

2019 年第二期东营区财金投资发展有限责任公司

公司债券募集说明书

发行人



东营区财金投资发展有限责任公司



主承销商



恒泰长财证券

HENGTAI CHANGCAI SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司

二〇一九年八月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

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

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

东营市东营区主要平台公司包括发行人和东营区国有资产运营有限责任公司。

发行人是东营区实际运营最为成熟的平台公司，也是目前主要负责东营区范围内保障性住房建设、基础设施建设和国有资产运营的平台公司。

东营区国有资产运营有限责任公司成立于2002年6月3日，注册资本7,000.00万元。东营区国有资产运营有限责任公司目前主要负责东营区内的产业投资、物业服务以及部分国有资产运营。目前尚未发行过企业债券或其他债券品种。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国

证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、发行人律师声明

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

五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、债券基本要素

（一）债券名称：2019年第二期东营区财金投资发展有限责任公司公司债券，简称“19东营财金债03”。

（二）发行总额：不超过10亿元人民币。

（三）所属品种：发行人获批总额度不超过20亿元的企业债券，其中品种一规模为15亿元，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二规模为5亿元，由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券所属品种为品种一。

（四）债券期限：本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款，自债券存续期的第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在债券存续期的第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第6至第7个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金50%的比例偿还债券本金。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小

数四舍五入；基本利差以有权部门批复为准），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商按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。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

在本期债券存续期的第五年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后两年债券票面年利率，调整后债券票面年利率为债券存续期第五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后两年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第五年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

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

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，自债券存续期的第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在债券存续期的第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第6至第7个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金50%的比例偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

（十）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

目录

声明及提示	1
释义	7
第一条 债券发行依据	9
第二条 本次债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	19
第五条 债券发行网点	21
第六条 认购人承诺	22
第七条 债券本息兑付办法	27
第八条 发行人基本情况	29
第九条 发行人业务情况	38
第十条 发行人财务情况	51
第十一条 已发行尚未兑付的债券	81
第十二条 募集资金用途	82
第十三条 偿债保障措施	90
第十四条 投资者权利保护	102
第十五条 风险揭示	112
第十六条 信用评级	119
第十七条 法律意见	122
第十八条 其他应说明的事项	125
第十九条 备查文件	126

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司	指	东营区财金投资发展有限责任公司
本期债券	指	2019年第二期东营区财金投资发展有限责任公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
报告期	指	2016-2018年
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年第二期东营区财金投资发展有限责任公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年第二期东营区财金投资发展有限责任公司公司债券募集说明书摘要》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
区政府	指	东营市东营区人民政府
主承销商	指	恒泰长财证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
募集资金账户监管协议	指	《2018年东营区财金投资发展有限责任公司公司债券募集资金账户监管协议》
偿债资金专户监管协议	指	《2018年东营区财金投资发展有限责任公司公司债券偿债资金专户监管协议》
债权代理协议	指	《2018年东营区财金投资发展有限责任公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2018年东营区财金投资发展有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
兴业银行东营分行	指	兴业银行股份有限公司东营分行
重庆兴农担保	指	重庆兴农融资担保集团有限公司
法定及政府指定节假日或	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日

休息日		或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，但不包括法定及政府指定节假日或休息日
元	指	人民币元

注：本期债券募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2019〕9号）文件核准公开发行。

2018年3月1日，本期债券发行申请业经发行人董事会会议决议通过，并于2018年3月27日取得发行人股东东营区财金控股集团有限公司、东营市财金发展有限公司、东营青银发展基金（有限合伙）出具的股东会决议批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：东营区财金投资发展有限责任公司

住所：山东省东营市东营区胜利街道庐山路 1188 号 A 座 21 楼
2103 房间

法定代表人：施先芳

联系人：郭学鹏

联系地址：山东省东营市东营区胜利街道庐山路 1188 号 A 座 21
楼 2103 房间

联系电话：0546-6076677

传真：0546-6076677

邮政编码：257055

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：恒泰长财证券有限责任公司

住所：长江路经济开发区长江路57号五层479段

法定代表人：张伟

联系人：刘昕锐、马晓波、方璇、官宇

联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层

联系电话：010-56673750

传真：010-56673749

邮编：100032

（二）分销商：华金证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路759号30层

法定代表人：宋卫东

联系人：苏伟

联系地址：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场3座41层

联系电话：0755-23612007

传真：0755-23612007

邮编：518000

三、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人：石文先

联系人：石文先

联系地址：武汉市武昌区东湖路169号众环大厦

联系电话：027-85426261

传真：027-85424329

邮码编号：430077

四、发行人律师：山东钧钰律师事务所

住所：东营市东营区南一路258号4幢113-301

负责人：杜玉芳

联系人：马卫峰

联系地址：东营市东营区南一路258号4幢113-301

联系电话：0546-7929007

传真：0546-7929007

邮编：257081

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街83号701室(德胜园区)

法定代表人：罗光

联系人：庞文静、饶逸枫

联系地址：北京市西城区德胜门外大街83号701室(德胜园区)

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮编：100088

六、监管银行、债权代理人：兴业银行股份有限公司东营分行

住所：山东省东营市府前大街80号1-3楼

负责人：王树青

联系人：张维琼、李文超

联系地址：山东省东营市府前大街80号

联系电话：0546-8191767

传真：0546-8191768

邮编：257091

七、担保人：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

法定代表人：刘壮涛

联系人：王雪莹

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段64号11幢

联系电话：023-88733976

传真：023-88280500

邮编：401121

八、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮编：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

九、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528号

总经理：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**东营区财金投资发展有限责任公司。

二、**债券名称：**2019年第二期东营区财金投资发展有限责任公司公司债券，简称“19东营财金债03”。

三、**发行总额：**不超过10亿元人民币。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款。自债券存续期的第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在债券存续期的第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第6至第7个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金50%的比例偿还债券本金。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四

舍五入；基本利差以有权部门批复为准），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商按国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

在本期债券存续期的第五年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后两年债券票面年利率，调整后债券票面年利率为债券存续期第五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后两年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第五年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、还本付息方式：本期债券按年付息，附本金分期偿付条款，分次还本，自债券存续期的第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在债券存续期的第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第6至第7个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金50%的比例偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

七、发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率，即发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率0-300个基点。

八、发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

九、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

十、回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须在发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个工作日内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

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

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

十三、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发

行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者公开发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十四、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2019年8月12日。

十五、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2019年8月13日。

十六、发行期限：2个工作日，即自2019年8月13日起，至2019年8月14日止。

十七、起息日：自2019年8月13日开始计息，本期债券存续期限内每年的8月13日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：自2019年8月13日起至2026年8月13日止。

十九、付息日：2020年至2026年每年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2024年每年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十、兑付日：2022年至2026年每年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年8月13日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

二十二、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。本期债券由中央国债登记结算有限责任公司总登记托管，由中国证券

登记结算有限责任公司上海分公司分登记托管。

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

二十四、承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，分销商为华金证券股份有限公司。

二十五、债权代理人：兴业银行东营分行。

二十六、监管银行：兴业银行东营分行。

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

二十八、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

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

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

第四条 认购与托管

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

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019年第二期东营区财金投资发展有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

本期债券由中央国债登记结算有限责任公司总登记托管，由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分登记托管。

二、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。

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

三、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时

必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

如法律法规对本条所述另有规定，按照有关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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

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

第六条 认购人承诺

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

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

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意本期债券《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权人代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

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

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

八、持有人会议规则的主要内容

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

（一）债券持有人会议的权限范围

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

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

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

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

5、决定变更、解聘债权代理人；

6、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

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

2、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1) 变更《募集说明书》的约定；

2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；

3) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

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

5) 政府部门、发行人主要股东或发行人拟对发行人实行的重大资产/债务重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益；

6) 变更、解聘债权代理人；

7) 发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务；

8) 发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；

9) 发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专

项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

10）本期债券被暂停转让交易；

11）发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

3、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

1）发行人书面提议召开债券持有人会议；

2）债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

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

4）法律、法规规定的其他机构或人士。

（三）债券持有人会议决议

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，付息日为2020年至2026年每年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2026年每年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

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

二、本金的兑付

（一）本期债券设立提前偿还条款，附本金分期偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第3年末至第5年末，每年分别按债券发行总额20%的比例偿还本金。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则本期债券分别于存续期的第3、4个计息年度分别按债券发行总额20%和20%的比例偿还本金，第5个计息年度偿还发行总额的20%和本期债券已回售部分的本金，第6、7个计息年度分别按投资者行使回售权后债券剩余额度的50%的比例偿还本金。即在2022年至2026年每年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），分别偿还本次发行总额的20%；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年8月13日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。每次还本

时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：东营区财金投资发展有限责任公司

成立日期：2014年11月13日

公司住所：山东省东营市东营区胜利街道庐山路1188号A座21楼2103房间

法定代表人：施先芳

注册资本：170,000.00万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；城乡基础设施建设项目投资；股权投资；棚户区改造、保障性住房及其他房地产开发；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人系东营市东营区重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着东营区范围内保障性住房建设、基础设施建设和国有资产运营的重要任务。近年来，随着东营区经济的快速发展，发行人业务范围不断拓展，经营水平持续提升，具有较强的综合实力。

截至2018年末，发行人资产总额为1,098,312.70万元，负债总额为350,319.91万元，所有者权益为747,992.80万元。2018年度，发行人实现主营业务收入62,640.09万元，实现净利润26,223.81万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

2014年1月16日，发行人东营区财金投资发展有限责任公司经由东营市东营区财政局出具的《关于同意设立东营区财金投资发展有限责任公司的批复》（东区财字〔2014〕10号）文件同意设立，发

行人由东营市东营区国有资产管理局和东营市财金投资有限公司出资成立。2014 年 11 月 13 日，东营区财金投资发展有限责任公司在东营市工商行政管理局办理完毕工商登记手续，领取企业法人营业执照（注册号：370502200081634）。

根据发行人设立时的公司章程，发行人注册资本为 18,129.00 万元人民币，其中东营市东营区国有资产管理局出资 10,000.00 万元，东营市财金投资有限公司出资 8,129.00 万元。

（二）发行人设立后的历史股权变动情况

1、第一次股权变更

根据东营市东营区国有资产管理局出具的《东营市东营区国有资产管理局关于将持有的相关股权划转至东营区财金控股有限公司的通知》（东区国资字〔2017〕1 号），2017 年 8 月 31 日，东营市东营区国有资产管理局同意将其持有的发行人 10,000.00 万元股权划转至东营区财金控股有限公司，变更完成后，发行人股东为东营区财金控股有限公司和东营市财金投资有限公司。

2017 年 11 月 17 日，东营区财金投资发展有限责任公司通过股东会决议，对公司章程进行修改，将股东名称修改为东营区财金控股集团有限公司（原东营区财金控股有限公司）和东营市财金发展有限公司（原东营市财金投资有限公司）。

2、第二次股权变更

2017 年 11 月 22 日，东营区财金投资发展有限责任公司召开第六次股东会，同意东营青银发展基金（有限合伙）加入东营区财金投资发展有限责任公司的股东。同日，召开第七次股东会，经股东批准，东营区财金投资发展有限责任公司第一次增资，增资 151,871.00 万元，其中东营区财金控股集团有限公司出资 101,871.00 万元、东营青银发

展基金（有限合伙）出资 50,000.00 万元。出资时间为 2020 年 5 月 1 日前缴足。其中东营青银发展基金（有限合伙）出资的 50,000.00 万元，为东营青银发展基金（有限合伙）以标的基金购入发行人股权，东营青银发展基金（有限合伙）不参与发行人的运营决策及利润分红，发行人每年以 5.50% 的约定收益率向东营青银发展基金（有限合伙）支付其投资收益。待标的基金投资期届满后，发行人履行回购义务，支付东营青银发展基金（有限合伙）50,000.00 万元。根据发行人审计报告，发行人将该基金购入的发行人股权确认为负债，计入“长期应付款”科目核算。截至 2017 年 11 月 22 日，发行人注册资本为 170,000.00 万元。

截至本募集说明书出具日，发行人注册资本为 170,000.00 万元，实收资本金额为 120,000.00 万元，东营青银发展基金（有限合伙）出资的 50,000.00 万元计入“长期应付款”科目核算。

三、发行人股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东为东营区财金控股集团有限公司、东营市财金发展有限公司和东营青银发展基金（有限合伙），分别持有发行人 65.81%、4.78% 和 29.41% 的股权。

发行人控股股东为东营区财金控股集团有限公司。东营区财金控股集团有限公司系由东营市东营区国有资产管理局根据区政府授权，代表区政府对公司履行出资人职责，故发行人实际控制人为东营市东营区人民政府。

东营区财金控股集团有限公司是东营区区属国有独资企业，是中共东营区委、东营区政府为实现“十三五”规划产业结构转型升级、加快新旧动能转换作出的一项重大决策部署。东营区财金控股集团有限公司于 2017 年 5 月 3 日正式组建成立，注册总资本 30.00 亿元，

下设东营区财金投资发展有限责任公司、东营区财金石油石化投资有限公司等多家控股子公司。东营区财金控股集团重点围绕高端石油装备、石油石化、新材料、新能源等领域，提供资本、引进技术，助力完善产业发展基本要素，着力培育壮大一批东营区主导产业，不断推进区域转型升级，加快新旧动能转换。

截至 2018 年末，东营区财金控股集团有限公司资产总额为 1,297,235.76 万元，负债总额为 595,144.15 万元，所有者权益为 702,091.61 万元。2018 年度，东营区财金控股集团有限公司实现营业收入 62,640.09 万元，实现净利润 25,938.50 万元。东营区财金控股集团有限公司不存在所持发行人股份被质押或任何股权争议的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

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

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，根据公司章程，股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员为3人。董事会成员中应当有1名公司职工代表。董事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。董事会中的非职工代表由公司股东会选举产生。董事任期三年，任期届满，连选可以连任。

根据公司章程，董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会，并向股东会会议报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，监事成员3人；设监事会主席1人，由监事会选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职

工代表1人。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会中的非职工代表由公司股东会选举产生。监事任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

根据公司章程，监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；监事可以列席董事会会议。

4、经理

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

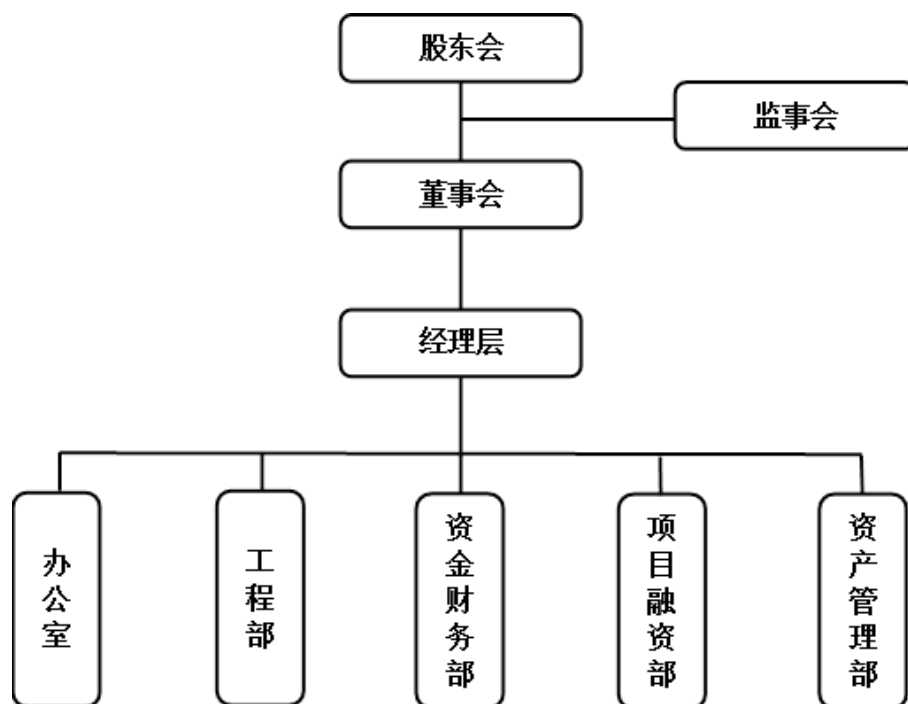
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的

负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

截至2018年12月31日，发行人内部组织结构如下图所示：



五、发行人控股一级子公司情况

(一) 发行人控股一级子公司基本情况

截至2018年末，东营区财金投资发展有限责任公司拥有纳入合并报表的子公司共一家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	成立日期	注册资本（万元）	持股比例
1	东营区融资担保有限公司	2017-08-14	30,000.00	100.00%

(二) 东营区融资担保有限公司情况介绍

根据《山东省地方金融监督管理局关于设立东营区融资担保有限公司的批复》，山东省地方金融监督管理局批准设立东营区融资担保有限公司。东营区融资担保有限公司成立于2017年8月14日，注册资本30,000.00万元，由东营区财金投资发展有限责任公司以货币认缴出资30,000.00万元。发行人持有东营区融资担保有限公司100.00%股份。

东营区融资担保有限公司的经营范围为贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保；诉讼保全担保，投标担保，预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；按照监管规定，以自有资金进行投资，不得从事吸收存款、发放贷款、受托发放贷款、受托投资等活动。（有效期限以许可证为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2018年末，东营区融资担保有限公司的总资产为30,855.47万元，净资产为30,368.10万元；2018年度营业收入为591.11万元，实现净利润375.06万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事会成员

施先芳，女，1972年12月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾就职于东营区财政局国资局；东营区财政局办公室；东营区财政局《财政志》编辑组。曾任财政局经建股负责人；财政局农财股股长；财政局经济建设股股长；东营区基层管理局局长。现任东营区财金投资发展有限责任公司董事长，兼任东营区财金投资发展有限责任公司总经理。

高云云，女，1974年3月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾就职于东营市五金交电采购供应站；东营市人才技术开发公司；东营区财政局国资局；东营区财政局农财股；东营区财政局办公室。曾任东营区财政局国资局综合股负责人、东营区财政局国库办主任、东营区国库集中收付中心副主任。现任东营区财金投资发展有限责任公司董事，兼任东营区财金投资发展有限责任公司财务负责人。

