

2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司

城市停车场建设专项债券募集说明书



龙口市城乡建设投资发展有限公司

主承销商、簿记管理人

 开源证券

2020年 3 月

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

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中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商声明

主承销商已按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）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，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

（一）凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》对权利和义务的安排。

除发行人及主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

（二）发行人是龙口市重要的国有资产运营主体和城市基础设施建设主体。未来，随着龙口市进一步城镇化建设，增加新开工项目数量，发行人融资压力将进一步提升，随着负债水平的提高，偿债压力也将逐步显现，将可能造成一定的财务风险。

（三）公司股东作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

（四）发行人本期债券募集资金共 9.00 亿元，其中 7.20 亿元拟用于龙口市公共停车场建设项目，1.80 亿元拟用于补充发行人营运资金。经过严格的论证与测算，本期募投项目在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本产生一定影

响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工，从而影响发行人的盈利水平。

（五）发行人非经营性其他应收款金额较大。2018年末，发行人其他应收款余额为502,249.09万元，其他应收款占总资产的比例为39.25%，其中发行人非经营性其他应收款余额为454,786.86万元，占总资产比例为35.54%，占比较大。公司非经营性其他应收款主要由借款、往来款组成，非经营性其他应收款金额较大可能导致流动资金固化、短期偿债支付能力下降，存在一定回收风险。

（六）发行人取得的政府补助对利润总额影响较大。2016年度、2017年度及2018年度，发行人获得的政府补助分别为15,116.48万元、20,302.55万元和19,275.33万元，发行人的利润总额分别为18,224.23万元、19,997.87万元和16,335.68万元。发行人取得的政府补助对利润总额影响较大且可能存在一定的不确定性。

（七）发行人经营活动产生的现金流净额连续三年为负。2016年度、2017年度及2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-21,586.78万元、-19,855.30万元和-7,154.59万元，发行人经营活动产生的现金流连续三年净流出，可能对公司偿债能力造成不利影响。

（八）发行人委托大公国际资信评估有限公司对“15龙口债/15龙口债”评级，2017年6月22日，大公国际资信评估有限公司评定发行人长期信用等级为AA，展望为稳定。AA级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。由于“15龙口债/15龙口债”因提前偿付原因已于2018年4月20日摘牌，大公终止发行人的主体信用评级。2019年，发行人委托中证鹏元资信评估股份有限公司对本次债券评级。2019年5月23日，中证鹏元评定

发行人长期信用等级为 AA+，展望为稳定。AA+级别表示发行人信用等级略高于 AA 级别。造成两次评级信用等级差异的主要原因系，大公国际资信评估有限公司是在发行人合并实力公司前对发行人进行评级的，中证鹏元是在发行人合并实力公司后，根据发行人整体情况进行评级的。

（九）洼东煤矿的煤矿可采储量较少，可能造成营业收入较大波动的风险。洼东煤矿剩余可采储量为 116.75 万吨，剩余可采年限为 3.95 年，可能出现煤炭业务收入大幅下降，影响公司偿债能力的风险。

（十）截至 2018 年末，发行人主要在建、拟建的代建基础设施项目尚需投资 19.26 亿元，未来具有一定支出压力，可能出现现金流紧张，进而影响公司偿债能力的风险。

六、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2020 年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券（债券简称：“20 龙口停车场债”）。

（二）**发行总额：**不超过人民币 9.00 亿元。

（三）**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别偿还发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%。

（四）**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 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上

海银行间同业拆放利率的算数平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终发行票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券的存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行方式及对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者发行。

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

（六）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度兑付日开始偿还本金，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度兑付日分别偿付发行总额的20%、20%、20%、20%和20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

（七）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

（八）本期债券担保：本期债券无担保。

（九）募集资金用途：本期债券募集资金共 9.00 亿元，其中 7.20 亿元拟用于龙口市公共停车场建设项目，1.80 亿元拟用于补充发行人的营运资金。

目 录

声明及提示.....	1
目 录.....	7
释 义.....	8
第一条 债券发行依据.....	12
第二条 本期债券发行的有关机构.....	13
第三条 发行概要.....	17
第四条 认购与托管.....	21
第五条 债券发行网点.....	23
第六条 认购人承诺.....	24
第七条 债券本息兑付办法.....	26
第八条 发行人基本情况.....	28
第九条 发行人业务情况.....	38
第十条 发行人财务情况.....	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	95
第十二条 募集资金用途.....	96
第十三条 偿债保障措施.....	106
第十四条 投资者保护制度.....	111
第十五条 风险揭示.....	115
第十六条 信用评级.....	123
第十七条 法律意见.....	128
第十八条 其他应说明事项.....	130
第十九条 备查文件.....	131

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	龙口市城乡建设投资发展有限公司。
本期债券	指	总额不超过人民币 9.00 亿元的 2020 年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券。
本期发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2020 年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。
法律意见书	指	山东龙博律师事务所出具的《2020 年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券法律意见书》。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展改革委。
主承销商/簿记管理人	指	开源证券股份有限公司。
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的

		过程。
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司。
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。
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。
债权代理人/监管银行	指	华夏银行股份有限公司烟台龙口支行。
债券持有人	指	持有2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券的投资者。
债券托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）或中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人制定的龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议。
账户及资金监管协议	指	发行人与监管银行签订的龙口市城乡建设

		投资发展有限公司城市停车场建设专项债券账户及资金监管协议。
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一自然日止。
年度付息款项	指	本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项。
当年债券存续余额	指	债权登记日日终在债券托管机构登记的全部债券面值总和。
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》。
《公司章程》	指	《龙口市城乡建设投资发展有限公司章程》。
《企业债券管理条例》/《债券条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布并于2011年1月8日修订的《企业债券管理条例》。
《简化程序通知》	指	《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）。
市政府	指	龙口市人民政府。
市国资局	指	龙口市国有资产监督管理局。
市财政局	指	龙口市财政局。
实力公司	指	龙口市实力建设投资管理有限公司。
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括法定节假日

或休息日)。

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

基点 指 每一基点指 0.01%。

元、万元、亿元 指 如无特别说明,指人民币元、万元、亿元。

注:本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的

第一条 债券发行依据

本期债券经中华人民共和国国家发展和改革委员会出具的《国家发展改革委关于山东省龙口市城乡建设投资发展有限公司发行城市停车场建设专项债券核准的批复》（发改企业债券【2020】30号）文件批准，公开发行发行规模不超过9.00亿元。

2018年7月3日，发行人召开董事会，并作出《龙口市城乡建设投资发展有限公司董事会关于停车场建设专项债券发行与上市的决议》，同意发行人申请发行专项债券。

2018年7月31日，发行人股东出具批复文件《关于龙口市城乡建设投资发展有限公司发行停车场建设专项债券相关问题的股东批复》，同意发行人申请发行专项债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：龙口市城乡建设投资发展有限公司

住所：山东省龙口市港城大道 1001 号

法定代表人：张志容

联系人：金燕玲

联系地址：山东省龙口市港城大道 1001 号

联系电话：0535-8537130

传真：0535-8537130

邮政编码：265701

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：马丽丽、吴远光

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788 号-1800 号 T1 第 2 层

联系电话：021-68779200

传真：021-68779216

邮政编码：200000

（二）分销商：网信证券有限责任公司

住所：沈阳市沈河区热闹路 49 号（2-5 D-K 1-3 A-K 3-5 D-K）

法定代表人：王嫒

联系人：蒋孙雪焯

联系地址：北京市朝阳区永安东里16号CBD国际大厦18层09单元

联系电话：010-85111399

传真：010-85111399

邮政编码：100020

(三) 分销商：华英证券有限责任公司

住所：无锡市滨湖区金融一街10号无锡金融中心5层03、04及05部分

法定代表人：姚志勇

联系人：王雪颖

联系地址：上海市浦东新区世纪大道1198号世纪汇广场1座37层

联系电话：021-38991688

传真：021-38991680

邮政编码：200122

三、债券托管机构

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-68870311

邮编：200120

四、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 2008 室

执行事务合伙人：黄锦辉

联系人：孙光辉

联系地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 2008 室

联系电话：010-85886680

传真：010-85886690

邮政编码：100025

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：何佳欢、梁瓚

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82871617

传真：0755-82872090

邮政编码：518040

六、发行人律师：山东龙博律师事务所

住所：山东省烟台市龙口市南山路龙门小区小高层四楼

负责人：范钦锋

联系人：刁永国

联系地址：龙口市南山路龙门小区9号楼

联系电话：13905458421

传真：0535-8500035

邮政编码：265701

七、债权代理人/监管银行：华夏银行股份有限公司烟台龙口支行

住所：龙口港城大道444号

负责人：于强

联系人：田润坤

联系地址：龙口港城大道444号

联系电话：0535-8519685

传真：0535-8519771

邮政编码：265701

第三条 发行概要

一、**发行人：**龙口市城乡建设投资发展有限公司。

二、**债券名称：**2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券（债券简称：“20龙口停车场债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币9.00亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别偿还发行总额的20%、20%、20%、20%和20%。

五、**票面利率：**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基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率的算数平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终发行票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券的存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付发行总额的20%、20%、

20%、20%和 20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

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

八、发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）发行相结合的发行方式。

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

十、债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

十一、簿记管理人：开源证券股份有限公司。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 3 月 30 日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 3 月 31 日。

十四、发行期限：本期债券发行期限为2个工作日，自发行首日起至2020年4月1日止。

十五、起息日：自发行首日起开始计息，本期债券存续期内每年的4月1日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：本期债券的计息期限自2020年4月1日至2027年3月31日止。

十七、付息日：本期债券的付息日为2021年至2027年每年的4月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为2021年至2027年每年的4月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为开源证券股份有限公司，分销商为网信证券有限责任公司、华英证券有限责任公司。

二十二、债券担保：本期债券无担保。

二十三、募集资金用途：本期债券募集资金共9.00亿元，其中7.20亿元拟用于龙口市公共停车场建设项目，1.80亿元拟用于补充发行人的营运资金。

二十四、监管银行/债权代理人：华夏银行股份有限公司烟台龙口支行。

二十五、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

二十六、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其它主管部门提出上市或交易流通申请。

二十七、重要提示：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金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券申购与配售办法说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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站（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其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发行部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，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结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

