

2019 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券

募集说明书

发行人

郯城县城市国有资产运营有限公司



主承销商



广州证券股份有限公司
GUANGZHOU SECURITIES CO., LTD.

2019 年 3 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、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业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中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商依据《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》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，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、发行人律师勤勉尽责声明

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、误导性陈述或重大遗漏。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及

其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本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，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，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其他任何人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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、综合信用承诺

发行人以及主承销商、会计师事务所、律师事务所、信用评级机构等中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券（简称“19 郯国资”）。

(二) 发行总额：人民币 5 亿元。

(三) 债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券。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利率，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(四) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，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，本金自兑付日起不另计利息。

(五) 发行方式及对象：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）公开发行。

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

(六) 担保方式：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提

供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（七）信用级别：经东方金诚国际信用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 **AAA**。

目 录

第一条 债券发行依据	4
第二条 本次债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	32
第十条 发行人财务情况	45
第十一条 已发行尚未兑付的债券	73
第十二条 募集资金用途	74
第十三条 偿债保障措施	85
第十四条 风险揭示	95
第十五条 信用评级	102
第十六条 法律意见	105
第十七条 其他应说明的事项	107
第十八条 备查文件	108

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、郯城国资：指郯城县城市国有资产运营有限公司。

本期债券：指 2019 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券（简称“19 郯国资”）。

本次发行、本次债券发行：指 2019 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券的公开发售。

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《2019 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券募集说明书》。

国家发改委、国家发展改革委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

市政府：指临沂市人民政府。

郯城县政府、县政府：指临沂市郯城县人民政府。

县财政局：指临沂市郯城县财政局。

主承销商、簿记管理人、广州证券：指广州证券股份有限公司。

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

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。

承销商：指负责承销本期债券的一家、或多家、或所有机构。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2017 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券承销团协议》。

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。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日至下一个起息日前一个自然日止。

担保人、兴农担保：指重庆兴农融资担保集团有限公司。

债券持有人：指持有本期债券的投资者。

债券托管机构、证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

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。

债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管银行：指中国邮政储蓄银行股份有限公司临沂市分行。

《债权代理协议》：指《2017 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2017 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户监管协议》：指《2017 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。

《偿债账户监管协议》：指《2017 年郯城县城市国有资产运营有限公

司公司债券偿债账户监管协议》。

“十二五”期间：指 2011 年至 2015 年。

“十三五”期间：指 2016 年至 2020 年。

《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《郯城县城市国有资产运营有限公司公司章程》。

《企业债券管理条例》、《管理条例》：指国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布的《企业债券管理条例》。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。

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

元：如无特别说明，指人民币元。

最近三年、报告期：指 2015 年、2016 年及 2017 年。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2018〕47 号”文件批准公开发行。

本期债券业经山东省发展和改革委员会“鲁发改财金〔2017〕1273 号”文件同意转报国家发展和改革委员会。

二、发行人内部对本次发行的批准文件

本期债券业经2017年7月14日发行人股东会决议和2017年6月26日发行人董事会决议同意发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：郯城县城市国有资产运营有限公司

住所：郯城县经济开发区

法定代表人：彭建伟

联系人：冷甲滨

联系地址：山东省临沂市郯城县北环路 57 号

联系电话：0539-6131608

传真：0539-6131608

邮政编码：276199

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：广州证券股份有限公司

住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、20 层

法定代表人：胡伏云

联系人：刘光新、王翱鹏、邱承飞

联系地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 10 层

联系电话：020-23385003

传真：020-23385006

邮政编码：510623

（二）分销商

1、广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：孙树明

联系人：薛凡、林豪

联系地址：广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 49 层

联系电话：020-87555888

传真：020-87559819

邮政编码：510627

2、大同证券有限责任公司

住所：大同市城区迎宾街 15 号桐城中央 21 层

法定代表人：董祥

联系人：邱华悦

联系地址：北京市朝阳区光华东里中海广场中楼 1209

联系电话：010-65850869

传真：010-65856053

邮政编码：100020

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：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区青云里满庭芳园小区 9 号楼青云当代大厦 22 层

执行事务合伙人：郝树平

联系人：赵克松

联系地址：济南市历下区经十东路 10567 号成城大厦 B 座八层 801 室

联系电话：0531-86976866

传真：0531-86976866

邮政编码：250100

六、发行人律师：山东众成清泰（济南）律师事务所

住所：山东省济南市高新开发区舜华路2000号舜泰广场1号楼10层

负责人：王广仁

联系人：吴海洋

联系地址：山东省济南市高新开发区舜华路2000号舜泰广场1号楼10层

联系电话：0551-65609615

传真：0551-65608051

邮政编码：250000

七、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

法定代表人：罗光

联系人：吕石

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：100088

八、担保人：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

联系人：邓可

联系地址：重庆市北部新区黄山大道中段 64 号高科总部广场 11 幢

联系电话：023-88280539

传真：023-88280500

邮政编码：401120

九、债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管银行：

中国邮政储蓄银行股份有限公司临沂市分行

住所：山东省临沂市北城新区北京路 31 号

负责人：金卫东

联系人：徐广法

联系地址：山东省临沂市郯城县人民路中段宇大步行街北首

联系电话：0539-7253260

传真：0539-7253261

邮政编码：276199

第三条 发行概要

一、**发行人：**郯城县城市国有资产运营有限公司。

二、**债券名称：**2019 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券(简称“19 郯国资”)。

三、**发行总额：**人民币 5 亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券。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利率，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，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，本金自兑付日起不另计利息。

六、**债券形式：**本期债券为实名制记账式公司债券。

七、**发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

八、**发行方式及对象：**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）公开发行的。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、认购与托管：投资者认购的通过承销团成员设置的网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者认购的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）公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、簿记建档日：2019 年 4 月 3 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 4 月 4 日。

十二、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的网点发行的部分发行期限为 3 个工作日，即自发行首日起，至 2019 年 4 月 9 日止；通过上海证券交易所公开发行的部分发行期限为 3 个工作日，即自发行首日起，至 2019 年 4 月 9 日止。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，存续期内每年的 2019 年 4 月 9 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为自 2019 年 4 月 9 日至 2026 年 4 月 8 日。

十五、付息日：本期债券付息日为 2020 年至 2026 年每年的 4 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、兑付日：本期债券兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 9 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、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：本期债券主承销商为广州证券股份有限公司，分销商为广发证券股份有限公司、大同证券有限责任公司。

二十、担保方式：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十一、信用级别：经东方金诚国际信用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 AAA。

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

二十三、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会在簿记管理人公告的《2019年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券申购配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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团成员设置的发行网点索取。

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向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者必须持有

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，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，在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股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规进行债券的转让和质押。

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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点详见附表一。

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

二、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、投资者认购本期债券即被视为同意中国邮政储蓄银行股份有限公司临沂市分行作为本期债券的债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管银行与发行人签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债账户监管协议》和《募集资金账户监管协议》，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。

四、本期债券的债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人和监管银行依据有关法律、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。

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，并由广州证券股份有限公司代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期内，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（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）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）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；

（三）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；

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认同的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）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；

（六）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、对于债券持有人会议根据《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，从本期债券存续期的第 3 年起，每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 4 月 9 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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过相关债券托管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，由发行人在相关媒体上发布的利息偿付公告中加以说明。

（三）根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置提前偿还本金条款，即在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金按照债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 9 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），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金兑付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。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

公司名称：郯城县城市国有资产运营有限公司

住所：郯城县经济开发区

法定代表人：彭建伟

注册资本：10,000.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2006 年 8 月 18 日

经营范围：县政府授权范围内，行使出资人所有者职能，进行产权管理；从事投资运作，进行控股、参股等形式的投资；从事产权收购、土地出让、盘活存量资产；从事城市基础设施建设、旧城改造、房地产开发、农田水利建设（经营范围中涉及许可证经营的凭许可证经营）（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）。

发行人是郯城县重要的城市建设项目投融资主体，主要承担着郯城县基础设施建设和保障性住房重大社会发展项目的建设任务。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总计 624,739.54 万元，负债合计 380,041.07 万元，所有者权益合计 244,698.47 万元，资产负债率为 60.83%；2017 年度，公司实现营业收入 121,858.96 万元，净利润 8,849.11 万元。

二、发行人历史沿革

根据郯城县人民政府文件《关于成立郯城县城市国有资产运营有限公司的通知》（郯政发〔2006〕49 号），郯城县财政局和郯城县新区建设发展有限公司于 2006 年 8 月 18 日共同出资设立郯城县城市国有资产运营有限公司，注册资本为 10,000.00 万元，郯城县财政局以货币资金 3,000.00 万

元、其他应收款 5,000.00 万元出资，持有发行人 80.00% 股权；郯城县新区建设发展有限公司以实物资产出资 2,000.00 万元，持有发行人 20.00% 股权。本次出资业经山东泰信会计师事务所有限公司验证（鲁泰信会验字（2006）第 94 号）。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）发行人股东

截至本募集说明书签署日，郯城县财政局持有公司 80.00% 的股权，郯城县新区建设发展有限公司持有公司 20.00% 的股权。其中，股东郯城县新区建设发展有限公司由郯城经济开发区管理委员会和郯城县城市国有资产运营中心共同出资设立，成立于 2004 年 4 月。

发行人股东情况如下表所示：

表 8-1 发行人股东情况表

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
郯城县财政局	8,000.00	80.00%
郯城县新区建设发展有限公司	2,000.00	20.00%
合计	10,000.00	100.00%

（二）发行人控股股东及实际控制人

郯城县财政局为公司控股股东及实际控制人，持有公司股权比例为 80.00%。

截至本募集说明书签署日，郯城县财政局持有发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《公司法》及其他有关法律法规的要求，建立了完善

的公司治理结构和治理制度。公司设股东会、董事会、监事和经营管理层，其中股东会是公司的最高权力机构，股东会、董事会、监事和经营管理层之间构建了责任清晰、授权严密、报告关系明确的公司治理结构。

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；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为 3 人，其中 2 人由股东会选举产生，1 人由职工代表大会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生，董事长任期 3 年，任期届满，可连选连任。根据公司章程，董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；

- (2) 执行股东会决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务方案、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、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

3、监事

公司不设监事会，设监事 1 名，股东会任命，行使监事会职权。监事任期每届 3 年，任期届满，可连选连任。监事主要行使下列职权：

- (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；

(7) 公司章程规定的其他职权。

4、经营管理层

经理负责公司日常管理工作，经理对董事会负责，由董事会决定聘任或解聘。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；

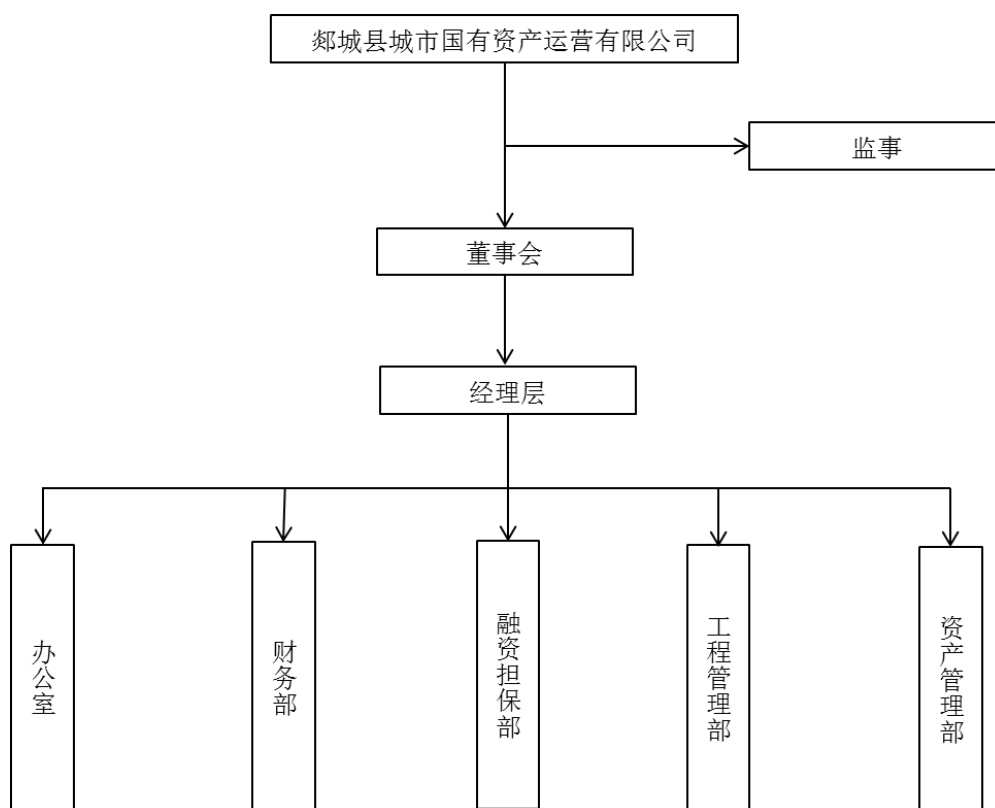
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

发行人设置办公室、财务部、融资担保部、工程管理部 and 资产管理部 5 个职能部门。

图 8-1 公司组织结构



各部门主要职能如下：

1、办公室

负责制定办公室工作计划和办公室内部的管理，统筹管理公司行政后勤服务工作，统筹负责公司的档案文书管理；负责相关会议的组织，以及会议决议的督办事项；负责公司的接待工作及政府关系、公共关系的建立和维护。

2、财务部

执行国家的财务会计政策、税收政策和法规，制定和执行公司会计政策、纳税政策及其管理政策；组织各部门编制收支计划，编制公司的月、季、年度营业计划和财务计划，定期对执行情况进行检查分析；编写公司经营管理状况的财务分析报告；负责会计资料的整理、归档工作等。

3、融资担保部

开拓公司对外融资业务市场，策划、设计和实施公司项目融资方案；负责公司日常财务核算，参与公司的经营管理；根据公司资金运作情况，合理调配资金；参与公司及各部门对外经济合同的签订工作；负责公司现有资产的管理工作等。

4、工程管理部

负责公司施工技术管理、质量安全管理；制定公司各项目重大施工技术方案或施工方案以及年度安全工作目标计划；组织参与重大质量、安全事故调查和质量、安全工作检查；推广新技术、新工艺、新材料在施工中的运用。

5、资产管理部

拟定集团公司资产管理和审计监督的相关制度并组织实施；负责对集团公司及其子公司的土地资产和固定资产的管理，及时办理房屋所有权证和土地使用权证，并建立管理台帐，对固定资产的购建、维护、使用及处置等进行日常管理；负责对集团公司及其子公司的工程预算和结算审计、投资审计、财务审计及其他专项资金审计；负责对子公司的负责人进行任期目标责任和绩效审计；对集团公司的合同（协议）的签订和实施进行审核监督。

五、发行人与子公司的投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人共有 7 家一级全资子公司、1 家控股子公司纳入合并报表范围。发行人股权投资关系如下所示：

表 8-2 发行人子公司一览表

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	发行人 持股比例
1	郯城宏业投资发展有限公司	2015 年 5 月 11 日	10,000.00	100.00%
2	郯城惠众融资担保有限公司	2014 年 12 月 18 日	10,000.00	100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	发行人 持股比例
3	郯城润郯城乡建设发展有限公司	2015 年 9 月 2 日	10,000.00	100.00%
4	郯城县路丰交通工程有限责任公司	2002 年 3 月 4 日	3,000.00	83.33%
5	郯城鑫郯实业发展有限公司	1997 年 4 月 21 日	10,000.00	100.00%
6	郯城宏创高科技电子产业园有限公司	2015 年 11 月 10 日	1,000.00	100.00%
7	郯城兴郯黄沙有限公司	2017 年 11 月 1 日	1,000.00	100.00%
8	郯城兴郯渣土有限公司	2017 年 11 月 1 日	1,000.00	100.00%

