

# 2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司 公司债券募集说明书

发行人

鱼台县鑫达经济开发投资有限公司

主承销商



长江证券股份有限公司  
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

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。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽责声明

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

### 四、律师事务所及律师声明

北京市盈科(济南)律师事务所及经办律师保证由北京市盈科(济南)律师事务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。

## 五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

## 六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、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年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券（简称“19鱼台鑫达债”）。

**（二）发行总额：**人民币10亿元。

**（三）债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

**(四)债券利率:**本期债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。存续期限内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差, Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网([www.shibor.org](http://www.shibor.org))上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入,本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果,由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期限内固定不变。

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

**(六)债券形式及托管方式:**本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

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

**(八)还本付息方式:**本期债券每年付息一次,每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款,在本期债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金,当期利息

随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**（九）承销方式：**承销团余额包销。

**（十）信用级别：**经中证鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA-，本期债券的信用等级为AAA。

**（十一）债券担保：**本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（十二）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申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

**（十三）债权代理人、监管银行：**济宁银行股份有限公司鱼台支行。

## 目 录

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 释 义 .....             | 1   |
| 第一条 债券发行依据 .....      | 5   |
| 第二条 本期债券发行的有关机构 ..... | 6   |
| 第三条 发行概要 .....        | 11  |
| 第四条 认购与托管 .....       | 14  |
| 第五条 债券发行网点 .....      | 15  |
| 第六条 认购人承诺 .....       | 16  |
| 第七条 债券本息兑付办法 .....    | 18  |
| 第八条 发行人基本情况 .....     | 20  |
| 第九条 发行人业务情况 .....     | 31  |
| 第十条 发行人财务情况 .....     | 55  |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券 ..... | 84  |
| 第十二条 募集资金用途 .....     | 85  |
| 第十三条 偿债保障措施 .....     | 94  |
| 第十四条 投资者保护机制 .....    | 104 |
| 第十五条 风险揭示 .....       | 108 |
| 第十六条 信用评级 .....       | 117 |
| 第十七条 法律意见 .....       | 120 |
| 第十八条 其他应说明的事项 .....   | 122 |
| 第十九条 备查文件 .....       | 123 |

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

|                  |   |                                                                     |
|------------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| 发行人/公司/鱼台鑫达/鑫达公司 | 指 | 鱼台县鑫达经济开发投资有限公司。                                                    |
| 发行人子公司/鑫兴公司/子公司  | 指 | 鱼台县鑫兴城市建设开发有限公司。                                                    |
| 本期债券             | 指 | 发行总额为人民币10亿元的2019年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券（简称“19鱼台鑫达债”）。                 |
| 本次发行             | 指 | 经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行。                                          |
| 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年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券募集说明书》。             |
| 主承销商/长江证券        | 指 | 长江证券股份有限公司。                                                         |
| 簿记管理人            | 指 | 长江证券股份有限公司。                                                         |
| 簿记建档             | 指 | 由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与 |

|                  |   |                                                                |
|------------------|---|----------------------------------------------------------------|
|                  |   | 簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。                                   |
| 分销商              | 指 | 华西证券股份有限公司。                                                    |
| 担保人/三峡担保         | 指 | 重庆三峡融资担保集团股份有限公司。                                              |
| 审计机构/大华          | 指 | 大华会计师事务所（特殊普通合伙）。                                              |
| 评级机构/中证鹏元        | 指 | 中证鹏元资信评估股份有限公司。                                                |
| 发行人律师/盈科<br>所/盈科 | 指 | 北京市盈科（济南）律师事务所。                                                |
| 承销团              | 指 | 主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。                                  |
| 承销协议             | 指 | 发行人与主承销商签署的《2017年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券承销协议》及其补充协议。               |
| 承销团协议            | 指 | 主承销商与承销团其他成员签署的《2017年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券承销团协议》。                |
| 余额包销             | 指 | 承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，即在规定的发售期结束后，将各自未售出的债券全部买入。 |
| 《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》。                                                  |

|             |   |                                                             |
|-------------|---|-------------------------------------------------------------|
| 债券持有人       | 指 | 根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。                           |
| 监管银行/债权人代理人 | 指 | 济宁银行股份有限公司鱼台支行。                                             |
| 债权代理协议      | 指 | 发行人与债权人代理人签署的《2019年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券债权代理协议》。              |
| 债券持有人会议规则   | 指 | 发行人与债权人代理人签署的《2019年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》。             |
| 申购和配售办法说明   | 指 | 发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2019年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。 |
| 资金账户开立和监管协议 | 指 | 《2019年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》。                      |
| 国家发改委       | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会。                                          |
| 中央国债登记公司    | 指 | 中央国债登记结算有限公司。                                               |
| 中国证券登记公司    | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司。                                             |
| 县政府         | 指 | 鱼台县人民政府。                                                    |
| 县财政局        | 指 | 鱼台县财政局。                                                     |

**法定节假日或休息日** 指 中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

**工作日** 指 周一至周五，法定节假日除外。

**元** 指 人民币元。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和存在尾数差异，均为四舍五入造成。

## 第一条 债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2017〕284号”文件及“发改办财金〔2018〕1239号”文件批准公开发行。

二、本期债券业经发行人股东鱼台县国有资产管理局“鱼国资〔2017〕2号”文件批准申请公开发行。

三、2017年1月3日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本期债券申请公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：鱼台县鑫达经济开发投资有限公司

注册地址：鱼台县城鱼新二路（县中行七楼）

法定代表人：李祖杰

联系人：李祖杰

联系地址：鱼台县城鱼新一路中段路南、湖陵二路西（县财局院内）

联系电话：0537-6258019

传真：0537-6258019

邮政编码：272300

### 二、承销团

#### （一）主承销商：长江证券股份有限公司

注册地址：武汉市新华路特8号

法定代表人：李新华

联系人：刘岭、徐万枝、杨绍峰

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65795865

传真：027-85481502

邮政编码：430015

#### （二）分销商：华西证券股份有限公司

注册地址：成都市高新区天府二街198号

法定代表人：杨炯洋

联系人：刘卓夫

联系地址：深圳市福田区深南大道4001号时代金融中心18层

联系电话：0755-83025162

传真：0755-83025253

邮政编码：518048

### 三、债权代理人、监管银行：济宁银行股份有限公司鱼台支行

注册地址：鱼台县城湖陵二路401号

法定代表人：田素军

联系人：田素军

联系地址：鱼台县城湖陵二路401号

联系电话：0537-6258399

传真：0537-6258399

邮政编码：272300

### 四、证券登记机构

#### （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号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

**（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

经办人员：袁璐

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

**五、交易所发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路528号

总经理：蒋锋

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号

电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

**六、担保人：重庆三峡融资担保集团股份有限公司**

注册地址：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

法定代表人：李卫东

联系人：何洋

联系地址：北京市西城区宣武门西大街甲129号金隅大厦

1704-06 室

联系电话：010-66414496

传真：010-66422917

邮政编码：100032

**七、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）**

注册地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人：梁春

联系人：邓贻波

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路227号东信资本大厦17楼

联系电话：027-87307888

传真：027-87307888

邮政编码：430000

**八、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司**

注册地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：刘颖

联系地址：北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦8层806室

联系电话：010-66216006-853

传真：010-66212002

邮政编码：100005

**九、发行人律师：北京市盈科（济南）律师事务所**

住所：济南高新区舜华路2000号舜泰广场8号楼B区20层

负责人：刘永知

联系人：文剑南

联系地址：济南高新区舜华路 2000 号舜泰广场 8 号楼 B 区 20  
层

联系电话：0531-55698000

传真：0531-55698111

邮政编码：250101

### 第三条 发行概要

一、发行人：鱼台县鑫达经济开发投资有限公司。

二、债券名称：2019年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券（简称“19鱼台鑫达债”）。

三、发行总额：人民币10亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。存续期限内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期限内固定不变。

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

七、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

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

**九、簿记管理人：**长江证券股份有限公司。

**十、簿记建档日：**本期债券簿记建档日为2019年4月9日。

**十一、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2019年4月10日。

**十二、发行期限：**本期债券发行期限为2个工作日，自发行首日起至2019年4月11日止。

**十三、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10日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**本期债券计息期限为2019年4月10日至2026年4月10日。

**十五、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**十六、付息日：**本期债券的付息日为2020年至2026年每年的4月

10日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

**十七、兑付日:** 本期债券兑付日为2022年至2026年每年的4月10日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

**十八、本息兑付方式:** 通过本期债券托管机构办理。

**十九、承销方式:** 承销团余额包销。

**二十、承销团成员:** 本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司,分销商为华西证券股份有限公司。

**二十一、债券担保:** 本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**二十二、债权代理人、监管银行:** 济宁银行股份有限公司鱼台支行。

**二十三、信用级别:** 经中证鹏元资信评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA-,本期债券的信用等级为AAA。

**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申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

**二十五、税务提示:** 根据国家有关法律、法规的规定,投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2019年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券申购与配售办法说明》。

二、境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法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置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受并认可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、本期债券的担保人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、投资者认购本期债券即被视为接受《2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

五、本期债券的债权人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、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。

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

（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）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2020年至2026年每年的4月10日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），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，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，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）本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第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。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券每年的兑付日为2022年至2026年每年的4月10日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易

流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：鱼台县鑫达经济开发投资有限公司

成立日期：2005年1月27日

注册地址：鱼台县城鱼新二路（县中行七楼）

法定代表人：李祖杰

注册资本：人民币100,000万元

企业类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码证：913708277720507021

经营范围：项目投资；资本运营管理（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（国家禁止和限制经营的项目不得经营，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）。

鱼台县鑫达经济开发投资有限公司是由鱼台县人民政府批准并依法设立的国有控股企业。作为鱼台县重要的项目开发建设和资本运营实体，发行人负责全县城区基础设施建设项目以及其他投资建设项目的投融资、建设、运营和管理，通过多渠道筹集资金，对建设项目进行经营性投资，盘活授权范围内国有存量资产，实现城建资金和国有资产的滚动增值，在推进城镇保障性安居工程建设和县城城市基础设施建设等方面发挥了重要作用。

截至2017年12月31日，发行人经审计的资产总额为745,647.64万

元，负债总额为376,617.09万元，所有者权益为369,030.55万元，其中归属于母公司所有者权益为331,683.41万元。2015-2017年公司的主营业务收入分别为33,960.11万元、47,644.10万元和71,709.77万元，净利润分别是13,157.85万元、14,604.77万元和16,339.79万元，三年平均净利润为14,700.80万元。

## **二、历史沿革**

### **(一) 2005 年初始设立**

2005 年 1 月 26 日，鱼台县人民政府下发《鱼台县人民政府关于同意成立鱼台县鑫达经济开发投资有限公司的批复》（鱼政字[2005]1 号），同意成立鱼台县鑫达经济开发投资有限公司，注册资本 1,000 万元，其中鱼台县国资局出资 950 万元，占注册资本的 95%，为控股股东；自然人韩燕出资 50 万元，占注册资本的 5%。

该次出资由济宁经纬会计师事务所有限公司出具的“经纬鱼验字[2005]5 号”验资报告对上述注册资本出资情况进行了审验，并于 2005 年 1 月在工商行政管理部门完成相关登记。

### **(二) 2007 年股权转让、注册资本变更**

2007 年 7 月 24 日，根据公司股东决定，并由鱼台县人民政府下发的《关于鱼台县鑫达经济开发投资有限公司变更事项的批复》（鱼政字[2007]11 号）批准，同意股东韩燕将其在鑫达公司的 50 万元股权依法转让给鱼台县国有资产管理局，变更后鱼台县国有资产管理局持有鑫达公司 100%的股权，鑫达公司变更为国有独资公司；公司注册资本由 1,000 万元变更为 6,000 万元，增加的 5,000 万元全部由鱼

台县国有资产管理局出资，县国资局以原投入资产形成的资本公积转增注册资本 5,000 万元。

该次出资由济宁经纬会计师事务所有限公司出具的“经纬鱼验字[2007]70 号”验资报告对上述注册资本出资情况进行了审验，并于 2007 年 8 月在工商行政管理部门完成相关登记。

### **（三）2011 年注册资本变更**

2011 年 7 月，根据公司股东决定，鑫达公司注册资本由 6,000 万元变更为 8,000 万元，由鱼台县国资局以货币资金出资方式出资 2,000 万元。

该次出资由济宁经纬会计师事务所有限公司出具的“经纬鱼验字[2011]第 51 号”验资报告对上述注册资本出资情况进行了审验，并于 2011 年 7 月在工商行政管理部门完成相关登记。

### **（四）2016 年注册资本变更**

2016 年 11 月，根据公司股东决定，鑫达公司注册资本由 8,000 万元变更为 92,000 万元，增加的 84,000 万元注册资本由股东鱼台县国有资产管理局认缴出资，县国资局以原投入资产形成的资本公积转增注册资本 84,000 万元。

该次出资由济宁京杭会计师事务所出具的“京杭验字[2016]第 046 号”验资报告对上述注册资本出资情况进行了审验，并于 2016 年 12 月在工商行政管理部门完成相关登记。

### **（五）2017 年注册资本变更**

2017 年 5 月，根据公司股东决定，鑫达公司注册资本由 92,000

万元变更为 100,000 万元，新增出资 8,000 万元由中国农发重点建设基金有限公司认缴，并于 2017 年 6 月在工商行政管理部门完成相关登记。

截至本募集说明书签署日，公司注册资本 100,000 万元，股东为鱼台县国有资产管理局和中国农发重点建设基金有限公司，持股比例分别为 92.00%和 8.00%。

### 三、股东情况

发行人是经鱼台县人民政府批准建立，于工商行政管理部门依法登记的具有独立法人资格的国有控股有限责任公司，公司实际控制人为鱼台县人民政府，出资人为鱼台县国有资产管理局和中国农发重点建设基金有限公司，出资比例分别为 92.00%和 8.00%。

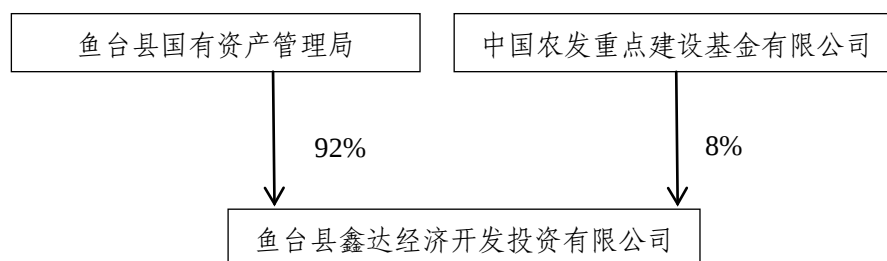


图 8-1 发行人股权结构图

### 四、公司治理和组织结构

#### （一）公司治理结构

按照《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，公司建立了较为完善的治理结构和治理制度。公司实行权责明确、管理科学、激励与约束相配套的内部管理体制。公司设有董事会、监事会和经营管理机构。董事会行使经营决策权；监事会对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；经理层负责公司日常经

营管理，是决策的執行者。

## 1、出资人

出资人为鱼台县国有资产管理局和中国农发重点建设基金有限公司，出资比例分别为 92.00%和 8.00%。

## 2、董事会

公司不设股东会，由董事会在国有资产监督管理机构授权范围内行使股东会的权力。董事会共设董事 3 名，其中董事长 1 人。公司的董事由出资人委派或更换，但是董事会成员中的职工代表由公司职工大会(或职工代表大会)民主选举产生或更换，董事长、副董事长由出资人从董事会成员中指定或罢免。董事每届任期 3 年，任期届满，经委派或选举可以连任。根据《公司章程》规定，董事会主要行使下列职权：

(1) 执行出资人的决定；

(2) 决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；

(4) 制订公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；

(5) 决定公司内部管理机构的设置；

(6) 聘任和解聘公司经理，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；

(7) 制定公司的基本管理制度；

(8) 公司章程或者出资人授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事在会议记录上签名。

董事会会议应当于会议召开十五日前通知全体董事。经全体董事一致同意，可以调整通知时间。董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

公司的董事长、副董事长、董事未经出资人同意不得在其他有限责任公司、股份有限公司或其他经营组织兼职。

### 3、监事会

公司设立监事会，由五人组成。监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工大会(或职工代表大会)选举产生或更换。每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使以下职权：

(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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董

事、高级管理人员予以纠正；

（4）法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

监事会主席由出资人在监事中指定或罢免。

监事会主席负责召集和主持监事会议；监事会主席不能履行职务或不履行职务的，由半数以上的监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行。监事会形成决议须经半数以上的监事通过方才有效。

#### 4、经理层

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经出资人批准，董事可以兼任经理。经理对董事会负责，行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟定公司内部管理机构设置的方案；

（4）拟定公司基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）公司章程或董事会授予的其他职权。

公司的总经理、高级管理人员未经出资人同意不得在其他有限责任公司、股份有限公司或其他经营组织兼职。

## （二）公司组织结构

根据公司业务特点及业务需要，公司下设 4 个部门：办公室、工程项目部、财务部和资产经营部。

公司组织结构示意图如下：

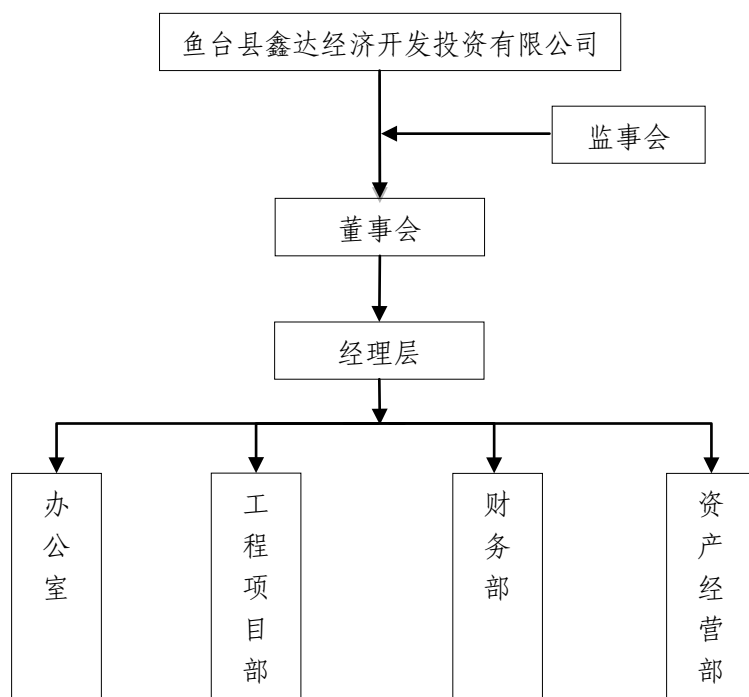


图 8-2 发行人组织结构图

## 五、发行人主要子公司情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表的子公司有 1 家，具体情况如下：

表 8-1 截至 2017 年末发行人子公司情况

| 序号 | 单位名称            | 注册资本<br>(万元) | 成立时间       | 合并范围内<br>持股比例 (%) |
|----|-----------------|--------------|------------|-------------------|
| 1  | 鱼台县鑫兴城市建设开发有限公司 | 100,000.00   | 2015.05.07 | 62.50             |

公司名称：鱼台县鑫兴城市建设开发有限公司

成立日期：2015 年 5 月 7 日

注册地址：鱼台县城鱼新一路中段路南、湖陵二路西（县财局院内）

法定代表人：褚衍雷

注册资本：100,000 万元

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：9137082733432753X6

经营范围：以自有资金在政府授权范围内的城乡建设开发、旅游项目开发、市政工程、水利工程、城乡道路建设项目投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）(国家禁止和限制经营的项目不得经营,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)。

截至本募集说明书签署日，鱼台县鑫兴城市建设开发有限公司注册资本 100,000 万元，股东为发行人和中国农发重点建设基金有限公司，持股比例分别为 62.50%和 37.50%。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 489,120.71 万元，负债总额 227,719.76 万元，所有者权益 261,400.95 万元。2017 年，主营业务收入 55,624.16 万元，净利润 8,528.44 万元。

## 六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表8-2 发行人主要董事、监事及高级管理人员名单

| 姓名  | 性别 | 现任职务          |
|-----|----|---------------|
| 李祖杰 | 男  | 董事长，总经理       |
| 常泽阳 | 女  | 董事（职工董事）、财务总监 |
| 李惠玲 | 女  | 董事            |
| 赵珍  | 女  | 监事长           |
| 丁运涛 | 男  | 监事（职工监事）      |
| 吴志祥 | 男  | 监事            |
| 陆婷  | 女  | 监事            |

|     |   |          |
|-----|---|----------|
| 石晨鸽 | 女 | 监事（职工监事） |
|-----|---|----------|

### （一）董事简历

发行人董事会成员为 3 人，其中职工董事 1 人，具体情况如下：

李祖杰，男，汉族，1967 年 11 月出生，本科学历，高级会计师，注册会计师，注册资产评估师。1989 年 7 月参加工作，先后在鱼台县造纸厂财务科、鱼台县会计师事务所工作。现任公司董事长、总经理。

常泽阳，女，汉族，1989 年 10 月 2 日出生，本科学历，财会专业。2008 年至 2015 年 9 月在济宁经纬事务所工作。现任公司职工董事、财务总监。

李惠玲，女，汉族，1976 年 10 月 1 日出生，本科学历。2005 至 2008 年在济宁电子仪器厂办公室工作；2009 年至 2013 年在上海宝钢有限公司财务科工作。现任公司董事。

### （二）监事简历

发行人监事会成员为 5 人，其中职工监事 2 人，具体情况如下：

赵珍，女，汉族，1970 年 10 月出生，大专学历，中共党员，高级会计师。曾任鱼台县自来水公司副总经理。现任公司监事长。

丁运涛，男，汉族，1975 年 1 月出生，大专学历，会计师。历任鱼台县第二棉花加工厂财务科科长；天润面粉有限公司财务经理；鱼台县鲁宁房地产开发公司经理。现任公司职工监事。

石晨鸽，女，汉族，1993 年 1 月出生，本科学历，考取会计从业资格证书和初级实操会计师证。曾在山东新大洋防腐保温安装工程

有限公司从事财务工作。现任公司职工监事。

吴志祥，男，汉族，1993年9月出生，本科学历。曾在鱼台县财政局办公室工作。现任公司监事。

陆婷，女，汉族，1991年10月出生，本科学历。曾在鱼台县财政局办公室工作。现任公司监事。

### **（三）高管简历**

李祖杰，总经理，简历同上。

常泽阳，财务总监，简历同上。

## 第九条 发行人业务情况

发行人是鱼台县城市基础设施建设的投融资主体和经营管理主体，主要从事城市基础设施、基础产业的建设和运营，主营业务收入主要为市政工程项目代建收入。发行人的业务情况与鱼台县的经济、财政情况等经营环境息息相关，随着鱼台县城市建设步伐的不断加快，近年来公司综合实力和运营管理能力也逐步提高，主营业务收入具有良好、稳定的收益来源。

### 一、发行人主营业务情况

根据公司 2015-2017 年度审计报告，公司近三年分别实现主营业务收入 33,960.11 万元、47,644.10 万元和 71,722.71 万元。2018 年前三季度，公司实现主营业务收入 26,845.78 万元。公司近三年主营业务收入绝大部分来自工程建设收入，近三年年平均增长速度为 45.33%。随着工程项目总量增加，近年来公司工程建设收入持续增长。2015-2017 年，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

表 9-1 发行人 2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

| 业务板块   | 主营业务收入    | 主营业务成本    | 毛利润       | 毛利率      |
|--------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 工程建设   | 71,709.77 | 61,550.88 | 10,158.88 | 14.17%   |
| 房屋租赁收入 | 12.94     | 72.41     | -59.46    | -459.42% |
| 合 计    | 71,722.71 | 61,623.29 | 10,099.42 | 14.08%   |

表 9-2 发行人 2016 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

| 业务板块 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 毛利润 | 毛利率 |
|------|--------|--------|-----|-----|
|------|--------|--------|-----|-----|

|      |           |           |          |        |
|------|-----------|-----------|----------|--------|
| 工程建设 | 47,644.10 | 39,703.42 | 7,940.68 | 16.67% |
| 合 计  | 47,644.10 | 39,703.42 | 7,940.68 | 16.67% |