吴倩钰，女，1992年1月出生，汉族，群众，本科学历。曾任职

于山东泰岳实业集团有限公司审计部；山东万福达化工有限公司审计部。现任东营区财金投资发展有限责任公司职工董事。

（二）监事

马晓敏，女，1992年1月出生，汉族，群众，本科学历。曾就职于东营航天信息有限公司，现任东营区财金投资发展有限责任公司监事会主席。

曹太伟，男，1986年2月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾任淄博市淄川区洪山镇西省村村书记助理；东营区牛庄镇党政办科员；东营区牛庄镇督查办副主任；东营区牛庄镇村镇建设服务站副站长、环卫站负责人；东营区牛庄镇党建办副主任、人事站站长；东营区纪委办公室干部。现任东营区财金投资发展有限责任公司监事。

任雪莹，女，1993年12月出生，汉族，群众，本科学历。曾就职于东营海关，现任东营区财金投资发展有限责任公司职工监事。

（三）高级管理人员

施先芳，总经理，详见董事会成员简介。

高云云，财务总监，详见董事会成员简介。

（四）公务员及事业单位人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在公务员和事业单位兼职情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

东营区财金投资发展有限责任公司系东营市东营区重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着东营区范围内保障性住房建设、基础设施建设和国有资产运营的重要任务。近年来，随着东营区经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在工程代建、国有资产经营等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。

2016-2018 年，发行人分别实现主营业务收入 64,472.18 万元、76,450.15 万元和 62,640.09 万元，实现净利润 30,813.61 万元、35,663.83 万元和 26,223.81 万元。发行人最近三年主营业务情况如下表所示：

近三年公司主营业务构成

单位：万元

业务板块	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程代建	50,345.29	80.37%	65,973.96	86.30%	54,931.71	85.20%
房屋出租	11,703.68	18.68%	10,476.19	13.70%	9,540.48	14.80%
担保业务	591.11	0.94%	-	-	-	-
合计	62,640.09	100.00%	76,450.15	100.00%	64,472.18	100.00%

2018 年公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	50,345.29	41,484.52	8,860.77	17.60%
房屋出租	11,703.68	7,309.36	4,394.32	37.55%
担保业务	591.11	233.36	357.75	60.52%
合计	62,640.09	49,027.24	13,612.85	21.73%

2017 年公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	65,973.96	54,362.54	11,611.42	17.60%
房屋出租	10,476.19	6,675.46	3,800.73	36.28%
合计	76,450.15	61,038.00	15,412.15	20.16%

2016 年公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	54,931.71	45,263.73	9,667.98	17.60%

房屋出租	9,540.48	6,071.74	3,468.73	36.36%
合计	64,472.18	51,335.47	13,136.71	20.38%

2016-2018年，发行人分别实现主营业务收入 64,472.18 万元、76,450.15 万元和 62,640.09 万元，呈逐年增长的良好态势。

发行人第一大业务板块为工程代建业务，其在营业收入中占比始终保持较高水平，为发行人主要的营业收入来源。2016-2018 年该板块营业收入分别为 54,931.71 万元、65,973.96 万元和 50,345.29 万元，占主营业务收入比重分别为 85.20%、86.30%和 80.37%，毛利润分别为 9,667.98 万元、11,611.42 万元和 8,860.77 万元，由于发行人工程代建的经营模式为委托代建模式，项目类别主要为东营区基础设施项目建设和保障房项目建设等，因此该板块的毛利率也维持在较稳定的水平；工程代建项目主要由发行人母公司负责实施。预期随着东营区保障房建设、基础设施建设任务的进一步实施，发行人工程代建业务将会得到进一步发展。

发行人第二大板块业务为房产出租业务板块。2016-2018年，房屋出租收入分别为9,540.48万元、10,476.19万元和11,703.68万元，占主营业务收入比重分别为14.80%、13.70%和18.68%。

发行人第三大板块业务为担保业务板块，2018年担保业务收入为591.11万元，占主营业务收入比重为0.94%，主要为发行人子公司东营区融资担保有限公司担保业务收入。

二、发行人主营业务经营模式

东营区财金投资发展有限责任公司系东营区主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着东营区范围内保障房建设、基础设施建设和国有资产运营的重要任务，主要从事东营区基础设施建设、保障房建设工程代建和国有资产经营等业务。

（一）工程代建业务

发行人作为东营区主要的开发建设主体和国有资产运营实体，重点从事东营区基础设施与保障房项目的开发建设业务。

1、运营模式

发行人主要负责东营区范围内的基础设施、保障性住房等项目的开发建设，其运营模式主要为委托代建模式，具体经营模式主要为发行人受东营区政府部门的委托对东营区基础设施、保障房项目进行开发建设。根据项目委托方与发行人就各项目签订的《项目委托代建协议》，明确约定项目建设概况、各方义务与责任和支付条款。项目完工后，由项目委托方根据委托代建协议中约定的项目投资额加计一定比率的投资回报后向发行人支付代建款，发行人根据审计后的投资额和投资成本进行收入成本核算。

发行人在项目建设中主要承担融资、建设管理职能，具体项目建设由发行人自行招标建设。发行人根据项目工程进度，支付施工单位工程建设款项。工程建设中设立项目经理负责制，全程监理、跟踪审计、竣工决算审计等措施进行质量、工期、造价的监督和管控。工程项目建设期，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，经逐级确认审核流程进行审批，财务部门据此进行支付。在工程存续期内，按照规定由东营市东营区政府投资审计办公室进行工程项目的审计工作，财务部门依据工程项目审定金额，进行财务决算。发行人确认代建收入的时点为项目完工后按照委托代建协议中约定的支付方式确认收入，项目实际投资额需经东营市东营区政府投资审计办公室审定后，由项目委托方、发行人及东营市东营区政府投资审计办公室等各方确认一致后确定。

2、运营情况

自发行人成立以来，发行人承担了东营区主要的基础设施与保障

房工程代建工作，有力地推进东营区新型城镇化建设，并取得了一定的工程代建收入。发行人基础设施与保障房项目的经营模式主要是工程代建模式。

2016-2018 年，发行人分别实现工程代建业务收入 54,931.71 万元、65,973.96 万元和 50,345.29 万元。2016-2018 年，发行人工程代建业务实际收到回款共 85,449.45 万元。发行人近三年实现收入工程项目明细如下表：

单位：万元

序号	项目名称	项目性质	总投资额	已投资额	已确认收入	回款金额	是否有委托代建协议
1	龙居社区棚户区改造一期项目	保障房建设	25,825.40	25,825.40	32,281.75	42,625.23	是
2	文汇东营社区棚户区改造项目		19,438.32	19,438.32	24,297.91		是
3	东营市中心城海绵城市建设工程-天目山路绿化工程项目	基础设施项目	7,356.91	7,356.91	9,196.13	42,824.22	是
4	文化公园片区学校建设项目		18,381.30	18,381.30	22,976.62		是
5	东青高速城区段两侧绿化工程		12,185.35	12,185.35	15,231.68		是
6	南二路（东青高速-西四路）绿化改造工程项目		9,611.57	9,611.57	12,014.46		是
7	东二路综合改造工程-五干桥至武家大沟段绿化提升工程项目		6,827.42	6,827.42	8,534.28		是
8	西一西二路环境综合改造提升工程		31,000.00	32,196.94	39,073.95		是
9	新区绿地改造工程		10,400.00	9,287.59	11,271.34		是

截至 2018 年末，公司尚未结算的代建项目有“辛店街道办事处辛店社区居委会村居改造二期建设项目”、“东营区城乡路网改造提升工程项目”等项目，总投资额为 1,244,684.37 万元，预计收入 1,811,255.20 万元。

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

(二) 房屋租赁业务

1、运营模式

东营区财金投资发展有限责任公司作为东营区国有资产运营实体,发行人负责对东营区政府划转至发行人名下的房产进行管理运营。发行人将以上房产分别打包出租给东营区城资建设工程有限公司、东营区国有资产运营有限责任公司和东营区物业资产管理运营有限责任公司等三家东营区地方国企,并与上述三家国有企业签订了 10 年期的租赁合同,整体出租率 100%,租金标准 25~30 元/月/平方米。

2、运营情况

截至2018年末,发行人对外出租房屋面积37.34万平方米,2018年度,房屋出租收入11,703.68万元。发行人对外出租的房屋均与承租人签署了租赁合同,发行人房屋出租业务收入预计将保持稳定。

(三) 担保业务

1、运营模式

担保业务由发行人子公司东营区融资担保有限公司负责运营,主要对东营区内的企业贷款提供担保,2018年度,东营区融资担保有限公司主要对东营区城市发展投资有限公司、东营区城市建设工程质量检测有限公司及东营水城旅游开发投资有限公司等11家公司贷款融资进行担保,每年按担保金额的1.5%-3%收取担保费。

2、运营情况

2018年度,发行人担保业务收入591.11万元。截至2018年末,发行人对外担保余额为10,940.00万元,占2018年底净资产的1.46%,均为被担保方贷款担保。

三、发行人所在行业现状和前景

东营区财金投资发展有限责任公司系东营区主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着东营区范围内保障房建设、基础设施建设和国有资产运营的重要任务。近年来，随着东营区经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在工程代建和国有资产经营等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。

（一）市政基础设施建设行业

1、我国市政基础设施建设行业概况及前景

城市基础设施是保障国民经济可持续发展的重要物质基础，城市基础设施的逐步配套和完善将在改善城市生产、交通、物流和居民的生活条件，保障城市综合服务功能、推动国民经济和地方经济健康发展等方面起着积极的支持和拉动作用。城市化进程与城市基础设施的建设相辅相成、不可分离。城市化进程的推进可以促使城市基础设施建设不断向前发展。城市基础设施的建设和开发，是城市赖以生存和发展的基础性条件，是城市化进程的重要支撑。随着城市化进程的不断推进和国民经济的快速发展，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。

改革开放以来，随着国民经济持续增长，我国城市化进程保持着稳步发展的态势。根据国家统计局2019年2月28日发布的《2018年国民经济和社会发展统计公报》，截至2018年末，我国城市化率为59.58%，比上年末提高1.06个百分点，城镇常住人口达到83,137万人。城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。未来的10-20年间，随着城市化进程不断推进，我国城市人口将处于加速增长时期，因而对城市建设仍将保持旺盛的需求。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高1个百分点，城市基础设施投资将新增1,400亿元。

因此，在未来较长一段时间内我国的城市基础设施建设投资规模仍将不断扩大。

2、东营区市政基础设施建设行业概况与规划

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

《东营区人民政府关于印发东营区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要的通知》（以下简称《规划》）中提出：加强地下和地上基础设施建设，配合实施城区主干道路的新建、改扩建工程，下大力气加快打通断头路，实现东西城互联互通。努力完善桥梁、停车场、地下管网、公共自行车服务等设施，方便群众出行。实施西城背街小巷和老旧小区改造工程，统筹推进城市供水、供暖、供气、雨污分流等配套设施建设改造，进一步完善西城城市功能。按照“统一规划、分步实施、先急后缓”的原则，有序实施片区改造和城中村改造，进一步释放城市发展空间、提升城市功能形象。注重发挥新区在西城建设管理中的示范标杆引领作用，全面提升新区道路建设、景观绿化、楼宇建设和交通管理水平。

（二）房屋租赁行业

1、我国城市房屋租赁行业现状和前景

房地产业是我国国民经济的支柱产业，其产业相关度高、带动性强，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。中国住房制度构成主要包括三个方面：其一是交易市场，其二是租赁市场，其

三是住房保障市场。房屋租赁市场是房地产市场的重要组成部分，可以细分为住宅房屋租赁、商业房地产租赁等形式。

改革开放以来，我国房地产市场已经发展了 30 年，住宅租赁的发展从建国初期就开始出现，但商业房地产的发展在近十几年才逐渐兴起。从改革开放开始，商业活动逐渐活跃，使得商业房地产市场飞速发展，商业房产租赁逐渐繁荣。自 2002 年至今，我国的商业房产租赁业务正在经历着高速发展的阶段，国家进一步鼓励商铺投资，停止征收与商铺投资有关的“投资方向调节税”等极大地促进了商业租赁业务的发展，商业与商务活动空前活跃。总体来看，我国房屋租赁行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，将保持稳定发展的趋势。

2、东营区房屋租赁行业概况与规划

根据东营市 2018 年国民经济和社会发展统计公报主要数据显示，全市常住人口 217.21 万人，常住人口城镇化率 69.04%，位列全省第四位。东营区是东营市唯一主城区，是东营市的商业中心。东营区常住人口 80.31 万人，常住人口城镇化率 84.04%，城镇人口 67.49 万人。东营区也是东营市人口流动最繁忙的区域，周边房产具有较高的租赁价值。

发行人持有大量核心区域的经营性房产，随着东营市经济的稳定发展，发行人持有的房产将有进一步升值的空间，并为发行人在未来带来持续稳定的收益。

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

截至目前，东营市已公开发行过债券的市级平台目前有1家，为东营市城市资产经营有限公司，该公司分别于2011年和2015年发行两期企业债券，目前债券余额合计为4.80亿元，不存在已核准尚未发行

的债券额度。

东营区范围内的主要平台公司有2家，包括发行人和东营区国有资产运营有限责任公司，除发行人发行企业债券外，区内其他平台公司未发行过企业债券或其他债券品种，亦不存在已核准尚未发行的债券额度。

东营市城市资产经营有限公司成立于2003年11月14日，注册资本145,600.00万元。东营市城市资产经营有限公司目前主要负责东营市市级城市基础设施建设以及国有资产运营业务。截至2018年末，该公司资产总额为2,540,076.77万元，负债总额为210,124.91万元，所有者权益为2,329,951.86万元。2018年度，该公司实现营业收入74,825.08万元，实现净利润11,049.22万元。

发行人系东营市东营区主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着东营区范围内保障性住房建设、基础设施建设和国有资产运营的重要任务。近年来，发行人经营规模和实力不断壮大，在东营区保障性住房建设、基础设施建设和国有资产运营已经形成了显著的竞争力，在区域内处于垄断地位，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。目前，发行人承担了东营区与基础设施建设、安置房和旧城改造相关的大部分项目建设任务。

东营区国有资产运营有限责任公司成立于2002年6月3日，注册资本7,000.00万元。东营区国有资产运营有限责任公司目前主要负责东营区内的产业投资、物业服务以及部分国有资产运营业务。目前尚未发行过企业债券或其他债券品种。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、政府支持优势

发行人系东营市东营区重要的开发建设主体和国有资产运营实

体，担负着东营区范围内保障性住房建设、基础设施建设和国有资产运营的重要任务。发行人在其经营和投资领域均处于区域性行业垄断地位，一直以来得到了政府的大力支持。公司成立以来，东营区政府先后以国有资产划转、国有股权划转、财政补贴等方式，提高发行人的资本金实力和盈利能力，这体现了政府对发行人及其职能的重视。

2、所处区位优势

东营区是东营市的中心区，位于山东省东北部，黄河三角洲腹地，东濒渤海，西依黄河，南与广饶县、博兴县接壤，北与垦利县毗邻。东西最大横距 67.5 公里，南北最大纵距 26.5 公里，总面积 1155.62 平方公里。城区北距垦利县城 15 公里，西距利津县城 20 公里，南距广饶县城 50 公里，西南到省会济南 220 公里，西北到首都北京 450 公里。东营区中心城建成区面积 140 平方公里，小城镇建成区面积 19.18 平方公里，全区城镇化率 89%以上，领先全省近 30 个百分点、全国 40 个百分点以上。近年来，东营区经济稳定增长，经济结构不断优化，地区生产总值持续提升。2018 年全区实现生产总值 549.71 亿元，按可比价格计算，增长 4.6%；实现一般公共预算收入 30.46 亿元，增长 6.7%；到位固定资产投资 76.5 亿元，实际利用外资 2.7 亿元；实现社会消费品零售总额 404.7 亿元，增长 8.6%；进出口达到 141.4 亿元，增长 53.6%；24 家规模企业完成规范化公司制改制，新增挂牌上市企业 9 家。良好的区域经济现状为发行人创造了有利的外部环境，有利于发行人未来资产规模的不断扩大及主营业务的不断做大做强。

3、较强的融资能力

发行人作为东营区重要的开发建设主体和国有资产运营实体，具有良好的资信水平，并充分利用自身信用优势，通过政策性银行、商

业银行等渠道获取资金，融资渠道的畅通将为发行人的持续发展提供坚实的保障。

五、发行人地域经济情况

东营市位于山东省北部黄河三角洲地区，中华民族的母亲河——黄河，在东营市境流入渤海。东营市东、北临渤海，西与滨州市毗邻，南与淄博市、潍坊市接壤。南北最大纵距123公里，东西最大横距74公里，土地总面积8,243平方公里。至2018年底，全市有5个县区；26个乡镇（24个镇、2个乡），14个街道办事处；163个居民委员会，1,776个村民委员会。东营市是全国科技进步先进城市、国家可持续发展试验区、京津冀协同发展城市。

2018年东营市全市实现生产总值（GDP）4,152.47亿元，按可比价格计算，比上年增长4.5%。其中，第一产业增加值8.39亿元，增长2.2%；第二产业增加值191.52亿元，增长3.4%；第三产业增加值138.21亿元，增长6.8%。三次产业结构调整为3.5：62.2：34.3。

东营市财政收入以一般公共预算收入为主，收入质量较好，2018年东营市实现一般公共预算收入244.59亿元，比上年增长5.0%。从收入构成看，税收收入176.70亿元，增长11.8%；非税收入67.88亿元，下降9.4%。税收收入占财政收入的比重为72.2%，比上年提高4.4个百分点。

发行人所在地东营区属东营市。东营区是东营市的中心区，位于山东省东北部，黄河三角洲腹地，东濒渤海，西依黄河，南与广饶县、博兴县接壤，北与垦利县毗邻。东营区中心城建成区面积140平方公里，小城镇建成区面积19.18平方公里，全区城镇化率89%以上，领先全省近30个百分点、全国40个百分点以上。