六、发行人子公司情况

(一) 郯城宏业投资发展有限公司

住所：山东省临沂市郯城县城区郯东路 88 号

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2015 年 5 月 11 日

经营范围：经县政府授权开展土地以及开发利用，土地综合整治；授权承担全县国有自然资源使用权，城市公共资源开发运营及管理；承担城乡基础设施建设和重大项目建设投资，棚户区改造及保障性安居工程开发投资，承担农业开发和农村基础设施、农田水利建设，招标代理，造价咨询，工程监理；文化旅游开发运营。（以上涉及许可经营的凭许可证经营）（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）。（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）

截至本募集说明书签署日，发行人是该公司的唯一股东，持股比例为 100.00%。

截至 2017 年 12 月 31 日，郯城宏业投资发展有限公司资产合计 75,596.86 万元，所有者权益合计 20,628.34 万元；2017 年度，郯城宏业投资发展有限公司实现营业收入 14,935.30 万元，净利润-165.06 万元。

（二）郯城惠众融资担保有限公司

住所：山东省临沂市郯城县人民路 29 号

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2014 年 12 月 18 日

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保；诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；按照监管规定，以自有资金进行投资。（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）

截至本募集说明书签署日，发行人是该公司的唯一股东，持股比例为 100.00%。

截至 2017 年 12 月 31 日，郯城惠众融资担保有限公司资产合计 11,166.70 万元，所有者权益合计 8,596.29 万元；2017 年度，郯城惠众融资担保有限公司实现营业收入 178.86 万元，净利润-437.14 万元。

（三）郯城润郯城乡建设发展有限公司

住所：郯城县经济开发区郯马路北侧（郯城新区）

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2015 年 9 月 2 日

经营范围：在县政府授权范围内开展土地以及开发利用，土地综合整治；授权承担全县国有自然资源使用权，城市公共资源开发运营及管理；承担城乡基础设施建设和重大项目建设投资，棚户区改造及保障性安居工程开发投资，承担农业开发和农村基础设施、农田水利建设；文化、旅游、教育产业投资。（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）

截至本募集说明书签署日，发行人是该公司的唯一股东，持股比例为 100.00%。

截至 2017 年 12 月 31 日，郯城润郯城乡建设发展有限公司资产合计 95,564.39 万元，所有者权益合计 17,820.38 万元；2017 年度，郯城润郯城乡建设发展有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-6.82 万元。

（四）郯城县路丰交通工程有限责任公司

住所：山东省临沂市郯城县马头镇陈庄村

注册资本：3,000.00 万元

成立日期：2002 年 3 月 4 日

经营范围：公路路基工程、公路路面工程、施工（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）。

截至本募集说明书签署日，发行人持有该公司股权比例为 83.33%。

截至 2017 年 12 月 31 日，郯城县路丰交通工程有限责任公司资产合计 86,925.35 万元，所有者权益合计 1,222.19 万元；2017 年度，郯城县路丰交通工程有限责任公司实现营业收入 6,675.40 万元，净利润 113.37 万元。

（五）郯城鑫郯实业发展有限公司

住所：郯城县人民路 295 号

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：1997 年 4 月 21 日

经营范围：负责郯城县境内的新农村建设项目规划、旧村拆迁、社区基础设施建设、安置房建设、建设用地指标的调剂，土地平整、复垦、停车场、服务；水利工程建设；文化产业投资；城区道路建设。

截至本募集说明书签署日，发行人是该公司的唯一股东，持股比例为 100.00%。

截至 2017 年 12 月 31 日，郯城鑫郯实业发展有限公司资产合计 170,235.32 万元，所有者权益合计 19,599.00 万元；2017 年度，郯城鑫郯实业发展有限公司实现营业收入 76,283.18 万元，净利润 270.43 万元。

（六）郯城宏创高科技电子产业园有限公司

住所：山东省临沂市郯城县李庄镇青山村

注册资本：1,000.00 万元

成立日期：2015 年 11 月 10 日

经营范围：孵化器及产业园运营管理；高新技术成果孵化、转化与产业化；为园区内的创业企业提供技术信息咨询、技术转让、创业培训、劳动职业技能培训的服务；园区物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本募集说明书签署日，发行人是该公司的唯一股东，持股比例为 100.00%。

截至 2017 年 12 月 31 日，郯城宏创高科技电子产业园有限公司资产合计 2,324.72 万元，所有者权益合计 1,152.58 万元；2017 年度，郯城宏创高科技电子产业园有限公司实现营业收入 13.61 万元，净利润-920.42 万元。

（七）郯城兴郯黄沙有限公司

住所：山东省临沂市郯城县郯东路

注册资本：1,000.00 万元

成立日期：2017 年 11 月 1 日

经营范围：黄沙开采及河道清淤。（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）

截至本募集说明书签署日，发行人是该公司的唯一股东，持股比例为 100.00%。

截至2017年12月31日,郯城兴郯黄沙有限公司资产合计0.00万元,所有者权益合计0.00万元;2017年度,郯城兴郯黄沙有限公司实现营业收入0.00万元,净利润0.00万元。

(八) 郯城兴郯渣土有限公司

住所:山东省临沂市郯城县城区郯东路35号

注册资本:1,000.00万元

成立日期:2017年11月1日

经营范围:渣土开采、销售及运输。(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)

截至本募集说明书签署日,发行人是该公司的唯一股东,持股比例为100.00%。

截至2017年12月31日,郯城兴郯渣土有限公司资产合计0.00万元,所有者权益合计0.00万元;2017年度,郯城兴郯渣土有限公司实现营业收入0.00万元,净利润0.00万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员简介

(一) 董事

彭建伟,男,回族,1972年7月出生,本科学历,中共党员。历任郯城县财政局社保科科员、副科长、科长、郯城县财政局综合科科长、郯城县财政局农税局副局长、郯城县财政投资评审中心副主任、郯城县财政局党组成员、郯城县非税收入管理办公室主任、郯城县经开区党工委副主任。现任公司董事长兼总经理。

冷甲滨,男,汉族,1984年3月出生,大专学历,中共党员。曾任郯城县城市国有资产运营有限公司职员。现任公司董事。

张之峰,男,1971年3月出生,汉族,大专学历。历任郯城县经济技

术协作办公室科员、郯城县归昌土地所科员、郯城县城市国有资产运营有限公司财务负责人。现任公司职工董事。

（二）监事

魏玉林，男，汉族，1988 年 2 月出生，专科学历。历任郯城县城市国有资产运营有限公司职员。现任公司监事。

（三）高级管理人员

彭建伟，现任公司总经理。简历详见“第八条 发行人基本情况/七、发行人董事、监事及高级管理人员简介/（一）董事”。

段玲燕，女，1987 年 11 月出生，汉族，本科学历，中共党员。历任山东鑫泉医药有限公司会计、山东大乘税务师事务所有限公司税务审计、郯城宏业投资发展有限公司会计、总经理、董事长。现任公司财务负责人。

（四）公司董事、监事和高级管理人员兼职情况

公司董事、监事和高级管理人员兼职情况如下表所示：

表 8-3 发行人董、监、高兼职情况

姓名	担任职务	是否在职公务员	是否兼职领薪
彭建伟	董事长、总经理	否	否
冷甲滨	董事	否	否
张之峰	职工董事	否	否
魏玉林	监事	否	否
段玲燕	财务负责人	否	否

发行人董事、监事和高级管理人员不存在违规兼职的情形。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

表 9-1 发行人 2017 年度主营业务收入、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	120,714.54	119,227.35	1,487.20	1.23%
担保收入	168.78	0.00	168.78	100.00%
房屋出租收入	13.61	0.00	13.61	100.00%
道路绿化养护	881.89	544.02	337.87	38.31%
合计	121,778.82	119,771.36	2,007.45	1.65%

表 9-2 发行人 2016 年度主营业务收入、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	115,448.42	113,484.92	1,963.50	1.70%
担保收入	191.18	0.15	191.03	99.92%
合计	115,639.60	113,485.07	2,154.53	1.86%

表 9-3 发行人 2015 年度主营业务收入、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	44,158.32	42,459.92	1,698.40	3.85%
担保收入	59.51	0.09	59.42	99.85%
合计	44,217.83	42,460.01	1,757.82	3.98%

发行人主营业务较为突出，工程代建收入是发行人的主要收入来源，工程代建收入主要来源于城市基础设施建设和保障性住房建设项目。最近三年，发行人主营业务收入分别为 44,217.83 万元、115,639.60 万元和

121,778.82 万元。2017 年度，发行人主营业务收入较 2016 年度增加 6,139.22 万元，增幅为 5.31%，主要原因是随着郯城县经济增长，城市建设快速发展，发行人作为郯城县最大的城市建设项目的投融资主体，对郯城县基础设施建设和重大社会发展项目的投入迅速增加，2017 年度确认的工程代建收入等亦相应增加。

最近三年，发行人主营业务成本分别为 42,460.01 万元、113,485.07 万元和 119,771.36 万元。2017 年度，发行人主营业务成本较 2016 年度增加 6,286.30 万元，增幅为 5.54%，主要原因是发行人加大在城市基础设施建设项目上的投入所致。

最近三年，发行人主营业务毛利润分别为 1,757.82 万元、2,154.53 万元和 2,007.45 万元；主营业务毛利率分别为 3.98%、1.86%和 1.65%，发行人主营业务毛利率于 2016 年度降幅较大，主要原因是 2016 年营改增之后，发行人改为缴纳增值税，在合同价不变的情况化，价外税需扣除增值税确认收入，导致收入相对降低引起毛利率下降。

二、发行人主营业务经营模式

临沂市郯城县基础设施建设投融资主体公司主要有 2 家，分别为郯城县新区建设发展有限公司和发行人。郯城县新区建设发展有限公司主营业务为土地开发整理和城乡基础设施建设，截至 2017 年末，郯城县新区建设发展有限公司总资产为 2.69 亿元，净资产为 2.04 亿元；截至 2017 年末，发行人总资产为 62.47 亿元，净资产为 24.47 亿元，是郯城县最大的基础设施建设领域开发主体。目前，发行人的主营业务主要涉及基础设施建设和保障性住房建设两大领域。整体来看，发行人主业突出，业务增速快，持续开发能力强，综合实力雄厚。

（一）基础设施建设业务

公司主要负责郯城县城市基础设施建设和重大社会发展项目的建设，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在郯城县城市基础设施建设中处于主导地位。近年来，公司根据城市建设规划和政府统一部署实施项目代建工作，负责资金的筹措、项目立项申报与项目的实施及建设管理。待项目工程竣工验收、审计后，由郯城县政府按照约定的成本加成比例（一般为 4%）负责回购，用于实现项目的投资回收和盈利。

报告期内，公司确认收入的城市基础设施建设项目主要包括郯城县土山拦河闸除险加固工程、东城绿化、马陵山沐河综合治理和文体中心工程等，以上项目均与郯城县人民政府签订工程委托代建协议书。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人主要基础设施建设项目运营情况如下表所示：

表 9-4 截至 2017 年 12 月末发行人主要基础设施建设项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
橡胶坝广场	3,000.00	1,790.02	1,614.24	1,614.24
沐河滨河路管网配套工程	16,000.00	9,525.13	9,152.48	6,540.76
文体中心工程	42,000.00	40,069.30	41,197.33	5,414.37
东城绿化	40,000.00	18,561.09	18,561.09	-
马陵山沐河综合治理	42,000.00	20,883.31	20,883.31	-
高标准厂房	52,957.00	21,557.43	4,086.87	320.60
高标准农田	15,919.00	12,488.17	12,286.38	8,203.58
孵化器	12,527.00	4,565.18	4,320.83	-
园区配套设施	3,615.00	4,962.55	4,949.48	-
郯城县红杨路改建工程	13,400.00	10,366.45	9,508.32	2,423.84
郯城县土山拦河闸除险加固工程项目	25,000.00	78,885.01	79,471.27	2,632.61
人居环境工程	81,726.01	94,866.81	89,742.05	5,890.08
合计	348,144.01	318,520.45	295,773.65	33,040.08

数据来源：公司提供

（二）保障性住房类业务

公司保障性住房建设主要受政府委托进行施工建设，采用市场化运营，主要有委托代建和销售两种模式。其中委托代建模式与基础设施建设项目委托代建模式相同。销售模式中，公司通过自筹资金进行保障性住房、棚户区改造项目建设，如该项目有定向销售要求，则根据被拆迁人享有的购房指标及其购房意向与其签订保障性住房销售合同。项目竣工验收后，公司按照政府指导定价向被拆迁户销售，剩余部分按照当地市场价格对外销售。如无定向销售要求，则依据市场化原则自行销售。

表 9-5 截至 2017 年 12 月末发行人主要保障性住房在建项目运营情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款	是否签订委托代建协议
李庄福泉小区	36,000.00	23,743.14	24,357.68	5,148.18	是
东城新区滨河花苑	36,000.00	25,431.18	26,448.43	2,587.04	是
益民小区	16,000.00	11,294.30	11,502.57	3,988.14	是
利民一区	98,000.00	23,548.15	23,649.04	7,060.77	是
利民二区	26,000.00	20,851.30	21,599.49	2,000.00	是
三卸社区建设项目	23,445.00	23,365.12	-	-	否
围带河社区建设项目	7,612.00	7,473.87	-	-	否
高圩子社区建设项目	29,329.37	12,473.17	-	-	否
青山片区项目	20,405.02	5,169.17	-	-	否
前东庄片区项目	13,602.22	3,213.27	-	-	否
合计	306,393.61	156,562.67	107,557.21	20,784.13	-

数据来源：公司提供

（三）担保业务

发行人全资子公司郯城惠众融资担保有限公司主要负责郯城县范围内的中小企业融资担保业务。最近三年，发行人担保业务收入分别为 59.51 万元、191.18 万元和 168.78 万元。

随着郟城县发展进程的不断加快，进驻的企业越来越多，企业的融资担保需求也会越来越大，公司担保业务板块的收入有望实现进一步增长。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状与前景

1、城市基础设施建设行业的发展现状和前景

（1）我国城市基础设施建设行业现状与前景

城镇化水平是衡量国家现代化程度的重要标志之一。城市基础设施建设和运营是提升城镇化水平的重要条件，是国民经济持续发展的物质基础，对于促进国民经济和地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能具有积极作用。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程不断加快。1978-2017 年，我国城镇常住人口从 1.72 亿人增加到 8.13 亿人，城镇化率从 17.90%提升到 58.52%，年均提高 1.04 个百分点。城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设的要求也日益提高。2014 年 3 月 16 日，国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。

城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，导致了我国城市基础设施供给出现明显不足。目前，城市基础设施短缺的矛盾突出表现为：交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，未来基础

设施的需求将持续上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，我国城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（2）郯城县城市基础设施建设行业现状与前景

近年来，郯城县在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了突飞猛进的发展。一批道路、公园等民生工程的相继竣工，有效提升了城市配套功能和对外形象，大力改善了人居环境。

“十二五”期间，郯城县以争创省级园林城市、宜居城市、文明城市和森林城市“一创三建”为切入点，大力推进新型城镇化，不断加强生态文明建设和生态文明建设，着力打造优美宜居环境，加快建设富有郯城山水灵气、彰显江南园林特色的生态城市。先后完成了南外环西段及西外环南段改造、郯子公园改造（一期）清淤、东城新区三横道路东延段、李墨干渠清淤、郯东路改造提升、公交车停车港湾等工程建设；新建、改建道路 13.2 千米，新增道路面积 5.3 万平方米，铺设供水管道 4.6 千米、排水管道 24.1 千米、污水管网 10 千米，铺装人行道 8.9 万平方米，绿化景观 11 万平方米；顺利通过省级园林城市创建，城市面貌焕然一新。重点实施“两路、五园”等城建工程建设，尤其是郯子公园一期、墨泉公园、白马河湿地公园一期初步建成；组织实施皇亭路中段建设及西延工程、昌盛路改造、振兴路北段建设、人民路西段改造 5 条道路建设改造，郯子公园二期、白马河湿地公园二期、滨河生态湿地保护工程（沭河滨河人民公园）3 个公园以及“郯子出行”铜车马雕塑等“五路三园一雕塑”9 项重点城建工程。

