限公司

二〇一七年九月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

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

### 四、律师声明

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

### 五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任

何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券债权人协议》、《莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券持有人会议规则》中的安排。

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。

## 六、其他重大事项或风险提示

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

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

## 七、本期债券基本要素

(一) 发行人：莒南县城市国有资产经营有限公司。

(二) 债券名称：2017年第一期莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券（简称“17莒南国资债01”）。

(三) 发行总额：人民币7.7亿元。

(四) 债券期限：本期债券期限为7年。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。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。

(六) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本次债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3至第7个年度分别按照本金总额20%

的比例均摊偿还债券本金。本次债券存续期后 5 年利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

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

**（八）发行对象：**承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（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）。

**（九）信用级别：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA。

**（十）增信措施：**无。

## 目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据.....	3
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	4
第三条 发行概要.....	8
第四条 认购与托管.....	11
第五条 债券发行网点.....	13
第六条 认购人承诺.....	14
第七条 债券本息兑付办法.....	16
第八条 发行人基本情况.....	18
第九条 发行人业务情况.....	27
第十条 发行人财务情况.....	43
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	48
第十二条 募集资金用途.....	49
第十三条 偿债保障措施.....	61
第十四条 风险揭示.....	69
第十五条 信用评级.....	78
第十六条 法律意见.....	81
第十七条 其他应说明的事项.....	83
第十八条 备查文件.....	84

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、莒南国资	指	莒南县城市国有资产经营有限公司
莒南县国资委	指	莒南县国有资产监督管理委员会
本期债券	指	发行人发行的总额为7.7亿元的2017年第一期莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券，简称“17莒南国资债01”
本次发行	指	本期债券的发行
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017年第一期莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》
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
主承销商	指	东方花旗证券有限公司
债权代理人、监管银行	指	中国民生银行股份有限公司济南分行
《债券持有人会议规则》	指	《莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《债权代理人协议》	指	《莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券债权代理人协议》
《监管协议》	指	《莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券资金监管协议》
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
鹏元资信	指	鹏元资信评估有限公司

兴华会计师事务所	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	北京市衡基律师事务所
国鑫实业	指	山东国鑫实业有限公司
国鑫置业	指	山东国鑫置业有限公司
信源热力	指	莒南县信源热力有限公司
园林市政	指	山东国鑫园林市政工程有限公司
募投项目	指	莒南县临海新城保障性安居工程建设项目
《法律意见书》	指	北京市衡基律师事务所出具的《关于 2017 年莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券法律意见书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《莒南县城市国有资产经营有限公司章程》
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）
报告期内	指	2014 年、2015 年和 2016 年
最近三年末	指	2014 年末、2015 年末和 2016 年末
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、千元、万元、亿元

注：1、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”、“不超过”含本数，“超过”不含本数。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕261 号文件核准公开发行，核准额度 13.7 亿元，本期发行为首期发行。

本期债券业经莒南县人民政府国有资产监督管理委员会于 2016 年 4 月 15 日出具的《关于莒南县城市国有资产经营有限公司申请发行公司债券的批复》（莒国资发〔2016〕5 号）批复同意申请公开发行。

本期债券业经莒南县城市国有资产经营有限公司 2016 年 4 月 4 日作出的董事会决议同意申请公开发行。



## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：莒南县城市国有资产经营有限公司

住所：莒南县城淮海路 000826 号

法定代表人：史运亮

联系人：化子堂

联系地址：莒南县城淮海路 000826 号

联系电话：0539-7233296

传真：0539-7231996

邮政编码：276600

### 二、承销团

#### （一）主承销商：东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：杨振斌、丁凝、付天民、王成钢、李振

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

#### （二）分销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：尹建超

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85130639

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### 三、托管人：

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮政编码：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：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 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

### 四、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

执行事务合伙人：陈胜华

联系人：高直、俞静

联系地址：安徽省合肥市庐阳区北二环桃源路滁河干渠管理分局四楼

联系电话：0551-62316327

传真：0551-62316337

邮政编码：100029

**五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司**

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：胡长森、王贞姬

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：518000

**六、发行人律师：北京市衡基律师事务所**

住所：北京市朝阳区朝外大街 20 号联合大厦 804A

负责人：贺正生

联系人：贺正生、方超

联系地址：北京市朝阳区朝外大街 20 号联合大厦 804A

电话：010-65889118-821

传真：010-65889150

邮政编码：100020

**七、监管银行、债权代理人：中国民生银行股份有限公司济南分行**

住所：山东省济南市泺源大街 229 号

负责人：张春方

联系人：王国庆

联系地址：山东省济南市泺源大街 229 号

联系电话：0531-67609199

邮政编码：250012

八、评估机构：中瑞国际资产评估（北京）有限公司

住所：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际写字楼 A 座 1608 室

负责人：杨文化

联系人：邓道雨、韩凤林

联系地址：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际写字楼 A 座 1608

室

电话：010-66553366

传真：010-66553380

邮政编码：100082

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**莒南城市国有资产经营有限公司。

二、**债券名称：**2017年第一期莒南城市国有资产经营有限公司公司债券（简称“17莒南国资债01”）。

三、**发行总额：**人民币7.7亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年期。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。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。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本。从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

七、**发行价格：**本期债券面值人民币100元，平价发行。

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

九、**发行对象：**承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债

登记公司开户的中国境内合格机构投资者(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)。

**十、簿记建档日:**本期债券的簿记建档日为2017年9月25日。

**十一、发行期限:**本期债券的发行期限为2个工作日,自发行首日起至2017年9月27日止。

**十二、发行首日:**本期债券发行期限的第1日,即2017年9月26日。

**十三、起息日:**自2017年9月26日开始计息,本期债券存续期限内每年的9月26日为该计息年度的起息日。

**十四、债券形式及托管方式:**实名制记账式公司债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管;通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**十五、承销方式:**承销团余额包销。

**十六、债券评级:**经鹏元资信评估有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA,本期债券的信用级别为AA。

**十七、增信措施:**无。

**十八、计息期限:**本期债券计息期限为自2017年9月26日至2024年9月25日止。

**十九、付息日:**2018年至2024年每年的9月26日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)为上一个计息年度的付息日。

**二十、兑付日:**2020年至2024年每年的9月26日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

**二十一、本息兑付方式:**通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

**二十二、承销团成员:**主承销商为东方花旗证券有限公司,分销商为

中信建投证券股份有限公司。

**二十三、监管银行、债权代理人：**中国民生银行股份有限公司济南分行。

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

**二十五、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自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、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《2017年第一期莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券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](http://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、通过上海证券交易所协议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](http://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协议发行的本期债券，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团成员联系，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、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和交易。

## 第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）协议发行相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

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

## 第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本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、投资者同意中国民生银行股份有限公司济南分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理人协议》、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，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、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，投资者同意并接受这种变更。

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，投资者同意并接受这种安排。

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这种债务转让：

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

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期

债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

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

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

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

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。2018年至2024年每年的9月26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）为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；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。

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

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第3年即2020年起至2024年，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。兑付日为2020年至2024年每年的9月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；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。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

名称：莒南县城市国有资产经营有限公司

成立日期：2004年9月29日

住所：莒南县城淮海路000826号

法定代表人：史运亮

注册资本：22,000万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：政府授权范围内的城市国有资产投资、经营及国有资产收益收缴；城市基础设施投资、经营；房地产开发经营；水利工程施工。（需经许可经营的，须凭许可证、资质证许可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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2014年至2016年三年连审标准无保留意见的审计报告（〔2017〕京会兴审字第15010247号），截至2016年12月31日，发行人资产总额817,620.40万元，负债总额297,967.95万元，股东权益合计519,652.45万元。2014年至2016年，发行人实现的营业收入分别为59,740.14万元、66,696.64万元和63,922.82万元；实现净利润分别为13,341.17万元、14,721.57万元和15,392.76万元。

### 二、历史沿革

发行人是根据莒南县人民政府《关于成立莒南县城市国有资产经营有限公司的通知》（莒南政发〔2004〕61号）批准，于2004年9月29日成立，为主要承担莒南县城市基础设施和公建项目建设任务的国有控

股公司，设立时注册资本 15,000 万元，莒南县国有资产监督管理委员会及莒南县投资公司履行出资人职责。

2004 年 8 月 26 日，临沂金桥有限责任会计师事务所出具临金会验字（2004）第 323 号《验资报告》，经审验，截至 2004 年 8 月 24 日，莒南县城市国有资产经营有限公司已收到全体股东实际投入注册资本 15,000 万元。

发行人设立时，股东出资情况如下：

单位：万元

股东名称	出资形式	出资额	出资比例
莒南县国有资产监督管理委员会	实物	14,900.00	99.33%
莒南县投资公司	货币	100.00	0.67%
合计		<b>15,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2011 年 1 月 5 日，经莒南县人民政府同意，由股东莒南县国有资产监督管理委员会以货币出资 7,000 万元对公司进行增资，本次增资完成后公司注册资本从 15,000 万元增加至 22,000 万元。

2011 年 1 月 17 日，临沂盛大联合会计师事务所出具临盛会验字（2011）第 3010 号《验资报告》，经审验，截至 2011 年 1 月 17 日，公司已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）7,000 万元。出资方式为货币出资。

本次增资后的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资形式	出资额	出资比例
莒南县国有资产监督管理委员会	实物	14,900.00	99.55%
	货币	7,000.00	
莒南县投资公司	货币	100.00	0.45%
合计		<b>22,000.00</b>	<b>100.00%</b>

发行人自设立以来不存在重大资产重组情况。



### 三、股东情况

截至募集书签署日，发行人的股东、出资额及持股比例为：

单位：万元

股东名称	出资额	持股比例
莒南县国有资产监督管理委员会	21,900.00	99.55%
莒南县投资公司	100.00	0.45%
合计	<b>22,000.00</b>	<b>100.00%</b>

莒南县国有资产监督管理委员会及莒南县投资公司是发行人的股东和出资人，莒南县国有资产监督管理委员会是发行人的实际控制人。莒南县投资公司不向发行人派董事、监事、高级管理人员，不直接参与发行人的日常经营管理，对发行人不具有控制或重大影响。

截至本募集说明书签署日，莒南县国有资产监督管理委员会及莒南县投资公司持有的发行人出资份额不存在被抵质押的情况。

### 四、公司治理和组织结构

发行人根据《公司法》制定了《公司章程》，形成了包括董事会、监事会以及经理层的较为完善的公司治理结构。

董事会、监事会、经理层按照工作规则各司其职，各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；公司经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

#### （一）公司治理

##### 1、公司股东、出资人

根据《公司法》和《公司章程》的规定，公司不设立股东会。莒南县国有资产管理委员会行使股东会职责。享有以下权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）审议批准董事长的报告；
- （3）审议批准监事的报告；

- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (7) 对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 审议法律、法规规定应当由出资人决定的其它事项。