近年来，东营区经济稳定增长，经济结构不断优化，地区生产总

值持续提升。根据《2018年东营区国民经济和社会发展统计公报》，2018年全区实现生产总值549.71亿元，按可比价格计算，增长4.6%；实现一般公共预算收入30.46亿元，增长6.7%；到位固定资产投资76.5亿元，实际利用外资2.7亿元；实现社会消费品零售总额404.7亿元，增长8.6%；进出口达到141.4亿元，增长53.6%；24家规模企业完成规范化公司制改制，新增挂牌上市企业9家。

随着东营区经济的发展，东营区财政收入保持了快速的增长，2016-2018年，东营区一般公共预算收入26.29亿元、28.56亿元和30.46亿元，2018年较2017年同口径增长6.7%；政府性基金收入分别为0.35亿元、0.12亿元和0.04亿元。

六、发行人业务发展规划

东营区财金投资发展有限责任公司系东营市东营区重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着东营区范围内保障性住房建设、基础设施建设和国有资产运营的重要任务。近年来，随着东营区经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在工程代建和国有资产经营等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。未来，发行人将积极配合东营区人民政府的统一部署，在完成区内重大项目建设任务同时，建立规范的法人治理结构和内部管理体系，全面开展保障性住房及市政基础设施建设等重点项目，到2020年，公司净资本规模达到150亿元以上。具体措施为：

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

- 2、公司将通过银行贷款、企业债券融资等渠道，为城市发展建

设积累资金，通过对国有资本的有效运营，盘活存量国有资产、激活国有资本，助推区域经济社会发展。

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

第十条 发行人财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度、2017 年度及 2018 年度的财务报告进行了审计，并出具了文号为“众环审字（2019）110080 号”的标准无保留意见的审计报告。

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

一、发行人财务总体情况

发行人2016-2018年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018年末	2017年末	2016年末
资产总计：	1,098,312.70	1,072,104.85	567,785.07
其中：流动资产	663,728.25	626,605.47	241,967.66
负债合计：	350,319.91	350,335.85	159,320.81
其中：流动负债	44,178.03	29,019.45	41,709.70
所有者权益	747,992.80	721,768.99	408,464.26
所有者权益（不含少数股东权益）	747,992.80	721,768.99	408,464.26

发行人2016-2018年度合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	62,640.09	76,450.15	64,472.18
利润总额	26,328.30	35,663.83	31,127.15
净利润	26,223.81	35,663.83	30,813.61
净利润（不含少数股东损益）	26,223.81	35,663.83	30,813.61

发行人2016-2018年度合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-119,633.81	-155,684.05	-72,740.49
投资活动产生的现金流量净额	-13.65	-1,895.92	-8,733.77
筹资活动产生的现金流量净额	-21,494.27	319,943.70	135,913.56
现金及现金等价物净增加额	-141,141.74	162,363.72	54,439.29

发行人2016-2018年主要财务指标

项目	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
流动比率	15.02	21.59	5.80
速动比率	8.39	13.25	3.51
资产负债率	31.90%	32.68%	28.06%
应收账款周转率	0.54	1.07	1.65
存货周转率	0.18	0.36	0.89
流动资产周转率	0.10	0.18	0.44
总资产周转率	0.06	0.09	0.14
净资产收益率	3.57%	6.31%	7.84%
EBITDA利息倍数	2.10	2.99	23.17

注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

9、EBITDA利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

（一）发行人财务分析

1、偿债能力分析

项目	2018年末	2017年末	2016年末
流动比率	15.02	21.59	5.80
速动比率	8.39	13.25	3.51
资产负债率	31.90%	32.68%	28.06%
EBITDA利息倍数	2.10	2.99	23.17

2016-2018年，发行人的流动比率分别为5.80、21.59和15.02，速动比率分别为3.51、13.25和8.39，2018年发行人的流动比率和速动比率较2017年均有一定幅度降低，主要系发行人2018年流动负债增加较多，其中一年内到期的非流动负债增加较多。数据表明，发行人短期偿债能力相对较强，当前的财务结构稳健。

2016-2018年末，发行人的资产负债率分别为28.06%、32.68%和

31.90%，发行人资产负债率始终保持较低水平；2016-2018年，发行人的EBITDA利息倍数分别为23.17、2.99和2.10，2017年EBITDA利息倍数大幅下降主要系发行人2017年有息负债金额大幅增加，导致利息支出大幅增加。即使有息负债增加较多，但发行人仍保持了较高的EBITDA利息倍数，数据表明，发行人偿债能力较强。

总体上看，发行人目前资产负债水平较低，短期偿债压力较强，资产运营效率较高，财务结构稳健，具有较强的抗风险能力。

2、营运能力分析

项目	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率	0.54	1.07	1.65
存货周转率	0.18	0.36	0.89
流动资产周转率	0.10	0.18	0.44
总资产周转率	0.06	0.09	0.14

2016-2018年，发行人应收账款周转率分别为1.65、1.07和0.54，发行人近三年应收账款周转率不断降低，主要系应收项目工程款增加；发行人主营业务收入主要来源于项目代建收入。近年来随着项目的逐步完工和工程款的结算，发行人业务收入回款情况较为及时，应收账款周转情况良好。

2016-2018年，发行人存货周转率分别为0.89、0.36和0.18，存货周转速度较慢。2016-2018年，发行人流动资产周转率分别为0.44、0.18和0.10，总资产周转率分别为0.14、0.09和0.06，发行人资产周转率总体处于较低水平。近年发行人资产总额不断增长，资产构成中存货占比较高，导致总资产周转率偏低。发行人存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率符合行业特点，可见发行人的营运能力尚处于合理水平。随着发行人经营模式多元化发展，预计未来资产使用效率将有所提高。

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

3、盈利能力分析

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	62,640.09	76,450.15	64,472.18
营业成本	49,027.24	61,038.00	51,335.47
利润总额	26,328.30	35,663.83	31,127.15
净利润	26,223.81	35,663.83	30,813.61
净资产收益率	3.57%	6.31%	7.84%

2016-2018年，发行人分别实现营业收入64,472.18万元、76,450.15万元和62,640.09万元，发行人营业收入有所波动，发行人营业收入主要为项目代建收入。

单位：万元

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
项目代建收入	50,345.29	80.37%	65,973.96	86.30%	54,931.71	85.20%
租金收入	11,703.68	18.68%	10,476.19	13.70%	9,540.48	14.80%
担保收入	591.11	0.94%	-	-	-	-
合计	62,640.09	100.00%	76,450.15	100.00%	64,472.18	100.00%

项目代建收入是发行人最主要的收入来源，占发行人近三年主营业务收入的比例较高。发行人作为东营区重要的开发建设主体和国有资产运营实体，承担了该区内的基础设施及保障房的项目建设工作。根据东营区政府对城市发展的定位及发行人的发展战略规划，发行人未来的基础设施及保障房项目建设将实现稳步发展，相关收入将会稳步提高。综上所述，发行人主营业务收入的持续性和稳定性有充分的保障。

2016-2018年，发行人分别获得补贴收入20,645.00万元、24,400.00万元和21,037.93万元。作为东营区重要的开发建设主体和国有资产运营实体，发行人将在资产、业务、资金、政策等方面继续得到政府的大力支持，未来的补贴收入具有持续性。2016-2018年，发行人营业收入/（营业收入+补贴收入）的比例为75.75%、75.81%和74.86%，均大于70%。

2016-2018年，发行人分别实现净利润30,813.61万元、35,663.83

万元和26,223.81万元，2018年发行人盈利水平有所降低，这主要是由于2018年度发行人项目代建业务收入有所降低，未来依托东营区平稳增长的经济形势，预期发行人项目代建业务将会迎来快速、稳步增长，经营性业务的收入规模和净利润水平也将迅速增长。2016-2018年，发行人净资产收益率分别为7.84%、6.31%和3.57%，未来随着业务规模的扩大，发行人的盈利能力预期将会稳步回增。

总体来看，发行人近三年营业收入有所波动。预期未来随着项目代建业务的稳步发展，发行人自主经营能力将逐步增强，未来盈利能力将得到进一步提高，未来经营收入和利润的稳定性及持续性将得到有效的保障。

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-119,633.81	-155,684.05	-72,740.49
投资活动产生的现金流量净额	-13.65	-1,895.92	-8,733.77
筹资活动产生的现金流量净额	-21,494.27	319,943.70	135,913.56
现金及现金等价物净增加额	-141,141.74	162,363.72	54,439.29

2016-2018年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-72,740.49万元、-155,684.05万元和-119,633.81万元。经营活动产生的现金流量主要系发行人的项目代建收入等业务带来的现金流入。近三年，发行人的经营活动产生的现金流量净额均为负，主要是由于发行人承担了大量的东营区基础设施及保障性住房建设任务，由发行人先行垫付工程款，在建设工程竣工结算后再行结算，由于工程建设周期较长，建设支出与建设项目回款存在时间差异，因此发行人近三年的经营活动产生的现金流量净额均为负。未来，随着在建项目逐步完工，发行人经营活动现金流量状况将会改善。

2016-2018年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-8,733.77万元、-1,895.92万元和-13.65万元。2016-2018年，发行人投

资活动产生的现金流量净流出主要系发行人购置固定资产、无形资产以及投资支付的现金所产生的现金流出。

2016-2018年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为135,913.56万元、319,943.70万元和-21,494.27万元。2018年发行人筹资活动产生的现金流量净额为负主要系发行人在2018年度无筹资活动现金流入所致。2019年，发行人开始在资本市场上采取直接融资方式进行融资，预期随着业务规模的稳步增长和区政府的持续支持，发行人筹资规模将不断扩大，说明发行人具有良好的资信条件和融资能力，这也为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

总体来看，发行人现金管理能力较强，可以较好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

（二）资产负债结构分析

截至2018年12月31日，发行人资产总额为1,098,312.70万元，负债总额为350,319.91万元，所有者权益为747,992.80万元。2018年度发行人实现营业收入62,640.09万元，净利润为26,223.81万元。

1、资产结构分析

发行人主要资产数据

单位：万元

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	81,397.60	7.41%	222,539.34	20.76%	60,175.62	10.60%
应收票据及应收账款	137,945.87	12.56%	92,679.02	8.64%	50,821.26	8.95%
其他应收款	151,369.71	13.78%	69,239.90	6.46%	35,156.97	6.19%
存货	293,015.07	26.68%	242,147.21	22.59%	95,613.82	16.84%
其他流动资产	-	-	-	-	200.00	0.04%
流动资产合计	663,728.25	60.43%	626,605.47	58.45%	241,967.66	42.62%
非流动资产：						
可供出售金融资产	81,196.02	7.39%	79,780.32	7.44%	-	-
长期股权投资	41,368.38	3.77%	45,989.55	4.29%	-	-

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	301,464.21	27.45%	309,424.60	28.86%	317,384.98	55.90%
固定资产	10,537.64	0.96%	10,302.23	0.96%	8,432.43	1.49%
无形资产	3.21	0.00%	2.68	0.00%	-	-
递延所得税资产	15.00	0.00%	-	-	--	
非流动资产合计	434,584.46	39.57%	445,499.37	41.55%	325,817.42	57.38%
资产总计	1,098,312.70	100.00%	1,072,104.85	100.00%	567,785.07	100.00%

2016-2018年末，发行人资产总额分别为567,785.07万元、1,072,104.85万元和1,098,312.70万元，净资产分别为408,464.26万元、721,768.99万元和747,992.80万元。发行人资产规模的增长，首先来自于公司业务规模的持续扩大、经营业绩的持续积累，其次来自于东营区政府对于发行人的支持，作为东营市东营区重要的开发建设主体和国有资产运营实体，近年来东营区通过各种方式不断增强发行人的综合竞争实力，发行人资产规模持续扩张。未来，发行人将在承担东营区基础设施和保障房建设任务的基础上，进一步拓展各项工程建设。随着发行人业务范围的不断拓展，预计资产规模将随之稳定增长。

从资产构成来看，发行人2018年末流动资产合计为663,728.25万元，占总资产比例为60.43%，为发行人资产的主要部分；非流动资产合计为434,584.46万元，占总资产的比例为39.57%，占比相对较小。

截至2018年末，发行人流动资产由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和存货构成。其中货币资金为81,397.60万元，占总资产的7.41%，比上年末减少141,141.74万元，降幅为63.42%，主要系发行人2018年度融资规模减少，银行存款大幅减少所致；应收账款为137,945.87万元，占总资产的12.56%，比上年末增加45,266.85万元，涨幅为48.84%，主要系应收东营市东营区城市管理和行政执法局等单位的项目建设款；其他应收款为151,369.71万元，占总资产13.78%，比上年末增加82,129.81万元，涨幅为118.62%，主要系与东营市东营

区财政局、东营区城市建设指挥部等单位的往来款增加所致；存货为293,015.07万元，占总资产的26.68%，比上年末增加50,867.86万元，涨幅为21.01%，主要系发行人新增代建项目及随着已建工程进度推进，开发成本增加所致。

截至2018年末，发行人非流动资产由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产构成。其中可供出售金融资产为81,196.02万元，占总资产的7.39%，比上年末增加1,415.70万元，涨幅为1.77%，主要为发行人持有的东营银行股份有限公司、山东蓝海股份有限公司及东营区旭东工程运营管理有限公司等10家公司的股份；长期股权投资为41,368.38万元，占总资产的3.77%，比上年末减少4,621.16万元，降幅为10.05%，主要为发行人对东营区财金港务管理有限公司、东营区财金港务发展有限公司以及东营区财金港务投资有限公司的投资；投资性房地产为301,464.21万元，占总资产的27.45%，比上年末减少7,960.39万元，降幅为2.57%，主要系发行人名下投资性房地产折旧所致。固定资产为10,537.64万元，占总资产的0.96%，比上年末增加235.41万元，涨幅为2.29%，主要系2018年发行人购入房屋建筑物所致；无形资产为3.21万元，主要系发行人外购财务管理软件系统；递延所得税资产为15.00万元，主要是由资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异造成。

2、负债结构分析

发行人主要负债数据

单位：万元

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	-	-	-	-	20,000.00	12.55%
应付账款	1,652.15	0.47%	1,363.24	0.39%	-	-
预收账款	70.89	0.02%	1,000.00	0.29%	-	-
应交税费	8,262.12	2.36%	5,871.31	1.68%	3,067.92	1.93%

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	22,468.34	6.41%	20,784.91	5.93%	18,641.79	11.70%
一年内到期的非流动负债	11,724.52	3.35%	-	-	-	-
流动负债合计	44,178.03	12.61%	29,019.45	8.28%	41,709.70	26.18%
非流动负债：						
长期借款	256,141.88	73.12%	271,316.40	77.44%	106,500.00	66.85%
长期应付款	50,000.00	14.27%	50,000.00	14.27%	11,111.11	6.97%
非流动负债合计	306,141.88	87.39%	321,316.40	91.72%	117,611.11	73.82%
负债合计	350,319.91	100.00%	350,335.85	100.00%	159,320.81	100.00%

2016-2018年末，发行人的负债总额分别为159,320.81万元、350,335.85万元和350,319.91万元。从负债构成来看，发行人优选期限较长的非流动负债，保持较低的短期还款压力，2016-2018年末，发行人的流动负债占负债总额的比重分别为26.18%、8.28%和12.61%，非流动负债占负债总额的比重分别为73.82%、91.72%和87.39%，短期偿付风险较小。

截至2018年末，发行人流动负债为44,178.03万元，由应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，其中应付账款为1,652.15万元，占总负债的0.47%，比上年末增加288.91万元，主要系发行人应付工程款增加所致；预收账款为70.89万元，占总负债的0.02%；应交税费为8,262.12万元，占总负债的2.36%，比上年末增加2,390.81万元，涨幅为40.72%，主要系随着发行人业务的发展，应交增值税等增加所致；其他应付款为22,468.34万元，占总负债的6.41%，比上年末增加1,683.43万元，主要系发行人与其它单位的往来款增加所致；一年内到期的非流动负债为11,724.52万元，占总负债的3.35%，主要是一年内到期的长期借款。

截至2018年末，发行人非流动负债为306,141.88万元，由长期借款和长期应付款构成，其中长期借款为256,141.88万元，占总负债的73.12%，比上年末减少15,174.52万元，主要系发行人2018年度减少融资所致；长期应付款为50,000.00万元，占总负债的14.27%，主要系发

行人向东营青银发展基金（有限合伙）的借款所致。

总体来看，发行人的短期负债有所增加，但占总负债比例较小，短期偿付风险较小；其债务结构现以长期负债为主，债务结构较为合理。发行人的有息负债主要是应偿还银行的长期借款和长期应付款，发行人与当地各银行信用关系稳定。根据发行人现有代建业务开展情况，预计未来每年发行人能够按约定持续收到项目委托方对经确认完工项目的收入回款，同时发行人受区政府的持续支持力度较大，预计未来收到的财政补贴具有一定的可持续性，发行人的债务压力在合理的范畴内。

二、资产情况分析

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2016-2018年审计报告，截至2018年12月31日，发行人资产总额为1,098,312.70万元，主要由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、存货、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产构成。主要资产的明细为：

1、货币资金

截至2018年12月31日，货币资金81,397.60万元，占总资产的7.41%，主要为银行存款。

2、应收票据及应收账款

（1）应收票据

截至2018年12月31日，发行人无应收票据。

（2）应收账款

截至2018年12月31日，应收账款金额为137,945.87万元，占总资产的12.56%，为应收东营市东营区城市管理和行政执法局等单位的项目建设款项和应收的房屋租赁款。

2018年末发行人应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	与发行人关联关系	入账科目	账面价值	账龄	性质
1	东营市东营区城市管理和行政执法局	非关联方	应收账款	96,832.21	1年以内、1-2年	项目款
2	东营区城资建设工程有限公司	非关联方	应收账款	14,340.00	1年以内、1-2年、2-3年	房屋租赁款
3	东营市东营区教育局	非关联方	应收账款	14,423.66	1-2年	项目款
4	东营区国有资产运营有限责任公司	非关联方	应收账款	11,360.00	1年以内、1-2年、2-3年	房屋租赁款
5	东营区物业资产管理运营有限责任公司	非关联方	应收账款	990.00	1年以内	房屋租赁款
合计				137,945.87		

