

2018 年第一期利津县城市投资发展建设有限公司 公司债券募集说明书

发行人



利津县城市投资发展建设有限公司



主承销商

恒泰证券

HENGTAI SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司

二〇一八年十二月

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及其摘要，发行人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、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、发行人律师声明

发行人律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，对募集说明书及其摘要进行了审慎审阅，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

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，均视同自愿接受募集说明

书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

发行人承诺，发行人已明确与政府之间的权利责任关系，实现与政府信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，不存在地方政府及相关部门为本次债券申报发行提供不规范的政府和社会资本合作、政府购买服务、财政补贴等问题。

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及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、债券基本要素

（一）债券名称：2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券（简称“18利津债01”）。

（二）发行总额：不超过4亿元人民币。

（三）所属品种：2018年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券总额度不超过15亿元，其中品种一规模为10亿元，由重庆进出口融资担保有限公司（原名：重庆进出口信用担保有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二规模为5亿元，由东北中小企业信用再担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券所属品种为2018年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券品种一。

（四）债券期限：本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3-7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%的比例偿还本金。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor 基准利率为公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor (1Y) 利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入；基本利差以有权部门批复为准），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商按国家有关规定协商一致确定，在本期债券存续期内固定不变，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(六) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采取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）公开发行相结合的方式发行。

(七) 发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）。

(八) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。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应获利息进行支付。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。

(九) 债券担保：本期债券由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(十) 信用级别: 经联合资信评估有限公司综合评定, 发行人主体长期信用等级为AA-, 本期债券信用等级为AA+。

目 录

声明及提示	2
释义	7
第一条 债券发行依据	9
第二条 本次债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法	26
第八条 发行人基本情况	28
第九条 发行人业务情况	41
第十条 发行人财务情况	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券	85
第十二条 募集资金用途	86
第十三条 偿债保障措施	98
第十四条 风险揭示	112
第十五条 信用评级	119
第十六条 法律意见	122
第十七条 其他应说明的事项	126
第十八条 备查文件	127

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司	指	利津县城市投资发展建设有限公司
本期债券	指	2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行。
报告期	指	2015-2017年
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《2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券募集说明书》
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《2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券募集说明书摘要》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
利津县政府、县政府	指	利津县人民政府
利津县委、县委	指	中国共产党利津县委员会
县财政局	指	利津县财政局
主承销商	指	恒泰长财证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团
募集资金账户监管协议	指	《2017年利津县城市投资发展建设有限公司公司债

		券募集资金账户监管协议（品种一）》
偿债资金专户监管协议	指	《2017年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券（品种一）偿债资金专户监管协议》
债权代理协议	指	《2017年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券（品种一）债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2017年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券（品种一）债券持有人会议规则》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
兴业银行东营分行、监管银行、债权代理人	指	兴业银行股份有限公司东营分行
重庆进出口担保	指	重庆进出口融资担保有限公司
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，但不包括法定及政府指定节假日或休息日
元	指	人民币元

注：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或有差异，此差异系四舍五入所致。

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〔2018〕48号）文件核准公开发行人。

2017年12月14日，本期债券发行申请业经山东省发展和改革委员会（鲁发改财金〔2017〕1475号）文件同意向国家发展和改革委员会转报发行人发债申请。

2017年9月12日，本期债券发行申请业经发行人董事会会议决议通过，并于2017年9月28日取得发行人股东利津县财政局和利津县城市资产运营有限责任公司出具的股东决议批准。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：利津县城市投资发展建设有限公司

住所：利津县城津一路 33 号

法定代表人：闫冬

联系人：李善岭

联系地址：利津县城津一路 33 号

联系电话：0546-5685008

传真：0546-5685008

邮政编码：257400

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：恒泰长财证券有限责任公司

住所：长江路经济开发区长江路57号五层479段

法定代表人：张伟

联系人：刘昕锐、马晓波、方璇、宫宇

联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层

联系电话：18510219789

传真：010-56673749

邮编：100032

（二）副主承销商：联储证券有限责任公司

住所：深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店B座26楼

法定代表人：沙常明

联系人：周勇艺

联系地址：深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店B座19楼

联系电话：15907556734

传真：0755-82075671

邮编：518028

（三）分销商

1、西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市新城东大街319号8幢10000室

法定代表人：刘建武

联系人：李通

联系地址：上海市浦东新区浦东南路500号国家开发银行大厦

联系电话：021-31619912

传真：021-31619912

邮编：200120

2、申港证券股份有限公司

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

法定代表人：刘化军

联系人：王敏

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼

联系电话：021-20639670

传真：021-20639696

邮编：200122

三、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人：石文先

联系人：程婷婷

联系地址：武汉市武昌区东湖路169号众环大厦

联系电话：027-86790712

传真：027-85424329

邮码编号：430077

四、发行人律师：北京懋德律师事务所

住所：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼33层3306室

负责人：李裕国

联系人：马宏继

联系地址：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼33层

联系电话：010-58091000

传真：010-58091100

邮编：100025

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：唐立倩

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

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

六、监管银行：兴业银行股份有限公司东营分行

住所：山东省东营市府前大街80号1-3楼

负责人：王树青

联系人：张维琼、李文超

联系地址：山东省东营市府前大街80号

联系电话：0546-8191767

传真：0546-8191768

邮编：257091

七、担保人：重庆进出口融资担保有限公司

住所：重庆市北部新区黄山大道中段68号11幢

法定代表人：刘昱

联系人：张东、彭夏

联系地址：重庆市北部新区黄山大道中段68号11幢

联系电话：023-88505827、023-8886796206

传真：023-88636775

邮编：401121

八、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮编：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

负责人：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：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

九、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528号

总经理：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**利津县城市投资发展建设有限公司。

二、**债券名称：**2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券（简称“18利津债01”）。

三、**发行总额：**不超过4亿元人民币。

四、**所属品种：**2018年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券总额度不超过15亿元，其中品种一规模为10亿元，由重庆进出口融资担保有限公司（原名：重庆进出口信用担保有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二规模为5亿元，由东北中小企业信用再担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券所属品种为2018年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券品种一。

五、**债券期限：**本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3-7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%的比例偿还本金。

六、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入；基本利差以有权部门批复为准），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商按国家有关规定协商一致确定，在本期债券存续期内固定不变，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

七、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。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应获利息进行支付，且发行人兑付本息时，按约定比例进行兑付。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。

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

九、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采取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）公开发行相结合的方式发行。

十、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者公开发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2018年12月19日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2018年12月20日。

十三、发行期限：2个工作日，即自2018年12月20日起，至2018年12月21日止。

十四、起息日：自2018年12月20日开始计息，本期债券存续期限内每年的12月20日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2018年12月20日起至2025年12月19日止。

十六、付息日：2019年至2025年每年的12月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：2021年至2025年每年的12月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十九、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

二十、承销方式：本期债券由主承销商恒泰长财证券有限责任公司牵头组成的承销团，以余额包销的方式承销。

二十一、承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，副主承销商为联储证券有限责任公司，分销商为西部证券股份有限公司和申港证券股份有限公司。

二十二、债权代理人：兴业银行股份有限公司东营分行。

二十三、监管银行：兴业银行股份有限公司东营分行。

二十四、债券担保：本期债券由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十五、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA-，本期债券信用等级为AA+。

二十六、上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2018年第一期利津县城市投资发展建设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向境内机构投资者公开发行的部分，在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；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、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须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。

欲参与在上海证券交易所发行的债券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，机构投资者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，按照有关规定执行。

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

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质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书及其摘要有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、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。

三、投资者同意本期债券《债权代理协议》及《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。

四、本期债券的债权人代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门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。

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变更无异议；

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

八、持有人会议规则的主要内容

为了规范本期债券持有人会议及其参加者的组织和行为, 保证债券持有人会议议事程序及其决议的合法性, 维护公司债券持有人、债权代理人、发行人的合法权益, 本期债券制定了持有人会议规则, 其主要内容如下:

(一) 债券持有人会议的权限范围

1、就发行人拟变更募集说明书的约定条款作出决议, 但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率;

2、在发行人不能偿还本期债券本息时, 决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息, 决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序;

3、决定发行人发生重大资产或债务重组、减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使;

4、应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下, 决定变更担保人、担保物或担保方式;

5、决定变更、解聘债权代理人;

6、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(二) 债券持有人会议召开的条件

1、债券持有人会议由发行人和债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时,发行人应在该事项发生后的5个工作日内通知债权代理人,发行人和债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议,但会议通知的发出时间不得晚于会议召开日期之前15个工作日。

2、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) 变更《募集说明书》的约定;
- 2) 发行人不能按期支付本期债券的本息;
- 3) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产;
- 4) 应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下,决定变更担保人、担保物或担保方式(如涉及债券担保);
- 5) 政府部门、发行人主要股东或发行人拟对发行人实行的重大资产/债务重组,且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益;
- 6) 变更、解聘债权代理人;
- 7) 发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务;
- 8) 发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化;
- 9) 发行人未能及时设立专项偿债资金专户,或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上

设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

10) 本期债券被暂停转让交易；

11) 发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

3、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

2) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

3) 单独或合并代表10%以上有表决权的本次公司债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

（三）债券持有人会议决议

1、债券持有人会议决议须经持有本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议（债券持有人会议对更换债权代理人进行表决，须经出席会议的债券持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方为生效）。

向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席会议的债券持有人或其合法授权的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、行政法规和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

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

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

第三十条 债券持有人会议做出决议后, 债券持有人会议决议应及时公告, 公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

3、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容:

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

4、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管, 保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

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，付息日为2019年至2025年每年的12月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二) 本期债券未上市部分利息的支付通过债券托管人办理；上市部分利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规的规定，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、本金的兑付

(一) 本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的金额偿还债券本金。即在2021年至2025年每年的12月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），分别偿还本次发行总额的20%。每次还本时，本金根据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按上述比例进行分配（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）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过证券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，由发行人在有关主管部门指定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

公司名称：利津县城市投资发展建设有限公司

成立日期：2008年12月8日

公司住所：利津县城津一路33号

法定代表人：闫冬

注册资本：12,000.00万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：国有资产经营管理、产业投资、资产租赁、信息咨询、代理、中介、经纪服务，市政工程、水利工程、海岸工程、房地产开发与经营（凭资质证经营）。（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）。

利津县城市投资发展建设有限公司系利津县主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着利津县范围内保障房建设、基础设施建设、供热业务和国有资产运营的重要任务。近年来，随着利津县经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在工程代建、城市供热、国有资产经营等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。

截至2017年末，发行人资产总额为560,206.27万元，负债总额为52,713.30万元，所有者权益为507,492.97元。2017年度，发行人实现主营业务收入60,724.48万元，实现净利润17,097.20万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

2008年11月26日，利津县人民政府下发《利津县人民政府关于组建

利津县城市投资发展建设有限公司的通知》（利政字〔2008〕54号），决定组建利津县城市投资发展建设有限公司。公司设立时注册资本12,000.00万元，由利津县财政局和利津县土地收购储备管理中心两名法人股东分别以货币资金、土地使用权认缴出资。其中利津县财政局通过货币资金形式实缴3,800.00万元，持股31.67%；利津县土地收购储备管理中心以土地使用权注资形式实缴8,200.00万元，持股68.33%。本次出资已经由山东大明联合会计师事务所出具验资报告（鲁明会验字〔2008〕77号）予以审验。2008年12月8日，利津县工商局予以核准利津县城市投资发展建设有限公司注册登记，取得了注册号为370522000000040的《企业法人营业执照》。

（二）发行人设立后的历次股权变动情况

1、第一次股权变更

2010年4月27日，根据利津县财政局下发的《关于对利津县土地收购储备管理中心向利津县城市资产运营有限责任公司进行股权出资的批复》（利政函〔2010〕34号），同意利津县土地收购储备管理中心将持有的利津县城市投资发展建设有限公司的54.17%的股权6,500.00万元，评估价值为6,525.00万元，对利津县城市投资发展建设有限公司进行股权出资并依法进行国有资产内部转让。

变更后，利津县财政局出资3,800.00万元，持股31.67%；利津县土地收购储备管理中心出资1,700.00万元，持股14.16%；利津县城市资产运营有限责任公司出资6,500.00万元，持股54.17%。2014年8月20日，利津县工商行政管理局核准了此次股权变更。

2、第二次股权变更

2017年6月26日，根据利津县人民政府出具《利津县人民政府关于将

县土地储备管理中心持有的利津县城市投资发展建设有限公司14.16%国有股权无偿划转至县财政局的通知》（利政字〔2017〕30号），为做大做强利津县城市投资发展建设有限公司，理顺国有资产管理机制，经研究决定，将利津县土地储备管理中心持有的利津县城市投资发展建设有限公司14.16%国有股权，对应出资额1,700.00万元，无偿划转至县财政局，由县财政局履行出资人职责，公司的权利和义务随股权一并划转。

变更后，利津县财政局出资5,500.00万元，持股45.83%；利津县城市资产运营有限责任公司出资6,500.00万元，持股54.17%。2017年7月20日，利津县工商行政管理局核准了此次股权变更。

三、发行人股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人的股东为利津县财政局和利津县城市资产运营有限责任公司，分别持有发行人45.83%和54.17%的股权。发行人实际控制人为利津县人民政府。

截至本募集说明书签署日，利津县尚无城投公司已发行债券，区域内城投债券余额为零，不存在已取得批文但尚未发行的城投债券额度。利津县下设的主要县属城投公司有2家，即发行人和利津县城市资产运营有限责任公司（以下简称“利津城资公司”）。

利津城资公司作为发行人的母公司，主要从事国有资产和股权的管理业务，未开展实体开发经营类业务。利津城资公司成立于2006年3月29日，注册资本22,297.00万元。截至本募集说明书签署日，利津城资公司的股东为利津县财政局和山东省财金发展有限公司，分别持有利津城资公司74.11%和25.89%的股权。根据利津城资公司未经审计的合并财务报表，利津城资公司的资产、收入及利润均主要来源于对

发行人财务报表合并形成，截至2017年末，利津城资公司资产总额为712,529.73万元，负债总额为101,966.71万元，所有者权益为610,563.02万元。2017年度，利津城资公司实现主营业务收入60,724.47万元，实现净利润14,886.11万元。截至本募集说明书签署日，利津城资公司尚未发行过企业（公司）债券、中期票据、短期融资券等债券类产品。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及有关法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况，制定了公司章程。根据公司章程，公司设有股东会、董事会、监事会和经理。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，根据公司章程，股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举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；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员为3人。董事会成员中应当有1名公司职工代表。董事会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。董事会中的非职工代表由公司股东会选举产生。董事任期三年，任期届满，连选可以连任。

根据公司章程，董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会，并向股东会会议报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 审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的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (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公司副经理、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，监事成员5人；设监事会主席1人，由监事会选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表两人。监事会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。监事会中的非职工代表由公司股东会选举产生。监事任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

根据公司章程，监事会行使下列职权：

(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、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；监事可以列席董事会会议。

4、经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，经理列席董事会会议。根据公司章程，经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(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；

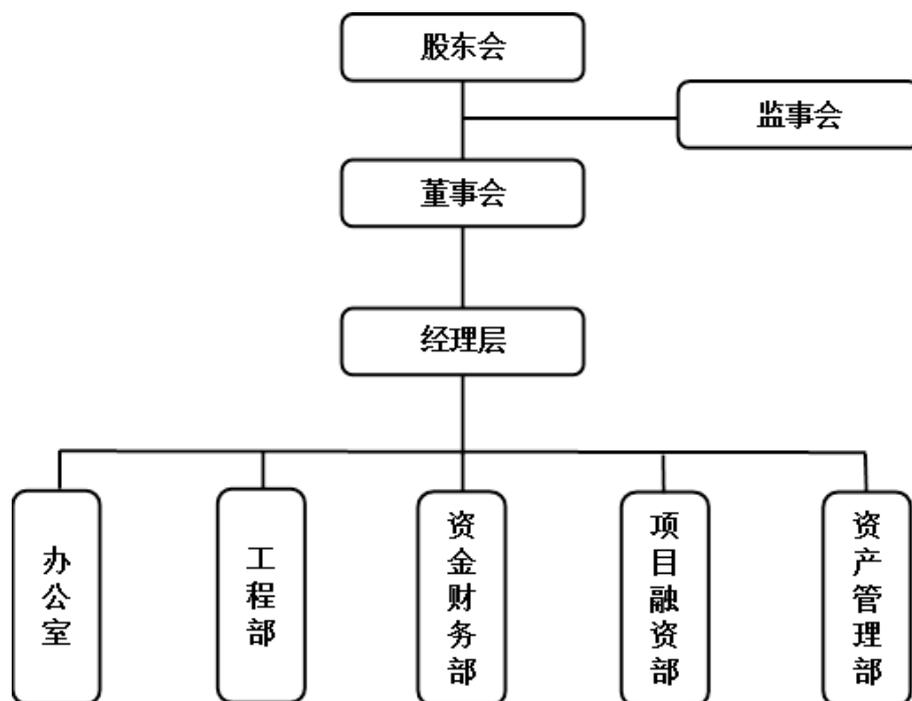
(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

截至2017年12月31日，发行人内部组织结构如下图所示：



五、发行人控股一级子公司情况

（一）发行人控股一级子公司基本情况

截至2017年底，利津县城市投资发展建设有限公司拥有纳入合并报表的子公司共两家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	成立日期	注册资本（万元）	持股比例
1	利津凤凰房地产开发有限公司	2002-03-01	5,000.00	100.00%
2	利津县城市供热有限公司	2011-01-10	16,630.68	100.00%