表 9-3 发行人 2015 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

| 业务板块 | 主营业务收入    | 主营业务成本    | 毛利润      | 毛利率    |
|------|-----------|-----------|----------|--------|
| 工程建设 | 33,960.11 | 28,300.09 | 5,660.02 | 16.67% |
| 合 计  | 33,960.11 | 28,300.09 | 5,660.02 | 16.67% |

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）市政基础设施建设业务

#### 1、市政基础设施建设业务运营模式

发行人是鱼台县内最重要的市政基础设施工程项目建设主体，其业务模式为发行人受鱼台县人民政府委托，承担鱼台县内的城市基础设施建设项目、保障房项目征拆安置及相关配套工作、市政基础设施建设运营维护等相关工程，委托方按照项目实际发生成本加上一定比例的项目代建回报支付于发行人。

根据发行人与鱼台县人民政府签署的《委托土地整理及工程建设协议书》，发行人收取该项业务收入。在收入确认上，每年末，根据发行人当年工程结算审核确定的工程实际造价成本加成 20%，经鱼台县财政部门审核后以产值确认书的方式予以结算确认。市政基础设施建设项目代建收入目前已成为公司营业收入的重要组成部分。

#### 2、市政基础设施建设业务运营情况

2015-2017 年，发行人市政基础设施建设业务分别实现收入 33,960.11 万元、47,644.10 万元和 71,709.77 万元，主要涉及鱼台县城市内道路、河道、桥梁、景观绿化、交管设施、供水、排水、供气、

污水处理、垃圾处理和环境治理工程等市政基础设施和配套设施建设。

发行人自成立以来，受鱼台县人民政府委托投资建设了大量的基础设施项目，包括鱼新三路东延工程、湖西大堤加固、S251 省道、济徐路高速连接线、城区管网、垃圾处理厂、鱼台县沼气池建设、鱼台县农村饮水安全工程、农村路网升级工程、城区绿化项目和孝贤广场等项目的投资建设。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人市政基础设施建设业务的主要项目运营情况具体如下：

**表 9-4 截至 2017 年末发行人市政基础设施建设业务主要项目运营情况**

单位：万元

| 序号 | 项目名称        | 总投资       | 已投资       | 已确认收入 | 已回款金额 |
|----|-------------|-----------|-----------|-------|-------|
| 1  | 农村路网升级工程    | 60,225.40 | 17,900.36 | -     | -     |
| 2  | 农村饮水安全工程    | 16,029.77 | 13,307.54 | -     | -     |
| 3  | 大班额项目       | 17,753.00 | 3,476.16  | -     | -     |
| 4  | 城区水环境综合治理项目 | 85,000.00 | 5,200.68  | -     | -     |
| 5  | 济徐路高速连接线    | 13,284.00 | 10,285.37 | -     | -     |

注：未确认收入和未回款原因是因项目尚未完工，未进入回款期。

市政基础设施建设项目代建收入是目前发行人主要业务收入来源，近三年保持稳定增长的趋势。随着鱼台县经济发展和基础设施建设项目投入的增加，发行人作为鱼台县内最重要的市政基础设施工程项目建设主体，依靠政府支持优势，市政基础设施建设项目代建收入来源稳定，预计将继续保持稳定增长。

## （二）保障性住房类业务

### 1、保障性住房类业务运营模式

发行人受鱼台县人民政府委托，承担着鱼台县重点城市棚户区改

造项目的投资建设任务，负责代建鱼台县保障性住房项目。根据发行人与鱼台县人民政府签订的《委托土地整理及工程建设协议书》，委托方按照保障性住房项目实际发生成本加上一定比例的项目代建回报支付于发行人。委托方应支付的保障性住房项目建设资金为项目实际造价加投资回报，投资回报率为工程实际造价的 20%。

发行人开发保障性住房（棚户区改造）项目主要是根据国家、山东省、济宁市、鱼台县下达的年度指标进行。发行人根据城市棚户区改造相关政策对棚户区改造项目进行开发建设，配置部分建筑用于实物安置，同时经过棚户区改造和市政道路配套、公共绿化工程建设盘活项目周边的商业用地和居住用地。在收入确认上，每年末，根据发行人当年保障性住房项目结算审核确定的项目实际造价成本加成 20%，经鱼台县财政部门审核后以产值确认书的方式予以结算确认。

## 2、保障性住房类业务运营情况

发行人目前已开工的城市棚户区改造项目有运河北片区棚户区改造项目、大聂片区棚户区改造项目、西支河片区棚户区改造项目、二郎庙片区棚户区改造项目、王鲁镇棚户区改造项目和张黄镇棚户区改造项目等。发行人承担投资建设的城市棚户区改造项目均未完工，尚未确认相关收入。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人保障性住房类业务的主要项目运营情况具体如下：

**表 9-5 截至 2017 年末发行人保障性住房类业务主要项目运营情况**

单位：万元

| 序号 | 项目名称   | 总投资       | 已投资       | 已确认收入 | 已回款金额 |
|----|--------|-----------|-----------|-------|-------|
| 1  | 运河北区棚改 | 33,500.00 | 31,534.29 | -     | -     |

|   |          |            |           |   |   |
|---|----------|------------|-----------|---|---|
| 2 | 大聂棚改     | 31,365.00  | 18,533.05 | - | - |
| 3 | 日本沟东片区项目 | 136,175.35 | 4,960.06  | - | - |
| 4 | 二郎庙棚改    | 16,800.00  | 12,141.83 | - | - |
| 5 | 王鲁棚改     | 29,100.00  | 6,340.54  | - | - |

注：未确认收入和未回款原因是因项目尚未完工，未进入回款期。

未来几年，随着在建项目的陆续完工，该业务将会为发行人带来较为稳定的收益。

### 三、发行人所在行业现状及前景

发行人成立于 2005 年 1 月，系鱼台县人民政府授权鱼台国有资产管理局出资设立的综合性国有控股公司，接受县政府委托对鱼台县的重大项目进行投资、建设、管理和运营，是鱼台县最重要的融资平台。公司根据市场化原则承接县政府委托的城市基础设施、保障性安居工程等项目的建设任务，一步步向独立市场化运作转型。另外，发行人旗下的一级子公司鱼台县鑫兴城市建设开发有限公司业务已经逐步市场化，发展势头良好。发行人在鱼台县的基础设施建设、保障性住房建设等行业占据垄断地位。

#### （一）城市基础设施建设行业

城市基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，对区域经济的发展具有重要作用，是社会经济活动正常运行的基础；是社会经济现代化的重要标志；是经济布局合理化的前提；是拉动经济增长的有效途径。因此，城市基础设施建设行业肩负着重要使命，是我国

区域布局和经济发展的关键，是城市化建设的核心力量，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

## **1、我国的城市基础设施建设行业的现状与前景**

改革开放以来，我国城市化水平快速提高，城市基础设施建设力度明显加强，城市经济实力显著增强，城市经济建设快速发展在整个国民经济发展中发挥了极其重要的作用。通过 60 多年的规模投资建设，我国基础设施经过大规模的投资和建设，得到明显加强，农业、能源、原材料供给能力迈上新台阶，交通运输、邮电通信形成了纵横交错覆盖全国的网络体系，水利环境、教育、文化、卫生、体育设施显著加强，三峡工程、西气东输、南水北调、青藏铁路和京沪"高铁"等大批重大项目建设顺利完成或向前推进。基础产业和基础设施的快速发展为国民经济的发展和人民生活水平的提高提供了坚实的基础。

根据国家统计局于 2018 年 2 月 28 日发布的《中华人民共和国 2017 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2017 年末全国大陆总人口 139,008 万人，其中城镇常住人口 81,347 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百分点。2017 年全年全社会固定资产投资 641,238 亿元，比上年增长 7.0%。其中固定资产投资（不含农户）631,684 亿元，增长 7.2%。分区域看，东部地区投资 265,837 亿元，比上年增长 8.3%；中部地区投资 163,400 亿元，增长 6.9%；西部地区投资 166,571 亿元，增长 8.5%；东北地区投资 30,655 亿元，增长 2.8%。目前，我国基础设施行业已经进入

高速发展期，东部地区初步形成了以一线大城市为中心的城市群，中西部城镇化建设步伐明显加快。多层次、多区域的城镇化建设已经成为中国经济发展的快速推动力。

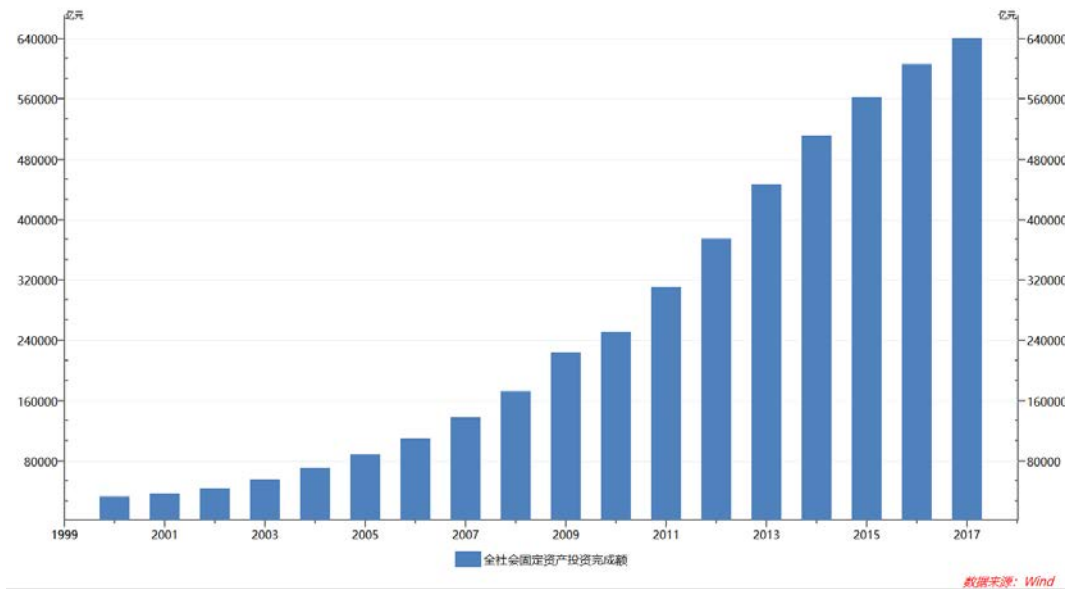


图9-1 我国全社会固定资产投资完成额

数据来源：Wind 资讯

根据《国家新型城镇化规划（2014-2020）》的发展目标，到 2020 年，我国常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右。届时，我国社会形态将转变为城镇人口占多数的城市型社会，城镇化从以速度为主转向速度、质量并重的发展阶段。在这一新的时期，城市经济将占据主导性地位，城镇化将取代工业化成为中国发展的主要动力。预计未来新型城镇化将进一步加大对供水、供气、电力、通信、公共交通、保障房建设、棚户区改造等与民生密切相关的基础设施建设需求。

随着我国产业由东部向中西部地区转移，中部地区将成为承接东部产业转移的基地，加大城市基础设施建设投入、完善城市功能、保障人民生活质量是社会进步和经济发展的切实需要。因此，城市基础

设施建设行业具备持续而广阔的发展空间。

## 2、鱼台县城市基础设施建设行业的现状与前景

2017 年，鱼台县固定资产投资增长平稳，结构趋于优化。全年固定资产投资完成 161.80 亿元，增长 4.1%。从投资结构看：第一产业投资完成 5.81 亿元，占固定资产投资比重的 3.6%；第二产业投资完成 101.15 亿元，占固定资产投资比重的 62.5%；第三产业投资完成 54.84 亿元，占固定资产投资比重的 33.9%，第二产业仍是投资稳定增长的主要力量，投资结构的逐步优化，将有力地促进鱼台县经济转型，增强全县经济发展的后劲。

2017 年鱼台县城镇建设步伐加快。常住人口城镇化率达到 40%，提高 1.5 个百分点。完成观鱼大街等城建重点工程 18 项。孝贤阁工程进入扫尾阶段，二中迁建、中医院医养结合、人武部营房迁建等公建工程快速推进。顺利完成 3 大片区、3,018 户、52.1 万平方米棚改征收任务。完成房地产投资 6.2 亿元，建设面积 18.6 万平方米。实施谭庄路南延、建设路西延等 9 条道路工程，新增道路 9 公里。建成城区雨污分流管网 30 公里。原水生态净化与供水系统工程主体施工、城区水环境综合治理项目进展顺利。新增城区供热面积 27 万平方米。改造老旧小区 7 个。铁腕治理市容秩序，建成便民疏导点 1 处。数字化城管平台投入运行，智慧城市建设成功破题。城乡环卫全部市场化托管。落实“扩容强基”计划，县财政每年安排专项资金用于经济开发区基础设施建设；投资 7.6 亿元的张黄化工园区基础设施及配套工程建设全面推进。全面实现天然气“镇镇通”。完成农村改厕 5 万余

户，改造农村危房 232 户。张黄生态循环小镇成功入选全省第二批特色小镇创建名单，王鲁镇成功入选全省第六批特色产业镇。王庙、鱼城等特色小镇魅力形象初显。成功举办鱼城“桃花旅游节”。在 2017 中国优秀旅游品牌推广峰会暨旅游投融资洽谈会上，我县荣获“中国最美宜居宜业宜游宜学名县”荣誉称号。高标准实施鱼清线、武张线改造工程，101 公里农村道路网化工程有序推进。完成 72 个贫困村村内道路硬化和公交站点建设，新增新能源公交车 34 辆。省道 251 升级为国道 237 进入实质化运作。枣菏高速公路鱼台段全线开工建设，项目建设及运营公司在鱼台注册。

自 2018 年起，鱼台县将以重点项目布局为先导，重点片区开发为引领，农民转移进城为依托，扎实推进新型城镇化。年内城镇化率提高 2 个百分点以上。

加快打造精致城市。坚持规划先行，扎实做好新一轮城市总规和全域旅游、绿地水系等系列规划修编。多方聚力加快公共文化综合体、二中迁建、中医院医养结合、妇幼保健计生服务中心、武装部营房迁建等工程建设。加快系列棚改回迁房建设，完成年度棚户区改造任务。推广应用装配式建筑新模式。坚持房屋居住属性，保持房产市场“量增价稳”。实施城市“双修”，改善人居环境。再改造一批老旧小区。高标准建设谭庄路等 6 条城市道路。新建改造雨污分流管网 16.6 公里，新增供水、供气、供热管网 60 公里。地表水厂建成供水。大力度实施城区水环境综合治理，高水平推进“三河六岸”景观带建设。

提升城市经营管理水平。放开搞活城市开发建设市场，深化与重

大战略投资者合作。完善城市管理体制，层层落实主体责任，全面推行城市精细化、网格化、动态化管理。更大力度解决脏乱差堵“城市病”，重拳铲除违法建设“毒瘤”，推动城市空间扩张向内涵提升转变。加快农产品批发市场、深能垃圾发电项目建设。提升城乡环卫一体化运管水平，积极推行“以克论净”道路深度保洁、垃圾分类处理模式。探索建立园林绿化养护市场化运管模式。高标准建设“智慧城市”，提高城市管理规范化、智能化水平，努力打造精致优美、整洁有序的城市环境。

随着城市化进程不断提速，鱼台县城市基础设施建设规模也将逐步加大。未来几年，鱼台县城市基础设施建设行业将迎来良好机遇与广阔的发展空间。

## **（二）保障性住房建设行业**

保障性住房建设是我国重大的民生工程和发展工程，主要是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。保障性住房建设有利于提升低收入居民的居住条件，使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善，对于改善民生、促进社会和谐稳定、落实房价调整目标及扩大内需具有重要意义，有利于发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

### **1、我国保障性住房建设行业的现状与前景**

我国房地产业近年来获得了快速发展，对促进消费、扩大内需、

拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关产业发展，促进社会经济发展，都发挥着重要作用。但同时也显现出若干问题：如一些城市房价上涨过快、中低价位及中小套型住房供应不足、住房保障制度仍相对滞后和中等偏下收入家庭住房困难等问题凸现。居高不下的房价迫切要求加快保障性住房建设。随着城市化进程的深入，大力建设保障性住房，容纳更多城市居民，将进一步巩固城镇化的成果，促进社会和谐、稳定和进步。

2007 年以来，为调整住房供应结构，稳定住房价格，国务院出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施，如《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）等。住房保障制度建设取得突破性进展，廉租住房、经济适用住房和普通住宅的投资加大，住房供应结构有所改善。

保障性住房建设作为改善民生、稳定房价、调整结构的重要举措，解决了中低收入家庭住房的困难，有力缓解了住房问题的压力，有助于实现“住有所居”的目标，促进了房地产市场的健康发展，加速社会的进步。在当前世界经济复苏缓慢及我国经济增长传统动力减弱的背景下，保障房建设与棚户区改造形成的投资将成为我国经济增长的重要新动力之一。考虑到棚户区改造与房地产业密切相关，而房地产业链长且波及面广，房地产业对金融保险业、建筑业、机械工业、电器机械、电子及通信设备制造业等 40 多个产业有着显著带动效应。

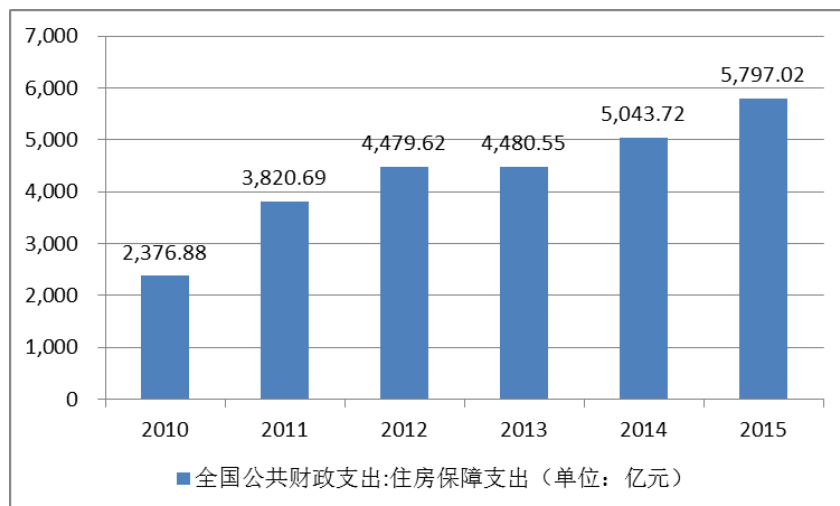


图9-2 我国公共财政支出中住房保障支出金额

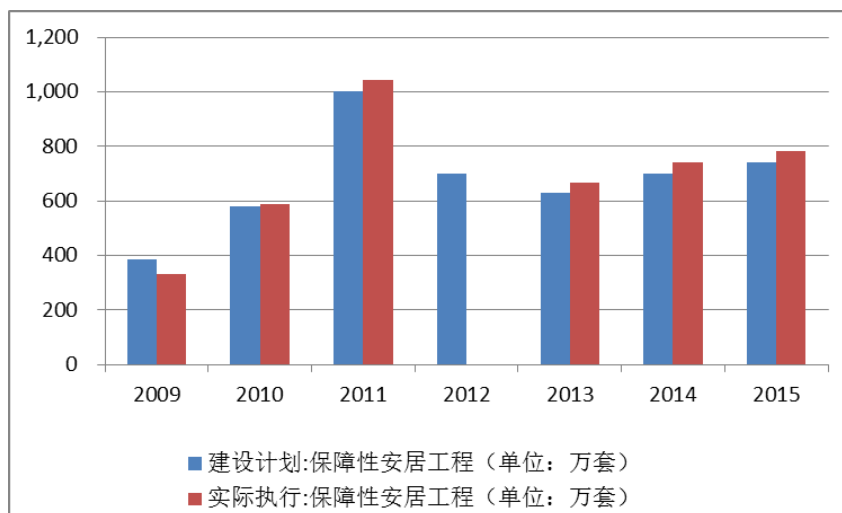


图9-3 我国计划建设与实际建设保障性安居工程数量

数据来源: Wind 资讯

注: 1、保障性安居工程包括保障性住房和棚改房, 其中保障性住房包括经济适用房、廉租房、公租房和限价商品房。

2、2012 年由于统计原因实际建设保障性安居工程数据缺失。

我国“十三五”规划纲要提出, 要在“十三五”期间基本完成城镇棚户区 and 危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好地结合起来, 加快推进集中成片棚户区和城中村改造, 有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造, 棚户区改造政策覆盖全国重点镇, 完善配套基础设施, 加强工程质量监管。国家发改委《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关

工作的意见》（国发[2015]37号）更是提出了“三年计划”，即2015年到2017年争取改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套。

随着我国经济发展和城市化进程的加快，以及政府对保障性住房的大力支持，保障性住房建设行业拥有广阔的发展空间和发展机遇，在未来一段时间内将保持蓬勃发展的势头。

## 2、鱼台县保障性住房建设行业的现状与前景

鱼台县政府将棚户区改造作为改善群众生活环境、完善城镇功能定位的重要抓手，主要采取了以下措施：

（1）建章立制，规范房屋搬迁安置工作。鱼台县政府出台了《鱼台县关于加快推进鱼台县棚户区改造工作的实施意见》，成立了棚户区改造领导小组，制定了《鱼台县国有土地上房屋征收补偿安置标准暂行办法》等一系列文件，规范全县棚户区改造工作程序。

（2）拓宽渠道，确保棚改资金落实到位。有关部门须严格按照要求，在最短的时间内办理棚改项目的立项、用地、规划和建设等各项手续，拓宽融资渠道，确保项目保质保量完成。

（3）积极推进棚改货币化安置，满足群众多样化居住需求。棚户区改造货币化安置有利于缩短安置周期、节省过渡性安置费用，有利于满足棚户区改造居民多样化居住需求，有利于化解库存商品住房。

2017年，鱼台县顺利完成3大片区、3,018户、52.1万平方米棚改征收任务。高质量完成县区内棚户区改造任务，全县棚户区改造工

作效率得到大幅提升。

根据鱼台县政府工作报告，在 2019 年，鱼台县将加速城乡一体融合，加快系列棚改回迁房建设，完成年度棚户区改造任务。

#### **四、发行人在行业中的地位和竞争优势**

##### **（一）发行人在行业中的地位**

发行人是鱼台县人民政府批准成立的国有控股企业，是鱼台县城城区基础设施等建设项目的投融资和实施主体，承担县政府授权范围内的城市基础设施建设等重点工作，在推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展等方面发挥了重要作用。公司在城市基础设施建设及保障性住房建设等行业都处于重要地位，具有良好的发展前景。

##### **（二）发行人在行业中的竞争优势**

###### **1、区域优势**

鱼台县位于山东、江苏和安徽三省交界处，地理位置优越，交通相对便利，居于鲁南经济带南部，长江经济带北缘，具有承东启西、连南接北之利。鱼台县东濒北方最大的淡水湖——微山湖，东距京沪铁路、京沪高速 30 公里，西接 105 国道，北至济宁机场 30 公里、济南遥墙国际机场 200 公里，南到徐州观音国际机场 100 公里，京杭大运河沿县境东部蜿蜒纵贯，千吨货轮、万吨船队可直达南京、上海等地。规划建设的济徐高速、跨湖高速和济宁市至鱼台县滨湖大道贯穿鱼台境内，鱼台县具有良好的区位优势，在承接产业梯级转移中发挥日益重要的作用。



图9-4 鱼台县城市总体交通规划图（2012-2030年）

资料来源：鱼台县规划局

## 2、政府支持优势

发行人在鱼台县城市基础设施建设过程中，一直得到鱼台县政府的大力支持。根据我国政府投融资管理体制改革的基本方针，鱼台县政府为做大、做强、做实鑫达公司，通过资产整合、体制改革等措施增强发行人自主经营与融资能力，实行项目运作与资产经营相结合的模式，提高收益来源的稳定性，提高其可持续发展能力，在为鱼台县筹集城市建设资金、开展项目运作的同时实现公司较好的经营效益。