3、其他应收款

截至2018年12月31日，其他应收款金额为151,369.71万元，占总资产的13.78%，主要系发行人与东营区财政局和东营区城市建设指挥部的往来款；截至2018年12月31日按欠款方归集，其他应收款情况如下：

2018年末发行人其他应收款明细

单位：万元

序号	欠款单位	与发行人关联关系	入账科目	账面价值	账龄	性质
1	东营区财政局	非关联方	其他应收款	89,845.02	2年以内	往来款
2	东营区城市建设指挥部	非关联方	其他应收款	38,891.63	1年以内	往来款
3	东营区财金控股集团有限公司	关联方	其他应收款	17,658.97	1年以内	往来款
4	东营区产业投资管理有限公司	非关联方	其他应收款	4,950.00	1年以内	往来款
合计				151,345.62		

发行人作为东营区主要的开发建设主体和国有资产运营实体，承担了东营区基础设施重大工程项目建设。自公司成立以来，开展了大量东营区内的基础设施建设工程，发行人代建的基础设施建设工程由

发行人先行垫付建设资金，从而形成了与东营区城市管理和行政执法局等政府部门的应收款项。

截至2018年12月31日，发行人应收款项共计289,315.58万元，其中应收账款137,945.87万元，其他应收款151,369.71万元。应收款项对手方主要为东营区政府部门或国有企业。其中应收账款均为经营性应收款项，其他应收款均为非经营性往来款。

经营性应收款项主要为发行人代建项目工程款和房屋租赁款。发行人目前已建立完善的公司内控制度，依照市场化机制运营。2016-2018年，发行人分别收到代建项目政府回款42,625.23万元、26,095.42万元和16,728.80万元；2018年收到房屋租赁款288.87万元，收到担保业务款项559.00万元。发行人政府部门及国有企业经营性应收款项回收较为及时，偿债风险较小。发行人管理层高度重视收入回款问题，指定了由资金财务部牵头负责并安排专员将对经营性应收款持续关注、催收，确保经营性往来款及时回收。

非经营性往来款主要为发行人及其子公司对东营区政府部门和其他国有企业的非经营性往来款。由于借款方主要为发行人所在地政府部门及国有公司，风险可控，发行人对该部分款项暂未收取利息。

针对公司与其他国有企业形成的应收款项，发行人将督促交易对手方按照约定的还款安排及时还款。对于存在经营困难无法及时还款的交易对手方，发行人将适当延长还款时间，并申请由东营区政府机构协调还款并对其提供支持，确保发行人的应收款项可以按时收回。

发行人在本期债券存续期内仍然存在新增非经营性往来款的可能性，发行人将根据公司相关制度规定的程序对新增非经营性往来款进行决策。公司与关联方的非经营性往来款项还应遵循《公司关联交易管理办法》的有关规定。根据《公司关联交易管理办法》，公司与

关联自然人发生的交易金额在30万元以上、不满300万元的关联交易，由公司董事会审议批准；公司与关联法人发生的交易金额在300万元以上、不满10,000.00万元，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上、不满5%的关联交易，由公司董事会审议批准。公司董事会审议关联交易事项时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东审议。公司与关联自然人发生的交易金额在300万元以上的关联交易，由股东审议批准。公司与关联法人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在10,000.00万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易，由股东审议批准。公司关联往来定价按照公平合理原则，遵循市场公允价格协商确定。由于发行人的关联方主要为国有公司，不能按时还款的风险较小，经发行人与关联方协商，公司董事会审批通过，发行人暂时未对关联方往来收取利息。

发行人针对本期债券将开立专项账户用于募集资金的接收、存储、划转与本息兑付。该募集资金专项账户仅用于本期债券专项使用，不得用作其他用途。兴业银行股份有限公司东营分行作为本期债券的监管银行，将对发行人的募集资金使用情况进行监管，确保本期债券募集资金不用作其他用途。同时，发行人承诺本期债券仅用于核准的用途，募集资金不会转借他人。

4、存货

截至2018年12月31日，存货金额为293,015.07万元，占总资产的26.68%，主要为开发成本274,401.48万元，占存货总额的93.65%；其他为存量土地18,613.59万元，占存货总额的6.35%。存货中的开发成本主要系发行人建设的代建工程项目，工程竣工后，依据项目投资成

本审计报告，发行人与东营区审计局确认项目实际投资总额后再行结算；除代建工程项目，开发成本中还包含发行人建设的东营市（史口）新材料产业区项目。开发成本明细中前五大在建项目如下表：

截至2018年12月31日发行人前五大在建项目

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	东营区城乡路网改造提升工程项目	基础设施	2016-2018 年	是	112,957.53
2	东营区中心城老旧小区改造提升工程项目	基础设施	2017-2018 年	是	58,600.25
3	东营区黄河南展区新型农村社区建设龙居社区二期（EF区）工程	保障房	2017-2018 年	是	24,692.14
4	新区北部片区钢木材市场建设项目	基础设施	2017-2018 年	是	9,024.13
5	东营市（史口）新材料产业区项目	产业园	2018-2020 年	否	8,813.16
	合计				214,087.21

截至2018年12月31日，对存货进行减值测试，不存在减值迹象，未计提跌价准备。截至2018年12月31日，发行人存货中共有10宗土地，全部为政府注入方式取得，面积共237,495.78平方米（合356.24亩），账面价值18,613.59万元。上述土地均未缴纳土地出让金，具体情况如下表：

发行人存货科目下土地使用权明细表

单位：万元

序号	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	东国用(2014)第02-000139号	北一路以南, 中山东路以东	政府注入	国有_出让	商业	35,075.93	7,173.03	评估法	2,045.00	否	否
2	东国用(2014)第02-000137号	西三路以东, 南二路由北	政府注入	国有_出让	其他商务用地	61,431.70	7,255.08	评估法	1,181.00	否	否
3	东国用(2014)第02-000202号	牛庄镇纬二路以北, 西三路以西	政府注入	国有_出让	工业用地	2,115.72	54.59	评估法	258.00	否	否
4	东国用(2014)第02-000203号	牛庄镇纬二路以北, 西三路以西	政府注入	国有_出让	工业用地	1,970.17	50.83	评估法	258.00	否	否
5	东国用(2014)第02-000205号	牛庄镇纬二路以北, 西三路以西	政府注入	国有_出让	工业用地	792.35	20.44	评估法	258.00	否	否
6	东国用(2014)第02-000206号	牛庄镇纬二路以北, 西三路以西	政府注入	国有_出让	工业用地	127,959.08	3,301.34	评估法	258.00	否	否
7	东国用(2014)第02-000207号	牛庄镇纬二路以北, 西三路以西	政府注入	国有_出让	工业用地	3,185.07	82.17	评估法	258.00	否	否
8	东国用(2014)第02-000208号	牛庄镇纬二路以北, 西三路以西	政府注入	国有_出让	工业用地	1,302.32	33.60	评估法	258.00	否	否
9	东国用(2014)第02-000209号	牛庄镇纬二路以北, 西三路以西	政府注入	国有_出让	工业用地	405.44	10.46	评估法	258.00	否	否
10	东国用(2014)第02-000537号	西三路以东, 东营市东营区民政局以南	政府注入	出让	其他商务用地	3,258.00	632.05	评估法	1,940.00	否	否
	合计					237,495.78	18,613.59				

5、可供出售金融资产

截至2018年12月31日，发行人可供出售金融资产账面价值为81,196.02万元，占总资产的7.39%，主要系发行人对东营银行股份有限公司和山东蓝海股份有限公司的投资，持股比例分别为11.14%和10.00%，以及对东营区旭东工程运营管理有限公司、东营区金诚恒远工程运营管理有限公司、东营区伟浩工程项目管理有限公司、东营阳景工程项目管理有限公司、东营弘筑工程项目管理有限公司、东营区景源工程项目管理有限公司、东营润森美地项目运营管理有限公司和东营金盛工程项目管理有限公司的投资，持股比例均为5.00%。

6、长期股权投资

截至2018年12月31日，发行人长期股权投资账面价值为41,368.38万元，占总资产的3.77%，主要系发行人对东营区财金港务管理有限公司、东营区财金港务发展有限公司和东营区财金港务投资有限公司的长期股权投资，持股比例均为49.00%。

7、投资性房地产

截至2018年12月31日，发行人投资性房地产账面净值301,464.21万元，占总资产的比例为27.45%，投资性房地产均采用评估法入账。投资性房地产明细如下：

投资性房地产房产明细表

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/m ²)	抵押 情况	是否 出租
1	东房权证东营区字第 177136 号	宁阳路以北, 井冈山路以东, 中山路以西, 新泰路以南	商业	30,287.36	22,158.30	评估法	8,084.00	否	是
2	东房权证东营区字第 177137 号	宁阳路以北, 井冈山路以东, 中山路以西, 新泰路以南	商业	22,812.40	16,720.56	评估法	8,099.00	否	是
3	东房权证东营区字第 177138 号	宁阳路以北, 井冈山路以东, 中山路以西, 新泰路以南	商业	22,812.40	16,720.56	评估法	8,099.00	否	是
4	东房权证东营区字第 177139 号	宁阳路以北, 庐山路以东	商业	26,739.58	19,599.03	评估法	8,099.00	否	是
5	东房权证东营区字第 177140 号	井冈山路以西, 新泰路以南	商业	26,312.00	19,285.63	评估法	8,099.00	否	是
6	东房权证东营区字第 177141 号	香山路与北一路交汇处以东	商业	7,331.48	7,201.62	评估法	10,854.00	否	是
7	东房权证东营区字第 177143 号	淄博路 113 号	商业	1,760.43	747.04	评估法	4,689.00	否	是
8	东房权证东营区字第 177145 号	淄博路北玉华街东	商业	4,850.98	3,016.90	评估法	6,872.00	否	是
9	东房权证东营区字第 177146 号	淄博路以南, 西三路以东	商业	1,308.42	706.92	评估法	5,970.00	否	是
10	东房权证东营区字第 177147 号	淄博路北西三路东	商业	2,033.20	1,356.49	评估法	7,372.00	否	是
11	东房权证东营区字第 177367 号	淄博路 112 号	商业	1,645.70	1,664.20	评估法	11,174.00	否	是
12	东房权证东营区字第 177368 号	淄博路 112 号	商业	1,894.46	954.97	评估法	5,570.00	否	是
13	东房权证东营区字第 177369 号	淄博路以北, 西三路以东	商业	2,380.04	1,285.90	评估法	5,970.00	否	是
14	东房权证东营区字第 177370 号	东营区北一路 747 号	车库	1,435.20	271.50	评估法	2,090.00	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/m ²)	抵押 情况	是否 出租
15	东房权证东营区字第 177379 号	东营区北一路 747 号 804	商业	109.87	68.51	评估法	6,890.00	否	是
16	东房权证东营区字第 177380 号	东营区北一路 747 号 806	商业	98.98	60.37	评估法	6,740.00	否	是
17	东房权证东营区字第 177381 号	东营区北一路 747 号 805	商业	117.33	74.08	评估法	6,977.00	否	是
18	东房权证东营区字第 177382 号	东营区北一路 747 号 801	商业	93.18	56.04	评估法	6,645.00	否	是
19	东房权证东营区字第 177383 号	东营区北一路 747 号 803	商业	174.51	103.22	评估法	6,536.00	否	是
20	东房权证东营区字第 177384 号	东营区北一路 747 号 802	商业	96.43	58.46	评估法	6,699.00	否	是
21	东房权证东营区字第 177385 号	东营区北一路 747 号 707	商业	85.41	50.24	评估法	6,499.00	否	是
22	东房权证东营区字第 177386 号	东营区北一路 747 号 714	商业	109.87	68.51	评估法	6,890.00	否	是
23	东房权证东营区字第 177387 号	东营区北一路 747 号 712	商业	81.93	47.63	评估法	6,424.00	否	是
24	东房权证东营区字第 177388 号	东营区北一路 747 号 106	商业	204.45	266.14	评估法	14,384.00	否	是
25	东房权证东营区字第 177389 号	东营区北一路 747 号 814	商业	85.41	50.24	评估法	6,499.00	否	是
26	东房权证东营区字第 177390 号	东营区北一路 747 号 807	商业	81.93	47.63	评估法	6,424.00	否	是
27	东房权证东营区字第 177391 号	东营区北一路 747 号 808	商业	119.97	76.06	评估法	7,005.00	否	是
28	东房权证东营区字第 177392 号	东营区北一路 747 号 823	商业	117.96	74.55	评估法	6,984.00	否	是
29	东房权证东营区字第 177393 号	东营区北一路 747 号 810	商业	109.87	68.51	评估法	6,890.00	否	是
30	东房权证东营区字第 177394 号	东营区北一路 747 号 706	商业	98.98	60.37	评估法	6,740.00	否	是
31	东房权证东营区字第 177395 号	东营区北一路 747 号 705	商业	117.33	74.08	评估法	6,977.00	否	是
32	东房权证东营区字第 177423 号	西五路以西、现河路以北	商业	26,011.80	16,000.60	评估法	6,797.00	否	是
33	东房权证东营区字第 177425 号	宁阳路以南，香山路以东	商业	5,162.44	4,941.11	评估法	10,576.00	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/m ²)	抵押 情况	是否 出租
34	东房权证东营区字第 177623 号	宁阳路以南, 香山路以东	商业	3,479.71	2,937.20	评估法	9,327.00	否	是
35	东房权证东营区字第 177626 号	宁阳路 46 号	商业	4,186.00	5,741.97	评估法	15,157.00	否	是
36	东房权证东营区字第 177635 号	宁阳路北滨溪东路西交叉口	商业	3,588.00	3,975.15	评估法	12,242.00	否	是
37	东房权证东营区字第 177636 号	宁阳路北滨溪东路西交叉口	商业	3,788.02	3,696.93	评估法	10,784.00	否	是
38	东房权证东营区字第 177652 号	宁阳路以北, 香山路以东	商业	1,476.96	1,413.64	评估法	10,576.00	否	是
39	东房权证东营区字第 177653 号	宁阳路以北, 香山路以东	商业	1,225.90	1,750.92	评估法	15,782.00	否	是
40	东房权证东营区字第 177654 号	宁阳路以北, 香山路以东	商业	351.62	263.64	评估法	8,285.00	否	是
41	东房权证东营区字第 177655 号	宁阳路以北, 香山路以东	商业	1,794.00	1,750.86	评估法	10,784.00	否	是
42	东房权证东营区字第 177661 号	东营区新区新泰路 27 号	商业	1,196.00	1,077.08	评估法	9,951.00	否	是
43	东房权证东营区字第 177692 号	东营区宁阳路 100 号	商业	2,200.64	2,307.64	评估法	11,587.00	否	是
44	东房权证东营区字第 186275 号	东营区曹州路 103 号	商业	2,068.91	2,260.88	评估法	12,075.00	否	是
45	东房权证东营区字第 186276 号	东营区曹州路 103 号	商业	2,314.60	1,260.18	评估法	6,016.00	否	是
46	东房权证东营区字第 186277 号	东营区曹州路 103 号	商业	2,900.95	1,367.28	评估法	5,208.00	否	是
47	东房权证东营区字第 186293 号	东营区宁阳路 99 号	商业	21,369.88	16,069.40	评估法	8,309.00	否	是
48	东房权证东营区字第 186298 号	东营区宁阳路 98 号	商业	20,327.53	15,285.58	评估法	8,309.00	否	是
49	东房权证东营区字第 186362 号	黄河路 206 号	商业	22,357.58	16,781.76	评估法	8,294.00	否	是
50	东房权证东营区字第 186373 号	新泰路 910 号	商业	15,869.72	11,933.47	评估法	8,309.00	否	是
51	东房权证东营区字第 186397 号	文环路 9 号	商业	12,835.24	7,216.95	评估法	6,213.00	否	是
52	东房权证东营区字第 186423 号	淄博路与西三路交汇处以北	商业	3,631.48	3,845.85	评估法	11,702.00	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/m ²)	抵押 情况	是否 出租
53	东房权证东营区字第 186472 号	西三路与南二路交汇处以东	商业	59,800.00	35,929.60	评估法	6,639.00	否	是
	合计			373,444.05	270,801.96				

投资性房地产土地使用权明细表

序号	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用 权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m ²)	抵押情 况	是否缴纳土 地出让金
1	东国用（2014）第 02-000502 号	宁阳路以北，井冈山路以东，中山路以西，新泰路以南	政府注入	出让	其他商务用地	3,028.74	934.98	评估法	3,438.00	否	否
2	东国用（2014）第 02-000503 号	宁阳路以北，井冈山路以东，中山路以西，新泰路以南	政府注入	出让	其他商务用地	12,673.56	2,780.08	评估法	2,443.00	否	否
3	东国用（2014）第 02-000505 号	宁阳路以北，井冈山路以东，中山路以西，新泰路以南	政府注入	出让	其他商务用地	12,673.56	2,780.08	评估法	2,443.00	否	否
4	东国用（2014）第 02-000509 号	宁阳路以北，庐山路以东	政府注入	出让	其他商务用地	6,684.90	2,063.65	评估法	3,438.00	否	否
5	东国用（2014）第 02-000511 号	井冈山路以西，新泰路以南	政府注入	出让	其他商务用地	8,770.67	2,550.82	评估法	3,239.00	否	否
6	东国用（2014）第 02-000513 号	香山路与北一路交汇处以东	政府注入	出让	其他商务用地	4,582.18	939.73	评估法	2,284.00	否	否
7	东国用（2014）第	淄博路以北，胜阳街以西	政府注入	出让	其他商务	586.81	107.44	评估法	2,039.00	否	否