凡认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；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向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

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

二、接受发行人与债权人签订的《债权代理协议》、《债券
持有人会议规则》；

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

四、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；

五、本期债券的债权人/监管银行依照有关法律法规的规定发
生的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；

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该等债务转
让：

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

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

(三) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签订债务转让承继协议，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；

(五) 债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2021年至2027年每年的4月1日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。当年付息时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期的第三年末起，每年除按时付息外，逐年分别兑付债券发行总额的20%。本期债券的兑付日为2021年至2027年每年的4月1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）。每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：龙口市城乡建设投资发展有限公司

成立日期：2008年12月11日

注册资本：20,000.00万元人民币

法定代表人：张志容

企业类型：有限责任公司

住所：龙口市港城大道1001号

经营范围：国有资产经营管理，国家允许的产业投资，市政、水利、村镇、基础设施建设的投资与管理，土地开发与整理，资产租赁，国家允许的公益事业项目建设的投资与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

龙口市城乡建设投资发展有限公司是龙口市人民政府批准成立的有限责任公司。公司主要业务是根据全市经济和社会发展规划，开展城市基础设施项目的投资建设，并承担运营和管理龙口市国有资产的职责。

根据利安达会计师事务所（特殊合伙人）对发行人出具的审计报告（利安达审字[2019]第2253号），截至2018年12月31日，公司资产总计为1,279,666.19万元，负债合计为484,641.80万元，所有者权益合计为795,024.39万元，资产负债率为37.87%。2018年度，公司实现营业总收入72,510.28万元，净利润为11,631.76万元。

二、历史沿革

发行人是经龙口市国有资产管理局以“龙国资（2008）109号文”批准，于2008年12月11日由龙口市投资公司以货币出资成立的有限责任公司。公司成立时的注册资本为5,000.00万元，经烟台东方有限责任会计师事务所出具的“烟东会验字[2008]92号”验资报告验证。

2012年9月，发行人股东龙口市投资公司做出新增注册资本15,000.00万元的股东决定，经市国资局以“龙国资[2012]19号文”批准，公司新增注册资本15,000.00万元，新增注册资本全部由龙口市投资公司缴纳，出资方式为货币。本次增资经烟台东方有限责任会计师事务所出具的“烟东会验字[2012]48号”验资报告验证。

2019年9月，根据中共龙口市委文件《中共龙口市委、龙口市人民政府关于龙口市市级机构改革涉及的事业单位机构改革实施意见》（龙发【2019】4号），发行人股东龙口市投资公司的名称变更为龙口市国有资产运营中心。

三、股东情况

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本20,000.00万元，股东龙口市国有资产运营中心持有发行人100%股权。龙口市国有资产运营中心是经龙口市人民政府批准成立的全额拨款事业单位，开办资金8,283.00万元，宗旨和业务范围是：参与拟定优化市属国有资本布局结构的规划，推进企业股份制改造和混合所有制改革，参与市属国有企业及国有改制企业国有资产（资源）的运营管理。龙口市国有资产运营中心系发行人唯一出资人，龙口市政府是发行人的实际控制人。

龙口市国有资产运营中心未将所持有的发行人股份对外质押。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，制定并完善了《龙口市城乡建设投资发展有限公司章程》，设立了包括董事会、监事会等法人治理结构，建立了较为完善的公司治理结构。

1、股东

公司不设股东会，由出资人行使下列职权：

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）委派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做出决议；
- （8）对发行公司债券做出决议；
- （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）修订公司章程；

近三年以来，公司出资人按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

2、董事会

公司设立董事会，成员3人，由出资人委派。董事每届任期三年、任期届满，可连派（连选）连任。董事会设董事长一名，董事长由出资人从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- (2) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 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；
- (9) 制定公司的基本管理制度；

近三年以来，公司董事会按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

3、监事

公司设监事会，由五名监事组成，其中三人由出资人委派，两人由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，任期届满，可连派（连选）连任。监事会主席由出资人从监事会成员中指定。

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、公司章程或国有资产监督管理机构决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 依据《公司法》第一百五十一条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(5) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所协助其工作，费用由公司承担；

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

近三年以来，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

4、经营管理机构

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘，总经理可由董事兼任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置议案；
- (4) 拟定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；

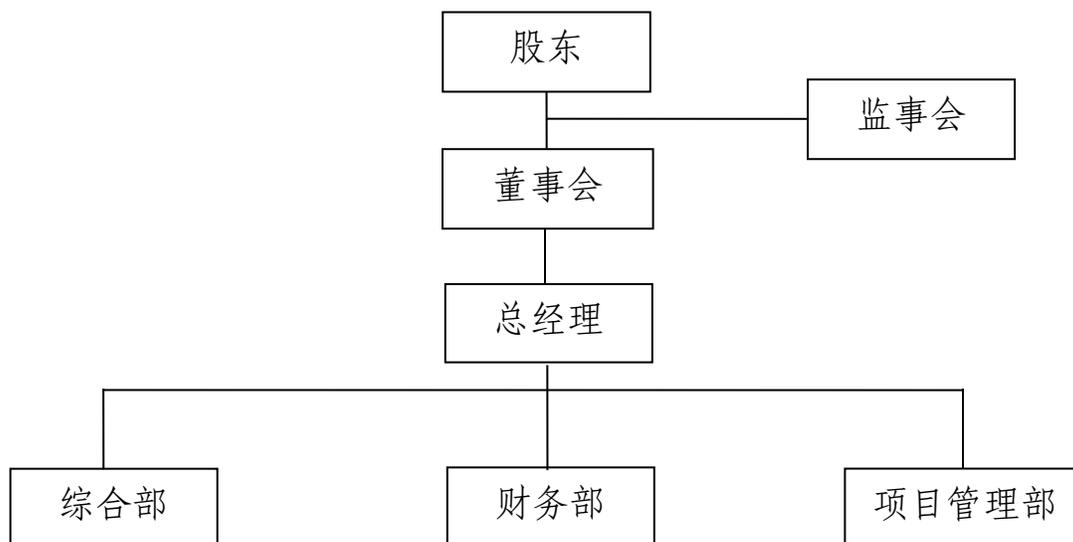
不是董事的总经理可以列席董事会会议。

近三年以来，公司经营管理机构按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

（二）公司组织结构

在组织结构设置方面，发行人设置了财务部、项目管理部和综合部这三个职能部门。各部门之间分工明确，协调一致。截至募集说明书出具之日，发行人组织结构如下：

发行人组织结构图



五、发行人主要子公司基本情况

截至2018年12月31日，发行人纳入合并范围的一级子公司共3家，具体情况见下表：

发行人合并范围子公司情况表

序号	企业名称	注册资本 (万元)	性质	持股比例	级次
1	龙口市桑园煤矿有限公司	2,807.00	有限责任公司	100.00%	一级子公司
2	龙口市洼东煤矿有限公司	3,239.80	有限责任公司	100.00%	一级子公司
3	龙口市实力建设投资管理有限公司	50,000.00	有限责任公司	100.00%	一级子公司

发行人重要子公司的基本情况如下：

1、龙口市桑园煤矿有限公司

成立时间：2000年1月13日

住所：龙口市中村镇桑园王家村

法定代表人：王永阳

注册资本：2,807.00万元人民币

类型：有限责任公司

经营范围：煤炭开采、销售。（有效期限以许可证为准）。无（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）

龙口市桑园煤矿有限公司持有证号为 C3700002010011110054377 的采矿许可证，生产规模为 30 万吨/年，矿区面积为 4.6503 平方公里。截至 2018 年 12 月 31 日，龙口市桑园煤矿有限公司资产总额 29,355.28 万元，负债总额 9,610.65 万元，所有者权益 19,744.63 万元。2018 年度实现营业收入 8,158.64 万元，净利润-2,367.94 万元。

2、龙口市洼东煤矿有限公司

成立时间：2000年1月13日

住所：龙口市徐福镇洼东村

法定代表人：张宗基

注册资本：3,239.80万元人民币

类型：有限责任公司

经营范围：煤炭开采、销售（有效期限以许可证为准）

龙口市洼东煤矿有限公司持有证号为 C3700002011021120106538 的采矿许可证，生产规模为 30 万吨/年，矿区面积为 32.6989 平方公里。截至 2018 年 12 月 31 日，龙口市洼东煤矿有限公司资产总额

29,889.09万元，负债总额7,688.87万元，所有者权益22,200.23万元。
2018年度实现营业收入8,372.94万元，净利润262.53万元。

3、龙口市实力建设投资管理有限公司

成立时间：2012年12月12日

住所：山东省龙口市港城大道1001号

法定代表人：王妍

注册资本：50,000.00万元人民币

类型：有限责任公司

经营范围：市政、水利、公路、村镇、基础设施建设、园林绿化工程施工、农村社区建设及农村土地综合整治项目投资与管理；土地开发与整理；旧城改造。（未经金融监管部门审批，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2018年12月31日，龙口市实力建设投资管理有限公司资产总额543,294.59万元，负债总额376,852.93万元，所有者权益166,441.66万元。2018年度实现营业收入45,589.95万元，净利润2,779.53万元。

六、发行人高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

按照发行人公司章程规定，董事会由3名董事组成，设董事长1名。发行人监事会设监事5名，其中监事长1名。发行人设总经理1名，总经理对董事会负责。

（二）董事、监事、高级管理人员简介

发行人董事、监事和高级管理人员表

序号	姓名	性别	职务	任职期限
1	张志容	男	董事长、法定代表人	2019.9-至今
2	丁立伟	女	董事	2019.9-至今
3	王莉	女	董事	2019.9-至今
4	刘明堂	男	监事长	2019.9-至今
5	路吉利	男	监事	2019.9-至今
6	刘畅	女	监事	2019.9-至今
7	赵敏	女	监事	2019.9-至今
8	林小惠	女	监事	2019.9-至今
9	石坤	男	总经理	2019.9-至今
10	徐晓明	女	财务负责人	2019.9-至今