2017 年，郯城县大力推进“一城四片区”建设，城市空间不断拓展、基础设施不断完善，新老城区协调发展的新格局初步显现。稳步推进东城新区建设，投资 7.2 亿元完成大剧院、妇幼保健计生服务中心、沭河滨河公园二期等工程，博物馆、规划馆布展工作有序进行。有序推进“四大片区”开发，投资 3 亿元改造提升郯东路、南外环西段、建设路西段，完成郯西路北延、文明路南延、昌盛路北段建设。开展美丽乡村建设，硬化“户户通”道路 284 万平方米，完成无害化厕所改造 4.9 万户，改造危房 1,038 户。大力推进城乡环卫一体化，新建乡镇垃圾中转站 5 座，中节能垃圾焚烧发电一期工程投入运营。城乡交通设施不断完善。投资 4 亿元完成高新路东段、汤郯线中修、黄亭路白马河大桥、花马路中修等工程，新建改建农村公路 263 公里，城乡交通网路更加健全。

根据《山东郯城城市总体规划》，至 2020 年，社会经济发展总体水平基本接近现代化，全面建成小康社会，城镇化水平达到 55%-60%。随着经济社会的不断发展进步，郯城县基础设施建设将迎来新的发展机遇与广阔的发展前景。

综上，随着我国城市化进程的推进，郯城县城市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、棚户区改造及其配套安置房建设行业发展现状和前景

（1）我国棚户区改造及其配套安置房建设行业现状及前景

棚户区是指城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。所谓“城中村”，是指在城市高速发展的进程中，由于农村土地全部被征用，农村集体成员由农民身份转变为居民身份后，仍居住在由原村改造而演变成的居民区，或是指

在农村村落城市化进程中，由于农村土地大部分被征用，滞后于时代发展步伐、游离于现代城市管理之外的农民仍在原村居住而形成的村落，亦称为“都市里的村庄”。棚户区由于存在居民居住环境差、基础设施条件差、各种隐患较多等因素，因此，棚户区改造是城镇的综合开发改造的重要内容，对加快城市化进程、改变城市面貌、改善困难群众生活环境和居住条件具有重要意义。

根据国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）文件要求，2013-2017年五年改造城市棚户区800万户，其中，2013年改造232万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。

2016年2月6日，国务院出台了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》。《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》指出，大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。打好棚户区改造三年攻坚战。到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

（2）郯城县棚户区改造及其配套安置房建设行业现状及前景

《郯城县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，加快推进住房保障和供应体系建设，坚持市场化改革方向，重点发展公共租赁住

房，加快建设廉租住房，加快实施棚户区改造，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。稳妥推进城中村和棚户区改造，改善居民住房条件，提升公共服务水平与人居环境品质。坚持村民自愿、政府主导、市场运作、规划引导的原则，推进城区城中村改造、集体资产改制、村改居和社会保障均等化“三改一化”工作。到 2020 年，年均改造城中村 500 户，2020 年底前基本完成县城建成区范围内的城中村改造。合理确定棚户区改造的目标任务，确保棚户区改造工程质量，重点对资金、土地、政策配套、质量安全等方面加强监督检查。到 2020 年，年均改造城市棚户区 700 户，2020 年底基本完成县城建成区范围内的棚户区改造。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是郯城县最大的城市基础设施建设项目投融资主体，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在郯城县城市基础设施建设中处于主导地位。

为了加快郯城县基础设施建设步伐、打造具有较强经济实力和可持续发展能力的城市基础设施建设骨干企业，郯城县政府在资产注入、项目授权、财政补助等方面给予发行人大力扶持，使得发行人资产规模和综合实力不断壮大，竞争优势日益突出。

2、发行人的竞争优势

（1）区位优势明显

郯城县位于山东省东南部，临沂市南部，南部临近陇海铁路，为江苏省邳州、新沂、东海三市县所环绕，北半部与临沂市临沭、河东、罗庄、苍山四县区接壤，郯城县的区位优势明显、交通方便快捷。地处山东南大

门，北邻临沂经济开发区，京沪高速、205 国道、胶新铁路纵贯南北，310 国道、郯薛线省道、临沂南环快速横贯东西。距连云港、日照港在 100 公里以内，离临沂机场、连云港机场 40 公里，海陆空运输十分便捷。截至 2017 年底，郯城县辖 1 个街道办事处（郯城街道办事处）、9 个镇（马头镇、李庄镇、重坊镇、杨集镇、庙山镇、港上镇、胜利镇、高峰头镇、红花镇）、3 个乡（花园乡、归昌乡、泉源乡）、2 个开发区（郯城经济开发区、新村银杏产业开发区）、1 个景区（马陵山景区）。

根据山东省人民政府下发的《山东人民政府关于实行省直接管理县（市）财政体制改革试点的通知》（鲁政发〔2009〕110 号），郯城县在 2009 年被纳入山东省直接管理县（市）财政体制改革试点，进一步激发了郯城县的经济发展活力，促进了郯城县经济的快速发展。

综上，突出的区位优势、发达的交通网络为发行人开展城市基础设施建设业务提供了优越的经营环境。

（2）政府支持优势

发行人是郯城县财政局控股公司，作为负责郯城县的基础设施和保障性住房投资、建设、经营和管理的主体，承担着加快郯城县城市建设和居住保障事业发展、确保国有资产保值增值的职能，得到了地方政府在资产、业务、政策等多方面的大力支持。在资产方面，为支持发行人发展，郯城县政府先后将多项优质资产注入发行人，壮大发行人资产规模。截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额达 624,739.54 万元，已发展成为郯城县最大的市政项目经营实体。在政府补助方面，发行人得到了郯城县人民政府及所属各部门的大力支持，2015-2017 年度，发行人分别获得政府补助 8,120.00 万元、8,730.80 万元和 10,280.00 万元，共计 27,130.80 万元。

（3）区域垄断优势

作为郯城县最为重要的市场化运营国有资产和城市资产的主体，发行人在郯城县城市基础设施建设的投融资、建设中处于区域垄断地位，郯城县城市基础设施建设和保障性住房建设主要以发行人及其子公司为投资主体进行。随着郯城县城市规模的扩展和综合实力的不断增强，发行人的业务将保持稳定发展。

（4）良好的资信水平

发行人具有良好的资信水平和融资能力。公司与国家开发银行股份有限公司、中国农业发展银行股份有限公司、临商银行股份有限公司等国内大型金融机构建立了良好的合作关系，报告期内的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

四、发行人发展规划

为进一步深化国有企业改革，建立健全地方政府基础设施建设投融资主体市场化运作机制，增强国有资本带动力、影响力，发行人将通过创新经营模式、拓展运营领域，实现国有资产与资本的保值增值，进一步完善企业法人治理结构，成为既能承担建设使命，又能进行资源、资产、资本市场化运营，集融资、投资、建设、运营于一体的国有控股集团化企业。

（一）升级资产结构，盘活优质资产。经过一段时间努力，促使国资公司资产总量超 100 亿元、资产负债率控制在 60%以内，归集现有经营性土地、房屋、商业设施等自有资产，形成长期经营、长期持有的产业经营中心。

（二）创新投资体系，提升资本运作。兼顾企业融资与投资功能，促进投资市场化、提升投资体系层次，通过股权运作、资本投资、资源整合，

发展私募基金（PE）、创业投资基金（VC）、城市发展基金等，形成有引导、有进入、有退出的投资运作中心。

（三）不断延伸业务领域，推进企业市场化、多元化转型升级，发展适合国资公司的 PPP 模式。坚持国有控股，主要负责投融资业务和法人治理，重点投向城市建设、民生保障、高新技术产业、环境保护事业等领域。

（四）完善现代企业治理结构，提升公司市场化管理层次。按照现代企业制度，进一步激活企业首创能力，内部治理从“管人管事管资产”逐步过渡到“管资本”方式。参考央企、省属国企等企业的管理经验，发挥董事会、监事会在现代国有企业中参与决策和监督的作用。学习股份制企业的治理办法，从市场中选聘独立董事、外部董事，避免董事成员和经营班子交叉任职，提高董事会的决策水平和效率。提拔重用现有经营班子借用和挂职成员，尝试签订中长期聘用合同和年度目标责任状等，相应固化经营班子权限和收益，吸引优秀公职人员、内外部人才任职企业高管，不断提高经营团队驾驭市场的能力。

五、发行人所在区域概况

（一）临沂市发展概况

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。临沂市交通便利，兖石、胶新铁路形成十字交叉，京沪、日东、青兰、长深、临枣五条高速公路纵横交错，高速公路、公路通车里程分别达 516 公里、2.4 万公里，均居全省前列；市区距岚山、日照、连云港三大港口均在 120 公里左右，距青岛港 150 公里；临沂飞机场为国家二级机场，目前已开通航线 20 多条。

根据《2017 年临沂市经济社会发展统计公报》，2017 年，临沂市全市实现地区生产总值 4,345.39 亿元，增长 7.90%。分产业看，临沂市第一产

业增加值 362.71 亿元，增长 3.80%；第二产业增加值 1,884.25 亿元，增长 6.00%；第三产业增加值 2,098.43 亿元，增长 10.50%。三次产业增加值占比为 8.3: 43.4: 48.3，第三产业所占比重同比提高 0.9 个百分点。

（二）郯城县发展概况

郯城县位于山东省最南部，地处鲁苏交界，总面积 1,195 平方公里，辖 16 个乡镇（街道、开发区、景区），129 个农村社区，97 万人，是“中国银杏之乡”、“中国杞柳之乡”。郯城县区位优势，交通便利。京沪高速公路、205 国道、310 国道及胶新铁路贯穿全境。全县公路通车里程 2,200 公里，其中高速公路 45.5 公里，国道、省道 126 公里，县乡公路 571 公里，“村村通”里程 1,450 公里；铁路营运里程 61 公里。距连云港、石臼港、岚山港均在 100 公里左右，到枣庄、徐州高铁站均在 1 个小时以内，位于临沂、连云港、徐州三个空港之间，海陆空运输十分便捷。

截至本募集说明书签署日，郯城县除发行人外其他基础设施投融资主体均未发行过债券。

近年来，郯城县各项建设扎实有序推进，经济迅速发展。2017 年，郯城县全年地区生产总值 302.20 亿元，三次产业比例调整到 9.7: 46.2: 44.1；固定资产投资 262.90 亿元，同比增长 14.5%；社会消费品零售总额 162.80 亿元，同比增长 10.00%。

第十条 发行人财务情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2015 年度、2016 年度和 2017 年度的合并利润表及合并现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了“中审亚太审字（2018）020176-1 号”标准无保留意见的审计报告。

本募集说明书中 2015-2017 年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。

本募集说明书中使用的 2018 年 9 月 30 日合并资产负债表，2018 年 1-9 月合并利润表及合并现金流量表为发行人提供，均未经过审计。

一、发行人的总体财务情况

（一）发行人的主要财务数据

表 10-1 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
资产总额	698,728.01	624,739.54	558,368.08	329,307.35
流动资产合计	681,391.39	608,225.92	511,476.04	284,135.69
负债总额	450,364.00	380,041.07	292,507.62	71,582.02
流动负债合计	114,720.67	64,176.87	38,815.89	16,882.02
所有者权益合计	248,364.01	244,698.47	265,860.46	257,725.33

表 10-2 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	96,739.26	121,858.96	117,453.28	45,911.77
营业利润	730.93	9,322.42	-532.08	-1,055.13
营业外收入	4,245.89	709.82	8,730.80	8,120.00
利润总额	4,698.88	9,420.49	8,157.81	7,057.06
所得税费用	1,033.34	571.38	22.68	-192.13
净利润	3,665.54	8,849.11	8,135.14	7,249.19

表 10-3 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-23,390.26	-101,542.91	-65,645.01	-75,259.39
投资活动产生的现金流量净额	-6,598.45	29,753.62	-42,531.83	3,106.65
筹资活动产生的现金流量净额	35,262.97	47,669.62	132,369.68	76,751.51
现金及现金等价物净增加额	5,274.25	-24,119.66	24,192.85	4,598.77

表 10-4 发行人主要财务指标

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动比率 ¹	5.94	9.48	13.18	16.83
速动比率 ²	1.26	2.62	5.10	6.05
资产负债率 ³	64.45%	60.83%	52.39%	21.74%
项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业利润率 ⁴	0.76%	7.65%	-0.45%	-2.30%
总资产收益率 ⁵	0.55%	1.50%	1.83%	2.20%
净资产收益率 ⁶	1.49%	3.47%	3.11%	2.81%
应收账款周转率 ⁷	112.19	66.78	33.30	9.03
存货周转率 ⁸	0.20	0.32	0.46	0.24
总资产周转率 ⁹	0.15	0.21	0.26	0.14
EBITDA（万元） ¹⁰	13,497.42	10,510.55	9,717.73	8,537.38
EBITDA 利息保障倍数 ¹¹	1.56	0.46	1.26	1.51

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=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

- 5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%（2015年以当年年末数为依据）
- 6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%（2015年以当年年末数为依据）
- 7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款（2015年以当年年末数为依据）
- 8、存货周转率=营业成本/平均存货（2015年以当年年末数为依据）
- 9、总资产周转率=营业收入/平均总资产（2015年以当年年末数为依据）
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 11、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

（二）发行人财务状况分析

近年来，随着郯城县的快速发展，发行人不断加大对郯城县城市基础设施建设的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人的资产总额为 624,739.54 万元，负债总额为 380,041.07 万元，所有者权益为 244,698.47 万元。2017 年度，发行人实现营业收入 121,858.96 万元，净利润 8,849.11 万元。通过自身的经营积累和郯城县政府的大力支持，发行人的资产总额及所有者权益不断增加，资本实力逐步增强。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人的资产总额为 698,728.01 万元，负债总额为 450,364.00 万元，所有者权益为 248,364.01 万元，资产负债率为 64.45%。其中，发行人总资产较 2017 年末增长 73,988.47 万元，增幅 11.84%，主要系发行人存货增加所致；发行人负债较 2017 年末增加 70,322.93 万元，增幅 18.50%，主要系发行人应付其他单位往来款增加所致。

1、资产结构分析

表 10-5 发行人最近三年末资产结构

单位：万元

项目	2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

流动资产	608,225.92	97.36%	511,476.04	91.60%	284,135.69	86.28%
非流动资产	16,513.62	2.64%	46,892.05	8.40%	45,171.66	13.72%
资产总计	624,739.54	100.00%	558,368.08	100.00%	329,307.35	100.00%

最近三年末，发行人资产总额分别为 329,307.35 万元、558,368.08 万元和 624,739.54 万元，最近三年年均复合增长率为 37.74%。从资产构成来看，发行人资产主要以流动资产为主。最近三年末，发行人流动资产占总资产的比例分别为 86.28%、91.60%和 97.36%，主要由货币资金、其他应收款和存货等构成，资产的流动性较强；最近三年末，发行人非流动资产占总资产的比例分别为 13.72%、8.40%和 2.64%，主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和无形资产等构成。

（1）流动资产

表 10-6 发行人最近三年末流动资产结构

单位：万元

项目	2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	11,895.95	1.96%	31,915.61	6.24%	7,722.77	2.72%
应收账款	1,677.33	0.28%	1,972.04	0.39%	5,081.83	1.79%
预付款项	4,917.57	0.81%	-	-	-	-
其他应收款	149,930.87	24.65%	124,706.12	24.38%	89,352.51	31.45%
存货	439,802.77	72.31%	313,431.31	61.28%	181,978.59	64.05%
其他流动资产	1.44	0.00%	39,450.95	7.71%	-	-
流动资产合计	608,225.92	100.00%	511,476.04	100.00%	284,135.69	100.00%