鱼台县政府根据公司业务的特点，出台了一系列扶持与优惠政策。一是随着发行人承接的基础设施建设与运营项目在数量和规模上的不断增加，中心城区扩容提质、连片开发与运营将成为公司业务的新亮点；二是县政府将业务已经逐步市场化、发展势头良好的鑫兴公

司划转至鑫达公司名下，增强鑫达公司的业务范围；三是先后向鑫达公司注入了大批的优质经营性资产，随着资产规模不断扩大、开发与运营能力的不断增强，公司资产创利能力将进一步增强，为公司可持续盈利打下坚实的基础。

### **3、行业垄断地位**

发行人作为鱼台县主要的县级城市基础设施建设主体，目前在鱼台县基础设施建设、保障性住房建设等行业处于区域垄断地位。发行人所从事的业务具有长期性和稳定性，持续盈利能力较强，经营的资产具有良好的投资收益。随着鱼台县经济的不断发展、人民生活水平的不断提高、城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇，公司的业务量和效益将同步增加。

### **4、项目经验优势**

发行人作为鱼台县的基础设施建设及保障性住房投融资建设主体，业务优势明显，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，以效益最大化为目标，承接了鱼台县内大量的工程建设项目，在长期的城市基础设施、保障性住房建设和棚户区改造等项目中积累了丰富的项目管理和施工经验，拥有专业素质高、执行力强的经营管理和项目运营团队，形成了一套高效、高质量的项目管理流程，市场化运作的能力显著提高。

随着未来几年鱼台县城市化进程的加快，鱼台县整体经济发展水平将继续保持较快的增长势头，这将为发行人主营业务的快速发展提供良好契机。

## 五、发行人的地域经济情况

### （一）鱼台县概况

鱼台县为济宁市下属县区，位于山东、江苏、安徽三省交界处、风光旖旎、美丽富饶的微山湖西畔，东濒中国北方最大的淡水湖——微山湖，闻名世界的京杭大运河从东部穿流而过；南与江苏省徐州市毗邻，西与金乡县接壤，北与济宁市中区隔河相望，全县总面积 654.2 平方公里，人口 47 万，全县辖、8 个镇、1 个乡、2 个街道、1 个省级经济开发区和 2 个工业园区：谷亭街道、滨湖街道、清河镇、鱼城镇、王鲁镇、张黄镇、王庙镇、李阁镇、老砦镇、唐马镇、罗屯乡、鱼台县经济开发区、张黄工业园区和老砦工业园区。鱼台县文化底蕴深厚，是孔子著名弟子、七十二贤之一——闵子骞的故里，是闻名遐迩的孝贤文化发祥地和中国孝贤文化节举办地，素有“鱼米之乡、孝贤故里、滨湖水城”之美誉。

鱼台县自然资源丰富。鱼台县水资源条件得天独厚，属淮河水系，境内有 17 条河流纵横交错，主要有京杭运河、东鱼河、老万福河、复兴河、西支河、白马河和苏鲁边河等，年总降水量为 4.5 亿立方米，地表水可利用量 4.9 亿立方米，地下水储量为 17.8 亿立方米。由于境内土壤肥沃，水源充足，光热充沛，因而林茂粮丰，特别是稻草资源十分丰富。鱼台常年种植水稻，面积保持在 40 万亩，每年产稻草 2.4 亿公斤。鱼台县同时充分利用水多草多的资源优势，重点开发以东鱼河、复新河两岸为中心，总长达 100 华里的养殖，因地制宜，突出发展以家禽养殖为重点的畜禽示范园区。鱼台县矿产资源主要有煤、铁、

钾盐、石油、天然气等，现已探明煤炭储量 5.4 亿吨，分布面积 600 平方公里。动植物资源也十分丰富。植物种类 200 余种，其中各种树木 87 种，野生动物 53 种，鸟类约 15 种，鱼类 17 种，昆虫 9 种。

鱼台拥有四通八达的水陆空交通网络。鱼台县交通便利，东距京沪线 100 公里，西距京九线 70 公里，南距陇海线 70 公里，北距兖石线 50 公里。达到国家二级公路标准的济徐公路穿经南北，枣曹公路横贯东西，全县有公路 36 条，全长 360 公里。水路畅通，港口、码头众多，内河航道 11 条，通航里程达 211.8 公里,其中京杭大运河依县而过，万吨级拖轮可直接驶入长江。空中运输条件优越，距济宁机场仅 60 公里。另外，鱼台县邮政电信网络十分发达，通讯设施齐全，已跨入省市先进行列。全县程控交换机已超过 2 万门，实现了村村通电话，可以国际、国内直拨。

**（二）鱼台县近三年经济实力和财政收入情况**

在经济大环境下行的背景下，鱼台县经济运行总体处于合理区间，主要经济指标趋势向好，经济运行的速度和质量均有所提高，呈现出经济总量稳步提升，产业结构不断优化的发展态势。未来鱼台县将以工业提速、农业提效、城建提质、文化提魂和民生提标为中心，努力建设宜业宜居宜游宜学的新鱼台，确保如期全面建成小康社会。鱼台县未来几年的发展目标，对城市基础设施建设提出了更高的要求，同时也为发行人提供了强大的发展动力。

**表 9-6 2015-2017 年济宁市下辖各区、县 GDP 及增长速度**

单位：亿元

| 县、区 | 2017 年 | 2016 年 | 2015 年 |
|-----|--------|--------|--------|
|-----|--------|--------|--------|

|            | GDP             | 增长率         | GDP             | 增长率         | GDP             | 增长率         |
|------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| 汶上县        | 284.51          | 7.5%        | 264.97          | 8.7%        | 245.10          | 9.1%        |
| 金乡县        | 221.93          | 7.6%        | 205.93          | 8.5%        | 187.09          | 9.6%        |
| 曲阜市        | 450.35          | 7.2%        | 413.69          | 8.4%        | 386.51          | 9.3%        |
| 邹城市        | 968.64          | 7.1%        | 869.29          | 8.3%        | 830.69          | 8.8%        |
| 泗水县        | 182.36          | 6.6%        | 171.07          | 8.1%        | 157.21          | 9.3%        |
| 梁山县        | 265.04          | 7.4%        | 265.04          | 8.1%        | 245.69          | 8.8%        |
| 嘉祥县        | 293.49          | 7.2%        | 269.84          | 8.1%        | 249.79          | 8.7%        |
| <b>鱼台县</b> | 182.43          | 7.3%        | 169.62          | 7.9%        | 156.12          | 8.6%        |
| 兖州区        | 576.55          | 6.7%        | 658.76          | 7.8%        | 630.68          | 9.7%        |
| 任城区        | 601.22          | 6.8%        | 550.82          | 7.5%        | 519.63          | 8.8%        |
| 微山县        | 449.85          | 7.8%        | 410.16          | 7.4%        | 387.09          | 8.9%        |
| <b>济宁市</b> | <b>4,650.57</b> | <b>7.1%</b> | <b>4,301.82</b> | <b>8.0%</b> | <b>4,013.12</b> | <b>8.4%</b> |

资料来源：济宁市统计局

根据鱼台县国民经济和社会发展统计公报，2015-2017 年，鱼台县实现地区生产总值（GDP）分别为 156.1 亿元、169.6 亿元和 182.43 亿元，按可比价格计算，同比增长率分别为 8.6%、7.9%和 7.3%。

2015-2017 年，地区经济持续发展，经济总量保持较快增长。其中，第一产业增加值分别为 33.4 亿元、35.6 亿元和 37.04 亿元，分别增长 3.6%、4.1%和 4.8%；第二产业增加值分别为 63.7 亿元、66.2 亿元和 71.72 亿元，分别增长 7.5%、5.7%和 6.0%；第三产业增加值分别为 59.0 亿元、67.9 亿元和 73.67 亿元，分别增长 12.6%、12.3%和 9.9%。三大产业结构由 2015 年的 21.4:40.8:37.8、2016 年的 21.0:39.0:40.0 调整为 2017 年的 20.3:39.3:40.4，呈现出一产比重略有下降，三产比重上升的态势，实现较快速发展。

表 9-7 2015-2017 年鱼台县经济状况和财政收支情况表

单位：亿元

| 项目             | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
|----------------|---------|---------|---------|
| 财政收入           |         |         |         |
| （一）一般预算收入      | 10.01   | 10.42   | 10.15   |
| 其中：税收收入        | 7.63    | 7.43    | 8.13    |
| 非税收收入          | 2.38    | 2.99    | 2.02    |
| （二）转移支付和税收返还收入 | 13.30   | 12.63   | 10.78   |
| 其中：税收返还收入      | 1.10    | 1.13    | 0.72    |
| 一般性转移支付收入      | 8.28    | 8.31    | 6.94    |
| 专项转移支付收入       | 3.92    | 3.19    | 3.12    |
| （三）政府性基金收入     | 7.26    | 12.03   | 3.01    |
| 其中：国有土地出让金收入   | 6.58    | 11.00   | 2.47    |
| 地方财政综合实力       | 30.57   | 35.08   | 23.94   |
| 财政支出           |         |         |         |
| （一）一般预算支出      | 24.34   | 24.67   | 20.50   |
| （二）政府性基金支出     | 6.94    | 12.53   | 3.21    |
| 财政总支出          | 31.28   | 37.2    | 23.71   |
| 财政自给率          | 41.13%  | 42.25%  | 49.53%  |

注：1、地方综合财力=一般预算收入+转移支付和税收返还收入+政府性基金收入；

2、财政总支出=一般预算支出+政府性基金支出；

3、财政自给率=一般预算收入/一般预算支出

资料来源：鱼台县财政局

2015-2017 年，鱼台县地方财政综合实力分别为 23.94 亿元、35.08 亿元和 30.57 亿元，其中公共财政预算收入分别为 10.2 亿元、10.4 亿元和 10.01 亿元。2015-2017 年，鱼台县财政一般预算支出分别为 20.5 亿元、24.7 亿元和 24.34 亿元。总体而言，近年来鱼台县地方经济快速发展、产业结构不断优化、地方财政实力逐年增强。随着鱼台城市化进程的推进，逐步实现以工业化、信息化为引领，先进制造业为支柱，现代农业和现代服务业为主导的现代产业体系的目标，未来鱼台县地方经济及财政实力将进一步增强。

### （三）鱼台县“十二五”规划完成情况

“十二五”期间，鱼台县积极适应经济发展新常态，全县经济社会平稳健康发展，积极适应经济发展新常态，为“十三五”时期全面建成小康社会奠定坚实基础。

第一，综合实力进一步增强。2015 年，全县实现地区生产总值 156.1 亿元，是 2010 年的 1.7 倍，年均增长 11.2%；公共财政预算收入 10.2 亿元，是 2010 年的 2.4 倍，年均增长 19.2%；固定资产投资 132.0 亿元，“十二五”期间累计完成 478.0 亿元，年均增长 20.0%；社会消费品零售总额 85.0 亿元，是 2010 年的 1.8 倍，年均增长 12.8%；金融机构年末存款余额 114.0 亿元、贷款余额 47.0 亿元，分别比 2010 年增加 58.5 亿元和 23.2 亿元；城镇居民人均可支配收入年均增长 10.5%，农村居民人均可支配收入年均增长 12.2%。

第二，产业转型升级步伐加快。三大产业比例由 2010 年的 26.3:42.8:30.9 调整为 2015 年的 21.4: 40.8: 37.8。农业基础地位进一步巩固，粮食产量实现“十二连增”，全县拥有国家级农业产业化龙头企业 1 家，省级 2 家和市级 28 家，各类规模以上农业产业化龙头企业 95 家，一村一品专业村达到 30 个。工业经济稳步增长，2015 年底规模以上工业企业达到 130 家，是 2010 年的 5.4 倍。服务业提质增效，服务业增加值累计完成 230.0 亿元，占比较 2010 年提高 6.3 个百分点，新增纳入统计的服务业企业 147 家。

第三，科技创新取得突破。全县科技创新能力和质量强县建设扎实推进，“十二五”末，高新技术产业产值占规模以上工业增加值比重

达到 19.0%，省级以上高新技术企业发展到 9 家、市级高新技术企业 32 家；新创建省级工程技术研究中心 5 家、市级工程技术研究中心 20 家，新创建省级企业技术中心 5 家、市级企业技术中心 15 家，新创建市级工程实验室 4 家、工程研究中心 5 家；引进高层次人才 313 人，新增高技能人才 986 人；被认定“中国驰名商标”3 个和“山东省著名商标”6 件；新增“山东省名牌产品”6 个和“山东省服务品牌”1 个。

第四，生态文明建设成效显著。顺利完成“十二五”总量减排任务，共安排减排项目 193 个。建成了日处理 1 万吨的张黄工业园污水处理厂，6 个镇驻地、11 个社区建设了小型污水处理设施。张黄和王鲁 2 个镇评为国家级生态镇，清河镇评为省级生态镇，119 个村评为市级生态村。全县共建成市级以上绿色学校 21 所、市级以上省级绿色社区 5 个，市级以上绿色教育基地 5 处。文明城市创建工作取得阶段性成果，荣获创建省级文明城市工作先进县。

#### （四）鱼台县经济发展目标

“十三五”期间，鱼台县将牢固树立“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，牢牢把握“继承、改革、创新、实干”总基调，坚定不移走“工业立县、农业富民、城建提速、文化复兴、生态至上、民生为本”之路。到 2020 年，在全面建成小康社会的基础上，鱼台县经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值、城乡居民收入与全市同步实现翻一番，城镇居民收入增幅超过地区生产总值增幅、农村居民收入增幅超过城镇居民收入增幅。转型升级取得明显成效，产业迈向中高端水平，以工业化、信息化为引领，先进制造业为支柱，现

代农业和现代服务业为主导的现代产业体系基本形成。地区生产总值年均增长 8.5%左右，固定资产投资年均增长 14.0%左右，公共财政收入年均增长 10%左右，社会消费品零售总额年均增长 11.0%左右，一、二、三大产业比重达到 18:43:39。

为实现上述目标，鱼台县政府已做好周全规划，将主要从以下几方面实施：第一，坚持创新发展，增强发展新动力。以改革释放创新活力，加快建立健全区域创新体系；第二，坚持协调发展，统筹城乡发展新格局。稳步推进以人为核心的新型城镇化，实施城镇化追赶战略；第三，坚持绿色发展，展现生态鱼台新形象。着力推进绿色发展、循环发展、低碳发展，不断推动技术创新和结构调整，全面促进资源节约循环高效使用；第四，坚持开放发展，拓展发展新空间。实施更加主动的开放战略，进一步提升开放理念、创新开放路径、优化开放布局；第五，坚持共享发展，增加人民新福祉。坚持以人为本理念，发挥政府主导和市场机制作用，解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题。

## 六、发行人业务发展规划

发行人作为鱼台县城市基础设施建设和国有资产运营的主体，将围绕县委、县政府的决策部署，在未来业务发展中以“为政府尽职、为企业尽责、加强监管、营运增值”为宗旨，本着“开拓、求实、创新”的企业精神，以投资效益最大化为原则，通过发挥国有资本运营主体优势，大力发展资本经营，盘活国有资本存量，最终实现国有资本保值增值的目标。

按照县委、县政府“全党抓经济、重点抓工业、核心抓项目，关键抓环境”的总体思路，根据鱼台县城市建设总体规划，鱼台县未来将继续加大对城市建设项目的投入力度，在人员、政策和资金方面给予鑫达公司最大的支持：一是规范人力制度，完善领导班子，配备专业人员专职专责；二是地方配套资金将及时足额到位，除预算内安排专项资金外，同时将土地收储和开发收益、城市供水、供热等项目收费权划归鑫达公司管理，增强公司市场化运营能力；三是继续招商引资，促进重点项目建设，壮大企业发展后劲和实力。

因此，为支持发行人更好地实现建设和经营城市的目标，县政府将优质的工程建设项目委托于发行人建设，如日本沟片区棚户区改造项目、农村路网改造二期工程、城区水环境治理工程等。

## 第十条 发行人财务情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2015-2017 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的“大华审字[2018]006298 号”审计报告，2018 年三季度财务数据未经审计。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2015 至 2017 年度财务数据均引自上述经审计的财务报告，2018 年三季度财务数据引自发行人未经审计的 2018 年三季度财务报表。

### 一、发行人主要财务数据

表 10-1 2015-2017 年及 2018 年三季度末发行人主要财务数据

单位：万元

| 项目            | 2018 年 9 月末  | 2017 年末    | 2016 年末     | 2015 年末    |
|---------------|--------------|------------|-------------|------------|
| 资产合计          | 837,062.39   | 745,647.64 | 539,897.49  | 263,510.19 |
| 流动资产合计        | 823,115.15   | 741,309.17 | 538,697.49  | 263,210.19 |
| 负债合计          | 426,820.03   | 376,617.09 | 235,858.38  | 84,530.66  |
| 流动负债合计        | 267,963.97   | 261,167.09 | 180,883.38  | 57,130.66  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 372,574.48   | 331,683.41 | 304,039.12  | 178,979.53 |
| 所有者权益合计       | 410,242.36   | 369,030.55 | 304,039.12  | 178,979.53 |
| 项目            | 2018 年 1-9 月 | 2017 年度    | 2016 年度     | 2015 年度    |
| 营业收入          | 26,855.33    | 71,722.71  | 47,644.10   | 33,960.11  |
| 主营业务收入        | 26,845.78    | 71,709.77  | 47,644.10   | 33,960.11  |
| 利润总额          | 8,580.19     | 16,825.03  | 14,604.77   | 13,157.85  |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 8,039.60     | 13,141.63  | 14,604.77   | 13,157.85  |
| 净利润           | 8,580.19     | 16,339.79  | 14,604.77   | 13,157.85  |
| 经营活动产生的现金流净额  | -73,162.24   | -46,442.81 | -189,271.79 | -30,714.34 |
| 投资活动产生的现金流净额  | -677.84      | -86.28     | -900.00     | -          |

|              |           |           |            |           |
|--------------|-----------|-----------|------------|-----------|
| 筹资活动产生的现金流净额 | 70,296.12 | 97,047.63 | 238,508.43 | 40,071.43 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -3,543.96 | 50,518.54 | 48,336.64  | 9,357.08  |

表 10-2 2015-2017 年 2018 年三季度发行人主要财务指标

| 项目           | 2018 年 9 月末  | 2017 年末 | 2016 年末 | 2015 年末 |
|--------------|--------------|---------|---------|---------|
| 流动比率（倍）      | 3.07         | 2.84    | 2.98    | 4.61    |
| 速动比率（倍）      | 0.92         | 0.97    | 0.83    | 0.89    |
| 资产负债率        | 50.99%       | 50.51%  | 43.69%  | 32.08%  |
| 项目           | 2018 年 1-9 月 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
| 营业利润率        | 31.95%       | 25.45%  | 9.91%   | 15.14%  |
| 总资产收益率       | 1.08%        | 2.54%   | 3.64%   | 5.58%   |
| 净资产收益率       | 2.20%        | 4.86%   | 6.05%   | 8.04%   |
| 应收账款周转率（次/年） | 0.51         | 1.32    | 1.22    | 2.14    |
| 存货周转率（次/年）   | 0.04         | 0.14    | 0.13    | 0.15    |
| 流动资产周转率（次/年） | 0.03         | 0.11    | 0.12    | 0.14    |
| 总资产周转率（次/年）  | 0.03         | 0.11    | 0.12    | 0.14    |
| 利息保障倍数       | 1.82         | 1.38    | 2.43    | 3.37    |

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=主营业务成本/平均存货

9、流动资产周转率=主营业务收入/平均流动资产

10、总资产周转率=营业收入/平均总资产

11、利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出

## 二、发行人财务状况分析

截至 2017 年 12 月 31 日,发行人经审计的资产总额为 745,647.64 万元, 负债总额为 376,617.09 万元, 所有者权益为 369,030.55 万元, 实现营业收入 71,722.71 万元, 利润总额为 16,825.03 万元, 净利润为 16,339.79 万元。通过自身的经营积累和鱼台县政府的大力支持, 发行人的资产总额及所有者权益不断增加, 资本实力逐步增强。

### (一) 资产负债结构分析

表 10-3 2015-2017 年及 2018 年三季度末发行人资产负债结构

单位: 万元

| 项目          | 2018 年 9 月末       |                | 2017 年末           |                | 2016 年末           |                | 2015 年末           |                |
|-------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             |
| 流动资产        | 823,115.15        | 98.33%         | 741,309.17        | 99.42%         | 538,697.49        | 99.78%         | 263,210.19        | 99.89%         |
| 非流动资产       | 13,947.25         | 1.67%          | 4,338.47          | 0.58%          | 1,200.00          | 0.22%          | 300.00            | 0.11%          |
| <b>资产总计</b> | <b>837,062.39</b> | <b>100.00%</b> | <b>745,647.64</b> | <b>100.00%</b> | <b>539,897.49</b> | <b>100.00%</b> | <b>263,510.19</b> | <b>100.00%</b> |
| 流动负债        | 267,963.97        | 62.78%         | 261,167.09        | 69.35%         | 180,883.38        | 76.69%         | 57,130.66         | 67.59%         |
| 非流动负债       | 158,856.06        | 37.22%         | 115,450.00        | 30.65%         | 54,975.00         | 23.31%         | 27,400.00         | 32.41%         |
| <b>负债合计</b> | <b>426,820.03</b> | <b>100.00%</b> | <b>376,617.09</b> | <b>100.00%</b> | <b>235,858.38</b> | <b>100.00%</b> | <b>84,530.66</b>  | <b>100.00%</b> |

#### 1、资产结构分析

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末, 发行人资产总额分别为 263,510.19 万元、539,897.49 万元、745,647.64 万元和 837,062.39 万元, 年均复合增长率为 68.22%, 呈现稳步增长的趋势。从资产结构来看, 发行人总资产中流动资产占比较高。2015-2017 年及 2018 年 9 月末, 发行人流动资产占总资产比重分别为 99.89%、99.78%、99.42% 和 98.33%, 主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成, 流动资产占比高, 资产流动性好; 发行人非流动资产占总资产比重分别为 0.11%、0.22%、0.58%和 1.67%, 主要为可供出售金融资产和投资性房地产。

表 10-4 2015-2017 年及 2018 年三季度末发行人资产结构

单位：万元

| 项目             | 2018 年 9 月末       |                | 2017 年末           |                | 2016 年末           |                | 2015 年末           |                |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             |
| 货币资金           | 121,069.51        | 14.46%         | 128,433.46        | 17.22%         | 67,914.92         | 12.58%         | 15,578.28         | 5.91%          |
| 应收账款           | 51,761.57         | 6.18%          | 52,771.96         | 7.08%          | 55,869.97         | 10.35%         | 22,287.84         | 8.46%          |
| 预付款项           | 82.70             | 0.01%          | 2.00              | 0.00%          | -                 | -              | -                 | -              |
| 其他应收款          | 72,686.26         | 8.68%          | 70,033.57         | 9.39%          | 26,051.40         | 4.83%          | 12,827.56         | 4.87%          |
| 存货             | 575,321.29        | 68.73%         | 488,975.87        | 65.58%         | 388,861.21        | 72.03%         | 212,516.51        | 80.65%         |
| 其他流动资产         | 2,193.82          | 0.26%          | 1,092.31          | 0.15%          | -                 | -              | -                 | -              |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>823,115.15</b> | <b>98.33%</b>  | <b>741,309.17</b> | <b>99.42%</b>  | <b>538,697.49</b> | <b>99.78%</b>  | <b>263,210.19</b> | <b>99.89%</b>  |
| 可供出售金融资产       | 1,700.00          | 0.20%          | 1,200.00          | 0.16%          | 1,200.00          | 0.22%          | 300.00            | 0.11%          |
| 投资性房地产         | 2,927.97          | 0.35%          | 2,976.24          | 0.40%          | -                 | -              | -                 | -              |
| 固定资产           | 43.18             | 0.01%          | 58.89             | 0.01%          | -                 | -              | -                 | -              |
| 在建工程           | 6,619.77          | 0.79%          | -                 | -              | -                 | -              | -                 | -              |
| 无形资产           | 2,553.00          | 0.30%          | -                 | -              | -                 | -              | -                 | -              |
| 递延所得税资产        | 103.34            | 0.01%          | 103.34            | 0.01%          | -                 | -              | -                 | -              |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>13,947.25</b>  | <b>1.67%</b>   | <b>4,338.47</b>   | <b>0.58%</b>   | <b>1,200.00</b>   | <b>0.22%</b>   | <b>300.00</b>     | <b>0.11%</b>   |
| <b>资产总计</b>    | <b>837,062.39</b> | <b>100.00%</b> | <b>745,647.64</b> | <b>100.00%</b> | <b>539,897.49</b> | <b>100.00%</b> | <b>263,510.19</b> | <b>100.00%</b> |