1、董事会成员简介

张志容，男，1970年9月生，汉族，大学本科学历。曾任龙口市财政局科员，2016年8月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司董事长、法定代表人。

丁立伟，女，1971年12月生，汉族，大学本科学历。曾就职于龙口市投资公司营业部、龙口市财政局等单位，2016年8月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司董事。

王莉，女，1983年11月30日生，汉族，大学本科学历。曾任龙口市财政局科员，2016年8月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司董事。

2、监事简介

刘明堂，男，1976年2月生，汉族，大学本科学历，曾任龙口市财政局科员，2019年9月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司监事长。

路吉利，男，1987年7月24日生，汉族，大学本科学历。曾任龙口市财政局科员，2016年8月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司监事。

刘畅，女，1986年4月，汉族，大学学历，曾任龙口市财政局科员，2019年9月至今任发行人监事。

赵敏，女，1994年3月生，汉族，大学学历，曾任龙口市财政局科员，2019年9月至今任发行人监事。

林小惠，女，1995年6月生，汉族，大学本科学历，曾任龙口市财政局科员，2019年9月至今任发行人监事。

3、高级管理人员简介

石坤，男，1981年3月9日生，汉族，大学本科学历，曾任龙口市财政局科员，2016年8月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司总经理。

徐晓明，女，1972年9月生，汉族，大学学历。历任龙口市财政局科员，龙口市政府采购管理办公室采购科科长，龙口市城乡建设投资发展有限公司主管会计工作负责人，现任龙口市城乡建设投资发展有限公司财务负责人。

发行人董事、监事、高级管理人员均未持有发行人股份/权和债券。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员合法合规情况

发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职的情形，无海外永久居留权，且无人于最近三年收到行政处罚。发行人董事、监事和高级管理人员设置符合相关法律法规及公司章程的要求。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人系龙口市重要的基础设施建设实施主体和国有资产运营主体。发行人主营业务为煤炭的开采和销售、工程代建、工农水费业务、土地业务以及其他业务。最近三年，发行人主营业务收入构成情况如下：

发行人最近三年主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
煤炭销售收入	15,895.18	21.92%	17,030.95	22.36%	12,448.48	36.81%
代建管理费	827.27	1.14%	3,005.75	3.95%	11,834.90	34.99%
工农水费收入	856.94	1.18%	733.16	0.96%	932.25	2.76%
土地业务收入	45,589.94	62.87%	46,691.40	61.29%	0.00	0.00%
其他	9,340.95	12.88%	8,721.04	11.45%	8,605.64	25.44%
合计	72,510.28	100.00%	76,182.31	100.00%	33,821.27	100.00%

最近三年，发行人主营业务成本构成情况如下：

发行人最近三年主营业务成本构成表

单位：万元

主营业务成本	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
煤炭销售收入	10,806.27	19.07%	11,736.42	20.14%	9,870.34	80.43%
代建管理费	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
工农水费收入	714.76	1.26%	693.42	1.19%	591.23	4.82%
土地业务收入	42,787.00	75.51%	44,025.00	75.55%	0.00	0.00%
其他	2,355.72	4.16%	1,817.73	3.12%	1,810.30	14.75%
合计	56,663.75	100.00%	58,272.57	100.00%	12,271.87	100.00%

最近三年，发行人主营业务毛利润构成情况如下：

发行人最近三年主营业务毛利润构成表

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
煤炭销售收入	5,088.91	32.11%	5,294.53	29.56%	2,578.14	11.96%
代建管理费	827.27	5.22%	3,005.75	16.78%	11,834.90	54.92%
工农水费收入	142.18	0.90%	39.74	0.22%	341.02	1.58%
土地业务收入	2,802.94	17.69%	2,666.40	14.89%	0.00	0.00%
其他	6,985.23	44.08%	6,903.31	38.55%	6,795.34	31.53%
合计	15,846.53	100.00%	17,909.74	100.00%	21,549.40	100.00%

最近三年，发行人主营业务毛利率构成情况如下：

发行人最近三年主营业务毛利率构成表

单位：%

主营业务毛利率	2018年年度	2017年年度	2016年年度
煤炭销售收入	32.02%	31.09%	20.71%
代建管理费	100.00%	100.00%	100.00%
工农水费收入	16.59%	5.42%	36.58%
土地业务收入	6.15%	5.71%	-
其他	74.78%	79.16%	78.96%
合计	21.85%	23.51%	63.72%

2016年度、2017年度及2018年度，公司分别实现主营业务收入33,821.27万元、76,182.31万元和72,510.28万元。2017年度，发行人主营业务收入较2016年度增长42,361.04万元，主要系发行人于2017年度增加土地业务收入产生的收入。2018年度营业收入和成本的差异与2017年度不大，处于正常波动范围。

2016年度、2017年度及2018年度，公司分别实现毛利润21,549.40万元、17,909.74万元和15,846.53万元。近三年，发行人毛利润逐年下降，主要系发行人代建管理业务收入降低导致。

2016年度、2017年度及2018年度，公司主营业务毛利率分别为63.72%、23.51%和21.58%，有两方面的原因导致毛利率逐年降低，一是发行人代建管理业务收入近三年逐年降低，另一方面是2017年度、2018年度的土地业务毛利率较低，拉低了主营业务毛利率。

二、发行人主营业务经营模式

（一）煤炭资源的开采与销售业务

2016年度、2017年度及2018年度，发行人煤炭资源的开采与销售业务分别实现收入12,448.48万元、17,030.95万元和15,895.18万元，煤炭销售毛利率分别为20.71%、31.09%和32.02%，收入及毛利率均呈波动上升趋势，公司煤炭销售收入分别占当期主营业务收入36.81%、22.36%和21.92%。

2016年至2018年，公司煤炭产销量较为稳定，波动幅度不大，煤炭业务收入波动主要由于煤炭价格波动导致。2016年至2017年，随着供给侧改革的推进，褐煤价格开始回升，2017年度煤炭销售收入较2016年度上升4,582.47万元；2018年度，因发行人对主要采矿设备进行检修维护，对产量产生小幅影响，导致2018年度煤炭销售量较2017年度减少5.14万吨，销售收入降低1,135.77万元。

发行人煤炭业务实施主体为下属两家子公司龙口市桑园煤矿有限公司和龙口市洼东煤矿有限公司，其中洼东煤矿核定年产煤30万吨，桑园煤矿核定年产煤30万吨，煤种为褐煤，开采方式均为地下开采。销售方面，公司与主要客户均建立了较为稳定的合作关系。销售客户主要为烟台地区热电厂、化工企业及其他制造类企业。

发行人煤炭资源情况表

单位：万吨、%

矿区名称	所在位置	持股比例	煤种	地质储量	剩余可采储量	可开采年限	核定年生产能力
桑园煤矿	龙口市巾村镇梁家村	100	褐煤	2340.8	268.70	8.95	30
洼东煤矿	龙口市徐福镇洼东村	100	褐煤	2296.3	117.00	3.90	30

发行人煤矿产量表

单位：万吨、元/吨、元

项目	桑园煤矿			洼东煤矿		
	2018年	2017年	2016年	2018年	2017年	2016年
销量	25.76	28.05	25.84	23.34	26.19	24.37
销售价格	316.66	297.35	229.13	358.77	332.51	214.49
直接开采成本	248.04	222.38	189.81	211.61	210.14	186.35

（二）工程代建业务

2016年度、2017年度及2018年度，发行人分别实现代建管理收入11,834.90万元、3,005.75万元和827.27万元，分别占当期主营业务收入的34.99%、3.95%和1.14%。工程代建业务收入逐年下降的主要原因系2017年和2018年，公司工程代建业务的主要工作内容是对以前年度代建的项目进行完工验收工作，并根据市政府的建设规划筹备新项目，由于新上项目还未开始确认收入，所以代建业务收入下降幅度较大，本次波动属于正常情况。

发行人工程代建业务的主要业务模式为，发行人与政府相关部门就代建项目签订委托代建协议确立委托代建关系，由发行人作为代建人负责工程项目的前期准备工作、投融资管理工作和代建管理工作，并收取一定的代建管理费。代建管理费采取成本加成的定价方式，加成比例通常为10%~15%。发行人工程代建业务收入按照实际投资成本和加成比例，在代建项目投资期内分期结算（通常为按年结算）；实际投资成本由政府审定，加成比例按照代建协议约定执行。

截至2018年底发行人正在进行的主要代建项目情况

单位：万元

项目名称	预计总投资	已投资	回款情况	项目进度
龙口中心城区至龙口港公路工程项目	52,909	35,989.00	35,989.00	68.02%
龙口市北马镇、芦头镇及东江街道水库除险加固工程项目	67,680	17,290.55	1414.21	25.55%
人民医院扩建工程	64,644	34,535.21	13,522.01	53.42%
污水处理厂提标改造	27,947	9,807.26	6,204.16	35.09%
张新公路后栾至麻家段改造工程	23,939	17,975.50	13,622.5	75.09%

龙口市中医医院改扩建工程	15,870	629.03	629.03	3.96%
绛水河改造工程	8,396	4,104.60	1,677.36	48.89%
龙口市新民学校建设项目	22,542	144.29	144.29	0.64%

注：完工进度=累计投资/总投资

发行人重要拟代建项目情况

单位：万元

名称	总投资
会展中心周边道路工程	17,448.00
X034石黄路员外刘家至泊张大修工程	11,659.00

（三）土地业务收入

2016年度、2017年度及2018年度，发行人分别实现土地业务收入0.00万元、46,691.40万元和45,589.94万元，分别占当期主营业务收入0.00%、61.29%和62.87%。土地业务系发行人对外转让以前年度通过招拍挂方式取得的“熟地”，土地转让收入在扣除各项税费后，形成土地业务收入。

2016年度，公司未发生土地业务收入。

2017年度，根据龙口市城市开发建设需求，公司出让土地并形成土地转让收入46,691.40万元；土地业务的成本由取得土地所缴纳的土地出让金、契税及各类费用构成，2017年出让土地的取得成本为44,025.00万元，土地业务的毛利率为5.71%。

