

2019年第一期费县城市资产经营有限公司

公司债券募集说明书

发行人：费县城市资产经营有限公司



主承销商： 中国中投证券有限责任公司

二〇一九年四月

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、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构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、主承销商勤勉尽责声明

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

四、律师声明

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

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

发行人承诺，公司不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《监管协议》、《债券代理协议》、《债券持有人会议规则》项下的各项权利与义务的安排。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对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、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券（简称为“19费城资债01”）。

（二）发行总额：人民币6亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期债券，采用固定利率形式，单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正

原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，不计复利，逾期不另计利息。

(四) 承销方式：承销团余额包销。

(五) 债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者购买的本期债券在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(六) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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。

(七) 发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(八) 债券担保：本期债券无担保。

(九) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券的信用级别为AA。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据.....	3
第二条 本次债券发行的有关机构.....	4
第三条 发行概要.....	8
第四条 认购与托管.....	11
第五条 债券发行网点.....	13
第六条 认购人承诺.....	14
第七条 债券本息兑付办法.....	16
第八条 发行人基本情况.....	17
第九条 发行人业务情况.....	28
第十条 发行人财务情况.....	47
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	70
第十二条 募集资金用途.....	71
第十三条 投资者保护制度.....	91
第十四条 偿债保障措施.....	95
第十五条 风险揭示.....	100
第十六条 信用评级.....	108
第十七条 法律意见.....	111
第十八条 其他应说明的事项.....	113
第十九条 备查文件.....	114

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、费县城市资产经营有限公司	指	费县城市资产经营有限公司
本期债券	指	2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券，简称“19费城资债01”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在境内的公开发行
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年第一期费县城市资产经营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《2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要》
国家发改委、国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司、中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司、中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
债券托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司
主承销商、簿记管理人、债权人代理人、中投证券	指	中国中投证券有限责任公司
《承销协议》	指	发行人与主承销商签署的《2016年费县城市资产经营有限公司公司债券承销协议》
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
《承销团协议》	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2016年费县城市资产经营有限公司公司债券承销团协议》
承销团余额包销、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相应的风险，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、足额拨付与本期债券各自承销份额对应的款项
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
《申购和配售办法说明》	指	簿记管理人为本次发行而制作的《2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》
募集资金及偿债资金账户监管人、费县建行	指	中国建设银行股份有限公司费县支行
《监管协议》	指	《2016年费县城市资产经营有限公司公司债券募集资金监管及偿债资金监管协议》
《债权代理协议》	指	《2016年费县城市资产经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	《2016年费县城市资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》
县政府	指	费县人民政府
县财政局	指	费县财政局
县国资办	指	费县国有资产管理办公室
县土储中心	指	费县土地储备中心
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
利安达	指	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师、律师事务所	指	山东大地人律师事务所
《评级报告》	指	东方金诚国际信用评估有限公司出具的《2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券信用评级报告》
《法律意见书》	指	山东大地人律师事务所出具的《关于费县城市资产经营有限公司发行2019年公司债券的法律意见书》
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节
元、万元和亿元	指	人民币元、万元和亿元
工作日	指	周一至周五,法定节假日除外

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〔2017〕126号文件批准公开发行。2018年4月13日，国家发展改革委办公厅出具《关于同意延长费县城市资产经营有限公司等五家公司债券核准文件有效期的函》，同意将《国家发展改革委关于山东省费县城市资产经营有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2017〕126号）文件有效期延长12个月至2019年4月14日。

本期债券业经山东省发展和改革委员会鲁发改财金〔2016〕1070号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经费县城市资产经营有限公司2016年7月11日召开的股东会决议决定申请公开发行。

本期债券业经费县城市资产经营有限公司2016年6月24日召开的董事会决议决定申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：费县城市资产经营有限公司

法定代表人：陈凡祥

住所：费县自由路中段北侧（老法院大楼四楼）

联系人：陈配海

联系地址：费县自由路中段北侧（老法院大楼四楼）

联系电话：0539-5020297

传真：0539-5221558

邮政编码：276000

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人、债权代理人：中国中投证券有限责任公司

法定代表人：高涛

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元

联系地址：北京市建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

联系人：於轶晟

电话：010-65051166

传真：010-65051092

邮编：100043

(二) 分销商：东方花旗证券有限公司

法定代表人：马骥

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号东方国际金融广场 2 号楼 24 层

联系人：张磊、张娜伽

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

电话：021-23153547/ 23153582

传真：021-23153509

邮编：100033

三、托管机构

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：王嘉瑶、崔浩雄

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170734/88170755

传真：010-88170715

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

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

电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

四、审计机构：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号远洋国际中心 E 座 11-12 层

执行合伙人：黄锦辉

联系人：王新宇、耿彬

联系地址：山东省济南市历下区泺源大街 53 号汽车工业集团大厦

联系电话：0531-69952701

传真：0531-69952701

邮编：250011

五、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

法定代表人：罗光

联系人：张天聪

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮编：100088

六、发行人律师：山东大地人律师事务所

住所：山东省淄博市张店区华光路 272 号

负责人：崔冠军

联系人：于洋、信凯

联系地址：山东省淄博市临淄区桓公路 61-5 号

联系电话：0533-7360201

传真：0533-7360201

邮编：255400

七、募集资金及偿债资金账户监管人/监管银行：中国建设银行股份有限公司费县支行

营业场所：费城镇胜利路中段西侧

负责人：刘琼

联系人：刘琼

联系地址：费城镇胜利路中段西侧

电话：0539-5802001

传真：0539-5802001

邮编：273400

第三条 发行概要

一、**发行人：**费县城市资产经营有限公司。

二、**债券名称：**2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券（简称“19费城资债01”）。

三、**发行总额：**人民币6亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券期限7年，采用固定利率形式，单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，不计复利，逾期不另计利息。

五、**发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行。以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

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

七、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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。

八、**发行范围及对象：**承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、**发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2019年4月12日。

十、发行期限：2个工作日，自2019年4月12日起，至2019年4月15日止。

十一、簿记建档日：2019年4月11日。

十二、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的4月12日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券计息期限自2019年4月12日起至2026年4月12日止。

十四、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第三个计息年度开始偿还本金，第三至第七个年度分别按照本金总额20%的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后五年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

十五、付息日：2020年至2026年每年的4月12日为上一个计息年度的付息日（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：2022年至2026年每年的4月12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：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为中国中投证券有限责任公司，分销商为东方花旗证券有限公司。

二十、募集资金及偿债资金账户监管人、监管银行：中国建设银行股份有限公司费县支行。

二十一、债权代理人：中国中投证券有限责任公司。

二十二、债券担保：本期债券无担保。

二十三、信用评级：经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人的主体信用评级为AA，本期债券的信用评级为AA。

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

二十五、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所

应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式，投资者认购的本期债券在债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的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、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由中央国债登记公司托管记载，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。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其它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公开发行的部分由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。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者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、上证所 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质

押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设路的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者发行。（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）购买本期债券，被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书及其摘要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、投资者同意中投证券作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》和《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。

四、投资者同意中国建设银行股份有限公司费县支行作为监管银行，与发行人签订《监管协议》，接受该文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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（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该等债务转让：

（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、本期债券的债权代理人、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。

八、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、利息支付

(一)本期债券在存续期内每年付息一次,后五年利息随本金的兑付一起支付。2020年至2026年每年的4月12日(如遇国家法定节假日或休息日,则付息工作顺延至其后的第1个工作日)为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

二、本金的兑付

(一)本期债券采用提前偿还方式,即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额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12日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第1个工作日)。

(二)本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。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：费县城市资产经营有限公司

成立日期：2005年9月5日

住所：费县自由路中段北侧(老法院大楼四楼)

法定代表人：陈凡祥

注册资本：10,000万元

实收资本：30,000万元¹

企业类型：有限责任公司

经营范围：政府授权范围内国有资产投资、经营及国有资产收益收缴；城市基础设施投资、建设、经营；房地产开发经营、奇石旅游开发(凭法定的许可证经营)、农村基础设施建设、农业综合开发(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

费县城市资产经营有限公司是经费县人民政府费政发〔2005〕22号文批准，由费县国有资产管理办公室、费县土地收购储备中心出资设立的有限责任公司，主要肩负着费县基础设施建设、土地平整、房地产开发等职能，在费县具有垄断性地位。

发行人是国有的有限责任公司，费县国有资产管理办公室及费县土地储备中心作为出资人仅以出资额为限承担有限责任；发行人作为独立的企业法人以其全部资产对公司债务承担全部责任。

经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2018年12月31日，发行人资产总额105.61亿元，负债总额29.01亿元，资产负债率27.47%，所有者权益合计76.60亿元。2018年度，发行人实现营业总收入13.32亿元，净利润2.55亿元。

¹ 2018年，经费县人民政府同意，费县国有资产办公室对公司增资2.00亿元，截至本募集说明书出具日，工商信息尚未完成变更。

二、历史沿革

经费县人民政府费政发〔2005〕22号文批准，费县国有资产管理办公室、费县土地收购储备中心（2012年11月27日名称变更为“费县土地储备中心”）于2005年9月5日出资设立费县城市资产经营有限公司，注册资本10,000万元，其中费县国有资产管理办公室出资500万元，费县土地收购储备中心出资9,500万元，出资方式为货币与无形资产。本次出资由山东大宇有限责任会计师事务所出具鲁大宇会验字[2005]第184号《验资报告》。

2007年8月16日，发行人通过股东会决议：同意住所由“费县运输公司院内”变更为“费县自由路中段北段（老法院大楼四楼）”；通过章程修正案。

2008年12月10日，费县国有资产管理办公室以房屋、土地使用权出资7,000万元和货币2,400万元置换原股东费县土地收购储备中心对发行人出资的9,400万元，费县土地收购储备中心以货币补充出资100万元；本次股东出资额变动后，费县国有资产管理办公室出资额为9,900万元，费县土地收购储备中心出资额为100万元。本次出资由临沂金桥有限责任会计师事务所于2008年12月22日，出具临金会验字（2008）第156号《验资报告》核验。截至2008年12月22日，发行人实收资本10,000万元，其中土地使用权出资4,000万元、房屋出资3,000万元、货币出资3,000万元。

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本未发生变更。

三、发行人股东情况

截至2018年12月31日，发行人股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例	出资方式
1	费县国有资产管理办公室	9,900.00	99.00%	土地使用权、实物、货币
2	费县土地储备中心	100.00	1.00%	货币
	合计	10,000.00	100.00%	-

费县国有资产管理办公室为发行人实际控制人，发行人股权无被质押情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司是经工商行政管理局核准登记注册的企业法人。公司按照《中华人民共和国公司法》、《费县城市资产经营有限公司公司章程》（以下简称“《公司章程》”），及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。公司依法设立了董事会、监事会，聘任了经营管理层，并依据《公司章程》，行使各自的职权。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- （1）参加或推选代表参加股东会并根据其出资份额享有表决权；
- （2）了解公司经营状况和财务状况；
- （3）选举和被选举为董事或监事；
- （4）依法转让股权；
- （5）按照实缴的出资比例分取红利；
- （6）优先购买其他股东转让的出资；
- （7）公司新增注册资本时，有权优先按照实缴的出资比例认缴出资。但是，全体股东约定不按出资比例分取红利或者不按出资比例优先认缴出资的除外；
- （8）公司终止后，依法分得公司的剩余财产；
- （9）有权查阅、复制公司章程、股东会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告。

2、董事会

公司设董事会，其成员为7人，任期三年。董事任期届满，连选可以连任。董事会设董事长一人，董事长由董事会选举产生。董事会中有职工代表1人，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍

应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司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) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、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，其成员为3人，监事任期每届三年，任期届满连选可以连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会会议由监事会主席召集和主持；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会中有职工代表1人，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事会行使下列职权：

- (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) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和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) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、经营管理层

公司设经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。经理每届任期为三年，任期届满可以连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；；

(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；

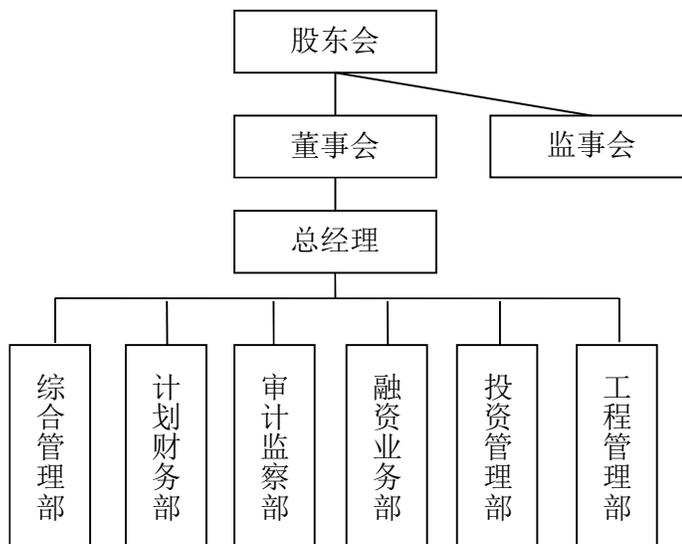
(6) 提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；

(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

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据职能定位、业务特点和业务需要设置了综合管理部、计划财务部、审计监察部、融资业务部投资管理部和工程管理部 6 个职能部门，公司组织结构图如下所示：



五、发行人控股和参股子公司情况

(一) 截至 2018 年 12 月 31 日，发行人企业集团的构成如下：

纳入合并报表范围的子公司 10 家，投资关系如下表：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	持股比例	取得方式	纳入合并范围
1	山东费县经济开发区新城投资开发有限公司	5,000	5,000	100%	划转	是
2	费县颜真卿公园文化大市场有限公司	10,000	10,000	100%	划转	是
3	费县泰源热力有限公司	3,600	3,000	83.33%	划转	是
4	费县东城新区建设开发有限公司	10,000	10,000	100%	投资设立	是
5	费县朱田秀美村镇建设开发有限公司	10,000	10,000	100%	投资设立	是
6	费县梁邱畅通城镇建设开发有限公司	3,000	3,000	100%	投资设立	是
7	费县城资土地开发整理有限公司	1000	500	100%	投资设立	是
8	费县产业引导基金投资有限公司	30,000	1500	100%	投资设立	是
9	费县新探沂城镇建设开发有限公司	10,000	-	100%	投资设立	是
10	费县城姿物业管理服务有限公司	500	-	100%	投资设立	是

注：截至 2018 年 12 月 31 日，费县新探沂城镇建设开发有限公司、费县城姿物业管理服务有限公司

司尚未开展经营活动。

（二）发行人主要子公司简介

1、山东费县经济开发区新城投资开发有限公司

山东费县经济开发区新城投资开发有限公司成立于 2012 年 09 月 05 日，注册资本 5,000 万元，住所为费县探沂镇(原岩坡计生委办公楼)，经营范围为：以自有资金对外投资、资产运营管理咨询服务；规划区内新农村建设项目规划，经政府授权开展土地一级开发利用，土地增减挂、土地整理、农村土地综合整治、市政公用工程、城镇基础设施和重大项目建设，旧城、旧村、棚户区改造安置房建设及保障性安居工程开发，沙石、建材销售；红色生态旅游开发经营；经政府授权的其他经营事务。（以上经营范围，需经许可经营的，须凭许可证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年 12 月 31 日，山东费县经济开发区新城投资开发有限公司资产总额 42,061.80 万元，负债总额 25,535.59 万元，所有者权益 16,526.20 万元。2018 年度未实现营业收入，净利润-1,417.05 万元。

2、费县颜真卿公园文化大市场有限公司

费县颜真卿公园文化大市场有限公司成立于 2012 年 12 月 19 日，注册资本 10,000 万元，住所为费县和平路与南外环交汇处东 200 米路北，经营范围：水利、环境和公共设施管理、公园管理、文化创意、文化博览、展览、旅游开发、新兴文化产业，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，复垦土地经营、建设用地指标调剂，装饰工程施工。（以上经营范围，需经许可经营的，须凭许可证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年 12 月 31 日，费县颜真卿公园文化大市场有限公司资产总额 206,070.42 万元，负债总额 65,447.96 万元，所有者权益 140,622.46 万元。2018 年度未实现营业收入，净利润-622.74 万元。

3、费县泰源热力有限公司

费县泰源热力有限公司成立于 2012 年 5 月 25 日，注册资本 3,000 万元，住所为费县县城驻地西居龙亭村，经营范围：城区供热、水利建设及水利工程施工（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2018年12月31日，费县泰源热力有限公司资产总额94,814.45万元，负债总额90,651.96万元，所有者权益4,162.49万元。2018年度实现营业收入4,722.97万元，净利润-2,849.58万元。

4、费县东城新区建设开发有限公司

费县东城新区建设开发有限公司成立于2015年12月11日，注册资本10,000万元，住所为山东省临沂市费县费城文化路18，经营范围为：城乡建设开发，经政府授权开展土地一级开发利用，参与实施全县土地增减挂、土地（矿区）整理、农村土地综合整治；承担城镇基础设施和重大项目建设，城镇重点片区、城中村、棚户区改造及保障性安居工程开发；授权承担辖区国有自然资源使用权及城镇公共资源国有资产（资源）的开发、运营及管理（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2018年12月31日，费县东城新区建设开发有限公司资产总额45,049.60万元，负债总额26,312.80万元，所有者权益18,736.80万元。2018年度未实现营业收入，净利润16.88万元。

5、费县朱田秀美村镇建设开发有限公司

费县朱田秀美村镇建设开发有限公司成立于2015年12月08日，注册资本10,000万元，住所为山东省临沂市费县朱田镇驻地，经营范围为：村镇建设开发；经政府授权开展土地一级开发利用，参与和实施土地增减挂、土地（矿区）整治，农村土地综合整治；旅游开发；承担城镇基础设施和重大项目建设；城镇重点片区改造及保障性安居工程开发；授权承担全镇国有自然资源使用权及村镇公共资源国有资产（资源）的开发、运营及管理。（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2018年12月31日，费县朱田秀美村镇建设开发有限公司总额77,402.75万元，负债总额70,836.78万元，所有者权益6,565.97万元。2018年度未实现营业收入，净利润22.01万元。

6、费县梁邱畅通城镇建设开发有限公司

费县梁邱畅通城镇建设开发有限公司成立于2015年12月08日，注册资本3,000万元，住所为山东省临沂市费县梁邱镇驻地，经营范围为：城乡建设开发；水利建设及

水利工程施工，经政府授权开展土地一级开发利用，参与和实施土地增减挂、土地（矿区）整治，农村土地综合整治；旅游开发；承担城乡基础设施和重大项目建设；城镇重点片区改造及保障性安居工程开发；授权承担全镇国有自然资源使用权及村镇公共资源国有资产（资源）的开发、运营及管理。（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 2018 年 12 月 31 日，费县梁邱畅通城镇建设开发有限公司资产总额 19,025.17 万元，负债总额 10,350.00 万元，所有者权益 8,675.17 万元。2018 年度未实现营业收入，净利润-299.86 万元。

7、费县城资土地开发整理有限公司

费县城资土地开发整理有限公司成立于 2018 年 5 月 1 日，注册资本 1,000 万元，住所为山东省临沂市费县建设路东段商会大厦十楼，经营范围为：土地整理、基本农田整治；废弃工矿用地复垦，未利用土地复垦；新农村基础设施建设。（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 2018 年 12 月 31 日，费县城资土地开发整理有限公司资产总额 1,550.39 万元，负债总额 1,075.43 万元，所有者权益 474.97 万元。2018 年度未实现营业收入，净利润-25.03 万元。

8、费县产业引导基金投资有限公司

费县产业引导基金投资有限公司成立于 2018 年 3 月 7 日，注册资本 30,000 万元，住所为山东省临沂市费县建设路东段商会大厦十楼，经营范围为：市产业引导基金重点投资项目及县政府确定的先进装备制造、电子商务、现代物流、生物医药、高端木业、高新技术、文旅康养、现代农业等特色产业，以及县内创新型、科技型、高成长型中小企业的股权投资、创业投资、项目融资、投资管理；创业投资业务咨询、企业管理信息咨询、企业发展战略策划；以自有资产对外投资；代理其他创业投资企业等机构或个人的投资业务；为企业提供项目策划、项目融资、财务顾问、购并、重组、上市等风险投资活动（不得以发行股票、债券、彩票、投资基金证券或者其他债权凭证的方式向社会公众筹集资金）【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 2018 年 12 月 31 日，费县产业引导基金投资有限公司资产总额 1,510.68 万元，负债总额 1.76 万元，所有者权益 1,508.92 万元。2018 年度未实现营业收入，净利润 8.92

万元。

六、发行人董事、监事及高管人员情况

(一) 发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

董事			
姓名	职务	性别	出生年月
陈凡祥	董事长	男	1971年5月
李新庆	董事	男	1971年10月
崔运珍	董事	女	1969年1月
王兴	董事	男	1987年9月
范中超	董事	男	1983年4月
杨成	董事	男	1966年1月
陈配海	董事	男	1965年6月
监事			
姓名	职务	性别	出生年月
王涛	监事会主席	男	1981年5月
孙福平	监事	男	1963年12月
贾晓田	监事	男	1989年11月
高级管理人员			
姓名	职务	性别	出生年月
陈配海	总经理	男	1965年6月