（二）主要控股一级子公司情况介绍

1、利津凤凰房地产开发有限公司

利津凤凰房地产开发有限公司成立于2002年3月1日，注册资本500.00万元，由姚振杰、薛茂远、王景学、程之忠、邢春华等五位自然人股东以货币形式认缴出资。其中姚震杰实缴200.00万元，持股40.00%；薛茂远实缴100.00万元，持股20.00%；王景学实缴100.00万元，持股20.00%；程之忠实缴50.00万元，持股10.00%；邢春华实缴50.00万元，

持股10.00%。本次出资已经由东营德正会计师事务所出具验资报告（东德会验字〔2002〕第64号）予以审验。

2006年4月29日，根据股东会决议，王华春、李善岭、蔡立英为新加入股东，其中王华春实缴100.00万元，李善岭实缴100.00万元，蔡立英实缴100.00万元，姚震杰追缴出资200.00万元，实缴400万元。本次变更后，公司新增注册资本和实收资本500.00万元，公司注册资本和实收资本均变更为1,000万元。本次出资已经由东营盛世联合会计师事务所出具验资报告（东盛会验字〔2006〕第110号）予以审验。

2009年6月15日，根据股东会决议，公司股东姚震杰、薛茂远、程之忠、王景学、邢春华、蔡立英、王华春和李善岭将其持有的公司全部股权共计1,000.00万元依法整体转让给利津县城市投资发展建设有限公司900.00万元和利津县城市资产运营有限责任公司100.00万元，并签订股权转让合同。转让后，新股东利津县城市投资发展建设有限公司持有公司90%股权，出资额900.00万元；新股东利津县城市资产运营有限责任公司持有公司10%股权，出资额100.00万元。

2016年3月28日，根据股东会决议，股东利津县城市资产运营有限责任公司将持有的10%股权，依法整体转让给利津县城市投资发展建设有限公司，并签署股权划转合同。股权转让后，利津县城市投资发展建设有限公司为利津凤凰房地产开发有限公司唯一股东；同时，根据股东会决议，公司增加注册资本4,000.00万元，全部由利津县城市投资发展建设有限公司以货币认缴出资。本次增资已经由东营金友联合会计师事务所出具验资报告（金友验字〔2016〕第022号）予以审验。变更后，公司注册资本变更为5,000.00万元。

利津凤凰房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发、经营、管

理；城市基础设施建设、农村基础设施建设、公共基础设施建设。（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2017年末，利津凤凰房地产开发有限公司的总资产为151,790.99万元，净资产为101,971.02万元；2017年实现营业收入53,662.49万元，净利润17,137.87万元。

2、利津县城市供热有限公司

2010年10月28日，利津县人民政府下发《利津县人民政府关于组建利津县城市供热有限公司的通知》（利政字〔2010〕60号），决定组建利津县城市供热有限公司，注册资本1,000.00万元，由利津县财政局出资700.00万元、利津县城市管理局出资300.00万元组建。利津县城市供热有限公司成立于2011年1月10日，注册资本为1,000.00万元，根据利津县人民政府2010年10月28日出具的《利津县人民政府关于组建利津县城市供热有限公司的通知》（利政字〔2010〕60号）由利津县财政局、利津县城市管理局以货币形式出资。其中利津县财政局认缴的出资额为人民币700.00万元，利津县城市管理局认缴的出资额为人民币300.00万元。本次出资已经由山东新华有限责任会计师事务所出具验资报告（鲁新会师滨验字〔2011〕第1-02号）予以审验。

2011年6月24日，根据股东会决议，公司新增注册资本和实收资本2,000.00万元，由原来的注册资本和实收资本1,000.00万元增至3,000.00万元，其中新增部分由股东利津县财政局以货币形式认缴并实缴2,000.00万元。变更后，股东利津县财政局持股比例变为90%，股东利津县城市管理局持股比例变为10%。本次增资已经由山东天昊会计师事务所有限公司出具验资报告（鲁天昊增验字〔2011〕第165号）予以审验。

2013年12月25日，根据《关于将利津县城市供热有限公司100%国有

股权无偿划转至利津县城市投资发展建设有限公司的通知》（利政字〔2013〕68号），经县政府研究决定，将县财政局持有的利津县城市供热有限公司90%国有股权，对应出资额2,700.00万元及县城市管理局持有的利津县城市供热有限公司10%国有股权，对应出资额300.00万元无偿划转至利津县城市投资发展建设有限公司，由利津县城市投资发展建设有限公司履行出资人职责。2017年5月。根据股东会决议，公司新增注册资本和实收资本13,630.68万元，由原来的注册资本和实收资本3,000.00万元变为16,630.68万元。

利津县城市供热有限公司的经营范围为供热经营（有效期以许可证为准）。目前该公司的主营业务为利津县城区范围内的供热业务。截至2017年末，利津县城市供热有限公司的总资产为16,344.49万元，净资产为9,652.07万元；2017年实现营业收入4,600.68万元，净利润111.45万元。

截至目前，截至本募集说明书签署日，发行人子公司均为尚未发行过企业（公司）债券、中期票据、短期融资券等债券类产品。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事会成员

闫冬，1984年10月出生，汉族，党员，本科学历。曾任利津县城市投资发展建设有限公司财务主任；利津县城市建设重点项目管理中心财务主任；兼任利津县城市资产运营有限责任公司、利津凤凰房地产开发有限公司董事长兼总经理。现任利津县城市投资发展建设有限公司董事长兼总经理。

刘春兰，1976年3月出生，汉族，党员，本科学历。曾任利津县财政局农业综合开发资金、农税经费会计；利津县财政局财务科出纳；利津县财政局农业股股长；利津县财政局会计股股长。现任利津县城市投资

发展建设有限公司董事兼财务总监、利津县财政局非税收入管理局资金管理股股长。

陈吉喆，1986年3月出生，汉族，本科学历。曾任利津县城市投资发展建设有限公司职员；利津县城市投资发展建设有限公司工程部主任，同时兼任利津县城市建设重点项目管理中心工程部主任；利津县城市投资发展建设有限公司工程部主任兼公司职工董事。现任利津县城市投资发展建设有限公司工程部主任兼公司职工董事、利津县城市建设重点项目管理中心办公室主任。

（二）监事

李越峰，1968年12月出生，汉族，中专学历。曾任利津县利津镇财政所财务职员；利津县财政局国有资产管理股股长；利津县财政局农税局征收股副股长；利津县财政局财政监督局副局长。现任利津县城市投资发展建设有限公司监事、利津县财政局县国库集中支付中心资金支付股股长。

姜侶林，1990年9月出生，汉族，党员，本科学历。曾任科达集团股份有限公司职员；利津县城市投资发展建设有限公司工程部职员。现任利津县城市投资发展建设有限公司工程部职员兼任公司监事、利津县城市建设重点项目管理中心工程部职员。

崔志涛，1988年1月出生，汉族，党员，本科学历。曾任利津县城市投资发展建设有限公司财务职员。现任利津县城市建设重点项目管理中心财务职员兼公司监事。

李善岭，1980年1月出生，汉族，专科学历。曾任利津县住建局职员；利津县城市投资发展建设有限公司工程管理；利津县城市投资发展建设有限公司项目推进部主任；利津县城市建设重点项目管理中心办公室主任。

现任利津县城市投资发展建设有限公司资金财务部职员兼任公司职工监事。

杨帆，1987年7月出生，汉族，党员，本科学历。曾任利津县城市投资发展建设有限公司财务职员；利津县城市建设重点项目管理中心财务职员；利津县城市投资发展建设有限公司财务职员、利津县城市建设重点项目管理中心办公室副主任。现任利津县城市投资发展建设有限公司财务职员兼任公司职工监事、利津县城市建设重点项目管理中心办公室副主任。

（三）高级管理人员

闫冬，总经理，详见董事会成员简介。

刘春兰，财务总监，详见董事会成员简介。

（四）公务员及事业单位人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在公务员兼职情况，事业单位兼职人员明细如下：

姓名	公司职务	事业单位人员职务
闫冬	董事长兼总经理	利津县城市建设重点项目管理中心财务主任
刘春兰	董事兼财务总监	利津县财政局非税收入管理局资金管理股股长
陈吉喆	工程部主任兼 职工董事	利津县城市建设重点项目管理中心办公室主任
李越峰	监事	利津县财政局县国库集中支付中心资金支付股股长
姜侶林	工程部职员兼 监事	利津县城市建设重点项目管理中心工程部职员
崔志涛	监事	利津县城市建设重点项目管理中心财务职员
杨帆	财务职员兼 职工监事	利津县城市建设重点项目管理中心办公室副主任

根据利津县国有资产管理办公室出具的《关于同意闫冬等同志在利津县城市投资发展建设有限公司兼职的函》，利津县国有资产管理办公室同意上述人员在公司兼职，具体职务根据公司章程任命，但不在公司

领取薪酬。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

利津县城市投资发展建设有限公司系利津县主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着利津县范围内保障房建设、基础设施建设、供热业务和国有资产运营的重要任务。近年来，随着利津县经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在工程代建、城市供热、国有资产经营等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。2015-2017年，发行人分别实现主营业务收入54,634.15万元、58,716.63万元和60,724.48万元，实现净利润16,694.17万元、15,720.88万元和17,097.20万元。发行人最近三年主营业务情况如下表所示：

近三年公司主营业务构成

单位：万元

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程代建收入	53,569.16	88.22%	51,414.64	87.56%	46,034.39	84.26%
房地产销售收入	93.33	0.15%	-	-	2,524.39	4.62%
供热收入	4,600.68	7.58%	4,446.60	7.57%	4,469.70	8.18%
房屋出租收入	2,461.31	4.05%	2,461.31	4.19%	1,605.68	2.94%
其他业务收入		-	394.09	0.67%	-	-
合计	60,724.48	100.00%	58,716.63	100.00%	54,634.15	100.00%

2017年公司主营业务收入、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
工程代建	53,569.16	45,980.20	7,588.96	14.17%
房地产销售	93.33	73.31	20.02	21.45%
供热	4,600.68	4,210.07	390.61	8.49%

房屋出租	2,461.31	1,996.41	464.90	18.89%
合计	60,724.48	52,259.99	8,464.49	13.94%

2016年公司主营业务收入、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
工程代建	51,414.64	44,130.90	7,283.74	14.17%
供热	4,446.60	4,075.50	371.10	8.35%
房屋出租	2,461.31	1,996.41	464.90	18.89%
其他业务	394.09	-	394.09	100.00%
合计	58,716.63	50,202.81	8,513.82	14.50%

2015年公司主营业务收入、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
工程代建	46,034.39	38,361.99	7,672.40	16.67%
房地产销售	2,524.39	2,273.48	250.91	9.94%
供热	4,469.70	4,034.69	435.01	9.73%
房屋出租	1,605.68	1,159.37	446.31	27.80%
合计	54,634.16	45,829.53	8,804.63	16.12%

2015-2017年，发行人分别实现主营业务收入 54,634.15 万元、58,716.63 万元和 60,724.48 万元，呈逐年增长的良好态势。

发行人第一大业务板块为工程代建业务，其在营业收入中占比始终保持较高水平，并呈逐年增长的趋势，为发行人主要的营业收入来源。2015-2017年该板块营业收入分别为 46,034.39 万元、51,414.64 万元和 53,569.16 万元，占主营业务收入比重分别为 84.26%、87.56%和 88.22%，毛利润分别为 7,672.40 万元、7,283.74 万元和 7,588.96 万元，

由于发行人工程代建的经营模式为委托代建的模式，项目类别主要为利津县基础设施项目建设和保障房项目建设等，因此该板块的毛利率也维持在较稳定的水平，2016年毛利率有所降低主要原因为营业税改为增值税所致，2017年毛利率仍维持在合理范围内；其中，基础设施建设代建项目主要由发行人母公司负责实施，保障房建设代建项目由发行人全资子公司利津凤凰房地产开发有限公司负责实施。最近三年，发行人工程代建业务不断发展，营业收入保持稳步增长。随着利津县保障房建设、基础设施建设任务的进一步实施，发行人工程代建业务将会得到进一步发展。

发行人第二大业务板块为供热业务。供热业务主要由发行人全资子公司利津县城市供热有限公司负责实施，2015-2017年，供热业务收入分别为4,469.70万元、4,446.60万元和4,600.68万元，占主营业务收入比重分别为8.18%、7.57%和7.58%。近三年供热业务毛利润分别为435.00万元、371.10万元和390.61万元，毛利率稳定。

发行人第三大板块业务为房屋出租业务。2015-2017年，房屋出租收入为1,605.68万元、2,461.31万元和2,461.31万元，占主营业务收入比重2.94%、4.19%和4.05%。2016年，房屋出租收入代替房地产销售收入，成为发行人第三大板块业务收入来源。原因为发行人全资子公司利津凤凰房地产开发有限公司近年来业务全面转型为利津县保障性住房建设，因此公司在原开发项目完成后无新增的房地产开发项目。

其他业务主要包括太阳能、暖气开口等业务，2016年其他业务收入为394.09万元，占主营业务收入比重分别为0.67%，规模占比较小，2017年已无其他业务收入。

二、发行人主营业务经营模式

利津县城市投资发展建设有限公司系利津县主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着利津县范围内保障房建设、基础设施建设、供热业务和国有资产运营的重要任务，主要从事利津县基础设施建设和保障房建设工程代建、供热和国有资产经营等业务。

（一）工程代建业务

发行人作为利津县主要的开发建设主体和国有资产运营实体，重点从事利津县基础设施与保障房项目的开发建设业务。

1、运营模式

发行人主要负责利津县范围内的基础设施、保障性住房等项目的开发建设，其运营模式主要为委托代建模式，具体经营模式主要为发行人受利津县人民政府的委托对利津县基础设施、保障房项目进行开发建设。其中基础设施建设代建项目主要由发行人负责实施，保障房建设代建项目由发行人全资子公司利津凤凰房地产开发有限公司负责实施。根据利津县人民政府与发行人及凤凰房地产就各项目签订的《项目委托代建协议》，明确约定项目建设概况、各方义务与责任和支付条款。项目完工后，利津县人民政府根据委托代建协议中约定的项目投资额加计一定比率的投资回报后向发行人支付代建款，发行人根据审计后的投资额和投资成本进行收入成本核算。

发行人在项目建设中主要承担融资、建设管理职能，具体项目建设由发行人自行招标建设。发行人根据项目工程进度，支付施工单位工程建设款项。工程建设中设立项目经理负责制，全程监理、跟踪审计、竣工决算审计等措施进行质量、工期、造价的监督和管控。工程项目建设期，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况办理工

程款支付申请，经逐级确认审核流程进行审批，财务部门据此进行支付。在工程存续期内，按照规定由利津县财政投资评审中心进行工程项目的审计工作，财务部门依据工程项目审定金额，进行财务决算，明确工程建设成本。发行人确认代建收入的时点为项目建设期内根据项目完工比例按照委托代建协议中约定的支付方式确认收入，项目完工比例需经利津县财政投资评审中心审定后，由利津县人民政府、发行人、利津财政投资评审中心及施工监理单位等各方确认一致后确定。

2、运营情况

自发行人成立以来，发行人承担了利津县主要的基础设施与保障房工程代建工作，有力地推进利津县新型城镇化建设，并取得了一定的工程代建收入。发行人基础设施与保障房项目的经营模式主要是工程代建模式。

2015-2017年，发行人分别实现工程代建业务收入46,034.39万元、51,414.64万元和53,569.16万元。2015-2017年，发行人工程代建业务实际收到回款共92,013.06万元。具体情况如下表：

发行人近三年实现工程代建收入情况

单位：万元

序号	项目名称	项目性质	2015年	2016年	2017年	实际收到回款	是否有委托代建协议
1	城乡防洪排涝体系护砌工程	基础设施工程代建	8,225.64	-	-	1,702.15	有
2	利津县防潮堤工程		37,808.76	-	-	-	有
3	利津和顺小区（棚户区改造）建设工程	保障房工程代建	-	13,224.29	-	13,224.29	有
4	利津县府小区		-	18,455.60	-	18,455.60	有

序号	项目名称	项目性质	2015 年	2016 年	2017 年	实际收到回款	是否有委托代建协议
	(棚户区改造) 建设工程						
5	农行及电业局片区(棚户区改造) 建设工程		-	21,277.20	-	21,277.20	有
6	利三路中段区域综合改造项目(津城佳苑)(1-8 号栋)		-	-	53,569.16	22,176.22	有
	合计		46,034.40	52,957.09	53,569.16	92,013.06	

截至 2017 年末,公司尚未结算的代建项目有利三路中段区域综合改造项目(津城佳苑)、城南张滩村片区、新合片区项目、津元广场项目,总投资额为 62,578.42 万元,预计收入 75,094.11 万元

未来,随着发行人在基础设施建设与保障房建设项目的持续建设投入,发行人代建项目业务收入预计将得到稳步增长。

(二) 供热业务

1、运营模式

发行人供热业务的实施主体是发行人全资子公司利津县城市供热有限公司。根据利价字〔2013〕26 号文件规定:2013 年 11 月-2015 年 3 月采暖期,城区集中供热收费价格为居民住宅 23 元/m²,非居民住宅 32 元/m²。根据利价字〔2015〕19 号文件规定:2015 年 11 月-2018 年 3 月采暖期,城区居民住宅集中供热收费价格由 23 元/m²调整为 21 元/m²,非居民住宅价格保持不变。收费面积以《房权证》核定的建筑面积为准,无《房权证》的以建设单位交付使用时确定的建筑面积为准。发行人供暖业务的定价机制与模式具有公益性质,供暖业务的价格标

准由政府有关部门予以确定，而上述价格标准是影响发行人供暖业务收入的重要因素。

2、运营情况

截至2017年末，利津县城市供热有限公司主要供热设施有58MW链条式热水锅炉2台，低温循环水供热首站及高温水换热站各一座，加压泵站两座和62个供热分配站，供热主管网6万米。