2018年度，发行人出让土地取得的收入为45,589.94万元，被出让土地的取得成本为42,787.00万元。毛利率为6.15%。

（四）工农水费业务

2016年度、2017年度和2018年度，发行人分别实现水费收入932.25万元、733.16万元和856.94万元。发行人下属拥有王屋水库、北邢家水库和迟家沟水库三个水库，负责龙口市内的工农业供水。根

据龙价发【2017】24号文，发行人持有水库的原水供水价格为0.41元/立方米，综合供水价格为1.21元/立方米。依据国家税务总局《增值税若干具体问题的规定》（国税发【1993】154号）“供应或开采未经加工的天然水，不征收增值税”的规定，公司水库供水不缴纳增值税。

（五）其他业务

其他业务方面，2016年度、2017年度及2018年度，发行人分别实现收入8,605.64万元、8,721.04万元和9,340.95万元，分别占当期主营业务收入25.44%、11.45%和12.88%。其他业务主要包括物业租赁业务、供电业务和废品、废料处理业务。

物业租赁业务方面，2016年度、2017年度及2018年度，发行人分别实现房屋租赁业务收入8,600.00万元、8,600.00万元和8,653.54万元，主要来自发行人出租持有的港城大道1001号物业产生的租赁收入，港城大道1001号物业总面积9.36万平方米，公司通过出租该房屋建筑物，每年收取一定的租金收入，现行租金标准为8,600.00万元/年，租赁期共96个月，自2015年4月29日起至2023年4月28日止。

单位：万元

项目	2018年发生额		2017年发生额		2016年发生额	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租金收入	8,653.54	92.64%	8,600.00	98.61%	8,600.00	99.93%
废品、废料收入	616.16	6.60%	106.94	1.23%	-	0.00%
电费收入	20.24	0.22%	14.10	0.16%	5.64	0.07%
综合业务收入	51.00	0.55%				
合计	9,340.95	100.00%	8,721.04	100.00%	8,605.64	100.00%

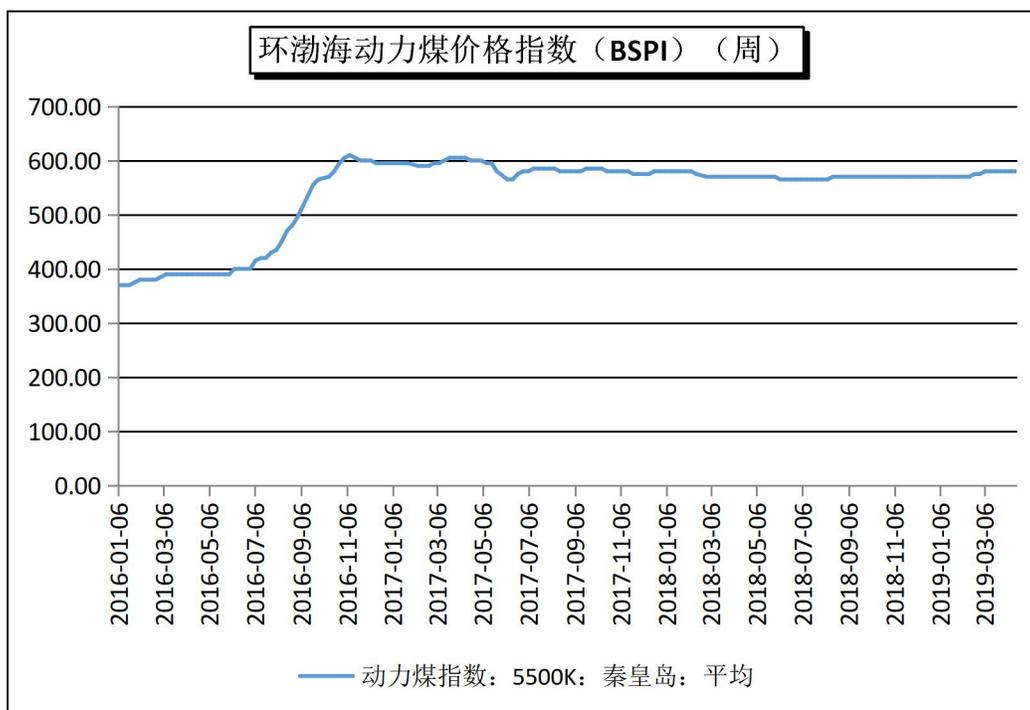
三、发行人所处行业情况

（一）我国煤炭行业基本情况

我国煤炭储量占世界储量的 21.4%，储量较为丰富，仅次于美国。富煤、缺油、少气的能源结构决定了煤炭是我国经济运行中重要的基础性能源。2016年12月，国家发展改革委、国家能源局印发了《煤炭工业发展“十三五”规划》，指出我国仍处于工业化、城镇化加快发展的历史阶段，能源需求总量仍有增长空间。煤炭占我国化石能源资源的 90%以上，是稳定、经济、自主保障程度最高的能源。煤炭在一次能源消费中的比重将逐步降低，但在相当长时期内，主体能源地位不会变化。我国能源结构的现状和发展趋势决定了煤炭行业在今后相当一段时期内仍将发挥其在能源供应方面的重要作用。

需求方面，我国煤炭需求主要集中在电力、冶金、建材和化工行业，耗煤总量占国内煤炭消费总量的比重在 90%左右。政府坚持进行经济结构调整，经济增速持续放缓，全社会对钢铁、电力、建材、化工等耗煤企业的需求增速也随之放缓。此外，政府对高耗能产业节能降耗的政策力度日趋增大，单位工业增加能耗呈下降趋势，对煤炭需求的增长也起到一定程度的抑制作用。2015年原煤消费量为 39.70 亿吨，2016年为 38.46 亿吨，根据 2017年全国年度统计公报，2017年全年能源消费总量 44.9 亿吨标准煤，比上年增值 2.9%，煤炭消费量增长 0.4%，煤炭消费量占能源消费总量的 60.4%。

价格方面，2016年开启煤炭行业供给侧改革，行业过剩产能开始出清，煤价出现大幅上涨，2015年环渤海煤价均价为 390 元/吨，2016年回升至 450 元/吨，2017年大幅上升至 600 元/吨，煤炭行业供需格局也由供大于求转为供不应求，2018年新增产能释放，产量增长，供需矛盾缓和，2018年环渤海煤价为 580 元/吨，与 2017年基本持平，2018年煤炭行业供需格局转向平衡。



数据来源: choice

行业集中度方面,为规范、引导煤炭行业健康发展,国家出台多项政策鼓励煤炭行业重组、并购、发展先进产能。2014年,煤炭行业进入低谷期,煤炭行业利润保持低位,进一步导致中小煤企关停或者被收购、兼并,2015年至2017年规模以上工业企业单位数量分别为5924家、5049家和4435家,数量持续减少,行业集中度显著上升。

项目	2015年	2016年	2017年
原煤产量(亿吨)	37.47	34.11	35.24
原煤消费量(亿吨)	39.70	38.46	-
煤炭开采和洗选业 规模以上工业企业单位数量	5924	5049	4435
煤炭开采和洗选业 规模以上工业企业利润总额(亿元)	405.07	1159.53	2952.69
煤炭开采和洗选业 固定资产投资额(亿元)	4006.7	3037.7	2648.4

注:数据来源《中国统计年鉴》、《全国年度统计公报》

展望未来,虽然煤炭在一次能源结构中的比重下降、增幅回落,但需求总量还将保持适度增长。从维护我国能源长期安全、稳定供应

战略和煤炭资源的可靠性、价格的低廉性和利用的可清洁性考虑，煤炭作为我国主体能源的地位很难改变，煤炭工业仍然具有较广阔的发展空间。

（二）我国城市基础设施建设行业

1、城市基础设施建设行业概况

城市基础设施建设通常是指城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施，其中道路、桥梁、环境整治、供排水、污水处理、供热、供气、公交、教育、医疗等基础设施和公用事业的逐步完善对促进区域经济可持续发展、提高经济运行效率具有十分重要的作用。城市基础设施建设是提升城市化水平的重要前提条件，对于促进国民经济和地区经济快速发展、改善投资环境，强化城市综合服务功能，提高城乡人民物质文化生活水平具有积极作用。

我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.50%~2.20%的增长速度。根据国家统计局公布的数据，2017年我国常住人口城镇化率为58.50%，全社会竣工住宅面积达到15.50亿平方米。1981-2017年，全社会竣工住宅面积473.50亿多平方米。据中国社科院《城市蓝皮书中国城市发展报告No.3》，预计今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到2030年达到65.00%左右。然而，即使未来我国能够达到上述城市化率，该发展水平仍远低于发达国家85.00%的水平，我国城镇化水平目前依然滞后，具有巨大的发展空间。同时我国城市还普遍存在交通拥堵、城市管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。换言之，中国的城镇化质量仍有待提高。因此，加快城市建设的发展步伐在未来一段时间内仍将是各级政府的重点工作之一。

值得注意的是，《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》（以下简称“规划”）中体现出国家要求高质量进行城镇化发展的决心。该规划为我国新型城镇化提供了发展思路、提出了具体要求。按照规划，未来中国新型城镇化建设将遵从“以人为本、公平共享”、“四化同步、统筹城乡”、“优化布局、集约高效”、“生态文明、绿色低碳”、“文化传承、彰显特色”、“市场主导、政府引导”、“统筹规划、分类指导”的原则，构建以陆桥通道、沿长江通道为两条横轴，以沿海、京哈京广、包昆通道为三条纵轴，以轴线上城市群和节点城市为依托、其他城镇化地区为重要组成部分，大中小城市和小城镇协调发展的“两横三纵”城镇化战略格局。具体到各类城市协调发展的战略布局，该规划要求优化城镇化规模结构，增强中心城市辐射带动功能，加快发展中小城市，有重点地发展小城镇，促进大中小城市和小城镇协调发展。其中，加快发展中小城市是优化城镇规模结构的主攻方向。

综上所述，近年来经济的稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模和质量在未来将不断提升。城市基础设施的建设和完善对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体看城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、龙口市城市基础设施建设行业现状及前景