### （1）流动资产

2015-2017 年及 2018 年 9 月末, 发行人流动资产分别为 263,210.19 万元、538,697.49 万元、741,309.17 万元和 823,115.15 万元, 年均复合增长率为 67.82%, 主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

表 10-5 2015-2017 年及 2018 年三季度末发行人流动资产结构

单位：万元

| 项目            | 2018 年 9 月末       |                | 2017 年末           |                | 2016 年末           |                | 2015 年末           |                |
|---------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|               | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             |
| 货币资金          | 121,069.51        | 14.71%         | 128,433.46        | 17.33%         | 67,914.92         | 12.61%         | 15,578.28         | 5.92%          |
| 应收账款          | 51,761.57         | 6.29%          | 52,771.96         | 7.12%          | 55,869.97         | 10.37%         | 22,287.84         | 8.47%          |
| 预付款项          | 82.70             | 0.01%          | 2.00              | 0.00%          | -                 | -              | -                 | -              |
| 其他应收款         | 72,686.26         | 8.83%          | 70,033.57         | 9.45%          | 26,051.40         | 4.84%          | 12,827.56         | 4.87%          |
| 存货            | 575,321.29        | 69.90%         | 488,975.87        | 65.96%         | 388,861.21        | 72.18%         | 212,516.51        | 80.74%         |
| 其他流动资产        | 2,193.82          | 0.27%          | 1,092.31          | 0.15%          | -                 | -              | -                 | -              |
| <b>流动资产合计</b> | <b>823,115.15</b> | <b>100.00%</b> | <b>741,309.17</b> | <b>100.00%</b> | <b>538,697.49</b> | <b>100.00%</b> | <b>263,210.19</b> | <b>100.00%</b> |

#### ①货币资金

2015-2017 年末，发行人货币资金余额分别为 15,578.28 万元、67,914.92 万元和 128,433.46 万元，占各期末流动资产的比例分别为 5.92%、12.61%和 17.33%，主要由银行存款构成，且近三年逐年增长。

## ②应收账款

2015-2017 年末，发行人应收账款余额分别为 22,287.84 万元、55,869.97 万元和 52,771.96 万元，占期末流动资产的比例分别为、8.47%、10.37%和 7.12%。其中，2017 年发行人应收账款全部为对鱼台县财政局的应收账款，主要系应收工程建设款项。

**表 10-6 截至 2017 年末发行人应收账款账龄明细**

单位：万元

| 序号     | 欠款单位   | 2017 年末余额 | 账龄    | 款项性质     |
|--------|--------|-----------|-------|----------|
| 1      | 鱼台县财政局 | 43,708.56 | 1 年以内 | 应收工程建设收入 |
| 2      | 鱼台县财政局 | 9,328.59  | 1-2 年 | 应收工程建设收入 |
| 合计     |        | 53,037.14 |       |          |
| 减：坏账准备 |        | 265.19    |       |          |
| 应收账款净额 |        | 52,771.96 |       |          |

## ③其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款分别为 12,827.56 万元、26,051.40 万元和 70,033.57 万元，占各期末流动资产的比例分别为 4.87%、4.84%和 9.45%。其他应收款主要是发行人与鱼台县财政局、山东鲁王集团有限公司等单位的往来款和资金拆借。

**表 10-7 截至 2017 年末发行人其他应收款余额前五名单位情况**

单位：万元

| 序号 | 公司名称          | 2017 年末余额 | 欠款额占总额的比例（%） | 款项性质    |
|----|---------------|-----------|--------------|---------|
| 1  | 鱼台县财政局        | 40,938.93 | 58.16        | 非经营性往来款 |
| 2  | 鱼台县公共资源交易服务中心 | 5,179.20  | 7.36         | 土地处置款   |

|    |            |           |       |      |
|----|------------|-----------|-------|------|
|    |            | 431.81    | 0.61  | 保证金  |
| 3  | 山东鲁王集团有限公司 | 5,000.00  | 7.10  | 资金拆借 |
| 4  | 鱼台县张黄镇人民政府 | 3,300.00  | 4.69  | 资金拆借 |
| 5  | 济宁金宸置业有限公司 | 3,277.00  | 4.66  | 资金拆借 |
| 合计 |            | 58,126.94 | 82.58 |      |

#### ④存货

2015-2017 年末，发行人存货余额分别为 212,516.51 万元、388,861.21 万元和 488,975.87 万元，占各期末流动资产的比例分别为 80.74%、72.18%和 65.96%，主要为待处置的土地使用权和待完工结转的开发成本。

表 10-8 2015-2017 年发行人存货构成

单位：万元

| 序号 | 项目    | 2017 年末余额  | 2016 年末余额  | 2015 年末余额  |
|----|-------|------------|------------|------------|
| 1  | 土地使用权 | 265,077.92 | 221,233.75 | 124,718.66 |
| 2  | 开发成本  | 223,897.95 | 164,642.51 | 87,797.85  |
| 3  | 商品房   |            | 2,984.94   | -          |
| 合计 |       | 488,975.87 | 388,861.21 | 212,516.51 |

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人存货中土地使用权合计 91 宗，账面价值合计 265,077.92 万元，全部为出让地。

表 10-9 截至 2017 年末发行人土地使用权构成

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                         | 坐落              | 土地性质 | 证载用途 | 土地面积<br>(亩) | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳<br>土地<br>出让<br>金 |
|----|------|------------------------------|-----------------|------|------|-------------|----------------------|----------|---------------|----------|---------------------------|
| 1  | 政府注入 | 鱼国用 (2009) 第<br>0827000042 号 | 鱼新二路北           | 出让   | 商业   | 12.3        | 1,164.60             | 评估<br>法  | 94.67         | 否        | 否                         |
| 2  | 政府注入 | 鱼国用 (2010) 第<br>0827000030 号 | 鱼新二路北 湖陵<br>一路东 | 出让   | 商业   | 2.78        | 257.54               | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 是                         |
| 3  | 政府注入 | 鱼国用 (2010) 第<br>0827000031 号 | 北环路北            | 出让   | 商业   | 16.69       | 1,157.16             | 评估<br>法  | 69.33         | 否        | 是                         |
| 4  | 政府注入 | 鱼国用 (2010) 第<br>0827000032 号 | 湖陵三路东 鱼新<br>三路南 | 出让   | 商业   | 8.83        | 612.39               | 评估<br>法  | 69.33         | 否        | 是                         |
| 5  | 政府注入 | 鱼国用 (2010) 第<br>0827000048 号 | 湖凌三路西 鱼新<br>三路南 | 出让   | 商业   | 14.07       | 975.31               | 评估<br>法  | 69.33         | 否        | 是                         |
| 6  | 政府注入 | 鱼国用 (2010) 第<br>0827000049 号 | 湖陵二路东 鱼新<br>三路南 | 出让   | 商业   | 63.09       | 4,374.16             | 评估<br>法  | 69.33         | 是        | 否                         |
| 7  | 政府注入 | 鱼国用 (2010) 第<br>0827000051 号 | 鱼新二路南           | 出让   | 商业   | 39.04       | 3,695.43             | 评估<br>法  | 94.67         | 否        | 否                         |
| 8  | 政府注入 | 鱼国用 (2010) 第<br>0827000052 号 | 湖凌二路西 鱼新<br>一路南 | 出让   | 商业   | 1.27        | 117.59               | 评估<br>法  | 92.66         | 否        | 否                         |
| 9  | 政府注入 | 鱼国用 (2010) 第<br>0827000053 号 | 湖陵三路东           | 出让   | 商业   | 1.26        | 117.1                | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 否                         |
| 10 | 政府注入 | 鱼国用 (2010) 第<br>0827000054 号 | 米滩路东 北环路<br>南   | 出让   | 商业   | 21.84       | 1,514.52             | 评估<br>法  | 69.33         | 否        | 否                         |

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                       | 坐落              | 土地性质 | 证载用途 | 土地面积<br>(亩) | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳<br>土地<br>出让<br>金 |
|----|------|----------------------------|-----------------|------|------|-------------|----------------------|----------|---------------|----------|---------------------------|
| 11 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000055 号 | 湖陵二路东 北环<br>路南  | 出让   | 商业   | 17.37       | 1,204.03             | 评估<br>法  | 69.33         | 否        | 否                         |
| 12 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000056 号 | 枣曹公路北           | 出让   | 商业   | 3.59        | 234.61               | 评估<br>法  | 65.33         | 否        | 否                         |
| 13 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000057 号 | 湖陵一路东           | 出让   | 商业   | 3.01        | 278.62               | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 是                         |
| 14 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000058 号 | 湖陵一路东 鱼新<br>三路北 | 出让   | 商业   | 4.34        | 283.24               | 评估<br>法  | 65.33         | 否        | 是                         |
| 15 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000059 号 | 花园路北 湖陵三<br>路东  | 出让   | 商业   | 3.77        | 349.64               | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 否                         |
| 16 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000060 号 | 湖陵一路东           | 出让   | 商业   | 34.28       | 2,925.14             | 评估<br>法  | 85.33         | 是        | 否                         |
| 17 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000061 号 | 湖陵三路东 鱼新<br>三路南 | 出让   | 商业   | 1.85        | 120.98               | 评估<br>法  | 65.33         | 否        | 否                         |
| 18 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000062 号 | 济徐公路北           | 出让   | 商业   | 2.25        | 75.1                 | 评估<br>法  | 33.34         | 否        | 否                         |
| 19 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000063 号 | 济徐公路北           | 出让   | 商业   | 1.21        | 40.36                | 评估<br>法  | 33.34         | 否        | 否                         |
| 20 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000064 号 | 湖陵三路东           | 出让   | 商业   | 1.66        | 153.9                | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 否                         |

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                       | 坐落              | 土地性质 | 证载用途 | 土地面积<br>(亩) | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳<br>土地<br>出让<br>金 |
|----|------|----------------------------|-----------------|------|------|-------------|----------------------|----------|---------------|----------|---------------------------|
| 21 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000065 号 | 湖陵三路东           | 出让   | 商业   | 10.26       | 971.75               | 评估<br>法  | 94.67         | 否        | 否                         |
| 22 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000066 号 | 济徐公路北           | 出让   | 商业   | 0.95        | 31.76                | 评估<br>法  | 33.34         | 否        | 否                         |
| 23 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000067 号 | 王庙后村楼           | 出让   | 商业   | 18.98       | 1,315.91             | 评估<br>法  | 69.33         | 否        | 否                         |
| 24 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000068 号 | 湖陵一路东 鱼新<br>二路南 | 出让   | 商业   | 1.28        | 118.71               | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 否                         |
| 25 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000069 号 | 湖陵二路东           | 出让   | 商业   | 0.91        | 84.22                | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 否                         |
| 26 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000070 号 | 文昌路东            | 出让   | 商业   | 7.92        | 749.32               | 评估<br>法  | 94.67         | 否        | 否                         |
| 27 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000071 号 | 文昌路东 中心村        | 出让   | 商业   | 1.82        | 169.03               | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 否                         |
| 28 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000072 号 | 湖陵三路西 鱼新<br>二路北 | 出让   | 商业   | 3.62        | 335.69               | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 是                         |
| 29 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000073 号 | 湖陵三路西 花园<br>路北  | 出让   | 商业   | 1.65        | 152.84               | 评估<br>法  | 92.66         | 否        | 是                         |
| 30 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000074 号 | 湖凌二路西 鱼新<br>三路南 | 出让   | 商业   | 93.4        | 6,476.05             | 评估<br>法  | 69.33         | 是        | 否                         |

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                       | 坐落               | 土地性质 | 证载用途 | 土地面积<br>(亩) | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳<br>土地<br>出让<br>金 |
|----|------|----------------------------|------------------|------|------|-------------|----------------------|----------|---------------|----------|---------------------------|
| 31 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000075 号 | 湖陵二路西 鱼新<br>一路南  | 出让   | 商业   | 6           | 555.63               | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 是                         |
| 32 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000076 号 | 湖陵二路西 鱼新<br>三路南  | 出让   | 商业   | 41.62       | 2,885.46             | 评估<br>法  | 69.33         | 是        | 否                         |
| 33 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000077 号 | 湖陵三路西 鱼新<br>一路北  | 出让   | 商业   | 4.26        | 394.87               | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 是                         |
| 34 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000078 号 | 湖陵二路西 鱼新<br>二路南  | 出让   | 商业   | 2.42        | 224.47               | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 是                         |
| 35 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000079 号 | 北环路北             | 出让   | 商业   | 23.7        | 1,643.20             | 评估<br>法  | 69.33         | 否        | 是                         |
| 36 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000080 号 | 湖陵一路东卫校南         | 出让   | 商业   | 9.27        | 877.64               | 评估<br>法  | 94.67         | 否        | 是                         |
| 37 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000081 号 | 湖陵一路东 农行<br>家属院南 | 出让   | 商业   | 1.88        | 174.29               | 评估<br>法  | 92.67         | 否        | 否                         |
| 38 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000105 号 | 湖陵三路西 建设<br>路南   | 出让   | 商住   | 79.92       | 8,538.21             | 评估<br>法  | 106.84        | 否        | 否                         |
| 39 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000106 号 | 建设路北 谭庄路<br>东    | 出让   | 商住   | 69.93       | 7,471.08             | 评估<br>法  | 106.84        | 否        | 否                         |
| 40 | 政府注入 | 鱼国用(2010)第<br>0827000107 号 | 湖陵二路东 建设<br>路南   | 出让   | 商住   | 259.74      | 28,164.74            | 评估<br>法  | 108.44        | 否        | 否                         |

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                         | 坐落             | 土地性质 | 证载用途                      | 土地面积<br>(亩) | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳土地<br>出让金 |
|----|------|------------------------------|----------------|------|---------------------------|-------------|----------------------|----------|---------------|----------|-------------------|
| 41 | 政府注入 | 鱼国用 (2012) 第<br>082700006 号  | 鱼新一路南          | 出让   | 商业、住宅                     | 23.53       | 2,713.91             | 评估<br>法  | 115.36        | 否        | 否                 |
| 42 | 政府注入 | 鱼国用 (2012) 第<br>082700007 号  | 鱼新一路北 文昌<br>路东 | 出让   | 商业、住宅                     | 40.29       | 4,512.14             | 评估<br>法  | 111.99        | 否        | 否                 |
| 43 | 政府注入 | 鱼国用 (2012) 第<br>082700008 号  | 湖陵二路东 西支<br>河北 | 出让   | 商业、住宅                     | 51.25       | 6,137.96             | 评估<br>法  | 119.76        | 否        | 否                 |
| 44 | 政府注入 | 鱼国用 (2012) 第<br>082700009 号  | 湖陵二路东          | 出让   | 商业、住宅                     | 85.32       | 9,329.76             | 评估<br>法  | 109.35        | 否        | 否                 |
| 45 | 招拍挂  | 鱼国用 (2014)<br>0827000055 号   | 建设路北、湖陵四<br>路西 | 出让   | 其他普通商品<br>住房、批发零<br>售     | 71.07       | 5,152.50             | 成本<br>法  | 72.5          | 是        | 是                 |
| 46 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000002 号 | 湖陵二路西、南环<br>路北 | 出让   | 批发零售用<br>地、其他普通<br>商品住房用地 | 36.72       | 3,543.49             | 成本<br>法  | 96.51         | 是        | 是                 |
| 47 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000003 号 | 湖陵二路西、南环<br>路北 | 出让   | 批发零售用<br>地、其他普通<br>商品住房用地 | 53.34       | 5,170.41             | 成本<br>法  | 96.94         | 否        | 是                 |
| 48 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000004 号 | 振兴路西、济徐公<br>路北 | 出让   | 批发零售用<br>地、其他普通<br>商品住房用地 | 104.73      | 6,458.38             | 成本<br>法  | 61.67         | 是        | 是                 |

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                            | 坐落               | 土地性质 | 证载用途                      | 土地面积<br>(亩) | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳<br>土地<br>出让<br>金 |
|----|------|---------------------------------|------------------|------|---------------------------|-------------|----------------------|----------|---------------|----------|---------------------------|
| 49 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000005 号    | 振兴路西、济徐公<br>路北   | 出让   | 批发零售用<br>地、其他普通<br>商品住房用地 | 31.04       | 1,993.60             | 成本<br>法  | 64.22         | 是        | 是                         |
| 50 | 招拍挂  | 鲁 (2016) 鱼台县不动<br>产权第 0000007 号 | 工业路东、北环路<br>北    | 出让   | 城镇住宅用<br>地、批发零售<br>用地     | 59.37       | 5,408.65             | 成本<br>法  | 91.09         | 是        | 是                         |
| 51 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000359 号 | 阳光花城小区西、<br>谭庄路东 | 出让   | 批发零售地                     | 35.99       | 5,737.50             | 成本<br>法  | 159.42        | 否        | 是                         |
| 52 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000017 号    | 济徐公路北、工业<br>路西   | 出让   | 批发零售用<br>地、其他普通<br>商品住房用地 | 44.21       | 2,572.12             | 成本<br>法  | 58.18         | 是        | 是                         |
| 53 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000018 号    | 湖陵三路东、北一<br>环路北  | 出让   | 批发零售、其<br>他普通商品住<br>房     | 69.36       | 5,976.37             | 成本<br>法  | 86.17         | 是        | 是                         |
| 54 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000019 号    | 湖陵三路东、北一<br>环路南  | 出让   | 批发零售用<br>地、其他普通<br>商品住房用地 | 73.14       | 7,967.85             | 成本<br>法  | 108.95        | 是        | 是                         |
| 55 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000020 号    | 湖陵三路西、北一<br>环路南  | 出让   | 批发零售用<br>地、其他普通<br>商品住房用地 | 61.06       | 5,653.09             | 成本<br>法  | 92.58         | 是        | 是                         |

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                            | 坐落                   | 土地性质 | 证载用途                  | 土地面积<br>(亩) | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳<br>土地<br>出让<br>金 |
|----|------|---------------------------------|----------------------|------|-----------------------|-------------|----------------------|----------|---------------|----------|---------------------------|
| 56 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000122 号 | 湖陵四路西、北环<br>路北       | 出让   | 城镇住宅用<br>地、批发零售<br>用地 | 45.41       | 4,499.98             | 成本<br>法  | 99.09         | 否        | 是                         |
| 57 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000119 号 | 西支河东、胜利路<br>南        | 出让   | 批发零售用地                | 17.77       | 1,841.00             | 成本<br>法  | 103.58        | 否        | 是                         |
| 58 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000120 号 | 文昌路东、古亭路<br>西        | 出让   | 城镇住宅用<br>地、批发零售<br>用地 | 59.94       | 5,612.00             | 成本<br>法  | 93.63         | 否        | 是                         |
| 59 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000042 号    | 湖陵四路西、北一<br>环路南      | 出让   | 批发零售、其<br>他普通商品住<br>房 | 64.24       | 6,228.93             | 成本<br>法  | 96.96         | 是        | 是                         |
| 60 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000044 号    | 振兴路东、北一环<br>路南       | 出让   | 批发零售、其<br>他普通商品住<br>房 | 82.74       | 8,022.30             | 成本<br>法  | 96.96         | 是        | 是                         |
| 61 | 招拍挂  | 鱼国用 (2016) 第<br>0827000064 号    | 建设路南、振兴路<br>西        | 出让   | 批发零售                  | 55.92       | 7,241.36             | 成本<br>法  | 129.49        | 是        | 是                         |
| 62 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000001 号 | 鱼新三路南 湖陵<br>三路西等 5 处 | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务       | 16.51       | 1,059.88             | 成本<br>法  | 64.2          | 否        | 是                         |
| 63 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000007 号 | 湖陵一路东 花园<br>路南等 3 处  | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务       | 1.69        | 165.2                | 成本<br>法  | 97.51         | 否        | 是                         |
| 64 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000015 号 | 湖陵三路西 南环<br>路北       | 出让   | 其他商服用地                | 84.86       | 4,135.63             | 成本<br>法  | 48.73         | 否        | 是                         |

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                            | 坐落                          | 土地性质 | 证载用途            | 土地面积<br>(亩) | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳<br>土地<br>出让<br>金 |
|----|------|---------------------------------|-----------------------------|------|-----------------|-------------|----------------------|----------|---------------|----------|---------------------------|
| 65 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000043 号 | 湖陵四路西 鱼新<br>二路南等 2 处        | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务 | 2.01        | 238.36               | 成本<br>法  | 118.4         | 否        | 是                         |
| 66 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000044 号 | 湖陵一路东 鱼新<br>三路北等 3 处        | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务 | 4.95        | 489.84               | 成本<br>法  | 98.98         | 否        | 是                         |
| 67 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000045 号 | 鱼台县城镇鱼城驻<br>地 文化路北等 18<br>处 | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务 | 22.8        | 985.31               | 成本<br>法  | 43.22         | 否        | 是                         |
| 68 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000046 号 | 北环路北 湖陵二<br>路东等 7 处         | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务 | 34.93       | 3,144.66             | 成本<br>法  | 90.04         | 否        | 是                         |
| 69 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000047 号 | 湖陵三路西 鱼新<br>一路南等 3 处        | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务 | 5.68        | 882.5                | 成本<br>法  | 155.38        | 否        | 是                         |
| 70 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000048 号 | 文昌路东 花园路<br>南等 4 处          | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务 | 8.41        | 977.27               | 成本<br>法  | 116.26        | 否        | 是                         |
| 71 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000049 号 | 北环路北 湖陵二<br>路东等 8 处         | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务 | 47.17       | 4,276.92             | 成本<br>法  | 90.66         | 否        | 是                         |
| 72 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000050 号 | 湖陵三路西 鱼新<br>三路南等 3 处        | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务 | 3.7         | 265.14               | 成本<br>法  | 71.59         | 否        | 是                         |
| 73 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000051 号 | 湖陵二路西 鱼新<br>二路南             | 出让   | 其他商服用地          | 5.11        | 925.51               | 成本<br>法  | 181.07        | 否        | 是                         |
| 74 | 招拍挂  | 鲁 (2017) 鱼台县不动<br>产权第 0000052 号 | 西支河北 湖陵三<br>路东              | 出让   | 其他商服用地          | 3.45        | 537.62               | 成本<br>法  | 155.73        | 否        | 是                         |

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                          | 坐落                  | 土地性质 | 证载用途                      | 土地面积<br>(亩) | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳<br>土地<br>出让<br>金 |
|----|------|-------------------------------|---------------------|------|---------------------------|-------------|----------------------|----------|---------------|----------|---------------------------|
| 75 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产权第 0000053 号 | 湖陵二路西 花园<br>路南等 6 处 | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务           | 6.64        | 1,143.59             | 成本<br>法  | 172.11        | 否        | 是                         |
| 76 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产权第 0000054 号 | 北环路北                | 出让   | 其他商服用地                    | 23.5        | 1,706.76             | 成本<br>法  | 72.63         | 否        | 是                         |
| 77 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产权第 0000055 号 | 鱼新一路北 湖陵<br>三路东     | 出让   | 其他商服用地<br>/商业服务           | 4.22        | 759.29               | 成本<br>法  | 180.08        | 否        | 是                         |
| 78 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000091 号  | 北二环路南、大李<br>庄村      | 出让   | 医卫慈善用<br>地                | 40          | 2,741.60             | 成本<br>法  | 68.54         | 否        | 是                         |
| 79 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000096 号  | 清张公路南、张黄<br>村       | 出让   | 批发零售用<br>地、其他普通<br>商品住房用地 | 60.39       | 2,024.90             | 成本<br>法  | 33.53         | 否        | 是                         |
| 80 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000097 号  | 清张公路南、张黄<br>村       | 出让   | 批发零售用<br>地、其他普通<br>商品住房用地 | 114.42      | 3,836.26             | 成本<br>法  | 33.53         | 否        | 是                         |
| 81 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000123 号  | 湖凌二路东、北二<br>环路南     | 出让   | 医卫慈善用<br>地                | 31.32       | 2,176.93             | 成本<br>法  | 69.51         | 否        | 是                         |
| 82 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000124 号  | 文苑路南、复康大<br>道西      | 出让   | 批发零售用<br>地、城镇住房<br>用地     | 71.42       | 2,394.47             | 成本<br>法  | 33.53         | 否        | 是                         |
| 83 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000121 号  | 湖凌二路西、251<br>省道南    | 出让   | 科教用地                      | 263.79      | 11,489.25            | 成本<br>法  | 43.55         | 否        | 是                         |