## 2、董事会

根据《公司法》和《公司章程》的规定，公司设立董事会，董事会由 3-9 人组成，设董事长 1 人，由莒南县国资委委派每届任期为三年，届满由莒南县国资委重新委派。

董事会行使以下职权：

- (1) 决定公司经营计划和投资方案，负责公司经营管理；
- (2) 制定公司的年度财务预算方案和决算方案；
- (3) 决定公司管理机构的设置；
- (4) 聘任或解聘公司总经理、财务负责人；
- (5) 行使本章程规定的各项权利；
- (6) 对违反本章程的人员，董事会作出相应处理决定。
- (7) 依法由董事会决定的其他事项。

## 3、监事会

根据《公司法》和《公司章程》的规定，公司设监事会，监事会由 3-9 人组成，设监事会主席 1 名，职工监事 1 名，监事会中应有不低于三分之一比例的职工代表，监事中的职工代表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。除职工监事外，其他监事、

监事会主席由莒南县国资委委派、指定或更换。

监事任期每届三年，届满可以连选连任；董事、总经理和高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务状况；
- (2) 监督董事长、总经理及其他高级管理人员在履行公司职责时违反国家法律、法规或者公司章程的行为；
- (3) 列席董事会会议；
- (4) 向董事会汇报工作情况；
- (5) 依照国家法律、行政法规、公司章程忠实履行监督职责。

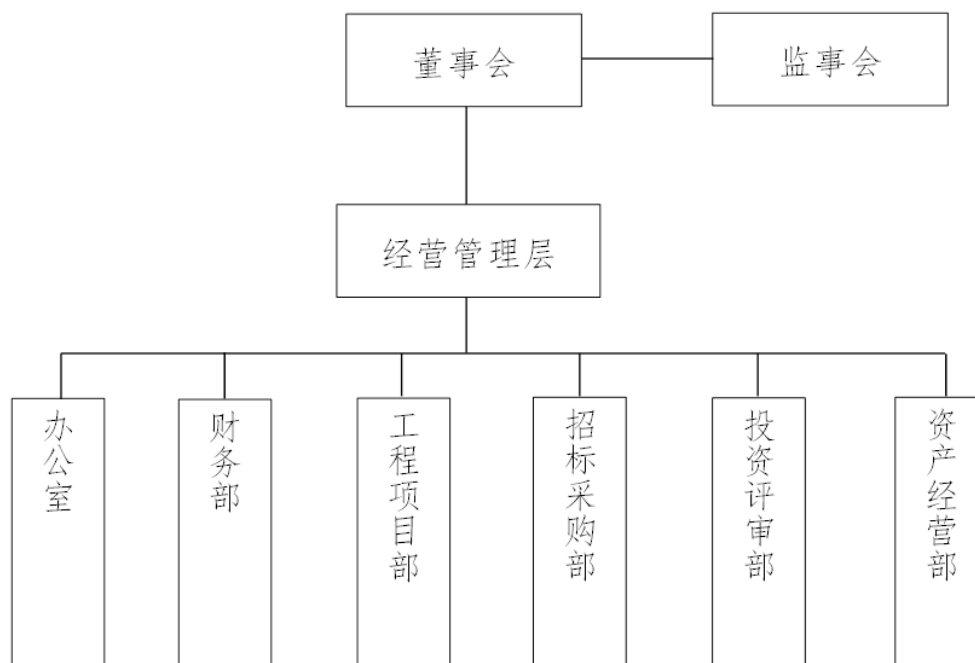
#### **4、经理层**

根据《公司章程》的规定，公司设总经理 1 人，设副总经理 1 名。总经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- (2) 组织实施公司经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘副总经理、财务负责人；
- (7) 公司章程和董事会授予的其他职权。

#### **(二) 组织结构**

莒南县城市国有资产经营有限公司下设办公室、财务部、工程项目部、招标采购部、投资评审部、资产经营部等职能部门，各部门职责明确、运转良好。截至 2016 年末，公司组织结构图如下：



## 五、发行人子公司情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司共 4 家，无联营及合营公司。

### （一）发行人纳入合并范围的子公司列表

单位：万元

序号	单位名称	注册资本	持股比例
1	山东国鑫园林市政工程有限公司	12,000.00	100.00%
2	山东国鑫置业有限公司	2,600.00	100.00%
3	莒南县信源热力有限公司	500.00	100.00%
4	山东国鑫实业有限公司	13,000.00	100.00%

### （二）发行人子公司基本情况

截至 2016 年末，发行人子公司基本情况如下：

#### 1、山东国鑫园林市政工程有限公司

山东国鑫园林市政工程有限公司(以下简称“园林市政”)成立于 2014 年 11 月 12 日，经莒南县人民政府批准设立的国有独资公司，是发行人的全资子公司，注册资本 12,000.00 万元。经营范围：市政工程施工、土

地整理、道路施工、给排水工程、园林景观设计、园林绿化施工、养护；苗木、草坪种植、销售；水利工程施工、房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2016 末，园林市政总资产为 85,624.71 万元，所有者权益为 12,014.86 万元，2016 年度未实现营业收入，净利润为 6.77 万元。

## 2、山东国鑫置业有限公司

山东国鑫置业有限公司（以下简称“国鑫置业”）成立于 2004 年 12 月 13 日，经莒南县人民政府批准设立的国有独资公司，是发行人的全资子公司，注册资本 2,600.00 万元。经营范围：房地产开发、经营（需经许可经营的，须凭许可证许可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2016 年末，国鑫置业总资产为 143,104.65 万元，所有者权益为 70,911.49 万元，2016 年度实现营业收入 105.61 万元，净利润为-208.60 万元。

## 3、莒南县信源热力有限公司

莒南县信源热力有限公司（以下简称“信源热力”）成立于 2005 年 9 月 14 日，经莒南县人民政府批准设立的国有独资公司，是发行人的全资子公司，注册资本 500.00 万元。经营范围：供热工程、城区集中供热、管道及其附属产品销售（需经许可经营的，须凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2016 年末，信源热力总资产为 26,308.07 万元，所有者权益为 8,367.63 万元，2016 年度实现营业收入 4,495.32 万元，净利润为-1,073.85 万元。

## 4、山东国鑫实业有限公司

山东国鑫实业有限公司（以下简称“国鑫实业”）成立于 2012 年 5

月28日，经莒南县人民政府批准设立的国有独资公司，股东为国鑫置业及信源热力，其中国鑫置业持股61.5385%，信源热力持股38.4615%，是发行人的全资孙公司，注册资本13,000.00万元。经营范围：新农村建设、基础设施建设、房屋拆迁、土地复垦；建筑安装工程、给排水工程、道路建设工程施工（以上凭资质经营）；销售：建材、水暖器材、五金配件；货物仓储（危险品除外）；服装加工销售；粮食收购、粮食储备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2016年末，国鑫实业总资产为84,928.97万元，所有者权益为22,945.01万元，2016年度实现营业收入20,311.77万元，净利润为1,316.67万元。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### （一）董事会成员

公司董事会由3名董事组成。公司现任董事基本情况如下：

**史运亮先生，董事长，总经理。**1975年2月出生，大专学历，中共党员。曾任莒南县城建开发公司科员、莒南城市国有资产经营有限公司工程项目部主任、山东国鑫置业有限公司总经理。现任莒南城市国有资产经营有限公司董事长、总经理。

**王宇先生，董事。**1984年11月出生，本科学历。曾任莒南城市国有资产经营有限公司办公室科员、工程项目部科员、办公室副主任。现任莒南城市国有资产经营有限公司董事。

**王亮先生，职工董事。**1983年4月出生，本科学历，中共党员。曾任莒南城市国有资产经营有限公司招标采购部科员、办公室主任、招标采购部主任。现任莒南城市国有资产经营有限公司职工董事。

### （二）监事会成员

公司监事会由3名监事组成，公司现任监事基本情况如下：

**邢继艳女士，监事会主席。**1963年4月出生，中专学历。曾任莒南县印刷厂财务部科员、中国工商银行莒南支行会计、莒南县城市国有资产经营有限公司财务部会计。现任莒南县城市国有资产经营有限公司监事会主席。

**季磊先生，监事。**1983年11月出生，大专学历。曾任莒南县信源热力有限公司办公室科员。现任莒南县信源热力有限公司办公室主任、莒南县城市国有资产经营有限公司监事。

**姜华先生，职工监事。**1981年10月出生，大专学历。曾服役于山东省军区，后曾就职于青岛可口可乐公司市场部。现任山东国鑫实业有限公司办公室副主任、莒南县城市国有资产经营有限公司职工监事。

### **（三）高级管理人员**

公司现任高级管理人员共有3人，基本情况如下：

**史运亮先生，董事长，总经理。**详见“第八条、六、（一）董事会成员”。

**徐家连先生，副总经理。**1982年2月出生，本科学历。曾任磐龙湖景观园林工程有限公司工程部职员、工程部主任、总经理。现任莒南县城市国有资产经营有限公司副总经理。

**化子堂先生，财务负责人。**1967年1月出生，大专学历，中共党员。曾任莒南县路镇镇政府电影院会计、莒南县扁山乡财政所会计、莒南县城市国有资产经营有限公司财务部会计、办公室主任、财务部主任。现任莒南县城市国有资产经营有限公司财务负责人。

## 第九条 发行人业务情况

发行人是莒南县最重要的国有资产运营主体以及保障房和基础设施项目建设主体，在业务模式上依托城区基础设施建设，开展多元化经营，承担城乡基础设施投融资和保障性住房建设等业务，并充分向上下游关联产业延伸，成为莒南县重要的城市综合运营服务商。发行人的业务情况与地方经济、财政情况等经营环境息息相关。

### 一、发行人主营业务情况

报告期内，发行人的主营业务包括工程建设及供热收费。2014年至2016年，发行人主营业务运营情况如下表所示：

#### 2014年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设	53,643.74	48,767.03	4,876.71	9.09%
供热收费	4,239.37	2,430.66	1,808.71	42.66%
合计	<b>57,883.11</b>	<b>51,197.69</b>	<b>6,685.42</b>	<b>11.55%</b>

#### 2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设	59,932.13	54,483.75	5,448.38	9.09%
供热收费	4,424.43	3,448.40	976.03	22.06%
合计	<b>64,356.56</b>	<b>57,932.15</b>	<b>6,424.41</b>	<b>9.98%</b>

#### 2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设	58,183.35	53,034.38	5,148.97	8.85%
供热收费	4,450.66	4,960.76	-510.10	-11.46%
合计	<b>62,634.01</b>	<b>57,995.14</b>	<b>4,638.87</b>	<b>7.41%</b>



## 2014年至2016年主营业务收入结构比例情况

单位：万元

业务板块	2016年		2015年		2014年	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
工程建设	58,183.35	92.89%	59,932.13	93.13%	53,643.74	92.68%
供热收费	4,450.66	7.11%	4,424.43	6.87%	4,239.37	7.32%
合计	<b>62,634.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>64,356.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>57,883.11</b>	<b>100.00%</b>