根据龙口市政府工作报告，最近六年，龙口市城镇化建设效果显著，龙口市常住人口城镇化率由61.20%提高到68.00%，龙口市成功入选全国新型城镇化质量百强县。最近六年，龙口市从住宅建设、道路交通建设、改善供暖、供水等市政基础设施建设等方面入手，全面提

升全市城镇化建设质量。其中，实施城中村和棚户区改造项目12个，新建改建城区道路21条、新增集中供热面积387万平方米、城市绿化面积150万平方米。面对多年持续干旱，龙口市引调客水1388万立方米，竣工引黄调水续建配套工程并实现调水。实施龙口市第二污水处理厂和第三污水处理厂的提标改造工程，并建设6个农村社区污水管网和6个小型污水处理厂。

根据《龙口市国民经济和社会发展第十三个五年规划（2016-2020年）纲要》，龙口市按照“适度超前、综合提升”的要求，突出交通、水利等设施建设，加强城镇供电、供水、供热、供气等资源能源保障和服务，加大农村基础设施建设力度，构建布局合理、功能完善、城乡共享的基础设施体系。突出以港兴市战略，把龙口港建设成现代化亿吨港口和大型综合性码头运营商，争取到2020年，使港口货物吞吐量达到1.2亿吨，集装箱运量达到100万标箱。陆路运输方面，完善交通网体系，加速推进龙烟铁路建设，完善公路网络，完成龙青高速龙口段、港城大道兰高至马草线工程等工程建设。加强水利设施保障，增加供水保障率，新增小型水库建设工程。完善市政基础设施，保障供气、供热、供电、供水、消防，全面提高污水处理率，对现有污水处理厂提标扩建。

龙口市高速发展的经济和不断壮大的财政实力将对龙口市的城市基础设施建设发展提供强有力的支持。依托其不断增强的经济实力和对城市基础设施建设需求的持续增加，龙口市城市基础设施建设行业将取得快速的发展，行业前景较好。

四、区域经济社会发展分析

(一) 区域环境

1、地理位置

龙口市是烟台市代管县级市，位于山东省东北部，胶东半岛西北部，西北临渤海。龙口市总面积为 901 平方公里，海岸线长 68.4 公里，下辖 16 镇、1 个省级经济开发区、1 个省级高新技术产业园区和 1 个省级旅游度假区。龙口市陆路交通较为便利，荣乌高速、206 国道过境；拥有一个国家一级对外开放口岸龙口港。

2、行政区划及人口

龙口全市辖 5 个街道、8 个镇：东莱街道、龙港街道、新嘉街道、徐福街道、东江街道、黄山馆镇、北马镇、芦头镇、下丁家镇、七甲镇、石良镇、兰高镇、诸由观镇。

龙口市常住户数 24.56 万户，总人口 63.69 万人，其中非农业人口 38.8 万人，常住人口城镇化率为 68%。

(二) 区域经济发展情况与趋势

1、区域经济发展情况

龙口市经济基础较好，近年来，龙口市地区经济保持了较快发展，2018 年龙口市经济实力进一步增强。经济总量方面，2018 年龙口市地区生产总值达到 1,260.00 亿元，同比增长 6.80%，经济总量位于全国百强县前列。产业结构方面，2018 年龙口市三次产业结构比例为 3.1:56.2:40.7，工业起步较早，已形成高端铝材料、汽车及汽车零部件、港口及临港、食品加工及存储、纺织服饰等五大主导支柱产业。截至 2018 年末，龙口市有 8 家 A 股上市公司，分别为南山铝业、恒通

股份、中际旭创、兴民智通、隆基机械、道恩股份、威龙股份和朗源股份。

近年来，龙口市地方财力稳步增长，2016年度、2017年度和2018年度龙口市一般公共预算收入分别为94.81亿元、98.00亿元和104.46亿元；地方财政收入位居山东省县（市）地方政府首位，全国前列。2016年度、2017年度及2018年度，龙口市一般公共预算支出分别为87.47亿元、94.65亿元和103.80亿元。

山东省 GDP 前五名城市

主要城市	地区生产总值		一般公共预算收入	
	数值（亿元）	排名	数值(亿元)	排名
青岛	1,2001.52	1	1,231.9	1
济南	7,856.56	2	815.3	2
烟台	7,832.58	3	636.6	3
潍坊	6,156.78	4	569.8	4
淄博	5,068.35	5	385.2	5

烟台市下辖各地市 GDP 前五名城市

主要城市	地区生产总值		一般公共预算收入	
	数值（亿元）	排名	数值（亿元）	排名
龙口市	1,260.00	1	104.46	1
莱州市	805.6	2	61.50	2
招远市	780.9	3	61.25	3
烟台芝罘区	520	4	70.60	4
蓬莱市	519.00	5	35.20	5

2、区域经济发展趋势

龙口市作为半岛蓝色经济区、高端产业聚集区的前沿骨干城市和黄河三角洲生态区的间接受益地带，未来面临良好的发展机遇。龙口市坚持“走出去”战略，龙口市上市公司南山集团已和美国乙烷公司达成了为期20年、总价值260亿美元的乙烷供应协议。根据该协议，将在德克萨斯州墨西哥湾沿岸开发的一个出口终端输送乙烷气体到由

南山集团建造的中国新乙烯工厂。中石化龙口 LNG 接收站项目签约仪式在龙口经济开发区举行，该项目计划利用龙口港已有的 27#、28#、29#泊位改造为两个 LNG 专用泊位，在其后方场地建设 LNG 接收站及配套外输管线，一二期工程接卸能力 2600 万吨/年，其中一期计划总投资 80 亿元，预计年内开工建设，2022 年投产。

龙口市拟投资建设的裕龙岛炼化一体化项目是山东省重点建设项目。根据 2019 年 2 月发布的山东省政府工作报告，山东省将加快推进“加快推动炼化一体化，全力推进烟台裕龙岛炼化一体化项目前期工作”。该项目规划建设炼油 4000 万吨/年，配套乙烯 220 万吨/年、联合芳烃 600 万吨/年及其中下游产业链项目。裕龙岛炼化一体化项目建成后，将成为国内最大的炼化一体化项目之一，并将进一步大幅提升龙口市的经济和财政实力。

龙口市深入实施“以港兴市”战略，将于未来几年完成龙口港 4 个 10 万吨级泊位改造工作、15 万吨级航道拓宽工作、通港铁路二期工作及龙口 LNG 接收站码头建设前期工作。2018 年，港口货物吞吐量达到 9256 万吨，集装箱吞吐量达到 75.20 万标箱，预计港口及临港产业主营业务收入达到 500 亿元。

龙口市继续大力实施产业提升工程，推动高端铝材料产业向国际进军，扩大在汽车、高铁、船舶、航空航天等领域的应用；推动汽车及零部件产业向部件化、总成化迈进，加快突破整车生产；推动高端装备产业，持续提升智能制造和集成配套水平；推动高端化工新材料产业绿色化、集群化，加快打造国内重要的高端化工新材料基地；推动食品加工及存储产业融入互联网思维，精准定位产品；推动精纺服

饰产业加速向科技产业、绿色产业、时尚产业升级。推进航空材料产业园、道恩新材料产业园、阿波罗生物制品等项目建设。

龙口湾制造业集聚区是山东蓝色半岛经济区的9个核心区之一，依托于良好的港口岸线及大规模的人工群岛，为突破临港产业、发展高端经济打下了坚实基础。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是龙口市下属的基础设施投资建设和国有资产运营主体，主要从事基础设施投资建设和国有资产运营管理等业务。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大，在龙口市城市基础设施建设领域有着较强的竞争优势和良好的发展前景，在项目承揽、优惠政策获取等方面具有其他企业无可比拟的优势。

（二）发行人的竞争优势

1、发行人所处地区的区位优势

龙口市东与蓬莱市毗邻，南与栖霞市、招远市接壤，西、北濒渤海，隔海与天津、大连相望。龙口港是国家一级对外开放口岸，是中国最大的对非散杂货出口贸易口岸、国内首个拥有原油仓储资质的港口。

龙口市是我国县域经济最发达地区之一，综合经济实力连续多年位居山东省首位。2018年度，实现地区生产总值1,260.00亿元，实现一般公共预算收入104.46亿元，其中税收收入为64.74亿元，占比61.97%。辖区内拥有包括烟台南山铝业股份有限公司在内的8家内地上市公司、2家境外上市公司。龙口市经济实力较强，为发行人的发展壮大提供了良好的环境。

2、大力扶持的政策优势

公司作为龙口市国有资产经营机构和基础设施建设最主要的实施主体，在项目建设和资金上都得到出资人的大力支持。自公司成立以来，出资人先后多次以各种注资和划拨资产的形式支持公司的发展。截至2018年末，公司的所有者权益增加到79.50亿元。资本实力的大幅增强直接提升了公司的融资能力和抗风险能力，为公司业务增长和持续发展奠定了基础。市政府在税收政策支持和项目获取等方面给予了发行人极大的支持，对发行人的稳定发展具有重要意义。

3、稳定的收益来源

公司近三年营业收入包括煤炭销售收入、代建收入、土地业务收入、租金收入和其他收入。自2016年以来，煤炭价格稳步回升，煤炭业务收入逐年上升，收入有一定保障。为促进龙口市经济的平稳增长，市政府对于公司在全市范围内开展的基础设施建设业务给予大力支持，同时每年根据发行人当年的投资规模和经营情况，持续给予发行人资金支持。龙口市商业房地产价格稳中有升，商业物业租金收入来源稳定。公司土地储备丰富，市场需求较大，土地业务收入来源可靠。公司未来各项收益来源稳定、可靠，盈利能力有望得到进一步提高。

4、土地资源优势

发行人利用开展城市基础设施建设业务的便利以及政府的大力支持，储备了大量的土地存货。该部分土地均为价值较高的商业或住宅用地。随着龙口市进一步推进城镇化建设工作，这一丰富的土地资源将为发行人的长足发展提供坚实保障，为公司未来的持续盈利提供了可靠保证。

5、发行人具有良好的信用水平

发行人与国内各大商业银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款，具有良好的信用水平，为公司进一步拓展融资渠道打下坚实基础。