序号	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m ²)	抵押情 况	是否缴纳土 地出让金
	02-000515 号				用地						
8	东国用（2014）第 02-000516 号	淄博路以北，玉华街以东	政府注入	出让	其他商务 用地	3,233.99	534.31	评估法	1,840.00	否	否
9	东国用（2014）第 02-000517 号	淄博路以南，西三路以东	政府注入	出让	其他商务 用地	523.37	123.64	评估法	2,631.00	否	否
10	东国用（2014）第 02-000535 号	淄博路北西三路东	政府注入	出让	其他商务 用地	1,694.33	270.04	评估法	1,775.00	否	否
11	东国用（2014）第 02-000538 号	西三路以东，东营市东营区 水利局职工住宅区以北	政府注入	出让	商业	1,114.55	261.50	评估法	2,613.00	否	否
12	东国用（2014）第 02-000539 号	西三路以东、淄博路以北	政府注入	出让	商业	2,633.11	483.27	评估法	2,044.00	否	否
13	东国用（2014）第 02-000541 号	北一路以北，太行山路以东	政府注入	出让	其他商务 用地	3,896.57	210.62	评估法	602.00	否	否
14	东国用（2014）第 02-000543 号	北一路以北，太行山路以东	政府注入	出让	其他商业 用地	分摊 124.7	28.02	评估法	2,503.00	否	否
15	东国用（2014）第 02-000544 号	北一路以北，太行山路以东	政府注入	出让	其他商业 用地	分摊 142.1	31.94	评估法	2,503.00	否	否
16	东国用（2014）第	北一路以北，太行山路以东	政府注入	出让	其他商业	分摊 132.9	29.86	评估法	2,503.00	否	否

序号	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m ²)	抵押情 况	是否缴纳土 地出让金
	02-000545 号				用地						
17	东国用（2014）第 02-000546 号	北一路以北，太行山路以东	政府注入	出让	其他商业 用地	分摊 82.7	18.59	评估法	2,503.00	否	否
18	东国用（2014）第 02-000547 号	北一路以北，太行山路以东	政府注入	出让	其他商业 用地	分摊 139.2	31.28	评估法	2,503.00	否	否
19	东国用（2014）第 02-000548 号	北一路以北，太行山路以东	政府注入	出让	其他商业 用地	分摊 105.9	23.80	评估法	2,503.00	否	否
20	东国用（2014）第 02-000591 号	西五路以西，现河路以北	政府注入	出让	商业	62,769.19	4,711.82	评估法	836.00	否	否
21	东国用（2014）第 02-000592 号	宁阳路以南，香山路以东	政府注入	出让	商业	2,516.14	764.32	评估法	3,383.00	否	否
22	东国用（2014）第 02-000593 号	宁阳路与滨溪东路交叉口	政府注入	出让	商业	2,325.56	507.84	评估法	2,432.00	否	否
23	东国用（2014）第 02-000596 号	宁阳路北滨溪东路西交叉口	政府注入	出让	商业	1,993.33	612.67	评估法	3,423.00	否	否
24	东国用（2014）第 02-000598 号	宁阳路以北，香山路以东	政府注入	出让	商业	1,517.15	450.23	评估法	3,305.00	否	否
25	东国用（2014）第	新泰路以北，香山路以西	政府注入	出让	商业	543.64	134.19	评估法	2,749.00	否	否

序号	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m ²)	抵押情 况	是否缴纳土 地出让金
	02-000599 号										
26	东国用（2014）第 02-000601 号	宁阳路以南，井冈山路以西	政府注入	出让	商业	1,222.58	266.98	评估法	2,432.00	否	否
27	东国用（2014）第 02-000633 号	南一路南、曹州路西	政府注入	出让	住宿、餐饮 用地	分摊 1318.40	261.74	评估法	2,211.00	否	否
28	东国用（2014）第 02-000634 号	南一路南、曹州路西	政府注入	出让	住宿、餐饮 用地	分摊 1474.90	292.81	评估法	2,211.00	否	否
29	东国用（2014）第 02-000635 号	南一路南、曹州路西	政府注入	出让	住宿、餐饮 用地	分摊 1848.60	367.01	评估法	2,211.00	否	否
30	东国用（2014）第 02-000639 号	宁阳路以北，井冈山路以西	政府注入	出让	商业	3,561.65	1,099.50	评估法	3,438.00	否	否
31	东国用（2014）第 02-000642 号	宁阳路以南，井冈山路以西	政府注入	出让	商业	4,065.51	1,255.04	评估法	3,438.00	否	否
32	东国用（2014）第 02-000643 号	黄河路以南，胶州路以西	政府注入	出让	商业	2,794.70	867.50	评估法	3,457.00	否	否
33	东国用（2014）第 02-000645 号	新泰路以南，井冈山路以东	政府注入	出让	商业	5,289.91	1,538.49	评估法	3,239.00	否	否
34	东国用（2014）第	文环路以北，西三路以西	政府注入	出让	商业	2,567.05	498.57	评估法	2,163.00	否	否

序号	所有权证编号	土地位置	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m ²)	抵押情 况	是否缴纳土 地出让金
	02-000648 号										
35	东国用（2014）第 02-000653 号	淄博路以北，西三路以西	政府注入	出让	商业	1,815.74	386.72	评估法	2,372.00	否	否
36	东国用（2014）第 02-000661 号	南二路以北，西三路以西	政府注入	出让	商业	14,950.00	2,443.14	评估法	1,820.00	否	否
	合计					175,397.90	30,662.25				

8、固定资产

截至2018年12月31日，发行人固定资产账面净值10,537.64万元，占总资产的比例为0.96%，发行人的固定资产主要系房屋建筑物、办公设备及其他构成。其中房屋建筑物中49处房产为发行人通过拍卖取得的，该部分房产已完成拍卖流程，因房屋所处地产商用、民用划分问题暂未能办理房产权证，待划分完毕后统一办理；另外4处房产为发行人购买取得，相关房产权证暂未办理完成。发行人拍卖取得及购买取得的房产以拍卖取得价按照成本法入账。

截至2018年12月31日，主要固定资产明细如下：

单位：万元

固定资产类别	账面价值	占比
房屋建筑物	10,529.31	99.92%
办公设备及其他	8.33	0.08%
合计	10,537.64	100.00%

9、无形资产

截至2018年12月31日，发行人无形资产为3.21万元，主要系发行人购置的财务管理系统。

截至2018年12月31日，划入发行人的下属公司均已完成工商登记变更手续，公司主要土地等资产已按照国家相关法律、法规规定办理相关证照和产权登记手续。发行人不存在2010年6月后新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，截至2018年12月31日发行人实收资本及资本公积等均来源于政府投入的货币、注入的资产等，发行人纳入合并报表范围内的其他下属单位均为依法进行工商登记的企业，发行人的有效净资产金额为747,992.80万元（不含少数股东权益）。根据国家发改委《关于进一步强化企业债券风险防范

范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）等政策要求，发行人2012年11月份之后注入经评估入账的土地及房产资产，均已由具有A类资格的土地房产资产评估机构评估，土地房产资产的证明文件客观真实，评估结果与估价基准日下当地地价房价水平相符。

三、负债情况分析

（一）有息负债明细

截至2018年12月31日，发行人各类机构有息负债余额317,866.40万元，主要系发行人长期借款、长期应付款及一年内到期的非流动负债。

1、长期借款

截至2018年12月31日，发行人长期借款余额256,141.88万元，包括信用借款余额93,958.33万元和质押借款余额162,183.54万元。截至2018年12月31日，发行人长期借款明细情况如下：

发行人长期借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	1年内到期的借款余额	利率	期限	抵质押情况
1	中国工商银行东营西城支行	贷款	70,000.00	4,666.66	4.90%	2016-8-21 至 2026-8-20	信用
2	中国工商银行东营西城支行	贷款	22,000.00	2,750.00	4.90%	2016-11-29 至 2026-11-28	信用
3	中国工商银行东营西城支行	贷款	10,625.00	1,250.00	4.90%	2016-12-29 至 2026-11-28	信用
4	浦发银行东营分行	贷款	26,000.00	1,700.00	5.40%	2017-2-16 至 2033-12-20	质押
5	上海国际信托有限公司	贷款	127,200.00	-	6.30%	2017-4-14 至 2027-4-13	质押
6	中国农业银行东营区支行	贷款	9,200.00	1,200.00	4.90%	2017-3-10 至 2032-2-15	质押
7	中国银行东营分行	贷款	2,841.40	157.86	4.90%	2017-3-24 至 2037-3-24	质押

序号	债权人	债务类型	债务规模	1年内到期的借款余额	利率	期限	抵质押情况
合计			267,866.40	11,724.52			

2、长期应付款

截至2018年12月31日，发行人长期应付款余额50,000.00万元，为发行人向东营青银发展基金（有限合伙）借款。长期应付款明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务规模	利率
1	东营青银发展基金（有限合伙）	50,000.00	5.50%
合计		50,000.00	

（二）债务偿还压力测算

截至2018年末，发行人债券存续期有息负债偿还明细如下：

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
有息负债当年偿付规模	12,816.12	23,257.78	35,307.78	75,132.77	73,702.77	69,772.77	68,342.77	65,037.77	423,370.53
其中：银行借款偿还规模	12,816.12	16,107.78	18,157.78	16,782.78	16,782.78	16,782.78	16,782.78	17,407.78	131,620.58
信托计划偿还规模	-	-	-	21,199.99	21,199.99	21,199.99	21,199.99	21,199.99	105,999.95
已发行债券偿还规模	-	7,150.00	7,150.00	27,150.00	25,720.00	24,290.00	22,860.00	21,430.00	135,750.00
其他债务偿还规模	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	7,500.00	7,500.00	5,000.00	50,000.00
本期债券偿付规模	-	7,000.00	7,000.00	27,000.00	25,600.00	24,200.00	22,800.00	21,400.00	135,000.00
合计	12,816.12	30,257.78	42,307.78	102,132.77	99,302.77	93,972.77	91,142.77	86,437.77	558,370.53

注：本期债券利率按7.00%测算。

根据对主要有息负债偿还压力的测算，发行人在本期债券存续期内具有一定的偿债压力，包括本期债券在内的债务偿还规模为558,370.53万元。发行人系东营市东营区下属的重要保障性住房开发建设主体和国有资产运营实体，近年来发展势头良好，具有较强的偿债能力，同时募投项目的收入来源稳定，收益水平良好，能够覆盖本

期债券的偿债本息。

四、发行人对外担保情况

截至2018年12月31日，发行人对外担保余额为10,940.00万元，占2018年底净资产的1.46%，均为被担保方贷款担保，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保人	担保金额	担保类型	担保方式	期限
1	山东恒业石油新技能应用有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2018/08/03-2021/08/02
2	山东科瑞压缩机有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2018/10/31-2022/10/09
3	东营区城市发展投资有限公司	500.00	贷款	信用担保	2019/01/15-2023/01/15
4	东营区城市发展投资有限公司	500.00	贷款	信用担保	2018/12/07-2021/12/06
5	东营水城旅游开发投资有限公司	500.00	贷款	信用担保	2018/10/26-2021/10/25
6	东营水城旅游运营有限公司	500.00	贷款	信用担保	2018/10/26-2021/10/25
7	东营区城市建设工程质量检测有限公司	490.00	贷款	信用担保	2018/12/12-2021/12/11
8	东营区城资建设工程有限公司	490.00	贷款	信用担保	2018/12/12-2021/12/11
9	东营区教育资产管理运营有限责任公司	490.00	贷款	信用担保	2019/01/09-2022/01/08
10	东营市芳华汽车影城有限公司	490.00	贷款	信用担保	2018/12/24-2021/12/23
11	东营水城园林景观设计有限公司	490.00	贷款	信用担保	2018/12/24-2021/12/23
12	东营鑫辰物业服务有限公司	490.00	贷款	信用担保	2018/12/12-2021/12/11
		10,940.00			

五、发行人受限资产情况

截至2018年12月31日，发行人暂无受限资产。

六、发行人关联交易情况

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，发行人截至2018年12月31日的关联交易情况如下：

（一）关联方关系

1、发行人的母公司情况

序号	关联方名称	与发行人关系
1	东营区财金控股集团有限公司	第一大股东
2	东营市财金发展有限公司	股东

2、发行人的子公司情况

序号	关联方名称	与发行人关系
1	东营区融资担保有限公司	全资子公司

3、发行人的联营企业情况

序号	关联方名称	与发行人关系
1	东营区财金港务管理有限公司	发行人持股 49.00%
2	东营区财金港务发展有限公司	发行人持股 49.00%
3	东营区财金港务投资有限公司	发行人持股 49.00%

4、发行人的其他关联方

序号	关联方名称	与发行人关系
1	东营银行股份有限公司	发行人持股 11.14%
2	山东蓝海股份有限公司	发行人持股 10.00%
3	东营区旭东工程运营管理有限公司	发行人持股 5.00%
4	东营区金诚恒远工程运营管理有限责任公司	发行人持股 5.00%
5	东营区伟浩工程项目管理有限公司	发行人持股 5.00%
6	东营阳景工程项目管理有限公司	发行人持股 5.00%
7	东营弘筑项目管理有限公司	发行人持股 5.00%
8	东营区景源工程项目管理有限公司	发行人持股 5.00%
9	东营润森美地项目运营管理有限公司	发行人持股 5.00%
10	东营区联阔建设工程项目管理有限责任公司	发行人持股 5.00%
11	东营金盛工程项目管理有限公司	发行人持股 5.00%

（二）关联方交易情况

公司报告期内没有发生关联交易。

（三）关联方交易余额

截至2018年12月31日，发行人不存在应收应付关联方余额。2018年末关联方其他应收款明细如下：

单位：万元

其他应收款对象	2018年末账面余额
东营区财金控股集团有限公司	17,837.34
东营区财金港务管理有限公司	5.94
东营区财金港务投资有限公司	8.71
东营区财金港务发展有限公司	8.92
合计	17,860.91

2018 年末关联方其他应付款明细如下：

单位：万元

其他应付款对象	2018年末账面余额
东营市财金发展有限公司	22,034.98
合计	22,034.98

七、发行人经审计的2016-2018年的财务报表（见附表二、三、四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2018年12月31日，发行人名下已发行尚未兑付的信托计划情况明细如下表：

单位：万元

序号	借款单位	2018 年末 借款余额	开始时间	到期时间	年利率	支付 情况
1	上海国际信托有限公司	127,200.00	2017 年 4 月 14 日	2027 年 4 月 13 日	6.30%	正常

截至本募集说明书签署日，发行人共发行一只企业债券。经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕9号文件批准，发行人于2019年5月5日发行“2019年第一期东营区财金投资发展有限责任公司公司债券”共计10亿元，其中品种一5亿元，品种二5亿元，具体情况如下：

债券简称	发行日期	期限 (年)	到期日期	票面利 率 (%)	发行规模 (亿元)	余额 (亿元)
19 东营财金债 01	2019-04-30	7	2026-05-05	7.00	5.00	5.00
19 东营财金债 02	2019-04-30	7	2026-05-05	7.30	5.00	5.00

截至2019年5月末，“19东营财金债01”募集资金5亿元已使用2亿元，全部用于补充公司营运资金，剩余3亿元暂未使用；“19东营财金债02”募集资金5亿元已使用2亿元，全部用于补充公司营运资金，剩余3亿元暂未使用。发行人将严格按照相关法律法规和《2019年第一期东营区财金投资发展有限责任公司公司债券募集说明书》中披露的用途使用募集资金。

除上述融资行为外，发行人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、理财产品以及其他各类私募债券品种，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金10.00亿元人民币，其中6.00亿元用于东营市（史口）新材料产业区项目，4.00亿元用于补充公司营运资金。具体情况如下：

募集资金用于投资项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	拟使用本期债券募集资金	拟使用本期债券募集资金占项目总投资比例
1	东营市（史口）新材料产业区项目	171,626.92	60,000.00	34.96%
2	补充公司营运资金	-	40,000.00	-
合计		171,626.92	100,000.00	-

二、募投项目概况

（一）项目建设内容及规模

东营市（史口）新材料产业区项目位于神驰化工以西，兴化路以北，黄大铁路以东，石化总厂以南。本项目建设内容包括：生产车间、仓储用房、综合服务中心、食堂、员工宿舍及园区公用设施（包含污水处理厂、集中供热中心）及相关配套设施等。项目规划总用地面积530,002.65m²（合795亩），总建筑面积716,327.78m²，其中：生产车间总建筑面积480,000.00m²（其中单层生产车间24栋，建筑面积72,000.00m²；多层生产车间60栋，建筑面积408,000.00m²。）、仓储用房总建筑面积144,000.00m²、综合服务中心建筑面积24,000.00m²、食堂建筑面积18,000.00m²、员工宿舍建筑面积共48,000.00m²、污水处理建筑面积827.78m²，集中供热中心建筑面积1,500.00m²。综合服务

中心、食堂、员工宿舍及其他配套设施建筑面积合计92,327.78m²，占募投项目总建筑面积的12.89%。

（二）项目审批情况

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

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号/备案号	发文时间
1	山东省建设项目备案证明	东营市东营区发展与改革局	2018-370502-50-03-024700	2018年5月7日
2	建设项目环境影响登记表	东营市环境保护局东营分局	201837050200000525	2018年10月25日
3	关于东营市（史口）新材料产业区项目用地的预审查意见	东营市国土资源局东营分局	东分国土字（2018）45号	2018年5月8日
4	关于东营市（史口）新材料产业区项目的规划意见	东营市城乡规划局东营分局	东规区发（2018）5号	2018年4月11号
5	东营区人民政府关于对《东营市（史口）新材料产业区项目社会稳定风险评估报告》的批复	东营区人民政府	东区政字（2018）42号	2018年3月23日

本项目已经东营区人民政府进行了风险评估备案，通过分析评估，项目不存在强拆、强建等情况。

（三）项目建设主体

本项目实施主体为东营区财金投资发展有限责任公司。

（四）项目总投资和募集资金安排

本期债券募投项目总投资171,626.92万元，其中本期债券募集资金安排120,000.00万元，占项目总投资69.92%。

（五）项目建设的工期和建设进度

本期债券募投项目计划于2018年4月开工至2020年3月竣工，建设工期24个月。截至2019年5月末，项目已经完成包括初步设计、工程规划、可行性研究报告编制及前期基础施工工作，已投资额11,012.91

万元，完工进度约为6.42%。

（六）项目总投资与资金来源

本期债券募投项目计划总投资171,626.92万元，其中120,000.00万元拟安排发行债券募集资金，使用本期债券募集资金60,000.00万元，其余51,626.92万元由发行人自筹解决。其中综合服务中心、食堂、员工宿舍及其他配套设施合计投资22,100.00万元，占募投项目总投资的12.88%。项目具体投资估算如下：