(二) 董事、监事及高级管理人员情况

1、董事会成员

董事长，陈凡祥，男，1971年5月出生，本科学历，中共党员，2006年8月参加工作，现任费县城市资产经营有限公司董事长、总经理。曾任费县财政局经建科科长。

董事，李新庆，男，1971年10月出生，大专学历，中共党员，1993年7月参加工作，现任费县城市资产经营有限公司董事。曾任费县财政局国资办科长。

董事，崔运珍，女，1969年1月出生，本科学历，1988年12月参加工作，现任费

县城市资产经营有限公司董事。曾任费县财政局财务科科长。

董事，王兴，男，1987年9月出生，本科学历，2010年1月参加工作，现任费县城市资产经营有限公司董事。曾任费县财政局社保科科长。

董事，范中超，男，1983年4月出生，本科学历，中共党员，2008年2月参加工作，会计师职称，现任费县城市资产经营有限公司董事。曾任费县财政局国库科科长。

董事，杨成，男，1966年1月出生，大专学历，中共党员，1982年3月参加工作，现任费县城市资产经营有限公司董事。曾任费县财政局基层局科长。

董事，陈配海，男，1965年6月出生，本科学历，中共党员，1978年9月参加工作，现任费县城市资产经营有限公司董事兼总经理。曾任费县财政局农业科科长、办事处主任、财政监督局副局长。

2、监事会成员

监事会主席，王涛，男，1981年5月出生，本科学历，中共党员，2006年7月参加工作，现任费县城市资产经营有限公司监事会主席。曾任费县财政局综合科科长。

监事，孙福平，男，1963年12月出生，本科学历，中共党员，1980年11月参加工作，会计师职称，现任费县城市资产经营有限公司监事。曾任费县财政局政府采购中心主任。

监事，贾晓田，男，1989年11月出生，本科学历，中共党员，2012年7月参加工作，现任费县城市资产经营有限公司监事。曾任费县财政局企业科科长。

3、高级管理人员

总经理，陈配海，详见“（二）董事、监事及高级管理人员情况，1、董事会成员，董事”。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是费县土地整理开发、供热、国有资产建设运营等业务最大的运营主体，其主要职责是承担费县辖区内重大项目推进、基础设施建设、维护以及国有资产运营和管理任务。公司业务范围包括土地整理开发、供暖、供水、租赁、工程服务及房屋销售等。2016-2018年，发行人分别实现营业收入4.65亿元、11.22亿元和13.32亿元。发行人近三年主营业务情况如下表：

近三年发行人营业收入构成

单位：万元

类别	2018年发生额		2017年发生额		2016年发生额	
	收入	占总收入比	收入	占总收入比	收入	占总收入比
土地整理收入	127,821.64	95.95%	104,355.26	93.01%	39,813.52	85.64%
供暖收入	4,109.01	3.08%	4,214.90	3.76%	3,531.75	7.60%
供水收入	593.49	0.45%	3,624.60	3.23%	3,145.80	6.77%
租赁收入	81.98	0.06%	-	-	-	-
工程服务收入	613.95	0.46%	-	-	-	-
营业收入合计	133,220.08	100.00%	112,194.76	100.00%	46,491.07	100.00%

近三年成本、毛利润、毛利率情况

单位：万元

类别	2018年发生额			2017年发生额			2016年发生额		
	成本	毛利润	毛利率	成本	毛利润	毛利率	成本	毛利润	毛利率
土地整理	94,618.37	31,082.03	24.32%	59,854.68	44,500.58	42.64%	30,393.51	9,420.01	23.66%
供暖	6,908.80	-2,799.79	-68.14%	7,382.00	-3,167.10	-75.14%	6,146.00	-2,614.25	-74.02%
供水	-	593.49	100.00%	5,056.25	-1,431.65	-39.50%	5,056.25	-1,910.45	-60.73%
租赁	-	81.98	100.00%	-	-	-	-	-	-
工程服务	311.70	302.26	49.23%	-	-	-	-	-	-
合计	101,838.87	31,381.21	23.56%	72,292.93	39,901.83	35.56%	41,595.76	4,895.31	10.53%

2016-2018年，发行人分别实现营业收入46,491.07万元、112,194.76万元和133,220.08万元，呈逐年增长趋势，主要是因为土地整理开发收入逐年增长所致。土地整理收入是发行人最主要的主营业务收入，近三年土地整理收入占总收入比分别为85.64%、93.01%和94.36%，毛利率分别为23.66%、42.64%和24.32%，2017年发行人毛利率较2016年大幅增长，主要是因当年出让地块平均价格较高所致。

供暖、供水、租赁、工程服务是发行人业务收入的重要补充。2016-2018年，上述板块收入各年合计分别为6,677.55万元、7,839.50万元和5,398.43万元，分别占当年全部营业收入的14.37%、6.99%和4.05%。发行人供暖和工程服务业务的运营主体为其全资子公司费县泰源热力有限公司，供水、租赁、房屋销售业务的运营主体为发行人本部。

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地整理开发

1、业务模式

发行人土地整理开发采取委托代建模式，受费县财政局、费县国土资源局委托，与费县财政局、费县国土资源局签订了三方框架协议《合作开发土地协议》。按照协议规定，发行人需配合费县整体发展规划，负责对费县辖区内符合规划的土地进行一级开发整理，使地块达到“七通一平、九通一平等”。框架协议项下的土地一级开发所需的各项费用和投资由发行人负责筹集承担，通过合法融资渠道进行项目融资。项目验收确认移交后，费县财政局根据工程验收结果进行结算，项目标的土地在费县国土局办理移交手续。框架协议项下的、由发行人负责开发的土地，根据移交时的市场价格考虑相关税费后予以协商，并签订补充协议，根据协议金额结算，结算金额根据约定确定，但不得低于实际开发成本。费县财政局根据移交时的市场价格在考虑相关税费的基础上通过协商给予发行人适当的投资回报。按照协议规定，发行人的征地成本包括征地、拆迁、补偿、安置费用和缴纳政府的各项税费；城市配套建设费用包括各项勘测、设计、规划费用，土地平整费用和全部工程建设费用；项目运作费用包括按费县统一规定，在土地的转用、征用过程中支付给相关政府部门的费用，以及发行人在项目运作过程中产生的管理费用、

财务费用、营销费用等。上述各项费用须经框架协议三方协商一致后计入投资成本。

2、经营情况

2016-2018 年，发行人土地整理板块分别实现收入 39,813.52 万元、104,355.26 万元和 127,821.64 万元，占当年总收入的比例分别为 85.64%、93.01%和 95.95%。其中，2018 年发行人土地整理板块收入中包含东方嘉苑小区商品房的销售收入 2,121.24 万元，上述商品房由两河棚户区改造项目安置完成后的剩余房产转成。

近三年发行人土地整理项目明细表

单位：平方米、万元

2018 年				
序号	土地编号	面积	开发成本	确认收入
1	2017-S046	27,168.00	10,219.54	13,766.33
2	2017-S048	13,995.00	3,916.27	5,275.45
3	2017-S047	29,373.00	18,248.31	24,581.55
4	2016-704-2	91,196.00	60,930.55	82,077.07
5	2017-S045	69,466.00		
合计	-	-	93,314.67	125,700.40
2017 年				
序号	土地编号	面积	开发成本	确认收入
1	2016-S027	60,592.00	1,192.57	1,192.57
2	2016-S022	30,914.00	865.57	865.57
3	2016-S021	12,030.00	207.00	128.31
4	2015-301-2	27,164.00	1,223.00	1,223.00
5	2015-301-1	49,391.00	2,445.00	2,445.00
6	2016-S029	13,135.00	651.00	186.35
7	2016-101	36,113.00	1,788.00	1,491.76
8	2016-102	6,667.00	146.00	107.52
9	2016-203	6,942.00	140.66	140.66
10	2017-S005-1	44,699.00	3,420.00	3,420.00
11	2017-S005-2	40,644.00	1,183.00	1,183.00
12	2017-XQ01	1,911.00	86.00	25.36
13	2016-202-2	2,254.00	41.00	29.99
14	2016-202-1	4,482.00	80.00	60.51

15	2016-210	7,017.00	106.00	88.98
16	2016-211	8,141.00	123.00	103.59
17	2016-201	8,426.00	151.00	114.42
18	2016-202-3	16,166.00	288.00	218.16
19	2016-202-4	596.00	11.00	8.42
20	2015-401	12,488.00	281.00	151.26
21	2016-603	51,884.00	966.00	777.88
22	2017-S009	3,251.00	147.00	103.55
23	2016-703	1,827.00	83.00	37.66
24	2016-302	2,483.00	41.14	41.14
25	2016-206、2016-207	38,261.00	640.00	489.25
26	2017-S012	28,648.00	405.57	405.57
27	2017-S013	41,126.00	679.20	679.20
28	2016-204	1,925.00	21.16	21.16
29	2016-307	16,672.00	464.00	440.63
30	2017-S018	2,942.00	57.39	57.39
31	2017-S007	29,295.00	12,401.00	4,631.06
32	2016-601	34,817.00	561.53	561.53
33	2016-702	11,485.00	182.00	159.15
34	2013-081	-	39.00	9.95
35	2016-205	1,925.00	19.46	19.46
36	2013-059	15,442.00	450.00	275.18
37	2015-S021	7,347.00	2,932.00	1,018.25
38	2016-604	6,209.00	280.00	139.75
39	2017-S006	27,449.00	13,458.00	8,134.51
40	2017-S015	16,914.00	3,045.00	1,099.80
41	2017-S002	17,853.00	6,428.00	6,428.00
42	2017-S003	31,149.00	11,214.00	11,214.00
43	2015-XQ11	2,472.00	141.00	41.09
44	2013-X01	797.00	67.00	19.02
45	2016-701	2,536.00	40.00	34.58
46	2016-301	4,132.00	65.00	57.05
47	2017-S021	63,992.00	31,829.00	7,697.32
48	2015-（404-411）	46,006.00	1,246.00	618.44

49	2017-103	3,919.00	206.00	90.14
50	2015-402-1	12,355.00	247.00	140.89
51	2015-603-1	12,128.00	346.00	253.45
52	2017-202	54,531.00	911.00	717.13
53	2017-106	19,968.00	314.00	257.06
合计	-	1,001,512.00	104,355.26	59,854.68
2016 年				
序号	土地编号	面积	开发成本	确认收入
1	2014-501-1	12,179.00	561.20	932.00
2	2014-501-2	87,813.00	2,387.84	2,443.00
3	2015-105-2	4,872.00	57.95	87.00
4	2015-104	35,510.00	442.36	775.00
5	2015-501	41,966.00	1,247.83	2,019.00
6	2015-S023	16,131.00	393.25	726.00
7	2015-DS1	2,517.00	16.81	58.00
8	2015-107-2	23,678.00	354.59	422.00
9	2015-204-1	200,000.00	3,559.19	3,561.00
10	2015-115	24,999.00	1,072.72	3,000.00
11	-	22,785.00	329.47	329.47
12	2015-205	10,071.00	163.42	281.00
13	-	16,566.00	226.05	226.05
14	-	2,038.00	20.28	20.28
15	2014-S049	10,874.59	151.86	238.00
16	-	22,205.00	423.79	423.79
17	-	-	5,000.00	5,000.00
18	2015-402-2	30,889.00	540.74	589.00
19	2015-S030-1	32,364.00	847.66	1,457.00
20	2014-S008	16,042.00	2,890.00	2,890.00
21	-	-	-	222.30
22	-	-	-	77.04
23	2015-402-3	24,575.00	449.55	469.00
24	2015-S030-2/3	23,891.00	607.42	1,076.00
25	2016-105	118,255.00	1,737.96	2,580.00
26	-	2,870.00	41.48	41.48

27	-	1,550.00	15.38	15.38
28	2015-107-3	11,071.00	165.45	198.00
29	2015-207	52,671.00	1,730.42	3,835.00
30	2015-S028	20,650.00	3,717.00	3,717.00
31	2016-S004	5,069.00	763.53	1,271.00
32	-	1,600.00	12.00	12.00
33	2014-S013	-	-	16.26
34	2015-206	27,239.00	466.32	758.00
35	2013-020-1	-	-	47.47
合计	-	902,940.59	30,393.51	39,813.52

截至 2018 年末，发行人存货中待开发的出让土地账面余额 18.95 亿元，将在未来几年持续为发行人带来土地整理收入。具体明细见下表：

2018 年末存货项下土地明细

序号	土地证号	土地用途	土地面积 (m ²)	账面价值 (万元)	抵押情况
1	费国用 (2014) 第 226 号	商住用地	23,218.00	3,483.00	
2	费国用 (2014) 第 228 号	商住用地	18,185.00	2,728.00	
3	费国用 (2014) 第 220 号	商住用地	8,151.00	1,223.00	
4	费国用 (2014) 第 227 号	商服用地	26,634.00	3,996.00	
5	鲁 (2017) 费县不动产权第 0003739 号	城镇住宅用地	17,853.00	6,428.00	
6	鲁 (2017) 费县不动产权第 0003740 号	城镇住宅用地	31,149.00	11,214.00	
7	鲁 (2018) 费县不动产权第 0001655 号	成本住宅用地、批发零售用地	24,903.00	1,721.18	
8	费国用 (2013) 第 013 号	其他商服用地	8,409.00	29,371.89	抵押
9	费国用 (2013) 第 014 号	其他商服用地	2,612.00		抵押
10	费国用 (2013) 第 015 号	其他商服用地	9,565.00		抵押
11	费国用 (2013) 第 016 号	其他商服用地	8,874.00		抵押
12	费国用 (2013) 第 017 号	其他商服用地	3,165.00		抵押
13	费国用 (2013) 第 018 号	其他商服用地	14,538.00		抵押
14	费国用 (2014) 第 116 号	商业	4,728.00	9,693.22	
		住宅	18,914.00		
15	费国用 (2014) 第 138 号	城镇住宅	31,766.00	32,521.53	

序号	土地证号	土地用途	土地面积 (m ²)	账面价值 (万元)	抵押情况
16	费国用 (2014) 第 139 号	其他商服用地	7,942.00		
17	费国用 (2014) 第 140 号	城镇住宅	41,115.00		
18	费国用 (2014) 第 141 号	批发零售用地	10,279.00		
19	费国用 (2014) 第 142 号	城镇住宅	19,686.00		
20	费国用 (2014) 第 143 号	批发零售用地	4,922.00		
21	费国用 (2014) 第 183 号	城镇住宅	29,332.00	28,751.94	
22	费国用 (2014) 第 184 号	批发零售用地	7,332.00		
23	费国用 (2014) 第 185 号	城镇住宅	25,435.00		
24	费国用 (2014) 第 186 号	批发零售用地	6,358.00		
25	费国用 (2014) 第 222 号	商业	8,219.00	30,634.00	
		住宅	32,874.00		
26	费国用 (2014) 第 223 号	商业	31,896.00		抵押
		住宅	7,974.00		抵押
27	费国用 (2014) 第 224 号	商业	10,553.00	18,439.44	
		住宅	42,211.00		
28	费国用 (2014) 第 225 号	商业	4,813.00		抵押
		住宅	19,254.00		抵押
29	费国用 (2014) 第 221 号	商业	5,834.00	9,334.40	抵押
		住宅	23,336.00		抵押
合计	-	-	592,029.00	189,539.60	

(二) 取暖

1、业务模式

发行人全资子公司费县泰源热力有限公司是费县辖区内集中供热的运营主体。对区域内的供热设施进行投资、运营、管理、维护，并向热用户收取供热费。2013 年初，费县城区集中供暖普及度较低，经过 2013、2014 年大面积的供暖施工建设。2015 年末，已基本覆盖了整个城区。2016 年热力公司开始对区域内集中供热。费县供暖期从 11 月 20 日起至次年 3 月 10 日止，共计 110 天。能源方面，费县泰源热力有限公司主要利用蒸汽供热，蒸汽全部外购自国电费县发电有限公司。供暖收费方面，城市集中供热收费包括供暖费和供热管道配套费。费县泰源热力有限公司的取暖收入为供暖费收入。现行

的供暖费是根据费政字【2008】108号规定的收费标准收取，即居民 22 元/平方米（按套内建筑面积），非居民 30 元/平方米（建筑面积）。供暖管道配套费的收费标准为 2010 年 1 月 1 日以后新建住宅、办公及公共建筑，供热管网配套费按 30 元/平方米征收，由费县财政局单独收缴；2009 年 12 月 31 日前，已建或在建的住宅、办公及公共建筑，按 20 元/平方征收，由热力公司代收并交费县财政局。已缴纳过热力管网配套费的用户不再收取。

2、经营情况

2016-2018 年，费县泰源热力有限公司的集中供热面积分别为 443 万平方米、460 万平方米和 470 万平方米，供热户数分别为 1.9 万户、2.1 万户和 3.5 万户。截至 2018 年末，公司供热面积占全县供热面积的比例已达到 87.00%。截至 2018 年末，费县泰源热力有限公司共拥有 93 个换热站，总供热能力 340 兆瓦，供热管网长度为 80 公里。2016-2018 年，发行人分别实现取暖收入 3,531.75 万元、4,214.90 万元和 4,109.01 万元。

（三）其他

报告期内，发行人其他业务收入主要包括供水收入、租赁收入及工程服务收入等。

2016-2018 年，发行人分别实现供水收入 3,145.80 万元、3,624.60 万元和 593.49 万元，为名下许家崖水库对费县自来水公司和国电费县发电有限公司的售水收入。根据《费县人民政府常务会议纪要》（2018 年 12 月 27 日）、《供用水合同》，发行人行使许家崖水库水务经营权，并向国电费县发电有限公司、费县自来水公司收取水费。与费县自来水公司的现行合同到期日为 2019 年底，与国电费县发电有限公司的现行合同到期日为 2020 年底。由于发行人在该行业供水的垄断地位，如无特殊情况，上述两家公司将在现行合同到期后续签合同。根据当地物价局制定的水价标准，发行人现行收取的水价为 1 元/立方米。2016-2018 年，发行人分别实现供水收入 3,145.80 万元、3,624.60 万元和 593.49 万元。

2018 年发行人新增租赁业务，实现租赁业务收入 81.98 万元，为费县城市会客厅的出租收入。根据发行人与费县城市会客厅商业管理有限公司签订的《租赁合同》，发行人将费县城市会客厅出租给费县城市会客厅商业管理有限公司，租期自 2018 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日，租赁金额前三年分别为 91 万元、90 万元和 90 万元，第四至十二年的租金以上一年租金为基数，按每年 3%的幅度递增收取。

2018 年发行人新增工程服务业务，实现工程服务收入 613.95 万元，为子公司费县泰源热力有限公司提供的供热管道维修改造服务而取得的收入。

三、发行人所在行业情况

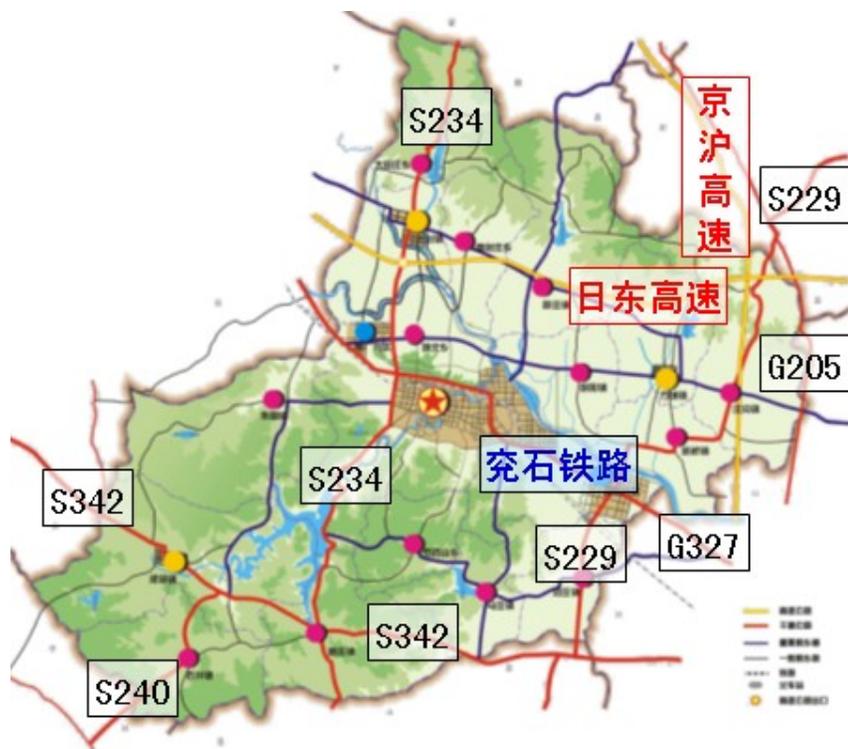
(一) 土地整理开发

1、我国土地整理开发行业概况与前景

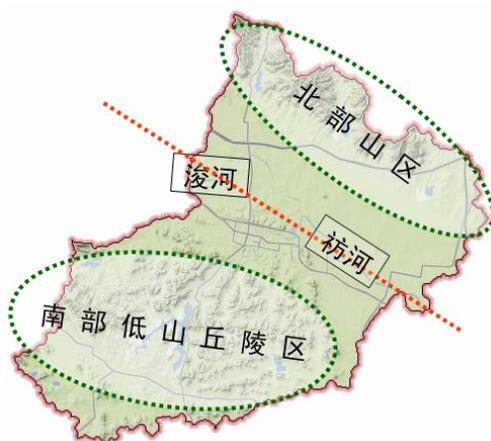
土地整理开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件。目前，土地整理开发行业开放程度较低，政府对该行业的发展起着主导作用。由于土地整理开发是资金密集型业务，不少地方政府纷纷选择委托当地的城市建设投资公司从事土地整理开发业务。2010 年 9 月，国土资源部发文明确表示，在 2011 年 3 月底前，土地储备机构与其下属和挂靠的从事土地开发相关业务的机构须彻底脱钩，各地国土资源部门及所属企事业单位都不得直接从事土地一级市场开发，这为城市建设投资公司全面接手土地整理开发业务奠定了政策基础。