六、发行人发展规划

公司未来将围绕城市建设与产业发展融合互动的思路、以市场化运营为手段，持续发挥在基础设施建设和国有资产经营业务方面的优势，完善基础设施建设业务，优化煤炭业务和供水业务。

代建业务方面，龙口市在建设现代化中等城市的过程中仍有长期、持续的城市基础设施建设需要，公司将按照市政府的要求和节奏，积极承担城市基础设施建设职责，同时，加快推进本期债券募集资金投资项目的建设。

与此同时，公司将抓住我国资本市场不断发展完善的有力时机，积极拓宽融资渠道，争取多途径、低成本的筹集建设资金，进一步完善区域内基础设施建设和业务经营，加强业务整合，完善公司盈利模式，使公司实力发展壮大，实现可持续发展。

此外，公司在企业制度建设方面将坚持政企分开的原则，提高管理效率、增加企业活力、建立现代化企业制度，以市场为导向，务实争先，通过自我发展、自主经营，不断扩大企业规模和效益，逐步发展成为有核心竞争力的综合型企业。

第十条 发行人财务情况

发行人2016年度至2018年度的财务报告已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字[2019]第2253号）。下文所引用的2016-2018年财务数据，如非经特别说明，均引自上述审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人近三年主要财务数据与指标

发行人最近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
货币资金	45,312.39	32,205.14	7,451.64
应收票据及应收账款	57,693.82	56,186.68	55,849.15
预付款项	117.19	73,468.51	73,223.20
其他应收款	502,249.09	553,695.00	808,497.51
存货	331,990.89	241,292.87	67,419.30
流动资产合计	937,617.33	956,852.20	1,012,446.69
固定资产	82,265.62	84,108.01	86,396.05
无形资产	258,550.01	262,334.95	266,119.89
非流动资产合计	342,048.86	347,713.40	353,626.13
资产总计	1,279,666.19	1,304,565.60	1,366,072.82
短期借款	3,060.00	5,060.00	3,060.00
应付票据及应付账款	40,631.23	393.02	388.78
应交税费	16,331.25	9,921.13	56,981.24
其他应付款	52,608.71	26,795.53	126,578.67
流动负债合计	113,691.80	43,230.23	188,748.70
长期借款	370,950.00	408,150.01	66,000.00
应付债券	-	69,653.33	69,573.33
长期应付款	-	-	434,950.99
非流动负债合计	370,950.00	477,803.34	570,524.32
负债合计	484,641.80	521,033.57	759,273.02

实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	611,431.34	611,431.34	449,235.20
盈余公积	14,592.76	14,592.76	14,592.76
未分配利润	147,816.92	136,185.16	121,745.45
归属于母公司股东权益合计	795,024.39	783,532.03	606,799.80
股东权益合计	795,024.39	783,532.03	606,799.80
负债和股东权益总计	1,279,666.19	1,304,565.60	1,366,072.82

发行人最近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	72,510.28	76,182.31	33,821.27
营业总成本	75,416.34	76,438.13	30,723.55
其他收益	19,275.33	20,302.55	-
营业利润（亏损以“-”号填列）	16,369.27	20,046.73	3,097.72
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,335.68	19,997.87	18,224.23
净利润（净亏损以“-”号填列）	11,631.76	14,439.71	12,480.22

发行人最近三年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
经营活动现金流入小计	441,138.07	632,302.48	489,628.30
经营活动现金流出小计	448,292.66	652,157.78	511,215.08
经营活动产生的现金流量净额	-7,154.59	-19,855.30	-21,586.78
投资活动现金流入小计	0.30	75,048.91	92.17
投资活动现金流出小计	357.83	188.31	59.19
投资活动产生的现金流量净额	-357.53	74,860.61	32.98
筹资活动现金流入小计	281,954.12	365,309.62	277,264.02
筹资活动现金流出小计	261,334.75	395,561.43	271,810.00
筹资活动产生的现金流量净额	20,619.37	-30,251.81	5,454.02
现金及现金等价物净增加额	13,107.25	24,753.50	-16,099.79
期末现金及现金等价物余额	45,312.39	32,205.14	4,441.64

发行人主要财务指标

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
流动比率（倍）	8.25	22.13	5.36
速动比率（倍）	5.33	16.55	5.01
资产负债率（%）	37.87	39.94	55.58
利息保障倍数（倍）	2.92	3.34	2.90
EBITDA 利息倍数（倍）	3.62	4.07	3.54
应收账款周转率（次/年）	1.27	1.36	0.61
存货周转率（次/年）	0.20	0.38	0.18

总资产周转率（次/年）	0.06	0.06	0.02
营业净利率（%）	16.04	18.95	36.90
平均总资产回报率（%）	1.92	2.14	2.04
平均净资产收益率（%）	1.47	2.08	2.06

指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、利息保障倍数（倍）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用利息支出+资本化利息）
- 5、EBITDA 利息倍数（倍）=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用利息支出+资本化利息）
- 6、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 7、存货周转率=营业成本/平均存货余额
- 8、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额
- 9、营业净利率=净利润/营业收入×100%
- 10、平均总资产回报率=（利润总额+财务费用利息支出）/平均总资产余额×100%
- 11、平均净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额×100%

二、财务分析

（一）财务概况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 1,279,666.19 万元，负债总额为 484,641.80 万元，所有者权益合计 795,024.39 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 795,024.39 万元。2018 年度，发行人实现营业收入 72,510.28 万元，净利润 11,631.76 万元。

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人资产总额分别为 1,366,072.82 万元、1,304,565.60 万元和 1,279,666.19，近三年公司资产总额逐年下降，主要系公司于 2017 年度和 2018 年度收回大量其他应收款并偿还负债所致。

发行人2016年度、2017年度及2018年度分别实现营业收入33,821.27万元、76,182.31万元和72,510.28万元；归属于母公司所有者的净利润分别为12,480.22万元、14,439.71万元和11,631.76万元，近三年归属于母公司所有者的平均净利润达到12,850.56万元。2017年度和2018年度，公司通过土地业务大幅提升营业收入；利润规模略有波动，总体较为稳健。另外，发行人得到了龙口市人民政府的大力支持，在财政补贴和资源配置上享有一定的政策倾斜，发行人2016年度、2017年度和2018年度分别获得政府补贴收入15,116.48万元、20,302.55万元和19,275.33万元。

发行人作为龙口市最重要的城市基础设施建设投融资平台和国有资产经营机构，资产状况和盈利能力良好，未来发展空间较大。

（二）资产结构分析

1、资产总体情况

报告期内，发行人资产总体构成情况如下：

发行人最近三年资产构成情况

单位：万元

项 目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	45,312.39	3.54%	32,205.14	2.47%	7,451.64	0.55%
应收票据及应收账款	57,693.82	4.51%	56,186.68	4.31%	55,849.15	4.09%
预付款项	117.19	0.01%	73,468.51	5.63%	73,223.20	5.36%
其他应收款	502,249.09	39.25%	553,695.00	42.44%	808,497.51	59.18%
存货	331,990.89	25.94%	241,292.87	18.50%	67,419.30	4.94%
其他流动资产	253.95	0.02%	4.00	0.00%	5.90	0.00%
流动资产合计	937,617.33	73.27%	956,852.20	73.35%	1,012,446.69	74.11%
固定资产	82,265.62	6.43%	84,108.01	6.45%	86,396.05	6.32%
在建工程	147.89	0.01%	147.60	0.01%	87.41	0.01%
无形资产	258,550.01	20.20%	262,334.95	20.11%	266,119.89	19.48%
递延所得税资	1,085.34	0.08%	1,122.84	0.09%	1,022.78	0.07%

产						
非流动资产合计	342,048.86	26.73%	347,713.40	26.65%	353,626.13	25.89%
资产总计	1,279,666.19	100.00%	1,304,565.60	100.00%	1,366,072.82	100.00%

发行人自成立以来，在龙口市政府的大力支持下，通过持续稳健的生产经营活动，保持了平稳、健康的发展态势。2016年末、2017年末及2018年末，发行人资产总额分别为1,366,072.82万元、1,304,565.60万元和1,279,666.19万元，近三年公司资产总额逐年下降，主要系公司于2017年度和2018年度收回大量其他应收款并偿还负债所致。报告期内，公司资产由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、存货、固定资产和无形资产等构成，主要以流动资产为主，流动资产占总资产比例达70%以上。

2、流动资产分析

截至2016年末、2017年末及2018年末，发行人流动资产金额分别为1,012,446.69万元、956,852.20万元和937,617.33万元，主要由货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成，报告期内，以上五项资产的合计数占总资产的比例超过70%，其中其他应收款占总资产的比例最高。报告期内，公司流动资产略有下降，主要系预付款项和其他应收款减少所致。

(1) 货币资金

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司货币资金余额分别为7,451.64万元、32,205.14万元和45,312.39万元，占总资产比例分别为0.55%、2.47%和3.54%。近三年，公司货币资金余额和占总资产比例逐年增加，主要系公司于近年收回其他应收款，增加货币资金所致。

(2) 应收票据及应收账款

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司应收票据及应收账款余额分别为55,849.15万元、56,186.68万元和57,693.82万元，占总资产比例分别为4.09%、4.31%和4.51%。报告期内，公司应收票据及应收账款余额总体呈现平稳略有上升的趋势。

2018年12月31日公司应收票据及应收账款分类情况表

单位：万元

项 目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应收票据	9,269.87	6,908.97	3,499.62
其中：银行承兑汇 票	9,269.87	6,908.97	3,499.62
应收账款	48,423.95	49,277.71	52,349.53
合 计	57,693.82	56,186.68	55,849.15

2018年12月31日公司应收账款分类情况表

单位：万元

类 别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	49,034.82	100.00	610.87	1.25%	48,423.95
其中：组合1 应收政府部门、相关国有单位款项	46,337.12	94.50			46,337.12
组合2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,697.71	5.50	610.87	22.64%	2,086.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	49,034.82	100.00	610.87	1.25%	48,423.95

2018年12月31日按欠款方归集的公司应收账款余额前五名客户情况表

单位：万元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
龙口市财政局	土地收储款	46,337.11	1年以内	94.50	