序号	项目	合计（万元）	占比
投资总额		171,626.92	100.00%
1	工程费用	112,661.30	65.64%
2	工程建设其他费用	28,265.61	16.47%
3	预备费	12,700.00	7.40%
4	建设期利息	18,000.00	10.49%
资金筹措		171,626.92	100.00%
5	自筹资金	51,626.92	30.08%
6	外部融资	120,000.00	69.92%

（七）项目建设的社会效益和经济效益

1、项目建设的社会效益

（1）促进东营区产业新旧动能转换

本期债券募投项目东营市（史口）新材料产业区位于史口生态化工循环经济产业园内，是园区内主要在合成材料、化工新材料以及精细化工方向进行产业延伸的重要子园区。

2018年1月，国务院正式批复《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》，强调化工产业要加快转型升级、集约集聚发展。《山东新旧动能转换重大工程实施规划》明确提出，在烟台、潍坊、东营、滨州建设国内领先、世界一流的高端石化产业基地（鲁北高端石化产业基地）。根据山东省人民政府印发的《鲁北高端石化产业基地发展规划（2018-2025年）》，史口生态化工循环经济产业园作为东营炼化

一体化区的重要组成部分，将引领东营区产业向高端化、绿色化发展，提升现有资源条件下的产业结构优化和产业链延伸。

史口生态化工循环经济产业园位于东营区史口镇境内，起步区规划面积6.32平方公里，远期规划面积18.5平方公里，范围西至宝莫化工厂区西沿，东至海欣热力厂区东沿，南至史口镇消防站南沿，北至五千渠。园区在完善提升炼油产业的基础上，利用炼厂副产丙烯及碳四资源，向合成材料和精细化工方向进行延伸，打造石油化工精深加工产业链；针对汽车工业、新能源产业、电子工业等一些增长较快的市场，发展资源需求量小、环境负荷低、附加值高的产品，引领园区产业向高端化、绿色化发展，打造特种高端化学品等产业。

（2）推进东营区新材料产业集聚

项目建设是完善园区基础设施工程，保障园区各项服务功能和服务机制，推动新材料产业加快发展，能够吸引上下游企业入驻园区，延伸产业链条，促进企业形成配套发展，为东营区优势新材料企业“走出去”创造更好的条件。项目建成后，将会给许多中小微企业带来新的商机，对促进企业资源共享、抱团发展、转型升级、提升企业竞争力将具有积极作用，进而推进东营区新材料产业的健康发展。

（3）促进东营区的经济发展

项目建成后，不仅可以增加东营区的财政收入，而且为国家提供了可观的税收，同时通过本项目的建设，带动了相关产业的发展和繁荣。对推动东营区经济良好、健康发展，促进地方经济高效、快速腾飞具有重要意义。

（4）优化东营区经济结构和投资发展环境

项目规划实施后，东营区的产业、产品结构和企业布局更趋于合理，经济环境和投资环境将得到明显改善。对于吸引外资和技术、人

才,扩大招商的内容、范围和增强招商引资实力都有着积极推进作用。

(5) 解决劳动就业, 促进社会稳定和市场繁荣

项目建成后, 可为当地农村富余劳动力直接提供上万个就业机会。提高了他们的生活水平和生活质量, 加快新农村建设和群众奔小康的步伐。扩大和增加人流、物流量, 带动周边地区的产品市场和消费市场的兴旺和繁荣。

2、项目建设经济效益

本项目建成后收入来源主要为部分生产厂房和仓储用房的销售收入, 未销售生产厂房和仓储用房、综合服务中心、食堂和员工宿舍的租赁收入及物业管理收入, 具体如下:

(1) 销售收入

本项目 30% 的生产厂房和仓储用房用于销售, 销售面积 187,200.00m²。生产厂房和仓储用房分 4 年销售, 计算期第 3~6 年各年销售比例分别为生产厂房和仓储用房总面积的 15.00%、5.00%、5.00%、5.00%。其中单层厂房销售单价为 3,200.00 元/m², 多层厂房和仓储用房销售单价为 3,000.00 元/m²。本项目销售收入为 56,592.00 万元。

(2) 租赁收入

本项目剩余 65% 的生产厂房和仓储用房以及 95% 的综合服务中心、食堂和员工宿舍用于出租 (5% 空置率), 其中生产厂房和仓储用房出租面积为 405,600.00m², 综合服务中心出租面积为 22,800.00m², 食堂出租面积为 17,100.00m², 员工宿舍出租面积为 45,600.00m²。其中单层厂房出租单价为 22.00 元/m²/月, 多层厂房和仓储用房出租单价为 20.00 元/m²/月, 综合服务中心及食堂出租单价为 28.00 元/m²/月, 员工宿舍出租单价为 15.00 元/m²/月。其中综合服务中心、食堂以及员工宿舍仅向园区入驻企业承包, 供园区入驻企业向其员工提供管理、后勤

等服务。本项目债券存续期内租赁收入为62,654.40万元，本项目运营期租赁收入为206,752.32万元。

(3) 物业服务费收入

生产厂房、仓储用房、综合服务中心、食堂和员工宿舍需要根据累计销售和当年出租的面积按0.4元/平方米·月缴纳物业服务管理费。本项目债券存续期内物业收入为1,679.33万元，本项目运营期物业收入为5,586.34万元。

具体情况如下表：

项目收入测算表

单位：万元

项目名称	2019.4-2020.3	2020.4-2021.3	2021.4-2022.3	2022.4-2023.3	2023.4-2024.3	2024.4-2025.3	2025.4-2026.3	2026.4-2038.3	合计
销售收入	-	28,296.00	9,432.00	9,432.00	9,432.00	-	-	-	56,592.00
单层厂房销售收入	-	3,456.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	-	-	-	6,912.00
多层厂房及仓储用房销售收入	-	24,840.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	-	-	-	49,680.00
出租收入	-	8,182.08	9,167.04	10,152.00	11,136.96	12,008.16	12,008.16	144,097.92	206,752.32
单层厂房出租收入	-	855.36	950.40	1,045.44	1,140.48	1,235.52	1,235.52	14,826.24	21,288.96
多层厂房及仓储用房出租收入	-	5,961.60	6,624.00	7,286.40	7,948.80	8,611.20	8,611.20	103,334.40	148,377.60
综合服务中心出租收入	-	483.84	564.48	645.12	725.76	766.08	766.08	9,192.96	13,144.32
食堂出租收入	-	362.88	423.36	483.84	544.32	574.56	574.56	6,894.72	9,858.24
员工宿舍出租收入	-	518.40	604.80	691.20	777.60	820.80	820.80	9,849.60	14,083.20
物业管理收入	-	205.63	239.90	274.18	308.45	325.58	325.58	3,907.01	5,586.34
生产车间及仓储用房物业管理收入	-	179.71	209.66	239.62	269.57	284.54	284.54	3,414.53	4,882.10
综合服务中心、食堂、员工宿舍物业管理收入	-	25.92	30.24	34.56	38.88	41.04	41.04	492.48	704.24
经营收入合计	-	36,683.71	18,838.94	19,858.18	20,877.41	12,333.74	12,333.74	148,004.93	268,930.66

根据项目可行性研究报告，扣除园区污水处理及供热等公用设施收入后，在项目运营期内预计将取得收入268,930.66万元，预计的经营净收益合计为186,735.37万元，能够完全覆盖总投资及相关运营成

本、税费支出等；债券存续期内预计将取得收入120,925.73万元，预计的经营净收益合计为96,252.53万元，能够部分覆盖用于募投项目的债券本息，项目具有较强的可行性。

根据募投项目可行性研究报告测算，项目税后财务内部收益率为6.63%，税后静态投资回收期为11.52年，财务净现值为6,357.74万元，表明本项目具有良好的经济效益。

（八）项目发展规划及招商引资情况

为持续推进重点行业转型升级，深入落实《<中国制造>2025山东省行动纲要》，深化实施“1+22”转型升级方案，加快培育一批在国内外有重要影响力的先进制造业集群，山东省印发了《山东省高端装备制造业发展规划》，规划明确提出打造鲁北环渤海湾高端石化产业基地。其中，史口生态化工循环经济产业园主要利用炼厂副产丙烯及碳四资源，打造石油化工精深加工产业链和特种高端化学品等产业。东营市（史口）新材料产业区作为史口生态化工循环经济产业园子园区，大力发展石墨烯、功能性膜材料以及高效催化材料等高端新材料。目前发行人已开始与山东欧铂新材料有限公司等多家新材料公司就入驻园区进行沟通协商。

（九）工业地产及项目用地相关情况

截至2017年12月末，东营区标准厂房库存量约为5.20万平方米，其中3.80万平方米已完成出售，0.80万平方米用于出租，无在建厂房，去化周期不足6个月，区内工业地产库存状况较为良好。

本期债券募投项目对应的建设用地计划均为国有建设土地，使用权类型均为出让。东营财金公司将按规定通过招拍挂的方式取得项目建设对应的出让土地，并承担土地出让金及相关税费。

本期债券募投项目占用工业用地53.00公顷（约795.00亩），土地

费用约为19,875.00万元，该笔费用已全部纳入项目总投资。

三、本期债券募集资金使用及管理

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

（一）募集资金的存放

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

（二）募集资金的使用

发行人募集资金将严格按董事会审议通过的募集资金投资项目使用，实行专款专用。使用募集资金时，由具体使用部门提出使用募集资金的报告。募集资金的使用由财务管理部审核，财务负责人、总经理签批。资金使用超出计划额度时，超出额度的资金使用由董事会批准。募集资金的具体运用必须严格按照公司财务管理有关规定执行。发行人不得将募集资金用于委托理财、质押或抵押贷款、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。禁止其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的检查与监督

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

第十三条 偿债保障措施

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

一、发行人自身偿付能力

随着东营市东营区经济的发展、城市化进程的逐步加快,公司的业务逐年扩张,盈利能力逐年增强。截至2018年末,公司总资产为1,098,312.70万元,净资产为747,992.80万元;2018年实现净利润26,223.81万元。截至2018年末,发行人资产负债率为31.90%。发行人良好的财务状况为本期债券还本付息提供有力保障。

二、本期债券募投项目收益

(一) 东营市(史口)新材料产业区项目项目收入

本项目建成后收入来源主要为部分生产厂房和仓储用房的销售收入,未销售生产厂房和仓储用房、综合服务中心、食堂和员工宿舍的租赁收入以及物业管理收入,具体如下:

1、销售收入

本项目30%的生产厂房和仓储用房用于销售,销售面积187,200.00m²。生产厂房和仓储用房分4年销售,计算期第3~6年各年销售比例分别为生产厂房和仓储用房总面积的15.00%、5.00%、5.00%、5.00%。其中单层厂房销售单价为3,200.00元/m²,多层厂房和仓储用房销售单价为3,000.00元/m²。本项目销售收入为56,592.00万元。

2、租赁收入

本项目剩余65%的生产厂房和仓储用房以及95%的综合服务中

心、食堂和员工宿舍用于出租（5%空置率），其中生产厂房和仓储用房出租面积为405,600.00m²，综合服务中心出租面积为22,800.00m²，食堂出租面积为17,100.00m²，员工宿舍出租面积为45,600.00m²。其中单层厂房出租单价为22.00元/m²/月，多层厂房和仓储用房出租单价为20.00元/m²/月，综合服务中心及食堂出租单价为28.00元/m²/月，员工宿舍出租单价为15.00元/m²/月。本项目债券存续期内租赁收入为62,654.40万元，本项目运营期租赁收入为206,752.32万元。

3、物业服务费收入

生产厂房、仓储用房、综合服务中心、食堂和员工宿舍需要根据累计销售和当年出租的面积按0.4元/平方米·月缴纳物业服务管理费。本项目债券存续期内物业收入为1,679.33万元，本项目运营期物业收入为5,586.34万元。

具体情况如下表：

项目收入测算表

单位：万元

项目名称	2019.4-2020.3	2020.4-2021.3	2021.4-2022.3	2022.4-2023.3	2023.4-2024.3	2024.4-2025.3	2025.4-2026.3	2026.4-2038.3	合计
销售收入	-	28,296.00	9,432.00	9,432.00	9,432.00	-	-	-	56,592.00
单层厂房销售收入	-	3,456.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	-	-	-	6,912.00
多层厂房及仓储用房销售收入	-	24,840.00	8,280.00	8,280.00	8,280.00	-	-	-	49,680.00
出租收入	-	8,182.08	9,167.04	10,152.00	11,136.96	12,008.16	12,008.16	144,097.92	206,752.32
单层厂房出租收入	-	855.36	950.40	1,045.44	1,140.48	1,235.52	1,235.52	14,826.24	21,288.96
多层厂房及仓储用房出租收入	-	5,961.60	6,624.00	7,286.40	7,948.80	8,611.20	8,611.20	103,334.40	148,377.60
综合服务中心出租收入	-	483.84	564.48	645.12	725.76	766.08	766.08	9,192.96	13,144.32
食堂出租收入	-	362.88	423.36	483.84	544.32	574.56	574.56	6,894.72	9,858.24
员工宿舍出租收入	-	518.40	604.80	691.20	777.60	820.80	820.80	9,849.60	14,083.20
物业管理收入	-	205.63	239.90	274.18	308.45	325.58	325.58	3,907.01	5,586.34
生产车间及仓储	-	179.71	209.66	239.62	269.57	284.54	284.54	3,414.53	4,882.18

用房物业管理收入									
综合服务中心、食堂、员工宿舍物业管理收入	-	25.92	30.24	34.56	38.88	41.04	41.04	492.48	704.16
经营收入合计	-	36,683.71	18,838.94	19,858.18	20,877.41	12,333.74	12,333.74	148,004.93	268,930.66

（二）项目经营成本测算

募投项目债券存续期内经营成本合计为4,220.79万元，运营期经营成本为10,008.18万元。其中管理费用其他费用均按经营收入的1%计算，销售费用按照销售收入的1%计算。具体情况如下表：

项目经营成本测算表

单位：万元

项目名称	2019.4-2020.3	2020.4-2021.3	2021.4-2022.3	2022.4-2023.3	2023.4-2024.3	2024.4-2025.3	2025.4-2026.3	2026.4-2038.3	合计
工资及福利费用	-	200.00	200.00	206.00	206.00	212.18	212.18	2,827.28	4,063.64
管理费用	-	366.84	188.39	198.58	208.77	123.34	123.34	1,480.05	2,689.31
销售费用	-	282.96	94.32	94.32	94.32	-	-	-	565.92
其他费用	-	366.84	188.39	198.58	208.77	123.34	123.34	1,480.05	2,689.31
经营成本合计	-	1,216.63	671.10	697.48	717.87	458.85	458.85	5,787.38	10,008.18

（三）项目销售税金及附加测算

项目销售税金及附加包括企业所得税、增值税、城建税、教育费附加、土地增值税以及房产税。募投项目债券存续期内销售税金及附加合计为20,452.41万元，运营期销售税金及附加为72,187.11万元。具体情况如下表：

项目销售税金及附加测算表

单位：万元

项目名称	2019.4-2020.3	2020.4-2021.3	2021.4-2022.3	2022.4-2023.3	2023.4-2024.3	2024.4-2025.3	2025.4-2026.3	2026.4-2038.3	合计
企业所得税	-	-	-	226.74	882.63	1,735.41	2,185.41	26,154.68	31,184.87
增值税	-	1,834.19	941.95	992.91	1,043.87	616.69	616.69	7,400.25	13,446.53
城建税	-	128.39	65.94	69.50	73.07	43.17	43.17	518.02	941.26
教育费附加	-	91.71	47.10	49.65	52.19	30.83	30.83	370.01	672.33
土地增值税	-	565.92	188.64	188.64	188.64	-	-	-	1,131.84

房产税		981.85	1,100.04	1,218.24	1,336.44	1,440.98	1,440.98	17,291.75	24,810.28
项目销售税金及附加合计	-	3,602.06	2,343.67	2,745.68	3,576.84	3,867.08	4,317.08	51,734.70	72,187.11

（四）项目经营净收益测算

根据以上测算的项目收入、成本和税金及附加等情况，募投项目经济效益良好，在本期债券存续期内的预计经营收入合计为120,925.72万元；项目经营成本合计为4,220.79万元；项目税金及附加合计为20,452.41万元。具体情况如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目名称	2019.4-2020.3	2020.4-2021.3	2021.4-2022.3	2022.4-2023.3	2023.4-2024.3	2024.4-2025.3	2025.4-2026.3	2026.4-2038.3	合计
经营收入	-	36,683.71	18,838.94	19,858.18	20,877.41	12,333.74	12,333.74	148,004.93	268,930.66
经营成本	-	1,216.63	671.10	697.48	717.87	458.85	458.85	5,787.38	10,008.18
税金及附加	-	3,602.06	2,343.67	2,745.68	3,576.84	3,867.08	4,317.08	51,734.70	72,187.11
经营净收益	-	31,865.02	15,824.18	16,415.02	16,582.70	8,007.81	7,557.81	90,482.85	186,735.37

本项目债券存续期内预计将取得收入120,925.72万元，预计的经营净收益合计为96,252.53万元，能够覆盖用于募投项目的债券利息，项目具有较强的可行性。

根据募投项目可行性研究报告测算，项目税后财务内部收益率为6.63%，税后静态投资回收期为11.52年，财务净现值为6,357.74万元，表明本项目具有良好的经济效益。

（五）关于债券存续期内募投项目净收益无法覆盖本期债券本息的说明

经测算，募投项目在本期债券存续期内预计实现净收益96,252.53万元，无法完全覆盖拟发行债券用于募投项目部分（12亿元）的债券本息165,000.00万元¹。本期债券用于募投项目部分的债券本息

¹ 本期债券利率按7.50%测算，且第五年末未回售。

金额超出募投项目在本期债券存续期内净收益的金额为68,747.47万元。针对上述资金缺口，发行人将优先使用自有资金及未来经营性收益偿还债券本息。

1、发行人良好的经营状况和经营业务的可持续性

根据发行人目前代建业务和房屋租赁业务的开展情况，预计未来几年，发行人相关业务将得到稳定持续发展。

近年来，随着东营区经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在工程代建、国有资产经营等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。2016-2018年，发行人分别实现营业收入64,472.18万元、76,450.15万元和62,640.09万元，实现净利润30,813.61万元、35,663.83万元和26,223.81万元。