2014年至2016年，发行人主营业务收入分别为57,883.11万元、64,365.56万元和62,634.01万元，主营业务成本分别为51,197.69万元、57,932.15万元和57,995.14万元，毛利润分别为6,685.42万元、6,424.41万元和4,638.87万元，毛利率分别为11.55%、9.98%和7.41%。发行人2014年至2016年主营业务收入保持稳定，毛利率逐年小幅下降，主要是由于发行人铺设新增供气供热管网，导致供热收费业务成本上升，毛利润下降所致。工程建设收入作为发行人的主要收入来源，2014年至2015年的毛利率保持在稳定的水平，2016年由于工程建设收入营改增，导致毛利率有所下降。

工程建设业务：2014年至2016年，发行人的工程建设收入分别为53,643.74万元、59,932.13万元和58,183.35万元，对应的成本分别为48,767.03万元、54,483.75万元和53,034.38万元，毛利润分别为4,876.70万元、5,448.38万元和5,148.97万元，毛利率分别为9.09%、9.09%和8.85%。发行人的工程建设业务按照总投资成本上浮10%的比例签订工程协议，报告期内发行人工程建设收入整体上升，毛利率保持基本稳定，2016年由于工程建设营改增，导致毛利率略有下降。

供热收费业务：2014年至2016年，发行人的供热收费收入分别为4,239.37万元、4,424.43万元和4,450.66万元，对应的成本分别为2,430.66万元、3,448.40万元和4,960.76万元，毛利润分别为1,808.71万元、976.03

万元和-510.10万元，毛利率分别为42.66%、22.06%和-11.46%。发行人2014年至2016年供热收费收入的毛利率逐年下降，主要是由于供热业务成本上升导致。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）市政基础设施建设

作为莒南县最重要的国有资产运营主体以及保障房和基础设施项目建设主体，发行人肩负着主要城市道路、桥梁、隧道等基础设施的建设任务。

发行人城市基础设施建设业务主要采取代建模式，政府部门授权发行人作为项目投资主体，发行人按照政府部门的要求全面负责项目管理和建设，在项目建成后移交给相关部门，并按照总投资成本的10%例提取项目收益。

2014年以来，发行人累计建设了城区道路建设项目、莒南一中建设工程项目、城区基础设施建设项目、鸡龙河治理改造项目等。

随着莒南县未来经济水平的提高与城市化进程的加快，作为莒南县最重要的基础设施建设主体，莒南国资在莒南县基础设施建设行业中处于非常重要的地位。

#### 发行人主要项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
城区道路建设项目	8.87	3.92	1.16	0.87
莒南一中建设工程项目	3.64	1.58	-	-
城区基础设施建设项目	1.50	1.42	1.56	0.98
鸡龙河治理改造项目	3.20	1.07	-	-
涛坪线路基工程项目	4.13	0.73	0.80	0.63
合计	<b>16.75</b>	<b>8.72</b>	<b>3.52</b>	<b>2.48</b>

### （二）保障性住房建设

发行人保障性住房建设经营模式采取代建或自建模式。

保障性安居工程委托代建模式具体为：发行人与莒南县人民政府签署委托代建协议，约定发行人作为项目代建方，对保障房安居项目进行投资、融资和施工建设。莒南县人民政府将定期按实际完工进度对工程进行结算，同时加成一定比例工程管理费用向发行人支付工程款。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。

保障性安居工程自建销售模式具体为：发行人自行建设保障房，发行人自行承担相关业务的融资、投资建设、销售等工作，并自负盈亏。竣工后保障房由发行人根据周边市场行情自行定价后销售给棚户区拆迁户。莒南县人民政府主要给予拆迁户购房资金支持，由莒南县人民政府委托莒南县棚户区改造办公室支付给被拆迁人。被拆迁人获得货币补偿资金后，统一安排购买相应棚户区保障性住房。

截至 2016 年末，发行人主要保障性住房项目运营情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
华泉苑小区工程项目	2.50	2.56	2.81	0.97
阳光小区工程项目	2.90	2.85	3.13	2.45
嘉园社区工程项目	3.37	2.80	-	-
华泉苑小区（二期）工程项目	1.83	2.24	-	-
良店子片区工程项目	1.41	1.48	-	-
合计	<b>12.01</b>	<b>11.93</b>	<b>5.94</b>	<b>3.42</b>

### （三）供热收费

发行人的供热收费业务主要由纳入合并范围内的子公司信源热力负责运营，其主要收入来源为向莒南县城统一供热管网内采暖单位收取的采暖费，采暖费数额由实际供暖面积决定；主要成本为供热所需的材料费用、供热管网铺设及维护费用等。

随着莒南县未来城市化进程的加快，纳入县内统一供热管网的范围必将越来越大，因此发行人的供热收费业务未来有着巨大的发展空间。

#### **（四）黄砂管理收费**

发行人的黄砂管理收费的业务模式主要为：根据发行人与莒南县河道采砂联合管理办公室签订的资产委托管理合同，由莒南县河道采砂联合管理办公室代为管理发行人所有的位于板泉镇、石莲子镇等县内乡镇的6个砂场，并按年度向发行人交纳管理费用。2014年至2016年，发行人黄砂管理收费收入分别为1,622.22万元、1,914.45万元和829.36万元，2016年发行人黄砂管理收费收入下降主要是因为市场需求下降导致。

### **三、发行人所在行业情况**

#### **（一）城市基础设施建设行业现状和前景**

##### **1、我国城市基础设施建设行业现状及前景**

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。根据中国社科院发布的城市蓝皮书及国家统计局数据，1998至2016年，我国城市化率以每年1.5%-2.2%的速度增长，截至2016年末，全国城市化率已达57.35%，城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。我国城市基础设施行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善又发挥了城

市作为周边经济中心的辐射带动作用。《中国城市发展报告》预计，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65%左右。根据 wind 宏观数据显示，2016 年我国城镇完成固定资产投资 596,501.00 亿元，较 2015 年同比增长 8.1%，中国城市化进程正步入快速发展阶段。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，城市公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大的措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

## 2、临沂市基础设施建设行业现状和前景

近年来，临沂市政府提出的加快中心城区、县城、小城镇和农村新型社区“四级联动”的方针得到良好的贯彻和执行，城镇化率达到 54.3%。新一轮中心城区控规覆盖率已达 72%，建成区面积和人口分别达到 210

平方公里、200 万人；县城和省级示范镇总体规划修编基本完成，建成区面积超过 25 平方公里的县城达到 4 个，19 个小城镇被列为全国重点镇；建设农村新型社区 70 个。中心城区基础设施“十大工程”加快推进，139 项路桥工程开工，东外环、沂河路—西外环立交桥和临工大桥建成通车；新增供热面积 700 万平方米、供气能力 5 亿立方米，分别新建改造供水线路 110 公里、排水线路 157 公里、污水管网 70 公里和输电线路 60 公里，人均公园绿地面积 13.7 平方米；污水集中处理率达到 94.8%，8 个国家级考核断面水质达标率为 98.7%。新建改建公路 2,086 公里，临枣、长深高速和蒙山高架路、环城快速路等重点交通工程建成通车，沂沭铁路建设和胶新铁路电气化改造等进展顺利，鲁南高铁客运专线成功获批，老区人民期待已久的“高铁梦”有望变为现实。

根据《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，为保证临沂市新型城镇化健康发展，临沂市委市政府编制完成了《临沂市新型城镇化规划》、《北城新区二期控制性详细规划》等 20 余个规划。临沂市政府将优化空间布局和产业结构，把推进城市功能提升、环境改善结合起来，强化政策和资金支持，确保全面完成城镇化建设任务。预计在“十三五”期间，临沂市中心城区新一轮控规覆盖率将达到 75%；推进北城新区二期、西部新城、火车站片区、汤泉旅游区、临空经济区等重点片区的建设进度；保证东风东关片区等一批棚改项目顺利实施；加快鲁商中心、齐鲁园广场和政务服务中心等项目的建设并尽快投入使用。由市政府及相关部门推进实施“四供两排”和城市绿化工程，计划扩建城市污水处理厂 5 座，从而使全市集中供热、管道燃气、公共供水普及率分别达到 65%、91%和 70%，绿化覆盖率、绿地率分别达到 41%和 37%。由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这必将带动城市建设行业的发展并提升对相关的城建资

源性资产开发业务的需求。

### 3、莒南县基础设施建设行业现状及前景

2015年，莒南县政府编制完成《新型城镇化规划》等专业规划，稳步推进“双城同建”，老城区改造稳步提升，新华城、华恒香榭里、城乡客运中心等项目顺利推进。临海新城全面启动，路网配套不断完善，阜丰时代城、政务服务中心、临海新城高中等重点项目加快推进。截止2016年末，全县范围内完成改造城区道路21万平方米，铺设雨污管道20公里，城区基本实现雨污分流，新铺设天然气管网110公里，集中供暖面积达到560万平方米。深入开展城区环境综合整治，改建公厕71座，新增电动公交车10辆，通过省级卫生城市复审，完善“全托管+镇村自我管理”模式，城乡环卫一体化实现全覆盖。加快交通设施建设，实施道路生命安防工程130公里，新改建公路184公里，岚济路提升改造工程基本完工，北疏港公路即将通车，长深高速石莲子出口获准建设。推动美丽乡村建设，完成农村危房改造1,555户、改厕6.3万户、硬化道路290万平方米，打造沂蒙美丽乡村示范点19个，带动提升农村“五化”水平，积极推进宜居小镇、宜居村庄建设，大店镇创建为省级宜居小镇，庞疃村、洙边村、龙窝村入选省级宜居村庄。推动现代新型农村社区建设，新建社区实现气上楼、暖入户、环卫保洁物业化。

根据莒南县《关于制定莒南县国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，莒南县政府编制了《“十三五”规划纲要》。上述文件指出，“十三五”期间，莒南县将着手城乡协调发展，本着以人为本的原则稳步推进新型城镇化，“海绵城市”、“智慧城市”的建设，预计建成区达到30平方公里，城镇化率达63%，中心城区人口达29万人。城镇基础设施更加完善，人口、产业、要素承载能力明显提高，新型社区和新农村建设步伐加快。

同时，莒南县政府将着力加快县城扩容提质步伐。按照“北上、西延、南拓、东优”的思路，完善城区控制性规划，加快融入临沂中心城区核心圈层。推进民主路片区、城乡客运中心等项目建设，提升改造人民路西段、民主路东段、镇东路南段等道路；新建街头绿地广场 4 处，启动峙嵎山公园及和谐广场建设；实施岚济路绕城段和国道 206 改建项目，完成北疏港公路、岚济路大修、文莲国防公路北段以及 125 公里道路安全生命防护工程建设；配合推动鲁南客运高铁、罗岚高速公路早日开工。由此，上述各项工程的实施将大大推进莒南县的城市建设，不断提升城市品质，为莒南县城市基础设施建设行业带来良好的发展机遇。