2014 年，国土资源部发布《节约集约利用土地规定》，提出了对用地要加强规划引导，强调布局优化，强化标准控制，发挥市场配置作用，盘活存量土地等意见。近年来全国多个市县均已建立土地开发相关制度，用以规范地方土地开发行为，提高土地利用效率，促进土地的集约利用，满足供应和调控下辖区域内的各类建设用地需求。2014 年以前批准的建设用地供地 100%；2015 年经国家和省批准的费县建设用地 2,174.71 亩，现已供应 1,566.25 亩，供地率 72.02%。三是开展闲置低效用地清理和空闲土地核查处置。由费县政府及国土局配合，国家土地督察济南局提取费县疑似空闲地 43 宗，面积 2,536.37 亩，已逐宗核查清楚，并上报核查成果。四是加快工业标准厂房建设，提高土地利用效率。2016 年，费县国土局充分运用节地挖潜、盘活存量等科学方法解决全县项目用地瓶颈问题。一是大力推进农村土地综合整治。二是加快批而未供土地的有效利用。

未来，我国土地整理开发行业将随着土地整理开发制度的不断完善稳步发展，在我国用地紧张的实际情况，利用更加有效的开发模式来保证建设用地供应保增长势头。



根据《费县土地利用总体规划》（2006-2020），费县土地利用整体执行情况较好，均符合上轮规划（1996-2010）中关于耕地保有量、基本农田保护面积、建设用地控制、土地开发整理复垦补充耕地等指标要求。费县较好的保障了必要的建设用地，促进了经济发展。



上图为费县地形地貌示意图,通过上图可以发现费县地形地貌复杂,北面山峰重叠,西面与南面为山岭地环绕,东面为较开阔的平原。费县属低山丘陵区,可分为南北两地形区域。以浚河、沔河为界,以北为低山区,其面积为 772.30 平方公里,占县总面积的 40.6%;以南为低山丘陵区,其面积为 1131.72 平方公里,占全县总面积的 59.4%。两个区域地形起伏跌宕,山丘连绵。另外,费县建设用地主要表现为农村居民点用地比重较大(60.8%)、城镇用地比重较少(7.4%),这与当前“费县十三五规划”全力推进中、小城镇建设相矛盾,下一步城乡建设用地结构和布局亟待优化。因此,发行人在县域内的土地整理开发业务未来发展空间较大。

(二) 供热行业

1、我国供热行业概况与前景

城市集中供热是利用集中热源,把一次能源(煤、石油、天然气等)加工生产为热能,通过供热管网等设施向热能用户供应生产和生活用热的供热方式。城市供热服务具有一定的排他性和公用性的特点,具有准公共物品的特征,一般是由政府和市场通过一定的方式结合起来解决供给问题。

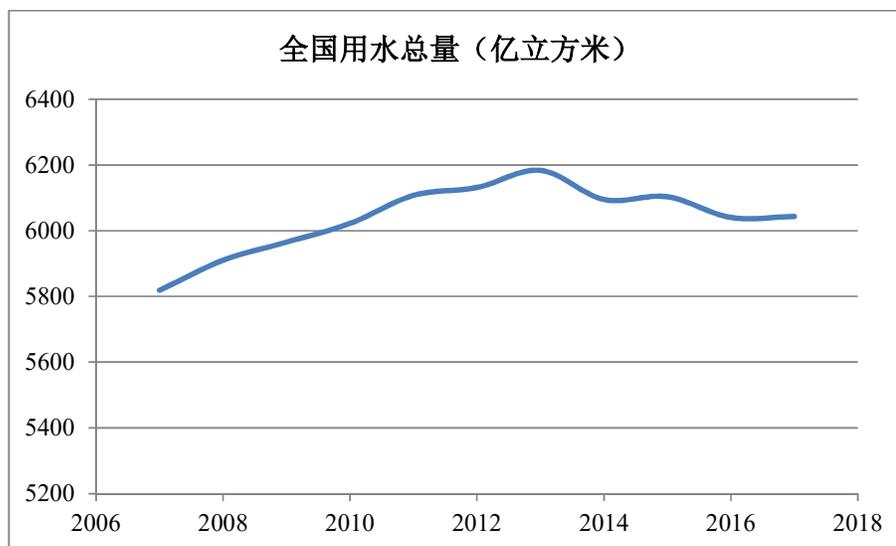
随着我国城市建设步伐的加快,城市供热行业作为公共事业的一个重要方面存着巨大的市场潜力,特别在集中供热和热电联产等国家鼓励并支持发展的方面将有较为理想的发展前景。集中供热节省供热资源、减少供热成本,符合近年来国家在能源政策上提出的节约与开发并重的方针;集中供热也从大城市走向中小城镇,从机关单位、公建普及到居民采暖,供热需求量快速攀升,集中供热产业迅猛发展。

“十二五”期间,费县累计投资 3 亿元,基本实现县城区集中供热全覆盖,但是各乡镇集中供热水平仍有待提高。根据费县十三五规划,到 2020 年,力争将全县集中供热普及率提高到 85%。费县将充分利用当地自身供热能力,发展城市供热大型热源,适时扩建或新建区域型背压热电联产机组满足县域重点工业园区用汽、用热需求,积极发展资源综合利用的生物质热电厂,以热电联产集中供热为主,清洁能源和可再生能源分散供热为辅,多种热源方式全面发展,科学制定城市供热热源发展方案,在费县县域内规划范围形成七个供热分区。费县供热行业仍有较大的发展空间。

我国幅员辽阔、人口众多,虽然经过多年的快速发展,但是集中供热覆盖率仍处于较低水平。目前仅在北方各省的主要城镇建有集中供热系统,且平均覆盖率不到 50%。

近年来我国供水行业发展较为稳定。据国家统计局数显示，截至 2017 年末，全国城市供水综合生产能力为 3.05 亿立方米/日，较 2016 年增长 0.51%。供水量方面，全国城市年总度之间略有波动，但总体仍保持稳定。2017 年全国城市供水总量为 593.76 亿吨，较上年度增长 2.25%。截至 2017 年末，全国城市供水管道长度已达 79.74 万公里。

用水方面，随着全国用水结构的不断优化，用水效率也在不断提高。根据国家统计局数据，我国近十年用水量如下图：



在中国城市化进程以及工业化加速推动下，全国城市用水普及率近年来不断增长，2017 年全国城市用水普及率达到了 98.3%。从上图可以看出，近十年来我国用水总量总体呈上升趋势，2013 年之后略有回落。2016 年末，全国用水总量 6040.20 亿立方米。截至 2017 年末，2017 年全国供用水总量为 6043.40 亿立方米，全国用水总量较 2016 年略有上升。

水价方面，近年来中国居民用水价格以及工业用水价格已经进入上涨通道，未来仍具备上涨空间。一方面，中国人均资源供应不足以及供水企业成本持续上升；另一方面，中国水价和国际平均水相比仍处于较低位置，目前中国水价仅为同类型国家水价相比的 1/5~1/4；鉴于以上两方面因素的影响，水价仍将具有一定的上升空间。

总体而言，在中国城市化进程以及工业化进程加速推动下，未来用水量将保持稳步上升趋势，并且随着水价改革逐步落实，中国自来水供应价格仍具备一定的上涨空间，因此长期来看，中国供水行业仍将保持稳定增长。

2、费县供水行业概况与前景

费县多年平均降水量为 841.5mm，属暖湿带半湿润大陆性季风气候，水资源总量为 7.03 亿立方米，人均占有量为 740 立方米，是全国人均占有量的三分之一，属资源型缺水地区。费县水资源的特点是年际变化较大，枯水年水资源量仅为平水年的 43%，相差悬殊。另外，费县水资源地域分布不均匀，总趋势是南多北少，山区多，平原少，高低相差可达 20%。

费县受自然条件的限制，自建国以来，形成了“以蓄为主，全面配套”的水资源利用方针。据临沂市统计年鉴显示，费县 2017 年全社会供水总量为 1,389 万立方米。费县城市资产经营有限公司作为费县最重要的水源单位，未来将积极解决群众饮水安全问题，配合县政府、自来水公司等单位和部门完善供水应急预案，保证原水供应，发展潜力巨大。

（三）发行人行业地位

发行人是费县最大的国有独资公司和土地整理开发、供暖、水源供应的重要主体。费县目前共有两家县级平台公司，发行人及费县城乡建设投资有限公司。费县城乡建设投资有限公司成立于 2014 年 4 月，由于成立时间较短，目前该公司资产规模及业务量较小。因此，发行人受到了当地政府及财政的全面支持，在政策优惠、资源配置以及项目来源等方面享受各方较大力度的支持与倾斜。

发行人目前主要经营土地整理开发、供热、供水、工程服务等业务。公司自成立以来，专注于县内基础设施、公共设施建设和社会事业发展，积极通过各种渠道筹集资金，优化资金结构，解决财政资金投入不足的问题。

（四）发行人主要优势

1、主业突出、经营稳健是发行人最大的优势

近三年，发行人最主要的收入来源是土地整理收入，发行人是费县区域内的土地整理市场的龙头企业，业务资源丰富并配有专业的经营团队。2016-2018 年，发行人分别实现土地整理收入 39,813.52 万元、104,355.26 万元和 125,700.40 万元，占当年总收入的比例分别为 85.64%、93.01%和 94.36%。未来几年，随着“费县十三五规划”中各重点项目的陆续实施，发行人土地整理业务将迎来一次较高的增长，继续为发行人带来稳定良好的收入规模。

2、县级政府及各部门的支持是发行人业务健康发展的基础

自成立以来，发行人在业务拓展、人才招聘和资金运营等方面得到的费县政府及各相关部门的全力支持。根据费县人民政府《关于打造市场化投融资平台、做大做强公司，从而带动区域经济发展，提高费县基础设施供给水平有关工作的通知》的文件精神。费县政府从多方面投入了大量资源打造费县城市资产经营有限公司，集中县内优质的经营性资产、并提供充足的财政资金支持发行人发展。同时，县政府规划并提供了较多的重点建设项目和经营项目，进一步推进发行人业务及运营水平的上升。县级政府的重视及支持是发行人不断发展的坚实基础。

3、区域垄断地位优势

费县县内的土地整理开发业务基本由发行人承担，未来大型、重点的城镇基础设施建设、旅游开发、旧城、城中村、旧村、棚户区改造，保障性安居住房等项目也计划由发行人承担开发、建设、运营。发行人在区域内垄断优势明显，业务及经营利润有可靠的保障。

4、多种融资渠道

发行人作为费县城市基础设施的投融资主体，具有良好的商业信用。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。

5、其他影响发行人未来发展的优势

费县隶属山东省临沂市，地处沂蒙山区腹地，区内旅游、文化资源丰富。发行人名下颜真卿文化园、中华奇石城皆是费县著名旅游景点，未来正常经营后，有望为发行人带来了稳定的经营收入。“费县十三五规划”提出，全力打造费县文化旅游经济板块，以文化为灵魂，以旅游为载体，以寿养为功能，以产业链为模式全域推动，着力打响“真卿故里、长寿费县、红歌奇石之乡”品牌。未来五年，费县将以发行人为载体，实施并开始运营包括费县旅游集散中心，许家崖沂蒙风情区、费县医护保健养老基地、大青山国际养老养生产业园、许家崖景区养生基地等重点项目，继续提升天蒙生态文化园、中华奇石城、沂蒙百草园等 3 个文化园区。发行人文化旅游业务将得到更多的发展空间，发行人也将进一步拓展业务范围，利用区域天然优势进军养老养生行业。

四、发行人地域经济情况

（一）临沂市经济概况

临沂，山东省地级市，位于山东省东南部，地近黄海，东连日照，西接枣庄、济宁、泰安，北靠淄博、潍坊，南邻江苏。地处长三角经济圈与环渤海经济圈结合点，位于鲁南临港产业带、海洋产业联动发展示范基地、东陇海国家级重点开发区域和山东西部经济隆起带的叠加区域。临沂总面积 17,191.2 平方公里，是山东省面积最大的市。截至 2015 年底，临沂辖兰山、罗庄、河东 3 个区和郯城、兰陵、沂水、沂南、平邑、费县、蒙阴、莒南、临沭 9 个县，人口 1124 万人。

根据 2018 年临沂市政府工作报告，2017 年度，预计临沂全市生产总值达到 4500 亿元，比上年增长 8%左右；全市户籍和常住人口城镇化率分别达到 47.6%和 57.6%，中心城区建成区人口和面积分别发展到 220 万人、231 平方公里。2017 年全年完成计划中心城区建设项目投资 119 亿元，集中供热、管道燃气、公共供水普及率分别达到 71%、93%和 73%。新改造棚户区 3 万户、整治老旧小区 251 万平方米。商贸方面，市场交易额达到 4551 亿元，比上年增长 20%；全市进出口额、物流总额、电子商务交易额分别达到 680 亿元、2.8 万亿元和 2930 亿元，分别增长 17%、7%和 35%。2017 年，临沂市新认定国家级高新技术企业 67 家，高新技术产业产值占比达到 29.5%。

（二）费县经济概况

根据费县人民政府网站介绍，费县地处沂蒙山区腹地，总面积 1,660.11 平方公里，辖 12 个乡镇（街道），421 个行政村，85 万人。费县是中国板栗之乡、核桃之乡、西瓜之乡、观赏石之乡，先后被评为全国科技进步先进县、全国村务公开民主管理工作示范县、全国经济林产业示范县、全国小型农田水利建设重点县、国家园林县城、创建省级文明城市工作先进县、省级卫生县城、山东旅游强县、山东省最佳投资城市、山东省长寿之乡、山东省知识产权示范县、“乡村文明行动”省级示范县、山东省最佳生态旅游城市、全省农房建设与危房改造工作先进县、全省农村集体“三资”管理示范县、全省信访工作先进县、平安山东建设先进县。

根据 2018 年临沂市政府工作报告，2017 年费县成为国家卫生县城，费县许家崖入选全国特色小镇。根据费县 2018 年政府工作报告，预计费县全年完成生产总值 302 亿元，增长 8.5%；固定资产投资 210 亿元，增长 16%；社会消费品零售总额 130 亿元，

增长 10.2%；规模以上工业增加值增长 9%。新医药、新材料、新能源产业完成产值 176 亿元。高新技术企业达到 18 家，高新技术企业产值占规模以上工业总产值的 25%。全县全年旅游消费总额达到 115.2 亿元，增长 10.6%；接待游客 1065 万人次，增长 22.6%。2017 年，全县户籍和常住人口城镇化率分别达到 45.2%和 55.0%。

五、发行人未来发展规划

发行人将利用临沂市和费县近年来快速的发展势头和良好的经济环境，加大公司结构调整和资源整合力度，为公司的长远发展打下坚实基础。

在融资方面，发行人将进一步提高自身盈利能力，同时优化融资结构，逐步构建多元化的融资格局。一方面，发行人将根据项目特点灵活运用各种项目融资方式；另一方面，积极寻求民间资本和社会资本参与投资建设，为城市建设提供多渠道的稳定资金来源。

在内部管理方面，发行人将按现代企业制度要求，巩固和完善法人治理结构，建立、健全和完善各项内部管理制度，加强人才引进和培养，强化业务运营科学管理，全面提升管理水平，建立企业自我约束与监督机制。

未来，伴随“费县十三五规划”的全面实施，发行人在费县城市基础设施投资建设方面将扮演重要角色。发行人将围绕费县东城新区社区建设项目和费县低碳产业园建设项目，逐步加大城市基础设施投资力度，全力推动经开区基础设施建设，不断改善市民居住环境。

2017 年，费县完成固定资产投资 210 亿元，比上年增长 16%。根据费县“十三五规划”，未来五年，费县将实施县城、乡镇、农村新型社区、特色村居“四位一体”联动，积极实施县城中部核心区、北部中华奇石城商文旅区、城东产业新城、城西循环经济区“四城同建”，重点抓好东城新区建设，促进城乡一体化发展，力争到 2020 年，城镇化率达到 58%。发行人在十三五规划期间将负责县内重大城市基础设施项目的开发建设和运营。发行人将通过银行贷款、财政支持等多种形式结合自有资金为承建项目进行融资。根据融资情况和县内对重大重点项目的统一规划，对拟建项目进行投资并负责代建工程项目的建设管理及施工总承包工作。工程竣工验收合格后，将项目移交费县政府或自留

运营，并获得工程建设收入或国有资产运营收入。

第十条 发行人财务情况

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2016 年至 2018 年三年连审标准无保留意见审计报告（利安达审字[2019]第 2180 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

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

一、发行人财务总体情况

（一）发行人近三年主要财务数据

表 10-1：发行人合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年末/年度	2017 年末/年度	2016 年末/年度
资产总计	1,056,081.65	1,027,085.09	1,010,506.36
其中：流动资产合计	760,019.05	727,800.34	709,432.33
负债合计	290,082.76	284,835.59	298,275.61
其中：流动负债合计	71,757.76	59,785.59	133,424.71
所有者权益合计	765,998.89	742,249.50	712,230.76
应收账款	211.05	14,588.40	11,368.73
营业总收入	133,220.08	112,194.76	46,491.07
营业利润	26,398.68	27,637.38	-4,364.43
营业外收入	278.65	78.26	26,980.41
补贴收入	275.00	0.00	26,978.78
利润总额	26,673.41	27,701.59	22,614.99
净利润	25,452.22	28,163.74	22,473.24
归属于母公司所有者的净利润	25,452.22	28,163.74	22,473.24
经营活动产生的现金流量净额	6,792.90	-452.95	-85,602.30

项目	2018 年末/年度	2017 年末/年度	2016 年末/年度
投资活动产生的现金流量净额	-18,219.81	27,108.10	-51,637.93
筹资活动产生的现金流量净额	14,633.55	15,173.32	123,787.08
现金及现金等价物净增加额	3,206.65	41,828.47	-13,453.16

(二) 发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并资产负债表 (见附表二)

(三) 发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并利润表 (见附表三)

(四) 发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并现金流量表 (见附表四)

二、发行人财务状况分析

(一) 偿债能力分析

表 10-2: 发行人 2016 年至 2018 年末主要偿债能力数据及指标

单位: 万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产合计	760,019.05	727,800.34	709,432.33
流动负债合计	71,757.76	59,785.59	133,424.71
流动比率	10.59	12.17	5.32
速动比率	4.56	5.23	2.48
资产负债率	27.47%	27.73%	30.00%

注: 1、流动比率=流动资产合计 / 流动负债合计

2、速动比率=(流动资产合计-存货) / 流动负债合计

3、资产负债率=负债合计 / 资产总计×100%

从短期偿债指标来看, 2016 年至 2018 年末, 发行人的流动比率为 5.32、12.17 和 10.59, 呈现波动上升趋势, 2017 年流动比率大幅上升主要是因为发行人当年末其他应付款、一年内到期的非流动负债科目年末余额大幅减少所致。2016 年至 2018 年末, 速动比率为 2.48、5.23 和 4.56, 呈现波动上升趋势, 主要原因是报告期各期末流动负债账面价值逐年下降, 且货币资金、存货、其他流动资产等项目呈上升趋势所致。总体来说,

发行人的短期偿债能力处于较好的水平，且逐年增强，流动资产对流动负债的覆盖能力较强，有良好的抗风险能力。

从长期偿债指标来看，2016 年至 2018 年末，发行人的资产负债率分别为 30.00%、27.73%和 27.47%，近三年均维持在较低水平。报告期内，发行人的资产负债率和资产负债结构较为合理，有一定的调整财务结构的空间，具有较强的长期偿债能力。

总体来看，发行人具有较好的长、短期偿债能力。随着费县城市建设的进一步加快，发行人的主营业务规模将稳定增长，盈利能力将不断提升，有利于提高抗风险能力，为本期债券本息偿付提供可靠的保障。

（二）营运能力分析

表 10-3：发行人 2016 年至 2018 年主要营运能力指标

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
存货周转率（次）	0.24	0.18	0.06
应收账款周转率（次）	18.00	8.64	2.36
总资产周转率（次）	0.13	0.11	0.02

注：1、存货周转率=营业成本 / 平均存货余额

2、应收账款周转率=营业收入 / 平均应收账款余额

3、总资产周转率=营业收入 / 平均资产总计余额

2016 年至 2018 年，发行人的存货周转率分别为 0.06、0.18 和 0.24，呈逐年上升趋势，但仍处于较低水平。

2016 年至 2018 年，发行人的应收账款周转率分别为 2.36、8.64 和 18.00，呈逐年上升趋势。2017 年发行人土地整理业务收入较 2016 年大幅上涨，得益于 2016 年储备项目的陆续开发整理、并于 2017 年度形成收入，因而当年应收账款周转率同比上升。2018 年末发行人应收账款较上年末大幅下降，导致发行人当年应收账款周转率继续上升。