发行人目前在建的东营区黄河南展区新型农村社区建设龙居社区二期（EF区）工程、东营区城乡路网改造提升工程项目等15个代建项目总投资规模达1,244,684.37万元，预计在债券存续期内陆续完工，项目完工后预计实现收入1,811,255.20万元，发行人未来的代建收入具有较高的稳定性。

相关代建项目收入具体情况如下：

序号	项目名称	项目总投资额	预计收入
1	燕山路(南一路至南二路段)南延工程	8,400.00	10,500.00
2	东营区城乡路网改造提升工程项目	118,901.00	148,626.25
3	东营区中心城老旧小区改造提升工程项目	32,500.00	40,625.00
4	东营区第三中学新校项目	28,000.00	35,000.00
5	东营区三中北校区建设项目	13,000.00	16,250.00
6	海绵城市建设街头游园项目	3,150.00	3,937.50
7	胜景学校建设项目	13,050.00	16,312.50
8	胜康小学建设项目	11,000.00	13,750.00
9	胜林小学建设工程	12,000.00	15,000.00
10	西五路(北二路-五千排综合改造工程)	43,500.00	54,375.00
11	新区北部片区钢木材市场建设项目	54,324.23	67,905.29
12	阳光水韵幼儿园项目	3,480.00	4,350.00
13	东营区黄河南展区新型农村社区建设龙居社区二期（EF区）工程	53,000.00	66,250.00
14	辛店街道办事处辛店社区居委会村居	33,100.00	41,375.00

序号	项目名称	项目总投资额	预计收入
	改造二期建设项目		
15	林业生态建设项目	1,021,598.93	1,276,998.66
	合计	1,244,684.37	1,811,255.20

根据《东营区人民政府关于印发东营区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要的通知》，东营区将加强地下和地上基础设施建设，配合实施城区主干道路的新建、改扩建工程。实施西城背街小巷和老旧小区改造工程。发行人作为东营市东营区重要的开发建设主体，未来将承担更多的保障性住房及市政基础设施建设等重点项目。发行人工程代建将不断拓展，盈利水平将进一步提升。

同时，发行人持有大量东营区核心区域的经营性房产，随着东营市经济的稳定发展，发行人持有的房产将有进一步升值的空间，并为发行人在未来带来持续稳定的收益。根据发行人与房屋承租方签订了租期为十年期的长期房屋租赁合同。在合同期内，发行人每年可取得稳定的房屋租赁收入。

综上，发行人稳健、良好的盈利能力将为本次债券的本息偿付提供有力保障，发行人承诺公司经营性收入将优先用于偿还本期债券。

2、发行人融资能力将得到进一步增强

发行人作为东营区重要的开发建设主体和国有资产运营实体，具有良好的资信水平，并充分利用自身信用优势，与多家银行、证券公司等金融机构保持着良好的合作关系。近年来，随着业务规模的稳步增长和区政府的持续支持，这也为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

3、发行人将取得实际控制人的支持

根据《东营区人民政府办公室关于推进东营区财金投资发展有限责任公司持续发展的意见》，东营区人民政府作为实际控制人对发行人的财政和政策支持力度将不断加大。实际控制人的大力支持将提升

发行人的营运能力、盈利能力。

综上，公司未来经营收益能够覆盖本期债券本息超出募投项目在本期债券债券存续期内净收益部分。此外，在实际控制人的支持下公司的营运能力、盈利能力将进一步提升，外部融资能力进一步增强，为本期债券的偿付进一步提供保障。

三、增信措施

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

（一）担保人基本情况

重庆兴农融资担保集团有限公司成立于2011年8月31日，是经重庆市政府批准同意，由重庆市国资委牵头组建的全国第一家主司农村资产抵押融资的市属国有重点企业。截至目前，公司注册资本30亿元。

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

（二）担保人资信状况

截至本募集说明书签署日，重庆兴农融资担保集团有限公司注册资本为300,000.00万元人民币。经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，重庆兴农担保主体长期信用为AAA评级，评级展望为稳定。

截至2018年12月31日，重庆兴农担保资产总额229.63亿元，净资

产98.42亿元。2018年度，公司实现营业总收入7.43亿元，净利润2.16亿元。截至2018年12月31日，重庆兴农融资担保集团有限公司融资性担保责任余额509.73亿元，融资性担保放大倍数5.18倍。除本次担保外，重庆兴农担保未曾对发行人及其关联方提供担保，融资性担保放大倍数及担保集中度均符合《融资担保责任余额计量办法》。

（三）担保人财务数据

1、担保人 2016-2018 年主要财务数据

担保人 2016-2018 年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
资产总计	2,296,342.94	2,237,309.94
负债合计	1,312,165.09	1,260,418.84
所有者权益	984,177.85	976,891.09

担保人 2016-2018 年利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
营业总收入	74,286.43	61,172.91
利润总额	22,054.00	4,328.15
净利润	21,562.47	895.50

担保人 2016-2018 年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-84,126.91	-47,365.59
投资活动产生的现金流量净额	-49,652.40	-18,472.46
筹资活动产生的现金流量净额	18,709.55	250,939.01
现金及现金等价物净增加额	-115,069.76	185,100.97

- 2、担保人2017-2018年经审计的合并资产负债表（见附表五）
- 3、担保人2017-2018年经审计的合并利润表（见附表六）
- 4、担保人2017-2018年经审计的合并现金流量表（见附表七）

（四）担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，重庆兴农融资担保集团有限公司未发行过债券。

（五）担保函主要内容

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

（六）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

重庆兴农担保作为担保人，为发行人本期债券发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能兑付债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（七）担保协议及程序的合法合规性

重庆兴农担保出具担保函，对发行人本期债券的发行提供不可撤销的连带责任保证担保，该担保函对保证责任的担保、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据山东钧钰律师事务所出具的法律意见书，重庆兴农担保出具

的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

四、偿债保障措施

（一）本期债券的偿债计划

本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款。自债券存续期的第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金；本期债券同时附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在债券存续期的第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则在本期债券存续期的第6至第7个计息年度末，分别按照投资者行使回售选择权后剩余本金50%的比例偿还债券本金。

设置提前偿还条款有利于发行人提前安排偿债资金，将债券还本压力在债券存续期内进行合理分摊，避免因到期一次还本而累积过大的偿付压力和风险。

（二）偿债计划的人员制度安排

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

（三）偿债专户安排

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本期债券持有人聘请兴业银行股份有限公司东营分行为本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》、《偿债资金专户监管协议》以及《募集资金账户监管协议》。发行人在账户及资金监管机构开立了募集资金账户和偿债资金专项账户，明确了本期债券的募集资金使用用途和还款安排。

上述账户的设立明确了项目资金流转的机制，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前10个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本期债券本息。本账户资金只用于本期债券还本付息，不得用于其他用途，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

（四）债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障

发行人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持。

（五）稳定的偿债资金来源

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流入。2016-2018年，发行人的营业收入64,472.18万元、76,450.15万元和62,640.09万元，实现净利润30,813.61万元、35,663.83万元和26,223.81万元，近三年平均净利润为30,900.42万元，参照近期已发行企业债券的平均利率水平，预计近三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息。随着公司业务规模的逐步扩大，公司盈利水平有望进一步提升，从而为本期债券本息按时、足额偿付提供有力保障。

（六）较强的可变现资产

截至2018年12月31日，发行人资产中包括货币资金81,397.60万元。

发行人投资性房地产账面价值301,464.21万元。发行人存货中土地的账面价值为18,613.59万元，存货中土地均未办理抵押。此外，发行人的可供出售金融资产中主要为发行人对东营银行股份有限公司、山东蓝海股份有限公司等10家公司的投资，账面价值81,196.02万元，该部分股权具有较强的变现能力。在必要时，发行人可以通过变现部分优质资产以补充偿债资金，保证本期债券本息的按时、足额支付。

（七）强有力的政府支持政策

发行人自设立以来，得到东营市东营区人民政府的高度重视，在资产注入、业务发展、政策扶持等多个方面均获得大力支持。2016-2018年，发行人及其子公司分别获得政府补贴20,645.00万元、24,400.00万元和21,037.93万元。

2018年2月5日，东营市东营区人民政府出具了《东营区人民政府办公室关于推进东营区财金投资发展有限责任公司持续发展的意见》，文件中明确表示东营区财政安排的直接投资资金，优先注入到发行人作为公司资本，由公司开展对外投资或项目开发；对区政府下属的经营性资产和国有公司股权，按照稳步推进、分步实施的原则，根据区委、区政府的部署逐步注入发行人；区委、区政府确定的重点建设项目和重点产业投资，优先以发行人作为投资平台，实行市场化运作；根据公司发展状况和区委、区政府决策，对市政公用服务等需政府许可的经营活动，逐步授予相关经营权。

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

第十四条 投资者权利保护

为保证全体债券持有人的最大利益,按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定,发行人聘请兴业银行东营分行为本期债券债权代理人,并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者,均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件,并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时,为保障本期债券的按时兑付兑息,发行人聘请兴业银行东营分行为本期债券偿债资金监管银行,并与该行签订了本期债券《偿债资金专户监管协议》和《募集资金账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户和募集资金专项账户。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

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

(一) 发行人的承诺和权利

1、发行人应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

2、发行人应对债权代理人履行债权代理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内,根据《管理条例》、《公司章程》及其他相关法律法规、部门规章和其他规范

性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3、在发行人出现下列情形之一时，应在5日内以公告的方式通知全体债券持有人，并通知债权代理人：

（1）预计到期无法偿付本期债券利息或本金；

（2）发生重大亏损或者重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

（3）减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响；

（4）发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

（5）拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

（6）未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；

（7）订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同，及/或资产负债率超过80%的情形；

（8）本期债券被暂停或终止转让交易；

（9）质押资产被查封、扣押、冻结或者被再质押、质押资产发生灭失以及对质押资产价值发生重大不利影响的其他情形；

（10）国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

4、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

5、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

6、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

(二) 债权代理人的职权和承诺

1、债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及债权代理协议的约定履行管理义务。

2、当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。

3、债权代理人收到发行人关于预计到期无法偿付债券利息或本金的通知时，要求发行人提供其他形式的担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、发行人不能偿还债务时，债权代理人不承担垫款兑付义务，但同时应及时通知债券持有人。

5、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人大会决定针对发行人提起诉讼的情况下，经授权后代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

6、债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人大会，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应执行债券持有人大会决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人大会决议的具体落实。

7、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后两个工作日内按债权代理协议第9.4款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

(三) 债权代理人的变更

1、债券持有人大会根据《债券持有人会议规则》进行表决

以变更债权代理人的职权范围或解除对债权代理人的聘任，并将更换债权代理人的决议内容书面通知债权人。

2、下列情况发生时变更债权人：

- (1) 债权人不能按债权代理协议的约定履行受托管理义务；
- (2) 债权人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其财产；
- (3) 债权人不再具备任职资格；
- (4) 债券持有人会议通过决议变更债权人。

3、新的债权人必须符合下列条件：

- (1) 新的债权人符合国家发改委的有关规定；
- (2) 新的债权人已经披露与发行人的利害关系；
- (3) 新的债权人与债券持有人不存在利益冲突。

4、就任何解任的决定而言，均应在新的债权人被正式、有效地聘任后方可生效，届时债权人作为债权人在债权代理协议项下的权利和义务终止。如果在债券持有人大会确定的合理时间内，仍未找到新的债权人，则由根据债权代理协议第6.5款约定确定的临时债权人或根据债券持有人大会届时适用的规则指定的合格机构继任。

5、债权人在债权代理协议项下的职责和义务终止的，发行人有权指定合格机构作为债权代理协议项下临时债权人。发行人与临时债权人应在任命后15个工作日内召开债券持有人大会，并由债券持有人大会确定该临时债权人的任职资格。债券持有人大会决定解聘临时债权人，并聘请其认为合格的债权人。

6、在任何情况下，新任的债权人应得到债券持有人大会的确认，并与发行人另行签署债权代理协议，新任债权人对原债权

代理人的违约行为（如有）不承担责任。

7、在新的债权代理人被正式、有效地聘任或指任后，债权代理人应在15个工作日内向新的债权代理人移交工作及有关文件档案。

8、除债权代理协议第6.2款规定的各种情形外，发行人不得以任何理由解除对债权代理人的聘任，且在本期债券存续期间，债权代理人不得以任何理由辞任。但债权代理人担任债权代理人违反法律法规或监管规定的除外。

（四）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。

2、债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

4、债券持有人可按法律法规的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。

5、债券持有人根据法律法规的规定约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

6、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

7、债券持有人有权监督债权代理人并有权按照债权代理协议第六条规定的程序更换不合格的债权代理人。

8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

9、债券持有人应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规

则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

10、债券持有人和债权人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

11、除法律法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

（五）债券持有人会议的权限范围

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

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

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

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

5、决定变更、解聘债权人；

6、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（六）债券持有人会议召开的条件

1、债券持有人会议由发行人和债权人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应在该事项发生后的5个工作日内通知债权人，发行人和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召开债券持有人会议，但会议通知的发出时间不得晚于会议召开日期之前15个工作日。

2、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

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

3、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- （1）发行人书面提议召开债券持有人会议；
- （2）债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- （3）单独或合并代表10%以上有表决权的本次公司债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- （4）法律、法规规定的其他机构或人士。

（七）债券持有人会议决议

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

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

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

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

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

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

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

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

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

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请兴业银行东营分行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。该账户内资金仅能划付至本期债券的债券托管机构指定的银行账户。该账户不可支取现金、不得购买支票、不得开通网上银行及电话银行的对外支付业务、不得开通通存通兑业务，仅能通过柜面办理资金划付。

在本期债券存续期内，发行人应在本期债券还本付息日10个工作日之前，将当期应偿付资金划付至偿债资金专户。监管银行于本期债券还本付息日前的第10日，应核对偿债资金专户内资金状况。若发现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

于当日通知发行人，并同时冻结偿债资金专户。

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请兴业银行东营分行为为本期债券偿债资金监管银行，并与其分别签订了本期债券《募集资金账户监管协议》，并开立了募集资金专项账户。该专户资金仅用于发行人按照本期债券募集说明书披露的资金用途使用，不得用作其他用途。该账户不可支取现金、不得购买支票、不得开通网上银行及电话银行的对外支付业务、不得开通通存通兑业务，仅能通过柜面办理资金划付。

发行人应当按照国家发展改革委批准的债券募集说明书中说明的用途使用债券募集资金，制定资金使用拨付计划。发行人确需变更募集资金用途的，必须按照主管部门及其他相关要求履行相关手续。

第十五条 风险揭示

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

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本期债券发行结束后申请债券在国家规定的证券交易场所上市或交易流通，如申请获得批准，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。此外，本期债券设计的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，为投资者规避利率风险提供了补偿机制。

（二）流动性风险与对策

风险：由于上市或交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

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

（三）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期偿付造成一定的影响。

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

（四）募投项目建设投资风险与对策

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

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

（五）与违规使用债券募集资金相关的风险与对策

风险：由于发行人实际控制人为东营区人民政府，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影

响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

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

（六）与偿债保障措施相关的风险与对策

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

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

（七）第三方担保相关风险与对策

风险：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如担保人在本期债券存

续期内出现财务状况恶化等影响担保人为本期债券提供担保的能力，或担保人在发行人无法兑付本期债券时拒绝提供偿付，投资者将面临损失的可能。此外，担保人可能随着担保业务发展，出现违反《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度相关规定的情况。

对策：重庆兴农融资担保集团有限公司成立于是 2011 年 8 月 31 日，是经重庆市政府批准同意，由重庆市国资委牵头组建的全国第一家主司农村资产抵押融资的市属国有重点企业。截至目前，公司注册资本 30 亿元，主体评级 AAA。随着重庆兴农担保业务的不断拓展以及外部流动性支持的获得，担保人的信用承保能力得到了提升，最大限度地降低不能提供偿付的可能性。

目前，重庆兴农担保业务符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度相关规定。此外，重庆兴农担保担保业务均就是否符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度相关规定出具承诺函，承诺至本期债券发行时持续按照《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度相关规定进行合规管理。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险与对策

风险：发行人作为东营区重要的开发建设主体和国有资产运营实体，主要从事保障性住房项目建设和基础设施建设等业务，业务经营中存在一定的风险。首先，发行人的代建项目建设业务及基础设施建设的投资周期较长，随着公司项目的推进，经营活动净现金流缺口较大，2018 年，公司经营活动净现金流为-11.96 亿元，呈流出状态，发行人未来现金流可能会受到项目建设进展和当地财政等因素的影响，具有一定的不稳定性，同时，由于公司未来资本支出压力较大，债务规模和负债水平或将大幅上升。随着公司业务板块建设进度的不断推

进，公司面临较大的资本支出压力。未来公司将更多地通过外部融资方式解决资金问题，债务存在一定的上行压力。其次，发行人的自营项目存在一定销售风险。本期债券募投项目建成后将通过出售和出租的方式来弥补前期的投资成本，资金回笼依赖于当地房地产市场和实际出租情况，项目盈利能力需关注。此外，发行人的资产流动性较弱。截至2018年末，公司资产主要以存货中的开发成本和土地为主，整体资产流动性较弱，结构单一。

对策：发行人的行业特性和业务范围决定了其对应的财务现状和经营风险。一方面，发行人将不断提高经营决策水平，增强财务管理和资本运作方面的能力，并积极向当地政府沟通，提高项目回款能力，降低资金占用成本，保证经营现金流的稳定性。另一方面，发行人将进一步加强与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，拓展融资渠道，降低融资成本。

（二）子公司管理风险与对策

风险：发行人下属子公司的筹建和业务的开展，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前公司设有多个职能部门，承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理不到位、执行不力等情况，从而导致公司战略难以顺利实施的风险。

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

（三）跨行业经营风险与对策

风险：发行人目前主要从事基础设施、保障性住房建设和房屋租赁等业务，行业分布较广，可以有效地抵御行业周期波动的风险。但是跨行业多元化经营也对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运