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                         | 坐落                   | 土地性质 | 证载用途                  | 土地面积<br>(亩) | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳<br>土地<br>出让<br>金 |
|----|------|------------------------------|----------------------|------|-----------------------|-------------|----------------------|----------|---------------|----------|---------------------------|
| 84 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000466 号 | 振兴路东、皮李公<br>路北       | 出让   | 城镇住房用<br>地、批发零售<br>用地 | 54.06       | 1,574.93             | 成本<br>法  | 29.13         | 是        | 是                         |
| 85 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000467 号 | 振兴路西、皮李公<br>路北、鱼清公路东 | 出让   | 城镇住房用<br>地、批发零售<br>用地 | 14.5        | 481.1                | 成本<br>法  | 33.19         | 是        | 是                         |
| 86 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000352 号 | 王鲁镇驻地、鲁福<br>路西、稻香街南  | 出让   | 城镇住房用<br>地、批发零售<br>用地 | 30.21       | 1,016.64             | 成本<br>法  | 33.65         | 否        | 是                         |
| 87 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000351 号 | 王鲁镇驻地、鲁祥<br>路西、稻香街南  | 出让   | 城镇住房用<br>地、批发零售<br>用地 | 32.57       | 1,095.24             | 成本<br>法  | 33.63         | 否        | 是                         |
| 88 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000349 号 | 王鲁镇驻地、鲁福<br>路东、稻香街南  | 出让   | 城镇住房用<br>地、批发零售<br>用地 | 20.08       | 675.9                | 成本<br>法  | 33.66         | 否        | 是                         |
| 89 | 招拍挂  | 鲁(2017)鱼台县不动<br>产第 0000350 号 | 王鲁镇驻地、鲁福<br>路东、济徐公路北 | 出让   | 城镇住房用<br>地、批发零售<br>用地 | 9.25        | 310.87               | 成本<br>法  | 33.62         | 否        | 是                         |
| 90 | 招拍挂  | 鲁(2018)鱼台县不动<br>产第 0000037 号 | 清河镇王庄村南、<br>乡村公路北    | 出让   | 城镇住宅用<br>地            | 29.24       | 833                  | 成本<br>法  | 28.49         | 否        | 是                         |

| 序号 | 取得方式 | 权证编号                         | 坐落                 | 土地性质 | 证载用途                  | 土地面积<br>(亩)     | 2017 年末账面<br>价值 (万元) | 入账<br>方式 | 单价 (万<br>元/亩) | 是否抵<br>押 | 是否<br>缴纳<br>土地<br>出让<br>金 |
|----|------|------------------------------|--------------------|------|-----------------------|-----------------|----------------------|----------|---------------|----------|---------------------------|
| 91 | 招拍挂  | 鲁(2018)鱼台县不动<br>产第 0000038 号 | 建设路南、谭<br>庄路西、振兴路东 | 出让   | 城镇住宅用<br>地、批发零售<br>用地 | 81.35           | 9,066.00             | 成本<br>法  | 111.45        | 否        | 是                         |
| 其他 |      |                              |                    |      |                       |                 | 10,907.76            |          |               |          |                           |
| 合计 |      |                              |                    |      |                       | <b>3,188.70</b> | <b>265,077.92</b>    |          |               |          |                           |

注：其他为部分土地的土地整理费用。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人存货中开发成本金额为 223,897.95 万元，均为政府代建类项目。

表 10-10 截至 2017 年末发行人存货中开发成本占比最高的前 5 项

单位：万元

| 序号 | 项目名称                     | 项目类型 | 是否为政府代建 | 2017 年末余额  | 占开发成本总额比例 |
|----|--------------------------|------|---------|------------|-----------|
| 1  | 2016 年一期棚改               | 保障房  | 是       | 40,169.72  | 17.94%    |
| 2  | 运河北区棚户区改造项目              | 保障房  | 是       | 31,534.29  | 14.08%    |
| 3  | 大聂片区棚户区改造项目              | 保障房  | 是       | 18,533.05  | 8.28%     |
| 4  | 西支河片区 A 区、B 区、C 区棚户区改造项目 | 保障房  | 是       | 16,134.01  | 7.21%     |
| 5  | 二郎庙棚改                    | 保障房  | 是       | 12,881.37  | 5.75%     |
| 合计 |                          |      |         | 119,252.45 | 53.26%    |

## (2) 非流动资产

表 10-11 2015-2017 年及 2018 年三季度末发行人非流动资产结构

单位：万元

| 项目       | 2018 年 9 月末 |         | 2017 年末  |         | 2016 年末  |         | 2015 年末 |         |
|----------|-------------|---------|----------|---------|----------|---------|---------|---------|
|          | 金额          | 占比      | 金额       | 占比      | 金额       | 占比      | 金额      | 占比      |
| 可供出售金融资产 | 1,700.00    | 12.19%  | 1,200.00 | 27.66%  | 1,200.00 | 100.00% | 300.00  | 100.00% |
| 投资性房地产   | 2,927.97    | 20.99%  | 2,976.24 | 68.60%  | -        | -       | -       | -       |
| 固定资产     | 43.18       | 0.31%   | 58.89    | 1.36%   | -        | -       | -       | -       |
| 在建工程     | 6,619.77    | 47.46%  | -        | -       | -        | -       | -       | -       |
| 无形资产     | 2,553.00    | 18.30%  | -        | -       | -        | -       | -       | -       |
| 递延所得税资产  | 103.34      | 0.74%   | 103.34   | 2.38%   | -        | -       | -       | -       |
| 非流动资产合计  | 13,947.25   | 100.00% | 4,338.47 | 100.00% | 1,200.00 | 100.00% | 300.00  | 100.00% |

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 300.00 万元、1,200.00 万元、4,338.47 万元和 13,947.25 万元。从非流动资产构成来看，2015 年与 2016 年全部为可供出售金融资产。2017 年，非流动资产中的投资性房地产为发行人 2016 年拍卖所得的银都水韵豪庭商品房，该商品房于 2017 年 3 月开始对外出租，取得租金收入，公司子公司于 2017 年 3 月将该商品房从存货转入投资性房地产核算，采用成本模式进行后续计量。

表 10-12 截至 2017 年末发行人可供出售金融资产明细

单位：万元

| 序号 | 被投资单位名称          | 2016年底账面余额 | 持股比例  |
|----|------------------|------------|-------|
| 1  | 山东双合煤矿有限公司       | 300.00     | 2.38% |
| 2  | 山东鱼台农村商业银行股份有限公司 | 900.00     | 1.66% |
| 合计 |                  | 1,200.00   | -     |

## 2、负债结构分析

从负债结构来看，发行人总负债中流动负债所占比重较高，非流动负债所占比重较低。

2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人负债总额分别为 84,530.66 万元、235,858.38 万元、376,617.09 万元和 426,820.03 万元。其中，发行人流动负债分别为 57,130.66 万元、180,883.38 万元、261,167.09 万元和 267,963.97 万元，占负债总额比重分别为 67.59%、76.69%、69.35%和 62.78%，主要由其他应付款、短期借款构成；发行人非流动负债分别为 27,400.00 万元、54,975.00 万元、115,450.00 万元和 158,856.06 万元，占负债总额比重分别为 32.41%、23.31%、30.65%和 37.22%，全部为长期借款。

表 10-13 2015-2017 年及 2018 年三季度末发行人负债结构

单位：万元

| 项目             | 2018年9月末          |                | 2017年末            |                | 2016年末            |                | 2015年末           |                |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
|                | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额               | 占比             |
| 短期借款           | 4,000.00          | 0.94%          | 4,000.00          | 1.06%          | 3,000.00          | 1.27%          | -                | -              |
| 应付票据           | 7,000.00          | 1.64%          | -                 | -              | -                 | -              | -                | -              |
| 应付账款           | 1,259.69          | 0.30%          | 112.87            | 0.03%          | -                 | -              | -                | -              |
| 预收账款           | 29.93             | 0.01%          | 29.93             | 0.01%          | -                 | -              | -                | -              |
| 应交税费           | 930.98            | 0.22%          | 1,949.82          | 0.52%          | 1,564.72          | 0.66%          | -                | -              |
| 其他应付款          | 252,043.38        | 59.05%         | 252,374.47        | 67.01%         | 176,318.65        | 74.76%         | 57,130.66        | 67.59%         |
| 一年内到期的非流动负债    | 2,700.00          | 0.63%          | 2,700.00          | 0.72%          | -                 | -              | -                | -              |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>267,963.97</b> | <b>62.78%</b>  | <b>261,167.09</b> | <b>69.35%</b>  | <b>180,883.38</b> | <b>76.69%</b>  | <b>57,130.66</b> | <b>67.59%</b>  |
| 长期借款           | 158,856.06        | 37.22%         | 115,450.00        | 30.65%         | 54,975.00         | 23.31%         | 27,400.00        | 32.41%         |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>158,856.06</b> | <b>37.22%</b>  | <b>115,450.00</b> | <b>30.65%</b>  | <b>54,975.00</b>  | <b>23.31%</b>  | <b>27,400.00</b> | <b>32.41%</b>  |
| <b>负债总计</b>    | <b>426,820.03</b> | <b>100.00%</b> | <b>376,617.09</b> | <b>100.00%</b> | <b>235,858.38</b> | <b>100.00%</b> | <b>84,530.66</b> | <b>100.00%</b> |

### (1) 流动负债

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人流动负债分别为 57,130.66

万元、180,883.38 万元、261,167.09 万元和 267,963.97 万元，呈递增态势，与发行人业务逐渐壮大有关，流动负债逐年占负债总额比重分别为 67.59%、76.69%、69.35%和 62.78%。从流动负债构成来看，主要为其他应付款。

#### ①短期借款

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人短期借款余额为 4,000.00 万元，系发行人 2017 年 3 月 29 日向济宁银行股份有限公司鱼台支行的借款。

#### ②其他应付款

2015-2017 年末，发行人其他应付款余额分别为 57,130.66 万元、176,318.65 万元和 252,374.47 万元，占流动负债比重分别为 100%、97.48%和 96.63%。主要系发行人近年来业务增多，资金需求较大，向其他非金融机构借款所致。

**表 10-14 截至 2017 年末发行人其他应付款金额前五名单位情况**

单位：万元

| 序号 | 公司名称           | 账面余额       | 占其他应付款总额的比例 | 款项性质    |
|----|----------------|------------|-------------|---------|
| 1  | 济宁市财金投资有限公司    | 158,848.00 | 62.94%      | 非金融机构借款 |
| 2  | 鱼台县人民医院        | 22,640.91  | 8.97%       | 非金融机构借款 |
| 3  | 洛银金融租赁股份有限公司   | 14,137.26  | 5.60%       | 非金融机构借款 |
| 4  | 九巨龙房地产开发集团有限公司 | 10,000.00  | 3.96%       | 非金融机构借款 |
| 5  | 邦银金融租赁股份有限公司   | 8,424.02   | 3.34%       | 非金融机构借款 |
| 合计 |                | 214,050.19 | 84.81%      |         |

#### (2) 非流动负债

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 27,400.00 万元、54,975.00 万元、115,450.00 万元和 158,856.06 万元，占负债总额比重分别为 32.41%、23.31%、30.65%和 37.22%，全部为长期借款，主要系发行人向中国农业发展银行鱼台支行、济宁银行股份有限公司鱼台支行、长安国际信托股份有限公司等的借款。从金额来看长期借款逐年增加，主要系发行人业务逐渐壮大所致。

**表 10-15 截至 2017 年末发行人长期借款余额前五名情况**

单位：万元

| 序号 | 债权人          | 债务类型 | 借款余额      | 合同利率(%) | 合同期限                | 借款类别     | 占长期借款总额的比例(%) |
|----|--------------|------|-----------|---------|---------------------|----------|---------------|
| 1  | 长安国际信托股份有限公司 | 贷款   | 19,800.00 | 7.50    | 2017.9.29—2022.9.28 | 抵押+保证    | 17.15%        |
| 2  | 长安国际信托股份有限公司 | 贷款   | 14,000.00 | 6.00    | 2017.1.20-2020.1.20 | 保证借款     | 12.13%        |
| 3  | 华鑫国际信托有限公司   | 贷款   | 11,000.00 | 6.15    | 2017.1.10-2020.1.19 | 抵押借款     | 9.53%         |
| 4  | 中国农业发展银行鱼台支行 | 贷款   | 10,000.00 | 5.39    | 2016.5.9-2028.5.8   | 抵押+质押+保证 | 8.66%         |
| 5  | 德邦证券股份有限公司   | 贷款   | 10,000.00 | 5.25    | 2017.1.23-2020.1.23 | 质押借款     | 8.66%         |
| 合计 |              | -    | 64,800.00 | -       | -                   | -        | 56.13%        |

### (3) 有息负债情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 355,843.39 万元，主要为银行借款、信托融资和其他非金融机构借款，其中向银行借款余额为 56,400.00 万元，向信托机构、证券公司融资余额 63,050.00 万元，向非金融机构借款余额为 233,693.39 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人前十大有息负债情况如下：

表 10-16 截至 2017 年末发行人前十大有息负债情况

单位：万元

| 序号 | 债权人          | 类型   | 借款余额(万元)  | 合同利率(%) | 合同期限                  | 借款类别     |
|----|--------------|------|-----------|---------|-----------------------|----------|
| 1  | 济宁市财金投资有限公司  | 其他债务 | 30,420.00 | 4.46    | 2015.12.31-2040.12.30 | 信用       |
| 2  | 济宁市财金投资有限公司  | 其他债务 | 20,200.00 | 4.46    | 2015.7.31-2040.7.30   | 信用       |
| 3  | 长安国际信托股份有限公司 | 信托融资 | 19,800.00 | 7.50    | 2017.9.29-2022.9.28   | 抵押+保证    |
| 4  | 中国农业发展银行鱼台支行 | 银行借款 | 17,700.00 | 5.39    | 2016.5.9-2028.5.8     | 抵押+质押+保证 |
| 5  | 长安国际信托股份有限公司 | 信托融资 | 14,000.00 | 6.00    | 2017.1.20-2022.1.20   | 保证       |
| 6  | 济宁市财金投资有限公司  | 其他债务 | 11,188.00 | 4.46    | 2014.6.27-2039.6.26   | 信用       |
| 7  | 华鑫国际信托有限公司   | 信托融资 | 11,000.00 | 6.15    | 2017.1.19-2020.1.19   | 抵押       |
| 8  | 中国农业发展银行鱼台支行 | 银行借款 | 10,000.00 | 4.9     | 2016.8.2-2031.8.1     | 抵押+质押+保证 |
| 9  | 鱼台人民医院       | 其他债务 | 10,000.00 | 7.3     | 2016.11.4-2021.11.5   | 信用       |

|    |        |      |            |     |                     |    |
|----|--------|------|------------|-----|---------------------|----|
| 10 | 鱼台人民医院 | 其他债务 | 10,000.00  | 7.3 | 2016.8.21-2021.8.20 | 信用 |
| 合计 | -      | -    | 154,308.00 | -   | -                   | -  |

#### (4) 债务偿还压力测算

本期债券存续期为 7 年，存续期内，发行人的债务偿还压力的计算见下表：

表 10-17 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

| 年份          | 2020 年    | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 有息负债当年偿付规模  | 62,828.14 | 19,383.65 | 4,892.91  | 38,666.94 | 2,515.97  | 2,490.00  | 1,934.03  |
| 其中：银行借款偿还规模 | 12,386.91 | 5,218.88  | 2,567.91  | 2,541.94  | 2,515.97  | 2,490.00  | 1,934.03  |
| 信托计划        | 7,093.75  | 14,001.50 | 2,325.00  | 36,125.00 | -         | -         | -         |
| 已发行债券偿还规模   | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 其他债务偿还规模    | 43,347.48 | 163.27    | -         | -         | -         | -         | -         |
| 本期债券偿付规模    | 6,000.00  | 6,000.00  | 26,500.00 | 25,200.00 | 23,900.00 | 22,600.00 | 21,300.00 |
| 其中：本金       | 0         | 0         | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 |
| 利息          | 6,500.00  | 6,500.00  | 6,500.00  | 5,200.00  | 3,900.00  | 2,600.00  | 1,300.00  |
| 合计          | 68,828.14 | 25,383.65 | 31,392.91 | 63,866.94 | 26,415.97 | 25,090.00 | 23,234.03 |

注：1、假设本期债券票面利率以 6.50% 测算；  
2、还本付息预测参考了发行人实际提前偿还情况。

#### 3、净资产构成

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人净资产分别为 178,979.53 万元、304,039.12 万元、369,030.55 万元和 410,242.36 万元，呈稳步增长的趋势。2017 年末，发行人所有者权益较 2016 年末增加 64,991.43 万元，增幅为 21.38%，主要系公司实收资本、资本公积和未分配利润增加所致。

2017 年末公司实收资本较 2016 年末增加 8,000.00 万元，系中国农发重点建设基金有限公司增资所致。2017 年末公司资本公积较 2016 年末增加 6,600.00 万元，主要系股本溢价增加所致。2017 年末未分配利润较 2016 年末增加 12,263.16 万元，主要系公司盈利积累所致。

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“大华审字[2018]006298 号”审计报告显示，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 745,647.64 万元，净资产为 369,030.55 万元，相关资产产权明晰，均已经按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手

续。发行人资产中不存在公益性资产，也不存在 2010 年后新注入的公立学校、公立医院等公益性资产的情况。

## （二）营运能力分析

表 10-18 2015-2017 年及 2018 年三季度发行人主要营运能力指标

| 项目           | 2018 年 9 月末  | 2017 年末    | 2016 年末    | 2015 年末    |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| 资产总额（万元）     | 837,062.39   | 745,647.64 | 539,897.49 | 263,510.19 |
| 流动资产总额（万元）   | 823,115.15   | 741,309.17 | 538,697.49 | 263,210.19 |
| 应收账款（万元）     | 51,761.57    | 52,771.96  | 55,869.97  | 22,287.84  |
| 存货（万元）       | 575,321.29   | 488,975.87 | 388,861.21 | 212,516.51 |
| 项目           | 2018 年 1-9 月 | 2017 年度    | 2016 年度    | 2015 年度    |
| 营业收入（万元）     | 26,855.33    | 71,722.71  | 47,644.10  | 33,960.11  |
| 主营业务收入（万元）   | 26,845.78    | 71,709.77  | 47,644.10  | 33,960.11  |
| 主营业务成本（万元）   | 23,090.90    | 61,623.29  | 39,703.42  | 28,300.09  |
| 应收账款周转率（次/年） | 0.51         | 1.32       | 1.22       | 2.14       |
| 存货周转率（次/年）   | 0.04         | 0.14       | 0.13       | 0.15       |
| 流动资产周转率（次/年） | 0.03         | 0.11       | 0.12       | 0.14       |
| 总资产周转率（次/年）  | 0.03         | 0.11       | 0.12       | 0.14       |

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

3、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2015-2017 年及 2018 年前三季度，发行人应收账款周转率分别为 2.14、1.22、1.32 和 0.51，2016 年出现一定程度的下降，后两年的应收账款周转效率比较平稳。2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人的应收账款分别为 22,287.84 万元、55,869.97 万元、52,771.96 万元和 51,761.57 万元，增长幅度较大，主要为鱼台县财政局应支付给发行人的工程建设费用。

发行人 2015-2017 年及 2018 年前三季度，存货周转率分别为 0.15、0.13、0.14 和 0.04，总体水平较低，主要在于发行人存货主要由待开发土地使用权及工程开发成本构成，土地整理开发业务进度较慢，工程施工业务建设周期较长，导致发行人存货周转率较低。

发行人 2015-2017 年及 2018 年前三季度，总资产周转率分别为 0.14、0.12、0.11 和 0.04，处在较低水平，主要是由于发行人所处行业本身存在建设周期较长的特点。未来，随着发行人业务规模的扩大、固定资产投

资项目的投产运营，发行人收入会呈现一定增长，营运效率逐渐提高，营运能力将得到进一步加强。

### （三）盈利能力分析

表 10-19 2015-2017 年及 2018 年三季度发行人主要盈利能力指标

单位：万元

| 项目     | 2018 年 1-9 月 | 2017 年度   | 2016 年度   | 2015 年度   |
|--------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入   | 26,855.33    | 71,722.71 | 47,644.10 | 33,960.11 |
| 营业成本   | 23,090.90    | 61,623.29 | 39,703.42 | 28,300.09 |
| 营业利润   | 8,580.32     | 18,255.80 | 4,719.23  | 5,141.08  |
| 净利润    | 8,580.19     | 16,339.79 | 14,604.77 | 13,157.85 |
| 营业利润率  | 31.95%       | 25.45%    | 9.91%     | 15.14%    |
| 总资产收益率 | 1.08%        | 2.54%     | 3.64%     | 5.58%     |
| 净资产收益率 | 2.20%        | 4.86%     | 6.05%     | 8.04%     |

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

2、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

3、净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

2015-2017 年度及 2018 年前三季度，发行人实现营业收入分别为 33,960.11 万元、47,644.10 万元、71,722.71 万元和 26,855.33 万元，主要来源于工程建设收入。发行人营业收入逐年增长。发行人营业成本分别为 28,300.09 万元、39,703.42 万元、61,623.29 万元和 23,090.90 万元，其变动趋势与营业收入趋势相匹配，主要为代建项目成本。

发行人净利润分别为 13,157.85 万元、14,604.77 万元、16,339.79 万元和 8,580.19 万元，营业利润率近三年有所波动，主要系鱼台县近年来经济发展迅速，基础设施建设步伐加快，工程建设项目增加，发行人营业成本及财务费用波动所致。

发行人近三年净资产收益率和总资产收益率较低且 2017 年呈现下降的趋势，一方面发行人所处的基础设施建设行业特性所致，另一方面则是由于发行人的净利润的增长幅度要比其净资产和总资产的增长幅度小。

总体来看，随着发行人业务规模的不断扩大，未来在建项目的逐步竣工以及盈利状况的改善，发行人的盈利能力将会不断提高。

#### (四) 偿债能力分析

表 10-20 2015-2017 年及 2018 年三季度发行人主要偿债能力指标

| 项 目      | 2018 年 9 月末/1-9 月 | 2017 年末/度 | 2016 年末/度 | 2015 年末/度 |
|----------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率(倍)  | 3.07              | 2.84      | 2.98      | 4.61      |
| 速动比率(倍)  | 0.92              | 0.97      | 0.83      | 0.89      |
| 资产负债率(%) | 50.99%            | 50.51%    | 43.69%    | 32.08%    |
| 利息保障倍数   | 1.82              | 1.38      | 2.43      | 3.37      |

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产×100%

4、利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

从短期偿债能力来看，2015-2017 年，发行人流动比率近年来呈下降趋势，但整体上处于较高水平，主要系近年来发行人建设项目规模增加，新增短期借款及其他非金融机构借款，流动负债不断增加所致。发行人速动比率较低，但表现较为平稳，主要系发行人流动资产中存货占比较大所致，其中存货部分由土地使用权和开发成本构成，符合从事城市基础设施建设、土地整理开发的行业特征。随着鱼台县城镇化建设不断推进，用地需求增加，发行人所持有的待处置土地使用权具有较强的变现能力。此外，发行人 2017 年货币资金余额为 128,433.46 万元，充裕的货币资金也表明发行人流动资产较为优质，具有较强的抗风险能力。