## （二）保障性住房行业

### 1、我国保障性住房行业概况及前景

近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、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。

2007 年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010 年 4 月，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2010 年 6 月，由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013 年 7 月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，要求加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013 年 8 月，国家发展改革委出台了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社



会资金参与棚户区改造。2015 年 6 月，国务院出台了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，指出要制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017 年）。2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

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住房为主要形式的住房保障体系初步形成。2015 年，全国城镇保障性安居工程住房基本建成 772 万套，棚户区住房改造开工 601 万套，农村危房改造 432 万户，有效改善了困难群众住房条件。

根据国家“十三五”规划，中央财政将继续增加保障性安居工程支出，支持新开工建设保障性住房项目，以缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。因此，保障房建设市场潜力巨大。

## 2、临沂市保障性住房行业概况及前景

为贯彻落实党中央、国务院关于扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部第 11 号令）精神，临沂市政府积极抓好以棚户区改造为重点的保障性安居工程，以去库存为目标，切实打通保障房与商品房通道。全市住房城乡建设系统上下深入贯彻《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）文件精神，出台了《临沂市 2015-2020 年棚户区（城中村）改造规划》、《临沂市国有土地上房屋征收与补偿管理办法》和《临沂市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等一系列文件。

2015年，临沂市保障性住房供应逐步消化，临沂市政府推进既有经济适用房和限价商品房建设项目，实施公租房和廉租房并轨建设和运行，全市建设保障性住房1.5万套。中心城区完成棚户区及危旧房改造9,957套，完成城中村改造25,423套，合计改造完成35,380套。

2016年是“十三五”的起步之年，临沂市将继续把保障性安居工程作为重要民生工程来常抓不懈，将重点抓好棚户区改造三年攻坚，按照临沂市2015-2020年的棚户区改造规划，全市预计改造棚户区（城中村）130,581户：中心城区2015-2017年完成77,004户，九县及临港区2015-2017年完成53,577户。2016年度，全市共建设保障性住房3.9万套，完成棚户区改造15万户，改造老旧小区330万平方米、农村危房5.3万户。

### 3、莒南县保障性住房行业概况及前景

莒南县人民政府着力打好城镇棚户区改造三年（2015-2017）攻坚战，统筹推进莒南县保障性住房的发展，大力实施农村宜居环境工程及农村危房改造、易地扶贫生态移民搬迁等项目，实现城乡基础设施建设均等化。2016年度，莒南县完成农村危房改造1,555户、改厕6.3万户、硬化道路290万平方米，打造沂蒙美丽乡村示范点19个，带动提升农村“五化”水平。

莒南人民政府着力在棚户区改造、扶贫、生态建设、新兴产业和公共服务等领域，高标准谋划编制一批打基础、管当前、利长远的重大项目。同时，深入实施新城建设和旧城改造“双轮驱动”，加快临海新城改造、临海商务区等城市综合体建设，全面启动西洪沟片区、河里村、塑料厂北片区等9个棚户区改造工作，改善居民居住条件。

根据莒南县人民政府工作报告，2017年县政府将加快县城扩容提质步伐。强化“三点对接”，抢抓临沂中心城区“北上东拓”重大机遇，推

进东接西融，实现同城发展。强化规划引领，完成城市总体规划修编和城市综合交通等专项规划，建设精品工程。加大老城改造力度，加快新城建设进度，片区开发、整体推进，启用法院审判中心办公楼，启动十泉路西片区提升改造工程、县妇幼保健中心等项目，全力推进文化艺术中心、农村商业银行、阜丰时代广场、温泉综合体、民主路片区安置楼等重点项目。由此可见，莒南县保障性住房行业具有广阔的前景。

#### 四、发行人地域经济情况

##### （一）临沂市经济概况

临沂市位于山东省东南部，地近黄海，东连日照，西接枣庄、济宁、泰安，北靠淄博、潍坊，南邻江苏，地处长三角经济圈与环渤海经济圈结合点，位于鲁南临港产业带、海洋产业联动发展示范基地、东陇海国家级重点开发区域和山东西部经济隆起带的叠加区域。全市总面积17,191.2平方公里，总人口1,124万人。临沂市辖兰山、罗庄、河东3个区和郯城、兰陵、沂水、沂南、平邑、费县、蒙阴、莒南、临沭9个县。

2016年全市地区生产总值4,026.75亿元，较上年增长7.6%，增速位居全省前列。分产业看，第一产业增加值358.95亿元，增长4%；第二产业增加值1,736.25亿元，增长6.6%；第三产业增加值1,931.55亿元，增长9.2%。三次产业增加值占比为8.9：43.1：48，第三产业所占比重同比提高2个百分点。

近年来，临沂市地方财力稳步增长，2016年全市一般公共预算收入293.9亿元、增长11.7%。其中，地方级税收收入238.1亿元、增长11.2%，占一般公共预算收入的81%，居全省首位；增值税、营业税、企业所得税和个人所得税四项主体税种收入143.6亿元，增长9.4%，占税收收入比重为60.3%。15个发展主体实现一般公共预算收入267.6亿元，增长

11.1%。一般公共预算支出 574.3 亿元、增长 7.6%。

### 2014 年至 2016 年临沂市经济指标与财政收支表

单位：亿元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
地区生产总值	4,026.7	3,763.2	3,569.8
公共财政预算收入	293.9	283.9	251.0

数据来源：2014-2016 年临沂市政府工作报告

总体来看，临沂市经济稳定增长，财政实力不断增强。

### （二）莒南县经济概况

莒南县地处鲁东南鲁苏交界处，总面积 1,388 平方公里，辖 12 个镇街和 1 个省级经济开发区，242 个行政村（社区），81.64 万人口。2016 年，全县完成生产总值 264.49 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.4%。其中，第一产业增加值 33.66 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 112.93 亿元，同比增长 4.5%；第三产业增加值 117.90 亿元，同比增长 11.3%。三次产业比例为 12.7：42.7：44.6，第一、二产业比重下降 0.4 和 1.6 个百分点，第三产业比重提高 2 个百分点。人均生产总值 35,267 元，比上年增长 6.3%。在全市县域经济发展考核中，莒南县荣获“全市县域经济发展一等奖”四连冠、“全市县域经济发展三年倍增先进县区”一等奖，同时还荣获了“山东省服务业发展先进县”、全市“工业经济发展先进县区”、“重点项目建设先进县区”、“外经贸工作先进县区”、“招大引强工作先进县区”5 个单项奖，先后成为全国农田水利建设先进县、全国农村社区建设实验县、全国计划生育优质服务先进县、全国食品工业强县、全国科技进步先进县、山东省园林城市、山东省基层党建工作先进县。

目前，莒南县委、县政府在中央和省市的正确领导下，团结带领全县人民，紧紧围绕“提质增效谋发展、争先进位建强县”的奋斗目标，全面贯彻落实党的十八大、十八届三中全会精神，坚持稳中求进、进中求好、好中求快的主基调，以质量和效益为导向，着力打造临港经济增

长极，着力构建现代产业体系，着力推进城乡一体化发展，着力保障和改善民生，努力建设富强文明和谐美丽幸福新莒南。

#### 2014年至2016年莒南县经济指标与财政收支表

单位：亿元

项目	2016年	2015年	2014年
地区生产总值	264.5	246.3	252.1
地方综合财力	40.5	49.4	51.4
公共财政预算收入	13.6	14.8	13.2

数据来源：莒南县财政局

2016年莒南县地区生产总值、公共财政预算收入分列临沂市第8位及第9位。

#### 2016年临沂市各区县、开发区主要经济指标统计表

单位：亿元

区县	地区生产总值	公共财政预算收入
兰山区	860.9	72.6
沂水县	374.0	22.9
兰陵县	358.4	15.0
罗庄区	346.3	18.0
平邑县	283.7	10.7
费县	282.5	18.0
郯城县	281.8	12.0
莒南县	264.5	13.6
沂南县	242.7	14.7
临沭县	228.3	13.9
河东区	186.1	14.0
蒙阴县	183.5	10.0

数据来源：各区县政府工作报告和统计公报

总的来看，莒南县商业发展基础良好，活跃程度较高。莒南县财政实力不断增强且收入结构不断优化，财政平衡能力有所增强。未来莒南县经济发展前景良好，财政收入的稳定对公司代建项目投资回款提供了有力的支持。

## 五、发行人在行业中的地位和优势

### （一）发行人行业地位分析

发行人位于临沂市莒南县中心城区，是莒南县最重要的国有资产运营主体以及保障房和基础设施项目建设主体，负责莒南县城市基础设施建设，在推动莒南县基础设施建设方面取得了显著成绩。作为莒南县人民政府下辖的唯一一家一级平台公司，发行人承担着莒南县内主要城市基础设施建设项目和保障性住房建设项目，业务具有一定的区域垄断性，并一直受到地方政府的大力支持。随着莒南县建设规模的不断扩大、基础设施需求的不断增加，发行人的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。

### （二）发行人的竞争优势

#### 1、区位优势

莒南县位于山东省东南部鲁苏交界处，东与山东省日照市相邻，紧靠岚山港，南与江苏省连云港市接壤，西与临沂市河东区毗邻，北与莒县相接。莒南县境内公路铁路交通发达，有“中国能源大通道”之称的兖石铁路、瓦日铁路以及建设中的鲁南高铁；岚济公路、莒新公路、206国道及长深高速均途径莒南县，纵横交错，交通方便。

莒南县聚集了大量的人流、物流、信息流和资金流，为发行人的进一步发展提供了完善的要素。

#### 2、政府支持优势

发行人是莒南县国有资产监督管理委员会实际控制的国有控股公司。作为莒南县最重要的国有资产运营主体以及保障房和基础设施项目建设主体，发行人得到地方政府的大力支持，承接了大量关系到莒南县未来发展的重要项目。发行人在民生工程、旧城区改造和城市基础设施

项目投资建设方面积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策体系和建造体系，为提升发行人市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实的基础。随着莒南县经济建设的快速发展，发行人在未来长时间内将获得县政府多方面的支持，这将使发行人拥有较为丰富的项目资源。

### 3、银企合作优势

发行人作为莒南县最重要的国有资产运营主体以及保障房和基础设施项目建设主体，具有良好的商业信用，目前无任何逾期贷款。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与各商业银行等众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各商业银行的良好合作，发行人的经营发展得到了有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

## 第十条 发行人财务情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2014 年至 2016 年三年连审标准无保留意见的审计报告（〔2017〕京会兴审字第 15010247 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人近三年主要财务数据