作能力、投资风险控制能力以及协调融合能力提出了较高的挑战。一旦出现有关多元化经营管理问题，将可能影响发行人的整体运营和经营业绩。

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

三、政策风险与对策

（一）宏观经济政策风险与对策

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

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

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人所主要从事的基础设施及保障房建设行业是关系国计民生的重要行业，发行人业务以保障性住房建设为主，收入依赖政府资金返还，发行人建设资金来源对东营区政府土地出让收入依赖较

大，易受到宏观调控、土地市场政策等因素影响。如果在本期中期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

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

第十六条 信用评级

一、信用评级报告概要及跟踪评级安排

（一）信用级别

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。本期债券的信用等级为AAA，该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）信用评级报告的内容摘要

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）肯定了东营区持续平稳增长的区域经济和财政实力、发行人主营业务具有较强的区域专营性以及重要的区内地位和实际控制人及相关各方的有力支持等因素对公司信用实力的良好支撑。同时，东方金诚也关注到公司未来资本支出压力较大、资产流动性较差以及主营业务获现情况较差，经营活动净现金流持续为负等因素对公司整体信用状况的影响。

1、主要优势

（1）东营区经济保持平稳增长，工业经济形成了石油化工和石油装备制造两大支柱产业，经济实力较强。

（2）公司主要从事东营区范围内的基础设施建设和房屋租赁业务，主营业务具有较强的区域专营性。

（3）作为东营区重要的基础设施建设主体，公司在资产注入、股权划拨、政府补助等方面得到了实际控制人及相关各方的有力支持。

（4）重庆兴农担保为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

2、关注

(1) 公司在建项目投资规模较大，面临较大资本支出压力。

(2) 公司流动资产中变现能力较弱的项目开发成本和应收类款项占比较高，资产流动性较差。

(3) 公司主营业务获现情况较差，经营性现金流持续净流出，资金来源对筹资性现金流依赖较大。

(三) 跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，东方金诚将在本期债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。同时，东方金诚将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测，密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在公司网站对外公布。

二、发行人历史评级情况

2018年，东方金诚国际信用评估有限公司对发行人评定的主体信用等级为AA。

三、发行人授信情况

截至2018年末，发行人获得的授信总额271,316.40万元，已全部使用。具体如下：

单位：万元

序号	金融机构	授信额度	使用额度	剩余额度
1	中国工商银行东营西城支行	106,500.00	106,500.00	-
2	浦发银行东营分行	26,000.00	26,000.00	-
3	上海国际信托有限公司	127,200.00	127,200.00	-
4	中国农业银行东营区支行	10,400.00	10,400.00	-
5	齐鲁银行股份有限公司东营分行	10,000.00	-	10,000.00
6	中国银行东营分行	2,841.40	2,841.40	-

序号	金融机构	授信额度	使用额度	剩余额度
	合计	282,941.40	272,941.40	10,000.00

四、发行人信用记录

根据发行人提供的由中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至2019年5月13日，发行人存在两笔已还清的欠息贷款，两笔关注类贷款。发行人于2017年11月21日因操作原因在中国农业银行股份有限公司东营东营区支行发生一笔欠息，欠息金额为9,501.23元，该笔贷款业务由中国农业银行股份有限公司东营东营区支行对接办理，由中国农业银行山东省分行审批，该笔欠息已于2017年11月25日偿还；发行人于2018年6月21日因操作原因在中国银行股份有限公司东营黄河路支行发生一笔欠息，欠息金额为4,131.58万元，该笔欠息已于2018年6月25日偿还；此外，中国农业银行股份有限公司东营区支行分别于2017年3月及2017年4月向发行人发放了金额为4,000万元及6,400.00万元的贷款，现余额合计为8,000.00万元，该两笔贷款在企业信用报告中显示为关注类贷款，但根据银监局统计口径，上述两笔贷款仍属于正常贷款范畴。

截至2019年5月13日，公司无其他未结清不良信贷信息，无其他欠息信息，未出现逾期未偿还银行贷款的情况，未出现已发行债务融资工具到期未偿付情形。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师山东钧钰律师事务所已出具法律意见书，认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格。

（二）本期债券发行已取得发行人内部所需的批准及授权，并取得了发行人股东的批准。

（三）本次发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

（四）发行人设立时的程序、资格、条件和方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已取得必要的批准、履行验资程序，并办理了相关工商登记手续，发行人的设立合法、有效；发行人设立过程中所签订的公司《章程》等文件符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了必要程序。

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

（六）发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有独立完整的业务运作体系，以及面向市场自主经营的能力。

（七）发行人已经取得开展其所经营业务所必需的许可、批准和登记备案，有权在其经营范围内开展相关业务和经营活动，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人自设立以来未在中国大陆以外经营业务；发行人主营业务突出，依

法存续、不存在影响其持续经营的法律障碍且资信状况良好。

（八）发行人不存在不合规的关联交易和同业竞争。

（九）发行人的土地使用权等重大资产系合法取得并办理了相应的权属证书，不存在现实或潜在纠纷。

（十）发行人正在履行的重大合同内容不违反法律、法规和规范性文件的规定，合法、有效，不存在对本次发行构成实质影响的潜在纠纷和风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人与关联方之间不存在其他的重大债权债务关系及相互提供担保的情形；发行人金额较大的其他应收款、应付款均因发行人正常生产经营活动产生，合法、有效。

（十一）发行人自设立以来无合并、分立事项、未发生减少注册资本事项；资产转让已履行了必要程序，并取得了主管部门的批复。

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

（十三）发行人最近三年，发行人及其控股子公司不存在违反环保法律法规的行为，未受到环保机关的重大行政处罚；发行人及其控股子公司报告期内在相关方面遵守法律法规的相关规定，依法经营，未受到重大行政处罚。

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

（十五）发行人、持有发行人5%以上股份的股东、发行人董事

长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

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

（十七）发行人本期债券发行聘请的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的主体资格，符合法律、法规的要求。

综上所述，发行人符合企业债券发行条件，发行人行为不存在违法违规，募集说明书引用的法律意见书的内容适当。

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

二、税务说明

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

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券的核准文件
- 2、本期债券募集说明书
- 3、发行人2016-2018年连续审计的财务报告
- 4、本期债券法律意见书
- 5、本期债券信用评级报告
- 6、募集资金投资项目原始合法文件
- 7、资金账户监管协议
- 8、债权代理协议
- 9、债券持有人会议规则
- 10、本期债券担保函

二、查阅地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

- 1、东营区财金投资发展有限责任公司

联系人: 郭学鹏

联系地址: 山东省东营市东营区胜利街道庐山路 1188 号 A 座 21 楼 2103 房间

联系电话: 0546-6076677

传真: 0546-6076677

邮政编码: 257055

- 2、恒泰长财证券有限责任公司

联系人: 刘昕锐、马晓波、方璇、宫宇

联系地址: 北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层

联系电话：010-56673750

传真：010-56673749

邮编：100032

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

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2019 年第二期东营区财金投资发展有限责任公司公司债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	地址	联系人	联系电话
1	恒泰长财证券有限责任公司	债券融资总部	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层	刘昕锐	18510219789
2	华金证券股份有限公司	债券融资总部	深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场 3 座 41 层	苏伟	0755-23612007

附表二：

发行人 2016-2018 年合并资产负债表

单位：万元

项目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
流动资产：			
货币资金	81,397.60	222,539.34	60,175.62
应收票据及应收账款	137,945.87	92,679.02	50,821.26
其他应收款	151,369.71	69,239.90	35,156.97
存货	293,015.07	242,147.21	95,613.82
其他流动资产	-	-	200.00
流动资产合计	663,728.25	626,605.47	241,967.66
非流动资产：			
可供出售金融资产	81,196.02	79,780.32	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	41,368.38	45,989.55	-
投资性房地产	301,464.21	309,424.60	317,384.98
固定资产	10,537.64	10,302.23	8,432.43
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	3.21	2.68	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	15.00	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	434,584.46	445,499.37	325,817.42
资产总计	1,098,312.70	1,072,104.85	567,785.07

附表二：

发行人2016-2018年合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
流动负债：			
短期借款	-	-	20,000.00
应付账款	1,652.15	1,363.24	-
预收款项	70.89	1,000.00	-
应交税费	8,262.12	5,871.31	3,067.92
其他应付款	22,468.34	20,784.91	18,641.79
一年内到期的非流动负债	11,724.52	-	-
流动负债合计	44,178.03	29,019.45	41,709.70
非流动负债：			
长期借款	256,141.88	271,316.40	106,500.00
长期应付款	50,000.00	50,000.00	11,111.11
非流动负债合计	306,141.88	321,316.40	117,611.11
负债合计	350,319.91	350,335.85	159,320.81
所有者权益：			
实收资本	120,000.00	120,000.00	18,129.00
资本公积	527,760.39	527,760.39	351,990.49
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	9,993.15	7,408.28	3,841.20
未分配利润	90,202.45	66,600.32	34,503.57
归属于母公司所有者权益合计	747,992.80	721,768.99	408,464.26
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	747,992.80	721,768.99	408,464.26
负债和所有者权益总计	1,098,312.70	1,072,104.85	567,785.07

附表三：

发行人 2016-2018 年合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	62,640.09	76,450.15	64,472.18
其中：营业收入	62,640.09	76,450.15	64,472.18
二、营业总成本	54,631.30	65,188.99	53,990.03
其中：营业成本	49,027.24	61,038.00	51,335.47
税金及附加	252.82	315.36	254.90
销售费用	-	-	-
管理费用	1,286.03	1,574.23	1,999.94
财务费用	2,719.65	2,189.59	-40.28
资产减值损失	1,345.55	76.14	440.00
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,718.42	2.67	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,621.16	-0.04	-
其他收益（损失以“-”号填列）	21,037.93	24,400.00	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,328.30	35,663.83	10,482.15
加：营业外收入	-	-	20,645.00
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26,328.30	35,663.83	31,127.15
减：所得税费用	-	-	313.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	26,223.81	35,663.83	30,813.61
归属于母公司所有者的净利润	26,223.81	35,663.83	30,813.61
少数股东损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	26,223.81	35,663.83	30,813.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	26,223.81	35,663.83	30,813.61
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

附表四：

发行人 2016-2018 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	17,697.41	38,095.41	42,625.23
收到其他与经营活动有关的现金	23,273.08	29,172.69	39,466.23
经营活动现金流入小计	40,970.49	67,268.10	82,091.46
购买商品、接受劳务支付的现金	77,354.93	186,849.73	119,604.83
支付给职工以及为职工支付的现金	123.23	6.17	-
支付的各项税费	94.76	15.00	9.07
支付其他与经营活动有关的现金	83,031.39	36,081.26	35,218.06
经营活动现金流出小计	160,604.30	222,952.15	154,831.96
经营活动产生的现金流量净额	-119,633.81	-155,684.05	-72,740.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	200.00	-
取得投资收益收到的现金	1,902.74	2.71	-
投资活动现金流入小计	1,902.74	202.71	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	500.69	2,098.63	8,533.77
投资支付的现金	1,415.70	-	200.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,916.39	2,098.63	8,733.77
投资活动产生的现金流量净额	-13.65	-1,895.92	-8,733.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	151,871.00	-
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	-	205,330.29	137,611.11
筹资活动现金流入小计	-	357,201.29	137,611.11
偿还债务支付的现金	3,450.00	21,625.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,044.27	15,632.59	1,697.55
其中：子公司支付给少数股东的	-	-	-

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	21,494.27	37,257.59	1,697.55
筹资活动产生的现金流量净额	-21,494.27	319,943.70	135,913.56
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-141,141.74	162,363.72	54,439.29
加：期初现金及现金等价物余额	222,539.34	60,175.62	5,736.32
六、期末现金及现金等价物余额	81,397.60	222,539.34	60,175.62

附表五：

重庆兴农担保 2017-2018 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	396,039.23	506,289.82
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,800.00	6,250.00
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	204,812.55	183,699.67
预付款项	217.83	38.94
应收保费	1,569.41	612.98
应收分保账款	-	-
应收分保准备金	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	57,462.07	63,671.80
买入返售金融资产	-	-
存货	-	-
划分为持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	202,071.82	233,512.87
流动资产合计	863,972.91	994,076.09
非流动资产：		
发放贷款及垫款	-	-
可供出售金融资产	58,607.18	10,544.79
持有至到期投资	61,167.76	51,767.53
长期应收款	-	-
长期股权投资	2,050.10	7,309.19
投资性房地产	245.42	118.18
固定资产原价	12,344.74	15,992.28
减：累计折旧	-	3,806.47
固定资产净值	-	12,185.81
减：固定资产减值准备	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
固定资产净额	-	12,185.81
在建工程	453.33	450.61
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生物性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	53.21	196.13
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	107.73	85.60
递延所得税资产	24,851.35	19,218.67
其他非流动资产	1,272,489.20	1,141,357.34
非流动资产合计	1,432,370.03	1,243,233.86
资产总计	2,296,342.94	2,237,309.94

附表五：

重庆兴农担保 2017-2018 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款	5,000.00	5,000.00
应付账款	1,633.91	1,430.03
预收款项	43,252.50	20,372.21
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	5,078.51	4,077.71
其中：应付工资	4,899.29	3,913.06
应付福利费	2.77	-
应交税费	7,700.82	6,426.04
其中：应交税金	7,649.31	6,399.98
应付利息	-	-
应付股利		4,016.16
其他应付款	108,839.04	65,249.33
保险合同准备金	173,795.68	146,302.63
其它流动负债	71,665.63	66,425.39
流动负债合计	416,966.09	329,118.84
非流动负债：	-	
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	895,199.00	931,300.00
非流动负债合计	895,199.00	931,300.00
负债合计	1,312,165.09	1,260,418.84
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	295,000.00	295,000.00
国有资本	295,000.00	295,000.00

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其中：国有法人资本	295,000.00	295,000.00
实收资本净额	295,000.00	295,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	244,002.49	244,031.83
减：库存股	-	-
其他综合收益	32.38	32.38
盈余公积	5,458.98	4,030.81
其中：法定公积金	5,458.98	4,030.81
一般风险准备	4,097.83	3,344.39
未分配利润	14,052.21	7,688.99
归属于母公司所有者权益合计	562,643.89	554,128.40
少数股东权益	421,533.96	422,762.70
所有者权益合计	984,177.85	976,891.10
负债和所有者权益总计	2,296,342.94	2,237,309.94

附表六：

重庆兴农担保 2017-2018 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
营业总收入	74,286.43	61,172.91
其中：营业收入	58,379.97	49,931.88
利息收入	15,875.17	11,229.93
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	31.29	11.11
营业总成本	56,614.80	46,918.59
其中：营业成本	1,026.02	1,094.14
利息支出	86.12	43.44
手续费及佣金支出	211.36	621.38
提取保险合同准备金净额	27,936.53	22,242.15
分保费用	-	5.42
税金及附加	452.25	773.51
管理费用	19,696.22	18,458.48
财务费用	948.56	756.86
其中：利息支出	1,320.49	889.73
利息收入	396.66	141.69
汇兑净损失	0.00	-
资产减值损失	6,257.76	2,923.20
其他	0.00	-
投资收益	3,191.98	1,684.20
其他收益	1,566.20	2,145.87
资产处置损益	-130.86	-
营业利润	22,298.96	18,084.40
加：营业外收入	408.24	671.13
其中：非流动资产处置利得	-	-
非货币性资产交换利得	-	0.22
政府补助	267.83	554.06
减：营业外支出	653.20	478.31
其中：非流动资产处置损失	-	4.44
利润总额	22,054.00	18,277.22
减：所得税费用	491.53	3,432.65

项目	2018 年度	2017 年度
净利润	21,562.47	14,844.57
归属于母公司所有者净利润	15,215.67	8,240.38
少数股东损益	6,346.80	6,604.19
持续经营损益	21,562.47	14,844.57
终止经营损益	-	-
其它综合收益的税后净额	-	127.00
归属于母公司所有者的其它综合收益的税后净额	-	0.65
归属于少数股东的其它综合收益的税后净额	-	126.35
综合收益总额	21,562.47	14,971.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,215.67	8,241.02
归属于少数股东的综合收益总额	6,346.80	6,730.55

附表七：

重庆兴农担保 2017-2018 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,398.11	4,675.56
收到原保险合同保费取得的现金	75,860.61	61,581.94
收取利息、手续费及佣金的现金	14,521.10	11,198.94
收到的税费返还	0.07	13.66
收到其他与经营活动有关的现金	1,271,806.97	554,121.24
经营活动现金流入小计	1,366,586.86	631,591.34
购买商品、接受劳务支付的现金	335.52	565.17
支付原保险合同赔付款项的现金	79,317.21	97,727.55
支付利息、手续费及佣金的现金	194.99	646.61
支付给职工以及为职工支付的现金	12,468.55	11,068.46
支付的各项税费	11,345.30	12,976.39
支付其他与经营活动有关的现金	1,347,052.19	555,972.74
经营活动现金流出小计	1,450,713.77	678,956.93
经营活动产生的现金流量净额	-84,126.91	-47,365.59
投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	78,029.79	80,880.20
取得投资收益收到的现金	2,445.39	2,062.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.40	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	350.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	17,436.36	30.90
投资活动现金流入小计	98,261.95	82,973.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	874.66	1,006.28
投资支付的现金	139,038.56	98,840.00
支付其他与投资活动有关的现金	8,001.13	1,600.00
投资活动现金流出小计	147,914.34	101,446.28
投资活动产生的现金流量净额	-49,652.40	-18,472.46
筹资活动产生的现金流量：		

项目	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	22,500.00	92,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	22,500.00	10,100.00
取得借款所收到的现金	5,000.00	5,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		512,050.00
筹资活动现金流入小计	27,500.00	609,150.00
偿还债务所支付的现金	5,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,790.45	5,160.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,547.40	1,851.51
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	353,050.00
筹资活动现金流出小计	8,790.45	358,210.99
筹资活动产生的现金流量净额	18,709.55	250,939.01
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	-115,069.76	185,100.97
加：期初现金及现金等价物金额	501,302.57	316,201.60
期末现金及现金等价物余额	386,232.81	501,302.57