2016 年至 2018 年，发行人的总资产周转率分别为 0.02、0.11 和 0.13。2017 年度由于发行人增长较快的营业收入，改善了发行人当年总资产周转率。总体来看，发行人近三年的总资产周转率符合发行人所在行业及其发展阶段的特征。

(三) 盈利能力分析**表 10-4: 2016 年至 2018 年主要盈利能力数据及指标**

单位: 万元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	132,606.13	108,570.16	43,345.27
主营业务成本	101,527.18	67,236.68	36,539.51
营业外收入	278.65	78.26	26,980.41
利润总额	26,673.41	27,701.59	22,614.99
归属于母公司净利润	25,452.22	28,163.74	22,473.24
总资产报酬率	3.02%	3.80%	3.26%
净资产收益率	3.38%	3.87%	3.23%

注: 1、净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司净资产平均余额×100%

2、总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/总资产平均余额×100%

2016 年至 2018 年, 发行人主营业务收入分别为 43,345.27 万元、108,570.16 万元和 132,606.13 万元, 呈逐年上升趋势, 主要是得益于 2016 年储备项目的陆续开发整理, 土地整理收入逐年上升所致。2016 年至 2018 年, 发行人归属于母公司净利润分别为 22,473.24 万元、28,163.74 万元和 25,452.22 万元, 三年平均复合增长率 6.42%, 盈利能力较为稳定并保持稳步增长。

发行人的营业外收入主要是由财政补助构成。2016 年至 2018 年, 发行人分别获得政府补助 26,978.78 万元、0 万元和 275 万元。报告期内, 发行人主营业务收入和补贴收入合计 311,775.34 万元, 其中主营业务收入合计 284,521.56 万元, 主营业务收入占主营业务收入和补贴收入总额的比例为 91.26%, 主营业务收入与补贴收入之比大于 7:3, 发行人近三年的营业收入、补贴收入结构满足偿债资金 70%以上来源于公司自身收益的规定。

2016 年至 2018 年发行人总资产报酬率分别为 3.26%、3.80%和 3.02%, 净资产收益率分别为 3.23%、3.87%和 3.38%, 处于行业合理水平, 最近三年总资产报酬率和净资产收益率均保持稳定增长, 主要是由于发行人总资产规模、净资产规模及盈利水平均逐年稳步提升, 同时发行人具有较为良好的成本控制能力。未来随着费县城市建设进一步加快, 发行人主营业务收入将稳定增长。

（四）现金流量分析

表 10-4：发行人 2016 年至 2018 年主要现金流量数据

单位：万元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流入量	212,783.71	397,458.95	142,292.02
经营活动产生的现金流量净额	6,792.90	-452.95	-85,602.30
投资活动产生的现金流量净额	-18,219.81	27,108.10	-51,637.94
筹资活动产生的现金流量净额	14,633.55	15,173.32	123,787.08
现金及现金等价物净增加额	3,206.65	41,828.47	-13,453.16

从经营活动看，2016 年至 2018 年，经营活动产生的现金流净额分别为-85,602.30 万元、-452.95 万元和 6,792.90 万元。2017 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2016 年增加 85,149.35 万元，主要因土地整理业务带来的现金流入增加所致。2018 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2017 年增加 7,245.85 万元，主要因与当地财政部门的往来款项减少所致。

从投资活动看，2016 年至 2018 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -51,637.94 万元、27,108.10 万元和-18,219.81 万元，2017 年理财产品到期，导致投资活动为现金净流入。2018 年公司购买理财产品 1 亿元，导致投资活动现金净流出。

从筹资活动看，2016 年至 2018 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 123,787.08 万元、15,173.32 万元和 14,633.55 万元，2017 年发行人取得借款减少导致筹资活动产生的现金流量净额大幅下降。

总体来看，随着发行人主营业务及未来城市基础设施建设收入的增加，发行人经营活动产生的现金流量净额及现金流状况均会得到改善。随着未来发行人经营活动的逐步扩大，亟需寻求外部融资渠道满足资金需求。

三、发行人资产负债结构分析

（一）资产负债构成分析

表 10-5：2016 年至 2018 年末发行人资产负债构成情况

单位：万元

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产						
货币资金	86,006.37	8.14%	82,799.72	8.06%	40,371.25	4.00%
应收账款	211.05	0.02%	14,588.40	1.42%	11,368.73	1.13%
预付账款	11,095.79	1.05%	4,622.60	0.45%	1,189.02	0.12%
其他应收款	218,103.09	20.65%	205,263.56	19.99%	224,343.06	22.20%
存货	433,085.04	41.01%	415,014.92	40.41%	378,076.39	37.41%
其他流动资产	11,517.70	1.09%	5,511.13	0.54%	54,083.88	5.35%
流动资产合计	760,019.05	71.97%	727,800.34	70.86%	709,432.33	70.21%
非流动资产						
可供出售金融资产	24,694.89	2.34%	23,194.89	2.26%	21,339.89	2.11%
固定资产	63,332.19	6.00%	62,456.82	6.08%	61,872.08	6.12%
无形资产	205,688.03	19.48%	210,379.69	20.48%	215,071.35	21.28%
递延所得税资产	2,347.49	0.22%	3,253.34	0.32%	2,790.72	0.28%
非流动资产合计	296,062.61	28.03%	299,284.75	29.14%	301,074.03	29.79%
资产总计	1,056,081.65	100.00%	1,027,085.09	100.00%	1,010,506.36	100.00%
流动负债						
应付账款	341.78	0.12%	277.74	0.10%	416.89	0.14%
预收账款	8,135.41	2.80%	4,824.01	1.69%	4,341.03	1.46%
应付职工薪酬	7.20	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应交税费	356.09	0.12%	1,013.73	0.36%	478.21	0.16%
其他应付款	55,617.27	19.17%	48,970.11	17.19%	87,588.58	29.36%
一年内到期的非流动负债	7,300.00	2.52%	4,700.00	1.65%	40,600.00	13.61%
流动负债合计	71,757.76	24.74%	59,785.59	20.99%	133,424.71	44.73%
非流动负债						
长期借款	181,100.00	62.43%	189,550.00	66.55%	134,850.00	45.21%
递延收益	7,225.00	2.49%	5,500.00	1.93%	0.00	0.00%
其他非流动负债	30,000.00	10.34%	30,000.00	10.53%	30,000.00	10.06%
非流动负债合计	218,325.00	75.26%	225,050.00	79.01%	164,850.90	55.27%
负债合计	290,082.76	100.00%	284,835.59	100.00%	298,275.61	100.00%
所有者权益						

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本（或股本）	30,000.00	3.92%	10,000.00	1.35%	10,000.00	1.40%
资本公积	579,617.08	75.67%	601,319.90	81.01%	599,464.90	84.17%
盈余公积	14,427.93	1.88%	11,366.06	1.53%	7,649.05	1.07%
未分配利润	141,953.88	18.53%	119,563.53	16.11%	95,116.80	13.35%
归属于母公司所有者权益合计	765,998.89	100.00%	742,249.50	100.00%	712,230.76	100.00%
所有者权益合计	765,998.89	100.00%	742,249.50	100.00%	712,230.76	100.00%

2016 年至 2018 年，随着费县城镇化建设投入逐年增长，作为城镇化项目的主体，发行人总体规模持续增长。从资产总额看，由 2016 年末的 1,010,506.36 万元增加到 2018 年末的 1,056,081.65 万元，复合增长率为 2.23%。根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人资产构成的核查情况，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人净资产规模为 765,998.89 万元，符合发债条件的有效净资产为 761,988.54 万元，公益性资产明细表如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	所属公司
财政局办公楼	644.08	84.64	559.44	费县城市资产经营有限公司
县政府办公楼	195.08	25.64	169.44	费县城市资产经营有限公司
费县办公楼	473.20	62.19	411.01	费县城市资产经营有限公司
检察院办公楼	324.38	30.82	293.56	费县城市资产经营有限公司
交通局办公楼	361.60	34.35	327.25	费县城市资产经营有限公司
农机局办公楼	127.11	12.08	115.03	费县城市资产经营有限公司
教育局办公楼	303.47	28.83	274.64	费县城市资产经营有限公司
法院办公楼	149.55	14.21	135.34	费县城市资产经营有限公司
农业局办公楼	290.32	27.58	262.74	费县城市资产经营有限公司
林业局办公楼	126.14	11.98	114.16	费县城市资产经营有限公司
武装部办公楼	279.11	26.52	252.59	费县城市资产经营有限公司
土矿局办公楼	165.35	15.71	149.64	费县城市资产经营有限公司
卫生局办公楼	359.88	34.19	325.69	费县城市资产经营有限公司
畜牧局办公楼	369.87	35.14	334.73	费县城市资产经营有限公司
计生局办公楼	135.84	12.9	122.94	费县城市资产经营有限公司

项目	原值	累计折旧	账面价值	所属公司
残联办公楼	179.17	17.02	162.15	费县城市资产经营有限公司
合计	4,484.15	473.80	4,010.35	

报告期内，随着公司规模的扩大，融资能力增强，承建项目和银行借款规模的增加使得总资产规模逐年提高，同时，优质资产的逐年划入，使得所有者权益相应稳定增加。

（二）资产情况分析

2016 年末、2017 年末、2018 年末发行人资产总计分别为 1,010,506.36 万元、1,027,085.09 万元和 1,056,081.65 万元，三年复合增长率为 2.23%。发行人资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、可供出售金融资产、固定资产、无形资产和递延所得税资产等科目组成。

1、货币资金

2016 年至 2018 年末，发行人货币资金分别为 40,371.25 万元、82,799.72 万元和 86,006.37 万元，分别占总资产的 4.00%、8.06%和 8.14%。2017 年末，由于银行存款大幅增长导致发行人货币资金比上年增加 42,428.47 万元。

截至 2018 年末，公司受限货币资金明细如下：费县朱田秀美村镇建设开发有限公司因向中国农业发展银行费县支行借款，将 120,000,000.00 元定期存单质押给中国农业发展银行费县支行；费县梁邱畅通城镇建设开发有限公司因向中国农业发展银行费县支行借款，将 15,000,000.00 元定期存单质押给中国农业发展银行费县支行，费县泰源热力有限公司向中国农业发展银行费县支行借款，将 6,000,000.00 元定期存单质押给中国农业发展银行费县支行。

2、应收账款

2016 年至 2018 年末，发行人应收账款分别为 11,368.73 万元、14,588.40 万元和 211.05 万元，分别占总资产的 1.13%、1.42%和 0.02%，2018 年末，发行人应收账款较 2017 年末大幅下降，主要是因为将应收账款中应收财政局的款项调整至其他应收款所致。

3、预付账款

2016 年至 2018 年末，发行人预付账款分别为 1,189.02 万元、4,622.60 万元和

11,095.79 万元，分别占总资产的 0.12%、0.45%和 1.05%。截至 2018 年末，发行人预付账款较 2017 年末增加 6,473.19 万元，主要因增加预付伟光汇通文化旅游公司鄆国文化开发项目公建设施工程款、鲁南高铁扩建工程款所致。

截至 2018 年末，预付账款前五名明细如下表：

序号	欠款单位	金额（元）	占预付账款年末余额合计数的比例	预付款时间	未结算原因
1	费县伟光汇通文化旅游开发有限公司	49,320,000.00	44.45%	2018 年	未到期
2	鲁南高速铁路有限公司	32,000,000.00	28.84%	2018 年	未到期
3	国电费县发电有限公司	13,293,608.00	11.98%	2018 年	未到期
4	费城街道办事处	10,000,000.00	9.01%	2018 年	未到期
5	费县文化体育活动中心	2,780,000.00	2.51%	2018 年	未到期
	合计	107,393,608.00	96.79%		

4、其他应收款

2016 年至 2018 年末，发行人其他应收款分别为 224,343.06 万元、205,263.56 万元和 218,103.09 万元，分别占总资产的 22.20%、19.99%和 20.65%。报告期内，发行人其他应收款规模基本保持相对稳定，近三年占净资产比例分别为 31%、28%和 28%，均未超过净资产 40%。截至 2018 年末，政府性其他应收款中主要为应收费县财政局的往来款，共计 153,117.19 万元。费县财政局为政府机关单位，信用程度高、支付能力强，发生坏账损失的风险极小，账款回收有充分保障，安全性很高。除政府性其他应收款外，其他应收款大多为项目施工单位的借款和其他往来，上述施工企业与发行人长期合作，发行人对施工企业影响力较强，回收情况良好。按照账龄分析法，截至 2018 年 12 月 31 日，其他应收款共计提坏账准备 14,253.35 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，前五大其他应收款合计 210,939.25 万元，占其他应收款总额的 90.78%，明细如下表：

序号	欠款单位	款项性质	期末余额（元）	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额（元）
1	费县财政局	往来款	1,531,171,939.61	1-5 年	65.90	-
2	费县开发区财政局	往来款	276,957,758.08	1-5 年	11.92	-

序号	欠款单位	款项性质	期末余额（元）	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额（元）
3	费县市政工程公司	往来款	178,700,000.00	1-3 年	7.69	10,461,000.00
4	费县体育运动中心	往来款	72,000,000.00	1 年以内	3.10	-
5	费县自来水公司	往来款	50,562,770.80	1-3 年	2.18	8,056,277.08
合计			2,109,392,468.49		90.78	18,517,277.08

5、存货

2016 年至 2018 年末，发行人存货分别为 378,076.39 万元、415,014.92 万元和 433,085.04 万元，分别占总资产的 37.41%、40.41%和 41.01%。存货占资产比例较大，主要是因为发行人作为费县城市基础设施建设的主要开发运营主体，拟用于开发的土地、开发产品规模较大。截至 2018 年末发行人存货资产明细如下表：

项目名称	金额（万元）
原材料	385.74
开发产品	243,159.60
土地	189,539.71
合计	433,085.04

2018 年末发行人土地使用权明细如下表：

土地证号	土地位置	土地性质	土地用途	土地面积 (m ²)	2018 年账面余额 (万元)	产权持有单位	备注
费国用 (2014) 第 226 号	县城自由路南侧，东至鲁公路，南至政府储备用地，西至政府储备用地，北至自由路	出让	商住用地	23,218.00	3,726.69	费县城市资产经营有限公司	
费国用 (2014) 第 228 号	县城建设路北侧，东至费县颜真卿文化大市场有限公司用地、规则路，南至建设路，西至鲁公路，北至费县颜真卿文化大市场有限公司用地	出让	商住用地	18,185.00	2,949.54	费县城市资产经营有限公司	
费国用 (2014) 第 220 号	费城街道鲁公庙社区，东至费县颜真卿文化大市场有限公司用地，南至费县颜真卿文化大市场有限公司用地，西至费县颜真卿文化大市场有限公司用地，北至笃圣路	出让	商住用地	8,151.00	1,426.08	费县城市资产经营有限公司	
费国用 (2014) 第 227 号	费城街道鲁公庙社区，东至烟墩路，南至笃圣路，西至政府储备用地，北至和平街社区	出让	商服用地	26,634.00	4,183.46	费县城市资产经营有限公司	
鲁 (2017) 费县不动产权第 0003739 号	费县费城街道办事处下河头社区	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	17,853.00	6,428.00	费县东城新区建设开发有限公司	
鲁 (2017) 费县不动产权第 0003740 号	费县费城街道办事处下河头社区	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	31,149.00	11,214.11	费县东城新区建设开发有限公司	
鲁 (2018) 费县不动产权第 0001655 号	费县探沂镇南季家瞳村	出让	成本住宅用地、批发零售用地	24,903.00	1,721.18	山东费县经济开发区新城投资开发有限公司	
费国用 (2013) 第 013 号	费县县城温凉河西侧，南外环北侧	出让	其他商服用地	8,409.00	29,545.96	费县颜真卿公园文化大市场有限公	抵押

2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

土地证号	土地位置	土地性质	土地用途	土地面积 (m ²)	2018年账面余额 (万元)	产权持有单位	备注
						司	
费国用(2013)第014号	费县县城温凉河西侧, 南外环北侧	出让	其他商服用地	2,612.00		费县颜真卿 公园文化大 市场有限公 司	抵押
费国用(2013)第015号	费县县城温凉河西侧, 南外环北侧	出让	其他商服用地	9,565.00		费县颜真卿 公园文化大 市场有限公 司	抵押
费国用(2013)第016号	费县县城温凉河西侧, 南外环北侧	出让	其他商服用地	8,874.00		费县颜真卿 公园文化大 市场有限公 司	抵押
费国用(2013)第017号	费县县城温凉河西侧, 南外环北侧	出让	其他商服用地	3,165.00		费县颜真卿 公园文化大 市场有限公 司	抵押
费国用(2013)第018号	费县县城温凉河西侧, 南外环北侧	出让	其他商服用地	14,538.00		费县颜真卿 公园文化大 市场有限公 司	抵押
费国用(2014)第116号	费县和平路东侧	出让	商业	4,728.00	9,936.91	费县颜真卿 公园文化大 市场有限公 司	
			住宅	18,914.00			
费国用(2014)第138号	费县县城建设路北侧	出让	城镇住宅	31,766.00	30,458.20	费县颜真卿 公园文化大 市场有限公 司	

2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

土地证号	土地位置	土地性质	土地用途	土地面积 (m ²)	2018年账面余额 (万元)	产权持有单位	备注
						司	
费国用(2014)第139号	费县县城建设路北侧	出让	其他商服用地	7,942.00		费县颜真卿公园文化大市场有限公司	
费国用(2014)第140号	费县县城建设路北侧	出让	城镇住宅	41,115.00		费县颜真卿公园文化大市场有限公司	
费国用(2014)第141号	费县县城建设路北侧	出让	批发零售用地	10,279.00		费县颜真卿公园文化大市场有限公司	
费国用(2014)第142号	费县县城建设路北侧	出让	城镇住宅	19,686.00		费县颜真卿公园文化大市场有限公司	
费国用(2014)第143号	费县县城建设路北侧	出让	批发零售用地	4,922.00		费县颜真卿公园文化大市场有限公司	
费国用(2014)第183号	费县和平路西侧	出让	城镇住宅	29,332.00	28,887.32	费县颜真卿公园文化大市场有限公司	
费国用(2014)第184号	费县和平路西侧	出让	批发零售用地	7,332.00		费县颜真卿公园文化大市场有限公司	

2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

土地证号	土地位置	土地性质	土地用途	土地面积 (m ²)	2018年账面余额 (万元)	产权持有单位	备注
费国用(2014)第185号	费县和平路西侧	出让	城镇住宅	25,435.00		费县颜真卿公园文化大市场有限公司	
费国用(2014)第186号	费县和平路西侧	出让	批发零售用地	6,358.00		费县颜真卿公园文化大市场有限公司	
费国用(2014)第222号	费县县城建设路南侧	出让	商业	8,219.00	30,762.26	费县颜真卿公园文化大市场有限公司	
			住宅	32,874.00			
费国用(2014)第223号	费县县城建设路南侧	出让	商业	31,896.00		费县颜真卿公园文化大市场有限公司	抵押
			住宅	7,974.00			
费国用(2014)第224号	费县县城自由路南侧	出让	商业	10,553.00	18,744.06	费县颜真卿公园文化大市场有限公司	
			住宅	42,211.00			
费国用(2014)第225号	费县县城自由路南侧	出让	商业	4,813.00		费县颜真卿公园文化大市场有限公司	抵押
			住宅	19,254.00			

2019 年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

土地证号	土地位置	土地性质	土地用途	土地面积 (m ²)	2018 年账面余额 (万元)	产权持有单位	备注
费国用 (2014) 第 221 号	费县县城护城河北侧	出让	商业	5,834.00	9,555.94	费县颜真卿 公园文化大 市场有限公 司	抵押
			住宅	23,336.00			
	合计				189,539.71		

6、其他流动资产

2016 年至 2018 年末，发行人其他流动资产分别为 54,083.88 万元、5,511.13 万元和 11,517.70 万元，分别占总资产的 5.35%、0.54%和 1.09%。2017 年末，公司其他流动资产较 2016 年末减少 48,572.75 万元，主要因购买的理财产品到期所致。2018 年末，公司其他流动资产较 2017 年末增加 6,006.57 万元，主要因购买 1 亿元理财产品所致。

7、可供出售金融资产

2016 年至 2018 年末，发行人可供出售金融资产分别为 21,339.89 万元、23,194.89 万元和 24,694.89 万元，分别占总资产的 2.11%、2.26%和 2.34%。2017 年末，公司可供出售金融资产较 2016 年末增加 1,855.00 万元，主要是因为发行人当年投资费县思远项目建设管理有限公司（1,350.00 万元、占股 5%）、天元（费县）文体中心建设管理有限公司（505.00 万元、占股 5%）。

8、固定资产

2016 年至 2018 年末，发行人固定资产分别为 61,872.08 万元、62,456.82 万元和 63,332.19 万元，分别占总资产的 6.12%、6.08%和 6.00%。截至 2018 年末，发行人固定资产类别明细如下：