从长期偿债能力来看，2015-2017 年，发行人资产负债率近年来有所上升，但总体处于合理的范围。2015-2017 年，发行人利息保障倍数呈下降趋势，主要系发行人近年来不断发展，业务量逐年增大，借款增加导致利息支出增加所致。总体看来，公司利息按期偿还能力较强，对有息债务偿还有较强的保障能力，财务风险相对较小。

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

#### (五) 现金流量分析

表 10-21 2015-2017 年及 2018 年三季度发行人现金流量指标

单位：万元

| 项目                   | 2018 年 1-9 月      | 2017 年度           | 2016 年度            | 2015 年度           |
|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>-73,162.24</b> | <b>-46,442.81</b> | <b>-189,271.79</b> | <b>-30,714.34</b> |
| 现金流入小计               | 112,533.83        | 192,862.22        | 47,997.66          | 33,308.07         |
| 现金流出小计               | 185,696.06        | 239,305.03        | 237,269.45         | 64,022.42         |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-677.84</b>    | <b>-86.28</b>     | <b>-900.00</b>     | -                 |
| 现金流入小计               | 30.00             | 40.67             | -                  | -                 |
| 现金流出小计               | 707.84            | 126.94            | 900.00             | -                 |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>70,296.12</b>  | <b>97,047.63</b>  | <b>197,693.08</b>  | <b>40,071.43</b>  |
| 现金流入小计               | 141,649.90        | 252,593.15        | 254,570.80         | 65,200.00         |
| 现金流出小计               | 71,353.78         | 155,545.52        | 56,877.72          | 25,128.57         |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>  | <b>-3,543.96</b>  | <b>50,518.54</b>  | <b>48,336.64</b>   | <b>9,357.08</b>   |

2015-2017 年及 2018 年前三季度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-30,714.34 万元、-189,271.79 万元、-46,442.81 万元和-73,162.24 万元，经营活动产生的现金流出金额较 2016 年增加，主要由两方面的因素导致：一是由于近年来发行人建设项目规模逐年扩大，多项工程尚处于投资建设期，公司前期需要垫付大量资金采购原材料及支付劳务成本等；二是发行人工程收入的确定与工程款的收回存在一定的时间差，使得公司经营活动现金流入较少。2017 年，随着发行人在建项目逐步进入完工结算期，经营活动产生的现金流状况得到了大幅改善。

2015 年发行人无对外投资活动，2016 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-900.00 万元，主要是发行人新增对外股权鱼台农村商业银行股份有限公司所致。

2015-2017 年及 2018 年前三季度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 40,071.43 万元、197,693.08 万元、97,047.63 万元和 70,296.12 万元。发行人筹资活动产生的现金流量净额 2016 年有所增长，主要系发行人近年来建设项目规模扩大，所需资金较多，发行人不断筹集资金，垫付工程费用所致。

综上，发行人目前资产负债水平较低，资产规模较大，资产负债水平在同行业中处于合理水平；营运状况较好，主营业务突出也发展良好；盈利能力和偿债能力较强，筹资能力较强。同时，发行人业务规模的扩大、固定资产投资项目的投产运营和在建项目投资款的逐步回收，将会

给公司带来稳定的现金流量，也会大大提升发行人的偿债能力，为本期债券本息的按期足额偿付提供可靠的保障。

### （六）对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 22,149.06 万元，占发行人当年末净资产的比重为 6.00%。

表 10-22 截至 2017 年末发行人对外担保情况明细

单位：万元

| 序号 | 被担保方           | 担保金额      | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|----|----------------|-----------|------------|------------|------------|
| 1  | 鱼台县人民医院        | 4,718.68  | 2015/3/31  | 2018/3/31  | 否          |
| 2  | 鱼台县人民医院        | 2,050.00  | 2015/8/12  | 2018/8/11  | 否          |
| 3  | 山东省鱼台县第一中学     | 1,500.00  | 2015/12/28 | 2018/12/25 | 否          |
| 4  | 山东省鱼台县第一中学     | 1,500.00  | 2016/1/4   | 2018/12/10 | 否          |
| 5  | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 1,380.00  | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 6  | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 1,200.00  | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 7  | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 1,020.00  | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 8  | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 960.00    | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 9  | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 960.00    | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 10 | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 480.00    | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 11 | 山东省鱼台县第一中学     | 3,000.00  | 2015/12/28 | 2018/12/25 | 否          |
| 12 | 山东省鱼台县第一中学     | 3,000.00  | 2016/1/4   | 2018/12/10 | 否          |
| 13 | 山东省鱼台县第一中学     | 380.38    | 2016/2/26  | 2019/2/21  | 否          |
| 合计 |                | 22,149.06 |            |            | -          |

### （七）受限资产情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产中共计 20 项受限资产，账面价值合计 106,030.10 万元，占发行人当期末净资产的比重为 28.73%，其中 18 项系发行人自身借款抵押或对外担保抵押的土地使用权，2 项系发行人自身借款质押的货币资金与应收账款。

表 10-23 截至 2017 年末发行人受限制的货币资金与应收账款

单位：万元

| 项目        | 账面价值      | 受限原因 |
|-----------|-----------|------|
| 用于质押的定期存款 | 14,000.00 | 质押借款 |
| 用于质押的应收账款 | 7,000.00  | 质押借款 |
| 合计        | 21,000.00 | -    |

**表 10-24 截至 2017 年末发行人受限制的土地使用权明细**

| 序号 | 土地证编号                     | 抵押开始日期     | 抵押截止日期     | 2017 年末账面价值（万元）  | 抵押权人             |
|----|---------------------------|------------|------------|------------------|------------------|
| 1  | 鱼国用（2010）第 0827000060 号   | 2016-3-25  | 2019-3-20  | 2,925.14         | 山东鱼台农村商业银行股份有限公司 |
| 2  | 鱼国用（2010）第 0827000076 号   | 2015-3-31  | 2018-3-30  | 2,885.46         | 中国建设银行股份有限公司鱼台支行 |
| 3  | 鱼国用（2010）第 0827000074 号   | 2015-12-28 | 2018-12-25 | 6,476.05         | 山东鱼台农村商业银行股份有限公司 |
| 4  | 鱼国用（2010）第 0827000049 号   | 2015-9-2   | 2020-9-1   | 4,374.16         | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 5  | 鱼国用（2014）第 0827000055 号   | 2016-2-22  | 2019-2-21  | 5,152.50         | 中国银行股份有限公司鱼台支行   |
| 6  | 鱼国用（2016）第 0827000002 号   | 2016-4-29  | 2024-4-26  | 3,543.49         | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 7  | 鱼国用（2016）第 0827000005 号   | 2016-5-9   | 2028-5-8   | 1,993.60         | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 8  | 鱼国用（2016）第 0827000004 号   | 2016-5-9   | 2028-5-8   | 6,458.38         | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 9  | 鱼国用（2016）第 0827000017 号   | 2016-8-2   | 2031-8-1   | 2,572.12         | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 10 | 鱼国用（2016）第 0827000018 号   | 2016-8-2   | 2031-8-1   | 5,976.37         | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 11 | 鱼国用（2016）第 0827000019 号   | 2016-5-10  | 2019-5-9   | 7,967.85         | 长安国际信托股份有限公司     |
| 12 | 鱼国用（2016）第 0827000020 号   | 2016-8-2   | 2031-8-1   | 5,653.09         | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 13 | 鱼国用（2016）第 0827000044 号   | 2016-6-25  | 2019-9-30  | 8,022.30         | 中国工商银行鱼台县支行      |
| 14 | 鱼国用（2016）第 0827000064 号   | 2017-1-19  | 2020-1-19  | 7,335.98         | 华鑫国际信托有限公司       |
| 15 | 鲁（2016）鱼台县不动产权 0000007 号  | 2017-1-19  | 2020-1-19  | 5,408.65         | 华鑫国际信托有限公司       |
| 16 | 鱼国用（2016）第 0827000042 号   | 2017-1-19  | 2020-1-19  | 6,228.93         | 华鑫国际信托有限公司       |
| 17 | 鲁（2017）鱼台县不动产权第 0000466 号 | 2017-9-29  | 2020-9-29  | 1,574.93         | 长安国际信托股份有限公司     |
| 18 | 鲁（2017）鱼台县不动产权第 0000467 号 | 2017-9-29  | 2020-9-29  | 481.1            | 长安国际信托股份有限公司     |
| 合计 |                           |            |            | <b>85,030.10</b> |                  |

### （八）关联交易情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人无关联交易。

### （九）发行人是否存在逾期未偿还负债

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人不存在逾期未偿还负债。

三、发行人 2015-2017 年经审计的资产负债表、利润表和现金流量表（见附表二、附表三、附表四）

---

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人尚未兑付的信托计划贷款共五笔，具体明细如下：

表 11-1 截至 2017 年末发行人已发行信托计划明细表

单位：万元

| 贷款机构         | 贷款总额             | 起始日       | 终止日       | 贷款利率（%） |
|--------------|------------------|-----------|-----------|---------|
| 长安国际信托股份有限公司 | 4,875.00         | 2016-5-17 | 2019-5-16 | 7.50    |
| 中信信托有限责任公司   | 4,000.00         | 2016-6-3  | 2018-6-3  | 5.00    |
| 华鑫国际信托有限公司   | 11,000.00        | 2017-1-19 | 2020-1-19 | 6.15    |
| 长安国际信托股份有限公司 | 15,000.00        | 2017-1-20 | 2022-1-20 | 6.00    |
| 长安国际信托股份有限公司 | 20,000.00        | 2017-9-29 | 2022-9-28 | 7.50    |
|              | <b>54,875.00</b> |           |           |         |

除上述所列外，发行人及其全资子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品或其他各类私募债权品种。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共 10 亿元，其中 6 亿元拟用于山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目，4 亿元拟用于补充营运资金。

表 12-1 募集资金的使用安排

单位：万元

| 募集资金投向                  | 项目总投资     | 使用募集资金额度   | 募集资金占项目总投资比例 |
|-------------------------|-----------|------------|--------------|
| 山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目 | 91,080.00 | 60,000.00  | 65.88%       |
| 补充营运资金                  | -         | 40,000.00  | -            |
| 合计                      | 91,080.00 | 100,000.00 | -            |

### 二、募集资金投资项目概况

#### (一) 项目名称

山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目。

#### (二) 项目提出的背景

棚户区改造工作是我国一直以来重要的民生工程和发展工程。2013 年 7 月 4 日，国务院正式发布《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），明确提出加快推进各类棚户区改造，在 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2015 年 6 月 25 日，国务院再次发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号），制定了我国城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划，即 2015-2017 年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户）。

2016 年 3 月 2 日，山东省人民政府发布了《山东省国民经济和社会

发展第十三个五年规划纲要》，提出强化保障性住房建设的要求。统筹城乡居民住房多样化需求，坚持实物安置和货币补偿相结合，加快建设公租房、廉租房，加强棚户区、老旧小区和城中村改造，着力解决城镇基本住房问题，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。到 2020 年，完成 180 万户棚户区改造，城镇保障性住房覆盖率达到 25%。

根据山东省住建厅、发改委、财政厅和国土厅联合下发的《关于公布 2016 年棚户区改造任务分解落实项目的通知》（鲁建住字〔2015〕25 号）及《关于公布 2016 年棚户区改造第一批调整项目的通知》（鲁建住字〔2016〕9 号），本期债券募集资金投资的山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目已纳入 2016 年山东省棚户区改造计划。

### （三）项目建设的必要性

该项目的建设符合改善居民居住条件和环境的要求。实施棚户区改造，能够进一步改善群众居住环境，进一步深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。同时有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

总之，本项目作为棚户区住房改善建设项目，能够保障和提高鱼台县居民的住房条件，保障鱼台生态新城的顺利实施，因地制宜地推进农村新型社区建设，张黄镇作为全国重点镇、省级示范镇，更应大力提高城市化水平。同时本项目主要面向改造棚户区片区内的中低收入拆迁居民，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程，因此建设本项目是十分必要的。

### （四）项目批复情况

表 12-2 山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目批复情况

| 核准时间             | 核准部门             | 核准内容                                                      | 核准文号                 |
|------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| 2016 年 12 月 19 日 | 鱼台县发展和改革委员会      | 《关于鱼台县鑫兴城市建设发展有限公司建设山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》    | 鱼发改〔2016〕209 号       |
| 2016 年 11 月 18 日 | 鱼台县国土资源局         | 《关于山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目用地预审意见》                         | 鱼国土资函[2016]42 号      |
| 2016 年 12 月 15 日 | 鱼台县环境保护局         | 环评审批文件                                                    | 鱼环审（2016）48B 号       |
| 2016 年 11 月 18 日 | 鱼台县城规划局          | 建设项目选址意见书                                                 | 选字第 37082720160055 号 |
| 2016 年 12 月 21 日 |                  | 建设用地规划许可证                                                 | 地字第 37082720160062 号 |
| 2016 年 12 月 22 日 |                  | 建设工程规划许可证                                                 | 建字第 37082720160039 号 |
| 2016 年 12 月 16 日 | 鱼台县发展和改革委员会      | 《关于<山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目节能评估报告书>的审查意见》                 | 鱼发改能审备〔2016〕80 号     |
| 2016 年 12 月 28 日 | 鱼台县维护稳定工作领导小组办公室 | 《鱼台县维护稳定工作领导小组办公室关于对山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目社会稳定风险评估报告的批复》 | 鱼维稳字（2016）5 号        |

#### （五）项目用地情况及拆迁安置情况

该项目用地已于 2017 年 2 月通过招拍挂程序出让给鑫兴公司，鱼台县国土资源局与鑫兴公司签订土地出让合同，将项目用地的土地证办至县鑫兴公司名下。目前，该块土地的土地证已办理，土地证号为鲁（2017）鱼台县不动产权第 0000124 号、鲁（2017）鱼台县不动产权第 0000096 号和鲁（2017）鱼台县不动产权第 0000097 号。该项目的土地取得费用为 8,255.60 万元，其中土地出让金缴纳金额为 7,461.00 万元，土地使用权类型为出让用地，土地出让金承担主体为鑫兴公司。

该项目建设望湖嘉苑小区作为定向安置点，安置对象为本期棚改项目所拆迁片区的被拆迁户。该项目拆迁工作由鱼台县人民政府统一组织实施，拆迁安置费用估算合计为 38,103.75 万元，主要包括房屋拆迁补偿费用 35,251.20 万元、搬迁费 103.68 万元、提前奖励支出 2,247.75 万元、临时安置费 311.04 万元、宽带、固定电话、空调等移机费 190.08 万元，

拆迁安置费用由鱼台县人民政府承担，拆迁安置资金主要来源于本次棚户区改造项目腾出土地实现的出让净收益。

**表 12-3 山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目拆迁安置计划**

| 序号 | 拆迁片区名称 | 拆迁户数（户） | 安置点          |
|----|--------|---------|--------------|
| 1  | 大安片区   | 501     | 张黄镇棚户区（望湖嘉苑） |
| 2  | 迟别片区   | 541     |              |
| 3  | 杨楼片区   | 253     |              |
| 4  | 南林片区   | 251     |              |
| 5  | 龙坦片区   | 182     |              |
| 合计 |        | 1,728   | -            |

#### （六）项目建设主体

该项目建设主体为鱼台县鑫兴城市建设开发有限公司。

#### （七）项目建设内容

该项目位于鱼台县张黄镇东，拆迁范围为张黄镇驻地工业园区的大安、迟别、杨楼、南林、龙坦 5 个自然村，拆迁总占地面积 932,667.00 平方米，拆迁总建筑面积 332,815.73 平方米，拆迁总户数 1,728 户，总人口 6,000 人。扣除回迁占地后，腾空土地面积 740,087.00 平方米。项目建设内容包括住宅、公共配套用房的土建工程及配套设施建设，配套设施包括与住宅小区配套的道路及广场、绿化、供电、供气、给排水、社区服务、幼儿园、社区医疗等设施。

该项目安置区为望湖嘉苑小区，建设地点位于鱼台县张黄镇驻地东部，兴张路以北，清张公路以南，文明路以东，文宇路以西。新建安置区总占地面积 192,580.00 平方米，新建总建筑面积 316,776.00 平方米，安置总套数 2,611 套，49 栋建筑。建筑面积中包括住宅面积 241,437.00 平方米，配套公建 4,580.00 平方米，配套商业 53,906.00 平方米，地下车库 16,853.00 平方米。

#### （八）项目实施进度

该项目已于 2017 年 1 月开工，截至 2018 年 9 月末，该项目已完成安置点场地平整、基础开挖工作，项目主体建设已开始施工，合计完成

---

投资 23,763.93 万元，占项目总投资额的 26.09%。

### （九）项目投资情况

经估算，本项目总投资为 91,080.00 万元。其中：工程费用 57,226.17 万元，其他费用 20,720.09 万元，预备费 6,109.22 万元，开发期间费用 7,024.52 万元（含建设期利息 5,880.00 万元）。该项目资本金投入为 31,080.00 万元，债务融资 60,000.00 万元。本期债券募集资金中 60,000.00 万元拟投入该项目，占该项目投资总额的 65.88%。

### （十）项目经济效益

#### 1、项目总收入

根据《山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目可行性研究报告》，项目收入主要来源于定向安置房销售收入、商业门面销售收入和车位销售收入。该项目在经营期内总收入合计为 119,345.53 万元，其中定向安置房销售收入 70,016.73 万元、商业门面销售 43,124.80 万元、车位销售收入 4,476.00 万元以及上级补贴收入 1,728.00 万元。

#### （1）定向安置房销售收入

该项目定向安置房面积 241,437.00 平方米，全部用于出售。根据当地市场状况，取平均销售价格为 2,900.00 元/平方米，预计在项目建成后五年内销售完毕。经测算，在经营期内可形成定向安置房出售收入 70,016.73 万元，在本期债券存续期内可形成定向安置房出售收入 70,016.73 万元。

#### （2）商业门面销售收入

该项目商业门面面积 53,906.00 平方米，全部用于出售。根据当地市场状况，取平均销售价格为 8,000.00 元/平方米，预计在项目建成后五年内销售完毕。经测算，在经营期内可形成商业门面出售收入 43,124.80 万元，在本期债券存续期内可形成商业门面出售收入 43,124.80 万元。

#### （3）车位销售收入

本项目规划车位数为 1,119 个，全部用于出售。根据当地市场状况，

按 4 万元/个计算销售收入，预计在项目建成后五年内销售完毕。经测算，在经营期内可形成车位出售收入 4,476.00 万元，在本期债券存续期内可形成车位出售收入 4,476.00 万元。

#### （4）上级补贴收入

根据《山东省棚户区改造省级奖补资金管理暂行办法》（鲁财综〔2012〕112 号）规定，将对确定、并列入省政府批准的棚户区改造规划和年度计划的棚户区改造项目实行财政补助。

根据《关于公布 2016 年城镇保障性安居工程任务分解落实项目的通知》（鲁建住字〔2015〕25 号）和《关于公布 2016 年棚户区改造第一批调整项目的通知》（鲁建住字〔2016〕9 号），鱼台县张黄镇棚户区改造项目已列入山东省政府批准的棚户区改造任务中。

根据《关于预下达 2016 年中央和省级城镇保障性安居工程专项资金预算指标的通知》（济财综指〔2016〕5 号）和山东省棚户区改造项目财政资金落实到位情况，平均每户补贴 1 万元，本项目将收到上级财政补助资金 1,728.00 万元。

综上，在项目经营期内可形成总收入 119,345.53 万元，在本期债券存续期内能产生总收入 119,345.53 万元。具体情况如下：

表 12-4 本期债券存续期内山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目  
收入一览表

单位：万元

| 序号 | 项目        | 计算期      |          |            |           |           |           |           | 合计         |
|----|-----------|----------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|    |           | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年     | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    |            |
|    | 项目总收入     | 1,728.00 | -        | 52,929.69  | 23,524.31 | 23,524.31 | 11,762.15 | 5,877.08  | 119,345.53 |
| 1  | 定向安置房销售收入 | -        | -        | 31,507.53  | 14,003.35 | 14,003.35 | 7,001.67  | 3,500.84  | 70,016.73  |
|    | 销售面积（平方米） | -        | -        | 108,646.65 | 48,287.40 | 48,287.40 | 24,143.70 | 12,071.85 | 241,437.00 |
|    | 单价（元/平方米） | 2,900.00 | 2,900.00 | 2,900.00   | 2,900.00  | 2,900.00  | 2,900.00  | 2,900.00  | -          |
| 2  | 商业门面销售收入  | -        | -        | 19,406.16  | 8,624.96  | 8,624.96  | 4,312.48  | 2,156.24  | 43,124.80  |
|    | 销售面积（平方米） | -        | -        | 24,257.70  | 10,781.20 | 10,781.20 | 5,390.60  | 2,695.30  | 53,906.00  |
|    | 单价(元/平方米) | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00   | 8,000.00  | 8,000.00  | 8,000.00  | 8,000.00  | -          |
| 3  | 车位销售收入    | -        | -        | 2,016.00   | 896.00    | 896.00    | 448.00    | 220.00    | 4,476.00   |
|    | 销售量（个）    | -        | -        | 504        | 224       | 224       | 112       | 55        | 1,119.00   |

|   |         |           |           |           |           |           |           |           |          |
|---|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
|   | 单价（元/个） | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | -        |
| 4 | 上级补贴收入  | 1,728.00  | -         | -         | -         | -         | -         | -         | 1,728.00 |

## 2、期间成本

该项目在建成后的运营成本主要包括经营成本和增值税及附加。经营成本按销售额的 1%提取，在本期债券存续期内将产生经营成本约 1,176.18 万元。该项目的税金及附加主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加及其他。根据国家有关税收的规定，按增值税 11%、城市维护建设税 5%、教育费附加及其他 6%计提。在本期债券存续期内将产生增值税及附加约 3,691.83 万元。期间成本总共 4,868.01 万元，每年将发生的具体经营成本及税费如下：

表 12-5 本期债券存续期内山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目  
成本一览表

单位：万元

| 序号 | 项目        | 计算期    |        |          |        |        |        |        | 合计       |
|----|-----------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|
|    |           | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年   | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |          |
| 1  | 经营成本      | -      | -      | 529.30   | 235.24 | 235.24 | 117.62 | 58.77  | 1,176.18 |
| 2  | 增值税及附加    | -      | -      | 1,661.52 | 738.45 | 738.45 | 369.23 | 184.17 | 3,691.83 |
| 3  | 期间成本（1+2） | -      | -      | 2,190.82 | 973.69 | 973.69 | 486.85 | 242.94 | 4,868.01 |

## 3、项目收益

在本期债券存续期内，该项目累计可实现总收入 119,345.53 万元，扣除期间成本 4,868.01 万元和补贴 1,728.00 万元后，项目的经营性净收益合计 112,749.52 万元。根据《山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目可行性研究报告》测算，该项目投资回收期（税后）为 4.89 年（含建设期 2 年），财务内部收益率（税后）为 8.08%。整体而言，该项目收入来源稳定，盈利能力良好。具体情况如下表：

表 12-6 本期债券存续期内山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目  
收益一览表

单位：万元

| 序号 | 计算期       | 2019 年   | 2020 年 | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年   | 合计         |
|----|-----------|----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|
| 1  | 项目总收入     | 1,728.00 |        | 52,929.69 | 23,524.31 | 23,524.31 | 11,762.15 | 5,877.08 | 119,345.53 |
| 2  | 期间成本      | -        | -      | 2,190.82  | 973.69    | 973.69    | 486.85    | 242.94   | 4,868.01   |
| 3  | 项目收益（1-2） | -        | -      | 50,738.87 | 22,550.62 | 22,550.62 | 11,275.30 | 5,634.14 | 112,749.52 |

在本期债券存续期内，募集资金投资项目进入运营期后的偿债备付率均大于 1.00，税后净现金流量为 18,754.23 万元。募集资金投资项目经营性净现金流及还本付息能力见下表：