2014-2015年度采暖期自2014年11月15日开始运行，2015年3月15日供热结束，累计供热121天；年度供热面积220万平方米，服务热用户1万户。

2015-2016年度采暖期自2015年11月15日开始运行，2016年3月15日供热结束，累计供热121天；年度供热面积260万平方米，服务热用户1.2万户。

2016-2017年度采暖期自2016年11月15日开始运行，2017年3月15日供热结束，累计供热121天；年度供热面积260万平方米，服务热用户1.2万户。

2015-2017年，供热业务分别实现业务收入4,469.70万元、4,446.60万元和4,600.68万元。

三、发行人所在行业现状和前景

利津县城市投资发展建设有限公司系利津县主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着利津县范围内保障房建设、基础设施建设、供热业务和国有资产运营的重要任务。近年来，随着利津县经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在工程代建、城市供热、国有资产经营等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。

(一) 市政基础设施建设行业

1、我国市政基础设施建设行业概况及前景

城镇基础设施建设对推动城镇化进程有着重要意义。改革开放以来，我国城镇化进程不断加快，城镇人口持续增加，对我国城镇基础设施建设的要求也日益提高。据统计，1978-2015年，城镇化水平由17.92%提高到56.10%，城镇人口由1.70亿增加至7.71亿。我国坚持以人为本的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。城镇基础设施建设是推进城镇化进程的重要前提和支撑，是顺利开展各种经济、社会活动的平台和基础，是国民经济发展的重要保障，也是经济持续发展的动力源泉。总体来看，我国城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、利津县市政基础设施建设行业概况与规划

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，国家提出加快发展中小城市和特色镇，以提升质量、增加数量为方向，加快发展中小城市；引导产业项目在中小城市和县城布局，完善市政基础设施和公共服务设施，推动优质教育、医疗等公共服务资源向中小城市和小城镇配置。规划中城市群空间分布图将利津县划入山东半岛城市群。

《利津县人民政府关于印发利津县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要的通知》（以下简称《规划》）中提出：

（1）要提升县城建设管理水平。发挥规划引领作用，重点以“打造新区、提升旧城”为目标，在拓展新区建设的同时，更加注重旧城的改造提升，到2020年，县域城镇化水平达到55%，城镇人口达到18万人，其中县城人口达到10万人，把利津建设成现代化滨河生态城市，打造成

为东营市的西部门户和卫星城。

(2) 要抓好城区改造。按照“四轴、两片、两套网络”的规划布局，统筹规划，稳妥推进旧城区改造，以环境整治、社区配套为主，注重品质的提升、空间的整合、功能的完善，突出抓好市政基础设施和公共服务设施建设，加快片区改造提升。东部围绕一中片区改造，由北向南逐步展开城东片区改造，打造特色休闲商业区；中部适时实施县社、雅美片区整体改造，配套步行道路体系，构建舒适慢行商业圈。对国土、财政片区实施综合环境整治，配套完善社区功能，提升区域品质；推进老旧小区改造。落实老旧小区三年改造计划，编制老旧小区改造规划，增设绿地、停车场等公共设施，确保2020年底完成老旧小区整治改造任务。

(3) 要打造特色城镇。加强全国重点镇、省级示范镇、市级试点强镇建设，引导产业向园区集聚、人口向城镇集中，推进小城镇和园区对接协作、融合发展。推进农村新型社区建设。引导在城镇驻地规划建设农村社区，加快推进城中村、城边村、乡镇驻地村整体改造。支持符合条件的农村社区纳入城镇体系管理。重点优化完善陈庄、盐窝两个全国重点镇，突出各自特色。将陈庄镇发展成为以资源再生利用和商贸物流为主的工贸结合型城镇，打造成县域副中心。盐窝镇发展成为以商贸流通、高效生态农业为主的小城镇。

(二) 保障性住房建设行业

1、我国保障性住房建设行业概况及前景

保障性住房，指为增加中低收入家庭住房供应，解决中低收入家庭住房困难，由政府组织实施建设或筹集的住房。近年来，我国政府连续出台了多项关于保障性住房建设的鼓励措施。2007年，国务院在《关于

解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中提出了住房保障制度的目标和框架；2008年，《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》明确要求加大保障性住房建设的力度，争取用三年时间基本解决城市低收入家庭住房的困难和棚户区改造工作。

目前，保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。为如期完成这一重大任务，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善，2015年6月25日，《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）要求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，农村危房1,060万户，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。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行；完善投资、信贷、土地、税费等支持政策；实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度；健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加。可以预见，保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

2、利津县保障性住房建设行业概况与规划

根据《2017年山东省政府工作报告》，山东省将坚持以人民为中心

的发展思想，从解决人民群众最关心最直接最现实的利益问题入手，以公共服务均等化为目标，统筹城乡区域协调发展，努力保障和改善民生，让广大人民群众共享改革发展成果。

《2017年山东省政府工作报告》提出，要加快以人为核心的新型城镇化。实现160万农业转移人口市民化，120万城中村、城边村原有居民市民化。进一步完善住房保障制度，为新市民住满和租赁住房提供服务。坚持不懈落实同工同酬，努力实现教育医疗社保就业等基本公共服务向城镇常住人口全覆盖。继续推动公共设施和服务向农村延伸。使更多农村居民过上城市人的生活。开工棚户区改造76万套。进一步提高货币化安置比例。开工整治老旧小区1,900个。开展多层住宅加装电梯试点。积极推动县改市镇改街，村改居，转变城中村。城边村和农村居民新建社区的管理模式。深化乡镇行政管理体制改革，培育新生。继续实施建设用地总量和强度双控制度。搞好城市地下综合管廊和海绵城市建设。提高城市精细化管理水平。深入开展城市违法建设治理行动。完成农村危房改造3.5万户，农村改厕300万户。健全农村留守儿童、妇女、老人关爱服务体系。

根据《2017年利津县人民政府工作报告》，2016年利津县城镇建设改造步伐加快，启动了4.5平方公里的南部生态新区开发，稳步推进12处老旧片区改造、12处新型农村社区建设，县城区面积扩展到27平方公里，城镇化率提高到35.2%。2017年，利津县将大力度推进城乡建设。稳步推进中部老旧片区改造，抓好棚户区、城中村、镇边村改造。

四、发行人地域经济情况

东营市位于山东省北部黄河三角洲地区，中华民族的母亲河——黄河，在东营市境流入渤海。东营市东、北临渤海，西与滨州市毗邻，南

与淄博市、潍坊市接壤。南北最大纵距123公里，东西最大横距74公里，土地总面积8,243平方公里。至2015年底，全市有5个县区；26个乡镇（24个镇、2个乡），14个街道办事处；163个居民委员会，1,776个村民委员会。东营市是全国科技进步先进城市、国家可持续发展试验区、京津冀协同发展城市。

2017年，东营市全市实现生产总值3,801.78亿元，按可比价格计算，比上年增长6.4%。其中，第一产业增加值125.94亿元，增长4.0%；第二产业增加值2,391.68亿元，增长7.1%；第三产业增加值1,284.16亿元，增长5.1%。三次产业结构3.3：62.9：33.8，第二产业支柱地位依然较为突出。

发行人所在地利津县属东营市。利津县位于山东省东北部，渤海西南岸，黄河进口段左侧。东依黄河，东北濒临渤海，东与垦利区、东营区为邻，东南与博兴县隔河相望，西与滨州市滨城区、沾化县接壤，北与河口区相交。县境呈西南至东北向狭长带状，南北长102.5公里，东西宽8.5~25公里，总面积1,665.6平方公里，辖8个乡镇、街道，513个村居。利津县城区管理委员会下辖津苑、大桥、北园、凤凰、滨河5个居委会。

近年来，利津县经济稳定增长，经济结构不断优化，地区生产总值持续提升。根据利津县人民政府《2018年政府工作报告》，2017年，全县实现地区生产总值304.89亿元，增长7.0%；地方一般公共预算收入13.78亿元，同口径增长12.7%；规模以上固定资产投资143.33亿元，增长6.5%。创新驱动战略深入实施，全县产学研合作平台达到10处，外贸进出口总额达到112.26亿元，增长32.6%。与此同时，产业转调步伐加快，三次产业结构调整到3.3：62.9：33.8。

随着利津县经济的发展，利津县财政收入保持了快速的增长，

2015-2017年，利津县一般公共预算收入分别为12.50亿元、12.88亿元和13.78亿元，同口径增长12.7%；政府性基金收入分别为6.28亿元、4.39亿元和5.55亿元。

2015-2017年，利津县财政收入具体情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年
(一) 公共财政预算收入	25.22	27.89	26.20
1、一般公共预算收入	12.50	12.88	13.78
(1) 税收收入	8.20	8.47	9.00
(2) 非税收入	4.30	4.41	4.78
2、债务收入	1.72	4.62	-
3、转移性收入	11.00	10.39	12.42
(二) 政府性基金收入	6.28	4.39	5.55
1、非税收入	5.59	3.86	5.34
2、转移性收入	0.69	0.53	0.21
(三) 国有资本经营预算收入	-	-	-
1、其他财政专户收入	-	-	-
(四) 预算外财政专户收入	0.21	0.23	0.22
1、其他财政专户收入	0.21	0.23	0.22
财政总收入	31.72	32.51	31.97

注：财政总收入=公共财政预算收入+国有资本经营预算收入+政府性基金收入+预算外财政专户收入。

五、发行人业务发展规划

利津县城市投资发展建设有限公司系利津县主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着利津县范围内保障房建设、基础设施建设、供热业务和国有资产运营的重要任务。近年来，随着利津县经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在工程代建、城市供热、国有资产经营等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。未来，发行人将积极配合利津县人民政府的统一部署，在完成县内重大项目建

设任务同时，建立规范的法人治理结构和内部管理体系，全面开展保障性住房及市政基础设施建设等重点项目，到2020年，公司净资本规模达到100亿元以上。具体措施为：

1、充分发挥公司国有资本控股平台的运营功能，加强对国有资产和股权的保值增值能力。积极承担保障房项目的投资开发。同时继续加强经营性项目的开发力度，不断拓宽公司盈利途径，增强公司自身实力。

2、公司将通过过银行贷款、企业债券融资等渠道，为城市发展建设积累资金，通过对国有资本的有效运营，盘活存量国有资产、激活国有资本，助推区域经济社会发展。

3、完善治理结构，促进规范运作。公司将要根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》的有关规定，建立和完善董事会、监事会和经理层各负其责、协调运转、有效制衡的法人治理结构。同时，公司将依法完善公司章程，建立董事会、经理办公会议事规则、内部人财物管理等相关规章制度，明确决策、审批权限和程序，并报上级主管机关审批。

第十条 发行人财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015年度、2016年度及2017年度的财务报告进行了审计，并出具了文号为众环审字（2017）1160127号和众环审字（2018）110100号的标准无保留意见的审计报告。发行人2017年审计报告中不存在重大追溯调整事项。

本募集说明书中的财务数据均来源于上述经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。

一、发行人财务总体情况

发行人2015-2017年末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2017年末	2016年末	2015年末
资产总计：	560,206.27	557,305.55	544,060.38
其中：流动资产	474,974.73	484,678.97	468,720.45
负债合计：	52,713.30	80,597.75	85,022.91
其中：流动负债	27,213.30	38,997.75	59,422.91
所有者权益	507,492.97	476,707.80	459,037.47
所有者权益（不含少数股东权益）	507,492.97	476,707.80	451,124.64

发行人2015-2017年度合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2017年度	2016年度	2015年度
主营业务收入	60,724.48	58,716.63	54,634.15
利润总额	17,097.20	15,720.88	16,694.17
净利润	17,097.20	15,720.88	16,694.17
净利润（不含少数股东损益）	17,097.20	15,720.88	15,808.47

发行人2015-2017年度合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	25,696.26	-17,926.99	-14,458.07

项 目	2017年度	2016年度	2015年度
投资活动产生的现金流量净额	-2,126.75	-170.01	-39.00
筹资活动产生的现金流量净额	-23,227.37	18,314.01	20,036.53
现金及现金等价物净增加额	342.15	217.00	5,539.46

发行人报告期内主要财务指标

单位：万元

项 目	2017年/度	2016年末/度	2015年末/度
流动比率	17.45	12.43	7.89
速动比率	3.57	2.43	1.37
资产负债率	9.41%	14.46%	15.63%
应收账款周转率	0.92	1.16	1.88
存货周转率	0.14	0.13	0.12
流动资产周转率	0.13	0.12	0.13
总资产周转率	0.11	0.11	0.11
净资产收益率	3.47%	3.36%	3.92%
EBITDA利息倍数	11.85	10.22	23.04

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 6、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额
- 7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- 9、EBITDA利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

(一) 发行人财务分析

1、偿债能力分析

项 目	2017年末	2016年末	2015年末
流动比率	17.45	12.43	7.89
速动比率	3.57	2.43	1.37

项 目	2017年末	2016年末	2015年末
资产负债率	9.41%	14.46%	15.63%
EBITDA利息倍数	11.85	10.22	23.04

2015-2017年，发行人的资产负债率分别为15.63%、14.46%和9.41%，发行人资产负债率呈逐年下降趋势，主要原因是近两年发行人按期偿还了部分债务，新增债务减少，资产负债率逐渐下降至较低水平。

2015-2017年，发行人EBITDA利息倍数分别为23.04、10.22和11.85，2017年、2016年较2015年均有所降低，主要原因是由于2016年发行人及其子公司因业务发展需要而增加对商业银行的借款，导致计入财务费用的利息支出和资本化利息增加，从而使发行人EBITDA利息倍数降低。未来，随着发行人在建工程的逐渐完工结算，工程收入将不断增加，盈利相应增加，EBITDA利息倍数将随之提高。

总体上看，发行人目前资产负债水平较低，短期偿债能力较强，财务结构比较稳健，具有较强的抗风险能力，本期债券偿付风险较小。

2、营运能力分析

项 目	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率	0.92	1.16	1.88
存货周转率	0.14	0.13	0.12
流动资产周转率	0.13	0.12	0.13
总资产周转率	0.11	0.11	0.11

2015-2017年，发行人应收账款周转率分别为1.88、1.16和0.92，主要是由于发行人所处行业的特殊性，主营业务收入主要来源于工程代建，基于工程代建业务结构和结算方式的原因，应收账款周转率水平较低，未来随着工程的完工和工程款的结算，以及安置房业务的深入实施，发行人主营业务收入将稳步增长，应收账款周转情况将逐步提高。

2015-2017年，发行人存货周转率分别为0.12、0.13和0.14，流动资

产周转率分别为0.13、0.12和0.13，总资产周转率分别0.11、0.11和0.11，发行人的存货周转率和总资产周转率偏低，主要系发行人存货中开发成本规模较大，开发成本主要是发行人名下的待转让土地和承建的代建项目。近年发行人资产总额增长较快，资产构成中存货和投资性房地产占比较高，导致总资产周转率偏低。发行人周转率虽然不高，但符合行业特点，可见发行人的营运能力尚处于合理水平。随着发行人对新划入资产的整合开发，营业经营模式多元化发展，预计未来资产使用效率将有所提高。

未来，公司将着力于提高资产的运营能力，发挥资产规模快速扩张所带来的规模优势，加快资产周转速度，提高经营效益。

3、盈利能力分析

单位：万元

项 目	2017年度	2016年度	2015年度
主营业务收入	60,724.48	58,716.63	54,634.15
主营业务成本	52,259.99	50,202.81	45,829.54
利润总额	17,097.20	15,720.88	16,694.17
净利润	17,097.20	15,720.88	16,694.17
净资产收益率	3.47%	3.36%	3.92%

2015-2017年，发行人主营业务收入分别为54,634.15万元、58,716.63万元和60,724.48万元。工程代建收入是发行人最主要的收入来源，占发行人近三年主营业务收入的比例分别为84.26%、87.38%和88.22%。

2015-2017年，发行人分别获得补贴收入9,777.50万元、9,722.50万元和10,069.00万元。发行人作为利津县主要的开发投资建设主体和国有资产运营实体，将在资产、业务、资金、政策等方面继续得到政府的大力支持，未来的补贴收入具有持续性。2015-2017年，发行人营业收入/（营

业收入+补贴收入)的比例分为84.82%、85.79%和78.03%，均大于70%。

2015-2017年，发行人分别实现净利润16,694.17万元、15,720.88万元和17,097.20万元，盈利水平波动上升，随着发行人业务的不断拓展，盈利水平将进一步增强。2015-2017年，发行人净资产收益率分别为3.92%、3.36%和3.47%，收益水平表现较为平稳。

总体来看，发行人近三年营业收入、盈利水平出现波动上升趋势。未来随着工程代建收入、供暖收入和房屋出租收入等各项业务的稳步发展，发行人自主经营能力将逐步增强，未来经营收入和利润的稳定性及持续性将得到有效的保障。

4、现金流量分析

单位：万元

项 目	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	25,696.26	-17,926.99	-14,458.07
投资活动产生的现金流量净额	-2,126.75	-170.01	-39.00
筹资活动产生的现金流量净额	-23,227.37	18,314.01	20,036.53
现金及现金等价物净增加额	342.15	217.00	5,539.46

2015-2017年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-14,458.07万元、-17,926.99万元和25,696.26万元。报告期内，2015年和2016年发行人经营活动产生的现金流量净额均为负值，而2017年转为正值，主要原因为收到其他与经营活动相关的现金增加，而支付其他与经营活动相关的现金减少所致。