	\代建管理费				
烟台恒邦化工有限公司	煤款	830.35	1年以内	1.69	41.52
龙口市丛林热电厂	煤款	699.20	1-2年、2-3年	1.43	204.96
烟台昊年商贸有限公司	煤款	292.30	1年以内	0.60	14.62
烟台亨通热电有限公司	煤款	192.56	5年以上	0.39	96.28
合计	—	48,351.52	—	98.61	357.38

2018年末，发行人对龙口市财政局的应收账款余额为46,337.11万元，占发行人应收账款年末余额合计数的比例为94.50%，账龄均在1年以内，公司应收账款回款风险较低。

(3) 预付账款

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司预付账款余额分别为73,223.20万元、73,468.51万元和117.19万元，占总资产比例分别为5.36%、5.63%和0.01%。2017年末，公司预付账款主要由公司预付给龙口市财政局的土地款组成，账面价值为73,165.00万元，占2017年末预付账款总额的99.59%，2018年末，上述土地转入存货，预付账款余额因此大幅降低。

(4) 其他应收款

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司其他应收款净额分别为808,497.51万元、553,695.00万元和502,249.09万元，占总资产的比例分别为59.18%、42.44%和39.25%。其他应收款主要由应收政府部门、相关国有单位款项和因工程项目未完工暂挂账的往来款构成。2017年末公司其他应收款余额较2016年末下降254,802.51万元，系2017年公司与龙口市财政局就项目建设工程往来款进行集中清算抵消导致的。2018年末其他应收款余额较2017年末下降51,445.91万元，

主要系公司垫付的政府工程项目款和因工程项目未完工暂挂账的往来款减少所致。

截至2018年末，发行人其他应收款分类情况如下：

2018年12月31日公司其他应收款根据经营性、分经营性分类的情况

单位：万元

分类	金额	占比	主要构成
经营性	47,462.23	9.45%	代建项目垫付的工程款
非经营性	454,786.86	90.55%	借款、往来款
其他应收款合计	502,249.09	100%	-

2018年12月31日公司其他应收款分类情况表

单位：万元

类别	2018年12月31日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	505,902.56	99.98	3,653.47	0.72	502,249.09
其中：组合1 应收政府部门、相关国有单位款项	450,741.06	89.08	0.00		450,741.06
组合2 因工程项目未完工暂挂账的往来款	47,462.23	9.38	0.00		47,462.23
组合3 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	7,699.27	1.52	3,653.47		4,045.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	77.00	0.02	77.00	100.00	0.00
合计	505,979.56	100.00	3,730.47	0.74	502,249.09

截至2018年末，发行人其他应收款分类、账龄及前五大欠款方具体信息如下：

2018年末其他应收款期末余额前五名按性质分类情况

单位：万元、%

应收对象	款项性质	与发行人关系	金额	占比	账龄
龙口市财政局	代垫工程款	关联方	47,462.23	10.54%	1年以内
	往来款	关联方	141,640.35	31.44%	1-2年

应收对象	款项性质	与发行人关系	金额	占比	账龄
龙口市兴利达企业管理有限公司	往来款	非关联方	81,823.36	18.17%	1年以内
龙口市兴达投资管理有限公司	往来款	非关联方	75,989.40	16.87%	1-2年
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	往来款	关联方	71,214.89	15.81%	1-2年
龙口市兴盛达企业管理有限公司	往来款	非关联方	32,311.35	7.17%	1-2年
合计			450,441.58	100.00	

2018年末非经营性其他应收款期末余额前五名情况（续）

单位：万元、%

应收对象	款项形成原因	决策程序	是否签署协议	还款安排
龙口市财政局	财政借款	董事会审议通过后提交股东，经股东批准	是	于2021年12月底前全部清偿
龙口市兴利达企业管理有限公司	管道铺设借款	董事会审议通过后提交股东，经股东批准	是	于2022年12月底前全部清偿
龙口市兴达投资管理有限公司	村镇基础设施建设垫款	董事会审议通过后提交股东，经股东批准	是	于2021年12月底前全部清偿
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	公路、农田水利借款	董事会审议通过后提交股东，经股东批准	是	于2021年12月底前全部清偿
龙口市兴盛达企业管理有限公司	市镇基础设施建设垫款	董事会审议通过后提交股东，经股东批准	是	于2021年12月底前全部清偿

发行人其他应收款中，与龙口市财政局的往来款主要为2015年至2018年期间产生的借款，2018年末与龙口市财政局的往来款合计规模141,640.35万元。根据龙口市人民政府出具的《关于支付龙口市城乡建设投资发展有限公司应收款项的函》（龙政发【2019】36号），截至2018年末，政府相关部门欠公司的应收款项（包括应收账款和其他应收款）合计31.95亿元，市政府为保障发行人的正常经营，对发行人的欠款，作出如下偿还安排：由市财政局在2019年12月31日欠支付不少于10亿元相关款项，2020年12月31日前支付不少于10亿元相关款项，2021年12月31日前支付剩余款项。

发行人和龙口市兴利达企业管理有限公司（以下简称“兴利达公司”）的往来款主要为2016年至2017年兴利达公司为推进龙口市地区管道铺设业务向公司借取的借款，根据兴利达公司和发行人签署的借款协议，以上借款将于2022年12月底前全部清偿；

发行人和龙口市兴达投资管理有限公司（以下简称“兴达投资”）的往来款主要系兴达投资2016年至2017年为推进村镇基础设施建设业务向发行人借取的借款，根据兴达投资和发行人签署的借款协议，以上借款将于2021年12月底前全部清偿；

发行人和龙口市兴龙建设投资管理有限公司（以下简称“兴龙建设”）的往来款系2016年至2017年兴龙建设为推进城乡公路维修、农田水利建设业务向发行人借取的借款，根据兴龙建设和发行人签署的借款协议，以上借款将于2021年12月底前全部清偿；

发行人和龙口市兴盛达企业管理有限公司（以下简称“兴盛达”）的往来款为2016年至2017年兴盛达为推进市政基础设施建设业务借取的借款，根据兴盛达和发行人签署的借款协议，以上借款将于2021年12月底前全部清偿。

发行人已制定了《关联交易管理制度》以及《财务管理办法》，对日常资金使用进行审批管理，发行人关联方资金往来及非关联方资金往来均严格按照上述制度的规定执行。根据相关制度，发行人相关决策权限如下：

公司与关联法人发生的交易金额在3,000万元以上的关联交易，由董事会审议通过并经股东批准后方可实施；

公司与非关联法人发生的交易金额参照关联法人的办法执行，交易金额在3,000万元以上的关联交易，由董事会审议通过后并经股东批准后方可实施。

本次债券存续期内，发行人将严格遵循《财务管理办法》和《关联交易制度》履行往来款的决策程序。发行人承诺：若债券存续期内发行人拟进行非经营性往来占款或资金拆借，发行人将按照《公司章程》《债券持有人会议规则》等的规定，根据往来对象、往来金额等具体情况严格履行相应的决策程序和持续信息披露安排。

(5) 存货

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司存货余额分别为67,419.30万元、241,292.87万元和331,990.89万元，占总资产的比例分别为4.94%、18.50%和25.94%。截至2018年末，公司存货全部由原材料和以土地资产为主的开发成本构成。

2018年12月31日公司存货构成

单位：万元

项 目	账面净值	占比
原材料	400.74	0.12%
开发成本	331,590.15	99.88%
合 计	331,990.89	100.00%

截至2018年末，发行人共持有已取得土地证的待开发土地使用权50宗，合计面积2,860.30亩，账面价值269,238.15万元，未取得土地证已缴纳土地出让金的土地使用权账面价值为62,352.00万元。公司所持有的土地存货均通过出让方式取得，均已缴纳土地出让金，土地用途均为商服用地、商住用地、零售批发用地等非公益性用途。公司已取得土地使用权证的土地存货的具体情况如下：

2018年12月31日发行人计入存货的土地使用权明细

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	类型	账面价值 (万元)	面积(亩)	用途	入账方式	抵押	是否缴纳 出让金
1	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0214号	龙口滨海旅游度假区	出让	18,170.47	88.63	商服用地	成本法	无	是
2	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0224号	龙口滨海旅游度假区	出让	9,549.62	46.58	商服用地	成本法	无	是
3	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0225号	龙口滨海旅游度假区	出让	11,376.09	55.49	商服用地	成本法	无	是
4	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0226号	龙口原三职	出让	9,347.70	45.60	商服用地	成本法	无	是
5	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0227号	原一职	出让	12,087.42	58.96	商服用地	成本法	无	是
6	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0228号	原龙矿学校	出让	3,648.80	17.80	商服用地	成本法	无	是
7	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第0491号	东江街道、南山	出让	5,210.20	75.54	商业、住宅	成本法	无	是
8	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第0492号	东江街道、南山	出让	6,960.05	100.92	商业、住宅	成本法	无	是
9	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第0493号	东江街道、南山	出让	6,707.41	97.26	商业、住宅	成本法	无	是
10	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第0494号	东江街道、南山	出让	4,937.89	71.61	商业、住宅	成本法	无	是
11	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第0495号	东江街道、南山	出让	4,048.47	58.70	商业、住宅	成本法	无	是
12	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第0496号	东江街道、南山	出让	4,881.98	70.80	商业、住宅	成本法	无	是
13	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第0497号	东江街道、南山	出让	2,892.95	31.47	商业、住宅	成本法	无	是
14	龙口市城乡建设投资	龙国用(2014)	东江街道、	出让	2,591.64	37.59	商业、	成本法	无	是