单位：万元

项目	金额
房屋及建筑物	47,179.84
管网	15,109.10
机器设备	565.46
运输工具	52.41
电子设备	425.38
合计	63,332.19

其中，房屋建筑物明细情况如下表：

单位：元

序号	项目	原值	累计折旧	账面价值	所属公司
1	财政局	6,440,820.00	1,213,557.84	5,227,262.17	费县城市资产经营有限公司
2	县政府	1,950,750.00	367,553.81	1,583,196.19	费县城市资产经营有限公司

序号	项目	原值	累计折旧	账面价值	所属公司
3	费县办公楼	4,732,000.00	891,587.67	3,840,412.33	费县城市资产经营有限公司
4	检察院	3,243,800.00	493,057.60	2,750,742.40	费县城市资产经营有限公司
5	交通局	3,616,000.00	549,632.00	3,066,368.00	费县城市资产经营有限公司
6	农机局	1,271,100.00	193,207.20	1,077,892.80	费县城市资产经营有限公司
7	教育局	3,034,700.00	461,274.40	2,573,425.60	费县城市资产经营有限公司
8	法院	1,495,500.00	227,316.00	1,268,184.00	费县城市资产经营有限公司
9	农业局	2,903,200.00	441,286.40	2,461,913.60	费县城市资产经营有限公司
10	林业局	1,261,400.00	191,732.80	1,069,667.20	费县城市资产经营有限公司
11	武装部	2,791,100.00	424,247.20	2,366,852.80	费县城市资产经营有限公司
12	土矿局	1,653,500.00	251,332.00	1,402,168.00	费县城市资产经营有限公司
13	卫生局	3,598,800.00	547,017.60	3,051,782.40	费县城市资产经营有限公司
14	畜牧局	3,698,700.00	562,202.40	3,136,497.60	费县城市资产经营有限公司
15	计生局	1,358,400.00	206,476.80	1,151,923.20	费县城市资产经营有限公司
16	残联	1,791,700.00	272,338.40	1,519,361.60	费县城市资产经营有限公司
17	许家崖水库房屋建筑物	13,473,532.00	7,197,822.78	6,275,709.22	费县城市资产经营有限公司
18	许家崖水库大坝	266,200,400.00	89,310,234.39	176,890,165.61	费县城市资产经营有限公司
19	许家崖水库灌区渠道	131,026,706.60	64,938,755.17	66,087,951.43	费县城市资产经营有限公司
20	展览馆	102,007,117.26	5,086,617.81	96,920,499.45	费县城市资产经营有限公司
21	科技馆	25,953,040.74	1,479,323.32	24,473,717.42	费县颜真卿公园文化大市场有限公司
22	颜真卿文化馆	28,206,321.21	1,607,760.31	26,598,560.90	费县颜真卿公园文化大市场有限公司
23	书法广场	8,083,199.10	460,742.35	7,622,456.75	费县颜真卿公园文化大市场有限公司
24	船坊	3,944,907.63	224,859.73	3,720,047.90	费县颜真卿公园文化大市场有限公司
25	鲁公阁主楼	8,486,591.74	483,735.73	8,002,856.01	费县颜真卿公园文化大市场有限公司
26	鲁公阁附楼	3,954,763.73	225,421.53	3,729,342.20	费县颜真卿公园文化大市场有限公司
27	颜真卿纪念馆	14,269,926.85	813,385.83	13,456,541.02	费县颜真卿公园文化大市场有限公司
28	篮球场	126,326.28	73,427.28	52,899.00	费县泰源热力有限公司
29	房屋建筑物	5,250,560.71	4,830,515.91	420,044.80	费县泰源热力有限公司
	合计	655,824,863.85	184,026,422.24	471,798,441.61	

9、无形资产

2016 年至 2018 年末，发行人无形资产分别为 215,071.35 万元、210,379.69 万元和 205,688.03 万元，分别占总资产的 21.28%、20.48%和 19.48%。发行人无形资产主要为水库土地使用权，报告期各期末规模基本保持稳定。截至 2018 年末无形资产明细表如下：

用途	位置	权属情况	权证号	面积（平方米）	使用权类型	账面价值（万元）	入账年份
水库用地	南张庄乡石沟村	发行人	费国用（2012）第 100 号	7,445.30	划拨	193,773.90	2012 年 12 月
水库用地	费县费城镇玉贵庄村	发行人	费国用（2012）第 101 号	196,880.98	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县费城镇朱家庄一村	发行人	费国用（2012）第 102 号	469,702.35	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县费城镇大湾村	发行人	费国用（2012）第 103 号	589,862.95	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县胡阳镇城头村	发行人	费国用（2012）第 104 号	700,010.17	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县胡阳镇李家村	发行人	费国用（2012）第 105 号	20,993.44	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县胡阳镇团结村	发行人	费国用（2012）第 106 号	53,393.60	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县薛庄镇于家庄村	发行人	费国用（2012）第 107 号	69,153.68	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县南庄村乡南石沟村	发行人	费国用（2012）第 108 号	206,614.37	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县胡阳镇丁家庄村	发行人	费国用（2012）第 109 号	75,387.04	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县薛庄镇北汤沟村	发行人	费国用（2012）第 110 号	10,693.39	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县费城镇保国庄村	发行人	费国用（2012）第 111 号	23,193.45	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县探沂镇公进庄村	发行人	费国用（2012）第 112 号	51,973.59	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县费城镇居民庄村	发行人	费国用（2012）第 113 号	50,413.59	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县城北乡桥庄村	发行人	费国用（2012）第 114 号	57,740.29	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县探沂镇前徕庄铺村	发行人	费国用（2012）第 115 号	2,400.01	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县探沂镇沈家村	发行人	费国用（2012）第 116 号	33,200.17	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县城北乡演马庄村	发行人	费国用（2012）第 117 号	31,580.16	划拨		2012 年 12 月
水库用地	费县探沂镇石行村	发行人	费国用（2012）第 118 号	22,453.45	划拨	2012 年 12 月	

用途	位置	权属情况	权证号	面积(平方米)	使用权类型	账面价值(万元)	入账年份
水库用地	费县费城街道办事处	发行人	费国用(2012)第119号	22,360,245.13	划拨		2012年12月
水库用地	费县费城街道办事处	发行人	费国用(2012)第120号	104,307.19	划拨		2012年12月
水库用地	费县费城街道办事处朱家庄	发行人	费国用(2012)第121号	29,326.81	划拨		2012年12月
水库用地	费县薛庄镇通太庄村	发行人	费国用(2012)第122号	96,233.81	划拨		2012年12月
水库用地	费县费城街道办事处西安田	发行人	费国用(2012)第123号	8,957.20	划拨		2012年12月
商服用地	费县费城和平路东侧	发行人	费国用(2008)第109号	17,541.50	划拨	1,318.95	2008年12月
商服用地	费县费城文化路南侧	发行人	费国用(2008)第110号	4,548.00	划拨	314.76	2008年12月
办公用地	费县费城和平路东侧	发行人	费国用(2008)第111号	28,485.20	划拨	1,640.42	2008年12月
批发零售用地	费县县城站前路南侧	发行人	费国用(2014)第110号	2,673.35	出让	8,640.00	2014年1月
城镇住宅用地	费县县城站前路南侧	发行人	费国用(2014)第109号	50,793.65	出让		2014年1月
	合计			25,272,162.12		205,688.03	

(三) 负债情况分析

2016年至2018年末,发行人负债总额分别为298,275.61万元、284,835.59万元和290,082.76万元,基本保持稳定。

2016年至2018年末,发行人流动负债占负债总额比重分别为44.73%、20.99%和24.74%。截至2018年末,其他应付款占负债总额的19.17%。2017年末,公司其他应付款较2016年减少38,618.47万元,主要是由发行人业务往来款较2016年有所减少。

发行人非流动性负债主要由长期借款、专项应付款和其他非流动负债等科目组成,2016年至2018年末,非流动性负债分别为164,850.90万元、225,050.00万元和218,325.00万元。2017年末,公司长期借款较2016年末增加54,700.00万元,主要是因为质押及质押保证借款增幅较大。发行人在保持平稳提高债务水平的同时,需要进一步拓宽融资渠道,使财务结构更加合理。

1、应付账款

2016 年至 2018 年末，发行人应付账款分别为 416.89 万元、277.74 万元和 341.78 万元，分别占负债总额的 0.14%、0.10%和 0.12%，呈波动下降趋势且占比较小。

2、预收账款

2016 年至 2018 年末，发行人预收账款分别为 4,341.03 万元、4,824.01 万元和 8,135.41 万元，分别占负债总额的 1.46%、1.69%和 2.80%，呈上升趋势，主要是由于供暖业务稳步增长所致。

3、其他应付款

2016 年至 2018 年末，发行人其他应付款分别为 87,588.58 万元、48,970.11 万元和 55,617.27 万元，分别占负债总额的 29.36%、17.19%和 19.17%。2017 年末，公司其他应付款较 2016 年末下降 38,618.47 万元，主要是由于发行人往来款减少所致。截至 2018 年末，其他应付款前五名明细如下表：

单位	期末余额（万元）	账龄	款项性质
费县城乡建设投资有限公司	39,316.23	1 年以上	往来款
费县新探沂城镇建设开发有限公司	1,906.66	1 年以上	指标款
日元贷款	1,520.00	1 年以上	借款
冠鲁建设股份有限公司	294.27	1 年以上	往来款
费县滨河家园小区房款	259.48	1 年以上	房款
合计	43,296.64		

4、长期借款

2016 年至 2018 年末，发行人长期借款分别为 134,850.00 万元、189,550.00 万元和 181,100.00 万元，分别占负债总额的 45.21%、66.55%和 62.43%。2017 年末长期借款较 2016 年末增加 54,700.00 万元，主要由于质押借款和质押保证借款增加。

四、发行人对外担保情况

（一）对非关联方担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人不存在对非关联方进行担保的情况。

（二）担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人关联方的担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	是否已经履行 完毕
费县城市资产经营有限公司	费县朱田秀美村镇建设开发有限公司	80,000.00	2016-10-14	2034-10-13	否
费县城市资产经营有限公司	费县泰源热力有限公司	30,000.00	2016-1-8	2031-1-7	否
费县城市资产经营有限公司	费县梁邱畅通城镇建设开发有限公司	12,000.00	2016-6-30	2028-6-29	否
费县城市资产经营有限公司	费县东城新区建设开发有限公司	16,000.00	2017-10-30	2035-10-29	否

五、发行人受限资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人受限资产情况明细如下表所示：

序号	证号（单号）	账面价值（元）	受限期限	受限原因
1	费国用（2013）第 013 号	293,718,901.62	2016 年 2 月 5 日至 2022 年 3 月 21 日	抵押借款
2	费国用（2013）第 014 号			抵押借款
3	费国用（2013）第 015 号			抵押借款
4	费国用（2013）第 016 号			抵押借款
5	费国用（2013）第 017 号			抵押借款
6	费国用（2013）第 018 号			抵押借款
7	费国用（2014）第 223 号	194,565,600.00	2016 年 2 月 5 日至 2022 年 3 月 21 日	抵押借款
8	费国用（2014）第 225 号	57,760,800.00	2016 年 2 月 5 日至 2022 年 3 月 21 日	抵押借款
9	费国用（2014）第 221 号	93,344,000.00	2016 年 2 月 5 日至 2022 年 3 月 21 日	抵押借款
10	7316	6,000,000.00	2017 年 4 月 1 日至 2031 年 1 月 7 日	质押借款
11	7314	120,000,000.00	2016 年 10 月 12 日 至 2019 年 10 月 12 日	质押借款
12	7313	15,000,000.00	2016 年 6 月 29 日至 2028 年 6 月 29 日	质押借款
合计		780,389,301.62		

六、发行人关联交易情况

(一) 关联方

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权	注册资本(万元)	取得方式
1	山东费县经济开发区新城投资开发有限公司	费县探沂镇(原岩坡计生委办公楼)	对外投资、资产管理咨询服务;土地增减挂、城镇基础设施和重大项目建设	100%	100%	5,000	划转
2	费县颜真卿公园文化大市场有限公司	费县和平路与南外环交汇处东200米路北	水利、环境和公共设施管理、公园管理、文化创意博览、旅游开发、新兴文化产业	100%	100%	10,000	划转
3	费县泰源热力有限公司	费县县城驻地西居龙亭村	城区供热	83.3%	83.3%	3,600	划转
4	费县梁邱畅通城镇建设开发有限公司	临沂市费县梁邱镇驻地	城乡建设开发;水利建设及水利工程施工	100%	100%	3,000	投资设立
5	费县东城新区建设开发有限公司	临沂市费县费城文化路18号	城乡建设开发,经政府授权开展土地一级开发利用	100%	100%	10,000	投资设立
6	费县朱田秀美村镇建设开发有限公司	山东省临沂市费县朱田镇驻地	村镇建设开发;经政府授权开展土地一级开发利用,参与和实施土地增减挂、土地(矿区)整治,农村土地综合整治;旅游开发	100%	100%	10,000	投资设立
7	费县城资土地开发整理有限公司	山东省临沂市费县建设路东段商会大厦十楼	土地整理、基本农田整治;废弃工矿用地复垦,未利用土地复垦;新农村基础设施建设。(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)。	100%	100%	1,000	投资设立
8	费县产业引导基金投资有限公司	山东省临沂市费县建设路东段商会大厦十楼	市产业引导基金重点投资项目及县政府确定的先进装备制造、电子商务、现代物流、生物医药、高端木业、高新技术、文旅康养、现代农业等特色产业的股权投资、创业投资、项目融资、投资管理;创业投资业务咨询、企业管理咨询、企业发展战略策划;以自有资产	100%	100%	30,000	投资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权	注册资本(万元)	取得方式
			对外投资；代理其他创业投资企业等机构或个人的投资业务；为企业提供项目策划、项目融资、财务顾问、购并、重组、上市等风险投资活动（不得以发行股票、债券、彩票、投资基金证券或者其他债权凭证的方式向社会公众筹集资金）【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】				
9	费县新探沂城镇建设开发有限公司	山东省临沂市费县建设路东段商会大厦十楼	社区改造及社区建设；土地开发利用，土地（矿区）整理、农村土地综合整治；城镇基础设施和重大项目建设（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）。	100%	100%	10,000	投资设立
10	费县城姿物业管理服务有限公司	山东省临沂市费县建设路东段商会大厦十楼	物业管理；房屋租赁；家政服务；保洁工程；园林绿化工程的设计、施工；酒店、餐饮经营管理；自有房屋出租；室内装饰、设计；停车场经营管理；企业形象及营销策划咨询；会议及展览服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100%	100%	500	投资设立

（二）关联方交易情况根据本期债券会计师、律师出具的相关意见，发行人与关联方之间不存在重大关联交易。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、截至本期债券发行前，截至 2018 年末，发行人及其下属子公司不存在已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券。

二、截至本期债券发行前，发行人及其下属子公司未发行信托计划、资产证券化产品、保险债权计划以及各类私募债权产品。

三、截至本期债券发行前，发行人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

一、募集资金总量及投向

本期债券募集资金为 6 亿元人民币，其中 0.45 亿元用于费县东城新区社区建设项目，3.15 亿元拟用于费县低碳产业园建设项目（二期），剩余 2.40 亿元拟用于补充营运资金。募集资金投向项目符合国家产业政策方向。投资项目具体情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	总投资 (亿元)	拟使用债券资金 (亿元)	占项目总投资 比例	占募集资金比 例
1	费县东城新区社区建设项目	18.0	0.45	2.50%	7.50%
2	费县低碳产业园建设项目 (二期)	4.5	3.15	70%	52.50%
3	补充营运资金	-	2.40	-	40.00%
	合计	22.50	6.00	-	100.00%

二、募集资金投资项目概况

(一) 费县东城新区社区建设项目

1、项目概况

费县东城新区社区建设项目位于费县费城街道，项目总投资 180,000 万元，建设地点位于费县费城街道，建设五个社区，总建筑面积 1,225,544 平方米，总安置人数为 16,199 人，共安置 5,400 户。其中洪沟社区占地面积 11.62 公顷，安置人数 3,873 人，总建筑面积 293,014 平方米；肖山坡社区占地面积 9.25 公顷，安置人数 3,083 人，总建筑面积 233,246 平方米；泉子山社区占地面积 7.53 公顷，安置人数 2,510 人，总建筑面积 189,895 平方米；左家王庄社区占地面积 15.12 公顷，安置人数 5,040 人，总建筑面积 381,304 平方米；仁和庄社区占地面积 5.08 公顷，安置人数 1,693 人，总建筑面积 128,085 平方米。本项目已纳入费县 2016-2020 年保障性住房改造计划。

2、项目建设用地选址及用地情况

本项目区位优势，距临沂市 20 公里，距青岛港 350 公里、连云港 200 公里、日照港 150 公里，交通十分便利。拟建项目位于费县费城街道，总占地面积 486,000 平方米，本项目为拆迁安置房建设项目，符合费县土地利用总体规划。其中：洪沟社区占地面积 11.62 公顷；肖山坡社区占地面积 9.25 公顷；泉子山社区占地面积 7.53 公顷；左家王庄社区占地面积 15.12 公顷；仁和庄社区占地面积 5.08 公顷。

本项目用地面积 729 亩，项目用地分别位于洪沟、肖山坡、泉子山、左家庄和仁和庄等 5 个社区。目前项目正在进行前期拆迁动员工作，项目用地还未完成一级整理。本项目的总投资不含土地开发成本，涉及拆迁的相关补偿资金将根据费县费城街道的拆迁补偿办法由费城街道负责。

3、项目批复情况

(1) 项目于 2016 年 7 月 11 日分别取得了费县环境保护局《关于费县城市资产经营有限公司泉子山社区项目环境影响报告表的批复》（费环管字[2016]64 号）、《关于费县城市资产经营有限公司洪沟社区项目环境影响报告表的批复》（费环管字[2016]65 号）、《关于费县城市资产经营有限公司肖山坡社区项目环境影响报告表的批复》（费环管字[2016]66 号）、《关于费县城市资产经营有限公司费县东城新区仁和庄社区建设项目环境影响报告表的批复》（费环管字[2016]67 号）、《关于费县城市资产经营有限公司费县东城新区左家王庄社区建设项目环境影响报告表的批复》（费环管字[2016]68 号）。主要内容如下：

①在符合城镇规划、土地利用政策的前提下，通过落实环境影响报告表提出的污染防治措施污染物可达标排放，同意按照报告表所列建设项目的规模、地点、生产工艺、环境保护对策措施、风险防范措施等进行建设。

②项目建设期和运营过程中必须严格落实环境影响报告表中提出的污染防治措施。

③项目建设要落实环保投资和各项环保治理措施，认真执行环境保护“三同时”制度。工程竣工后，必须向费县环保局申请竣工环境保护验收。

④若该项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染的措施发生重大变动，应当重新报批。若实施过程中不符合环评文件要求的，应评价后采取改进措施并报备。

⑤环评批复文件自批准之日起超过 5 年方开工建设的应重新报审。

(2) 项目于 2016 年 8 月 24 日取得费县国土资源局《关于费县东城新区社区建设项目用地情况的预审意见》(费国土资发〔2016〕20 号), 主要内容如下:

项目选址符合《费县费城街道土地利用总体规划(2006-2020 年)》, 原则通过建设用地预审。项目相关建设指标符合《山东省禁止、限制供地项目目录及建设用地集约利用控制标准》中有关规定标准。预审意见文件有效期两年。

(3) 项目于 2016 年 8 月 25 日取得费县维护稳定工作领导小组《关于对<费县东城新区社区建设项目社会稳定风险评估报告>的复函》(费稳评[2016]5 号), 主要内容如下:

该项目社会稳定风险评估程序规范、全面具体, 预测风险符合实际情况, 化解措施针对性较强, 具备实施的基础条件。此外, 在化解好预估矛盾的同时, 必须实时监督建设单位落实工作责任, 继续做好事前、事中和事后的风险评估, 防范随机出现的新矛盾、新问题, 做好矛盾化解和应急处置工作。经审核, 原则同意该项目规划实施。

(4) 项目于 2016 年 8 月 30 日取得费县经济贸易和信息化局《关于费县城市资产经营有限公司费县东城新区社区建设项目节能评估审查的批复》(费经信字〔2016〕116 号), 主要内容如下:

根据《产业结构调整指导目录(2011 年本)》(2013 年修正) 该项目属于鼓励类, 符合国家产业政策。项目设计从设备、建筑、能源管理等节能方面采取措施得当, 使用能源结构合理, 符合国家各项法律法规和有关行业的节能要求。项目《节能评估报告书》采用的评估依据充分, 项目采取的节能措施合理可行, 能够达到预期节能效果。符合节能评估审查各项指标要求, 同意该项目建设。项目建成投产后三个月内需提出节能验收申请。且当主要生产工艺和用能工艺发生重大变化时应重新报审。批复有效期两年。

(5) 项目于 2016 年 9 月 6 日取得费县发展和改革局《关于费县城市资产经营有限公司费县东城新区社区建设项目可行性研究报告的批复》(费发改政务〔2016〕126 号), 主要内容如下:

- ①项目建设单位: 费县城市资产经营有限公司
- ②项目名称: 费县东城新区社区建设项目
- ③项目投资及资金来源: 项目投资 180,000 万元, 资金来源由项目单位自筹解决。
- ④项目建设规模及内容: 建设五个社区, 总建筑面积 1,225,544 平方米, 总安置人

数为 16,199 人。其中洪沟社区占地面积 11.62 公顷，安置人数 3873 人，总建筑面积 293,014 平方米；肖山坡社区占地面积 9.25 公顷，安置人数 3,083 人，总建筑面积 233,246 平方米；泉子山社区占地面积 7.53 公顷，安置人数 2,510 人，总建筑面积 189,895 平方米；左家王庄社区占地面积 15.12 公顷，安置人数 5,040 人，总建筑面积 381,304 平方米；仁和庄社区占地面积 5.08 公顷，安置人数 1,693 人，总建筑面积 128,085 平方米；主要进行土建及配套设施建设。

⑤项目建设地点：费县费城街道。

⑥项目建设期限：3 年。

(6) 项目于 2016 年 9 月 7 日取得费县规划局《关于费县东城新区社区建设项目的规划意见》，主要内容如下：

费县城市资产经营有限公司拟建设的费县东城新区社区建设项目，该项目拟选址位于费城街道驻地，共建设五个社区，分别为泉子山社区占地面积 7.53 公顷、洪沟社区占地面积 11.62 公顷、肖山坡社区占地面积 9.25 公顷、左家王庄社区占地面积 15.12 公顷、仁和庄社区占地面积 5.08 公顷，总规划占地面积为 48.6 公顷，用地性质符合费县城市总体规划要求。

4、项目总投资及项目主体

本项目总投资 180,000 万元，其中建筑工程费 126,365.97 万元，设备购置费 5,663.10 万元，安装工程费 283.16 万元，其他费用 22,659.20 万元，基本预备费 7,748.57 万元，建设期利息 17,280.00 万元。

项目主体为费县城市资产经营有限公司。

5、项目工期及建设进度

本项目拟定建设期为 3 年，建设时间从 2016 年 5 月至 2019 年 4 月。本项目因债券资金尚未到位，项目建设进度受到影响。截至 2018 年末，已经完成部分主体工程建设，完成了总工程量的大约 10%，已投资额 1.5 亿元，占总投资的比例约为 8.33%。

本项目资本金为 3.6 亿元，项目资本金已到位，目前已使用自有资金投资 1.5 亿元，资金缺口为 14.4 亿元，公司已与工商银行费县支行、农业发展银行费县支行进行初步沟通，预计将取得 12 亿元的项目贷款，其余资金缺口部分将使用自有资金解决。

6、项目建设的必要性

本项目横跨投资、生产、消费三大领域，一方面能够改善民生；另一方面激活最终消费，带动中间需求，能够拉动经济增长。

(1) 本项目的建设符合《费县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求

《费县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“城乡统筹实现新发展。实施县城、乡镇、农村新型社区、特色村居“四位一体”联动，积极实施县城中部核心区、北部中华奇石城商文旅区、城东产业新城、城西循环经济区“四城同建”，重点抓好东城新区建设，促进城乡一体化发展，到 2020 年，城镇化率达到 58%。”

“全面启动东城新区建设，依托现有基础和规划中的东城新区，大力发展新医药、新材料两大百亿级产业集群，改造提升机械制造、纺织服装等传统产业，打造产城融合、宜居宜业的现代化城区。”

(2) 本项目的建设，可加快区域新型城镇化进程。

我国的城镇化进程与城乡一体化是直接相关联的，并将直接推动城乡一体化新格局的形成。在城镇化进程中，改变城乡有别的户籍管理、劳动用工和社会福利制度，将形成城乡居民在就业机会和社会福利范围及水平上的公平，城乡的户籍制度、就业制度和社会保障制度将逐渐统一。同时，坚持“工业反哺农业，城市支持农村”，完善提升农村基础设施，积极构建农村服务体系，加快了城市基础设施向农村的延伸、城市公共服务向农村的覆盖，使城乡公共资源配置一体化将逐步得以实现。另外，通过本项目的建设，将打破城乡分离的工业化模式和城乡分割的市场机制，逐步实现城乡产业规划布局一体化和城乡市场的统一。这样，就会出现城乡交流日益频繁、城乡经济日益融合、城乡社会日益渗透的趋势，使得城乡一体化逐渐变为现实。

(3) 本项目的建设，可带动相关产业和地方经济共同发展

房地产在国民经济中具有基础性、资源性、先导性产业的地位，地域性很强。除带动建筑、建材、机械加工、装饰、家具、家电等直接相关的产业外，还将极大地促进市政基础设施的完善，推动商业、金融、医疗、教育、公交运输、邮政电信等公共服务行业的发展，在解决就业、繁荣地方经济、刺激消费、增加财税收入等方面也发挥着重要作用。

(4) 本项目的建设，可为居民提供一个舒适的居住环境。

随着社会的进步、经济的发展和人们生活水平的提高，人们的生活和工作观念也发生了很大变化，人们开始向往环境良好、智能化管理、服务完善的高品位居住空间。本项目的地理位置优越，是理想的生活场所。项目的建设充分体现以人为本的设计、施工、管理原则，体现了人文与自然的和谐统一。

本项目建成后，在符合国家政策的同时，可积极促进当地的发展。必将改善居民的住房条件和生活环境，完善基础设施，提高城市综合承载能力，进而提升项目所在区域的形象。

(二) 费县低碳产业园建设项目（二期）

1、项目概况

本项目总用地面积为 400 亩，总投资 45,000 万元，项目规划总建筑面积 235,560 平方米，建设内容为标准工业厂房。

2、项目建设用地选址及用地情况

该项目总用地面积为 400 亩，项目位于费县经济开发区许由路与兴达路交叉口东南角。项目所处位置路网规整，交通便利，生态环境良好，有利于打造低碳产业园区。该项目的土地整理费用未纳入项目总投资，土地相关整理费用由费县经济技术开发区承担。

3、项目批复情况

(1) 项目于 2016 年 8 月 19 日取得费县发展和改革局《山东省费县建设项目登记备案证明》（登记备案号费发改政务〔2016〕114 号），主要内容如下：

①企业全称：费县城市资产经营有限公司

②项目法人：陈凡祥

③项目名称：低碳产业园建设项目（二期）

④建设地点：费县经济开发区

⑤建设规模及内容：新建标准工业厂房及配套附属设施，项目总用地面积为 400 亩，规划总建筑面积 235,560 平方米；主要进行土建及配套设施建设。

⑥总投资额：45,000 万元。

(2) 项目于 2016 年 8 月 22 日取得费县国土资源局《关于费县城市资产经营有限公司低碳产业园建设项目（二期）用地情况的预审意见》（费国土资发〔2016〕18 号），主要内容如下：

项目选址符合《费县探沂镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》，预审意见文件有效期两年。

(3) 项目于 2016 年 8 月 23 日取得费县维护稳定工作领导小组《关于对〈费县城市资产经营有限公司低碳产业园建设项目（二期）社会稳定风险评估报告〉的复函》（费稳评[2016]3 号），主要内容如下：

该项目社会稳定风险评估程序规范、全面具体，预测风险符合实际情况，化解措施针对性较强，具备实施的基础条件。此外，在化解好预估矛盾的同时，必须实时监督建设单位落实工作责任，继续做好事前、事中和事后的风险评估，防范随机出现的新矛盾、新问题，做好矛盾化解和应急处置工作。经审核，原则同意该项目规划实施。

(4) 项目于 2016 年 8 月 23 日取得了费县环境保护局《关于费县城市资产经营有限公司低碳产业园建设项目（二期）项目环境影响报告表的批复》（费环管字[2016]79 号），主要内容如下：

①在符合城镇规划、土地利用政策的前提下，通过落实环境影响报告表提出的污染防治措施污染物可达标排放，同意按照报告表所列建设项目的规模、地点、生产工艺、环境保护对策措施、风险防范措施等进行建设。

②项目建设期和运营过程中必须严格落实环境影响报告表中提出的污染防治措施。

③项目建设要落实环保投资和各项环保治理措施，认真执行环境保护“三同时”制度。工程竣工后，必须向费县环保局申请竣工环境保护验收。

④若该项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染的措施发生重大变动，应当重新报批。若实施过程中不符合环评文件要求的，应评价后采取改进措施并报备。

⑤环评批复文件自批准之日起超过 5 年方开工建设的应重新报审。

(5) 项目于 2016 年 8 月 28 日取得费县经济贸易和信息化局《关于费县城市资产经营有限公司低碳产业园建设项目（二期）节能评估审查的批复》（费经信字〔2016〕

114 号), 主要内容如下:

根据《产业结构调整指导目录(2011 年本)》(2013 年修正) 该项目属于鼓励类, 符合国家产业政策。项目设计从设备、建筑、能源管理等节能方面采取措施得当, 使用能源结构合理, 符合国家各项法律法规和有关行业的节能要求。项目《节能评估报告书》采用的评估依据充分, 项目采取的节能措施合理可行, 能够达到预期节能效果。符合节能评估审查各项指标要求, 同意该项目建设。项目建成投产后三个月内需提出节能验收申请。且当主要生产工艺和用能工艺发生重大变化时应重新报审。批复有效期两年。

(6) 项目于 2016 年 9 月 7 日取得费县规划局《关于费县东城新区社区建设项目的规划意见》, 主要内容如下:

费县城市资产经营有限公司拟建设的关于费县低碳产业园建设项目(二期), 该项目拟选址位于探沂镇, 项目总规划占地面积为 26.6667 公顷, 用地性质符合费县城市总体规划要求。

4、项目总投资及实施主体

本项目总投资 45,000.00 万元, 建设投资 44,152.2 万元(其中工程费用 36,740.94 万元, 工程建设其他费用 4,140.73 万元, 基本预备费 3,270.53 万元), 铺底流动资金 847.80 万元。项目主体为费县城市资产经营有限公司。

5、项目工期及建设进度

本项目建设期拟定为 2 年(24 个月), 即从 2016 年~2018 年。本项目因债券资金尚未到位, 项目建设进度受到影响。截至 2018 年末, 本项目正在进行园区硬化工程和相关基础设施建设, 完成了总工程量的大约 16%; 已投资额 0.72 亿元, 占总投资的比例约为 16%。

本项目资本金为 0.9 亿元, 项目资本金已到位, 目前已使用自有资金投资 0.72 亿元, 资金缺口为 3.6 亿元, 拟使用本期债券募集资金 3.15 亿元, 其余资金缺口部分将使用自有资金解决。

6、项目建设的必要性

低碳产业园是建设低碳城市、发展低碳经济的重要载体。产业园区作为低碳减排的重要单元和实施主体, 是实现全球减排和发展低碳城市、低碳经济的关键所在。低碳产

业园区是发达国家为应对全球气候变化而提出的产业园区的发展新模式，它强调以较少的温室气体排放获得较大的经济产出。低碳产业园区的建设是解决与经济发展密切相关的诸多复杂问题的关键手段，将成为我国应对全球气候变化和发展低碳经济的重要选择。目前，它正成为一种新的国际潮流，影响着各国的经济社会发展进程。2010 年 4 月，常州武进高新区就建立了江苏省首个低碳示范区，正在探索一条高新产业、低碳社区、低碳交通、低碳消费和新型能源相结合的低碳化发展之路。

低碳产业园区的内涵：以人为本，统筹兼顾排放与可持续发展；积极采用清洁生产技术；大力提高原材料和能源消耗使用的效率；尽可能把对环境污染物的排放消除在生产过程之中；合理的规划、设计和管理区域内的景观和生态系统；以形成低碳产业集群为最终发展目标。总体上低碳产业园区应具备四个方面的综合特点：在产业发展方面，应促进不同产业之间物质和能源的低碳循环；在产业园区内部生产环节中，应注重清洁生产，构建低能耗能源体系；在低碳产业园区规划建设中，土地要集约利用，产业结构合理，生态环境良好，建立产业园区内的固碳生态环境体系；完善健全低碳产业园区运行政策、低碳规划建设和管理体系。

（1）国际背景—全球气候变化威胁和温室气体减排需求

面对日益清晰的全球气候变化威胁，全人类在控制温室气体排放、减缓和应对气候变化领域已经形成了广泛的共识。气候变化是环境问题，但归根结底是发展问题。以碳排放权为核心的气候博弈实际上已转化成了各国发展空间的争夺。关于排放权与发展权的国际气候论辩催生了低碳经济理念。我国作为发展中国家，在国际上还没有收到强制减排的要求，但近年来我国经济增长迅速，温室气体排放总量已跃居世界前列。国际社会对我国温室气体强制减排的呼声也越来越高。面对国际社会的压力，我国一方面在国内通过推行节能减排、清洁生产、循环经济、低碳城市构建等行动，积极探索低碳发展之路，另一方面也在国际舞台逐渐展现出积极姿态。在联合国气候峰会上，中国国家主席胡锦涛做出 2020 年中国二氧化碳排放强度将比 2005 年有显著下降，非化石能源占一次能源比重达 15% 等承诺。这是我国在国际上首次提出明确的温室气体减排目标和相关举措。由此可见，我国的气候变化对外政策正逐渐向自愿承诺减排、量化减排目标的方向发展。

（2）国内背景—资源环境承载能力与经济快速发展的矛盾日益突出

由于技术水平和发展方式等原因，我国高速增长的经济背后却是较低的资源生产率和较高的污染排放强度。我国单位 GDP 的能耗是日本的 11.5 倍，美国的 4.3 倍，德国和法国的 7.7 倍。与发达国家相比，我国单位 GDP 废水排放量要高出 4 倍，单位工业产值产生的固体废弃物高出 10 倍以上。经济的高速发展和资源生产率的低下导致我国资源和能源消耗巨大，能源消耗在世界范围内的比重持续走高。我国经济发展与资源环境约束的矛盾已经越发突出，如果继续保持目前的资源消耗率和污染排放水平，将对环境造成无法挽回的损害，威胁国家的长治久安和稳定发展。因此，发展低碳经济，减少物质消耗和污染排放已经成为我国发展经济的必由之路。

（3）产业园区可持续发展需求—低碳产业园区是园区转型升级的方向

产业园区作为物质空间，容纳了各种生产及创造性活动，进行着各种物质与能量交换，发展低碳经济对气候与环境的影响意义重大。伴随着 CO 排放量减小的要求，产业园区的发展将会受到一定的影响，如何既能够减小单位经济规模的碳排放，又能保持产业园区建设和发展的可持续性，既是建设低碳城市、发展低碳经济的重要推手，也是救治全球气候变暖的关键性方案。低碳产业园区将引领未来园区建设发展的新方向。

（4）低碳产业园区的发展方向

低碳模式为解决产业园区碳减排压力，应对全球气候变化提供了有效的发展路径。低碳模式是以“低能耗、低排放、低污染”和“高效能、高效率、高效益”为基本特征，以能源结构调整、产业模式优化和技术体系创新为主要手段，以节能减排为发展方式，以低碳政策体系为重要保障的特殊的循环经济模式。实施低碳模式是一项复杂的系统工程，是解决产业园区经济社会“高速发展”与“高碳排放”之间矛盾的有效手段，是构筑低碳均衡，最终实现产业园区“社会—经济—生态”可持续发展的有效途径。

- ①以能源低碳化实现低碳产业园区能源结构调整
- ②以产业低碳化优化低碳产业园区产业结构
- ③以生产低碳化彰显低碳产业园区循环经济本质
- ④以排放低碳化优化低碳产业园区生态环境
- ⑤以低碳化理念指导低碳产业园区低碳化消费
- ⑥以低碳技术为主体构筑低碳产业园区技术创新体系

⑦以政策法规体系保障低碳产业园区建设实践

综上所述,坚持以科学发展观为指导,始终坚持以人为本、统筹发展。以低碳经济、循环经济、产业生态学等相关知识为理论支撑,以低碳产业园区建设为载体,以转变发展方式、促进经济又好又快发展为核心,以重塑资源禀赋支撑力和提高生态环境承载力为重点,以绿色技改、弃旧引新为手段,以县域经济“提档进位,科学跨越”为战略目标,总体布局,因地制宜,长远规划,逐步实施,使低碳产业园区的规划和建设具有前瞻性、适应性和超前性,努力打造花园式、生态型、低碳化的现代产业园区,为全国低碳产业园区建设积累经验,为“两型”社会建设树立典范。因此,本项目的建设是十分必要的。

三、项目收益测算报告

发行人为本期债券出具了《项目收益测算报告》,具体内容如下:

一、费县东城新区社区建设项目

(一) 项目法人单位

费县城市资产经营有限公司

(二) 建设地点

费县费城街道。

(三) 用地规模

项目总用地面积 486,000 平方米,合 729 亩。

(四) 建设内容及规模

项目共建设五个社区,总建筑面积 1,225,544 平方米,总安置人数为 16,199 人。其中洪沟社区占地面积 11.62 公顷,安置人数 3,873 人,总建筑面积 293,014 平方米;肖山坡社区占地面积 9.25 公顷,安置人数 3,083 人,总建筑面积 233,246 平方米;泉子山社区占地面积 7.53 公顷,安置人数 2,510 人,总建筑面积 189,895 平方米;左家王庄社区占地面积 15.12 公顷,安置人数 5,040 人,总建筑面积 381,304 平方米;仁和庄社区占地面积 5.08 公顷,安置人数 1,693 人,总建筑面积 128,085 平方米。

(五) 总投资及资金来源

经估算，本项目总投资 180,000 万元，其中建筑工程费 126,365.97 万元，设备购置费 5,663.10 万元，安装工程费 283.16 万元，其他费用 22,659.20 万元，基本预备费 7,748.57 万元，建设期利息 17,280.00 万元。

资金来源：本项目资本金为 3.6 亿元，由建设单位自筹解决，剩余 14.4 亿元由发行债券及其他融资渠道筹集。

（六）建设期

项目建设期为 3 年。2016 年中开始立项，计划 2016 年底前完成设计、招投标等工作；2018 年中前基本完成基础工程；2018 年四季度前基本完成主体工程；2019 年初基本完成装饰工程；2019 年一季度完成配套设施；2019 年中争取竣工验收。

（七）项目投资估算

经估算，本项目总投资 180,000 万元，其中建筑工程费 126,365.97 万元，设备购置费 5,663.10 万元，安装工程费 283.16 万元，其他费用 22,659.20 万元，基本预备费 7,748.57 万元，建设期利息 17,280.00 万元。本项目回迁安置房住宅主体工程投资占主体工程总投资 66.17%，按面积计算，回迁安置房面积占全部建筑面积 66.09%。具体项目投资估算表如下：

序号	项 目	投资金额		技术经济指标		
		合计	占比例	单位	面积	占比
1	工程费用	132,312.23	73.51%			
1.1	主体工程	126,262.25	70.15%	平方米	1,225,544	
1.1.1	住宅	83,546.34	46.41%	平方米	809,950	66.09%
1.1.2	商业建筑	32,430.40	18.02%	平方米	323,980	26.44%
1.1.3	配套建筑	158.82	0.09%	平方米	1,619	0.13%
1.1.4	地下建筑	10,126.69	5.63%	平方米	89,995	7.34%
1.2	供电及电讯	1,319.64	0.73%			
1.3	供排水、供暖、燃气	1,886.27	1.05%			
1.5	消防	1,583.37	0.88%			
1.6	道路硬化	1,025.47	0.57%	平方米	92,803	100
1.7	绿化	235.22	0.13%	平方米	194,400	10
2	其他费用	22,659.20	12.59%			
2.1	招标代理费	38.28	0.02%			

序号	项 目	投资金额		技术经济指标		
		合计	占比例	单位	面积	占比
2.2	勘察费	1,058.50	0.59%			
2.3	设计、咨询费	4,101.68	2.28%			
2.4	环评编制费	40.56	0.02%			
2.5	建设单位管理费	2,646.24	1.47%			
2.6	工程保险费	370.47	0.21%			
2.7	工程监理费	1,587.75	0.88%			
2.8	城市配套设施费	11,195.84	6.22%			
2.9	人防易地建设费	0	0.00%			
2.1	土地费用	1,619.89	0.90%			
	小 计	154,971.43	86.10%			
3	预备费	7,748.57	4.30%			
3.1	基本预备费	7,748.57	4.30%			
4	建设期投资合计	162,720.00	90.40%			
5	建设期利息	17,280.00	9.60%			
6	建设投资合计	180,000.00	100.00%			

（八）项目收益测算

1、项目收益要素

项目为拆迁安置项目，共安置人口 16,199 人，安置面积 566,965 平方米，本项目共建设住宅面积 809,950 平方米，配套建筑面积 1,619 平方米，商业建筑面积 323,980 平方米，其中可出售的超面积安置房住宅面积为 242,985 平方米，配套建筑为社区公共建筑，不予销售，地下车位与商业建筑面积全部销售。

2、销售价格

参照费县临近的其他楼盘销售价格，综合本项目的地段优势，在审慎原则上设定如下售价：可出售的安置房住宅均价 2600 元/平方米；商业建筑均价 10000 元/平方米；车位售价 11 万/个。具体如下：

序号	类型	面积 (平方米)	占比	售价
1	安置房	566,965	50.00%	无

序号	类型	面积 (平方米)	占比	售价
2	超面积安置房	242,985	21.43%	2,600 元/平方米
3	商业建筑	323,980	28.57%	10,000 元/平方米
4	车位 (个)	6,000		110,000 元/个