**表 12-7 本期债券存续期内山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目  
现金流及偿债压力测算一览表**

单位：万元

| 序号 | 计算期     | 2019 年     | 2020 年     | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年   | 合计               |
|----|---------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|------------------|
| 1  | 税后净现金流量 | -38,437.12 | -48,053.57 | 45,800.13 | 21,902.36 | 21,193.31 | 10,898.59 | 5,450.52 | <b>18,754.23</b> |
| 2  | 偿债备付率   | -          | -          | 3.53      | 4.07      | 4.57      | 4.31      | 3.66     | -                |
| 3  | 利息备付率   | -          | -          | 3.83      | 2.08      | 2.30      | 1.91      | 1.86     | -                |

综上，在本期债券存续期间，本次募投项目的经营性净收益合计 112,749.52 万元，足以覆盖投入到该项目中的债券本息和。

### （十一）项目社会效益

本期债券募投项目具有显著的社会效益，项目的建设符合国家“十三五”规划战略要求，有利于加快鱼台县城市化进程、探索新型城镇化道路；有利于吸引投资，推动鱼台县经济增长；有利于新增就业机会，提高当地人民收入，促进社会稳定和谐；有利于全面提升棚户区原有居民的生活水平和生活质量，使拆迁还建的居民的居住环境得到彻底改善，另外，棚户区改造项目有利于拉动鱼台县的投资和消费，激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，促进住房消费，拉动地方经济发展。该项目的实施对推动鱼台县的开发，促进经济增长会产生重要作用。

### 三、补充营运资金

发行人不断推进重大基础设施项目的建设，对营运资金的需求逐步扩大。本期债券发行规模中的 40,000.00 万元拟用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

### 四、募集资金使用计划及管理制度

#### （一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 10 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例均不超过项目总投资合计的 70%。

## （二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。

本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请济宁银行股份有限公司鱼台支行作为本期债券的监管银行，按照《2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

---

## 第十三条 偿债保障措施

本期公司债券偿债资金主要来源于公司日常经营产生的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿债保障措施包括发行人良好的经营状况、募投项目良好的经济效益等，同时三峡担保为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，进一步保障了债券投资者到期兑付本息的合法权益。

### 一、本期债券担保情况

#### （一）担保人基本情况

公司名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

公司住所：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

法定代表人：李卫东

注册资本：465,000 万元人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保(按许可证核定期限从事经营)。诉讼保全担保业务,履约担保业务,与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金进行投资。(以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营,法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营)

经国家发改委批准，重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保集团”）于 2006 年 9 月正式挂牌成立，目前实收货币注册资本人民币 46.5 亿元，是全国注册资本规模最大的政策性担保机构之一。3 家股东为重庆渝富控股集团有限公司（代重庆市政府持股）、三峡资本控股有限责任公司（代中国长江三峡集团公司持股）、国开金融有限责任公司（代国家开发银行持股），是全国唯一具备省级地方政府、大型

---

央企和国家级政策性银行股东背景的全资国有大型综合性担保集团。

三峡担保集团始终坚持“政策性目标，市场化运作”的经营理念，以“发挥增信职能，服务实体经济产业和社会民生事业，缓解中小微和‘三农’企业融资难，推动地方经济社会发展，促进社会信用体系建设”为经营宗旨，在全国范围内广泛开展间接融资担保、直接融资担保、非融资担保、再担保及自有资金投资、财务顾问等多元化综合金融服务。

截至 2017 年末，三峡担保集团已累计为近 10 万个企业项目提供各类担保金额近 3,000 亿元，在中西部担保机构中遥遥领先；在保余额超 1,000 亿元，其中借款类担保和融资性担保规模均居全国前茅；是西部首家获得长期主体信用评级 AAA 的担保机构，具备债券、基金、中期票据、短期融资券等资本市场金融产品担保资质；目前内设 14 部 2 室，下设江津、万州、黔江 3 家市内分公司及成都、武汉、西安、北京、昆明 5 家异地分公司，全国化区域布局战略稳步实施，业务范围覆盖全国各地区；全资或控股拥有 3 家专业担保公司、1 家小额贷款公司、1 家资产管理公司及 1 家互联网在线融资担保平台，参股重庆市再担保公司及 3 家区县担保公司，集团化、专业化管理架构和综合金融板块布局已然成型；连续 8 年荣获重庆市“国企贡献奖”、“融资性担保公司十强”等市级及全国级表彰；被推选为中国融资担保业协会副会长单位和重庆融资担保业协会会长单位，行业引领地位日益凸显，资产规模、发展速度、盈利能力及综合实力均居全国同业前茅、西部第一。据不完全统计，三峡担保集团通过增信和融资服务，为受保企业和地区累计新增产值超 5,300 亿元，新增利润超 560 亿元，为地方政府新增税收超 440 亿元，为社会新增就业岗位超 80 万个，为全国地方经济建设和中小微实体企业发展做出了突出贡献。

三峡担保集团目前已完成股份制改造，正稳步推进资本市场战略，探索建立长效可持续发展的行业发展模式。未来，三峡担保集团将不断推进“综合金融服务集团”建设战略，长期坚持“立足重庆，走向全国”的区域布

局战略，充分发挥重庆作为全国重要功能性金融中心的辐射效应，力争成为全国担保行业发展的领先者、行业标准的制定者和社会信用体系建设的推动者，最终发展成为全国担保行业的标杆领军企业。

## （二）担保人资信情况

截至 2017 年 12 月 31 日，担保人注册资本为 46.50 亿元，资产总额为 123.12 亿元，所有者权益为 66.14 亿元，归属于母公司所有者权益为 58.69 亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。

经中诚信国际信用评级有限公司、联合资信评估有限公司、中证鹏元资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、大公国际资信评估有限公司综合评定，担保人主体长期信用等级为 AAA。担保人偿付能力和抗风险能力较强。

## （三）担保人累计担保余额

截至 2017 年 12 月 31 日，重庆三峡融资担保集团股份有限公司在保余额为 938.98 亿元，其中债券担保余额为 491.32 亿元；融资担保责任余额为 253.27 亿元。

## （四）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

### 1、担保人主要财务数据

表 13-1 担保人 2017 年及 2018 年三季度主要财务数据

单位：万元

| 项目      | 2018 年 9 月末  | 2017 年末      |
|---------|--------------|--------------|
| 资产总计    | 1,140,998.37 | 1,231,190.51 |
| 负债总计    | 472,880.94   | 569,759.78   |
| 所有者权益合计 | 668,117.43   | 661,430.73   |
| 项目      | 2018 年 1-9 月 | 2017 年度      |
| 营业总收入   | 85,110.52    | 123,776.37   |
| 利润总额    | 34,385.84    | 48,870.92    |

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| 净利润          | 29,009.30  | 40,015.26  |
| 经营活动产生的现金流净额 | 2,217.00   | 14,860.05  |
| 投资活动产生的现金流净额 | -31,631.83 | -58,146.52 |
| 筹资活动产生的现金流净额 | -11,949.27 | 67,460.44  |
| 现金及现金等价物净增加额 | -41,364.09 | 24,173.97  |

## 2、担保人财务报表

担保人 2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表五、六、七。

### （五）担保人发行债券情况

担保人自成立以来，已发行的债券情况如下表：

表 13-2 担保人已发行债券情况

| 证券代码      | 证券名称     | 起息日        | 到期日        | 发行总额<br>(亿元) | 债项/主体评级 | 票面利率% |
|-----------|----------|------------|------------|--------------|---------|-------|
| 136919.SH | 18 三峡 Y1 | 2018-11-22 | 2021-11-22 | 2.00         | AAA/AAA | 6.50  |
| 143430.SH | 18 三峡 01 | 2018-03-21 | 2023-03-21 | 1.00         | AAA/AAA | 5.78  |

### （六）担保函主要内容

三峡担保已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为 7 年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币 100,000 万元（大写：壹拾亿元整）（以国家发改委最后批准期限和金额为准）。

2、债券的到期日：本担保函项下的债券到期日为 2026 年 4 月 10 日。债券发行人应于 2019 年 4 月 10 日至 2026 年 4 月 10 日清偿全部债券本金和利息。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担：在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，在相应付息日和兑付日前 15 个工作日内将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担

保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

5、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

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

### **（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系**

担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系在保证期间内，如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券到期兑付款项，担保人应在收到登记在册的本期债券持有人或债权代理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权代理人亦可依照本次债券的《公司债券债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

若本期债券持有人按照担保函规定的条款要求担保人承担保证责任，需向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。本期债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

### **（八）担保协议及程序的合法合规性**

经发行人律师核查，担保人不存在依据法律法规等规范性文件及公司章程规定需要终止的情形，为合法存续的主体。本次担保相关协议及程序完全符合《中华人民共和国担保法》、《公司法》等相关法律法规

的要求。

## 二、本期债券偿债计划安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了具体的工作计划，包括制定管理制度、安排专门部门和专门人员、设计工作流程、安排偿债资金，形成了一套确保债券按时兑付的内部机制。

### （一）偿债计划概况

本期债券发行总规模为人民币 10 亿元，期限为 7 年，每年付息一次，附设本金提前偿还条款，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，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证本期债券本息按时足额兑付。

### （二）设置偿债资金专户

公司聘请济宁银行股份有限公司鱼台支行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 5 个工作日（即 T-5 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-5 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

### （三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （四）偿债计划的财务安排

结合公司未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金投资项目的特点，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还本付息，并根据实际情况进行调整。

### 1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排当期本金兑付，并保证在每个兑付日前的第 5 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金，即债券发行总额的 20%。

### 2、偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

## 三、本期债券的偿债保障措施

### （一）公司良好的财务状况是本期债券还本付息的基础

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 745,647.64 万元，负债总额为 376,617.09 万元，所有者权益为 369,030.55 万元，其中归属于母公司所有者权益为 331,683.41 万元。2015-2017 年公司的主营业务收入分别为 33,960.11 万元、47,644.10 万元和 71,709.77 万元，净利润分别是 13,157.85 万元、14,604.77 万元和 16,339.79 万元，三年平均净利润为 14,700.80 万元。公司稳定良好的财务状况为本期债券还本付息提供了财务保障。同时，发行人对未来的发展做了科学规划，将进一步理顺管理体制，健全现代企业制度；创新和完善投融资运作模式，深化并推进市场化转型措施；强化资产经营和资源开发利用；进一步规范和完善项目建设管理，全面提升建设管理水平等。这将进一步提升其经营能力、盈利能力和可持续发展能力。

---

## （二）投资项目收益是本期债券还本付息的重要来源

根据《山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目可行性研究报告》，在经营期内，该项目总收入合计 119,345.53 万元，其中定向安置房销售收入 70,016.73 万元、商业门面销售 43,124.80 万元、车位销售收入 4,476.00 万元、上级补贴收入 1,728.00 万元。在本期债券存续期内，该项目累计可实现收入 119,345.53 万元，在扣除期间成本 4,868.01 万元和补贴 1,728.00 万元后，该项目的经营性净收益合计 112,749.52 万元，足以覆盖用于该项目的债券本息和。

## （三）重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了担保函。如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务的情况，三峡担保将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记托管机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

## （四）鱼台县政府的大力支持，对本期债券偿付将起到积极的保障作用

公司作为鱼台县重要的城市基础设施建设和管理的主体，获得了县人民政府在土地等国有资产注入及政府补贴等多方面的有力支持。一方面，鱼台县政府不断将优质资产整合注入发行人，做大做实资产，提升盈利能力，增强发行人还本付息的能力；另一方面，县政府根据发行人在市政工程建设方面作出的贡献，给予发行人相应的财政补贴资金，根据鱼台县财政局出具的《鱼台县财政局关于基础设施建设补贴资金的批复》，鱼台县财政局分别于 2015-2017 年对发行人给予补贴资金 8,025.20 万元、9,888.16 万元和 14,119.15 万元。可见政府的大力支持对本期债券

---

偿付将起到积极的保障作用。

#### **（五）公司良好的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障**

发行人目前资信状况良好，与国家开发银行、中国农业发展银行、济宁银行股份有限公司等多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备较强的外部融资能力；发行人企业信用状况良好，近三年不存在违法和重大违规行为、不存在重大诉讼事项，无拖延支付贷款利息等违约情形。发行人将在债券存续期内进一步加强公司内部治理，对外则巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

#### **（六）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督**

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券聘请了债权代理人，并与其签署了《2019年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券债权代理协议》和《2019年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

#### **（七）公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息**

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人出具了《鱼台县鑫达经济开发投资有限公司关于“19 鱼台鑫达债”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息的承诺书》；发行人承诺，在本期债券存续期内，本期债券募集资金投资项目产生的收入全部优先用以偿还本期债券本息，公司主营业务收入优先用以偿还本期债券本息，公司安排可变现土地资产优先用以偿还本期债券本息。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，以保证本期债券本息的按时足额偿还。

---

---

## 第十四条 投资者保护机制

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了济宁银行股份有限公司鱼台支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》。济宁银行股份有限公司鱼台支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

### 一、债权代理人及债券持有人会议规则设置

#### （一）债权代理人

本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与发行人之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益及履行债券持有人会议授权的其他事项。

债权代理人的权利、职责和义务具体如下：持续关注发行人的资信状况，根据发行人提交的相关报告判断可能出现影响债券持有人重大权益的事宜时召集债券持有人会议；在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日 5 个工作日前督促发行人按时付息和/或还本；按照本协议及本期债券《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，履行本期债券《债券持有人会议规则》项下债权代理人的

职责和义务；为债券持有人的利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益；除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，对获取的信息负有保密义务，不得向任何第三方泄漏；不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行；负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督；遵守本协议、募集说明书规定的债权代理人应当履行的其他义务。

如果发行人发生以下任何事件，发行人应及时通知债权代理人：

1、发行人按照本期债券募集说明书规定，并根据与本期债券登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金按时足额划入登记托管机构指定的账户；

2、发行人未按照本期债券募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

3、发行人预计不能按照募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

4、发行人经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

5、发行人发生或者预计将发生超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大损失；

6、发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

7、发行人发生标的金额超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；

8、发行人拟变更债券募集说明书约定条款或债权代理人；

9、本期债券被暂停交易；

10、法律、行政法规及国家有关主管部门规定的其他情形。

债权代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券债权代理事务报告年度报告，置备于债权代理人处备查，年度报告应

包括下列内容：发行人的经营状况、资产状况；发行人募集资金使用情况；债券持有人会议召开的情况；本期债券本息偿付情况；本期债券跟踪评级情况；发行人负责债券信息披露及兑付事项专人的变动情况；债权人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

债权代理协议的有效期限为本期债券募集说明书公告之日起至本期债券所有相关债权债务完结时止，如果其间出现债权人变更，则自债券持有人会议作出变更债权人决议之日止。

## （二）债券持有人会议规则

债券持有人会议由债权人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件，监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务，审议债券持有人会议参加方提出的议案，并做出决议；享有法律法规规定的和债券持有人会议规则约定的其他权利。

当出现下列情形之一时，债权人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

1、发行人向债权人书面提出拟变更本期债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

2、在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；

3、发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

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

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

债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有

本期未偿付债券 10% 以上面值的债券持有人可要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间，因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。单独或合并持有本期未偿付债券 10% 以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

---

## 第十五条 风险揭示

### 一、风险

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

#### （一）与本期债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策以及国际经济环境等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限相对较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

##### 2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素变化影响，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

##### 3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响本期债券的流动性。

##### 4、募集资金使用及后续监管风险

发行人与济宁银行股份有限公司鱼台支行签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《资金账户开立和监管协议》所承担的责任不

视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

## 5、第三方担保风险

本期债券由重庆市三峡担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如果担保方在本期债券存续期内代偿能力出现问题，将会对本期债券的按时偿付产生一定的影响。

## 6、与偿债保障措施相关的风险

发行人为本期债券的安全偿付设立了多项保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

## （二）与行业相关的风险

### 1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设及土地整理开发等业务，较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

### 2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响，进而影响到本期债券的偿付。

## （三）与发行人相关的风险

### 1、财务风险

城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大。因此，发行人将面临安排融资结构、加强财务管理、

---

提高资金收益和控制财务成本等多方面的压力。

## 2、经营管理风险

发行人作为鱼台县国有资产管理局下属的国有控股公司，承担着鱼台县城市基础设施投资建设任务，随着公司规模扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着一定的社会职能，地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对公司正常的经营收益产生一定的影响。

## 3、项目建设风险

由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期较长的特点，未来面临较大的筹资压力。同时，土地转让价格受征地的补偿标准、相关税金等因素影响，建设成本受建材、设备价格和劳动力成本及其他不可抗拒的自然灾害等因素影响，项目实际投资有可能超出预算，或者不能按期竣工及投入运营。上述情况可能会导致实际投资的经济效益偏离盈利预测、公司工程结算业务盈利能力波动，从而影响投资项目的社会和经济效益。

## 4、持续投融资风险

发行人所从事的基础设施和保障房建设以及土地开发业务对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目盈利能力相对较低，且项目周期长，可能资金的投入和回收周期不能完全符合预期，投资和融资不能匹配。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

## 5、受限资产和对外担保占比较大风险

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产中共计 20 项受限资产，账面

价值合计 106,030.10 万元，占发行人当期末净资产的比重为 28.73%，其中 18 项系发行人自身借款抵押或对外担保抵押的土地使用权，2 项系发行人自身借款质押的货币资金与应收账款。

表 15-1 截至 2017 年末发行人受限制的货币资金与应收账款

单位：万元

| 项目        | 账面价值      | 受限原因 |
|-----------|-----------|------|
| 用于质押的定期存款 | 14,000.00 | 质押借款 |
| 用于质押的应收账款 | 7,000.00  | 质押借款 |
| 合计        | 21,000.00 | -    |

表 15-2 截至 2017 年末发行人受限制的土地使用权明细

| 序号 | 土地证编号                    | 抵押开始日期     | 抵押截止日期     | 2017 年末账面价值（万元） | 抵押权人             |
|----|--------------------------|------------|------------|-----------------|------------------|
| 1  | 鱼国用（2010）第 0827000060 号  | 2016-3-25  | 2019-3-20  | 2,925.14        | 山东鱼台农村商业银行股份有限公司 |
| 2  | 鱼国用（2010）第 0827000076 号  | 2015-3-31  | 2018-3-30  | 2,885.46        | 中国建设银行股份有限公司鱼台支行 |
| 3  | 鱼国用（2010）第 0827000074 号  | 2015-12-28 | 2018-12-25 | 6,476.05        | 山东鱼台农村商业银行股份有限公司 |
| 4  | 鱼国用（2010）第 0827000049 号  | 2015-9-2   | 2020-9-1   | 4,374.16        | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 5  | 鱼国用（2014）第 0827000055 号  | 2016-2-22  | 2019-2-21  | 5,152.50        | 中国银行股份有限公司鱼台支行   |
| 6  | 鱼国用（2016）第 0827000002 号  | 2016-4-29  | 2024-4-26  | 3,543.49        | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 7  | 鱼国用（2016）第 0827000005 号  | 2016-5-9   | 2028-5-8   | 1,993.60        | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 8  | 鱼国用（2016）第 0827000004 号  | 2016-5-9   | 2028-5-8   | 6,458.38        | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 9  | 鱼国用（2016）第 0827000017 号  | 2016-8-2   | 2031-8-1   | 2,572.12        | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 10 | 鱼国用（2016）第 0827000018 号  | 2016-8-2   | 2031-8-1   | 5,976.37        | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 11 | 鱼国用（2016）第 0827000019 号  | 2016-5-10  | 2019-5-9   | 7,967.85        | 长安国际信托股份有限公司     |
| 12 | 鱼国用（2016）第 0827000020 号  | 2016-8-2   | 2031-8-1   | 5,653.09        | 中国农业发展银行鱼台县支行    |
| 13 | 鱼国用（2016）第 0827000044 号  | 2016-6-25  | 2019-9-30  | 8,022.30        | 中国工商银行鱼台县支行      |
| 14 | 鱼国用（2016）第 0827000064 号  | 2017-1-19  | 2020-1-19  | 7,335.98        | 华鑫国际信托有限公司       |
| 15 | 鲁（2016）鱼台县不动产权 0000007 号 | 2017-1-19  | 2020-1-19  | 5,408.65        | 华鑫国际信托有限公司       |
| 16 | 鱼国用（2016）第 0827000042 号  | 2017-1-19  | 2020-1-19  | 6,228.93        | 华鑫国际信托有限公司       |

| 序号 | 土地证编号                     | 抵押开始日期    | 抵押截止日期    | 2017 年末账面价值（万元）  | 抵押权人         |
|----|---------------------------|-----------|-----------|------------------|--------------|
| 17 | 鲁（2017）鱼台县不动产权第 0000466 号 | 2017-9-29 | 2020-9-29 | 1,574.93         | 长安国际信托股份有限公司 |
| 18 | 鲁（2017）鱼台县不动产权第 0000467 号 | 2017-9-29 | 2020-9-29 | 481.1            | 长安国际信托股份有限公司 |
| 合计 |                           |           |           | <b>85,030.10</b> |              |

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 22,149.06 万元，占发行人当年末净资产的比重为 6.00%。

表 15-3 截至 2017 年末发行人对外担保情况明细

单位：万元

| 序号 | 被担保方           | 担保金额             | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|----|----------------|------------------|------------|------------|------------|
| 1  | 鱼台县人民医院        | 4,718.68         | 2015/3/31  | 2018/3/31  | 否          |
| 2  | 鱼台县人民医院        | 2,050.00         | 2015/8/12  | 2018/8/11  | 否          |
| 3  | 山东省鱼台县第一中学     | 1,500.00         | 2015/12/28 | 2018/12/25 | 否          |
| 4  | 山东省鱼台县第一中学     | 1,500.00         | 2016/1/4   | 2018/12/10 | 否          |
| 5  | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 1,380.00         | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 6  | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 1,200.00         | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 7  | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 1,020.00         | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 8  | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 960.00           | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 9  | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 960.00           | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 10 | 鱼台县经济技术开发区有限公司 | 480.00           | 2013/12/17 | 2018/12/13 | 否          |
| 11 | 山东省鱼台县第一中学     | 3,000.00         | 2015/12/28 | 2018/12/25 | 否          |
| 12 | 山东省鱼台县第一中学     | 3,000.00         | 2016/1/4   | 2018/12/10 | 否          |
| 13 | 山东省鱼台县第一中学     | 380.38           | 2016/2/26  | 2019/2/21  | 否          |
| 合计 |                | <b>22,149.06</b> |            |            | -          |

## 6、违规使用债券资金风险

本期债券拟募集金额 10 亿元人民币，其中 6 亿元拟用于山东省鱼台县张黄镇 2016 年棚户区改造项目，4 亿元拟用于补充营运资金。但发行人取得募集资金之后，可能存在擅自挪用债券资金、未按规定使用募集资金的情形。

## 二、对策

### （一）与本期债券相关的风险对策

#### 1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利

率风险的补偿。同时，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或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的提高将在一定程度上有利于投资者规避利率风险。

## 2、债券偿付风险对策

近年来，鱼台县经济发展速度较快，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础；发行人当前财务状况良好，经营状况稳定，现金流量相对充足，公司自身的经营收入及其他收入可以覆盖本期债券发行的本息，资产变现能力较强。此外，在债券存续期内，发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，严格控制成本，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

## 3、募集资金使用及后续监管风险对策

债券成功发行后，发行人将加强对本期债券筹集资金使用的管理；本期债券发行人、债权代理人将配合主承销商进行本期债券后续的信息披露相关事项，确保后续督导做到真实、准确、完整；同时，主承销商将采取定期或不定期方式对发行人募集资金使用以及项目进展进行跟踪调查并出具专项报告，确保发行人募集资金使用合法合规。

## 4、第三方担保风险对策

三峡担保自身的经营管理能力很强，对于被担保方的筛选及反担保物的要求有严格的标准，在一定程度上保证了三峡担保不会出现相关风险，使其能够确保债券持有人的合法权益。

## 5、偿债保障措施风险对策

本期债券使用了有效的第三方担保的增信方式以保障本息偿还，也做了相对完善的偿债保障措施。此外，公司也会不断建立完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制、分层次、有重点地不断吸纳外部人才。目前，发行人拥有一批具有专业技能和丰富管理经验的优秀人才，这将不断提升发行人的内控管理水平，有效保证本期债券各项