2015-2017年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-39.00万元、-170.01万元和-2,126.75万元，发行人2015年-2017年投资活动现金流量净额处于净流出状态，主要系近年发行人承担了较大规模的城市基础设施建设任务，资本支出规模较大。

2015-2017年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为20,036.53

万元、18,314.01万元和-23,227.37万元。报告期内，2015年和2016年发行人筹资活动产生的现金流量净额均为正值，而2017年转为负值，主要原因系2015年和2016年发行人工程代建业务基础设施建设需要借款金额较大，取得借款收到的现金明显增加，而2017年发行人取得借款收到的现金明显减少，且逐渐偿还债务支付大量的现金，导致筹资活动产生的现金流量净额为负值。

（二）资产负债结构分析

截至2017年12月31日，发行人资产总额为560,206.27万元，负债总额为52,713.30万元，具体情况如下：

1、资产结构分析

发行人主要资产数据

单位：万元

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动资产：						
货币资金	14,786.26	2.64	14,139.74	2.54	11,622.73	2.14
应收票据	40.00	0.01	-	-	-	-
应收账款	75,725.19	13.52	55,699.77	9.99	45,160.81	8.30
预付款项	947.45	0.17	516.76	0.09	191.73	0.04
其他应收款	5,613.62	1.00	24,374.53	4.37	24,575.82	4.52
存货	377,771.25	67.43	389,823.89	69.95	387,061.78	71.14
其他流动资产	90.95	0.02	124.28	0.02	107.58	0.02
流动资产合计	474,974.72	84.79	484,678.97	86.97	468,720.45	86.15
非流动资产：						
长期股权投资	30.46	0.01	32.39	0.01	34.25	0.01
投资性房地产	57,199.63	10.21	59,196.04	10.62	61,192.46	11.25
固定资产	27,296.01	4.87	12,685.37	2.28	13,421.36	2.47
在建工程	35.83	0.01	37.83	0.01	2.00	0.00
无形资产	669.62	0.12	674.96	0.12	689.87	0.13

非流动资产合计	85,231.55	15.21	72,626.58	13.03	75,339.93	13.85
资产总计	560,206.27	100.00	557,305.55	100.00	544,060.38	100.00

发行人2015-2017年资产总额分别为544,060.38万元、557,305.55万元和560,206.27万元，净资产分别为459,037.80万元和476,707.80万元和507,492.97万元。

从资产构成来看，发行人2017年末流动资产合计为474,974.73万元，占总资产比例为84.79%，占发行人资产的主要部分；非流动资产合计为85,231.55万元，占总资产的比例为15.21%。

截至2017年末，发行人流动资产由货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成。其中货币资金为14,786.26万元，占总资产的2.64%，比上年末有小幅增加；应收票据为40.00万元，占总资产的0.01%；应收账款为75,725.19万元，占总资产的13.52%，比上年末增加35.95%，发行人应收账款主要系应收利津县财政局委托代建项目的款项；预付款项为947.45万元，占总资产的0.17%；比上年末增加83.35%，主要系由预付国网山东利津县供电公司利城供电所的电费和胜利油田高原汇德设备有限公司的材料采购款等预付款增加所致；其它应收款为5,613.62万元，占总资产的1.00%，比上年末减少76.97%，主要系由利津县财政局、利津县城市资产运营有限公司、东营润源环保服务有限公司、江苏省盐阜建设集团有限公司东营分公司和东营天华建筑安装有限公司等政府单位及所属部门及关联方往来款减少所致；存货为377,771.25万元，占总资产的67.43%，比上年末有小幅减少，发行人存货主要系开发成本、土地、低值易耗品、原材料等。

截至2017年末，发行人非流动资产由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产构成，其中长期股权投资为30.46万元，占总资产的0.01%，比上年末减少5.96%，主要系权益法下确认的投资损

益所致；投资性房地产为57,199.63万元，占总资产的10.21%，比上年末减少3.37%，减少原因为投资性房地产正常折旧所致；固定资产为27,296.01万元，占总资产的4.87%，较上年末增加115.18%，主要系由发行人购置房屋建筑物及构筑物对应的固定资产原值和累计折旧转入所致；在建工程为35.83万元，占总资产的0.01%，比上年末减少5.29%；无形资产为669.62万元，占总资产的0.12%，比上年末减少0.79%，主要系无形资产摊销所致。

2、负债结构分析

发行人主要负债数据

单位：万元

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债：						
短期借款	10,000.00	18.97	7,000.00	8.69	2,000.00	2.35
应付账款	4,773.37	9.06	9,523.01	11.82	3,733.75	4.39
预收款项	3,578.23	6.79	2,333.26	2.89	2,644.04	3.11
应付职工薪酬	1.58	0.00	10.03	0.01	1.35	0.00
应交税费	3,777.53	7.17	1,847.82	2.29	4.60	0.01
其他应付款	5,082.60	9.64	9,883.63	12.26	43,949.15	51.68
一年内到期的非流动负债	-	-	8,400.00	10.42	7,100.00	8.35
流动负债合计	27,213.30	51.63	38,997.75	48.39	59,422.91	69.89
非流动负债：						
长期借款	25,500.00	48.37	41,600.00	51.61	25,600.00	30.11
非流动负债合计	25,500.00	48.37	41,600.00	51.61	25,600.00	30.11
负债合计	52,713.30	100.00	80,597.75	100.00	85,022.91	100.00

2015-2017年末的负债总额分别为85,022.91万元、80,597.75万元和52,713.29万元。从负债构成来看，2015年发行人负债以流动负债为主，年末流动负债占负债总额的比重为69.89%；2016年发行人流动负债占比

减小，非流动负债占比增加，2016年末非流动负债占负债总额的比重为51.61%；2017年末流动负债占比有所增加，占负债总额51.63%。

截至2017年末，发行人非流动负债为25,500.00万元，全部为长期借款，占总负债的48.37%，比上年末减少38.70%，主要系发行人及其子公司因业务发展需要而减少对商业银行的长期借款所致。

截至2017年末，发行人流动负债为27,213.30万元，由短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款构成，其中短期借款为10,000.00万元，占总负债的18.97%，比上年末增加42.86%，主要系发行人及发行人子公司凤凰房地产、城市供热因业务需要向银行、信用社借款增加所致；应付账款为4,773.37万元，占总负债的9.06%，比上年末减少49.88%，主要系发行人应付工程款减少所致；预收款项为3,578.23万元，占总负债的6.79%，比上年末增加53.36%，增加原因主要为预收供暖费及配套款增加所致；应交税费为3,777.53万元，占总负债的7.17%，应交税费增加104.43%，主要系2017年计提增值税大量增加所致；其他应付款为5,082.60万元，占总负债的9.64%，比上年末减少48.58%，主要系发行人应付工程押金大幅减少所致。

总体来看，截至2017年末发行人流动负债和非流动负债占比相差不大，主要为由于发行人长期借款主要用于发行人及其子公司的工程项目，上述项目主要是将由政府回购的建设项目，债务压力在合理的范畴内。

二、资产情况分析

截至2017年12月31日，发行人资产总额为560,206.27万元，主要由货币资金、应收账款、其它应收款、存货、投资性房地产、固定资产构成。具体情况如下：

1、货币资金

截至2017年12月31日，货币资金为14,786.26万元，占总资产比例为2.64%，全部为库存现金、银行存款及其他货币资金。其中其他货币资金2,300.00万元已用于借款质押。

2、应收账款

截至2017年12月31日，应收账款金额为75,725.19万元，占总资产比例为13.52%，主要系发行人应收的工程款，应收账款明细如下：

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	利津县财政局	应收账款	75,725.19	1年以内及1-2年	工程款
	合计		75,725.19		

3、其他应收款

截至2017年12月31日，其他应收款金额为5,613.62万元，占总资产比例1.00%，主要系应收利津县财政局等单位的应收往来款。

按欠款方归集的其他应收款前五名明细如下：

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	利津县城市资产运营有限责任公司	其他应收款	1,821.80	1年以内	往来款
2	东营润源环保服务有限公司	其他应收款	666.66	1年以内	往来款
3	江苏省盐阜建设集团有限公司东营分公司	其他应收款	300.00	1年以内200万； 1-2年100万	往来款
4	利津县财政局	其他应收款	2,512.60	1年以内 604.11；1-2年 1,908.49	往来款
5	东营天华建筑安装有限公司	其他应收款	90.00	一年以内	往来款
	合计		5,391.06		

针对发行人应收政府款项的偿还事宜，利津县政府下发了《关于利津县城市投资发展建设有限公司及下属子公司对政府应收款项的情况和

解决措施的函》（利政函〔2017〕38号）。文件确认，截至2016年末，发行人及其子公司对县政府下属单位应收款项合计78,645.38万元，其中主要为对县财政局应收款项78,087.99万元。政府性应收款项合计金额占2016年末资产总额的14.11%，占净资产总额的16.50%。

针对上述应收款项，经县政府研究决定，计划于2017-2020年四个年度内对全部应收政府款项78,645.38万元偿还完毕，具体安排为：2017年10,000.00万元；2018年14,700.00万元；2019年25,800.00万元；2020年28,645.38万元。

上述应收款项还款资金，可通过利津县范围内整理出的建设用地出让净收益作为还款方式之一，统筹拨付。利津县将根据土地整理及出让计划，在未来4年经营性用地中安排1,357.08亩，预计每亩土地出让价格为95-105万元/亩，共包含大桥路以南，滨港路以西地块178.69亩、利一路以南，大桥路以北，津六路以西地块95.98亩、利三西路以北，津六路以东地块142.73亩、利七路以南，津六路以西地块410.12亩、津五路以西，大桥路以南地块127.56亩、津二路以西，菜园水库以东地块401.99亩，用于支付上述应收款项。参考利津县最近3年土地市场成交价格，预计上述土地出让将形成收入136,462.14万元，扣除税费及相关成本后，可形成81,877.29万元的土地出让净收益，可以完全覆盖应收款项金额。如果未来土地市场发生波动，建设用地出让净收益不足以按计划支付应收款项，利津县将根据实际情况，安排其他资金拨付，以确保发行人的欠款按期偿付工作。

4、存货

截至2017年12月31日，存货金额为377,771.25万元，占总资产比例67.43%，主要系开发成本和存量土地，其中开发成本账面净值为

74,174.24万元，占存货19.63%；存量土地账面净值为303,297.10万元，占存货80.29%。具体明细如下：

存货项下土地使用权明细表

序号	土地使用权人	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0389号	利津县凤凰城街道北朱村	政府划拨	出让	住宅	45,104.18	5,435.05	评估法	0.12	否	否
2	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0390号	利津县利津街道张家滩村南侧,新合村北侧	政府划拨	出让	住宅	52,154.20	5,679.59	评估法	0.11	否	否
3	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0391号	利津县利津街道韩牛村	政府划拨	出让	住宅	55,510.34	6,689.00	评估法	0.12	否	否
4	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0392号	利津县凤凰城街道西尹王村	政府划拨	出让	住宅	84,042.80	11,093.65	评估法	0.13	否	否
5	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0393号	利津县凤凰城街道北朱村	政府划拨	出让	住宅	28,552.80	3,440.61	评估法	0.12	否	否
6	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0402号	利津县凤凰城街道大庄村	政府划拨	出让	住宅	51,466.36	4,714.32	评估法	0.09	否	否
7	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0403号	利津县凤凰城街道小高村东侧,西魏村西侧	政府划拨	出让	住宅	40,865.16	3,743.25	评估法	0.09	否	否
8	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0404号	利津县凤凰城街道北朱村东侧,彭家村西侧	政府划拨	出让	住宅	41,935.80	5,053.26	评估法	0.12	否	否
9	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0405号	利津县凤凰城街道西尹王村	政府划拨	出让	住宅	63,989.38	7,710.72	评估法	0.12	否	否

序号	土地使用权人	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
10	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0406号	利津县凤凰城街道柏茂张村	政府划拨	出让	住宅	67,284.60	7,327.29	评估法	0.11	否	否
11	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0411号	利津县利津街道韩牛村	政府划拨	出让	住宅	66,666.70	8,033.34	评估法	0.12	否	否
12	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0412号	利津县凤凰城街道东尹王村	政府划拨	出让	住宅	94,775.72	12,510.40	评估法	0.13	否	否
13	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0413号	利津县凤凰城街道吴苟李村南侧,北朱村北侧	政府划拨	出让	住宅	103,996.90	12,531.63	评估法	0.12	否	否
14	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2012)第0414号	利津县利津街道黄家村北侧,大桥路南侧	政府划拨	出让	住宅	119,127.60	14,354.88	评估法	0.12	否	否
15	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0316号	利津县利津街道菜园村	政府划拨	出让	住宅	33,188.70	3,614.25	评估法	0.11	否	否
16	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0317号	利津县利津街道新合村南侧,张滩村北侧	政府划拨	出让	住宅	53,807.20	6,483.77	评估法	0.12	否	否
17	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0318号	利津县利津街道新合村南侧,张滩村北侧	政府划拨	出让	住宅	97,155.20	11,707.20	评估法	0.12	否	否
18	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0319号	利津县利津街道西王村	政府划拨	出让	住宅	49,566.40	6,542.76	评估法	0.13	否	否

序号	土地使用权人	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
19	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0320号	利津县利津街道大马家村	政府划拨	出让	住宅	91,600.80	9,975.33	评估法	0.11	否	否
20	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0346号	利津县利津街道石家庄村	政府划拨	出让	住宅	42,604.88	5,623.84	评估法	0.13	否	否
21	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0347号	利津县利津街道官庄村东侧,大马家村西侧	政府划拨	出让	住宅	58,229.80	6,341.23	评估法	0.11	否	否
22	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0348号	利津县利津街道西王村东侧,西南街村西侧	政府划拨	出让	住宅	274,414.60	36,222.73	评估法	0.13	否	否
23	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0349号	利津县利津街道官庄村	政府划拨	出让	住宅	33,832.00	3,684.30	评估法	0.11	否	否
24	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0350号	利津县凤凰城街道西尹王村东侧,北朱村西侧	政府划拨	出让	住宅	27,907.78	3,362.89	评估法	0.12	否	否
25	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0351号	利津县凤凰城街道柏茂张村南侧,北朱村北侧	政府划拨	出让	住宅	88,461.26	10,659.58	评估法	0.12	否	否
26	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0352号	利津县利津街道韩牛村	政府划拨	出让	住宅	152,578.60	18,385.72	评估法	0.12	否	否

序号	土地使用权人	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
27	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0362号	利津县凤凰城街道西尹王村	政府划拨	出让	住宅	45,510.20	6,007.35	评估法	0.13	否	否
28	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0363号	利津县凤凰城街道小高村	政府划拨	出让	住宅	66,666.66	7,260.00	评估法	0.11	否	否
29	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0364号	利津县滨港路西侧	政府划拨	出让	住宅	20,619.82	2,484.69	评估法	0.12	否	否
30	利津县城市投资发展建设有限公司	利国用(2013)第0365号	利津县利津街道石家庄村	政府划拨	出让	住宅	71,559.60	9,445.87	评估法	0.13	否	否
31	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2011)第01015号	利一路南侧,津一路以西	政府划拨	出让	住宅用地	19,198.16	2,718.46	评估法	0.14	否	是
32	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2012)第050号	利津滨港路北侧,津二路东侧	政府划拨	出让	商业用地	5,396.33	680.48	评估法	0.13	否	是
33	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2012)第0116号	津三路西侧,春江宾馆南侧	政府划拨	出让	商业用地	4,269.43	538.38	评估法	0.13	否	是
34	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2012)第0117号	滨港路北侧,津二路东侧	政府划拨	出让	商业用地	8,445.75	1,065.01	评估法	0.13	否	是
35	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2012)第0118号	滨港路以北,妇幼保健站以西	政府划拨	划拨	经济适用住房用地	14,592.58	1,756.95	评估法	0.12	否	否

序号	土地使用权人	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
36	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2012)第0119号	滨港路以西,东津生态园南	政府划拨	划拨	经济适用住房用地	5,272.00	634.75	评估法	0.12	否	否
37	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2012)第0240号	利津县城利四路以北,津二路以东	政府划拨	划拨	住宅用地	17,933.33	2,331.33	评估法	0.13	否	否
38	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2013)第0479号	滨港路以南,津三路以西	政府划拨	划拨	住宅	5,610.13	675.46	评估法	0.12	否	否
39	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2013)第0480号	滨港路以南,津三路以西	政府划拨	划拨	住宅	4,463.93	537.46	评估法	0.12	否	否
40	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2014)第0029号	津二路以西,利二路以北	政府划拨	出让	住宅	12,238.22	1,878.57	评估法	0.15	否	是
41	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2014)第0030号	津二路以西,利二路以北	政府划拨	出让	商业	4,623.62	800.81	评估法	0.17	否	是
42	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2014)第085号	规划怀德路以东,大唐人家住宅小区以南	政府划拨	出让	住宅	27,666.46	3,660.27	评估法	0.13	否	是
43	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2014)第086号	规划津一路南延线以西,大唐人家住宅小区以南	政府划拨	出让	住宅	30,476.28	4,032.01	评估法	0.13	否	是
44	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第0116号	规划利三路以南,津二路以西	政府划拨	出让	商业用地	23,295.32	3,860.03	评估法	0.17	否	是