#### （一）发行人主要财务数据

发行人合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产合计	817,620.40	752,702.46	609,562.75
负债合计	297,967.95	248,449.91	136,741.51
所有者权益合计	519,652.45	504,252.54	472,821.24
项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	63,922.82	66,696.64	59,740.14
营业成本	59,565.37	59,611.67	52,737.18
营业利润	4,925.11	6,772.30	6,195.06
利润总额	16,950.07	16,790.14	15,182.46
净利润	15,392.76	14,721.57	13,341.17
经营活动产生的现金流量净额	3,773.78	3,292.16	-37,993.23
投资活动产生的现金流量净额	-13,647.65	-432.13	-63.84
筹资活动产生的现金流量净额	35,917.86	3,798.56	28,775.93
现金及现金等价物净增加额	26,043.98	6,658.60	-9,281.14

#### （二）主要财务指标

主要财务指标表



项目	2016年末	2015年末	2014年末
资产负债率	36.44%	33.01%	22.43%
流动比率	5.16	6.31	5.21
速动比率	1.68	2.05	1.05
项目	2016年度	2015年度	2014年度
EBITDA 利息倍数	3.31	3.74	3.33
应收账款周转率	0.78	0.97	1.22
存货周转率	0.15	0.16	0.18
总资产周转率	0.08	0.10	0.11
净资产收益率	3.01%	3.01%	3.09%

## 二、发行人财务状况分析

### （一）偿债能力分析

发行人 2014 年末至 2016 年末主要偿债能力数据及指标表

项目	2016年末	2015年末	2014年末
流动资产（万元）	622,859.58	569,740.79	426,351.39
流动负债（万元）	120,738.61	90,303.40	81,816.23
流动比率	5.16	6.31	5.21
速动比率	1.68	2.05	1.05
资产负债率	36.44%	33.01%	22.43%

### （二）营运能力分析

项目	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率	0.78	0.97	1.22
存货周转率	0.15	0.16	0.18
总资产周转率	0.08	0.10	0.11

### （三）盈利能力分析

发行人 2014 年至 2016 年主要盈利能力数据及指标表

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	63,922.82	66,696.64	59,740.14
营业成本	59,565.37	59,611.67	52,737.18
营业外收入	12,024.99	10,038.20	9,003.50
利润总额	16,950.07	16,790.14	15,182.46

净利润	15,392.76	14,721.57	13,341.17
毛利率	6.82%	10.62%	11.72%
净资产收益率	3.01%	3.01%	3.09%

#### (四) 现金流量分析

发行人 2014 年至 2016 年主要现金流量数据表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流入量	501,659.02	215,557.19	275,142.19
经营活动产生的现金流量净额	3,773.78	3,292.16	-37,993.23
投资活动产生的现金流量净额	-13,647.65	-432.13	-63.84
筹资活动产生的现金流量净额	35,917.86	3,798.56	28,775.93
现金及现金等价物净增加额	26,043.98	6,658.60	-9,281.14

### 三、发行人资产负债情况分析

#### (一) 发行人资产分析

2014 年末至 2016 年末发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	42,737.80	5.23	16,693.81	2.22	10,035.22	1.65
应收账款	89,522.40	10.95	74,900.03	9.95	62,457.73	10.25
预付款项	1,393.94	0.17	3,830.29	0.51	1,450.83	0.24
其他应收款	69,076.95	8.45	89,338.39	11.87	11,756.83	1.93
存货	420,128.49	51.38	384,978.27	51.14	340,650.78	55.88
<b>流动资产合计</b>	<b>622,859.58</b>	<b>76.18</b>	<b>569,740.79</b>	<b>75.69</b>	<b>426,351.39</b>	<b>69.94</b>
可供出售金融资产	7,100.00	0.87	200.00	0.03	50.00	0.01
投资性房地产	16,794.70	2.05	15,985.09	2.12	14,676.14	2.41
固定资产	9,968.75	1.22	9,465.98	1.26	9,662.15	1.59
在建工程	100.96	0.01	40.87	0.01	-	-
无形资产	156,670.21	19.16	157,269.73	20.89	158,823.07	26.05
其他非流动资产	4,126.20	0.51	-	-	-	-
<b>非流动资产总计</b>	<b>194,760.82</b>	<b>23.82</b>	<b>182,961.67</b>	<b>24.31</b>	<b>183,211.36</b>	<b>30.06</b>
<b>资产总计</b>	<b>817,620.40</b>	<b>100.00</b>	<b>752,702.46</b>	<b>100.00</b>	<b>609,562.75</b>	<b>100.00</b>

#### (二) 发行人负债情况分析

## 2014年末至2016年末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2016年末		2015年末		2014年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	35,300.00	11.85	30,800.00	12.40	9,000.00	6.58
应付账款	3,243.30	1.09	1,050.88	0.42	450.29	0.33
预收款项	54.23	0.02	36.00	0.01	36.00	0.03
应付职工薪酬	8.07	0.00	-	-	4.42	0.00
应交税费	10,177.89	3.42	8,919.03	3.59	5,871.33	4.29
其他应付款	58,447.62	19.62	28,592.49	11.51	65,899.19	48.19
一年内到期的非流动负债	13,507.50	4.52	20,905.00	8.42	555.00	0.41
<b>流动负债合计</b>	<b>120,738.61</b>	<b>40.52</b>	<b>90,303.40</b>	<b>36.35</b>	<b>81,816.23</b>	<b>59.83</b>
长期借款	69,262.50	23.24	91,760.00	36.93	54,755.00	40.04
递延所得税负债	966.84	0.32	497.51	0.20	170.28	0.13
其他非流动负债	107,000.00	35.92	65,889.00	26.52	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>177,229.34</b>	<b>59.48</b>	<b>158,146.51</b>	<b>63.65</b>	<b>54,925.28</b>	<b>40.17</b>
<b>负债合计</b>	<b>297,967.95</b>	<b>100.00</b>	<b>248,449.91</b>	<b>100.00</b>	<b>136,741.51</b>	<b>100.00</b>

## 四、债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
有息负债当年偿付规模	4.88	1.46	3.02	0.80	0.76	0.69	0.21	-
其中：银行借款偿付规模	4.88	1.46	3.02	0.80	0.76	0.69	0.21	-
本期债券偿付规模	-	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
合计	4.88	1.46	3.02	3.80	3.76	3.69	3.21	3.00

## 五、对外担保情况

截至2016年末，发行人累计对外担保余额为202,124.70万元，担保方式主要为保证担保，明细如下：

单位：万元

被担保人	类型	担保金额	担保起始日	担保到期日
莒南县帛霖工艺品有限公司	保证	500.00	2016/10/31	2017/10/31
莒南县华美建筑安装工程有限公司	保证	100.00	2016/5/11	2017/5/11
莒南县华美建筑安装工程有限公司	保证	100.00	2016/7/14	2017/7/14

山东富邦肥业有限公司	保证	4,000.00	2016/9/23	2017/9/23
莒南县泰达路桥工程有限公司	抵押	6,427.40	2016/3/23	2028/3/22
莒南县泰达路桥工程有限公司	保证	30,000.00	2016/3/23	2028/3/22
莒南县国鑫建设工程有限公司	抵押	3,008.60	2016/2/2	2028/2/1
莒南县国鑫建设工程有限公司	抵押	6,888.70	2016/2/2	2028/2/1
莒南县国鑫建设工程有限公司	保证	5,600.00	2016/9/19	2017/9/14
莒南县国鑫建设工程有限公司	保证	30,000.00	2016/2/2	2028/2/1
莒南县国鑫建设工程有限公司	保证	10,000.00	2016/9/28	2018/9/13
莒南县人民医院	保证	8,000.00	2015/9/10	2017/9/10
莒南县公共住房经营有限公司	保证	70,000.00	2016/12/23	2030/12/20
莒南县公共住房经营有限公司	保证	7,980.00	2016/11/30	2017/11/30
莒南县公共住房经营有限公司	保证	6,080.00	2016/11/30	2017/11/30
莒南县公共住房经营有限公司	保证	4,940.00	2016/11/30	2017/11/30
临沂旺达科技有限公司	保证	5,000.00	2014/9/30	2017/9/11
山东鑫海科技股份有限公司	保证	3,000.00	2016/8/12	2017/8/11
临沂新莒农生物科技股份有限公司	保证	500.00	2016/6/30	2017/6/30
合计		<b>202,124.70</b>		

## 六、受限资产情况

截至 2016 年末，发行人受限资产的具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目明细	2016 年末 账面价值	受限原因
拟开发土地	莒南县国用（2015）第 061 号	2,675.67	借款抵押
固定资产	临房权证莒南字第 600012470 号	496.17	借款抵押
无形资产	莒南县国用（2007）第 081 号	436.45	借款抵押
合计		<b>3,608.29</b>	

## 七、2016 年度关联方交易

### 1、关联方应收应付款项余额

单位：万元

项目	单位名称	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	山东绿都实业有限公司	362.58
合计		<b>362.58</b>

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行债券情况

截至本募集说明书披露日，发行人无已发行未兑付的债券。

### 二、其他融资情况

截至 2016 年末，发行人及其纳入合并范围的子公司无其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金为 7.7 亿元人民币,其中 2.7 亿元用于补充流动资金,5 亿元用于莒南县临海新城保障性安居工程建设项目。具体情况如下:

序号	项目名称	投资总额 (亿元)	拟使用债券资 金(亿元)	募集资金占项 目总投资比例
1	莒南县临海新城保障性安居工程建 设项目	13.03	5.00	38.37%
2	补充营运资金	-	2.70	-
	合计	<b>13.03</b>	<b>7.70</b>	

### 一、莒南县临海新城保障性安居工程建设项目

#### (一) 项目建设主体

该项目建设主体为莒南县城市国有资产经营有限公司。

#### (二) 项目批复

该项目的审批情况如下:

#### 莒南县临海新城保障性安居工程建设项目获批文件

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间
1	《莒南县发展和改革局关于莒南县临海新城保障性安居工程建设项目核准的批复》	莒南发改投资 (2016) 270 号	莒南县 发展和改革局	2016 年 1 月 28 日
2	《关于莒南县临海新城保障性安居工程建设项目的选址意见》	莒南规证字 (2016) 3 号	莒南县规划局	2016 年 1 月 11 日
3	《关于莒南县临海新城保障性安居工程建设项目用地预审意见》	莒南国土预字 (2016) 115 号	莒南县国土资源局	2016 年 1 月 14 日
4	《关于<莒南县临海新城保障性安居工程建设项目环境影响报告书>的批复》	莒南环证字 (2016) 15 号	莒南县环境保护局	2016 年 1 月 19 日

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间
5	《关于莒南县临海新城保障性安居工程建设项目社会稳定风险评估结论的备案意见》	莒南维稳办发(2016)9号	莒南县维护稳定工作领导小组办公室	2016年1月22日
6	《关于<莒南县临海新城保障性安居工程建设项目节能评估报告书>的审查意见》	莒节能发(2016)6号	莒南县人民政府节约能源办公室	2016年1月25日