注：出于审慎性考虑，未预测销售价格每年递增，销售价格在测算期内保持不变。

3、可比价格

根据公司对费县费城街道、项目周边的楼盘销售情况进行的走访调查，统计如下：

序号	名称	商业 (元/m ²) 起	住宅 (元/m ²) 起	车位 (万元/个) 起
1	香榭丽小区	11,000	3,800	13.00
2	富贵花园	12,000	3,500	12.00
3	平等花园	12,000	4,000	13.00

4、销售进度假设

项目建设期为3年，项目销售期自项目竣工后开始，预计持续5年，各年销售比例假设如下：

第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
建设期			30%	15%	20%	20%	15%

5、项目收入测算表

项目	债券存续期							
	项目运营期			债券还本期				
年份	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
付息	-	10,000	10,000	10,000	8,000	6,000	4,000	2,000
还本	-	0	0	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
小计	-	10,000	10,000	50,000	48,000	46,000	44,000	42,000
收入项目	项目建设期			项目运营期				
超面积安置房	-	-	-	18,953	9,476	12,635	12,635	9,476
商业建筑	-	-	-	97,194	48,597	64,796	64,796	48,597
车位	-	-	-	19,800	9,900	13,200	13,200	9,900

项目	债券存续期							
					债券还本期			
小计	-	-	-	135,947	67,973	90,631	90,631	67,973
各年收入对本息覆盖倍数	-	0	0	2.72	1.42	1.97	2.06	1.62
债券存续期内收入对全部本息覆盖倍数	1.81			债券存续期内收入对本项目使用的债券资金本息覆盖倍数			2.88	

6、项目利润测算表（未考虑价格上涨）

序号	项 目	合 计	运营期				
			债券存续期				
			1	2	3	4	5
1	销售收入	453,157.28	135,947.00	67,974.42	90,631.22	90,631.22	67,973.42
2	总投资	180,000.00	180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	财务费用	43,200.00	25,920.00	6,912.00	5,184.00	3,456.00	1,728.00
4	增值税金及附加	64,568.83	17,741.09	9,314.06	13,039.70	13,691.67	10,782.31
5	土地增值税	56,507.95	11,301.59	11,301.59	11,301.59	11,301.59	11,301.59
6	利润总额	108,880.50	-99,015.68	40,446.77	61,105.93	62,181.96	44,161.52
7	所得税	27,220.13	-24,753.92	10,111.69	15,276.48	15,545.49	11,040.38
8	净利润	81,660.38	-74,261.76	30,335.08	45,829.45	46,636.47	33,121.14

在不考虑价格上涨的情况下，本项目运营期第 1 至第 5 年（即项目第 4-第 8 年、债券存续期内）共计获得销售收入 45.32 亿元，扣除财务费用、增值税金及附加以及土地增值税后对总投资的覆盖倍数为 1.60 倍（总投资已包含预测运营成本），扣除财务费用、增值税金及附加、土地增值税以及所得税后对总投资的覆盖倍数为 1.45 倍。本项目扣除总投资后（债券存续期内），预测总净利润为 8.17 亿元。

7、敏感性分析（敏感性分析均未计入第八年收入）

为了解负面经济发展形势对项目收入覆盖债券本息的影响，特别设定收入下降 10%、20%及 50%三种情形，得出结果如下：

当收入下降 10%的时候，项目在债券存续期内产生的收入仍可覆盖全部本息 1.39 倍、覆盖项目使用的债券资金本息 2.20 倍；

当收入下降 20%的时候，项目在债券存续期内产生的收入仍可覆盖全部本息 1.23 倍、覆盖项目使用的债券资金本息 1.96 倍；

当收入下降 50%的时候，项目在债券存续期内产生的收入不可覆盖全部本息，仅能覆盖 77%；仍可以覆盖项目使用的债券资金本息 1.22 倍；覆盖全部本息的平衡临界值为收入下降不超过 35.10%、覆盖项目使用资金的本息的平衡临界值为收入下降不超过 59.11%。

二、低碳产业园建设项目（二期）

（一）项目法人单位

费县城市资产经营有限公司

（二）建设地点

费县经济开发区许由路与兴达路交叉口东南角。

（三）用地规模

项目总用地面积 400 亩。

（四）建设内容及规模

规划建设标准工业厂房，总面积 235,560 平方米。

（五）总投资及资金来源

经估算，本项目总投资 45,000.00 万元，建设投资 44,152.2 万元（其中工程费用 36,740.94 万元，工程建设其他费用 4,140.73 万元，基本预备费 3,270.53 万元），铺底流动资金 847.80 万元。

资金来源：资金由费县城市资产经营有限公司自筹解决。

（六）建设期

项目建设期为 2 年。项目具体实施进度安排计划为：第 1 个月完成项目报告编制、审批；第 2 个月完成项目勘察、设计；第 3-14 个月完成项目工主体工程建设；第 15-23 个月完成辅助及配套工程建设；最后一个月完成项目验收，正式运营。

（七）项目投资估算

经估算，本项目总投资 45,000 万元，其中工程费用 36,740.94 万元，工程建设其他费用 4,140.73 万元，基本预备费 3,270.53 万元，铺底流动资金 847.80 万元。具体项目投资估算表如下：

序号	工程和费用名称	估算价值					
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	比例
一	工程费用	35,098.44	1,500.00	142.50	0.00	36,740.94	83.21%
1	标准工业厂房	35,098.44	0.00	0.00		35,098.44	79.49%
2	空调等设备购置	0.00	1,500.00	142.50		1,642.50	3.70%
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	4,140.71	4,140.71	9.38%
1	前期各项手续费				440.89	440.89	1.00%
2	地质勘探费				183.70	183.70	0.42%
3	图纸设计费				282.93	282.93	0.64%
4	招标代理、造价服务费				367.41	367.41	0.83%
5	工程施工监理费				440.89	440.89	1.00%
6	工程保险费				146.96	146.96	0.33%
7	建设单位管理费及其它				551.11	551.11	1.25%
8	社会劳动保障费				955.26	955.26	2.16%
9	质检费				771.56	771.56	1.75%
三	预备费	0.00	0.00	0.00	3,270.53	3,270.53	7.41%
1	基本预备费				3,270.53	3,270.53	7.41%
2	涨价预备费				0.00	0.00	0.00%
四	建设投资合计	35,098.44	1,500.00	142.50	7,411.24	44,152.20	100.00%
五	铺底流动资金					847.80	

（八）项目收益测算

1、项目收益要素

本项目主要收入来源为厂房的租赁收入及园区服务收费收入，可出租的厂房面积总计 235,560 平方米。

2、销售价格

参照费县其他工业园区收费标准，以及本项目意向入驻企业签订的入驻意向函，在审慎原则上设定如下价格水平：租金收入 0.40 元/平方米/天，服务费收入 1.10 元/平方

米/天。出租率设定：运营期第一年为70%、第二、三年为80%，第四、五年为90%。

3、可比价格

根据公司对费县其他工业园区的走访调查，统计如下：

序号	名称	厂房租金收入 (元/平方米/天)	园区服务收入 (元/平方米/天)
1	费县经济技术开发区	0.33-0.55	-
2	费县低碳产业园（一期）	0.33-0.49	0.96-1.51
3	临沂经济技术开发区	0.41-0.68	-
4	中华奇石城	0.22-0.41	-

4、项目收入测算表

项 目	债券存续期							
				债券还本期				
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
该项目使用的债券资金年度本金余额	-	31,500	31,500	31,500	25,200	18,900	12,600	6,300
应还本资金	-	0	0	6,300	6,300	6,300	6,300	6,300
应付利息	-	1,575	1,575	1,575	1,260	945	630	315
小计	-	1,575	1,575	7,875	7,560	7,245	6,930	6,615
收入项目	建设期			运营期				
租金收入	-	-	3,095	3,267	3,439	3,439	3,439	3,439
服务费收入	-	-	8,512	8,985	9,458	9,458	9,458	9,458
收入小计	-	-	11,607	12,252	12,897	12,897	12,897	12,897
年本息覆盖倍数	-	0.00	7.37	1.56	1.71	1.78	1.86	1.95
债券存续期项目收入对募集资金及本息的覆盖倍数								1.92

5、项目利润测算表

序号	项 目	合 计	建 设 期	运 营 期										
			债券存续期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	营业收入	127035	建设	11607	12252	12897	12897	12897	12897	12897	12897	12897	12897	12897
2	营业税金及附加	1974	建设	0	358	202	202	202	202	202	202	202	202	202

序号	项 目	合 计	建 设 期	运 营 期										
			债券存续期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
3	经营成本	34335	无 收 入	2147	2267	2386	2386	2386	2386	2386	2386	5997	5997	5997
4	利润总额	90726		9460	9627	10309	10309	10309	10309	10309	10309	6698	6698	6698
5	所得税	22682		2365	2407	2577	2577	2577	2577	2577	2577	1674	1674	1674
6	净利润	68045		7095	7221	7732	7732	7732	7732	7732	7732	5023	5023	5023

本项目运营期 10 年按满负荷测算可实现总收入 12.70 亿元，扣除营业税金及附加、经营成本后利润总额为 9.07 亿元，对总投资的覆盖倍数为 2.02 倍，扣除所得税后净利润为 6.80 亿元，对总投资覆盖倍数为 1.51 倍。债券存续期内（即运营期第 1 至第 6 年）可实现总收入 7.54 亿元、存续期内收入对项目总投资覆盖倍数为 1.68 倍，利润总额 6.03 亿元、存续期内利润总额对总投资覆盖倍数为 1.34 倍，净利润 4.52 亿元、存续期内净利润对总投资覆盖倍数为 1.01 倍。

6、敏感性分析

为了解负面经济发展形势对项目收入覆盖债券本息的影响，特别设定收入下降 10%、20%及 50%三种情形，得出结果如下：

当收入下降 10%的时候，项目在债券存续期内产生的收入仍可覆盖项目使用的债券资金本息 1.31 倍；

当收入下降 20%的时候，项目在债券存续期内产生的收入仍可覆盖项目使用的债券资金本息 1.17 倍；

当收入下降 50%的时候，项目在债券存续期内产生的收入不可覆盖项目使用的债券资金本息，仅能覆盖 72.98%；覆盖项目使用资金的本息的平衡临界值为收入下降不超过 31.49%。

四、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。本期债券募集资金将全部投入上述项目的建设，发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

发行人将设立专项偿债账户用于本期债券本息的划付。本期债券募集资金各使用单位也将相应开设专户，归集、筹措偿还债券本金及利息资金。各使用单位将开立偿债资金专户情况报备发行人，并制定相应的偿债资金管理办法，加强筹措偿债资金的力度和加强资金管理。

（二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。

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有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，对发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金，保证专款专用。

第十三条 投资者保护制度

一、聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，保障担保资产的安全，同时由于债券持有人的不确定性，发行人特为债券持有人聘请中国中投证券有限责任公司担任本期债券的债权代理人。债权代理人的职责、权利和义务：

1、债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债权代理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人应当持续关注发行人的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，并采取《债权代理协议》约定的方式进行核查

3、债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过主管机关要求的方式进行公告，向债券持有人披露债权代理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

6、出现对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人，要求发行人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债权代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债

券持有人会议决议的实施。

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

9、债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。债权代理人依法申请法定机关对发行人拥有的财产采取财产保全措施。申请财产保全的费用及为申请财产保全提供的担保物由债券持有人提供。

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

11、债权代理人应在发行人不能偿还债务时，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并协助债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

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

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

14、债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责、募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

二、债券持有人会议

为保护本期债券债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《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》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》、本期债券《债权代理协议》的有关规定，以及其他有关法律法规

及规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议具有以下权利：

- 1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 4、根据法律法规的规定《债权代理协议》的约定监督债权代理人；
- 5、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 6、审议发行人提出的拟变更《募集说明书》约定的申请并作出决议；
- 7、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；
- 8、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 9、决定变更或解聘债权代理人；
- 10、修改《债券持有人会议规则》；
- 11、审议发行人拟进行的重大资产重组方案，并作出决议；
- 12、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
- 13、变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款；
- 14、变更本次债权代理人及其授权代表或《债权代理协议》的主要内容；
- 15、发行人不能按期支付本次债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权

益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；

16、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

17、变更《债券持有人会议规则》；

18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

19、根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

20、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

三、偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。按照《监管协议》约定，发行人在本期债券每年的付息日前七个工作日以前，偿债账户的余额不低于当期债券应付利息；发行人在本期债券兑付日（第三至第七个计息年度）前十个工作日，将应偿付的债券本金的 20%存入偿债资金专户，并在兑付日前七个工作日，将全部债券本金存入偿债资金专户。

在本期债券每年的付息日/兑付日前五个工作日，如果偿债账户的资金余额不足偿付当期债券应付本息，按照《监管协议》约定，监管银行有权要求发行人按照银行收支结算办法的规定提供付款授权，配合监管银行从发行人在监管银行开立的其他银行账户划转资金至偿债账户，直至偿债账户资金余额足以支付当期债券本息为止，发行人需无条件配合。

第十四条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券本息的按时到期偿付创造积极的基础条件，并采取具体有效的措施来保障本期债券投资者的有关合法权益。

一、自身偿付能力

发行人作为费县重点国有独资大型运营企业，其业务范围涵盖土地开发整理、城市供热、售水、国有资产运营等几大板块，多元化的经营范围确保了公司经营收入持续稳定，有效的分散经营风险。

2016-2018年，发行人分别实现营业收入4.65亿元、11.22亿元和13.32亿元。

近三年发行人营业收入构成

单位：万元

类别	2018年发生额		2017年发生额		2016年发生额	
	收入	占总收入比	收入	占总收入比	收入	占总收入比
土地整理收入	127,821.64	95.95%	104,355.26	93.01%	39,813.52	85.64%
供暖收入	4,109.01	3.08%	4,214.90	3.76%	3,531.75	7.60%
供水收入	593.49	0.45%	3,624.60	3.23%	3,145.80	6.77%
租赁收入	81.98	0.06%	-	-	-	-
工程服务收入	613.95	0.46%	-	-	-	-
营业收入合计	133,220.08	100.00%	112,194.76	100.00%	46,491.07	100.00%

近三年，公司分别实现净利润2.25亿元、2.82亿元和2.55亿元，三年共实现净利润7.61亿元，盈利能力良好，具有较强的到期偿债能力。

“十三五”期间，公司还将承担起费县县域主要、重大规划项目的建设任务以及其他县内基础设施建设任务。其自身的盈利能力有望得到较大增长。在本期债券存续期内，随着公司自身经营业务的不断拓展，以及基础设施建设业务收入的逐步体现，将确保公司收入水平和盈利能力的稳定性及持续性，为本期债券的按时偿付提供重要保障。

二、项目收益测算

本次债券的募集资金投资项目为费县东城新区社区建设项目和费县低碳产业园建设项目（二期）项目具体情况及拟使用债券资金见下表：

序号	项目名称	总投资 (亿元)	拟使用债券资金 (亿元)	占项目总投资 比例	占募集资金 比例
1	费县东城新区社区建设项目	18.0	11.10	70%	64.91%
2	费县低碳产业园建设项目 (二期)	4.5	3.15	70%	18.42%
	补充营运资金	-	2.85	-	16.67%
	合计	22.50	17.10		100.00%
募投项目收益测算					
序号	项目名称	预测总收入 (万元)	收益率	备注	
1	费县东城新区社区建设项目	494,780.00	7.16%	预测税后投资回收期 6.86 年，主要运营收入来自于售房、商铺销售、车位销售等收入。	
2	费县低碳产业园建设项目	约 10,000/年	-	主要运营收入来自厂房租金及园区服务收入。	

费县东城新区社区建设项目总投资 18.0 亿元，项目建成后，预计将获得售房、商铺销售、车位销售等收入合计 49.48 亿元（销售价格按每年 5%递增）。

费县低碳产业园建设项目（二期）总投资 4.5 亿元，项目建成后，预计将获得厂房租金及园区服务收入约 1.00 亿/年。

上述项目收入保证了投资资金的回流，募集资金投资项目具有稳定的收益来源，有效的增强了本期债券募集资金投资项目的盈利性，保证该项目投资资金的回流，为本期债券的还本付息提供重要保障。

三、本期债券的偿债安排

(一) 本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 6 亿元，为 7 年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于债券募集资金投资项目的收益以及发行人日常经营利润。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

(二) 本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

(三) 本期债券偿债计划的财务安排

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。

1、基本财务安排

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

2、补充财务安排

在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

（四）偿债保证制度性安排

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

四、本期债券偿债资金安排和保障措施

（一）发行人良好的盈利能力为本期债券还本付息奠定了坚实的基础

2016-2018年，公司分别实现营业收入4.65亿元、11.22亿元和13.32亿元，近三年收入合计29.19亿元。土地整理收入、供暖收入、供水收入、租赁收入、工程服务收入及房屋销售收入等是公司主要的收入来源。其中，土地整理收入为公司近三年最重要的业务收入来源。2016-2018年，发行人实现土地整理收入分别为3.98亿、10.44亿元和12.78亿元，分别占总收入的85.64%、93.01%和95.95%。2016-2018年，公司分别实现净利润2.25亿元、2.82亿元、2.55亿元，三年共实现净利润7.61亿元，盈利能力良好，为本期债券还本付息奠定了坚实的基础。

（二）募投项目产生的可支配收益为债券本息的按时偿还提供了进一步保证

本期债券的募集资金投资项目费县东城新区社区建设项目和费县低碳产业园建设项目（二期）预期收益可观。其中，费县东城新区社区建设项目总投资18.0亿元，项目建成后，预计将获得售房、商铺销售、车位销售等收入合计494,780.00万元，经测算，该项目税后投资内部收益率7.16%，税后财务净现值为1,140.91万，税后投资回收期6.86年；费县低碳产业园建设项目（二期）总投资4.5亿元，项目建成后，预计将获得厂房租金及园区服务收入约10,000万元/年。

上述项目收入保证了投资资金的回流，募集资金投资项目具有稳定的收益来源，有效的增强了本期债券募集资金投资项目的盈利性，保证该项目投资资金的回流，为本期债券的还本付息提供重要保障。

（三）政府持续稳定的政策扶持为本期债券的按期偿付提供重要保障

发行人在费县土地整理开发领域优势明显，近年来持续得到费县人民政府及相关部门的大力支持，并获得土地整理开发、国有资产运营等方面多项优惠政策。依托良好的区位优势和临沂市卫星城市规划的发展契机，费县经济持续快速发展，未来随着费县经济的持续快速发展，发行人有望继续获得地区强有力的支持，为发行人持续健康经营提供良好的外部环境，对发行人偿付能力产生正面影响。

（四）发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券的到期偿付提供有力支持

发行人经营管理规范，财务状况健康，与各大银行建立了良好的合作关系，间接融资渠道畅通。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。总体看来，发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券的到期偿付提供有力支持。

（五）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

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

（六）监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制

发行人聘请中国建设银行股份有限公司作为本期债券的监管银行，并开立偿债账户用于偿债资金的接收、存储及划转。监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，一旦市场利率上升，将可能导致投资者投资本期债券的收益水平下降。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，考虑了对利率风险的补偿；此外本期债券7年期固定利率债券，且在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6和第7年个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本金，在一定程度上缓解了利率风险。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险

在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金，这将可能影响本期债券本息的按时足额偿付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：发行人目前运营稳健，财务状况良好，依靠自身运营产生的现金流足以满足本期债券偿付的要求。同时发行人将进一步提高项目管理和运营效率，严格控制成本支出，保证工期，争取建设项目早日建成并创造效益，为本期债券按期足额兑付提供资金保证。若由于意外情况不能从预期的还款来源获得足够资金偿还债券，发行人还可以通过银行等间接融资渠道筹措资金保证本期债券还本付息，尽可能降低本期债券的偿付风险。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。由于具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易流通，从而可能影响本期债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，主承销商将协助发行人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，为投资者拓宽债券转让的渠道，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。同时，随着债券市场的发展，债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）债券募集资金使用风险

由于本期债券申报、发行及募集资金到位过程中需要耗费一定的时间，发行人为保证募投项目工程进度，可能会通过其他渠道筹集建设资金，待募集资金到位后将募集资金用于置换前期通过其他渠道筹集的资金，或者直接将募集资金用于其他项目和投资，从而造成募集资金挪用或混用的情况。

对策：发行人已聘请了债权代理人和账户及资金监管人。待本期债券募集资金到位后，账户及资金监管人将对发行人募集资金使用专户和偿债资金专户进行监管，督促发行人按照协议的约定接收、存储及划转相关资金，同时主承销商也将切实履行监督职责，确保募集资金的合规使用。

（五）偿债保障措施相关风险

本期债券募集资金期限较长，虽然发行人为本期债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本期债券本息的偿付。

对策：公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债计划。同时在本期债券存续期间，发行人在保证其费县基础设施建设、土地开发整理、公共设施运营等业务龙头地位的同时还将进一步提高项目管理和运营效率，严格控制成本支出，提升自身经营实力、盈利水平及抗风险能力，为本期债券按期足额兑付提供资金保证。若由于意外情况无法从预期的还款来源获得足够资金偿还债券，发行人还可以通过银行等间接