序号	土地使用权人	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
45	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第0117号	滨港路以南,润泽房地产以西	政府划拨	出让	商业用地	608.56	93.35	评估法	0.15	否	是
46	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第0118号	规划利三路以北,津二路以西	政府划拨	出让	住宅用地	14,299.43	2,239.29	评估法	0.16	否	是
47	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第0119号	规划利三路以北,诚达电气开关公司以西	政府划拨	出让	商业用地	9,429.97	1,446.56	评估法	0.15	否	是
48	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第0120号	县隆昌建安公司以东,润泽房地产以南	政府划拨	出让	商业用地	7,061.79	1,083.28	评估法	0.15	否	是
49	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第0121号	津三路以东,县隆昌建安公司以北	政府划拨	出让	其他普通商品住房用地	18,344.90	2,872.81	评估法	0.16	否	是
50	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第0122号	滨港路以南,津三路以东	政府划拨	出让	其他商服用地	6,524.63	1,000.88	评估法	0.15	否	是
51	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第0123号	规划利三路以南,津二路以西	政府划拨	出让	商业用地	19,210.14	3,183.12	评估法	0.17	否	是
52	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第0520号	利津县大桥路以南,津二路以东	政府划拨	出让	住宅	31,450.68	4,613.81	评估法	0.15	否	是
53	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第0531号	规划利三路以北,滨港路南侧	政府划拨	出让	批发零售用地	2,564.30	393.36	评估法	0.15	否	是

序号	土地使用权人	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
54	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第 0532 号	规划利三路以北,津二路西侧	政府划拨	出让	批发零售用地	6,038.90	926.37	评估法	0.15	否	是
55	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第 0533 号	规划利三路以北,津三路东侧	政府划拨	出让	批发零售用地	1,713.49	262.85	评估法	0.15	否	是
56	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第 0534 号	规划利三路以北,津三路东侧	政府划拨	出让	其他普通商品住房用地	9,485.44	1,281.48	评估法	0.14	否	是
57	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2015)第 1067 号	规划利三路以北,津二路西侧	政府划拨	出让	批发零售用地	3,663.73	562.02	评估法	0.15	否	是
58	利津凤凰房地产开发有限公司	利国用(2016)第 0020 号	规划利三路以北,津二路以西	政府划拨	出让	住宅	12,184.59	2,049.45	评估法	0.17	否	是
		合计					2,449,238.13	303,297.10				

5、投资性房地产

截至2017年12月31日，发行人投资性房地产账面净值57,199.63万元，占总资产的比例为10.21%，其中6处房产为评估法入账，其余房产为成本法入账，后续采用成本模式计量。投资性房地产明细如下：

投资性房地产房产明细表

序号	房屋所有权人	所有权证编号	占用宗地证号	坐落	证载用途	面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否出租
1	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20140722号	利国用(2011)第0267号	津八路以东	商业	12,266.00	6,762.59	成本法	0.55	否	是
2	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20141224号	利国用(2014)第0192号	利二路以北、津八路东侧	商业	13,782.00	10,528.10	评估法	0.76	否	是
3	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20141223号	利国用(2014)第0234号	利一路以南、津二路以东	商业	16,464.00	7,902.96	评估法	0.48	否	是
4	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20141226号	利国用(2014)第0804号	津二路以东、原水利局机械工程公司北	商业	16,000.00	6,412.80	评估法	0.40	否	是
5	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20151225号	利国用(2015)第0019号	利一路以北、津二路以东	商业	13,640.85	10,293.39	评估法	0.75	否	是
6	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20151212号	利国用(2015)第0802号	利一路以南、原利津县委以西	商业	15,087.00	8,733.86	评估法	0.58	否	是
7	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20151211号	利国用(2015)第0803号	海洋与渔业局以北、县清风小区以西	商业	16,582.00	7,405.52	评估法	0.45	否	是
8	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20110287号	利国用(2010)第0004号	利津县城区利一路112号	餐厅	5,474.34	5,468.82	成本法	0.35	是	是
						777.82				是	是
						330.08				是	是

序号	房屋所有权人	所有权证编号	占用宗地证号	坐落	证载用途	面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否出租
9	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20110290号		利津县城区利一路112号	会议室 客房部	4,007.14		成本法		是	是
						542.95				是	是
						20.44				是	是
10	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20110291号		利津县城区利一路112号	仓库	168.21		成本法		是	是
						74.46				是	是
11	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20110293号		利津县城区利一路112号	餐厅	228.90		成本法		是	是
						150.53				是	是
12	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第20110295号		利津县城区利一路112号	客房楼	3,640.08		成本法		是	是
						410.00				是	是
		合计				131,146.80	59,048.18				

6、固定资产

截至2017年12月31日，发行人固定资产账面净值27,296.01万元，占总资产的比例为4.87%。截至2017年12月31日，具体情况如下：

单位：万元

固定资产类别	2017年12月31日	2016年12月31日
房屋建筑物及构筑物	26,897.59	12,166.18
机器设备	226.86	339.01
运输工具	133.54	145.86
电子设备及其他	38.02	34.32
合 计	27,296.01	12,685.37

发行人的固定资产主要系房屋建筑物及构筑物、机器设备、运输工具和电子设备及其他构成，其中房屋建筑物及构筑物占固定资产的比例为98.54%，占总资产的比例为4.80%。房屋建筑物及构筑物主要由发行人使用的房产以及利津县城市供热有限公司所属的增压站、换热站等临时构筑物。固定资产项下房产明细：

固定资产项下房产明细表

序号	房屋所有权人	所有权证编号	占用宗地证号	坐落	证载用途	面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否出租
1	利津县城市投资发展建设有限公司	房权证利津字第 20140802 号	利国用(2010)第 0405 号	博物馆以北、利一路以南、颐德花园以西	商业	11,500.00	8,058.48	成本法	0.74	否	否
		合计				11,500.00	8,058.48				

7、无形资产

截至2017年12月31日，无形资产净值金额为669.62万元，占同期总资产比例0.12%，全部由土地使用权构成。无形资产项下土地使用权共2宗，面积21,508.69平方米（约32.26亩），具体明细如下：

无形资产项下土地使用权明细表

序号	土地使用权人	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	利津县城市供热有限公司	利国用(2012)第056号	利八路北侧、太平河西侧	招拍挂	出让	其他商服用地	12,511.33	325.05	成本法	0.03	否	是
2	利津县城市供热有限公司	利国用(2012)第0194号	利八路北侧、太平河以西	招拍挂	出让	其他商服用地	8,997.36	349.91	成本法	0.04	否	是
	合计						21,508.69	674.96				

8、其他资产情况分析

截至2017年12月31日，发行人资产中不存在注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，发行人有效净资产为507,492.97万元。截至募集说明书签署日，划入发行人的下属公司均已完成工商登记变更手续，公司主要土地等资产已按照国家相关法律、法规规定办理相关证照和产权登记手续。根据国家发改委《关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）等政策要求，发行人2012年11月份之后注入经评估入账的土地及房产资产，均已由具有A类资格的土地房产资产评估机构评估，土地房产资产的证明文件客观真实，评估结果与估价基准日下当地地价房价水平相符。

三、负债情况分析

（一）有息负债明细

截至2017年12月31日，发行人对各类金融机构有息负债余额35,500.00万元，主要系发行人向银行借款。有息负债明细如下：

2017年末发行人有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	借款余额	利率	借款期限	备注
1	威海银行东营分行	4,000.00	4.35%	2017/9/28-2018/9/19	保证、抵押贷款
2	利津县信用联社陈庄信用社	4,000.00	4.35%	2017/1/18-2018/1/18	保证贷款
3	山东利津农村商业银行陈庄支行	2,000.00	6.50%	2017/11/29-2018/11/28	保证贷款
4	中国农发重点建设基金有限公司	6,000.00	1.20%	2016/5/20-2026/5/22	信用贷款
5	中国农业发展银行	19,500.00	5.39%	2016/08/31-2028/08/30	质押贷款

	合计	35,500.00		
--	----	-----------	--	--

(二) 债务偿还压力测算

在本期债券存续期2018-2025年内，发行人债券存续期有息负债的偿还压力测算情况如下：

债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	4,300.00	4,300.00	5,150.00	5,150.00	5,150.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00
其中：银行贷款偿还规模	4,300.00	4,300.00	5,150.00	5,150.00	5,150.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00
本期债券偿付规模	-	3,000.00	3,000.00	11,000.00	10,400.00	9,800.00	9,200.00	8,600.00
合计	4,300.00	7,300.00	8,150.00	16,150.00	15,550.00	12,650.00	12,050.00	11,450.00

注：本期债券拟于2018年发行，票面利率预测为7.5%。

根据对主要有息负债偿还压力的测算，发行人在本期债券存续期内的有息债务偿还规模为84,100.00万元。本期债券存续期内发行人存在一定的偿债压力，但是发行人近几年发展势头良好，同时受利津县政府的大力扶持，未来发行人的偿债能力将逐步增强。

(三) 其他负债情况

1、应付账款

截至2017年12月31日，应付账款为4773.37万元，占总负债比例为9.06%，主要为发行人应付的各施工企业的工程款。发行人2017年末应付账款余额前五名合计3,405.41万元，占应付账款总额的71.34%，明细如下：

单位：万元

序号	对手方	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	山东省源通建筑工程有限公司	应付账款	1,757.78	1年以内及1-2年	工程款
2	山东安泰建筑筑路工程有限公司	应付账款	100.00	1-2年	工程款
3	山东金泉建筑工程有限公司	应付账款	212.50	1年以内	工程款
4	东营市北宋建安工程有限公司	应付账款	1,088.05	1年以内及1-2年	工程款

5	山东天海建业有限责任公司	应付账款	247.08	1-2年	工程款
	合计		3,405.41		

2、其他应付款

截至2017年12月31日，其他应付款为5,082.60万元，占总负债的9.64%，主要为发行人应付的往来款。发行人2017年末其他应付款余额前五名合计4,967.55万元，占应付账款总额的97.74%，明细如下：

单位：万元

序号	对手方	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	山东澳能置业有限公司	其他应付款	800.00	1-2年	往来款
2	利津源通水务有限公司	其他应付款	3,639.26	1年以内及 1-2年	往来款
3	胜利油田高原汇德石油设备有限公司	其他应付款	150.00	1年以内及 3年以上	往来款
4	山东临沂水利工程总公司	其他应付款	358.29	1年以内	工程押金
5	山东安泰建筑筑路工程有限公司	其他应付款	20.00	1年以内	工程押金
	合计		4,967.55		

四、发行人对外担保情况

截至2018年5月7日，发行人对外担保余额为20,400.00万元，占2017年底净资产的4.02%，均为被担保方贷款担保，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保人	担保金额	担保类型 (贷款、债券等)	担保方式 (信用担保、 抵质押担保)	期限
1	利津县财金投资有限公司	4,800.00	贷款	信用担保	2016/6/29 -2028/6/28
2	山东省财金发展有限公司	3,600.00	贷款	信用担保	2016/12/23 -2036/12/22
3	东营润源环保服务有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2017/6/26 -2018/6/25
4	利津源通水务有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2017/6/26 -2018/6/25
5	利津金街投资开发有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2018/1/8 -2033/1/7
6	利津经济开发区投资建设 有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2018/4/12 -2033/4/11
		20,400.00			

五、发行人受限资产情况

截至2017年12月31日，发行人受限资产账面价值为7,768.82

万元，占发行人年末总资产的 1.39%，占净资产总额的 1.53%，主要为对长期借款的质押担保和抵押担保，受限资产明细如下：

单位：万元

序号	资产情况	账面价值	受限情况	抵押期限
1	编号 0001959 定期存单	2,300.00	37052200-2016 年利津（质）字 0021 号	2016/8/31-2028/8/30
2	房权证利津字第 20110287 号	5,468.82	鲁（2017）利津 不动产证明 0001181	2017/9/28-2018/9/19
	房权证利津字第 20110290 号			
	房权证利津字第 20110291 号			
	房权证利津字第 20110293 号			
	房权证利津字第 20110295 号			
	合 计	7,768.82		

六、发行人关联交易情况

截至2017年12月31日，发行人的关联交易情况如下：

（一）母公司及最终控制方情况

最终控制方名称	关联关系	对本公司的持股比例 (间接)	对本公司的表决权比例
利津县人民政府	控股股东	100.00%	100.00%

（二）其他关联方

关联单位名称	关联关系	对关联单位持股比例	对关联单位表决权比例
利津城市新能源有限公司	联营企业	20.00%	20.00%

（三）关联交易情况

截至2017年12月31日，发行人与其关联方（股东）存在的应收应付款项如下：

单位：万元

序号	项目名称	关联方	入账价值
1	应收账款	利津县财政局	44,332.25
2	其他应收款	利津县财政局	2,512.60
3	其他应收款	利津县城市资产运营有限公司	1,821.80

七、发行人经审计的 2015-2017 年财务报表（见附表二、三、四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其子公司均无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债券品种，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券所属品种为2018年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券品种一。本期债券募集资金4亿元人民币，其中9,600.00万元用于利津县韩垣社区安置房建设项目，8,670.00万元用于庄科社区改造工程，5,730.00万元用于吴苟李村棚户区改造工程，16,000.00万元用于补充公司营运资金。本期债券募投项目均已纳入山东省2016-2018年度省级棚户区改造计划，具体情况如下：

募集资金用于投资项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	募集资金使用规模	占项目总投资比例
1	利津县韩垣社区安置房建设项目	21,000.00	9,600.00	45.71%
2	庄科社区改造工程	19,400.00	8,670.00	44.69%
3	吴苟李村棚户区改造工程	20,500.00	5,730.00	27.95%
4	补充公司营运资金	-	16,000.00	-
合计		60,900.00	40,000.00	-

二、募集资金投资项目概况

(一) 利津县韩垣社区安置房建设项目

1、项目建设内容及规模

利津县韩垣社区安置房建设项目位于陈庄镇辛河路以东、东一路以西、府前街以北、滨港路以南围合区域。项目占地面积45,800.00平方米，总建筑面积65,286.50平方米。其中地上建筑面积55,701.50平方米（包括住宅建筑面积48,376.00平方米；社区配套建筑面积1,029.50平方米；商业建筑面积6,296.00平方米，均系配建非独栋底商性质）；地下建筑面积9,585.00平方米（包括地下储藏室406个，建筑面积4,060.00平方米；地下车库185个，建筑面积5,525.00平方米）；

另设置小区路边停车位185个。

2、项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
1	利津县发展和改革局关于对利津县韩垣社区安置房建设项目可行性研究报告的批复	利津县发展和改革局	利发改(2016)76号	2016.6.28
2	利津县发展和改革局关于利津县韩垣社区安置房建设项目节能备案意见	利津县发展和改革局	利发改能审备(2016)51号	2016.6.28
3	利津县人民政府关于对利津县韩垣社区安置房建设项目社会稳定风险评估报告的批复	利津县人民政府	利政批复(2016)35号	2016.6.29
4	利津县住房和城乡建设局关于利津县韩垣社区安置房建设项目的选址意见	利津县住房和城乡建设局	利建发(2016)23号	2016.4.6
5	利津县国土资源局关于对利津县韩垣社区安置房建设项目拟用地的预审意见	利津县国土资源局	利国土预审字(2016)19号	2016.6.8
6	利津县环保局关于利津县韩垣社区安置房建设项目环境影响报告书的批复	利津县环保局	利环建审(2016)016号	2016.5.3

3、项目建设主体

该项目实施主体为利津县城市投资发展建设有限公司。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资21,000.00万元，通过发行债券募集资金14,400.00万元，占项目总投资68.57%，其中本期债券募集资金安排9,600.00万元；项目资本金5,799.87万元，占项目总投资的27.62%，全部为我司自有资金；中央及山东省的棚改专项补助资金800.13万元，占项目总投资的3.81%，补助资金已到位。

根据山东省财政厅、山东省住房和城乡建设厅《关于下达2016中央和省级城镇保障性安居工程专项资金预算指标的通知》（鲁财综指〔2016〕6号）文件，利津县收到2016年中央财政保障性安居工程专项资金预算指标和省级财政专项补助共计944万元，用于当年实施

的纳入省级计划的2016年棚户区改造项目479套，其中利津县韩垣社区安置房建设项目建设406套安置房，项目收到补贴资金800.13万元，平均1.97万元/套。

5、项目建设工期和建设进度

项目已于2016年7月开始建设，建设期为24个月，截至2018年11月末，项目已开展前期准备和基础施工工作，已投资额为6,135.89万元，完工进度约为29.22%。

6、户型和套数概况

利津县韩垣社区安置房建设项目住宅建筑面积48,376.00平方米，共406套，安置住房户型分别为96-144平方米，其中96平方米户型共计76套，110平方米户型共计100套，125平方米户型共计160套，140平方米户型共计70套，平均每套住宅建筑面积119.15平方米。

7、项目建设经济效益

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由项目公司负责运营，该项目收入来源于项目建成后形成的保障房、配套商铺、地下机动车车库的销售收入。根据测算的项目收入、成本、费用和税金及附加等情况，项目经济效益良好；项目税后财务内部收益率为6.07%，税后静态投资回收期为5.33年，税后动态投资回收期为5.92年。在本期债券存续期内，项目年均经营净收益为3,205.79万元，总计经营净收益为22,440.54万元，预计能够覆盖项目总投资和使用债券资金的本息。

综上，在债券存续期内项目自身产生收益能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

8、项目建设社会效益

棚户区建筑陈旧，存在明显的“脏、乱、差”的特征，公共设施

落后，改造工程项目将给利津县带来重大的社会效益。首先，改造棚户区能够有效改善利津县棚户集中区域的基础设施条件，完善城市功能，提高城市管理水平。其次，棚户区的改造也可以促进存量土地的有效利用，节约宝贵的土地资源，有利于政府更好的规划、建设城市，为城市的进一步发展打下良好的基础。最后，扎实推进各类棚户区改造，既能改善民生，又可以有效拉动投资、消费需求，带动钢铁、建材、家电等上下游相关产业的发展，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，能够大力推动当地经济的发展。