### (三) 项目建设内容

该项目开发建设的临海新城保障性安居住房包括山水苑社区（原大山前村）、龙河社区（原尤庄子村）和吉龙社区（原大曲流河村）。该项目规划用地面积 362,868.48 平方米（约合 544.30 亩），其中新增用地指标 195,434.31 平方米（约合 293.15 亩），涉及拆迁征收土地面积 167,434.17 平方米（约合 251.15 亩）。该项目总建筑面积为 382,200 平方米，其中：安置房建筑面积 343,623 平方米，商业配套建筑面积 38,577 平方米。

该项目新建住宅 3,404 套，均为 5 层住宅，共 120 栋。其中，80-90 平方米户型 908 套、90-100 平方米户型 1,202 套，100-125 平方米户型 1,294 套，平均每套住宅的面积为 100.95 平方米。具体情况如下表所示：

项目名称	安置用地面积 (亩)	建筑面积 (平方米)	商配面积 (平方米)	安置房面积 (平方米)	安置楼 数量	安置房 套数
山水苑社区	173.2	121,619	12,276	109,343	38	1,083
龙河社区	161.8	113,614	11,467	102,147	36	1,012
吉龙社区	209.3	146,967	14,834	132,133	46	1,309
<b>合计</b>	<b>544.3</b>	<b>382,200</b>	<b>38,577</b>	<b>343,623</b>	<b>120</b>	<b>3,404</b>

项目前期需要拆迁补偿款 86,345.75 万元，以及土地平整费用 12,557.50 万元。项目各项拆迁补偿金及所涉及的搬迁补助费（搬家费）和临时安置补助费一律由莒南县县财政承担统筹，并由县拆迁办统一发放。

### (四) 项目纳入保障房计划情况

该项目新建住宅 3,404 套，其中 1,000 套已纳入 2015 年山东省城镇保障性安居工程任务分解落实项目表（第一批）；剩余的 2,404 套已全部纳入莒南县 2016-2017 年保障性安居工程建设计划，其中 2016 年 1,200 套、2017 年 1,204 套。上述纳入莒南县保障性安居工程建设计划的住宅均由发行人与莒南县人民政府签订了新型城市化和城乡建设工作目标责任书。

#### （五）项目投资规模及成本分析

该项目总投资 130,319.15 万元，其中：工程费用 65,917.35 万元，工程建设其他费用 7,069.48 万元，土地取得费用 38,408.21 万元，预备费 10,456.11 万元，建设期利息 8,468.00 万元。拟使用本期债券募集资金 90,000.00 万元，占项目投资总额的 69.07%。

#### （六）项目建设进度

该项目总建设期规划为 24 个月。截至本募集说明书出具日，该项目已取得所有项目批文并于 2016 年下半年开工建设，预计 2018 年下半年完工。截至 2017 年 3 月末，该项目累计已完成投资 34,899.47 万元，占总投资额的 26.77%，正处于建设阶段。该项目不存在强拆或强建的情况。

其中，山水苑社区已于 2016 年 7 月开工建设，预计于 2018 年 10 月完工，截至 2017 年 3 月末，累计完成投资 1.22 亿元，工程投资完成率为 30.50%；龙河社区已于 2016 年 9 月开工建设，预计于 2018 年 9 月完工，截至 2017 年 3 月末，累计完成投资 1.04 亿元，工程投资完成率为 27.37%；吉龙社区已于 2016 年 9 月开工建设，预计于 2018 年 11 月完工，截至 2017 年 3 月末，累计完成投资 1.23 亿元，工程投资完成率为 26.17%。

#### （七）项目建设的必要性

##### 1、项目建设符合国家有关产业政策



莒南县临海新城保障性安居工程建设项目属于《产业结构调整指导目录》（2011 年本 2013 年修订版）中鼓励类第三十七条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，为国家产业结构调整鼓励类建设项目。

2011 年 1 月，国务院办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。该文件为巩固和扩大调控成果，进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，针对性地提出了八条措施，即进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策、加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，严格住房用地供应管理，合理引导住房需求，落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导等。

国务院印发《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，规划明确了未来城镇化的发展路径、主要目标和战略任务，统筹相关领域制度和政策创新，是指导全国城镇化健康发展的宏观性、战略性和基础性规划。《规划》强调，要紧紧围绕全面提高城镇化质量，加快转变城镇化发展方式，以人的城镇化为核心，有序推进农业转移人口市民化。城镇化是现代化的必由之路，是解决农业农村农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。制定实施《规划》，努力走出一条以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，对全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化具有重大现实意义和深远历史意义。本项目属新型城镇化项目，项目的建设有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合各项产业政策要求。

## **2、项目建设促进了莒南县社会效益发展**

该项目旨在营造一个环境幽美典雅的生活社区。因此，该规划设计通过路网、绿化种植以生态环境优先为原则，充分体现对人的关怀，坚持以人为本，将自然环境充分地溶入建筑群中；同时，项目设计注重对生态环

境的保护，以创造园林式的生态型社区。该项目建成后，可以提高居民生活环境，改善当地的生态环境，有利于生产、方便生活，全面提升社区的自然环境，交通环境，改善人们的生存环境，提高人们的生活质量，促进该区域经济、社会和环境协调发展。

### **3、项目建设有助于创造生态人居环境、构建和谐社会**

住房状况和住房标准，体现了社会经济发展的水平，反映出社会文明进步的程度。过去由于城镇住宅建设缺乏统一规划、统一建设的力度，住宅建设基本趋于各自为政的状况，导致住房造型单调，影响城镇形象；房距不符合要求，影响居住安全；建筑结构不合理，影响使用效果；施工不规范，影响建筑质量；乱搭乱建，违章建筑。近几年来住宅建设虽有所改善，但仍没有解决根本问题。

该项目根据城乡总体规划和统一布局，充分利用项目所在地块得天独厚的区域位置、便利的交通和优美的自然风光，改零星分散居住为集中成片建设，使商业网点、文教、服务设施与住宅同步实施；应用现代建筑技术、现代通信技术、现代控制技术和现代计算机技术，使住宅结构、设备、服务和管理形成最优组合；实现人居与自然的高度和谐，为住户提供舒适、安全、便利的人性化居住环境，形成小区建设的整体效益，构成理想的人居环境。这对于改变城镇建设中的“散、乱、差”现象，建设生态城市、绿化城市、公园式城市，创建社会文明和进步的窗口，对全县乃至全市城市住宅建设将起到良好的示范作用。

### **4、项目建设有利于优化城乡结构，推进城乡一体化**

我国的城镇化进程与城乡一体化是直接相关联的，并将直接推动城乡一体化新格局的形成。在城镇化进程中，改变城乡有别的户籍管理、劳动用工和社会福利制度，将形成城乡居民在就业机会和社会福利范围及水平上的公平，使城乡的户籍制度、就业制度和社会保障制度逐渐统一。同时

完善提升农村基础设施，积极构建农村服务体系，也加快了城市基础设施向农村的延伸、城市公共服务向农村的覆盖，使城乡公共资源配置一体化逐步实现。

统筹城乡发展、推进城乡一体化主要包括六个方面的任务：统筹城乡产业发展、统筹城乡社会事业发展、统筹城乡基础设施建设、统筹城乡劳动就业和社会保障、统筹城乡生态环境建设、统筹区域经济社会发展。解决“三农”问题，最根本的出路在于城镇化，创造有效的就业岗位，把劳动力转移到制造业和服务业上。从国外的发展历程来看，都是通过实现现代化来带动城镇化，最后解决农村问题。

#### **5、项目建设有助于促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定**

莒南县临海新城保障性安居工程建设项目既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。

#### **6、项目建设有助于加强土地节约集约利用**

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。我国一直要求坚持社会主义市场经济的改革方向，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

棚户区内建筑存在着建筑密度大而容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象，不利于土地的集约利用。本项目的实施，将充分挖掘该地块原有土地的潜力，大大提高土地利用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量，土地节约集约利用的目的，为莒南县未来发展提供可观的用地保障。

综上所述，一个完善的住房市场，健全的、稳定的、规模化的保障性住房项目是非常必要的。该项目的建设符合国家产业政策，符合莒南城市发展定位。

### （八）项目经济效益分析

该项目住宅总建筑面积为 382,200.00 平方米，保障性住房销售面积为 343,623.00 平方米。

针对销售定价，通过参考项目周边现有楼盘住宅的市场价格，同时考虑保障房性质以及通货膨胀和市场供需因素，确定销售价格，其中，住宅销售价格 2,900 元/平方米（均价）。

房屋销售期限为 5 年，经过 2 年建设期，项目建成后开始销售，每年销售比例分别为 18%、21%、21%、21%、19%，预计实现销售收入共计 99,650.67 万元。同时，根据《莒南县人大常委会关于批准〈关于向莒南城市国有资产经营有限公司拨付保障性住房建设专项补贴的报告〉的决议》（莒南人发〔2016〕45 号），该项目已获得莒南县人民政府批准的 7.5 亿元保障性住房建设专项补贴，分 5 年逐年拨付，其中 2018 至 2022 年每年分别向莒南国资拨付 1.3 亿元、1.6 亿元、1.6 亿元、1.6 亿元、1.4 亿元。上述专项补贴将专项用于莒南县临海新城保障性安居工程的建设运营及支付融资成本，并纳入莒南县 2018 至 2022 年度同期财政预算支出。该项目各项收入具体情况如下表所示：

序号	项目	面积（平方米）	预计销售价格	收入（万元）
1	住宅	343,623	2,900 元/平方米	99,650.67
2	专项补贴	-	-	75,000.00
合计				<b>174,650.67</b>

该项目财务内部收益率为 6.59%；财务净现值（按 5% 折现率）6,737.45 万元。经测算，在本期债券存续期内，募投项目预计实现收入 174,650.67

万元，扣除运营成本及费用和营业税金及附加后可实现净收益共计 164,087.70 万元，项目产生的净收益能够覆盖该项目总投入。莒南县临海新城保障性安居工程建设项目收益测算具体如下：

单位：万元

项目名称	建设期		债券存续期							合计
	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
销售收入	-	-	17,937.12	20,926.64	20,926.64	20,926.64	18,933.63	-	-	99,650.67
补贴收入	-	-	13,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	14,000.00	-	-	75,000.00
<b>总收入</b>	-	-	<b>30,937.12</b>	<b>36,926.64</b>	<b>36,926.64</b>	<b>36,926.64</b>	<b>32,933.63</b>	-	-	<b>174,650.67</b>
运营成本及费用	-	-	896.86	1,046.33	1,046.33	1,046.33	946.68	-	-	4,982.53
营业税金及附加	-	-	1,004.48	1,171.89	1,171.89	1,171.89	1,060.28	-	-	5,580.44
<b>净收益</b>	-	-	<b>29,035.78</b>	<b>34,708.42</b>	<b>34,708.42</b>	<b>34,708.42</b>	<b>30,926.67</b>	-	-	<b>164,087.70</b>