最近三年末，发行人流动资产分别为 284,135.69 万元、511,476.04 万元和 608,225.92 万元，最近三年年均复合增长率为 46.31%。从构成来看，发行人的流动资产主要包含货币资金、其他应收款和存货等项目。最近三年末，上述三项之和占发行人流动资产的比例分别为 98.22%、91.90%和

98.92%，是流动资产的主要构成部分。

1) 货币资金

最近三年末，发行人货币资金余额分别为 7,722.77 万元、31,915.61 万元和 11,895.95 万元，占流动资产的比例分别为 2.72%、6.24%和 1.96%。2017 年末，发行人货币资金余额较上年末减少 20,019.66 万元，减幅为 62.73%，主要原因系发行人偿还银行贷款等所致。

2) 应收款项

①应收账款

最近三年末，发行人应收账款余额分别为 5,081.83 万元、1,972.04 万元和 1,677.33 万元，占流动资产的比例分别为 1.79%、0.39%和 0.28%。

表 10-7 发行人 2016-2017 年末应收账款计提坏账准备情况

单位：万元

种 类	2017.12.31			2016.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,706.59	100.00%	29.27	1,972.32	100.00%	0.28
组合 1：按账龄组合	1,706.59	100.00%	29.27	278.38	14.11%	0.28
组合 2：政府部门、关联方组合	-	-	-	1,693.94	85.89%	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	1,706.59	100.00%	29.27	1,972.32	100.00%	0.28

表 10-8 截至 2017 年 12 月末应收账款金额较大单位情况

单位：万元

序号	单位	金额	账龄	款项性质
1	山东祥盛食品有限公司	1,270.00	1 年以内、1-2 年	货款
2	山东星科电子有限公司	208.97	1 年以内、1-2 年	货款

序号	单位	金额	账龄	款项性质
3	临沂金懋米业有限公司	200.00	1-2 年	货款
4	颜文艳	27.62	1 年以内	货款
合计	-	1,706.59	-	-

②其他应收款

最近三年末,发行人其他应收款余额分别为 89,352.51 万元、124,706.12 万元和 149,930.87 万元,占流动资产的比例分别为 31.45%、24.38%和 24.65%。其中,2017 年 12 月末,发行人其他应收款较上年末增加 25,224.75 万元,增幅为 20.23%,主要原因系发行人与政府相关部门等往来款增加所致。

表 10-9 发行人 2016-2017 年末其他应收款计提坏账准备情况

单位:万元

种 类	2017.12.31			2016.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	152,183.39	100.00%	2,252.52	126,248.80	100.00%	1,542.67
组合 1: 按账龄组合	53,877.14	35.40%	2,252.52	13,064.98	10.35%	1,542.67
组合 2: 政府部门、关联方组合	98,306.25	64.60%	-	113,183.81	89.65%	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	152,183.39	100.00%	2,252.52	126,248.80	100.00%	1,542.67

表 10-10 截至 2017 年 12 月末其他应收款金额较大单位情况

单位:万元

序号	单位	金额	账龄	款项性质
1	临沂市郯城县财政局	77,163.95	1 年以内	往来款
2	临沂市郯城县李庄党委	14,054.33	1 年以内	往来款
3	山东恒昌八方物流港有限公司	8,551.82	1 年以内	往来款
4	郯城县妇幼保健院	7,354.84	1 年以内	往来款

序号	单位	金额	账龄	款项性质
5	临沂天元兴郯置业有限公司	6,251.05	1 年以内	往来款
合计	-	113,376.00	-	-

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人应收政府部门的应收款项合计为 91,946.25 万元。根据郯城县人民政府《关于妥善处理郯城县城市国有资产运营有限公司应收款项相关问题的批复》（郯政字〔2017〕47 号），郯城县政府计划 4 年间，将合计 1,900 亩的 1 宗土地出让收入扣除征地成本和各项计提后的净收益作为政府部门对公司欠款的还款资金来源。参考周边地块出让价格，居住用地出让均价按照 100.00 万元/亩保守估算，且暂不考虑年涨幅，预计上述 1 宗土地出让净收益为 95,000.00 万元。

表 10-11 截至 2017 年 12 月末主要非经营性应收款项情况

单位：万元

序号	单位	金额	形成原因	是否为关联方
1	临沂市郯城县财政局	77,163.95	往来款	是
2	临沂市郯城县李庄党委	14,054.33	往来款	否
3	郯城县妇幼保健院	7,354.84	往来款	否
4	郯城县兴垦现代农业有限公司	3,000.00	往来款	是
5	郯城县水务公司	2,525.52	往来款	否
6	郯城县种子公司	1,890.00	往来款	否
7	郯城县旅游咨询服务中心	1,824.00	往来款	否
8	郯城县美时莲食品有限公司	1,365.10	往来款	否
9	临沂玉带房地产开发有限公司	1,168.00	往来款	否
10	郯城县交通局	698.00	往来款	否
11	山东省郯城第二中学	100.00	往来款	否
合计	-	111,143.74	-	-

报告期内，发行人非经营性应收款项主要是公司与其他公司间的往来款，往来款的主要审批流程为“经办人-董事长”。2019 年 1 月，发行人出台《郯城县城市国有资产运营有限公司资金拆借管理办法》，修订了非经营性款项决策权限和决策程序，对于往来款或资金拆借等非经营性款项将

按照相关程序履行审批职责，具体为：与其他单位拆借资金在 10,000 万元以上的资金使用事项应由公司决策机构批准处理，与其他单位拆借资金在 10,000 万元以内（含 10,000 万元）的资金使用事项可由公司董事长签署审批；拆借资金在 10,000 万元以上的，一般应遵循以下流程：业务部门经公司分管领导同意提出申请-相关职能部门会签-财务部门审核-财务总监（或会计负责人）审签-董事会-财务部门办理支付手续-有关部门整理档案资料。

3) 存货

发行人存货主要为建造合同形成的已完工未结算资产、待开发土地和开发成本。最近三年末，发行人存货余额分别为 181,978.59 万元、313,431.31 万元和 439,802.77 万元，占流动资产的比例分别为 64.05%、61.28%和 72.31%。2017 年 12 月末，发行人存货余额较上年末增加 126,371.45 万元，增幅为 40.32%，主要原因系发行人工程施工增加所致。

表 10-12 截至 2017 年 12 月末存货明细表

单位：万元

项目	金额	占比
原材料	912.44	0.21%
建造合同形成的已完工未结算资产	361,115.66	82.11%
待开发土地	26,080.06	5.93%
开发成本	51,694.60	11.75%
合计	439,802.77	100.00%

(2) 非流动资产

表 10-13 发行人最近三年末非流动资产结构

单位：万元

项目	2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	5,940.00	35.97%	3,210.00	6.85%	2,040.00	4.52%

项目	2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	5,474.57	33.15%	455.02	0.97%	346.19	0.77%
固定资产	1,804.17	10.93%	16,492.98	35.17%	17,888.91	39.60%
在建工程	67.50	0.41%	-	-	-	-
无形资产	2,657.19	16.09%	26,402.63	56.31%	24,663.59	54.60%
递延所得税资产	570.18	3.45%	331.41	0.71%	232.97	0.52%
非流动资产总计	16,513.62	100.00%	46,892.05	100.00%	45,171.66	100.00%

发行人非流动资产占资产总额比例相对较低。截至 2017 年 12 月末，发行人非流动资产占资产总额的比例为 2.64%，公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和无形资产构成。最近三年末，上述四项金额合计占各期末非流动资产总额的比例分别为 99.48%、99.29% 和 96.14%，是非流动资产的主要构成部分。

1) 可供出售金融资产

最近三年末，发行人可供出售金融资产余额分别为 2,040.00 万元、3,210.00 万元和 5,940.00 万元。2017 年末发行人可供出售金融资产余额较 2016 年末增加 2,730.00 万元，增幅为 85.05%，主要系发行人扩大对外投资所致。

2) 长期股权投资

最近三年末，发行人长期股权投资余额分别为 346.19 万元、455.02 万元和 5,474.57 万元。2017 年末发行人长期股权投资余额较 2016 年末增加 5,019.55 万元，增幅为 1,103.14%，主要系发行人增加对临沂城开宏业高科技产业园经营开发有限公司的投资所致。

3) 固定资产

最近三年末，发行人固定资产余额分别为 17,888.91 万元、16,492.98 万元和 1,804.17 万元，占非流动资产的比例分别为 39.60%、35.17%和 10.93%，主要系发行人名下的房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公设备等。2017 年 12 月末，发行人固定资产余额较上年末减少 14,688.81 万元，减幅为 89.06%，主要原因系发行人公益性房屋建筑物划出所致。

表 10-14 截至 2017 年 12 月末发行人固定资产中房产明细

单位：万元

序号	产权人	产权证号	面积（平方米）	账面价值	是否抵押
1	郯城县城市国有资产运营有限公司	房权证郯房字第 222601010027 号	10,649.37	1,284.24	否
2	郯城县城市国有资产运营有限公司	临房权证兰山区字第 000343849 号	129.50	43.10	否
3	郯城县路丰交通工程有限责任公司	正在办理中	200.00	65.64	否
合计			10,978.87	1,392.98	-

4) 无形资产

最近三年末，发行人无形资产余额分别为 24,663.59 万元、26,402.63 万元和 2,657.19 万元，占非流动资产的比例分别为 54.60%、56.31%和 16.09%，主要系发行人的土地使用权。2017 年 12 月末，发行人无形资产余额较上年末减少 23,745.44 万元，减幅为 89.94%，主要原因系发行人公益性土地使用权划出所致。

2、负债结构分析

表 10-15 发行人最近三年负债结构

单位：万元

项目	2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	64,176.87	16.89%	38,815.89	13.27%	16,882.02	23.58%
非流动负债	315,864.20	83.11%	253,691.73	86.73%	54,700.00	76.42%

负债总计	380,041.07	100.00%	292,507.62	100.00%	71,582.02	100.00%
------	------------	---------	------------	---------	-----------	---------

最近三年末，发行人负债总额分别为 71,582.02 万元、292,507.62 万元和 380,041.07 万元，最近三年年均复合增长率为 130.42%。从构成来看，最近三年末，发行人流动负债占负债总额的比例分别为 23.58%、13.27% 和 16.89%，主要由应付账款和其他应付款等构成；非流动负债占负债总额的比例分别为 76.42%、86.73%和 83.11%，主要由长期借款和应付债券等构成。

（1）流动负债

表 10-16 发行人最近三年末流动负债结构

单位：万元

项目	2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,000.00	4.67%	4,000.00	10.31%	-	-
应付账款	6,372.84	9.93%	7,452.48	19.20%	7,788.61	46.14%
预收款项	200.00	0.31%	-	-	-	-
应交税费	8,895.48	13.86%	4,135.86	10.66%	687.56	4.07%
应付利息	47.67	0.07%	31.23	0.08%	-	-
其他应付款	37,613.78	58.61%	22,914.51	59.03%	2,450.96	14.52%
一年内到期的非流动负债	7,650.00	11.92%	-	-	5,870.00	34.77%
其他流动负债	397.11	0.62%	281.82	0.73%	84.89	0.50%
流动负债总计	64,176.87	100.00%	38,815.89	100.00%	16,882.02	100.00%

最近三年末，发行人流动负债分别为 16,882.02 万元、38,815.89 万元和 64,176.87 万元。从构成来看，发行人的流动负债主要为应付账款和其他应付款。

1) 应付账款

最近三年末，发行人应付账款余额分别为 7,788.61 万元、7,452.48 万元和 6,372.84 万元，占流动负债的比例分别为 46.14%、19.20%和 9.93%。报告期内，发行人应付账款余额较稳定。

2) 其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款余额分别为 2,450.96 万元、22,914.51 万元和 37,613.78 万元，占流动负债的比例分别为 14.52%、59.03%和 58.61%，2017 年 12 月末，发行人其他应付款余额较上年末增加 14,699.27 万元，增幅为 64.15%，主要原因系发行人应付其他单位往来款增加所致。

表 10-17 截至 2017 年 12 月末其他应付款前五名单位情况

单位：万元

序号	单位	金额	账龄	款项性质
1	郯城县李庄污水处理厂	9,675.00	1 年以内	往来款
2	郯城广夏房地产开发有限公司	8,900.00	1 年以内	往来款
3	临沂市郯城县滨河社区	4,000.00	1 至 2 年	往来款
4	郯城县第一中学	4,000.00	1 年以内	往来款
5	临沂隆鑫商贸有限公司	2,437.86	1 年以内	往来款
合计	-	29,012.86	-	-

(2) 非流动负债

表 10-18 发行人最近三年末非流动负债结构

单位：万元

项 目	2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	277,250.00	87.78%	224,450.00	88.47%	54,700.00	100.00%
应付债券	29,728.00	9.41%	19,679.41	7.76%	-	-
长期应付款	8,886.20	2.81%	9,562.32	3.77%	-	-
非流动负债总计	315,864.20	100.00%	253,691.73	100.00%	54,700.00	100.00%

最近三年末，发行人非流动负债分别为 54,700.00 万元、253,691.73 万元和 315,864.20 万元，呈逐年增长的趋势。发行人非流动负债主要为长期

借款、应付债券和长期应付款。

1) 长期借款

最近三年末，发行人长期借款余额分别为 54,700.00 万元、224,450.00 万元和 277,250.00 万元，占非流动负债的比例分别为 100.00%、88.47%和 87.78%。2017 年 12 月末，发行人长期借款较上年末增加 52,800.00 万元，增幅为 23.52%，主要原因系公司 2017 年为拓展业务规模，加大了投资力度而新增银行借款所致。

2) 应付债券

最近三年末，发行人应付债券余额分别为 0.00 万元、19,679.41 万元和 29,728.00 万元，占非流动负债的比例分别为 0.00%、7.76%和 9.41%。2016 年 12 月末，发行人应付债券余额较上年末增加 19,679.41 万元，主要系发行人子公司于 2016 年 8 月 26 日发行了一期总额为 2 亿元、票面利率为 6.07%的 3 年期私募债券；2017 年 12 月末，发行人应付债券余额较上年末增加 10,048.59 万元，增幅为 51.06%，主要系发行人子公司于 2017 年 4 月 19 日发行了一期总额为 1 亿元、票面利率为 6.00%的 3 年期私募债券。

3) 长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款余额分别为 0.00 万元、9,562.32 万元和 8,886.20 万元，占非流动负债的比例分别为 0.00%、3.77%和 2.81%。2016 年 12 月末，发行人长期应付款余额较上年末增加 9,562.32 万元，主要原因系发行人因业务发展需要于 2016 年向平安国际融资租赁有限公司新增 9,562.32 万元借款所致。

3、营运能力分析

表 10-19 发行人主要营运能力指标

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率	66.78	33.30	9.03
存货周转率	0.32	0.46	0.24
总资产周转率	0.21	0.26	0.14

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 9.03、33.30 和 66.78，应收账款周转率保持较高水平，主要原因系发行人的业务模式日渐成熟，近三年来发行人确认的营业收入增加而公司应收账款维持在相对较低水平所致。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.24、0.46 和 0.32，总资产周转率分别为 0.14、0.26 和 0.21，均处于较低水平，主要系发行人主要从事城市基础设施建设业务，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人资产周转速度较慢。总体来看，发行人各项营运能力指标符合发行人所处的行业特点。未来随着发行人在建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

4、盈利能力分析

表 10-20 发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	121,858.96	117,453.28	45,911.77
营业利润	9,322.42	-532.08	-1,055.13
营业外收入	709.82	8,730.80	8,120.00
利润总额	9,420.49	8,157.81	7,057.06
净利润	8,849.11	8,135.14	7,249.19
毛利率	1.65%	2.13%	4.33%

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
总资产收益率	1.50%	1.83%	2.20%
净资产收益率	3.47%	3.11%	2.81%