（二）庄科社区改造工程

1、项目建设内容及规模

庄科社区改造工程位于东营市利津县滨港路以东，永莘路以南。项目占地面积38,175.38平方米，总建筑面积59,108.10平方米。其中地上建筑面积50,168.10平方米（包括住宅建筑面积43,828.00平方米；社区配套建筑面积750.00平方米；商业建筑面积5,590.10平方米，均系配建非独栋底商性质）；地下建筑面积8,940.00平方米（包括地下储藏室398个，建筑面积3,980.00平方米；地下机动车停车位166个，建筑面积4,960.00平方米）；另设置小区路边停车位166个。

2、项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
1	利津县发展和改革局关于对庄科社区改造工程可行性研究报告的批复	利津县发展和改革局	利发改（2016）152号	2016.12.21
2	利津县发展和改革局关于庄科社区改造工程节能备案意见	利津县发展和改革局	利发改能审备（2016）84号	2016.12.21
3	利津县人民政府关于对庄科社区改造工程社会稳定风险评估报告的批复	利津县人民政府	利政批复（2016）66号	2016.12.26

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
4	利津县住房和城乡建设局关于庄科社区改造工程选址意见书	利津县住房和城乡建设局	利建发〔2016〕45号	2016.10.10
5	利津县国土资源局关于对庄科社区改造工程拟用地的预审意见	利津县国土资源局	利国土预审字〔2016〕40号	2016.11.28
6	利津县环保局关于庄科社区改造工程环境影响报告书的批复	利津县环保局	利环建审〔2016〕34号	2016.10.31

3、项目建设主体

该项目实施主体为利津县城市投资发展建设有限公司。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资19,400.00万元，通过发行债券募集资金13,000.00万元，占项目总投资67.01%，其中本期债券募集资金安排8,670.00万元；项目资本金5,745.00万元，占项目总投资的29.61%，全部为我司自有资金；中央及山东省的棚改专项补助资金655.00万元，占项目总投资的3.38%，补助资金已到位。

根据山东省财政厅、山东省住房和城乡建设厅文件《关于下达2017中央和省级城镇保障性安居工程专项资金预算指标（第一批）的通知》（鲁财综指〔2017〕4号）文件和《关于下达2017年省级保障性住房奖补引导资金预算指标的通知》（鲁财综指〔2017〕21号）文件，利津县收到2017年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算指标（第一批）513万元，和省级财政专项补助资金45558万元，并收到和2017年省级保障性住房奖补引导资金预算指标97万元，共计655万元用于当年实施的纳入省级计划的2016年棚户区改造项目398套政府组织实施的棚户区改造项目。根据山东省住建厅等部门下发的《关于公布2017年第一批棚户区改造任务分解落实项目的通知》（鲁建住字〔2016〕10号），利津县棚户区改造计划中仅，全部用于庄科社区改造工程建设的398户套安置房，平均1.65万元/套纳入山东省2017年第

一批棚户区改造计划。

5、项目建设工期和建设进度

项目已于2017年2月开始建设，建设期为24个月，截至2018年11月末，项目已开展前期准备和基础施工工作，已投资额为3,987.06万元，完工进度约为20.55%。

6、户型和套数概况

庄科社区改造工程住宅建筑面积43,828.00平方米，共398套，住房户型分别为96-138平方米，其中96平方米户型共计88套，101平方米户型共计200套，138平方米户型共计110套，平均每套住宅建筑面积110.12平方米。

7、项目建设经济效益

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由项目公司负责运营，该项目收入来源于项目建成后形成的保障房、配套商铺、地下机动车车库的销售收入。根据测算的项目收入、成本、费用和税金及附加等情况，项目经济效益良好；项目税后财务内部收益率为8.22%，税后静态投资回收期为5.14年，税后动态投资回收期为5.67年。在本期债券存续期内，项目年均经营净收益为3,126.02万元，总计经营净收益为21,882.12万元，预计能够覆盖项目总投资和使用债券资金的本息。

综上，在债券存续期内项目自身产生收益能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

8、项目建设社会效益

棚户区建筑陈旧，存在明显的“脏、乱、差”的特征，公共设施落后，改造工程项目将给利津县带来重大的社会效益。首先，改造棚户区能够有效改善利津县棚户集中区域的基础设施条件，完善城市功

能，提高城市管理水平。其次，棚户区的改造也可以促进存量土地的有效利用，节约宝贵的土地资源，有利于政府更好的规划、建设城市，为城市的进一步发展打下良好的基础。最后，扎实推进各类棚户区改造，既能改善民生，又可以有效拉动投资、消费需求，带动钢铁、建材、家电等上下游相关产业的发展，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，能够大力推动当地经济的发展。

（三）吴苟李村棚户区改造工程

1、项目建设内容及规模

吴苟李村棚户区改造工程位于原康龙茶业厂区，利二路与津六路路口西南角。项目占地面积45,700.00平方米，总建筑面积65,220.00平方米。其中地上建筑面积52,025.00平方米（包括住宅建筑面积41,500.00平方米；社区配套建筑面积4,025.00平方米；商业建筑面积6,500.00平方米，均系配建非独栋底商性质）；地下建筑面积13,195.00平方米（包括地下储藏室377个，建筑面积7,540.00平方米；地下机动车停车位189个，建筑面积5,655.00平方米）；另设置小区路边停车位188个。

2、项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
1	利津县发展和改革局关于对吴苟李村棚户区改造工程可行性研究报告的批复	利津县发展和改革局	利发改〔2016〕133号	2016.12.5
2	利津县发展和改革局关于吴苟李村棚户区改造工程节能备案意见	利津县发展和改革局	利发改能审备〔2016〕78号	2016.12.5
3	利津县人民政府关于对吴苟李村棚户区改造工程社会稳定风险评估报告的批复	利津县人民政府	利政批复〔2016〕65号	2016.12.12

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
4	利津县住房和城乡建设局关于吴苟李村棚户区改造工程选址意见书	利津县住房和城乡建设局	利建发(2016)40号	2016.9.28
5	利津县国土资源局关于对吴苟李村棚户区改造工程拟用地的预审意见	利津县国土资源局	利国土预审字(2016)36号	2016.11.15
6	利津县环保局关于吴苟李村棚户区改造工程环境影响报告书的批复	利津县环保局	利环建审(2016)030号	2016.10.14

3、项目建设主体

该项目实施主体为利津县城市投资发展建设有限公司。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资20,500.00万元，通过发行债券募集资金14,300.00万元，占项目总投资69.76%，其中本期债券募集资金安排5,730.00万元；其余部分资金6,200.00万元，为项目资本金及中央及山东省下发的棚改专项补助资金，目前补助资金尚未到位。在补助资金下发前，债券募集资金以外的项目投资资金全部来源于发行人自有资金。

5、项目建设工期和建设进度

项目已于2017年3月开始建设，建设期为24个月，截至2018年11月末，项目已开展前期准备和基础施工工作，已投资额为3,656.24万元，完工进度约为17.84%。

6、户型和套数概况

吴苟李村棚户区改造工程住宅建筑面积41,500.00平方米，共377套，住房户型分别为100-120平方米，其中100平方米户型共计77套，109平方米户型共计200套，120平方米户型共计100套，平均每套住宅建筑面积110.08平方米。

7、项目建设经济效益

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由项目公司负责

运营，该项目收入来源于项目建成后形成的保障房、配套商铺、地下机动车车库的销售收入。根据测算的项目收入、成本、费用和税金及附加等情况，项目经济效益良好；项目税后财务内部收益率为 6.70%，税后静态投资回收期为 5.19 年，税后动态投资回收期为 5.81 年。在本期债券存续期内，项目年均经营净收益为 3,230.67 万元，总计经营净收益为 22,614.68 万元，预计能够覆盖项目总投资和使用债券资金的本息。

综上，在债券存续期内项目自身产生收益能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

8、项目的建设社会效益

棚户区建筑陈旧，存在明显的“脏、乱、差”的特征，公共设施落后，改造工程项目将给利津县带来重大的社会效益。首先，改造棚户区能够有效改善利津县棚户集中区域的基础设施条件，完善城市功能，提高城市管理水平。其次，棚户区的改造也可以促进存量土地的有效利用，节约宝贵的土地资源，有利于政府更好的规划、建设城市，为城市的进一步发展打下良好的基础。最后，扎实推进各类棚户区改造，既能改善民生，又可以有效拉动投资、消费需求，带动钢铁、建材、家电等上下游相关产业的发展，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，能够大力推动当地经济的发展。

三、募投项目纳入省级棚改计划情况

本期债券募投项目均为利津县棚户区建设重点项目，共涉及安置住房 1181 套，所有项目已分别纳入山东省 2016 年、2017 年及 2018 年省级棚户区改造计划，具体情况如下：

根据山东省住建厅等部门下发的《关于公布 2016 年棚户区改造任务分解落实项目的通知》（鲁建住字〔2015〕25 号），利津县韩

垣社区安置房建设项目建设的 406 套安置房已全部纳入山东省 2016 年度省级棚户区改造计划；

根据山东省住建厅等部门下发的《关于公布 2017 年第一批棚户区改造任务分解落实项目的通知》（鲁建住字〔2016〕10 号），庄科社区改造工程建设的 398 套安置房已全部纳入山东省 2017 年省级第一批棚户区改造计划；

根据山东省住建厅等部门下发的《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字〔2017〕20 号），吴苟李村棚户区改造工程 377 套安置住房已全部纳入山东省 2018 年度省级棚户区改造工作计划。

四、募投项目拆迁情况

根据利津县住房和城乡建设局出具的《关于 2017 年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券募投项目相关情况的说明》（利建发发〔2017〕35 号），庄科社区改造工程、利津县韩垣社区安置房建设项目及吴苟李村棚户区改造工程涉及的拆迁区域的拆迁补偿安置采取货币补偿的方式进行，由县政府承担项目全部征地拆迁补偿成本，相关拆迁补偿成本不纳入项目总投资额。募投项目建成后形成的安置用房将由县政府负责统一协调，定向销售给拆迁安置居民。

本期债券募投项目均不涉及强拆强建等情况，保障对象为韩南一村、韩南二村、庄科社区、吴苟李村拆迁居民，共计拆迁 1181 户，拆迁居民 4115 人，拆迁房屋 1181 套，拆迁房屋建筑面积约为 24.74 万平方米。上述项目拆迁区域用地面积合计 1,284.79 亩，包括保障房规划用地面积 194.51 亩、腾空土地面积 1,090.28 亩。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《山东省土地征收管理办法》（省政府令第 226 号）、《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价

标准的批复》（鲁政字〔2015〕286号）、《利津县人民政府关于印发利津县城市房屋拆迁补偿安置实施办法的通知》（利政发〔2010〕4号）等文件规定，由于项目所对应拆迁区域的土地性质分为国有土地和集体土地，国有土地区域项目货币补偿费用共计约 22,220.34 万元，户均补偿成本为 55.83 万元；集体土地区域项目货币补偿费用共计约 44,445.44 万元，户均补偿成本为 56.76 万元。

五、本期债券不新增地方政府债务的相关承诺

发行人承诺，发行人已明确与政府之间的权利责任关系，实现与政府信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，不存在地方政府及相关部门为本次债券申报发行提供不规范的政府和社会资本合作、政府购买服务、财政补贴等问题。

六、本期债券募集资金使用及管理

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益，概括如下：

（一）募集资金的存放

发行人募集资金的存放坚持集中存放、便于监督的原则。发行人对募集资金采用专户管理，在银行设立专用账户存储募集资金。发行人财务管理部对涉及募集资金运用的活动建立、健全有关会计记录和台账。

（二）募集资金的使用

发行人募集资金将严格按董事会审议通过的募集资金投资项目使用，实行专款专用。使用募集资金时，由具体使用部门提出使用募集资金的报告。募集资金的使用由财务管理部审核，财务负责人、总经理签批。资金使用超出计划额度时，超出额度的资金使用由董事会批准。募集资金的具体运用必须严格按照公司财务管理有关规定执

行。发行人不得将募集资金用于委托理财、质押或抵押贷款、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。禁止其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的检查与监督

发行人财务管理部将每季度检查一次募集资金的使用情况。包括专用账户资金的使用、批准及项目实施进度等情况，并不定期对各募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金专款专用。监事会有权对募集资金使用情况进行监督。发行人的财务管理部将对募集资金的使用情况进行日常监督。

第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造积极的基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、发行人自身偿付能力

发行人较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的基础。公司自设立以来，在资产注入、业务发展、政策扶持等多个方面均得到当地政府的大力支持。2015-2017年，公司总资产分别为544,060.38万元、557,305.55万元和560,206.27万元，净资产分别为459,037.47万元、476,707.80万元和507,492.97万元，净利润分别为16,694.17万元、15,720.88万元和17,097.2万元，发行人最近三年平均净利润为16,504.08万元，参照目前已发行企业债券的平均利率水平，预计近三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息。截至2017年末，发行人资产负债率为9.41%。由此可见，发行人资产稳中有升，资产负债率较低，实力较强，盈利能力稳定，财务状况良好，能够为本期偿债还本付息提供有力保障。

二、项目收益测算

募投项目收益主要来源于项目建成后形成的保障房、配套商铺、地下储藏室和地下机动车车位的销售收入。根据募投项目的建设规模和销售预测，结合当地市场的实际情况，本期债券募投项目在债券存续期内预计的经营净收益合计为66,937.34万元，能够完全覆盖项目的总投资额60,900.00万元，并能覆盖本期债券用于募投项目部分资金在债券存续期内的本息。具体情况如下：

（一）利津县韩垣社区安置房建设项目

1、项目收入预测

利津县韩垣社区安置房建设项目建成后形成的保障房、配套商铺、地下储藏室和地下机动车车位将进行销售，其中住宅的销售面积为48,376.00平方米，销售价格为3,400.00元/平方米；配套商铺的销售面积为6,296.00平方米，销售价格为7,500.00元/平方米；地下储藏室销售面积为4,060.00平方米，销售价格为2,000.00元/平方米；地下机动车车位185个，销售价格为70,000.00元/个。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

序号	项目	可售数目（m ² 或个）	销售价格（元/m ² 或元/个）
1	住宅销售	48,376.00	3,400.00
2	配套商铺销售	6,296.00	7,500.00
3	地下储藏室	4,060.00	2,000.00
4	地下机动车车位	185	70,000.00

募投项目在本期债券存续期内的总计经营收入为 23,276.84 万元。具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
住宅销售收入	4,934.35	4,934.35	3,289.57	3,289.57	-	-	-	-	16,447.84
配套商铺销售收入	1,416.60	1,416.60	944.40	944.40	-	-	-	-	4,722.00
地下储藏室收入	243.60	243.60	162.40	162.40	-	-	-	-	812.00
地下机动车车位	388.50	388.50	259.00	259.00	-	-	-	-	1,295.00
经营收入合计	6,983.05	6,983.05	4,655.37	4,655.37	-	-	-	-	23,276.84

2、项目经营成本费用测算

募投项目在本期债券存续期内的总计经营成本为 227.28 万元，其中管理和销售费用合计按经营收入的 1% 计算。其成本具体情况如下表：

项目经营成本测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
管理和销售费用	68.18	68.18	45.46	45.46	-	-	-	-	227.28
经营成本合计	68.18	68.18	45.46	45.46	-	-	-	-	227.28

3、税金及附加测算

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方水利建设基金。募投项目在本期债券存续期内的总计税金及附加为 609.02 万元。其销售税金及附加具体情况如下表：

销售税金及附加测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
增值税	164.59	164.59	109.73	109.73	-	-	-	-	548.64
城市维护建设税	8.23	8.23	5.49	5.49	-	-	-	-	27.44
教育费附加	8.23	8.23	5.49	5.49	-	-	-	-	27.44
地方水利建设基金	1.65	1.65	1.10	1.10	-	-	-	-	5.50
税金及附加合计	182.70	182.70	121.81	121.81	-	-	-	-	609.02

4、项目收益测算

根据以上测算的项目收入、成本和税金及附加等情况，项目经济效益良好，本项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 23,276.84 万元；募投项目在本期债券存续期内预计的经营成本合计为 227.28 万元；募投项目在本期债券存续期内的总计税金及附加为 609.02 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
经营收入	6,983.05	6,983.05	4,655.37	4,655.37	-	-	-	-	23,276.84
经营成本	68.18	68.18	45.46	45.46	-	-	-	-	227.28
税金及附加	182.70	182.70	121.81	121.81	-	-	-	-	609.02
经营净收益	6,732.17	6,732.17	4,488.10	4,488.10	-	-	-	-	22,440.54

本项目在本期债券存续期内扣除税金及附加后的总计经营净收

益为 22,440.54 万元，能够完全覆盖项目的总投资额及相关运营成本、税费支出等。

（三）庄科社区改造工程

1、项目收入预测

庄科社区改造工程建成后形成的保障房、配套商铺、地下储藏室和地下机动车车位将进行销售，其中住宅的销售面积为 43,828.00 平方米，销售价格为 3,800.00 元/平方米；配套商铺的销售面积为 5,590.10 平方米，销售价格为 7,500.00 元/平方米；地下储藏室销售面积为 3,980.00 平方米，销售价格为 2,000.00 元/平方米；地下机动车车位 166 个，销售价格为 70,000.00 元/个。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

序号	项目	可售数目（m ² 或个）	销售价格（元/m ² 或元/个）
1	住宅销售	43,828.00	3,800.00
2	配套商铺销售	5,590.10	7,500.00
3	地下储藏室	3,980.00	2,000.00
4	地下机动车车位	166	70,000.00