莒南县临海新城保障性安居工程建设项目在保证一定的经济效益的同时，更多地彰显社会效益。项目的建设是加快莒南县棚户区改造、推进保障性安居工程建设的需要；是统筹城乡发展、推进城乡一体化的需要；是建设生态人居环境、构建和谐社会的需要；是拉大城市框架、提升城市品位的需要。项目所处区域，生活服务网点众多，与教育、医疗、金融、通信、商贸服务机构接近，能满足低收入家庭的社会服务需求，也降低了其生活成本，这些机构也有足够的服务容量，有效的推进保障性安居工程建设，促进城乡区域社会经济的协调发展，为整个莒南县的健康、可持续发展创造了条件。

## 二、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 2.7 亿元用于补充公司营运资金，占本期债券募集资金总额的 38.6%，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

## 三、发行人的相关承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内收到的本期债券募投项目收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付；承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺若变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

## 四、募集资金使用计划和管理制度

### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的70%。

### （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人。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

发行人财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时，根据本期债券《监管协议》，发行人及监管银行达成以下协议：

1、发行人应当将本次募集资金集中存于专项账户中。专项账户仅用于发行人本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用于其他用途。协议中关于募集资金的用途以本期债券《募集说明书》所载内容为准。

2、发行人承诺将按照《募集说明书》中的约定使用募集资金。当发行人违反本期债券《募集说明书》中约定的募集资金用途时，监管银行应予以拒绝，并不予支付。

3、监管银行应对募集资金使用专项账户履行基本信息通知职责、资金使用的监管职责、资金异常变动通知职责及本协议约定的其他职责。

4、监管银行应当于专项账户开设后每月向发行人出具专项账户对账



单。监管银行应当保证对账单内容真实、准确、完整。

5、发行人应当配合监管银行作为债权代理人时履行的必要的调查。

6、发行人及监管银行双方应当共同遵守《中华人民共和国商业银行法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律法规，保证专项账户在存续过程中处于合法的状态。

## 第十三条 偿债保障措施

### 一、发行人的自身偿付能力

**（一）发行人良好的财务和经营状况为本期债券的还本付息提供了坚实基础**

发行人作为莒南县最重要的国有资产运营主体以及保障房和基础设施项目建设主体，在发展过程中获得了莒南县人民政府多种形式的政策支持，收入来源稳定，持续盈利能力较强。2014年至2016年，发行人的营业收入分别为59,740.14万元、66,696.64万元和63,922.82万元，营业收入总体呈上升趋势。

2014年至2016年，发行人的净利润分别为13,341.17万元、14,721.57万元和15,392.76万元，年均实现净利润14,485.17万元，足以支付本期债券一年的利息。

**（二）发行人与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障**

发行人自成立以来，与各大商业银行以及中国农业发展银行等政策性银行保持着良好的合作关系，在还本付息方面也从未有违约记录，具有良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

**（三）发行人充足的流动资产**

截至2016年末，发行人流动资产合计622,859.58万元，流动资产占总资产比例76.18%，发行人充足的流动资产为偿还本期债券提供了有力的保障。

## 二、项目收益测算

莒南县临海新城保障性安居工程建设项目住宅总建筑面积为382,200.00平方米，保障性住房销售面积为343,623.00平方米。

针对销售定价，通过参考项目周边现有楼盘住宅的市场价格，同时考虑保障房性质以及通货膨胀和市场供需因素，确定销售价格，其中，住宅销售价格2,900元/平方米（均价）。

该项目房屋销售期限为5年，经过2年建设期，项目建成后开始销售，每年销售比例分别为18%、21%、21%、21%、19%，预计实现销售收入共计99,650.67万元。根据《莒南县人大常委会关于批准〈关于向莒南县城市国有资产经营有限公司拨付保障性住房建设专项补贴的报告〉的决议》（莒南人发〔2016〕45号），本项目已获得莒南县人民政府批准的7.5亿元保障性住房建设专项补贴，分5年逐年拨付，其中2018至2022年每年分别向莒南国资拨付1.3亿元、1.6亿元、1.6亿元、1.6亿元、1.4亿元。上述专项补贴将专项用于莒南县临海新城保障性安居工程的建设运营及支付融资成本，并纳入莒南县2018至2022年度同期财政预算支出。销售收入及专项补贴收入预计能够覆盖项目总投资。

该项目财务内部收益率为6.59%；财务净现值（按5%折现率）6,737.45万元。经测算，在本期债券存续期内，募投项目预计实现收入174,650.67万元，扣除运营成本及费用和营业税金及附加后可实现净收益共计164,087.70万元，项目产生的净收益能够覆盖该项目总投入。莒南县临海新城保障性安居工程建设项目收益测算具体如下：

单位：万元

项目名称	建设期		债券存续期							
	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
销售收入	-	-	17,937.12	20,926.64	20,926.64	20,926.64	18,933.63	-	-	99,650.67
补贴收入	-	-	13,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	14,000.00	-	-	75,000.00
<b>总收入</b>	-	-	<b>30,937.12</b>	<b>36,926.64</b>	<b>36,926.64</b>	<b>36,926.64</b>	<b>32,933.63</b>	-	-	<b>174,650.67</b>
运营成本及费用	-	-	896.86	1,046.33	1,046.33	1,046.33	946.68	-	-	4,982.53
营业税金及附加	-	-	1,004.48	1,171.89	1,171.89	1,171.89	1,060.28	-	-	5,580.44
<b>净收益</b>	-	-	<b>29,035.78</b>	<b>34,708.42</b>	<b>34,708.42</b>	<b>34,708.42</b>	<b>30,926.67</b>	-	-	<b>164,087.70</b>

### 三、其他偿债保障措施

#### (一) 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。

##### 1、偿债账户管理

发行人与监管银行签订了《莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券资金管协议》，根据《监管协议》，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。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。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《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。

##### 2、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项目建成后产生的现金流。

发行人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出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。

### 3、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》、《债权代理人协议》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，中国民生银行股份有限公司济南分行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。

#### 4、债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

(1) 审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；

(2) 审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；

(3) 当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(4) 决定变更债权代理人；

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

(6) 修改《债券持有人会议规则》；

(7) 授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

(8) 审议法律法规和《募集说明书》规定事项的议案并作出相关决议。

根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，提供明确的议案的；

(2) 拟修改《债券持有人会议规则》；

(3) 拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；

(4) 拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；

(5) 发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；

- (6) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (7) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；
- (8) 发行人提出债务重组方案的；
- (9) 发行人、债权人或符合条件的债券持有人书面提议召开；
- (10) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (11) 法律、法规及发行文件规定的其他情形。

## **(二) 本期债券偿债资金安排和保障措施**

### **1、发行人在莒南县基础设施及保障性住房建设领域具有重要地位**

发行人作为莒南县最重要的国有资产运营主体以及保障房和基础设施项目建设主体，在发展过程中获得了当地政府多种形式的政策支持。为加快莒南县城镇化建设步伐，莒南县人民政府持续给予发行人资金补贴，2014年至2016年，发行人收到补贴收入分别为9,000.00万元、10,000.00万元和12,000.00万元。发行人在莒南县基础设施及保障性住房建设领域具有重要地位，收入来源稳定，持续盈利能力较强。随着莒南县经济的持续发展，发行人的业务规模和效益将同步增加，从而保障本期债券的偿付。

### **2、有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障**

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

### **3、完善的偿债机制安排**

为防止本期债券本金集中兑付存在的风险，发行人设计了提前偿还条



款，在债券存续期的后 5 年每年按照债券发行总额 20% 比例偿还债券本金。此外，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请中国民生银行股份有限公司济南分行任本期债券的债权代理人，签订了《债权代理人协议》，由债权代理人在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项。发行人同时聘请中国民生银行股份有限公司济南分行作为本期债券的监管银行，并开立偿债账户用于偿债资金的接收、存储及划转。监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制。

#### **4、严格执行信息定期披露制度**

发行人在本期债券存续期内将严格按照《公司法》、《证券法》及债券交易场所的有关要求，执行信息定期披露制度，及时刊登还本付息公告、经审计的年度财务报告和跟踪评级报告等信息。对公司经营方针、经营范围和生产经营外部条件等重大变化，作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定，涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚，申请发行新的债券等重大事项第一时间给予披露。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

### 一、风险因素

#### (一) 与本期债券有关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

##### 2、流动性风险

由于本期债券具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

##### 3、偿付风险

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

##### 4、募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。同时，可

能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

### **5、违规使用债券资金风险**

本期债券拟募集资金为7.7亿元人民币，将用于莒南县临海新城保障性安居工程建设项目和补充公司营运资金。但在发行人取得募集资金之后，可能存在擅自挪用债券资金、未按规定用途使用募集资金的情形。

## **(二) 与发行人相关的风险**

### **1、发行人经营管理风险**

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

### **2、发行人在建项目资金周转风险**

发行人基础设施建设和保障房建设投资规模较大，随着发行人基础设施建设、保障房建设等项目的推进，未来面临较大的筹资压力。

### **3、未来资本性支出规模较大的风险**

发行人在建及拟建项目投资规模大，未来存在较大的资金压力。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。此外，随着发行人有息负债规模持续扩大，发行人的偿债压力也会进一步增加。

### **4、发行人财务风险**

发行人公司资产总额中土地使用权占比较大，土地资产的流动性及价值易受一级土地市场以及房地产市场波动影响。发行人承担的基础设施建设项目资金需求量大，随着在建项目的投入，有息债务规模快速增长，偿债压力和融资压力均会有所增加。

## 1、发行人政府补助占利润总额比重较高的风险

2014年至2016年，发行人利润总额分别为15,182.46万元、16,790.14万元和16,950.07万元，其中政府补助金额分别为9,000.00万元、10,000.00万元和12,000.00万元，占利润总额的比例分别为59.28%、59.56%和70.80%，呈总体增长趋势。发行人的业务开展与当地政府关系密切，得到了当地政府的大力支持，因此发行人存在政府补助金额占利润总额比重较高的风险。

## 2、发行人营业收入来源相对集中的风险

报告期内，发行人的主要营业收入来源于工程建设及供热收费，其中2014年至2016年，发行人工程建设收入分别为53,643.74万元、59,932.13万元和58,183.35万元，占主营业务收入比例分别为92.68%、93.13%和92.89%，工程建设收入占比较大。由于发行人现阶段业务结构较为单一，存在收入来源相对集中的风险。

## 7、对外担保规模较大的风险

截至2016年末，公司对外担保金额合计20.21亿元，占2016年末公司净资产的比重为38.89%，对外担保规模大且均未设置反担保措施，面临一定的或有负债风险。

### （三）政策风险

#### 1、产业政策风险

发行人主要从事城乡基础设施建设投资业务，该项业务现阶段符合国家政策方向，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