(1) 营业收入构成

表 10-21 发行人营业收入构成及占比情况

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
主营业务收入	121,778.82	99.93%	115,639.60	98.46%	44,217.83	96.31%
工程代建收入	120,714.54	99.06%	115,448.42	98.29%	44,158.32	96.18%
担保收入	168.78	0.14%	191.18	0.16%	59.51	0.13%
房屋出租收入	13.61	0.01%	-	-	-	-
道路绿化收入	881.89	0.72%	-	-	-	-
其他业务收入	80.14	0.07%	1,813.68	1.54%	1,693.94	3.69%
营业收入	121,858.96	100.00%	117,453.28	100.00%	45,911.77	100.00%

最近三年，发行人分别实现营业收入 45,911.77 万元、117,453.28 万元和 121,858.96 万元，最近三年年均复合增长率为 62.92%，增长较快，主要原因系随着公司基础设施代建项目规模的持续扩大，公司基础设施项目代建收入快速增长所致。

发行人营业收入主要来源于主营业务收入，显示发行人主营业务突出。发行人主营业务收入包括基础设施建设收入、担保收入、房屋出租收入以及道路绿化收入，其中基础设施建设收入占比较高。最近三年，基础设施建设收入分别为 44,158.32 万元、115,448.42 万元和 120,714.54 万元，占营业收入的比例分别为 96.18%、98.29%和 99.06%。

(2) 利润总额和净利润情况

最近三年，发行人利润总额分别为 7,057.06 万元、8,157.81 万元和 9,420.49 万元；净利润分别为 7,249.19 万元、8,135.14 万元和 8,849.11 万元。

最近三年，发行人利润总额和净利润整体呈稳定态势。公司所获得的补贴收入较为稳定，2015-2017 年度，发行人获得的政府补助收入分别为 8,120.00 万元、8,730.80 万元和 10,280.00 万元。发行人最近三年营业收入 /（营业收入+补贴收入）的比例分别为 84.97%、93.08%和 92.22%。

（3）毛利率、总资产收益率和净资产收益率

最近三年，发行人毛利率分别为 4.33%、2.13%和 1.65%，呈下滑趋势。最近三年，发行人总资产收益率分别为 2.20%、1.83%和 1.50%，净资产收益率分别为 2.81%、3.11%和 3.47%，总资产收益率和净资产收益率均较低，主要原因系发行人所在的城市基础设施建设行业的业务性质决定了公司的总资产收益率和净资产收益率均处于较低水平。

整体来看，发行人的毛利率、总资产收益率和净资产收益率较为平稳，未出现大幅度的波动，整体盈利能力符合所处行业的特点。

5、偿债能力分析

表 10-22 发行人主要偿债能力指标

项目	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动比率	9.48	13.18	16.83
速动比率	2.62	5.10	6.05
资产负债率	60.83%	52.39%	21.74%
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBITDA（万元）	10,510.55	9,717.73	8,537.38
EBITDA 利息保障倍数	0.46	1.26	1.51

（1）短期偿债能力

从短期偿债能力指标看，最近三年末，发行人流动比率分别为 16.83、13.18 和 9.48，速动比率分别为 6.05、5.10 和 2.62。发行人最近三年末流

流动资产始终大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。速动比率较流动比率而言较低，主要原因系发行人流动资产中的存货占比较高所致。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

（2）长期偿债能力

从长期偿债能力指标看，最近三年末，发行人资产负债率分别为 21.74%、52.39%和 60.83%，呈上升趋势但处于行业相对合理水平。最近三年，公司 EBITDA 分别为 8,537.38 万元、9,717.73 万元和 10,510.55 万元，保持稳定态势。最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.51、1.26 和 0.46，处于合理水平。总体看来，公司对有息债务偿还的保障能力较强。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了强有力的保障。

6、现金流量分析

表10-23 发行人主要现金流量财务指标

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	-101,542.91	-65,645.01	-75,259.39
投资活动产生的现金流量净额	29,753.62	-42,531.83	3,106.65
筹资活动产生的现金流量净额	47,669.62	132,369.68	76,751.51
现金及现金等价物净增加额	-24,119.66	24,192.85	4,598.77

（1）经营活动产生的现金流分析

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 35,833.17 万元、122,892.43 万元和 40,644.92 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-75,259.39 万元、-65,645.01 万元和-101,542.91 万元。最近三年，发行人经营活动产生

的现金流量净额均为负，主要原因系公司目前处于基建工程项目和保障性住房项目的密集投入期且形成收入回款较少，报告期内经营活动流出规模超过经营活动流入所致。

（2）投资活动产生的现金流分析

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 3,106.65 万元、-42,531.83 万元和 29,753.62 万元。2017 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额流入规模较大，主要原因系发行人赎回了 39,400.00 万元的理财产品所致。

（3）筹资活动产生的现金流分析

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 76,751.51 万元、132,369.68 万元和 47,669.62 万元，筹资活动产生的现金流量净额均为正，主要原因系发行人发行债券、银行借款及政府资金注入收到现金较多所致，同时也显示，随着发行人不断拓宽融资渠道，发行人筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

综上所述，发行人目前资产负债水平较为合理，运营状况较好。同时，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司带来较为稳定的现金流入，这将大大提升公司的偿债能力，也为本期债券的本息偿付提供更为可靠的保障。

二、发行人主要资产情况分析

（一）土地使用权情况分析

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及其子公司名下共 11 宗国有土地使用权，面积合计 623.98 亩，账面价值合计 28,737.25 万元，具体明细如下表所示：

表 10-24 发行人土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	缴纳出让金
1	招拍挂	郯国用(2014)第 324 号	东外环路东侧、火车站广场北	出让	商业	23.23	1,071.64	成本法	46.14	否	是
2	招拍挂	郯国用(2014)第 325 号	东外环路东侧、火车站广场南	出让	商业	28.32	1,302.41	成本法	45.99	否	是
3	招拍挂	郯国用(2011)第 146 号	郯城县团结路东段路北 37 号	出让	商业	27.54	3,347.50	成本法	121.54	否	是
4	招拍挂	郯国用(2010)第 739 号	郯城县人民路东段路南	出让	商住综合	73.99	7,697.19	成本法	104.03	否	是
5	政府注入	郯国用(2010)第 839 号	郯城镇梅岭齐村	出让	商业服务业	57.27	6,056.00	评估法	105.74	是	是
6	招拍挂	郯国用(2011)第 248 号	郯城县人民路东段南二 0 五国道西侧	出让	文体娱	141.70	5,781.32	成本法	40.80	是	是
7	招拍挂	郯国用(2014)第 314 号	郯城街道后东庄	出让	商业	17.99	824.00	成本法	45.82	是	是
8	招拍挂	郯国用(2016)第 030 号	李庄镇杨屯村	出让	公共设施用地	45.00	440.56	成本法	9.79	否	是
9	招拍挂	鲁(2017)郯城县不动产权第 0000034 号	李庄镇新城花园社区	出让	工业	123.56	1,265.42	成本法	10.24	否	是
10	招拍挂	正在办理中	李庄镇青山村	出让	工业	16.00	151.07	成本法	9.44	否	是
11	招拍挂	鲁(2017)郯城县不动产权第 0001819 号	李庄镇新城花园社区	出让	工业	69.38	800.14	成本法	11.53	否	是

2019 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	抵押情况	缴纳出让金
合计						623.98	28,737.25	-	-	-	-

（二）发行人应收款项情况分析

截至 2017 年末，发行人应收账款、其他应收款中前五大款项明细如下表所示：

表 10-25 发行人 2017 年末应收款项明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	款项性质
1	临沂市郯城县财政局	其他应收款	77,163.95	1 年以内	往来款
2	临沂市郯城县李庄党委	其他应收款	14,054.33	1 年以内	往来款
3	山东恒昌八方物流港有限公司	其他应收款	8,551.82	1 年以内	往来款
4	郯城县妇幼保健院	其他应收款	7,354.84	1 年以内	往来款
5	临沂天元兴郯置业有限公司	其他应收款	6,251.05	1 年以内	往来款
合计	-	-	113,376.00	-	-

（三）发行人主要资产及权属来源情况

1、截止 2017 年 12 月 31 日，发行人公益性资产账面价值为 1,284.24 万元，为固定资产中账面价值为 1,284.24 万元的房屋及建筑物。除该部分公益性资产外，发行人账面不存在其他公益性资产。发行人净资产扣除公益性资产后为 243,414.23 万元。

2、截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及其子公司名下 11 宗土地以成本法或评估法入账，除李庄镇青山村地块尚未办妥土地使用权证外，其余均已办理土地使用权证。

（四）发行人在报告期内是否进行过资产评估

报告期内，发行人未进行过资产评估，因此不存在资产评估价值变化的情况。

三、发行人负债情况分析

（一）发行人有息负债情况分析

截至 2017 年末，发行人有息负债规模合计 326,514.18 万元，具

体如下表所示：

表 10-26 发行人截至 2017 年末有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	临商银行股份有限公司郯城支行	贷款	3,000.00	6.53%	2017.12.27-2018.12.26	保证
2	中国邮政储蓄银行股份有限公司郯城县支行	贷款	50,000.00	5.40%	2017.02.17-2035.02.16	质押
3	中国农业发展银行股份有限公司郯城县支行	贷款	22,000.00	5.40%	2015.07.01-2023.06.30	保证、抵押、质押
4	中国农业发展银行股份有限公司郯城县支行	贷款	11,400.00	5.15%	2015.09.22-2027.09.21	保证、质押
5	中国建设银行股份有限公司郯城支行	贷款	17,550.00	4.90%	2016.10.28-2025.10.26	保证
6	中国农业银行股份有限公司郯城县支行	贷款	9,000.00	4.36%	2017.04.05-2028.03.14	质押
7	中国农业银行股份有限公司郯城县支行	贷款	1,000.00	4.36%	2017.03.29-2028.03.14	质押
8	中国农业银行股份有限公司郯城县支行	贷款	5,800.00	4.36%	2017.03.16-2028.02.12	抵押、质押
9	中国农业银行股份有限公司郯城县支行	贷款	1,200.00	4.36%	2017.03.01-2028.02.12	抵押、质押
10	中国农业发展银行股份有限公司郯城县支行	贷款	30,000.00	4.15%	2016.01.19-2031.01.17	保证、质押
11	中国建设银行股份有限公司郯城支行	贷款	26,000.00	4.90%	2016.12.01-2031.11.30	保证
12	中国建设银行股份有限公司郯城支行	贷款	12,000.00	4.90%	2016.12.22-2031.11.30	保证
13	中国建设银行股份有限公司郯城支行	贷款	30,000.00	6.00%	2016.09.28-2021.09.27	质押
14	中国农业发展银行股份有限公司郯城县支行	贷款	12,000.00	4.90%	2015.12.22-2027.12.21	保证、质押、抵押
15	中国建设银行股份有限公司郯城支行	贷款	56,950.00	4.90%	2016.12.01-2031.11.30	保证
16	应付债券	债券	19,797.94	6.07%	2016.08.26-2019.08.26	保证
17	应付债券	债券	9,930.05	6.00%	2017.04.19-2020.04.19	保证
18	平安国际融资租赁有限公司	贷款	8,886.19	5.30%	2016.12.09-2024.12.09	保证
合计			326,514.18	-	-	-

(二) 发行人债务偿还压力测算

发行人本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示：

表 10-27 本期债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	20,000.00	10,000.00	40,000.00	10,000.00	32,000.00	18,886.19	27,550.00
其中：银行借款偿还规模	-	-	30,000.00	-	22,000.00	-	17,550.00
已发行债券偿还规模	20,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	8,886.19	-
本期债券偿付规模	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	20,000.00	10,000.00	40,000.00	10,000.00	32,000.00	18,886.19	27,550.00

四、发行人对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及子公司对外担保金额共计 29,277.00 万元，为银行贷款担保，发行人及子公司未向其他任何企业发行债券提供担保。对外担保具体情况如下表所示：

表 10-28 截至 2017 年 12 月 31 日发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限
1	安宜建设集团有限公司	4,000.00	贷款担保	保证	2016.02.02-2018.02.01
2	郯城县李庄污水处理厂	8,000.00	贷款担保	抵押及保证	2016.03.31-2026.03.30
3	临沂乾源工艺品有限公司	870.00	贷款担保	保证	2015.04.10-2018.04.08
4	郯城绿健农产品有限公司	70.00	贷款担保	保证	2017.08.10-2018.08.09
5	郯城瑞康盛生物有限公司	300.00	贷款担保	保证	2017.09.21-2018.09.20
6	山东正德食品有限公司	500.00	贷款担保	保证	2017.09.30-2018.09.29
7	郯城仁康医院	200.00	贷款担保	保证	2017.10.10-2018.10.10

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限
8	郯城县银都之星电影放映有限公司	100.00	贷款担保	保证	2017.12.28-2018.12.27
9	郯城县高大制帽厂	300.00	贷款担保	保证	2017.10.09-2018.10.08
10	临沂乔氏新型建材股份有限公司	297.00	贷款担保	保证	2017.12.29-2018.12.28
11	郯城县庆刚家禽养殖	500.00	贷款担保	保证	2017.03.28-2018.03.27
12	临沂产钧五金工具有限公司	200.00	贷款担保	保证	2017.01.18-2018.01.17
13	山东蓝冠车业有限公司	500.00	贷款担保	保证	2017.02.17-2018.02.17
14	郯城美时莲食品有限公司	500.00	贷款担保	保证	2017.02.21-2018.02.20
15	郯城县银都购物有限公司	500.00	贷款担保	保证	2017.03.20-2018.03.19
16	郯城美时莲食品有限公司	500.00	贷款担保	保证	2017.05.31-2018.05.30
17	郯城县顺安机动车检测有限公司	500.00	贷款担保	保证	2017.05.31-2018.05.30
18	郯城县永安车辆维修有限公司	500.00	贷款担保	保证	2017.05.31-2018.05.30
19	郯城县兴郯建材有限公司	200.00	贷款担保	保证	2017.05.31-2018.05.30
20	郯城县兴建绿化有限公司	200.00	贷款担保	保证	2017.05.31-2018.05.30
21	郯城通达道路维护有限公司	200.00	贷款担保	保证	2017.05.31-2018.05.30
22	山东鲁南新材料股份有限公司	990.00	贷款担保	保证	2017.05.31-2018.05.30
23	郯城东方红新型建材有限公司	200.00	贷款担保	保证	2017.07.06-2018.07.05
24	郯城县妇幼保健计划生育服务中心	1,000.00	贷款担保	保证	2017.11.06-2018.11.05
25	山东蓝冠车业有限公司	450.00	贷款担保	保证	2017.10.15-2018.10.14
26	山东东方佳园建筑安装有限公司	7,700.00	贷款担保	保证	2016.11.18-2018.11.16
合计		29,277.00	-	-	-

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及子公司对外担保金额共计 29,277.00 万元，占 2017 年 12 月底净资产的 11.96%。其中，对民营企业的担保对象为安宜建设集团有限公司、临沂乾源工艺品有限公司等公司，合计担保余额为 20,227.00 万元，占 2017 年 12 月末净资产

的 8.27%。经核查，被担保单位资信情况良好，存在一定的代偿风险，但整体仍维持在可控范围内。

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合计 155,756.17 万元，具体情况如下表所示：

表 10-29 截至 2017 年 12 月 31 日发行人受限资产情况

单位：万元

序号	受限资产名称	入账科目	账面价值	期限
1	定期存单	货币资金	4,100.00	-
2	郯国用（2011）第 248 号	存货	5,781.32	2011.12.22-2021.12.21
3	郯国用（2010）第 839 号	存货	6,056.00	2015.07.01-2023.06.30
4	郯国用（2014）第 314 号	存货	824.00	2015.12.22-2027.12.21
5	郯城县人居环境综合治理项目	存货	95,682.69	2016.12.22-2030.12.21
6	三卸社区建设等项目	存货	43,312.16	2016.09.26-2021.09.26
合计		-	155,756.17	-