募投项目的经营收入主要为住宅、配套商铺、地下储藏室和地下机动车车位的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 22,805.22 万元。其收入具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
住宅销售收入	-	4,996.39	4,996.39	3,330.93	3,330.93	-	-	-	16,654.64
配套商铺销售收入	-	1,257.77	1,257.77	838.52	838.52	-	-	-	4,192.58
地下储藏室收入	-	238.80	238.80	159.20	159.20	-	-	-	796.00
地下机动车车位	-	348.60	348.60	232.40	232.40	-	-	-	1,162.00
经营收入合计	-	6,841.56	6,841.56	4,561.05	4,561.05	-	-	-	22,805.22

2、项目经营成本费用测算

募投项目在本期债券存续期内的总计经营成本为 221.74 万元，其中管理和销售费用合计按经营收入的 1% 计算。其成本具体情况如下表：

项目经营成本测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
管理和销售费用	-	66.52	66.52	44.35	44.35	-	-	-	221.74
经营成本合计	-	66.52	66.52	44.35	44.35	-	-	-	221.74

3、税金及附加测算

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方水利建设基金。募投项目在本期债券存续期内的总计税金及附加为 701.36 万元。其税金及附加具体情况如下表：

项目税金及附加测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
增值税	-	189.55	189.55	126.37	126.37	-	-	-	631.84
城市维护建设税	-	9.48	9.48	6.32	6.32	-	-	-	31.60
教育费附加	-	9.48	9.48	6.32	6.32	-	-	-	31.60
地方水利建设基金	-	1.90	1.90	1.26	1.26	-	-	-	6.32
税金及附加合计	-	210.41	210.41	140.27	140.27	-	-	-	701.36

4、项目收益测算

根据以上测算的项目收入、成本和税金及附加等情况，项目经济效益良好，本项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 22,805.22 万元；募投项目在本期债券存续期内预计的经营成本合计为 221.74 万元；募投项目在本期债券存续期内的总计税金及附加为 701.34 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
经营收入	-	6,841.56	6,841.56	4,561.05	4,561.05	-	-	-	22,805.22
经营成本	-	66.52	66.52	44.35	44.35	-	-	-	221.74
税金及附加	-	210.41	210.41	140.27	140.27	-	-	-	701.36
经营净收益	-	6,564.63	6,564.63	4,376.43	4,376.43	-	-	-	21,882.12

本项目在本期债券存续期内扣除税金及附加后的总计经营净收益为 21,882.12 万元，能够完全覆盖项目的总投资额及相关运营成本、税费支出等。

(三) 吴苟李村棚户区改造工程

1、项目收入预测

吴苟李村棚户区改造工程建成后形成的保障房、配套商铺、地下储藏室和地下机动车车位将进行销售，其中住宅的销售面积为 41,500.00 平方米，销售价格为 3,800.00 元/平方米；配套商铺的销售面积为 6,500.00 平方米，销售价格为 7,500.00 元/平方米；地下储藏室销售面积为 7,540.00 平方米，销售价格为 2,000.00 元/平方米；地下机动车车位 189 个，销售价格为 70,000.00 元/个。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

序号	项目	可售数目 (m ² 或个)	销售价格 (元/m ² 或元/个)
1	住宅销售	41,500.00	3,800.00
2	配套商铺销售	6,500.00	7,500.00
3	地下储藏室	7,540.00	2,000.00
4	地下机动车车位	189	70,000.00

募投项目的经营收入主要为住宅、配套商铺、地下储藏室和地下机动车车位的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 23,476.00 万元。其收入具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
住宅销售收入	-	4,731.00	4,731.00	3,154.00	3,154.00	-	-	-	15,770.00
配套商铺销售收	-	1,462.50	1,462.50	975.00	975.00	-	-	-	4,875.00

入									
地下储藏室收入	-	452.40	452.40	301.60	301.60	-	-	-	1,508.00
地下机动车车位	-	396.90	396.90	264.60	264.60	-	-	-	1,323.00
经营收入合计	-	7,042.80	7,042.80	4,695.20	4,695.20	-	-	-	23,476.00

2、项目经营成本费用测算

募投项目在本期债券存续期内的总计经营成本为 229.06 万元，其中管理和销售费用合计按经营收入的 1% 计算。其成本具体情况如下表：

项目经营成本测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
管理和销售费用	-	68.72	68.72	45.81	45.81	-	-	-	229.06
经营成本合计	-	68.72	68.72	45.81	45.81	-	-	-	229.06

3、税金及附加测算

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方水利建设基金。募投项目在本期债券存续期内的总计税金及附加为 632.26 万元。其税金及附加具体情况如下表：

项目税金及附加测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
增值税	-	170.88	170.88	113.92	113.92	-	-	-	569.60
城市维护建设税	-	8.54	8.54	5.70	5.70	-	-	-	28.48
教育费附加	-	8.54	8.54	5.70	5.70	-	-	-	28.48
地方水利建设基金	-	1.71	1.71	1.14	1.14	-	-	-	5.70
税金及附加合计	-	189.67	189.67	126.46	126.46	-	-	-	632.26

4、项目收益测算

根据以上测算的项目收入、成本和税金及附加等情况，项目经济效益良好，本项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 23,476.00 万元；募投项目在本期债券存续期内预计的经营成本合计为 229.06 万元；募投项目在本期债券存续期内的总计税金及附加为

632.26 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
经营收入	-	7,042.80	7,042.80	4,695.20	4,695.20	-	-	-	23,476.00
经营成本	-	68.72	68.72	45.81	45.81	-	-	-	229.06
税金及附加	-	189.67	189.67	126.46	126.46	-	-	-	632.26
经营净收益	-	6,784.41	6,784.41	4,522.93	4,522.93	-	-	-	22,614.68

本项目在本期债券存续期内扣除税金及附加后的总计经营净收益为 22,614.68 万元，能够完全覆盖项目的总投资额及相关运营成本、税费支出等。

三、增信措施

重庆进出口融资担保有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

重庆进出口融资担保有限公司是2009年由渝富控股集团代表重庆市国资委与中国进出口银行合资组建的一家全国性担保机构。目前，公司注册资本30亿元（渝富集团持股60%、进出口银行持股40%），居全国同业前列水平。

重庆进出口担保业务范围包括：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保；兼营诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资，监管部门规定的其他业务（按许可证核定期限从事经营）。

成立至今，重庆进出口担保时刻秉持“信而立义而行”的文化核心，忠实践行“融资、增信、分险、共赢”的发展使命，不断探索、创新、进步。构建了间接融资、直接融资和非融资担保协调发展的主

营业务格局。形成了以担保为主，委贷、投资、理财、咨询为辅的多元化业务体系，盈利能力不断提升。开辟了“担保+经纪+承销”的综合融资服务新模式，不仅提供专业担保，还可高效率、低成本地为客户提供“一揽子”融资解决方案。创新了“3+N”产融小贷模式，低成本、低风险地服务于产业链上的中小企业。共计为334多家中小企业提供贷款677多亿元。搭建了以总部为核心、分子公司协调发展的集团架构，现有2家分公司、1家全资子公司、1家产融小贷子公司、3个异地代表处。先后获得“全国万亿担保规模上榜机构30强”、“全国最具公信力担保机构”、“中国担保成长先锋”、“中国担保最佳风险控制奖”、“中国中小企业首选服务商”、“中国担保辉煌先锋”、“最具领袖力担保机构”等30多项荣誉称号。

（二）担保人资信状况

截至本募集说明书签署日，重庆进出口融资担保有限公司注册资本为300,000.00万元人民币。经联合资信评估有限公司综合评定，重庆进出口担保主体长期信用为AA+评级，评级展望为稳定。

截至2017年12月31日，重庆进出口担保资产总额52.86亿元，净资产34.35亿元。重庆进出口担保融资性担保责任余额255.07亿元，融资性担保放大倍数7.43倍。

截至2018年6月末，重庆进出口担保资产总额53.56亿元，净资产35.09亿元。重庆进出口担保融资性担保责任余额261.85亿元，融资性担保放大倍数7.46倍。

（三）担保人财务数据

1、担保人 2016-2017 年主要财务数据

担保人 2016-2017 年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
资产总计	528,612.20	532,196.45
负债合计	185,109.94	197,309.81
所有者权益	343,502.25	334,886.64

担保人 2016-2017 年利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
营业收入	53,323.91	66,816.97
利润总额	16,154.75	30,035.06
净利润	13,115.62	24,861.86

担保人 2016-2017 年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-37,860.71	76,234.70
投资活动产生的现金流量净额	53,111.02	-72,016.91
筹资活动产生的现金流量净额	-21,698.58	-13,344.94
现金及现金等价物净增加额	-6,448.28	-9,127.15

(2) 担保人 2016-2017 年经审计的资产负债表（见附表五）

(3) 担保人 2016-2017 年经审计的利润表（见附表六）

(4) 担保人 2016-2017 年经审计的现金流量表（见附表七）

（四）担保人发行债券情况

截至 2017 年 12 月 31 日，重庆进出口融资担保有限公司未发行过债券。

（五）担保函主要内容

重庆进出口担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺,对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内,如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息,担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用,划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

(六) 担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

重庆进出口担保作为担保人,为发行人本期债券发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,如发行人不能全部兑付债券本息,担保人应主动承担担保责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行担保责任。

(七) 担保协议及程序的合法合规性

重庆进出口风险控制委员会于2017年9月25日召开评审会对发行人发行15亿元公司债券品种一(不超过10亿元)担保项目进行审批。经会议表决,该项目通过审批,此决议符合重庆进出口有关项目审批委员会表决事项的规定,为有效决议。

四、偿债保障措施

(一) 本期债券的偿债计划

本期债券期限为7年期,设置了提前还本条款,约定在存续期自第3年起,逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应,从本期债券存续期第4年起,由于部分本金提前偿付使得债券余额减少,发行人所需支付利息也相应减

少。提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力，进一步为本期债券按期偿债提供保障。

（二）偿债计划的人员制度安排

发行人指定财务管理部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）偿债专户安排

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本期债券持有人聘请兴业银行股份有限公司东营分行为本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》、《募集资金账户监管协议》以及《偿债资金专户监管协议》。发行人在账户及资金监管机构开立了募集资金账户和偿债资金专项账户，明确了本次债券的募集资金使用用途和还款安排。上述账户的设立明确了项目资金流转的机制，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日和/或本金兑付日前10个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本次债券本息。本账户资金只用于本次债券还本付息，不得用于其他用途，为本次债券的还本付息提供了制度保障。

（四）稳定的偿债资金来源

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流入。2015-2017年，公司的营业收入分别为54,634.15万元、58,716.63万元和60,724.48万元；2015-2017年，净利润分别为16,694.17万元、

15,720.88万元和17,097.2万元，2015-2017年发行人平均净利润为16,504.08万元，参照目前已发行企业债券的平均利率水平，预计近三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本次债券本息按时、足额偿付提供有力保障。

（五）较强的可变现资产

截至2017年12月31日，发行人资产中包括投资性房地产131,146.80平方米，账面价值57,199.63万元，其中未抵押房产115,321.85平方米，账面价值53,579.36万元；发行人存货中土地共58宗，面积3,673.86亩，账面价值为303,297.10万元，存货中土地均未抵押；发行人无形资产中土地2宗，面积32.26亩，账面价值为674.96万元，无形资产中土地均未抵押。在必要时，发行人可以通过变现部分优质资产以补充偿债资金，保证本期债券本息的按时、足额支付。

（六）强有力的政府支持政策

发行人自设立以来，得到利津县人民政府的高度重视，在资产注入、业务发展、政策扶持等多个方面均获得大力支持。2015-2017年，发行人及其子公司分别获得政府补贴9,777.50万元、9,722.50万元和10,069.00万元。

2017年6月30日，利津县人民政府出具了《利津县人民政府关于支持利津县城市投资发展建设有限公司做大做强的意见》，意见中明确表示：

1、县级财政安排的直接投资资金，优先注入到利津县城市投资发展建设有限公司作为公司资本，由公司开展对外投资或项目开发。

2、对县政府下属的经营性资产和国有公司股权，按照稳步推进、分步实施的原则，根据县委、县政府的部署逐步注入利津县城市投资

发展建设有限公司。

3、充分发挥公司国有资本控股平台的运营功能，加强对国有资产和股权的保值增值能力，助推县域经济社会发展。

4、县委、县政府确定的重点建设项目和重点产业投资，优先以利津县城市投资发展建设有限公司作为投资平台，实行市场化运作。

5、根据公司发展状况和县委、县政府决策，对市政公用服务等需政府许可的经营活动，逐步授予相关经营权。

未来，利津县人民政府对发行人的财政和政策支持力度将不断加大。政府的大力支持将提升发行人的营运能力、盈利能力，为本期债券的本息偿还提供了进一步的保障。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，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相关信息：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，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。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本期债券发行结束后申请债券在国家规定的证券交易场所上市或交易流通，如申请获得批准，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）流动性风险与对策

风险：由于上市或交易流通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在合法的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（三）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环

境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期偿付造成一定的影响。

对策：发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的偿付风险。发行人与银行、证券公司等金融机构保持着良好的合作关系，融资渠道较为畅通。同时，发行人在本期债券存续期的第3-7个计息年度末分别偿还债券发行总额的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

（四）募投项目建设投资风险与对策

风险：本次募集资金投资项目属于棚户区改造保障房建设项目。项目经过严格的论证和测算后，被认为在经济和技术方面均具有良好的可行性。但是，工程总体投资规模大，建设周期较长，如果建设前期的相关费用增加、原材料价格上涨、劳动力成本增加或出现其他不可预见的不利因素，发行人的盈利水平将受到影响。

对策：发行人在项目实施前期的筹划设计工作中将充分考虑项目建设中可能出现的特殊及突发情况。在项目具体施工方案设计时，将综合考虑项目可行性的各方面因素，采取提高选址速度、利用法律手段来保证迁址工作的顺利进行、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同，避免不必要因素的影响。

（五）与违规使用债券募集资金相关的风险与对策

风险：由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相

关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人开立了募集资金专项账户和偿债资金专项账户，明确了本期债券的募集资金使用用途和还款安排。上述账户的设立明确了项目资金流转的机制，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

（六）第三方担保相关风险与对策

风险：本期债券由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如担保人在本期债券存续期内出现财务状况恶化等影响担保人为本期债券提供担保的能力，或担保人在发行人无法兑付本期债券时拒绝提供偿付，投资者将面临损失的可能。此外，担保人可能随着担保业务发展，出现违反《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度相关规定的情况。

对策：重庆进出口融资担保有限公司是 2009 年由渝富控股集团代表重庆市国资委与中国进出口银行合资组建的一家全国性担保机构。目前，公司注册资本 30 亿元（渝富集团持股 60%、进出口银行持股 40%），居全国同业前列水平，主体评级 AA+。随着重庆进出口担保业务的不断拓展以及外部流动性支持的获得，担保人的信用承保能力得到了提升，最大限度地降低不能提供偿付的可能性。

此外，重庆进出口担保已就是否符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度相关规定出具承诺函，承诺至本期债券发行时持续按照《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度相关规定进行合规管理。

（七）与偿债保障措施相关的风险与对策

风险：企业债券本息偿付以发行人的盈利能力为基础，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人流动性紧张，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

对策：本期债券偿债的资金将主要来源于发行人日常经营所产生的收入。此外，发行人较强的间接融资能力、利津县政府对发行人的大力支持为发行人在经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平、或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息的情况下的偿债能力提供保障。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险与对策

风险：发行人作为利津县重要的开发建设主体和国有资产运营实体，主要从事市政基础设施建设和保障性住房项目建设等业务，使得资产的流动性、周转率相对较低回款速度较慢，资产质量和流动性有待进一步提高。发行人的市政基础设施建设和保障性住房项目建设业务的投资周期较长，未来现金流可能会受到项目建设进展和当地财政等因素的影响，具有一定的不稳定性。

对策：发行人的行业特性和业务范围决定了其对应的经营风险。一方面，发行人将不断提高经营决策水平，增强财务管理和资本运作方面的能力。另一方面，发行人将进一步加强与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。同时，政府对发行人强有力的支持也保障了公司主营业务的回款。

（二）子公司管理风险与对策

风险：发行人部分板块业务通过下属子公司开展，发行人子公司涉及房地产开发、城市供热等行业，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前公司设有多个职能部门，承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理不到位、执行不力等情况，从而导致公司战略难以顺利实施的风险。

对策：发行人将完善公司管理制度和管理模式，提高管理人员工作效率，明确管理人工作职能，加强内部控制，提升对于子公司管理的全面性、及时性、有效性。

（三）跨行业经营风险与对策

风险：发行人目前主要从事市政基础设施、保障性住房建设、城市供热等业务，行业分布较广，可以有效地抵御行业周期波动的风险。但是跨行业多元化经营也对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力以及协调融合能力提出了较高的挑战。一旦出现有关多元化经营管理问题，将可能影响发行人的整体运营和经营业绩。

对策：发行人将通过构建合理管理框架和制度，加强母子公司间的协同化管理，依据国家和地区政策导向，提高经营业绩。同时，提升发行人自身的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、风险控制能力，提高自身的市场竞争力。

（四）外部融资风险与对策

风险：发行人有息负债全部为银行贷款，主要为发行人针对项目向东营银行、中国农发行等商业银行和政策性银行贷款，暂无备用授信额度。同时，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理

财产品以及其他各类私募债券品种，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。发行人融资渠道有待拓宽。

对策：未来随着发行人业务的不断拓展，在维持现有的与银行的关系的同时，本期债券的发行也将有利于发行人在资本市场获得认可，未来融资渠道将进一步得到拓宽。

三、政策风险与对策

（一）宏观经济政策风险与对策

风险：发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人将依托其综合经营实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，根据经济发展环境合理安排投资节奏，尽可能降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响。发行人主营业务正逐步向多元化发展，进一步减少对相关业务和财政补贴的依赖，降低利津县经济增长速度及财政收入波动对其自身经营的不利影响。