---

偿债保障措施的落实。

## **（二）与行业相关的风险对策**

### **1、产业政策风险对策**

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

### **2、经济周期风险对策**

随着近几年鱼台县经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公共服务的需求日益增长，公司的业务规模和盈利水平也将随之提高，抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人所从事的领域在区域内处于垄断地位，经营收入稳定，受经济周期波动的影响相对较小，并且公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

## **（三）与发行人业务相关的风险对策**

### **1、财务风险对策**

针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目应收账款的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

### **2、经营管理风险对策**

发行人将针对经营环境的变化，进一步完善法人治理结构，健全完

善发行人内部管理和风险控制制度，加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

### 3、项目建设风险对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按时按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

### 4、持续投融资风险对策

发行人与国家开发银行、中国农业发展银行、济宁银行股份有限公司等金融机构保持着良好的合作关系，在融资方面得到其大力支持，授信充足，抗风险能力较强。未来，随着公司代建项目款项的流入以及经营能力的持续增强，偿付能力将不断提高。发行人亦将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并调整长短期债务结构，使之与募投项目资金的使用相匹配，以降低财务及融资风险。

### 5、受限资产和对外担保占比较大风险

发行人受限资产大多数系自身借款抵押形成，贷款资金多用于项目建设。未来随着公司代建项目逐渐完工，代建项目收入稳定，可保证公司能够足额偿还贷款资金。同时，公司制定了详细的贷款偿还计划，能够及时偿付贷款，保证资产不受处置。

公司目前对外担保对象经营状况稳定、信誉良好。公司建立了企业对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。公司将建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反

---

应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

#### 6、违规使用债券资金风险

为了保证募集资金的合理使用，发行人已聘请济宁银行股份有限公司鱼台支行作为本次债券的监管银行，并与其签署了《债权代理协议》及《账户及资金监管协议》。根据上述协议，发行人将在济宁银行股份有限公司鱼台支行为本次债券分别开设了募集资金专项账户和偿债资金专项账户，明确本次债券的募集资金使用用途和还款安排。发行人财务部负责本次债券募集资金的总体调度和安排，将根据募集说明书承诺的投向使用本次债券资金，确保资金做到专款专用。

---

## 第十六条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，发行人的主体长期信用级别为 AA-。中证鹏元资信评估有限公司主要评级观点如下：

### 一、评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对鱼台县鑫达经济开发投资有限公司（以下简称“鱼台鑫达”或“公司”）本次拟发行总额不超过10亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

### 二、正面

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017年鱼台县地区生产总值分别为156.12亿元、169.62亿元和182.43亿元，同比分别增长8.6%、7.9%和7.3%，地方经济实力持续增强。

2、公司工程建设业务收入保持增长，且未来收入来源有较好的保障。公司是鱼台县主要的城市基础设施投融资和建设主体，近年工程建设收入保持快速增长，截至2017年末，公司在建代建项目预计总投资合计518,308.96万元，未来收入来源有较好的保障。

3、公司获得的外部支持力度较大。2015-2017年，公司获得鱼台县政府投入的各类资本金及公司股权价值合计134,674.83万元，有效提升了公司资本实力；财政补贴方面，2015-2017 年公司分别获得财政补贴8,025.20万元、9,888.16 万元和14,119.15万元，有效提升了公司的利润水平。

4、三峡担保提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。三峡担保实力强，业务发展情况良好，经中证鹏元评定，三峡担保主体长期信用等级为AAA，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效

---

提升了本期债券的信用水平。

### 三、关注

1、公司整体资产流动性较弱。截至2017年末，公司资产中土地资产、开发成本和应收款项合计占比达82.05%，且应收款项的回收在时间上存在一定的不确定性，存货难以即时变现，公司整体资产流动性较弱。

2、经营活动现金流表现较差，存在较大的资金支出压力。2015-2017年公司经营活动现金分别净流出30,714.34万元、189,271.79万元和46,442.81万元，三年合计净流出266,428.95万元，经营活动现金流表现较差；截至2017年末，公司主要在建项目尚需投资415,174.80万元，面临较大的资金支出压力。

3、面临较大的刚性债务压力。截至2017年末，公司有息债务规模达355,843.39万元，较2015年末增长335.17%，占总债务的比重达94.48%，公司存在较大的刚性债务压力；2015-2017年公司EBITDA利息保障倍数分别为2.43、1.85和1.34，公司偿债能力有所下降。

4、公司存在一定或有负债风险。截至2017年12月31日，公司对外担保金额合计22,149.06万元，占所有者权益的比重为6.00%，均无反担保措施，公司存在一定的或有负债风险。

### 四、跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的

重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

---

## 第十七条 法律意见

发行人聘请北京市盈科（济南）律师事务所为本期债券发行律师。北京市盈科（济南）律师事务所就本期债券发行出具了“【2017】盈科律专项字第 015 号”法律意见书，律师认为，截至该法律意见书签署之日：

一、发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的有限责任公司，具备《债券管理条例》所规定的发行公司债券的主体资格；

二、发行人已经具备《证券法》、《债券管理条例》及其他相关法律、行政法规所规定的本期债券发行的各项实质条件；

三、本期债券发行募集资金的使用用途不违反《证券法》、《债券管理条例》及其他相关法律、行政法规的规定；

四、发行人发行本期债券的偿债保证措施合法有效且可执行；

五、本期债券的信用评级符合《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）、《对发改办财金[2015]1327 号文件的补充说明》等有关法律法规的规定；

六、本期债券《募集说明书》及其摘要在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，且内容符合有关法律、法规及国家发改委等政府主管部门的要求；

七、截至本法律意见书出具日，发行人不存在对本期债券发行构成实质性影响和重大法律风险的未了结仲裁，不存在未了结的或者可预见的重大诉讼或行政处罚案件；

八、本期债券的主承销商、法律服务机构、审计机构和信用评级机构均具有为发行人发行本期债券提供专业服务的业务资质。

综上所述，律师事务所认为，发行人具备《公司法》、《证券法》、《债

券管理条例》、《发改财金[2004]1134 号文》、《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金[2013]2050 号）等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和相关条件，且已获得必要的批准和授权，申请材料符合规范性文件的要求。

---

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

### 二、税务说明

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

---

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件;
- (二)《2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 发行人 2015-2017 年三年连审财务报告;
- (四) 中证鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (五) 北京市盈科(济南)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (六) 重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具的担保函;
- (七) 重庆三峡融资担保集团股份有限公司 2017 年度审计报告;
- (八)《2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》;
- (九)《2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券债权代理协议》;
- (十)《2019 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

### 二、查询地点

- (一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网, 投资者可以通过以下网站查询:

国家发改委财金司: <http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网: <http://www.chinabond.com.cn>

- (二) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

- 1、鱼台县鑫达经济开发投资有限公司

---

注册地址：鱼台县城鱼新二路（县中行七楼）

联系人：李祖杰

联系地址：鱼台县城鱼新一路中段路南、湖陵二路西（县财局院内）

联系电话：0537-6258019

传真：0537-6258019

邮政编码：272300

## 2、长江证券股份有限公司

注册地址：武汉市新华路特8号

联系人：刘岭、徐万枝、杨绍峰

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65795865

传真：027-85481502

邮政编码：430015

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 年鱼台县鑫达经济开发投资有限公司公司债券发行网点

| 公司名称        | 角色   | 销售网点                         | 联系地址                                 | 联系人 | 联系电话          |
|-------------|------|------------------------------|--------------------------------------|-----|---------------|
| ▲长江证券股份有限公司 | 主承销商 | 长江证券股份有限公司<br>资本市场部          | 湖北省武汉市新华路<br>特 8 号长江证券大厦             | 刘岭  | 027-65795865  |
| 华西证券股份有限公司  | 分销商  | 华西证券股份有限公司<br>深圳分公司<br>固定收益部 | 深圳市福田区深南大<br>道 4001 号时代金融中<br>心 18 层 | 刘卓夫 | 0755-83025253 |

附表二：发行人 2015-2017 年经审计的资产负债表

(单位：人民币元)

| 项 目          | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产：        |                  |                  |                  |
| 货币资金         | 1,284,334,649.02 | 679,149,229.53   | 155,782,819.80   |
| 应收账款         | 527,719,585.10   | 558,699,666.46   | 222,878,371.29   |
| 预付款项         | 20,000.00        |                  |                  |
| 其他应收款        | 700,335,687.16   | 260,513,961.81   | 128,275,605.67   |
| 存货           | 4,889,758,703.66 | 3,888,612,083.84 | 2,125,165,100.04 |
| 其他流动资产       | 10,923,092.80    |                  |                  |
| 流动资产合计       | 7,413,091,717.74 | 5,386,974,941.64 | 2,632,101,896.80 |
| 非流动资产：       |                  |                  |                  |
| 可供出售金融资产     | 12,000,000.00    | 12,000,000.00    | 3,000,000.00     |
| 投资性房地产       | 29,762,386.43    |                  |                  |
| 固定资产         | 588,936.36       |                  |                  |
| 递延所得税资产      | 1,033,388.88     |                  |                  |
| 非流动资产合计      | 43,384,711.67    | 12,000,000.00    | 3,000,000.00     |
| 资产总计         | 7,456,476,429.41 | 5,398,974,941.64 | 2,635,101,896.80 |
| 流动负债：        |                  |                  |                  |
| 短期借款         | 40,000,000.00    | 30,000,000.00    |                  |
| 应付账款         | 1,128,720.00     |                  |                  |
| 预收款项         | 299,333.36       |                  |                  |
| 应交税费         | 19,498,230.51    | 15,647,238.03    |                  |
| 其他应付款        | 2,523,744,655.28 | 1,763,186,528.12 | 571,306,614.95   |
| 一年内到期的非流动负债  | 27,000,000.00    |                  |                  |
| 流动负债合计       | 2,611,670,939.15 | 1,808,833,766.15 | 571,306,614.95   |
| 非流动负债：       |                  |                  |                  |
| 长期借款         | 1,154,500,000.00 | 549,750,000.00   | 274,000,000.00   |
| 非流动负债合计      | 1,154,500,000.00 | 549,750,000.00   | 274,000,000.00   |
| 负债合计         | 3,766,170,939.15 | 2,358,583,766.15 | 845,306,614.95   |
| 股东权益：        |                  |                  |                  |
| 实收资本         | 1,000,000,000.00 | 920,000,000.00   | 80,000,000.00    |
| 资本公积         | 1,645,594,995.66 | 1,579,594,995.66 | 1,315,046,779.91 |
| 盈余公积         | 51,492,605.68    | 43,681,255.19    | 32,297,718.13    |
| 未分配利润        | 619,746,522.73   | 497,114,924.64   | 362,450,783.81   |
| 归属于母公司股东权益合计 | 3,316,834,124.07 | 3,040,391,175.49 | 1,789,795,281.85 |
| 少数股东权益       | 373,471,366.19   |                  |                  |
| 股东权益合计       | 3,690,305,490.26 | 3,040,391,175.49 | 1,789,795,281.85 |
| 负债和股东权益总计    | 7,456,476,429.41 | 5,398,974,941.64 | 2,635,101,896.80 |

附表三：发行人 2015-2017 年经审计的利润表

(单位：人民币元)

| 项 目     | 2017 年度        | 2016 年度        | 2015 年度        |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | 717,227,090.28 | 476,441,031.68 | 339,601,068.05 |
| 减：营业成本  | 616,232,878.56 | 397,034,193.07 | 283,000,890.04 |
| 营业税金及附加 | 13,928,182.05  | 1,429,323.09   |                |

|                       |                |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| 管理费用                  | 11,283,495.31  | 6,536,873.76   | 719,895.46     |
| 财务费用                  | 32,768,212.27  | 21,896,317.53  | 4,013,242.79   |
| 资产减值损失                | 2,054,480.63   | 2,352,058.54   | 456,154.88     |
| 加：公允价值变动收益            |                |                |                |
| 投资收益                  | 406,665.00     | -              | -              |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | -              | -              | -              |
| 其他收益                  | 141,191,457.82 |                |                |
| 二、营业利润                | 182,557,964.28 | 47,192,265.69  | 51,410,884.88  |
| 加：营业外收入               | 1,850,560.00   | 98,881,578.84  | 80,252,012.60  |
| 其中：非流动资产处置利得          |                |                |                |
| 减：营业外支出               | 16,158,198.32  | 26,166.64      | 84,424.48      |
| 其中：非流动资产处置损失          |                |                |                |
| 三、利润总额                | 168,250,325.96 | 146,047,677.89 | 131,578,473.00 |
| 减：所得税费用               | 4,852,377.85   |                |                |
| 四、净利润                 | 163,397,948.11 | 146,047,677.89 | 131,578,473.00 |
| 归属于母公司所有者的净利润         | 131,416,281.91 | 146,047,677.89 | 131,578,473.00 |
| 少数股东损益                | 31,981,666.20  | -              | -              |
| 五、其他综合收益的税后净额         | -              | -              | -              |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | -              | -              | -              |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益  | -              | -              | -              |
| （二）以后能重分类进损益的其他综合收益   | -              | -              | -              |
| 1.外币财务报表折算差额          |                |                |                |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额   |                |                |                |
| 六、综合收益总额              | 163,397,948.11 | 146,047,677.89 | 131,578,473.00 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额      | 131,416,281.91 | 146,047,677.89 | 131,578,473.00 |
| 归属于少数股东的综合收益总额        | 31,981,666.20  |                |                |

附表四：发行人 2015-2017 年经审计的现金流量表

(单位：人民币元)

| 项 目                     | 2017 年度          | 2016 年度           | 2015 年度         |
|-------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：          |                  |                   |                 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金          | 770,189,350.86   | 153,657,556.94    | 211,679,788.16  |
| 收到的税费返还                 |                  | -                 | -               |
| 收到其他与经营活动有关的现金          | 1,158,432,804.11 | 326,319,049.95    | 121,400,917.30  |
| 经营活动现金流入小计              | 1,928,622,154.97 | 479,976,606.89    | 333,080,705.46  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金          | 1,584,010,245.20 | 2,020,237,861.12  | 565,871,712.60  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金         | 959,108.57       | 0.00              | 0.00            |
| 支付的各项税费                 | 11,759,933.82    | 0.00              | 0.00            |
| 支付其他与经营活动有关的现金          | 796,320,991.16   | 352,456,658.75    | 74,352,437.77   |
| 经营活动现金流出小计              | 2,393,050,278.75 | 2,372,694,519.87  | 640,224,150.37  |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -464,428,123.78  | -1,892,717,912.98 | -307,143,444.91 |
| 二、投资活动产生的现金流量：          |                  |                   |                 |
| 取得投资收益收到的现金             | 406,665.00       |                   |                 |
| 投资活动现金流入小计              | 406,665.00       | -                 | -               |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 1,269,439.01     |                   |                 |
| 投资支付的现金                 |                  | 9,000,000.00      |                 |
| 投资活动现金流出小计              | 1,269,439.01     | 9,000,000.00      |                 |
| 投资活动产生的现金流量净额           | -862,774.01      | -9,000,000.00     |                 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：          |                  |                   |                 |
| 吸收投资收到的现金               | 80,000,000.00    | 1,104,548,215.75  | 176,200,000.00  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金     |                  | -                 | -               |
| 取得借款收到的现金               | 700,000,000.00   | 1,123,029,800.00  | 475,800,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金          | 1,745,931,475.61 | 728,450,000.00    |                 |
| 筹资活动现金流入小计              | 2,525,931,475.61 | 2,956,028,015.75  | 652,000,000.00  |
| 偿还债务支付的现金               | 58,250,000.00    | 347,920,420.31    | 194,805,338.33  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金       | 146,600,409.83   | 87,144,249.05     | 55,580,370.33   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润     |                  | -                 | -               |
| 支付其他与筹资活动有关的现金          | 1,350,604,748.50 | 135,879,023.68    | 900,000.00      |
| 筹资活动现金流出小计              | 1,555,455,158.33 | 570,943,693.04    | 251,285,708.66  |
| 筹资活动产生的现金流量净额           | 970,476,317.28   | 2,385,084,322.71  | 400,714,291.34  |
| 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          | 505,185,419.49   | 483,366,409.73    | 93,570,846.43   |
| 加：年初现金及现金等价物余额          | 639,149,229.53   | 155,782,819.80    | 62,211,973.37   |
| 六、期末现金及现金等价物余额          | 1,144,334,649.02 | 639,149,229.53    | 155,782,819.80  |

附表五：担保人 2016-2017 年经审计的资产负债表

(单位：人民币万元)

| 项目                     | 期末余额                | 年初余额                |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>资产：</b>             |                     |                     |
| 货币资金                   | 174,590.70          | 162,726.66          |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 1,000.00            | -                   |
| 应收保费                   | 1,868.38            | 930.96              |
| 应收利息                   | 3,363.30            | 2,534.64            |
| 应收代偿款                  | 57,373.95           | 59,159.47           |
| 委托贷款                   | 155,603.71          | 100,327.92          |
| 发放贷款和垫款                | 59,545.06           | 61,822.28           |
| 存出保证金                  | 59,775.50           | 86,906.31           |
| 可供出售金融资产               | 433,869.27          | 406,219.00          |
| 长期股权投资                 | 8,214.12            | 8,214.12            |
| 投资性房地产                 | 1,936.17            | 966.97              |
| 固定资产                   | 19,876.68           | 19,957.30           |
| 在建工程                   | 7.21                | -                   |
| 无形资产                   | 737.55              | 689.34              |
| 递延所得税资产                | 42,352.73           | 36,174.72           |
| 其他资产                   | 211,076.20          | 166,032.65          |
| <b>资产总计</b>            | <b>1,231,190.51</b> | <b>1,112,662.33</b> |
| <b>负债：</b>             |                     |                     |
| 卖出回购金融资产款              | 121,000.00          | 35,050.00           |
| 应付职工薪酬                 | 9,418.04            | 9,678.06            |
| 应交税费                   | 4,899.94            | 12,565.08           |
| 应付利息                   | 67.55               | 7.33                |
| 应付股利                   | 1,026.20            | 110.00              |
| 预收保费                   | 2,393.42            | 3,339.78            |
| 存入保证金                  | 33,448.80           | 52,546.83           |
| 其他负债                   | 190,340.19          | 157,131.78          |
| 长期借款                   | 2,000.00            | -                   |
| 未到期责任准备金               | 103,294.13          | 86,994.06           |
| 担保合同准备金                | 101,871.50          | 109,358.83          |
| <b>负债合计</b>            | <b>569,759.78</b>   | <b>466,781.76</b>   |
| <b>所有者权益：</b>          |                     |                     |
| 股本                     | 465,000.00          | 465,000.00          |
| 其他综合收益                 | 37.40               | 178.50              |
| 盈余公积                   | 19,123.24           | 16,088.50           |
| 一般风险准备                 | 39,534.89           | 35,901.56           |
| 未分配利润                  | 63,208.34           | 57,621.95           |
| 归属于母公司所有者权益合计          | 586,903.87          | 574,790.51          |
| 少数股东权益                 | 74,526.86           | 71,090.06           |
| <b>所有者权益合计</b>         | <b>661,430.73</b>   | <b>645,880.57</b>   |
| <b>负债和所有者权益总计</b>      | <b>1,231,190.51</b> | <b>1,112,662.33</b> |

附表六：担保人 2016-2017 年经审计的利润表

(单位：人民币万元)

| 项目                    | 本期金额       | 上期金额       |
|-----------------------|------------|------------|
| 一、营业总收入               | 123,776.37 | 149,555.53 |
| 其中：营业收入               |            |            |
| 已赚保费                  | 74,138.87  | 99,012.31  |
| 手续费及佣金收入              |            |            |
| 利息收入                  | 20,768.37  | 22,460.46  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 19,125.10  | 24,165.13  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | 12.70      | 186.49     |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）     | 13.76      | 38.76      |
| 其他收益                  | 6,229.15   | -          |
| 其他业务收入                | 3,501.11   | 3,878.87   |
| 二、营业总成本               | 74,739.11  | 80,341.21  |
| 其中：营业成本               |            |            |
| 提取保险合同准备金净额           | 16,553.26  | 27,601.95  |
| 税金及附加                 | 1,527.35   | 3,048.51   |
| 手续费及佣金支出              | 2.55       | 16.41      |
| 管理费用                  | 23,314.92  | 26,158.59  |
| 其他业务成本                | 1,468.40   | 934.38     |
| 财务费用                  |            |            |
| 资产减值损失                | 31,872.63  | 22,581.37  |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）     | 49,037.26  | 69,214.32  |
| 加：营业外收入               | 201.36     | 4,030.81   |
| 减：营业外支出               | 367.69     | 285.89     |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   | 48,870.92  | 72,959.24  |
| 减：所得税费用               | 8,855.67   | 12,682.50  |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）     | 40,015.26  | 60,276.74  |
| （一）按经营持续性分类           |            |            |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 40,015.26  | 60,276.74  |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |            |            |
| （二）按所有权归属分类           |            |            |
| 1.少数股东损益              | 6,160.79   | 7,621.49   |
| 2.归属于母公司股东的净利润        | 33,854.46  | 52,655.25  |
| 六、其他综合收益的税后净额         | -141.10    | -112.76    |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额  | -141.10    | -112.76    |
| 七、综合收益总额              | 39,874.16  | 60,163.98  |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额      | 33,713.36  | 52,542.49  |
| 归属于少数股东的综合收益总额        | 6,160.79   | 7,621.49   |
| 八、每股收益：               |            |            |
| （一）基本每股收益（元/股）        | 0.07       | 0.11       |
| （二）稀释每股收益（元/股）        | 0.07       | 0.11       |

附表七：担保人 2016-2017 年经审计的现金流量表

(单位：人民币万元)

| 项目                        | 本期金额         | 上期金额         |
|---------------------------|--------------|--------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |              |              |
| 收到担保业务收费取得的现金             | 93,852.40    | 103,946.28   |
| 收到担保代偿款项现金                | 43,713.30    | 34,701.12    |
| 收到贷款及垫款净增加额               | -            | 9,885.52     |
| 收到贷款利息取得的现金               | 5,841.06     | 7,184.47     |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 107,276.56   | 100,211.85   |
| 经营活动现金流入小计                | 250,683.32   | 255,929.25   |
| 支付担保代偿款项的现金               | 103,878.42   | 102,701.31   |
| 发放贷款及垫款净增加额               | 799.20       | -            |
| 支付再保业务的现金                 | -            | 50.53        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 14,607.78    | 13,375.95    |
| 支付的各项税费                   | 38,717.74    | 31,265.39    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 77,820.12    | 118,929.84   |
| 经营活动现金流出小计                | 235,823.27   | 266,323.02   |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 14,860.05    | -10,393.77   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |              |              |
| 收回投资收到的现金                 | 1,080,352.32 | 1,363,822.08 |
| 取得投资收益收到的现金               | 31,544.83    | 26,914.98    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 16.72        | 106.70       |
| 投资活动现金流入小计                | 1,111,913.87 | 1,390,843.75 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 320.39       | 853.56       |
| 投资支付的现金                   | 1,169,740.00 | 1,454,684.51 |
| 投资活动现金流出小计                | 1,170,060.39 | 1,455,538.06 |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -58,146.52   | -64,694.31   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |              |              |
| 吸收投资收到的现金                 | 735.00       | -            |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 735.00       | -            |
| 取得借款收到的现金                 | 2,000.00     | 7,000.00     |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 93,000.00    | 36,050.00    |
| 筹资活动现金流入小计                | 95,735.00    | 43,050.00    |
| 偿还债务支付的现金                 | 4,000.00     | 4,500.00     |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 24,274.56    | 24,340.23    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       | 3,459.00     | 3,138.90     |
| 筹资活动现金流出小计                | 28,274.56    | 28,840.23    |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 67,460.44    | 14,209.77    |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |              |              |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 24,173.97    | -60,878.32   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 66,245.25    | 127,123.57   |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 90,419.22    | 66,245.25    |