六、关联交易情况

（一）关联方基本情况

关联企业名称	企业类型	注册地	关联关系
临沂市郯城县财政局	政府部门	-	控股股东
郯城县新区建设发展有限公司	国有	郯城县郯马路北侧（郯城新区）	股东
郯城鑫郯实业发展有限公司	国有	郯城县人民路 295 号	子公司
郯城惠众融资担保有限公司	国有	山东省临沂市郯城县人民路 29 号	子公司
郯城润郯城乡建设发展有限公司	国有	郯城县经济开发区郯马路北侧（郯城新区）	子公司
郯城宏业投资发展有限公司	国有	山东省临沂市郯城县城区郯东路 88 号	子公司
郯城县路丰交通工程有限责任公司	国有	山东省临沂市郯城县马头镇陈庄村	子公司
郯城宏创高科技电子产业园有限公司	国有	山东省临沂市郯城县李庄镇青山村	子公司
郯城兴郯黄沙有限公司	国有	山东省临沂市郯城县郯东路	子公司
郯城兴郯渣土有限公司	国有	山东省临沂市郯城县城区郯东路 35 号	子公司

关联企业名称	企业类型	注册地	关联关系
郯城嘉诚水质净化有限公司	国有	郯城经济开发区南部双泰路与兴郯路交汇处	联营企业
临沂城开宏业高科技产业园经营开发有限公司	国有	山东省临沂市郯城县城区郯东路 88 号	联营企业
鲁地天沐（郯城）温泉开发有限公司	国有	山东省临沂市郯城县新村银杏产业开发区	参股公司
郯城县兴垦现代农业有限公司	国有	郯东路 57 号	参股公司

（二）关联方余额余额

报告期末，发行人关联方余额情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年 12 月 31 日
其他应收款	临沂市郯城县财政局	77,163.95
其他应收款	鲁地天沐（郯城）温泉开发有限公司	3,300.00
其他应收款	郯城县兴垦现代农业有限公司	3,000.00
其他应收款	郯城嘉诚水质净化有限公司	60.00
合计		83,523.95

（三）关联担保情况

报告期末，发行人及其子公司关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
郯城县城市国有资产经营有限公司	郯城鑫郯实业发展有限公司	57,000.00	2016.12.01-2031.11.30
郯城县城市国有资产经营有限公司	郯城润郯城乡建设发展有限公司	38,000.00	2016.12.01-2031.11.30
郯城县城市国有资产经营有限公司	郯城润郯城乡建设发展有限公司	20,000.00	2016.01.19-2031.01.17
郯城县城市国有资产经营有限公司	郯城县路丰交通工程有限责任公司	19,000.00	2015.07.01-2023.06.30
郯城县城市国有资产经营有限公司	郯城宏业投资发展有限公司	12,000.00	2015.09.22-2027.09.21
郯城县城市国有资产经营有限公司	郯城鑫郯实业发展有限公司	12,000.00	2015.12.22-2027.12.21
郯城县城市国有资产经营有限公司	郯城鑫郯实业发展有限公司	1,894.20	2015.12.22-2027.12.21
郯城县城市国有资产经营有限公司	郯城鑫郯实业发展有限公司	20,000.00	2016.08.26-2019.08.26
郯城惠众融资担保有限公司	郯城宏业投资发展有限公司	1,000.00	2015.09.12-2027.09.11
郯城惠众融资担保有限公司	郯城鑫郯实业发展有限公司	1,000.00	2015.12.22-2027.12.21
郯城惠众融资担保有限公司	郯城润郯城乡建设发展有限公司	1,000.00	2016.01.19-2031.01.17
郯城鑫郯实业发展有限公司	郯城宏业投资发展有限公司	17,600.00	2016.10.28-2025.10.26

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
合计		200,494.20	-

七、发行人是否存在逾期未偿还负债

截至募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还负债。

八、发行人经审计的 2015 年、2016 年、2017 年财务会计报表及未经审计的 2018 年三季度财务报表（见附表二、附表三和附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的私募债券余额合计 30,000.00 万元。发行人及其全资、控股子公司无已发行尚未兑付的中期票据或短期融资券。具体情况如下表所示：

表 11-1 发行人已发行尚未兑付公司债券情况

名称	发行日期	面值 (万元)	期限	票面 利率	担保情况
郯城鑫郊实业发展有限公司 2016 年私募债券	2016 年 8 月 26 日	20,000.00	3 年	6.07%	保证担保
郯城鑫郊实业发展有限公司 2017 年私募债券	2017 年 4 月 19 日	10,000.00	3 年	6.00%	保证担保

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及其全资、控股子公司尚未兑付的融资租赁款项共计 8,886.19 万元，具体情况如下表所示：

表 11-2 发行人融资租赁融资情况

机构名称	额度(万元)	期限	票面利率	起始时间
平安国际融资租赁有限公司	8,886.19	8 年	5.30%	2016 年 12 月 9 日
合计	8,886.19	-	-	-

除此之外，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及其合并范围内子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品或其他各类私募债权品种，也不存在通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金规模为 50,000.00 万元，其中 30,000.00 万元用于郯城县高圩子片区二期、青山片区及前东庄片区棚户区改造建设项目，20,000.00 万元用于补充流动资金。募集资金投资项目的基本情况如下表所示：

表 12-1 募集资金投资项目基本情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	使用募集资金额度	占项目总投资的比例
郯城县高圩子片区二期、青山片区及前东庄片区棚户区改造建设项目	56,333.61	30,000.00	53.25%
补充流动资金	-	20,000.00	-
合计	56,333.61	50,000.00	-

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投资项目概况

（一）郯城县高圩子片区二期、青山片区及前东庄片区棚户区改造建设项目

1、项目建设背景和必要性

（1）本项目的建设符合国家有关产业政策

2013 年 7 月 4 日，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）颁布。该文件在“城市棚户区改造”专题中指出：2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800 万户，其中，2013 年改造 232 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要

逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

（2）该项目建设符合各级政府“十三五”国民经济和社会发展规划纲要

《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》中提出：将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：强化保障性住房建设。统筹城乡居民住房多样化需求，坚持实物安置和货币补偿相结合，加快建设公租房、廉租房，加强棚户区、老旧小区和城中村改造，着力解决城镇基本住房问题，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。坚持政府主导、政策扶持，引导社会参与，通过新建、改建、配建、长期租赁等方式，增加公共租赁住房供应，使其成为保障性住房的主体。完善保障性住房建设、分配、运营、管理制度，强化土地、财税、金融政策支持，严格质量监管。

《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：

提高保障住房供给能力。加大住房保障建设力度，加强督导调度，在确保质量前提下，提高工程竣工率。扩大安居工程覆盖范围，推进棚户区改造货币化安置，打通保障房和普通商品房通道，增加有效供给，加大农村危房改造力度，用足用好国家、省棚户区改造优惠政策，到 2020 年前全市完成 13.4 万户棚改任务。积极推进政府支持与社会投入结合，提升改造中心城区“零工市场”，在保留“一元公寓”的基础上，推出高性价比的“定制公寓”，为广大农民工提供多样化的生活环境。

(3) 该项目建设有利于促进区域和谐进步

实施棚户区改造，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。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

2、项目建设单位

本项目建设主体为发行人全资子公司郯城润郯城乡建设发展有限公司。

3、项目建设内容

安置区总用地面积 84,633.00 平方米，总建筑面积 203,358.00 平方米，包括地上建筑面积 194,840.00 平方米（多层住宅建筑面积 77,040.00 平方米，高层住宅建筑面积 116,200.00 平方米，公建建筑面积 1,600.00 平方米），地下车库建筑面积 8,518.00 平方米，规划居住户数 1,400 户。

各社区具体建设指标如下：

(1) 高圩子片区二期安置用地面积 25,733.00 平方米，总建筑面积 84,218.00 平方米，建设 9 栋 11 层住宅楼，为高层建筑，其中住宅建筑面积 77,200.00 平方米，地下建筑面积 7,018.00 平方米为车库。项目容积率 3.0，绿地率 35.00%，设计居住户数 600 户，1,920 人。

(2) 青山片区安置区用地面积 49,150.00 平方米，总建筑面积为 78,640.00 平方米，建设 12 栋 6+1 层住宅楼等为多层建筑，1 栋 3 层公建，其中住宅建筑面积共 77,040.00 平方米，公建建筑面积为 1,600.00 平方米。容积率为 1.6，绿地率为 35.00%，设计居住户数 500 户，1,600 人。

(3) 前东庄片区总用地面积 9,750.00 平方米，总建筑面积 40,500.00 平方米，建设 2 栋 26 层住宅楼，为高层建筑，其中住宅建筑面积 39,000.00 平方米，地下建筑面积 1,500.00 平方米为车库。容积率 4.0，绿地率 30.00%，设计居住户数 300 户，960 人。

根据《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），该项目已纳入山东省 2016 年度棚户区改造建设计划。

4、项目用地情况

根据山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司编制的项目可行性研究报告，该项目总投资 56,333.61 万元，建设占地面积 84,633.00 平方米，土地使用权费用总计 5,955.48 万元，已纳入项目总投资范围内。

该项目用地已经依法进行了用地预审，用地符合国家及郯城县集约、有效使用土地的有关要求和郯城县城市总体规划，并纳入新一轮郯城县土地利用总体规划。

5、项目审批情况

表 12-2 项目审批文件基本情况

序号	文件名称及文号	出具单位	出具时间	主要内容
1	《关于郯城润郯城乡建设发展有限公司郯城县高圩子片区二期、青山片区及前东庄片区棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（郯发改〔2016〕66 号）	郯城县发展和改革局	2016 年 8 月 25 日	项目可行性研究报告的批复
2	《关于郯城县高圩子片区二期、青山片区及前东庄片区棚户区改造建设项目节能报告的批复》（郯节能审查〔2016〕124 号）	郯城县人民政府节约能源工作办公室	2016 年 8 月 16 日	项目节能报告批复
3	《关于郯城润郯城乡建设发展有限公司郯城县高圩子片区二期棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（郯环评函〔2016〕108 号）、《关于郯城润郯城乡建设发展有限公司郯城县青山片区棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（郯环评函〔2016〕109 号）、《山东省建设项目环境影响评价承诺备案回执》	郯城县环境保护局	2016 年 8 月 4 日、 2016 年 8 月 2 日	项目环境影响报告表的批复
4	重大事项社会稳定风险评估报告表	郯城县信访局、郯城县维护稳定工作领导小组办公室	2016 年 7 月 1 日	社会稳定评估报告
5	《关于郯城润郯城乡建设发展有限公司郯城县高圩子片区二期棚户区改造项目用地的预审意见》（郯国土资字〔2016〕18 号）、《关于郯城润郯城乡建设发展有限公司郯城县前东庄片区棚户区改造项目用地的预审意见》（郯国土资字〔2016〕19 号）、《关于郯城润郯城乡建设发展有限公司郯城县青山片区棚户区改造项目用地的预审意见》（郯国土资字〔2016〕20 号）	郯城县国土资源局	2016 年 5 月 13 日	项目用地预审意见
6	《建设项目选址意见书》（选字第 371322201600007 号）、《建设项目选址意见书》（选字第 371322201600008 号）、《建设项目选址意见书》（选字第 371322201600009 号）	郯城县规划局	2016 年 6 月 7 日	项目选址的意见

6、项目投资规模及完工进度

该项目总投资为 56,333.61 万元，拟使用本期债券募集资金 30,000.00 万元；该项目资本金为 11,266.71 万元，约占项目总投资额的比例为 20.00%。

根据项目特点、工程量及组织管理能力等情况，该项目计划建设工期为 24 个月，已于 2016 年 6 月开始土地平整等前期准备工作，于 2017 年 4 月开始安置房主体及其他配套设施建设。截至 2018 年 12 月 31 日，该项目累计投入资金约 22,386.98 万元，约占总投资额的 39.74%。

7、项目经济效益

(1) 项目收入

根据山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司编制的项目可行性研究报告，该项目收入包括安置房和地下停车位的销售收入，具体情况如下：

1) 安置房销售收入

高层住宅估算定价 3,300.00 元/平方米，销售面积 116,200.00 平方米，销售收入估算为 38,346.00 万元；多层住宅估算定价 3,000.00 元/平方米，销售面积 77,040.00 平方米，销售收入估算为 23,112.00 万元。

2) 地下停车位销售收入

地下停车场定价 1,400.00 元/平方米，销售面积 8,518.00 平方米，销售收入估算为 1,192.51 万元。

项目销售分三年完成，计算期（项目计算期 5 年，其中建设期 2 年，经营期 3 年。）第三年完成 60%，第四年至第五年分别完成 20%，整体销售收入估算为 62,650.51 万元（含税）。

综上，本期债券存续期内，该项目可形成收入共计 62,650.51 万元。

表12-3 郯城县高圩子片区二期、青山片区及前东庄片区棚户区改造
建设项目收入表

项目			计算期					
			1	2	3	4	5	合计
销售 收入	高层 住宅	销售收入 （万元）	-	-	23,007.60	7,669.20	7,669.20	38,346.00
		单价（元/m²）	-	-	3,300.00	3,300.00	3,300.00	-
		可售面积（m²）	-	-	69,720.00	23,240.00	23,240.00	116,200.00
	多层 住宅	销售收入 （万元）	-	-	13,867.20	4,622.40	4,622.40	23,112.00
		单价（元/m²）	-	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
		可售面积（m²）	-	-	46,224.00	15,408.00	15,408.00	77,040.00
	地下 停车位	销售收入 （万元）	-	-	715.51	238.50	238.50	1,192.51
		单价（元/m²）	-	-	1,400.00	1,400.00	1,400.00	-
		可售面积（m²）	-	-	5,110.80	1,703.60	1,703.60	8,518.00
收入合计（万元）			-	-	37,590.31	12,530.10	12,530.10	62,650.51

(2) 项目营运成本及税费

根据山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司编制的项目可行性研究报告测算，本期债券存续期内相关经营成本及税费如下表所示：

表12-4 郯城县高圩子片区二期、青山片区及前东庄片区棚户区改造建设项目
营运成本及税费表

单位：万元

项目	计算期					合计
	1	2	3	4	5	
经营成本	-	-	90.00	90.00	90.00	270.00
增值税金及附加	-	-	2,383.24	783.94	783.94	3,951.12

综上，本期债券存续期内，该项目累计可实现收入 62,650.51 万元，扣除债券存续期内项目营运成本及税费后，净收益 58,429.39 万元，可覆盖该项目总投资。项目收益测算如下表：

表12-5 郯城县高圩子片区二期、青山片区及前东庄片区棚户区改造建设项目

净收益测算表

单位：万元

项目	计算期					合计
	1	2	3	4	5	
项目收入			37,590.31	12,530.10	12,530.10	62,650.51
经营成本	-	-	90.00	90.00	90.00	270.00
增值税金及附加	-	-	2,383.24	783.94	783.94	3,951.12
净收益			35,117.07	11,656.16	11,656.16	58,429.39

8、项目社会效益

本项目的建设，可改善城市面貌，为当地居民提供舒适的居住环境。随着社会的进步、经济的发展和人们生活水平的提高，人们的居住观念也发生了很大变化，人们开始向往环境良好的住宅空间。本项目的建设将大幅度地改善人们的居住环境和生活质量，对于顺利开展基层各项工作，推进“三个文明”建设，改善城市面貌，提高当地居民生活质量具有重要意义。

本项目的建设可解决部分人员就业问题。本项目属于住房建设项目，项目建设过程中可吸纳部分农村剩余劳动力，缓解社会就业压力。剩余劳动力的转移，是我国经济建设重中之重，本项目可以将本地区的部分剩余劳动力的转移到商业配套服务、物业管理服务等二、三产业，剩余劳动力的就业问题是我国经济建设重中之重，合理安排剩余的劳动力，才能使该地区经济平稳快速发展。