融资渠道筹措资金保证本期债券还本付息，尽可能降低本期债券的偿付风险。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、融资需求上升风险。发行人作为费县基础建设及土地开发整理业务的核心主体，服务于费县的总体战略安排。近年来，费县政府采取了一系列措施来促进费县基础设施建设及土地开发整理的发展，伴随着新型城镇化战略的逐步推进，发行人对城市基础设施建设、土地开发整理的资金投入将有较明显的增长，由于相关项目投资规模大，项目回收期长，发行人存在后续资金支出压力。

对策：发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到大力支持。发行人将在综合考虑资金需求的基础上，建立合适的工程项目建设、开发规划，同时，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步调整长短期债务结构，使后续资金支出合理化，降低财务风险。

2、资金匹配风险。发行人的资金主要来自银行间接融资、土地开发整理收益、自身业务经营、工程业务收益等。面对大量的后续资金支出，发行人需要合理安排项目建设资金的匹配工作，如发行人项目建设、土地开发整理及融资等规划不够科学合理，可能给发行人带来一定的财务风险，影响公司的偿债能力。

对策：发行人将根据未来项目建设规划、资金需求等建立较为合理的融资规划及土地开发计划，使项目建设资金及偿付资金得到保证，降低可能的资金匹配风险。

（二）经营风险

1、公共关系风险。发行人在经营过程中，建立起了一系列合理的经营管理制度，拥有较强的处理公共关系能力。但由于发行人业务的复杂性和广泛性，在经营过程中，难免会出现突发公共关系风险、诉讼仲裁等相关风险，如果发行人没有相应的应急措施，可能会给公司的声誉和未来盈利能力造成影响。

对策：发行人在经营过程中针对可能的公共关系风险，制定了一系列健全的应急措施和风险防范机制。在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的同时，提高自身处理突发事件的预警和防范能力。

2、地方政府干预风险。发行人作为费县国资办的控股企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着大量社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

对策：发行人今后将进一步加强与政府部门的沟通、协商，在了解政府政策动向的前提下，争取得到政府部门的大力政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力。同时，发行人将大力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外部环境的变化相适应，加大对投资企业监管力度，防范经营过程中的政策风险，保证公司的健康发展。

3、多业经营风险。发行人主营业务涉及土地开发整理、供水和供电等多个行业，未来还将增加城市基础设施建设等业务。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司人员素质、技术、管理、运营等多方面提出了更高的要求，增加了公司的经营风险。

对策：针对公司主营业务涉及土地开发整理、供水和供电等多行业的情况，发行人着手加强跨行业项目管理，一方面招聘了具有丰富工程项目管理经验的专业人才担任高级管理人员，对现有工程建设、项目管理等技术人员进行了严格培训和管理；另一方面建立了严格的项目管理制度，明确划分各方职责，实行领导负责制，健全公司工程建设管理制度，强化财务管理、工程监管等工作。

（三）项目建设风险

尽管发行人本次募集资金计划投资的费县东城新区社区建设项目和费县低碳产业园建设项目（二期）已经经过严格的论证和测算，在经济、技术方面均有良好的可行性。但是由于工程涉及施工内容较多，具有一定的特殊性，项目建设过程中存在工程规划风险、勘察设计风险、施工风险、工程成本风险以及预期经济效益风险。

1、工程规划风险。本次募集资金投资项目在规划过程中，不但要在多个政府部门之间进行协调，遵守和借鉴大量政策法规，还要综合考虑当地的社会经济发展和住宅需求。如果发行人在项目的规划过程中未能充分考虑上述因素，可能造成规划设计方案的调整或者造成法律纠纷，从而影响项目工期。

对策：发行人在工程项目的规划过程中，与各政府部门之间进行充分协调，在遵守各政策法规的同时，聘请专业人员对工程项目进行了规划，对项目周边居民的利益需求

进行了充分论证，对工程项目的水文及地质工程情况进行了充分调查，将工程项目的规划风险降到最低。

2、勘察设计风险。由于募投项目较为复杂，主要工程内容包括道路工程、桥梁工程、排水工程、绿化工程、交通工程、照明工程、燃气工程、通讯工程、给水工程、土建工程及其他配套工程，涉及施工内容较多。因此在前期设计规划过程中，一方面在勘察设计时需要将各项施工参数值进行详尽说明，另一方面在施工图设计时需要绘制详尽准确的工程施工图，如果勘察设计不到位或不详尽，工程原始资料的真实性、完整性不足以及设计人员素质、水平或经验不足，将会影响工程进度、质量、安全和成本，甚至造成安全隐患。

对策：为减小工程建设风险，发行人建立了较为完善的安全管理、工程项目规划以及施工图管理流程，选择具有丰富工程项目勘察设计经验、高素质的设计人员对各工程项目施工参数进行详细说明，对项目平面布局进行合理优化，确保工程项目功能合理，杜绝因勘察设计不到位所导致的安全隐患、工期延误以及成本增加等风险。

3、施工风险。本次募集资金投资项目工程规模庞大、施工复杂，工程施工过程中不明地质条件、施工质量问题以及安全生产管理疏漏等都可能引发安全事故以及工程质量等问题的发生，不但使发行人工程进度受到影响，还可能使发行人承担经济赔偿责任，这对工程项目的顺利竣工以及发行人的盈利能力都将产生不利影响。

对策：发行人制定了详细的安全施工管理制度，建立了健全的安全管理体系。针对施工过程中可能发生的安全事故以及工程质量等问题，发行人一方面加强工程施工组织和管理、强化工程建设安全监管工作以及开展在建工程安全检查等措施，尽量将项目建设过程中的施工风险降到最低；另一方面，发行人、相关中标单位及其他施工单位，将认真执行工程建设计划，严格实行计划管理，尽量避免安全事故以及工程质量不到位等施工风险的发生。

4、工程成本风险。本次募投项目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、设备和劳动力价格上涨，相关税率增加，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，从而影响发行人的盈利水平。

对策：本期债券募集资金投资项目的设计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，并由专业人员作为现场代表，跟踪项目施工进度，防范相关风险的发生，减少因施工延误所造成的工程项目成本增加等风险。同时，发行人还将进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并使工程项目如期按质竣工和及时投入运营。

（四）对外担保风险

发行人存在对外担保，形成了或有负债。如果被担保公司出现经营状况恶化等不利变化，可能将对发行人的正常经营产生影响。届时，作为担保人的发行人将被迫确认损失，从而影响公司的利润水平，给本期债券的还本付息造成一定的压力。

对策：发行人将对被担保公司进行持续的跟踪，及时了解被担保公司的经营变化情况。如果出现不利变化，发行人将及时出面要求被担保公司提供偿债保障措施，以免造成违约的后果。

三、政策风险

发行人主要从事的土地开发整理、城市基础设施建设以及政府授权的社会公共资源的特许经营等业务，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会直接影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，将积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，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。

四、评级机构关注的风险

（一）受房地产市场波动及土地收储政策等因素影响，费县政府性基金收入逐年下

滑，未来存在较大的不确定性；

对策：费县的房地产开发水平在临沂市各区县中属于相对开发较晚，开发率较低的地区。继而导致费县的房地产价格较其他区县略高。同时，由于相对较低的房地产库存及供应，费县房地产行业目前存在着较为迫切且越来越大的需求。随着“费县十三五规划”的全面开展实施，特别是东城新区的开工建设，预计未来几年内，费县地区的政府性基金收入将有明显改善甚至增强。发行人的土地整理开发业务将得到恢复和发展，城市基础设施建设业务也有望为发行人带来新的利润增长点。

（二）公司流动资产以变现能力较弱的存货和其他应收款为主，资产流动性较差；

对策：截至 2015 年末，发行人存货当中，开发成本 20.79 亿元，主要为费县温凉河、护城河两河治理改造工程投入。该工程包括蓝色港湾花园、鲁公花园、银杏花园、平等花园、东方家园等多个社区改造建设以及河道治理。该工程已经接近完成，并将陆续展开工程竣工决算工作，将在未来 1-2 年内形成收入。另外，发行人 2016 年末存货还包括 17.02 亿的待开发土地。费县土地部门将根据计划对该部分土地进行出让并根据约定将发行人应得收益返还。

其他应收款方面，根据费县人民政府《关于费县城市资产经营有限公司对政府应收款项的情况和未来解决措施的说明的报告》（费政报〔2016〕48 号），费县人民政府已经对相关 13.47 亿元其他应收款做出了具体偿付安排。

（三）公司营业收入逐年下降，利润对财政补贴依赖较大，盈利能力一般；

对策：通过本期募投项目的建设，发行人将逐渐摆脱以往较为单一的业务经营模式，收入也将更加多元化。通过东城新区项目，发行人可以获得商铺、车位等租赁、销售收入；通过低碳产业园项目，发行人将获得标准厂房租金收入、园区服务收入。未来，根据“费县十三五规划”，发行人还有望通过许家崖沂蒙风情区、中华奇石城、沂蒙百草园等项目获得营业收入并提升其综合盈利能力。

（四）公司经营性现金流对波动性较大的土地出让金返还款、政府财政补贴及往来款依赖较大，未来存在一定的不确定性。

对策：发行人将通过积极的经营方针，以稳定、多元化的业务经营获取更加稳定的现金流收入。未来几年发行人主要的经营拓展方向为城市基础设施建设业务以及低碳产业园区、中华奇石城、大青山国际养老养生产业园、天蒙生态文化园等特色园区的运营，

上述业务将丰富发行人经营性现金流收入来源，为发行人带来更为稳定的经营性现金流收入，降低对政府土地出让金返还的依赖程度。

第十六条 信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）评定费县城市资产经营有限公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障的评估和分析，东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，本期债券到期不能偿还的风险很低。

一、评级报告内容概要

（一）评级观点

东方金诚认为，近年来山东省临沂市下辖的费县以金属加工、医药、新材料和能源等产业为主导的工业经济平稳增长，同时第三产业快速发展，经济实力持续增强；费县城市资产经营有限公司主要从事费县范围内的土地开发整理、基础设施建设及城区集中供热业务，业务具有很强的区域专营性；作为费县重要的土地开发整理和供热运营主体，公司在资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

同时东方金诚也关注到，公司营业收入和毛利润主要来源于土地开发整理业务，易受房地产市场波动及土地出让政策等因素影响而出现明显波动；公司流动资产以变现能力较弱的存货和其他应收款为主，资产流动性较差；公司经营性现金流对波动性较大的土地出让金返还款、财政补贴及往来款依赖较大，未来存在一定的不确定性。

东方金诚评定公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障的分析和评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA，该级别反映了该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，本期债券到期不能偿还的风险很低。

（二）优势

1、近年来山东省临沂市下辖的费县以金属加工、医药、新材料和能源等产业为主导的工业经济平稳增长，同时第三产业快速发展，经济实力持续增强；

2、公司主要从事费县范围内的土地开发整理、基础设施建设及城区内的集中供热

业务，业务具有很强的区域专营性；

3、作为费县重要的土地开发整理和供热运营主体，公司在资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

（三）关注

1、公司营业收入和毛利润主要来源于土地开发整理业务，易受房地产市场波动及土地出让政策等因素影响而出现明显波动。

2、公司流动资产以变现能力较弱的存货和其他应收款为主，资产流动性较差；

3、公司经营性现金流对波动性较大的土地出让金返还款、财政补贴及往来款依赖较大，未来存在一定的不确定性。

二、跟踪评级安排

根据监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 年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券”的存续期内密切关注费县城市资产经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，东方金诚将向费县城市资产经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，费县城市资产经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。如费县城市资产经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。

三、发行人信用评级情况

（一）发行人历史主体评级情况

无。

四、发行人银行授信情况

截至 2018 年末，发行人共获得金融机构授信额度人民币 28.40 亿元，已使用额度为 18.84 亿元，授信余额为 9.56 亿元。

五、发行人信用记录

发行人信用记录良好，最近三年不存在债务违约记录。

第十七条 法律意见

山东大地人律师事务所受费县城市资产经营有限公司委托，指派王允准律师、王法公律师作为公司发行 2019 年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券的特聘专项法律顾问。该所及经办律师保证由该所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

该所已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国担保法》、《企业债券管理条例》、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《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）、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）、《国家发展改革委办公厅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）、《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）以及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人的行为以及本期债券发行的合法、合规进行了充分的核查验证，出具了《山东大地人律师事务所关于费县城市资产经营有限公司发行 2019 年第一期公司债券的法律意见书》，认为：

（一）发行人为依法设立并合法存续的企业法人，具备债券发行主体资格。

（二）发行人已经取得本期债券发行截至目前所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

（三）发行人申请公开发行本期债券，已满足《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《通知》及《简化通知》规定的发行公司债券的实质条件。

(四) 发行人本期债券发行募集资金用途已经取得了相关主管部门的核准、批准或备案，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件和有关国家产业政策的规定。

(五) 发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

(六) 本期债券发行已取得债券评级机构的信用评级，符合相关法律、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法定资格，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

(八) 发行人与中国建设银行股份有限公司费县支行、中国中投证券有限责任公司分别签订的《2016 年费县城市资产经营有限公司公司债券募集资金监管及偿债资金监管协议》、《2016 年费县城市资产经营有限公司公司债券债权代理协议》和《2016 年费县城市资产经营有限公司公司债券持有人会议规则》内容完备、具体明确，约定了双方的权利和义务，符合相关法律、法规及规范性文件的要求。

综上，山东大地人律师事务所律师认为发行人发行本期债券已经具备了《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《通知》、《简化通知》、发改办财金〔2015〕1327 号文等相关法律、法规及规范性文件要求的主体资格和条件，发行人的行为不存在重大违法违规的情形，《募集说明书》引用法律意见书的内容恰当，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内,发行人将向有关主管部门提出上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件；
- 2、《2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、《2019年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 4、发行人2016-2018年经审计的财务报告；
- 5、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；
- 6、山东大地人律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、《2016年费县城市资产经营有限公司公司债券债权代理协议》；
- 8、《2016年费县城市资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- 9、《2016年费县城市资产经营有限公司公司债券募集资金监管及偿债资金监管协议》。

二、查阅地点、方式及联系人

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本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：费县城市资产经营有限公司

法定代表人：陈凡祥

联系地址：费县自由路中段北侧（老法院大楼四楼）

联系人：陈配海

电话：0539-5020297

传真：0539-5221558

邮编：276000

主承销商：中国中投证券有限责任公司

法定代表人：高涛

联系地址：北京市建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

联系人：於轶晟

电话：010-65051166

传真：010-65051092

邮编：1000043

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会 <http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网 <http://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 年第一期费县城市资产经营有限公司公司债券发行网点

地点	序号	承销商	网 点	联系地址	联系人	电 话
北京市	1	中国中投证券有限责任公司▲	固定收益总部	北京市建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层	翁启申	010-65051166
上海市	2	东方花旗证券有限公司	东方花旗证券有限公司	上海市黄浦区中山南路 318 号东方国际金融广场 2 号楼 24 层	郑昊	021-23153547

附表二：发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	860,063,688.70	827,997,206.72	403,712,479.09
应收票据			
应收账款	2,110,483.76	145,884,021.40	113,687,343.27
预付款项	110,957,939.08	46,226,047.64	11,890,186.88
应收保费			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2,181,030,914.20	2,052,635,618.81	2,243,430,576.77
买入返售金融资产			
存货	4,330,850,432.20	4,150,149,174.72	3,780,763,932.90
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	115,177,005.66	55,111,344.60	540,838,778.91
流动资产合计	7,600,190,463.60	7,278,003,413.89	7,094,323,297.82
非流动资产：			
可供出售金融资产	246,948,895.92	231,948,895.92	213,398,895.92
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			-
投资性房地产			
固定资产	633,321,937.25	624,568,239.94	618,720,779.91
在建工程			-
无形资产	2,056,880,323.86	2,103,796,895.48	2,150,713,467.09
递延所得税资产	23,474,905.91	32,533,420.78	27,907,194.91
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,960,626,062.94	2,992,847,452.12	3,010,740,337.83
资产总计	10,560,816,526.54	10,270,850,866.01	10,105,063,635.65

附表二：发行人2016-2018年经审计的合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据			
应付账款	3,417,797.00	2,777,412.51	4,168,916.54
预收款项	81,354,102.66	48,240,084.45	43,410,269.60
应付职工薪酬	72,048.08	-	-
应交税费	3,560,945.34	10,137,323.05	4,782,057.07
应付利息			
其他应付款	556,172,725.41	489,701,058.63	875,885,827.47
一年内到期的非流动负债	73,000,000.00	47,000,000.00	406,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	717,577,618.49	597,855,878.64	1,334,247,070.68
非流动负债：			
长期借款	1,811,000,000.00	1,895,500,000.00	1,348,500,000.00
应付债券			
专项应付款		-	9,000.00
递延收益	72,250,000.00	55,000,000.00	-
其他非流动负债	300,000,000.00	300,000,000.00	-
非流动负债合计	2,183,250,000.00	2,250,500,000.00	1,648,509,000.00
负债合计	2,900,827,618.49	2,848,355,878.64	2,982,756,070.68
所有者权益：			
实收资本（或股本）	300,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	5,796,170,767.62	6,013,199,045.60	5,994,649,045.60
专项储备			
盈余公积	144,279,331.20	113,660,647.55	76,490,543.91
未分配利润	1,419,538,809.23	1,195,635,294.22	951,167,975.46
归属于母公司所有者权益合计	7,659,988,908.05	7,422,494,987.37	7,122,307,564.97
少数股东权益			
所有者权益合计	7,659,988,908.05	7,422,494,987.37	7,122,307,564.97

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
负债和所有者权益总计	10,560,816,526.54	10,270,850,866.01	10,105,063,635.65

附表三：发行人 2016-2018 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	1,332,200,804.16	1,121,947,589.08	464,910,702.80
其中：营业收入			464,910,702.80
二、营业总成本	1,068,316,204.91	845,681,518.21	508,555,011.50
其中：营业成本	1,018,388,738.70	722,929,247.20	415,957,611.76
营业税金及附加	639,640.61	15,146.70	27,548.00
销售费用	68,775.50		
管理费用	64,547,507.86	11,880,358.70	11,537,408.62
财务费用	2,288,586.35	68,287,067.10	80,680,739.14
资产减值损失	-17,617,044.11	42,569,698.51	351,703.98
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）	113,393.21	107,679.35	
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）	-11,235.78		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	263,986,756.68	276,373,750.22	-43,644,308.70
加：营业外收入	2,786,549.95	782,550.48	269,804,105.51
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	39,234.66	140,351.40	9,889.95
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	266,734,071.97	277,015,949.30	226,149,906.86
减：所得税费用	12,211,873.31	-4,621,473.10	1,417,481.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	254,522,198.66	281,637,422.40	224,732,425.69
归属于母公司所有者的净利润	254,522,198.66	281,637,422.40	224,732,425.69
少数股东损益			-
六、其他综合收益的税后净额			-
七、综合收益总额	254,522,198.66	281,637,422.40	224,732,425.69

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
归属于母公司所有者的综合 收益总额	254,522,198.66	281,637,422.40	224,732,425.69
八、每股收益：			

附表四：发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量

单位：人民币元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 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	1,404,552,776.93	1,095,930,995.25	439,053,731.68
收到其他与经营活动有关的现金	723,284,320.63	2,878,658,507.57	983,866,456.53
经营活动现金流入小计	2,127,837,097.56	3,974,589,502.82	1,422,920,188.21
购买商品、接受劳务支付的现金	1,426,792,402.99	1,047,196,493.08	576,292,686.43
支付给职工以及为职工支付的现金	4,193,345.47	3,054,625.59	2,332,821.40
支付的各项税费	157,995.78	15,146.70	63,875,085.45
支付其他与经营活动有关的现金	628,764,315.77	2,928,852,710.03	1,636,442,637.62
经营活动现金流出小计	2,059,908,060.01	3,979,118,975.40	2,278,943,230.90
经营活动产生的现金流量净额	67,929,037.55	-4,529,472.58	-856,023,042.69
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	113,393.21	107,679.35	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		480,040,000.00	
投资活动现金流入小计	113,393.21	480,147,679.35	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	67,311,460.15	190,516,673.78	15,971,294.28
投资支付的现金	15,000,000.00	18,550,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	100,000,000.00		
投资活动现金流出小计	182,311,460.15	209,066,673.78	516,379,377.20
投资活动产生的现金流量净额	-182,198,066.94	271,081,005.57	-516,379,377.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	200,000,000.00		
取得借款收到的现金	110,000,000.00	602,000,000.00	1,250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	420,810,747.10	73,550,000.00	118,572,222.00
筹资活动现金流入小计	730,810,747.10	675,550,000.00	1,368,572,222.00
偿还债务支付的现金	102,500,000.00	414,000,000.00	36,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,616,792.13	109,816,805.36	82,212,377.72
支付其他与筹资活动有关的现金	441,358,443.60		12,489,000.00
筹资活动现金流出小计	584,475,235.73	523,816,805.36	130,701,377.72

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动产生的现金流量净额	146,335,511.37	151,733,194.64	1,237,870,844.28
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	32,066,481.98	418,284,727.63	-134,531,575.61
加：期初现金及现金等价物余额	686,997,206.72	268,712,479.09	403,244,054.70
六、期末现金及现金等价物余额	719,063,688.70	686,997,206.72	268,712,479.09