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人所主要从事的市政基础设施及保障房建设行业是关系国计民生的重要行业。在历次宏观经济调控和中央经济政策调整过程中，市政基础设施及保障房建设行业受国家产业政策的影响均较大。如果在本期中期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生

影响。

对策：针对未来政策变动的风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，进一步追踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策和财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变化所造成的影响。同时，发行人将加强综合经营和管理创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率和可持续发展的能力。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告概要及跟踪评级安排

（一）信用级别

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人主体信用等级为AA-，评级展望为稳定；本期债券信用等级为AA+。该债券信用等级表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）信用评级报告的内容摘要

联合资信对公司的评级反映了其在外部发展环境、外部支持和区域专营等方面的优势。同时联合资信也关注到，公司资产流动性弱、无备用授信额度等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。

1、主要优势

（1）近年来，利津县区域经济实力持续提升，为公司营造了良好的外部环境。

（2）公司作为利津县保障房、基础设施建设及国有资产运营的重要主体，区域专营优势明显，同时公司在资产划拨和政府补助等方面持续获得有力支持。

（3）重庆进出口担保对本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提高了本期债券偿付的安全性；此外，本期债券设置了分期偿付条款，有利于降低集中偿付压力。

2、关注

（1）公司资产以存货为主，资产流动性相对较弱。

（2）公司主营业务回款速度较慢，收入实现情况较差。

（3）公司所获授信均为项目授信，无备用授信额度，间接融资渠道有待拓宽。

(4) 募投项目收入实现易受项目建设及销售进度影响，存在一定不确定性。

(三) 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。

利津县城市投资发展建设有限公司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，并于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

利津县城市投资发展建设有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对利津县城市投资发展建设有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，利津县城市投资发展建设有限公司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利津县城市投资发展建设有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现利津县城市投资发展建设有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对利津县城市投资发展建设有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如利津县城市投资发展建设有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对利津县城市投资发展建设有限公司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利津县城市投资发展建设有限公司联系，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。

二、发行人历史评级情况

截至目前，发行人不存在其他历史评级情况。

三、发行人授信情况

截至2017年末，发行人获得的授信总额35,500.00万元，已使用全部授信额度。

具体如下：

单位：万元

序号	银行	授信额度	使用额度
1	威海银行东营分行	4,000.00	4,000.00
2	利津县信用联社陈庄信用社	4,000.00	4,000.00
3	山东利津农村商业银行陈庄支行	2,000.00	2,000.00
4	中国农发重点建设基金有限公司	6,000.00	6,000.00
5	中国农业发展银行	195,00.00	195,00.00
合计		35,500.00	35,500.00

四、发行人信用记录

根据发行人提供的由中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至2017年12月31日，公司无未结清不良信贷信息，无欠息信息，未出现逾期未偿还银行贷款的情况，未出现已发行债务融资工具到期未偿付情形。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师北京懋德律师事务所已出具法律意见书，认为：

（一）发行人发行本期债券已取得《公司法》、《证券法》、《管理条例》及发行人《公司章程》等规定的各项批准和授权，且已经取得的批准和授权合法、有效；发行人发行本期债券已取得国家发改委的核准，属于总额度15亿元内的债券发行。

（二）发行人具有本期债券发行的主体资格；根据法律、法规和规范性文件及发行人现行有效章程的规定，发行人依法有效存续，截至2017年12月31日，发行人不存在终止或可能导致发行人终止的法律情形。

（三）发行人本期债券发行符合《证券法》、《管理条例》、《企业债券管理工作的通知》、《强化风险防范管理的通知》及其他相关法律、法规和规范性文件关于本期债券发行所规定的实质性条件。。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式符合当时《公司法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，取得了必要的批准，履行了验资程序，并办理了相关工商登记手续，发行人的设立合法、有效；发行人设立过程中签署的公司《章程》等文件符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了必要的验资程序，符合当时法律、法规及规范性文件的相关规定。

（五）发行人的股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，股东将资产投入发行人不存在法律障碍；股东投入发行人的资产或权利的权属证书已经转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

（六）发行人的业务、资产、人员、机构及财务均独立于公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；发行人具有独立完整的业务运作体系，以及面向市场自主经营的能力。

（七）发行人已经取得开展其所经营业务所必需的许可、批准和登记备案，有权在其经营范围内开展相关业务和经营活动，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人未在中国大陆以外经营；发行人的经营范围变更根据相关法律、法规和规范性文件的规定履行了必要的法律程序并报工商登记机关备案，合法、有效；发行人主营业务突出；发行人依法存续、不存在影响其持续经营的法律障碍；发行人的资信状况良好。

（八）发行人及其控制的企业与发行人控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争。

（九）截至2017年12月31日，发行人的土地使用权等重大资产系合法取得并办理了相应的权属证书，不存在现实或潜在纠纷；发行人因融资抵押而导致部分财产的部分权利受限，但不影响发行人的合法权益。

（十）发行人正在履行的重大合同内容不违反法律、法规和规范性文件的规定，合法、有效，不存在对本期债券发行构成实质影响的潜在纠纷和风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人与关联方之间存在债权债务关系，系正常生产经营活动中发生的款项，其形成合法有效；发行人金额较大的其他应收款、应付款均因发行人正常生产经营活动产生，合法、有效。

（十一）发行人自设立以来无合并、分立事项；发行人自设立以来未发生减少注册资本事项；发行人的资产转让已履行了必要程序；

发行人未准备进行重大资产置换、剥离、出售或收购等行为。

(十二) 发行人及其控股子公司执行的税种、税率已经主管部门确认,符合法律法规相关规定,发行人最近三年享有的相关税收优惠和财政补贴真实、合法、有效;最近三年,发行人及其控股子公司不存在严重违反国家税收法律法规的行为,未受到税务机关的重大行政处罚。

(十三) 最近三年,发行人及其控股子公司不存在关于环保方面的重大违法违规行为;发行人本期债券发行募集资金拟投资的项目已经取得相关环保部门的批复。

(十四) 发行人本期发行募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向,所需项目投资管理、土地、环评、规划及能评批复手续齐全;发行人不存在其他发行企业(公司)债券募集资金的情况。

(十五) 发行人、持有发行人5%以上股份的股东、发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(十六) 《募集说明书》不致因引用本所出具的法律意见书的相关内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

(十七) 《募集资金账户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》以及《债权代理协议》的内容合法,不存在因违反法律的强制性规定而可能被认定为无效的情形;发行人制定的《债券持有人会议规则》内容合法,不存在因违反法律的强制性规定而可能被认定为无效的情形;担保人具备为本期债券发行提供担保的主体资格,本期债券发行的担保符合相关法律、法规和规范性文件的规定;发行人本期债券发行聘请的中介机构均合法设立并有效存续,具备从事企业债券发行相关业务的主体资格,符合法律、法规的要求。

综上所述，发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格；本期债券发行已取得截至本法律意见书出具之日应该取得的批准及授权，符合《公司法》和发行人《公司章程》的有关规定；发行人符合《公司法》、《证券法》和《管理条例》等法律、法规和国家发改委规范性文件关于发行企业债券的实质性条件；募集说明书对法律意见书的引用内容适当，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形；发行人本期债券发行聘请的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的主体资格，符合法律、法规的要求。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将在1个月内就本期债券向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

二、税务说明

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有关税款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券的核准文件
- 2、本期债券募集说明书
- 3、本期债券募集说明书摘要
- 4、发行人2015-2017年连续审计的财务报告
- 5、本期债券法律意见书
- 6、本期债券信用评级报告
- 7、募集资金投资项目原始合法文件
- 8、资金账户监管协议
- 9、债权代理协议
- 10、债券持有人会议规则
- 11、本期债券担保函

二、查阅地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

- 1、利津县城市投资发展建设有限公司

联系人: 李善岭

联系地址: 利津县城津一路 33 号

联系电话: 0546-5685008

传真: 0546-5685008

邮政编码: 257400

- 2、恒泰长财证券有限责任公司

联系人: 刘昕锐、马晓波、方璇、官宇

联系地址: 北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层

联系电话：18510219789

传真：010-56673749

邮编：100032

(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书及募集说明书摘要全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对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：

**2018 年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券发行网点
表**

序号	承销商	地址	联系人	电话
1	恒泰长财证券有限责任公司▲	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层	刘昕锐	18510219789
2	联储证券有限责任公司	深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店 B 座 19 楼	周勇艺	15907556734
3	西部证券股份有限公司	上海市浦东新区浦东南路 500 号国家开发银行大厦	李通	021-31619912
4	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	王敏	021-20639670

附表二：

发行人 2015-2017 年合并资产负债表

单位：万元

资 产	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产：			
货币资金	14,786.26	14,139.74	11,622.73
应收票据	40.00	-	-
应收账款	75,725.19	55,699.77	45,160.81
预付款项	947.45	516.76	191.73
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	5,613.62	24,374.53	24,575.82
买入返售金融资产	-	-	-
存货	377,771.25	389,823.89	387,061.78
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	90.95	124.28	107.58
流动资产合计	474,974.73	484,678.97	468,720.45
非流动资产：			
贷款	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	30.46	32.39	34.25
投资性房地产	57,199.63	59,196.04	61,192.46
固定资产	27,296.01	12,685.37	13,421.36
在建工程	35.83	37.83	2.00
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	669.62	674.96	689.87
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	85,231.54	72,626.58	75,339.93
资产总计	560,206.27	557,305.55	544,060.38

附表二：

发行人2015-2017年合并资产负债表（续）

单位：万元

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动负债：			
短期借款	10,000.00	7,000.00	2,000.00
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	4,773.37	9,523.01	3,733.75
预收款项	3,578.24	2,333.26	2644.04
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	1.58	10.03	1.35
应交税费	3,777.52	1,847.82	4.60
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	5,082.60	9,883.63	43,939.15
应付分保账款	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	8,400.00	7,100.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	27,213.30	38,997.75	59,422.91
非流动负债：			
长期借款	25,500.00	41,600.00	25,600.00
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	25,500.00	41,600.00	25,600.00
负债合计	52,713.30	80,597.75	85,022.91

附表二：

发行人2015-2017年合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	12,000.00	12,000.00	12,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	417,304.02	403,673.34	395,610.97
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	57.30	-	-
盈余公积	2,711.43	2,711.43	2,711.43
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	75,420.23	58,323.04	40,802.24
归属于母公司所有者权益合计	507,492.97	476,707.80	451,124.64
少数股东权益	-	-	7,912.83
所有者权益（或股东权益）合计	507,492.97	476,707.80	459,037.47
负债和所有者权益（股东权益）总计	560,206.27	557,305.55	544,060.38

附表三：

发行人2015-2017年度合并利润表

单位：万元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业总收入	60,724.48	58,716.63	54,634.15
其中：营业收入	60,724.48	58,716.63	54,634.15
二、营业总成本	53,698.93	52,701.84	47,620.66
其中：营业成本	52,259.99	50,202.81	45,829.54
营业税金及附加	211.16	190.85	9.78
销售费用	-	1.52	7.27
管理费用	1,021.39	807.52	925.78
财务费用	536.65	1,361.74	713.71
资产减值损失	-330.25	137.41	134.57
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-1.93	-1.86	6.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4.58	--	--
其他收益	10,069.00	--	--
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,097.20	6,012.93	7,019.64
加：营业外收入	-	9,726.02	9,778.52
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	18.07	103.99
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,097.20	15,720.88	16,694.17
减：所得税费用	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,097.20	15,720.88	16,694.17
归属于母公司所有者的净利润	17,097.20	15,720.88	15,808.47
少数股东损益	-	-	885.70
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	17,097.20	15,720.88	16,694.17
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,097.20	15,720.88	15,808.47
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	885.70

附表四：

发行人 2015-2017 年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 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	43,800.65	48,820.86	20,351.67
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	40,779.76	16,934.90	22,575.67
经营活动现金流入小计	84,580.41	65,755.76	42,927.34
购买商品、接受劳务支付的现金	41,199.87	42,625.14	45,009.72
支付给职工以及为职工支付的现金	603.65	478.35	453.93
支付的各项税费	19.64	19.52	41.67
支付其他与经营活动有关的现金	17,060.99	40,559.73	11,880.09
经营活动现金流出小计	58,884.15	83,682.75	57,385.41
经营活动产生的现金流量净额	25,696.26	-17,926.99	-14,458.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	46.50	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	46.50	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,173.25	70.01	39.00
投资支付的现金	-	100.00	-
投资活动现金流出小计	2,173.25	170.01	39.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,126.75	-170.01	-39.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	10,000.00	34,500.00	26,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	10,000.00	34,500.00	26,000.00
偿还债务支付的现金	31,500.00	12,200.00	5,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,727.37	1,685.99	763.47
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,300.00	-
筹资活动现金流出小计	33,227.37	16,185.99	5,963.47
筹资活动产生的现金流量净额	-23,227.37	18,314.01	20,036.53
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	342.15	217.00	5,539.46
加：期初现金及现金等价物余额	11,839.74	11,622.73	6,083.27
六、期末现金及现金等价物余额	12,181.89	11,839.74	11,622.73

附表五：

重庆进出口担保 2017 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

资 产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	114,943.23	116,391.50
应收票据	-	-
应收账款	-	-
委托贷款	64,568.10	61,875.15
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
存出保证金	11,776.72	22,862.81
应收利息	1,401.05	3,109.40
应收代偿款	35,729.97	22,892.46
其他应收款	-	-
买入返售金融资产	27,500.00	-
存货	-	-
划分为持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	-	-
非流动资产：		
贷款	-	-
可供出售金融资产	7,314.12	6,814.12
持有至到期投资	183,727.40	252,111.66
长期应收款	-	-
长期股权投资	8,608.35	8,182.37
投资性房地产	-	-
固定资产	5,130.16	5,687.82
在建工程	180.36	216.34
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	479.34	39.28
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	25,977.98	21,765.80
其他资产	41,275.43	10,247.74
非流动资产合计	-	-
资产总计	528,612.20	532,196.45

附表五：

重庆进出口担保2017年经审计的合并资产负债表（续）

单位：万元

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：		
短期借款	-	-
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收保费	40,454.94	44,279.16
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	3,804.53	2,930.25
应交税费	6,467.42	6,184.41
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	-	-
存入保证金	5,920.04	7,045.04
保险合同准备金	121,637.92	120,280.87
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
划分为持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他负债	6,825.10	16,590.08
流动负债合计	-	-
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	185,109.94	197,309.81

附表五：

重庆进出口担保2017年经审计的合并资产负债表（续）

单位：万元

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	300,000.00	284,000.000
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	16,240.21	14,932.96
一般风险准备	13,959.65	12,652.40
未分配利润	23,301.28	13,302.40
归属于母公司所有者权益合计	343,502.25	334,886.64
少数股东权益	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	343,502.25	334,886.64
负债和所有者权益（股东权益）总计	528,612.20	532,196.45

附表六：

重庆进出口担保2017年度经审计的合并利润表

单位：万元

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日
一、营业总收入	53,323.91	66,816.97
其中：营业收入	34,054.41	47,838.74
担保业务净收入	34,054.41	47,838.74
已赚担保费	33,714.78	47,753.83
手续费及佣金收入	41.75	214.54
其他业务收入	1,038.01	243.79
资产处置收益	-0.99	24.52
其他收益	79.00	-
利息收入	7,065.40	7,174.64
二、营业支出	37,185.22	36,593.28
其中：其他业务成本	5,160.44	532.13
手续费及佣金支出	107.51	117.61
提取保险合同准备金净额	15,190.29	18,522.69
分保费用	339.62	84.91
营业税金及附加	329.30	1,804.04
销售费用		3.50
管理费用	8,175.03	7,177.76
财务费用	3,675.08	880.53
资产减值损失	4,547.56	7,555.01
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	11,385.96	11,405.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,109.98	1,507.49
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,138.69	30,223.69
加：营业外收入	220.51	81.76
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	204.45	270.39
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,154.75	30,035.06
减：所得税费用	3,039.13	5,173.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,115.62	24,861.86
归属于母公司所有者的净利润	13,115.62	24,861.86
少数股东损益	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-

七、综合收益总额	13,115.62	24,861.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,115.62	24,861.86
归属于少数股东的综合收益总额	-	-

附表七：

重庆进出口担保2017年度经审计的合并现金流量表

单位：万元

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：		
收到原担保合同保费取得的现金	31,395.55	59,261.65
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	113,927.71	87,459.82
经营活动现金流入小计	145,323.26	146,721.47
支付担保代偿款项的净额	31,120.52	4,372.86
支付手续费及佣金的现金	207.24	125.82
支付给职工以及为职工支付的现金	4,590.21	3,144.98
支付的各项税费	9,520.53	16,589.74
支付其他与经营活动有关的现金	137,745.47	46,253.37
经营活动现金流出小计	183,183.97	70,486.77
经营活动产生的现金流量净额	-37,860.71	76,234.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,390,443.20	1,077,827.12
取得投资收益收到的现金	15,754.04	5,103.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.22	31.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,446.48-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	3,406,197.47	1,087,408.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	561.38	441.24
投资支付的现金	3,352,525.07	1,158,984.37
投资活动现金流出小计	3,353,086.45	1,159,425.61
投资活动产生的现金流量净额	53,111.02	-72,016.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金		80,314.85
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计		80,314.85
偿还债务支付的现金	13,623.46	90,659.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,075.13	3,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计	21,698.58	93,659.79
筹资活动产生的现金流量净额	-21,698.58	-13,344.94
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	-6,448.28	-9,127.15
加：期初现金及现金等价物余额	116,391.50	125,518.65
六、期末现金及现金等价物余额	109,943.23	116,391.50