本项目的建设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，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，对区域社会经济发展同样将会产生巨大的推动作用。

9、项目盈利能力分析

根据该项目的可行性研究报告，在本期债券存续期内，该项目可实现收入 62,650.51 万元，扣除 270.00 万元的经营成本、3,951.12 万元的增值税金及附加，该项目可实现净收益 58,429.39 万元。

（二）补充流动资金

本期债券募集资金 20,000.00 万元用于补充流动资金，以满足公司不断增长的资金需求。

目前，公司承担了郯城县基础设施建设和保障性住房建设等业务，需要筹集资金来支付项目工程款项等，日常经营流动资金需求较大。基础设施建设和保障性住房建设均属于资本密集型行业，随着项目的逐步推进，公司的营运资金缺口较大。因此，从未来业务增长和资金需求量等方面综合分析，公司拟使用本期债券募集资金中的 20,000.00 万元用于补充流动资金，以满足公司对营运资金不断增长的需求。

（三）相关承诺

为保障本期债券及时兑付及募集资金严格按照规定要求使用，发行人承诺：本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；发行人按相关要求及时披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

二、募投项目对发行人业务状况、财务状况的影响

（一）对发行人业务状况的影响

本期债券募投项目的建设，符合发行人做大做强城市基础设施建设和保障性住房建设主业的发展战略，将进一步巩固发行人在郯城县城市基础设施建设和保障性住房建设的行业地位，加强发行人在行业中的市场竞争力。募投项目的顺利实施，将有利于发行人实现现有主

营业务的有序延伸和规划扩张，扩大业务规模，并能与发行人其他的配套业务形成良好的协同效用，进一步提高发行人的整体盈利水平，推动发行人的快速成长。

（二）对发行人财务状况的影响

募集资金的到位，将使发行人的资金实力得到增强，资产结构得以改善，资产规模进一步扩大，进而提升发行人的营运能力。

募投项目的建成，将增加发行人主营业务收入和营业利润，从而不断提升发行人的盈利水平，实现发行人的持续、健康发展。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

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

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对其使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请中国邮政储蓄银行股份有限公司临沂市分行作为本期债券的债权代理人，与其签署了《债权代理协议》。债权代理人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

第十三条 偿债保障措施

公司经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力，能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时，公司已经针对本期债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

一、本期债券担保情况

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

公司名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本：人民币 300,000.00 万元

公司类型：有限责任公司

公司经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；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（按许可证核定期限从事经营）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的，不得从事经营；法律、行政法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。

兴农担保集团是全国第一家从事农村“三权”资产抵质押融资担保服务的政策性担保公司，其以贷款担保、项目融资担保等融资性担保为主业，兼营诉讼保全、履约保函等非融资性担保业务，并以自有资金在监管许可范围内开展投资业务。公司构建了“1+26+4”的农业融资担保服务体系，即以公司本部为主体，协助重庆市各区县政府组建了 26 家区县担保公司，投资控股了 4 家配套金融服务子公司，形成以担保为主业，集价格评估、资产管理、互联网金融、股权投资为一体的多元化金融服务集团。

（二）担保人财务情况

1、担保人主要财务数据（合并口径）

表13-1 担保人2017年末/2017年度主要财务数据

单位：万元

项 目	2017 年末/2017 年度
资产总额	2,237,309.94
负债总额	1,260,418.84
所有者权益	976,891.10
营业收入	61,172.91
利润总额	18,277.22
净利润	14,844.57
经营活动产生的现金流量净额	-47,365.59
投资活动产生的现金流量净额	-18,472.46
筹资活动产生的现金流量净额	250,939.01
现金及现金等价物净增加额	185,100.97

2、担保人 2017 年经审计的资产负债表（见附表五）

3、担保人 2017 年经审计的利润表（见附表六）

4、担保人 2017 年经审计的现金流量表（见附表七）

（三）担保人资信情况

重庆兴农融资担保集团有限公司资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力，经东方金诚国际信用评估有限公司评定，重庆兴农融资担保集团有限公司长期主体信用等级为 **AAA**。因此，担保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

（四）担保人累计担保余额

截至 2017 年 12 月 31 日，重庆兴农融资担保集团有限公司担保责任余额为 384.29 亿元，担保放大倍数为 3.93 倍，对本期企业债券担保后的担保放大倍数为 3.98 倍，未超过 10 倍，符合相关法律法规要求。

（五）担保人已发行债券情况

截至本募集说明书签署日，兴农担保未发行债券。

（六）担保函主要内容

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，且已出具担保函。担保函主要内容如下：

1、被担保额债券种类、金额

被担保的债券为不超过 7 年，发行面额总计不超过人民币 5 亿元“2017 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券”；（具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准）。

2、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证范围

担保人保证的范围包括“2017 年郯城县城市国有资产运营有限

公司公司债券”本金不超过人民币5亿元及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

4、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本期债券存续期及到期之日两年内，如发行人不能兑付本期债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债权相抵销。

（八）担保协议及程序的合法合规性

本次担保协议及程序完全符合国家相关法律法规的要求。

二、本期债券的偿债计划

本期债券发行总额不超过人民币5亿元，为固定利率品种，每年付息一次；同时设置提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，即在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。偿付本息的时间明确，支付金额固定不变，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

此外，发行人为本期债券还本付息制订了一系列合理的偿债计划，并安排了强有力的偿债保障措施。

（一）设立专项偿债账户

公司将设立偿债账户，在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（二）人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

三、偿债保障措施

（一）良好的资产状况和经营状况是偿还本期债券本息的坚实基础

近年来，受益于郯城县城市基础设施投资和保障性住房开发力度的加大，发行人资产规模逐年增长，经营业绩不断提升。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产合计 624,739.54 万元，负债合计 380,041.07 万元，所有者权益合计 244,698.47 万元，资产负债率为 60.83%，财务结构较为稳健。最近三年，发行人分别实现营业收入 45,911.77 万

元、117,453.28万元和121,858.96万元,净利润7,249.19万元、8,135.14万元和8,849.11万元,经营状况保持在较好水平。较大的资产规模和良好的盈利能力为本期债券偿还本息提供了坚实基础。

(二) 募投项目良好的经济效益, 为本期债券提供了有力保障

本期债券募集资金拟用于郯城县高圩子片区二期、青山片区及前东庄片区棚户区改造建设项目及补充公司营运资金。发行人承诺将本期债券募投项目未来产生的收入优先用于偿还本期债券的本息。

根据山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司编制的项目可行性研究报告, 该项目收入包括安置房和地下停车位销售收入, 在债券存续期内可累计实现收入62,650.51万元, 扣除债券存续期内项目营运成本及税费后, 净收益58,429.39万元。本期债券募投项目良好的经济效益为本期债券本息偿付提供了重要资金来源。

(三) 政府的强力支持是本期债券按时足额偿付本息的有力保障

发行人作为郯城县基础设施建设领域的主要投资建设主体, 主要负责郯城县范围内的基础设施和保障性住房建设, 完善县内投资环境, 对全县的基础设施和保障性住房建设起主导作用。郯城县政府在资产注入、政府补贴等方面给予了大力支持, 报告期内发行人累计收到政府补贴收入27,130.80万元。未来, 随着发行人业务的进一步发展, 郯城县政府还将进一步加大对发行人的支持力度。

(四) 发行人较强的经营能力、优良的资信为本期债券本息的偿付提供了进一步的支撑

发行人的经营情况和财务状况良好, 2017年末资产负债率为60.83%, 债务负担相对较轻。同时, 发行人在国内银行具有良好的信用记录, 与银行保持着良好的合作关系, 即使由于意外情况公司不能

及时从预期的还款来源获得足够资金，公司也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人在中国邮政储蓄银行股份有限公司临沂市分行设立偿债资金专项账户，聘请中国邮政储蓄银行股份有限公司临沂市分行作为该专项账户的监管银行，并与其签订《偿债账户监管协议》。根据该监管协议，发行人应在本期债券存续期内每个付息日和/或兑付日前第 10 个工作日，保证将当期应偿付资金划入偿债账户。监管银行对偿债账户使用情况进行全面监管，以确保全部偿债资金的专款专用，保证本期债券本息的按时足额偿还。发行人在每年付息日和/或兑付日前向监管银行发出指令，将本期债券应付本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

（六）重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了担保函。如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务的情况，兴农担保将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构指定的兑付兑息账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

（七）提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券设置了提前偿还条款，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。这一还本方式可缓解本期债券到期一次还本压力，因此可进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

综上所述，发行人经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

四、其他偿债保障措施安排

为了最大程度地保护债券持有人利益，保障本期债券本息按期足额兑付，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请中国邮政储蓄银行股份有限公司临沂市分行担任本期债券的债权代理人，签订了《债权代理协议》，并制订了《债券持有人会议规则》。债权代理人将根据募集说明书、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中所约定的权利义务维护债券持有人的利益。

（一）债权代理协议

根据《债权代理协议》的规定，中国邮政储蓄银行股份有限公司临沂市分行作为本期债券的债权代理人，履行以下权利和义务：

- 1、有权依据《债权代理协议》的规定获得债权代理报酬；
- 2、应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；
- 3、应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务；

4、应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务；

5、发行人不能偿还到期债务时，根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

6、应按照《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务；

7、应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益；

8、对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，不得向任何第三方泄漏；

9、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起 15 个工作日内，应该向新债权人移交工作及有关文件档案；

10、不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行；

11、应指派专人负责发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督；

12、应遵守《债权代理协议》、募集说明书规定的债权人应当履行的其他义务。

（二）债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》的规定，在本期债券存续期内，出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

1、发行人以书面方式向债权代理人提出变更《募集说明书》约定的要求，并提供明确的议案的；

2、在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；

3、发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

4、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

发生以上情形时，债权代理人应在规定时间内以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素：

一、与债券相关的风险与对策

（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。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，本期债券的投资收益水平将可能受影响。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，并通过合理确定本期债券的票面利率，确保投资人获得长期合理的投资收益。同时，本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散本期债券的利率风险。

（二）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，从而影响本期债券的按期偿付。

对策：目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控

制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平，以保障本期债券按时还本付息。

（三）流动性风险与对策

风险：本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券交易流通申请。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）偿债保障措施相关的风险与对策

风险：债券兑付风险。

对策：本期债券募集资金投向良好的收益为本期债券按时足额偿付提供了坚实的基础。发行人经营状况和盈利状况良好，且得到了地方政府的大力支持，预期未来收益可以满足本期债券本息按期足额偿付的要求。发行人将进一步提高管理与运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。此外，发行人还制定了具体的、切实可行的偿债计划，设置了有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按期足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护了投资者的利益。

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险与对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设项目开发，而城市基础设施的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。经济增长速度

的放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人从事的行业虽在一定程度上受经济周期的影响，但随着国民经济尤其是郾城县经济的快速增长，发行人所在区域对城市建设的需求日益增长，郾城县在基础设施建设投资方面的财政投入将进一步增加。发行人作为郾城县重要的城市建设主体和资本运营实体，有较强的抵御经济周期风险的能力。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现企业的可持续发展。

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设、保障性住房建设等业务，较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，同时针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

（三）政府规划风险与对策

风险：发行人城市基础设施建设业务和保障性住房建设业务易受国家政策和房地产市场的影响，存在一定的不确定性。

对策：随着郯城县未来持续推进城市化的发展建设，郯城县城市基础设施建设和保障性住房建设的力度还将不断加大，发行人也将继续得到各级政府的大力支持，政府规划风险相对较低。此外，发行人将对政府规划的变化进行跟踪研究，积极收集研究行业动态信息，及时调整自身的发展战略，以适应新的市场环境，从而降低政府规划与市场环境变动对公司经营造成的不利影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）发行人经营风险与对策

风险：发行人作为国有企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

对策：发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通协商，并在政府主管部门的大力扶持和政策支持下，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，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与环境的变化相适应。发行人还将加大对投资企业的监管力度，防范经营风险，保证其持续健康发展。

（二）项目投资风险与对策

风险：发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的论证与测算，但由于工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备或劳动力价格出现波动，可能会对施工成本造

成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

对策：本期债券募投项目已经过发行人和相关部门的详细研究和论证，并经相关部门的批准。发行人将认真执行工程建设计划，严格控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程保时保质完成以及项目投入资金的合理使用。本期债券募集资金投资项目的建设和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规要求健全质量保证体系，保障项目如期保质竣工并投入运营。

（三）合规使用债券资金风险与对策

风险：发行人本次募集资金投资项目建设规模大，对工程建设的资金管理要求较高。若本期债券募集资金未按照募集说明书披露的用途使用或发行人因未能严格遵循企业债券募集资金管理的有关规定，形成募集资金管理安全隐患，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响，存在违规使用债券资金的风险。

对策：发行人将实行募集资金的专用账户制度。为了保证募集资金的合理使用，发行人与中国邮政储蓄银行股份有限公司临沂市分行签订了《募集资金账户监管协议》。根据该监管协议，发行人应在监管银行设立募集资金使用专项账户。《募集资金账户监管协议》的签署将会让募集资金的使用更加透明、规范，也将进一步保障债券投资者的根本权益。同时，发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，严格按资金计划、项目施工进度核拨资金，确保全部募集资金的

专款专用。

四、信用评级报告关注事项风险与对策

（一）郯城县财政收入较依赖上级补助收入。公司利润对政府补贴依赖较大，盈利能力较弱。

对策：发行人将增强自身经营能力和技术实力，提高工程项目管理水平，增强自身在郯城县基建行业中的地位，积极拓展除工程项目代建、保障性住房建设以外的工程施工项目，形成多元化的业务收入来源，降低营业收入中来源于郯城县人民政府的收入比重，从而提高公司整体的经营业绩和抵御风险的能力。

（二）公司流动资产中变现能力较差的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较弱

对策：郯城县人民政府《关于妥善处理郯城县城市国有资产运营有限公司应收款项相关问题的批复》（郯政字〔2017〕47号）已明确计划4年间，将合计1,900亩的1宗土地出让收入扣除征地成本和各项计提后的净收益作为政府部门对公司欠款的还款资金来源。上述土地出让净收益为95,000.00万元可全部覆盖发行人对政府相关部门的应收款项。发行人存货科目中的土地资产用途均为商业、商服和住宅用地，且均已办理国有土地使用权证，土地权属明晰，可变现能力较强。同时，发行人将时刻关注国家和所在地区的房地产调控政策，根据房地产市场行情，制定适合自身发展的经营政策，尽可能减少房地产调控对公司资产的影响。此外，发行人计划在未来进一步扩大其他业务，通过多元化经营降低存货在总资产中的比重，提高资产流动性。

（三）公司资本支出压力较大，债务规模和负债水平持续上升

对策：目前，发行人的资产负债率处于相对较低水平，良好的财

务状况有助于保持较强的融资能力。随着郯城县城市建设的不断推进，发行人在城市基础设施方面将发挥越来越重要的作用，政府对发行人的支持也将进一步强化。未来，发行人将充分利用资本市场，多渠道筹集资金，有效降低融资成本；同时进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快市场化改制改革，提高运营效率。

第十五条 信用评级

一、信用级别

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）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 AAA，评级展望为稳定。

二、信用评级报告内容摘要

（一）评级观点

东方金诚肯定了临沂市郯城县稳步增长的区域经济和财政实力、公司获得有力的政府支持、偿债保障措施较强等因素对公司发展的积极影响。同时，东方金诚也关注到公司面临较大的资本支出和筹资压力，公司流动资产中变现能力较差的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较弱，公司债务率水平持续上升，公司资金来源对筹资活动具有一定的依赖。此外，东方金诚亦考虑到重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保集团”）对本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对债券还本付息的保障作用。