#### 2、经济周期风险

城乡基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来

经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

#### **（四）与投资项目有关的风险**

##### **1、工程建设风险**

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

##### **2、环境与意外伤害风险**

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

#### **（五）信用评级报告中关注的风险**

##### **1、地方综合财力出现波动的风险**

近年随着国有土地使用权出让收入的大幅波动，莒南县政府性基金收入波动较大，且2015年大幅下降，2014-2016年分别为18.57亿元、12.22亿元和13.40亿元；2014-2016年莒南县上级补助收入分别为19.64亿元、22.35亿元和22.70亿元，占地方综合财力的比重分别为38.21%、45.29%和45.70%，地方综合财力对上级补助收入的依赖程度较大。

##### **2、资金支出压力较大的风险**

近年公司工程代建收入回款情况一般且往来款占用资金规模较大，受其影响，公司经营现金流表现一般，2014-2016年经营活动现金流量净额分别为-3.80亿元、0.33亿元和0.38亿元。截至2016年末，公司主要在建项目总投资合计67.20亿元，尚需投资约39.12亿元，公司面临较大的资金支出压力。

### **3、资产流动性较弱的风险**

截至2016年末，公司应收款项、开发成本、拟开发土地、无形资产占总资产的比重分别为19.40%、33.98%、16.27%和19.16%，应收款项欠款单位主要是政府机关、政府控股公司以及政府往来单位，回款时间易受政府资金调配影响而存在一定的不确定性，且账面价值为7.71亿元拟开发土地使用权证尚在办理当中，整体资产流动性较弱。

### **4、对外担保规模较大的风险**

截至2016年末，公司对外担保金额合计20.21亿元，占2016年末公司净资产的比重为38.89%，对外担保规模大且均未设置反担保措施，面临一定的或有负债风险。

## **二、风险对策**

### **(一) 与本期债券相关的风险对策**

#### **1、利率风险对策**

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，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、流动性风险的对策**

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在相关证券交易场所上市或交易流通，以降低

流动性风险。

### **3、偿付风险的对策**

目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人是莒南县重要的国有资产运营主体以及保障房和基础设施项目建设主体，随着莒南县城市建设的推进，未来发行人有着稳定的收入来源，同时，将在现有基础上进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力。此外，发行人通过设置设立偿债账户，进一步降低了本期债券的兑付风险。

### **4、募投项目投资风险对策**

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

### **5、违规使用债券资金的风险对策**

发行人与监管行签署《监管协议》，由中国民生银行股份有限公司济南分行作为本期债券的账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从而防止发行人违规使用本期债券募集资金。

## **(二) 与发行人业务相关的风险对策**

### **1、发行人经营管理风险对策**

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，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，完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

## 2、发行人在建项目资金周转风险对策

发行人作为莒南县最重要的国有资产运营主体以及保障房和基础设施项目建设主体，在承建基础设施建设项目时，会得到莒南县人民政府有力的资金支持。此外，在实施本期债券募投项目过程中，募投项目的收益将有力缓解发行人在实施本期债券募投项目时的筹资压力。

## 3、未来资本性支出规模较大的风险对策

莒南县人民政府及各大金融机构的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与各商业银行等金融机构均保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。同时，发行人的资产负债率处于较低的水平，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

## 4、发行人财务风险对策

发行人将加强企业管理能力，提高工程质量、控制开发成本、缩短工程周期。同时，发行人将充分整合、挖掘城市可利用资源，通过对国有资本的有效运营，盘活资产，按照企业发展规律实行可持续发展，稳步提高企业运营能力，提高存货周转率和总资产周转率，进而提高资产流动性和资产质量，降低公司的财务风险。

同时，为了为妥善解决发行人对莒南县政府相关部门的应收款项的回收，莒南县人民政府已作出相关安排，根据《莒南县人民政府关于进一步妥善处理莒南县城城市国有资产经营有限公司应收账款和其他应收款相关问题的意见》（莒南政发〔2016〕19号），针对与莒南县政府相关部门的应收款项，根据莒南县财政收入情况，莒南县政府将分别于2016-2019年向发行人拨付资金2.6亿元、2.6亿元、2.6亿元和2.65亿元，总计10.45亿元，用于支付发行人对县政府相关部门及国有企业的应收款项。上述资金拨付计划业经我县人大决议纳入2016-2019年预算支出。



### **（三）政策风险对策**

#### **1、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、产业政策及其它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。

#### **2、经济周期风险对策**

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，以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而真正实现可持续发展。

### **（四）信用评级报告中关注的风险**

#### **1、地方综合财力出现波动的风险**

莒南县将继续积极发展地区经济，积极招商引资，保证各产业协调发展，促进地区经济实力的稳定增长；同时将根据国家宏观政策调控区域内土地供应政策以及土地出让价格，从土地供求关系和住房市场需求潜力两个维度入手，保障区域内土地出让价格保持稳定。

#### **2、资金支出压力较大的风险**

公司将继续拓展融资渠道，加强与金融机构的合作关系。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，使发行人的经营发展得到有力的信贷支持，促使业务拓展能力得到可靠的保障，以此降低投资压力。

#### **3、资产流动性较弱的风险**

公司将积极催收对政府机关及往来单位的应收款项，同时加大资金调配力度，加快土地使用权证的办理过程，提高资产流动性。

#### **4、对外担保规模较大的风险**

公司将加大对被担保企业的监管，及时设置防火墙，保证对外担保对

公司正常经营不造成影响。同时公司未来将加大对担保事项的审批，减少对外担保事项，降低风险。

## 第十五条 信用评级

### 一、本期发行信用评级情况

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券的信用级别为AA。受评对象信用等级为AA表示其偿还债务的能力很强，受不利经济环境影响较小，违约风险很低。

### 二、信用评级报告内容摘要

#### （一）评级观点

鹏元资信评定莒南国资主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2017年莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券”信用等级为AA。

鹏元资信肯定了公司良好的外部环境、公司净资产大幅增长和营业收入规模稳步增长等因素对公司发展的积极作用。同时，鹏元资信也关注到未来资金需求量较大、政策风险以及其他应收款规模较大等因素对公司未来整体信用状况的影响。

#### 1、正面

（1）2014-2016年，莒南县地区生产总值分别为252.09亿元、246.32亿元和264.49亿元，按可比价格计算，增速分别为11.2%、8.7%和7.4%，经济实力持续增强。

（2）2014-2016年，公司分别实现营业收入5.97亿元、6.67亿元和6.39亿元，收入规模较为稳定；截至2016年末，公司主要代建项目合计总投资50.62亿元，未来工程代建收入来源较有保障。

（3）近年当地政府通过注入资产和划入公司股权增强了公司的资本实力，截至2016年末，公司资本公积达43.60亿元，所有者权益合计51.97亿元；2014-2016年公司分别获得财政补贴0.90亿元、1.00亿元和1.20亿元，有效提

升了公司的利润水平。

## 2、关注

(1) 莒南县政府性基金收入波动较大，地方综合财力对上级补助收入依赖程度较高。近年随着国有土地使用权出让收入的大幅波动，莒南县政府性基金收入波动较大，且 2015 年大幅下降，2014-2016 年分别为 18.57 亿元、12.22 亿元和 13.40 亿元；2014-2016 年莒南县上级补助收入分别为 19.64 亿元、22.35 亿元和 22.70 亿元，占地方综合财力的比重分别为 38.21%、45.29%和 45.70%，地方综合财力对上级补助收入的依赖程度较大。

(2) 公司经营现金流表现一般，面临较大的资金支出压力。近年公司工程代建收入回款情况一般且往来款占用资金规模较大，受其影响，公司经营现金流表现一般，2014-2016 年经营活动现金流量净额分别为-3.80 亿元、0.33 亿元和 0.38 亿元。截至 2016 年末，公司主要在建项目总投资合计 67.20 亿元，尚需投资约 39.12 亿元，公司面临较大的资金支出压力。

(3) 资产流动性较弱。截至 2016 年末，公司应收款项、开发成本、拟开发土地、无形资产占总资产的比重分别为 19.40%、33.98%、16.27%和 19.16%，应收款项欠款单位主要是政府机关、政府控股公司以及政府往来单位，回款时间易受政府资金调配影响而存在一定的不确定性，且账面价值为 7.71 亿元拟开发土地使用权证尚在办理当中，整体资产流动性较弱。

(4) 公司有息负债规模大。近年公司有息负债规模持续增加，截至 2016 年末为 26.14 亿元，占负债总额的比重为 87.71%，刚性债务压力较大。

(5) 对外担保规模较大，面临一定的或有负债风险。截至 2017 年 4 月末，公司对外担保金额合计 20.21 亿元，占 2016 年末公司净资产的比重为 38.39%，对外担保规模大且均未设置反担保措施，面临一定的或有负债风险。

### (二) 跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，鹏元资信将在莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

鹏元资信将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。鹏元资信将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知评级公司，并提供相关资料，评级公司将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在鹏元资信网站对外公布。

### **（三）历史评级情况**

发行人无历史评级情况。

### **（四）银行授信**

报告期内，发行人无银行授信。

### **（五）发行人信用记录**

报告期内，发行人信用记录情况良好，不存在违约情况。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请北京市衡基律师事务所担任本期债券的发行人律师。北京市衡基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。北京市衡基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，具备本次公司债券发行的主体资格。

2、发行人就本次公司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本次公司债券发行的实质性条件。

4、本次公司债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案，募集资金使用规模符合法律法规的规定。

5、发行人为本次公司债券签署的《监管协议》、《债权代理人协议》、《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次公司债券进行信用评级。

7、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。

8、发行人已聘请具有从业资格的会计师事务所对本次公司债券发行进行审计。

9、发行人已聘请具有执业资格的律师事务所为本次公司债券发行出具

法律意见书。

10、发行人编制的《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当。

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《中华人民共和国证券法》、《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。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、税务说明

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

### 二、上市安排

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



## 第十八条 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) 《莒南县城国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2014 年至 2016 年经审计的《审计报告》；
- (四) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 北京市衡基律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《莒南县城国有资产经营有限公司债权人协议》；
- (七) 《莒南县城国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《莒南县城国有资产经营有限公司公司债券资金管理协议》；

### 二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 莒南县城国有资产经营有限公司

住所：莒南县城淮海路 000826 号

法定代表人：史运亮

联系人：化子堂

联系地址：莒南县城淮海路 000826 号

联系电话：0539-7233296

传真：0539-7231996

邮政编码：276600

(二) 东方花旗证券有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街12号中国人寿广场B座7层

联系人：杨振斌、丁凝、付天民、李振

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站（[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)）及中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查询本募集说明书。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2017年莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2017年莒南县城市国有资产经营有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲东方花旗证券有限公司	固定收益销售部	北京市西城区金融大街12号中国人寿广场B座7层	史鑫	021-23153888
2	中信建投证券股份有限公司	固定收益销售交易部	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层	尹建超	010-85130639