（二）优势

1、近年来临沂市郯城县经济增长较快，食品加工、造纸、机械、化工、纺织服装和建材等主导工业产业发展良好，第三产业稳步增长，经济实力较强；

2、公司主要从事郯城县范围内基础设施和保障性住房建设，业务具有较强的区域专营性；

3、作为郯城县重要的基础设施建设主体，公司在资本注入和财

政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持；

4、公司债务期限结构较合理，短期偿债压力不大；

5、兴农担保集团综合财务实力很强，为本期债券本息到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有极强的增信作用。

（三）关注

1、公司在建和拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

2、公司流动资产中变现能力较差的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较弱；

3、公司有息债务规模增长较快，债务率水平持续上升；

4、公司经营性现金流近年来持续净流出，资金来源对筹资活动具有一定的依赖。

三、跟踪评级安排

根据主管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司的评级业务管理制度，东方金诚将在“2019 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券”的存续期内密切关注郯城县城市国有资产运营有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向郯城县城市国有资产运营有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，郯城县城市国有资产运营有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如郯城县城市国有资产运营有限公司未能提供相关资

料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

第十六条 法律意见

发行人聘请山东众成清泰（济南）律师事务所担任本期债券发行律师。山东众成清泰（济南）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）发行人是在中华人民共和国境内注册登记的具有法人资格并且依法有效存续的有限责任公司，不存在根据法律法规或《公司章程》规定需予终止的情形，具备《公司法》、《证券法》和《债券管理条例》所规定的发行企业债券的主体资格。

（二）发行人本次债券发行已获得发行人内部必需的批准和授权，该等已取得的批准和授权合法有效。

（三）发行人具备《证券法》、《公司法》、《债券管理条例》等相关法律、法规和规范性文件规定的本次公司债券发行的实质条件。

（四）本次债券募集资金拟用于的项目已经国家有权部门的审查、批准，本次发行募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向。

（五）发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规而被处罚的情形；不存在尚未了结的或可预见的、可能对本期债券发行构成实质性影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；不存在因违反国家税收法律、法规而被税务部门处罚的情况。

（六）本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户监管协议》、《偿债账户监管协议》及《担保函》已在《募集说明书》作相应披露，符合《管理条例》、发改财金〔2008〕7号文等法律、法规及规范性文件的规定。

（七）本期债券发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的合法主体资格和从业资质，符合《证券法》、《管理条例》、发改财金〔2004〕1134 号文、发改财金〔2008〕7 号文等法律、法规及规范性文件的规定。

（八）担保人是在中华人民共和国境内注册登记的具有法人资格并且依法有效存续的有限责任公司，具备作为本次发行债券担保人的主体资格。担保人出具的《担保函》符合《中华人民共和国担保法》的有关规定，《担保函》合法有效。

（九）本次发行的《募集说明书》中引用本法律意见书的相关内容，不会因引用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，并依法对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排

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

二、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。

第十八条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件；
- (二) 2019 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券募集说明书；
- (三) 发行人 2015 年至 2017 年经审计的财务报告及 2018 年三季度未经审计的财务报表；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 山东众成清泰（济南）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 重庆兴农融资担保集团有限公司出具的担保函；
- (七) 重庆兴农融资担保集团有限公司 2017 年度审计报告；
- (八) 2017 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券债权代理协议；
- (九) 2017 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券持有人会议规则；
- (十) 2017 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券募集资金账户监管协议；
- (十一) 2017 年郯城县城市国有资产运营有限公司公司债券偿债账户监管协议。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

（一）郯城县城市国有资产运营有限公司

联系地址：山东省临沂市郯城县北环路 57 号

法定代表人：彭建伟

联系人：冷甲滨

联系电话：0539-6131608

传真：0539-6131608

邮政编码：276199

（二）广州证券股份有限公司

联系地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔
19 层、20 层

联系人：刘光新、王翱鹏、邱承飞

联系电话：020-23385003

传真：020-23385006

邮政编码：510623

互联网网址：www.gzs.com.cn

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发改委网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

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：

2019 年郾城县城市国有资产运营有限公司
公司债券发行网点一览表

承销商	部门名称	地址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲ 广州证券股份有限公司	债券融资事业部	广东省广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心 10 楼	胡琳、刘莹	020-23385007 020-23385005
二、分销商				
广发证券股份有限公司	固定收益销售交易部	广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 49 层	薛凡、林豪	020-87555888
大同证券有限责任公司	投资银行部	北京市朝阳区光华东里中海广场中楼 1209	邱华悦	010-65850869

附表二：

发行人2015-2017年未经审计和2018年9月末未经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	130,702,003.98	118,959,511.55	319,156,135.95	77,227,662.33
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	471,970.35	16,773,275.62	19,720,396.62	50,818,284.57
预付款项	50,508,852.23	49,175,747.02	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,268,952,378.70	1,499,308,691.79	1,247,061,206.30	893,525,069.90
存货	5,363,278,687.04	4,398,027,657.30	3,134,313,114.79	1,819,785,920.32
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	-	14,350.00	394,509,502.26	-
流动资产合计	6,813,913,892.30	6,082,259,233.28	5,114,760,355.92	2,841,356,937.12
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	48,400,000.00	59,400,000.00	32,100,000.00	20,400,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	56,949,033.40	54,745,728.58	4,550,234.70	3,461,867.62
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	35,532,212.56	18,041,733.45	164,929,837.77	178,889,123.39
在建工程	211,242.77	674,973.27	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	26,571,901.80	26,571,901.80	264,026,317.62	246,635,879.00
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	5,701,826.78	5,701,826.78	3,314,093.65	2,329,725.00
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	173,366,217.31	165,136,163.88	468,920,483.74	451,716,595.01
资产总计	6,987,280,109.61	6,247,395,397.16	5,583,680,839.66	3,293,073,532.13

发行人2015-2017年未经审计和2018年9月末未经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	30,000,000.00	30,000,000.00	40,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	26,109,874.64	63,728,408.46	74,524,765.19	77,886,125.59
预收款项	30,943,361.62	2,000,000.00	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	94,475,059.19	88,954,766.83	41,358,617.29	6,875,636.54
应付利息	-	476,660.57	312,277.01	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	961,209,528.58	376,137,805.05	229,145,092.13	24,509,550.57
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	76,500,000.00	-	58,700,000.00
其他流动负债	4,468,905.00	3,971,055.00	2,818,155.00	848,935.00
流动负债合计	1,147,206,729.03	641,768,695.91	388,158,906.62	168,820,247.70
非流动负债：				
长期借款	2,972,750,000.00	2,772,500,000.00	2,244,500,000.00	547,000,000.00
应付债券	298,443,987.64	297,279,993.47	196,794,103.77	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	85,239,246.10	88,861,984.07	95,623,185.47	-
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	3,356,433,233.74	3,158,641,977.54	2,536,917,289.24	547,000,000.00
负债合计	4,503,639,962.77	3,800,410,673.45	2,925,076,195.86	715,820,247.70
所有者权益：				
实收资本（股本）	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	1,666,862,002.87	1,666,862,002.87	1,966,973,019.98	1,966,973,019.98
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	52,240,349.68	52,240,349.68	52,240,349.68	52,240,349.68

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
未分配利润	663,483,387.04	625,845,382.67	537,543,233.27	455,624,784.07
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	2,482,585,739.59	2,444,947,735.22	2,656,756,602.93	2,574,838,153.73
少数股东权益	1,054,407.25	2,036,988.49	1,848,040.88	2,415,130.70
所有者权益合计	2,483,640,146.84	2,446,984,723.71	2,658,604,643.80	2,577,253,284.43
负债和所有者权益总计	6,987,280,109.61	6,247,395,397.16	5,583,680,839.66	3,293,073,532.13

附表三：

发行人2015-2017年度经审计和2018年1-9月未经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业总收入	967,392,589.74	1,218,589,572.51	1,174,532,810.92	459,117,703.74
其中：营业收入	967,392,589.74	1,218,589,572.51	1,174,532,810.92	459,117,703.74
二、营业总成本	968,078,711.97	1,228,805,276.65	1,179,777,963.47	470,479,534.39
其中：营业成本	952,641,386.26	1,198,437,170.95	1,149,479,996.55	439,229,456.56
营业税金及附加	6,900,342.45	9,369,699.87	12,981,188.49	15,651,243.98
销售费用	-	1,152,900.00	1,969,220.00	-
管理费用	8,922,948.96	11,897,265.28	8,952,823.48	6,482,164.78
财务费用	139,330.99	559,927.38	284,101.36	-112,230.93
资产减值损失	-525,296.69	7,388,313.17	6,110,633.59	9,228,900.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	412,066.67	380,586.31	-75,632.92	810,562.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	380,586.31	-75,632.92	810,562.96
资产处置收益	-	259,296.00	-	-
其他收益	7,583,333.33	102,800,000.00	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,309,277.77	93,224,178.17	-5,320,785.47	-10,551,267.69
加：营业外收入	42,458,905.32	7,098,234.65	87,308,000.00	81,200,000.00
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	2,779,355.94	6,117,528.19	409,093.75	78,099.67
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	46,988,827.15	94,204,884.63	81,578,120.78	70,570,632.64
减：所得税费用	10,333,404.02	5,713,787.62	226,761.40	-1,921,310.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,655,423.13	88,491,097.01	81,351,359.38	72,491,942.71
归属于母公司所有者的净利润	37,638,004.37	88,302,149.40	81,918,449.20	72,903,117.70
少数股东损益	-982,581.23	188,947.61	-567,089.82	-411,174.99
六、综合收益总额	36,655,423.13	88,491,097.01	81,351,359.38	72,491,942.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	37,638,004.37	88,302,149.40	81,918,449.20	72,903,117.70
归属于少数股东的综合收益总额	-982,581.23	188,947.61	-567,089.82	-411,174.99

附表四：

发行人2015-2017年度经审计和2018年1-9月未经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	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	155,638,746.12	190,163,723.41	300,923,879.33	81,575,642.36
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	213,705,815.28	216,285,473.94	928,000,406.48	276,756,037.89
经营活动现金流入小计	369,344,561.40	406,449,197.35	1,228,924,285.81	358,331,680.25
购买商品、接受劳务支付的现金	344,270,560.00	628,935,220.25	1,313,101,936.32	537,117,550.91
支付给职工以及为职工支付的现金	4,312,000.97	5,749,334.63	3,974,062.34	4,457,947.52
支付的各项税费	4,372,941.29	5,677,035.75	9,495,117.83	19,284,429.51
支付的其他与经营活动有关的现金	250,291,705.13	781,516,663.11	558,803,226.07	550,065,661.81
经营活动现金流出小计	603,247,207.39	1,421,878,253.74	1,885,374,342.56	1,110,925,589.75
经营活动产生的现金流量净额	-233,902,645.99	-1,015,429,056.39	-656,450,056.75	-752,593,909.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	11,000,000.00	394,000,000.00	-	-
取得投资收益所收到的现金	578,066.67	328,739.73	36,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,500,000.00	-	-	-
投资活动现金流入小计	16,078,066.67	394,328,739.73	36,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	82,062,604.67	74,192,495.01	18,454,291.00	9,976,911.00
投资支付的现金	-	22,600,000.00	12,900,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-41,043,402.13
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	394,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	82,062,604.67	96,792,495.01	425,354,291.00	-31,066,491.13
投资活动产生的现金流量净额	-65,984,538.00	297,536,244.72	-425,318,291.00	31,066,491.13
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	27,900,000.00	78,000,000.00	-	529,190,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	425,083,713.96	830,000,000.00	1,289,000,000.00	360,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	196,400,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	100,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	452,983,713.96	908,000,000.00	1,585,400,000.00	889,190,000.00
偿还债务所支付的现金	13,750,000.00	144,163,438.39	177,200,000.00	65,250,000.00

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	86,604,037.54	227,240,374.34	76,283,178.63	56,424,928.77
支付其他与筹资活动有关的现金	-	59,900,000.00	8,220,000.00	-
筹资活动现金流出小计	100,354,037.54	431,303,812.73	261,703,178.63	121,674,928.77
筹资活动产生的现金流量净额	352,629,676.42	476,696,187.27	1,323,696,821.37	767,515,071.23
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	52,742,492.43	-241,196,624.40	241,928,473.62	45,987,652.86
加：期初现金及现金等价物余额	77,959,511.55	319,156,135.95	77,227,662.33	31,240,009.47
六、期末现金及现金等价物余额	130,702,003.98	77,959,511.55	319,156,135.95	77,227,662.33

附表五：

担保人2017年未经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日
资产：	
货币资金	5,062,898,212.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,500,000.00
应收利息	16,370,379.70
应收账款	1,836,996,663.55
预付款项	389,449.40
其他应收款	620,347,631.73
可供出售金融资产	105,447,850.00
持有至到期投资	517,675,297.31
长期股权投资	73,091,929.36
固定资产	121,858,093.39
无形资产	1,961,299.40
递延所得税资产	192,186,690.81
资产合计	22,373,099,427.97
负债：	
应付账款	14,300,338.56
预收款项	203,722,125.90
应付职工薪酬	40,777,169.37
应交税费	64,260,369.92
其他应付款	652,493,281.48
保险合同准备金	1,561,219,630.75
其他流动负债	664,253,891.41
其他非流动负债	9,313,000,000.00
负债合计	12,604,188,445.66
股东权益：	
股本	2,950,000,000.00
资本公积	2,440,318,328.37
其他综合收益	323,783.35
盈余公积	40,308,100.30
一般风险准备	33,433,923.75
未分配利润	76,889,868.22
股东权益合计	9,768,910,982.31
负债和股东权益总计	22,373,099,427.97

附表六：

担保人2017年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2017 年度
一、营业总收入	
营业收入	499,318,757.05
利息收入	112,299,300.55
手续费及佣金收入	111,084.90
小计	611,729,142.50
二、营业总成本	
营业成本	10,941,439.28
手续费及佣金支出	6,213,777.51
提取保险合同准备金净额	222,421,533.54
营业税金及附加	7,735,141.07
管理费用	184,584,837.40
财务费用	7,568,558.84
资产减值损失	29,232,040.76
投资收益	16,842,027.19
小计	469,185,921.75
三、营业利润	180,843,979.79
加：营业外收入	6,711,313.40
其中：政府补助	5,540,646.00
减：营业外支出	4,783,091.07
四、利润总额	182,772,202.12
减：所得税费用	34,326,492.62
五、净利润	148,445,709.50
归属于母公司所有者的净利润	82,403,764.45
六、其他综合收益的税后净额	1,270,000.00
七、综合收益总额	149,715,709.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	82,410,227.20

附表七：

担保人2017年度经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2017 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	46,755,641.76
收到原保险合同保费取得的现金	615,819,383.69
收取利息、手续费及佣金的现金	111,989,422.81
收到其他与经营活动有关的现金	5,541,212,370.70
经营活动现金流入小计	6,315,913,412.19
购买商品、接受劳务支付的现金	5,651,674.38
支付原保险合同赔付款项的现金	977,275,544.37
支付利息、手续费及佣金的现金	6,466,113.36
支付给职工以及为职工支付的现金	110,684,597.70
支付的各项税费	129,763,905.31
支付其他与经营活动有关的现金	5,559,727,445.39
经营活动现金流出小计	6,789,569,280.51
经营活动产生的现金流量净额	-473,655,868.32
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	808,802,018.01
取得投资收益收到的现金	20,627,178.70
投资活动现金流入小计	829,738,196.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金	10,062,768.55
投资支付的现金	988,400,000.00
投资活动现金流出小计	1,014,462,768.55
投资活动产生的现金流量净额	-184,724,571.84
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	921,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,120,500,000.00
筹资活动现金流入小计	6,091,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,609,881.93
支付其他与筹资活动有关的现金	3,530,500,000.00
筹资活动现金流出小计	3,582,109,881.93
筹资活动产生的现金流量净额	2,509,390,118.07
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	1,851,009,677.91
加：期初现金及现金等价物余额	3,162,016,034.60
六、期末现金及现金等价物余额	5,013,025,712.51