	发展有限公司	第 0498 号	南山				住宅			
15	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第 0499 号	东江街道、南山	出让	6,343.98	92.00	商业、住宅	成本法	无	是
16	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第 0500 号	东江街道、南山	出让	5,784.86	83.88	商业、住宅	成本法	无	是
17	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第 0501 号	东江街道、南山	出让	6,682.56	96.92	商业、住宅	成本法	无	是
18	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第 0502 号	东江街道、南山	出让	7,195.09	104.34	商业、住宅	成本法	无	是
19	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第 0503 号	东江街道、南山	出让	4,789.82	69.48	商业、住宅	成本法	无	是
20	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2014)第 0504 号	东江街道、南山	出让	6,729.15	97.57	商业、住宅	成本法	无	是
21	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2013)第 0222 号	龙口滨海旅游度假区	出让	6,022.00	30.42	商服用地	成本法	无	是
22	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2014)第 0069 号	市行政中心西侧	出让	10,892.00	72.61	商服用地	成本法	无	是
23	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2014)第 0511 号	东江街道南山村	出让	366.00	5.50	商业、住宅	成本法	抵押	是
24	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2014)第 0512 号	东江街道南山村	出让	107.00	1.60	商业、住宅	成本法	抵押	是
25	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2014)第 0513 号	东江街道南山村	出让	189.00	2.85	商业、住宅	成本法	抵押	是
26	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2014)第 0514 号	东江街道南山村	出让	2,550.00	38.29	商业、住宅	成本法	抵押	是
27	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2014)第 0515 号	东江街道南山村	出让	3,032.00	27.31	商业、住宅	成本法	抵押	是
28	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2014)第 0516 号	东江街道南山村	出让	9,034.00	101.73	商业、住宅	成本法	抵押	是
29	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2014)第 0517 号	东江街道南山村	出让	305.00	2.75	商业、住宅	成本法	抵押	是

30	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2014)第0518号	东江街道南山村	出让	4,570.00	41.17	商业、住宅	成本法	抵押	是
31	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0069号	东江街道南山村	出让	5,581.00	93.03	商业、住宅	成本法	抵押	是
32	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0070号	东江街道南山村	出让	6,162.00	102.69	商业、住宅	成本法	抵押	是
33	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0071号	东江街道南山村	出让	6,655.00	88.73	商业、住宅	成本法	抵押	是
34	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0072号	东江街道南山村	出让	3,767.00	83.72	商业、住宅	成本法	抵押	是
35	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0073号	东江街道南山村	出让	3,487.00	77.49	商业、住宅	成本法	抵押	是
36	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0074号	东江街道南山村	出让	2,287.00	50.82	商业、住宅	成本法	抵押	是
37	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0075号	东江街道南山村	出让	399.00	6.65	商业、住宅	成本法	抵押	是
38	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0076号	东江街道南山村	出让	835.00	11.14	商业、住宅	成本法	抵押	是
39	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0077号	东江街道南山村	出让	4,001.00	66.69	商业、住宅	成本法	抵押	是
40	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0078号	东江街道南山村	出让	3,614.00	48.19	商业、住宅	成本法	抵押	是
41	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0079号	东江街道南山村	出让	1,469.00	24.48	商业、住宅	成本法	抵押	是
42	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0080号	东江街道南山村	出让	3,912.00	65.19	商业、住宅	成本法	抵押	是
43	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0081号	东江街道南山村	出让	121.00	2.69	商业、住宅	成本法	抵押	是
44	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙国用(2015)第0082号	东江街道南山村	出让	3,760.00	83.55	商业、住宅	成本法	无	是
45	龙口市实力建设投资	龙国用(2016)	五迟路西国	出让	11,566.00	82.61	零售批	成本法	抵	是

	管理有限公司	第 0102 号	防路北				发		押	
46	龙口市实力建设投资 管理有限公司	龙国用（2016） 第 0100 号	五迟路西国 防路北	出让	13,527.00	96.62	零售批 发	成本法	抵押	是
47	龙口市实力建设投资 管理有限公司	龙国用（2016） 第 0103 号	五迟路西国 防路北	出让	9,702.00	69.30	零售批 发	成本法	无	是
48	龙口市实力建设投资 管理有限公司	龙国用（2016） 第 0101 号	五迟路西国 防路北	出让	488.00	3.48	零售批 发	成本法	无	是
49	龙口市实力建设投资 管理有限公司	龙国用（2016） 第 0104 号	五迟路西国 防路北	出让	361.00	2.57	零售批 发	成本法	无	是
50	龙口市实力建设投资 管理有限公司	龙国用（2016） 第 0105 号	五迟路西国 防路北	出让	10,541.00	75.29	零售批 发	成本法	无	是
合计					269,238.15	2,860.30				

3、非流动资产分析

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司非流动资产分别为353,626.13万元、347,713.40万元和342,048.86万元，主要由固定资产、无形资产等构成，其中无形资产占比较高，占总资产比例达20%以上。近三年，公司非流动资产账面价值逐年下降，主要系无形资产摊销与固定资产折旧所致。

(1) 固定资产

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司固定资产净值分别为86,396.05万元、84,108.01万元和82,265.62万元，占总资产比例分别为6.32%、6.45%和6.43%。公司固定资产主要由土地资产、房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子及其他设备构成，其中房屋建筑物占比最高；2018年末，房屋建筑物净值占固定资产净值比例达到95.47%。2018年末，公司固定资产净值较2017年末减少1,842.39万元，同比降低2.19%，主要系计提固定资产折旧所致，其中2018年度公司固定资产计提的折旧额为2,230.32万元。公司通过经营租赁租出的固定资产主要为房屋及建筑物，其2018年末账面价值为75,814.89万元。

2018年12月31日公司固定资产明细表

单位：万元

项 目	账面原值	账面净值	账面净值占比
土地资产	2,061.56	2,061.56	2.51%
房屋及建筑物	118,501.47	78,537.28	95.47%
机器设备	5,662.73	1,543.94	1.88%
运输设备	676.36	13.58	0.02%
电子及其他设备	1,393.33	109.25	0.13%
合 计	128,295.45	82,265.61	100.00%

发行人固定资产中房屋建筑物情况如下，已取得相应产权属证书：

序号	编号	地址	建筑面积 (平米)	账面价值	抵押	是否出租	入账方式
1	龙房权证新嘉字第 2013-00039 号	龙口市港城大道 1001 号	8273.66	58,828.32	无	是	成本法
			64327.3				
2	龙房权证新嘉字第 2013-00040 号	龙口市港城大道 1001 号	5945.7	4,817.78	无	是	成本法
3	龙房权证新嘉字第 2013-00041 号	龙口市港城大道 1001 号	9072	7,351.01	无	是	成本法
4	龙房权证新嘉字第 2013-00042 号	龙口市港城大道 1001 号	5945.7	4,817.78	无	是	成本法
5	龙乡洼东矿字第 1 号	龙口市洼东村	1511.2	100.65	无	否	成本法
6	龙乡洼东矿字第 2 号	龙口市洼东村	2342	155.98	无	否	成本法
7	龙乡洼东矿字第 3 号	龙口市洼东村	2097.2	139.68	无	否	成本法
8	龙乡洼东矿字第 4 号	龙口市洼东村	2570.3	171.19	无	否	成本法
9	龙乡洼东矿字第 5 号	龙口市洼东村	2652	176.63	无	否	成本法
10	龙乡洼东矿字第 6 号	龙口市洼东村	3182.4	211.96	无	否	成本法
11	龙房交字第 1417 号	桑园煤矿北	9182.97	611.60	无	否	成本法
12	龙房交字第 1418 号	桑园煤矿路东	3203.43	213.36	无	否	成本法
13	龙房交字第 1419 号	龙口市中村龙化北沙姚家村西	14133.6	941.34	无	否	成本法

(2) 无形资产

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司无形资产账面价值分别为 266,119.89 万元、262,334.95 万元和 258,550.01 万元，占总资产的比例分别为 19.48%、20.11%和 20.20%。公司无形资产主要由土地使

用权和采矿权构成，其中土地使用权资产共 13 宗，合计面积为 25,248.13 亩，2018 年末账面价值为 224,712.23 万元；采矿权共 2 宗，2018 年末账面价值为 33,837.78 万元。报告期内，公司无形资产净额逐年减少 3,784.94 万元，主要系公司计提当年无形资产摊销所致。

2018年12月31日公司无形资产明细表

单位：万元

项 目	账面原值	账面净值	账面净值占比
土地使用权	227,361.79	224,712.23	86.91%
采矿权	63,814.31	33,837.78	13.09%
合 计	291,176.10	258,550.01	100.00%

截至2018年12月31日公司计入无形资产的土地使用权明细表

单位：万元

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	类型	账面价值 (万元)	面积 (亩)	用途	入账 方式	抵 押	是否缴 纳出让 金
1	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0067号	龙口市港城大道1001号	出让	20,060.95	41.27	办公	评估	无	是
2	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0068号	龙口市港城大道1001号	出让		27.04	办公	评估	无	是
3	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0069号	龙口市港城大道1001号	出让		31.32	办公	评估	无	是
4	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0070号	龙口市港城大道1001号	出让		27.04	办公	评估	无	是
5	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0071号	龙口市港城大道1001号	出让		31.32	办公	评估	无	是
6	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)第0072号	龙口市港城大道1001号	出让		22.84	办公	评估	无	是
7	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)0257号	下丁家、北邢家村西	划拨	24,460.40	2,608.00	水库	评估	无	否
8	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)0259号	下丁家、北邢家村西	划拨		388.10	干渠	评估	无	否
9	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)0258号	芦头、寺后乔家村南	划拨	32,505.28	3,410.00	水库	评估	无	否
10	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)0260号	芦头、寺后乔家村南	划拨		571.50	水库、干渠	评估	无	否
11	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)0261号	王屋水库	划拨	147,685.59	16,774.50	水库	评估	无	否
12	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)0262号	七甲、王屋	划拨		1,085.00	水库	评估	无	否

13	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用(2013)0263号	七甲、王屋	划拨		230.18	水库	评估	无	否
合计					224,712.23	25,248.13				

2018年12月31日公司计入无形资产的采矿权明细表

单位：万元

证号	名称	采矿权人	矿种	地址	生产规模 (万吨/年)	矿区面积 (平方公里)	入账价值 (万元)	账面价值	入账方式
C3700002011021120106538	采矿许可证	龙口市洼东煤矿有限公司	煤	山东省龙口市	30.00	32.6989	38,156.96	18,832.24	评估入账
C3700002010011110054377	采矿许可证	龙口市桑园煤矿有限公司	煤	山东省龙口市	30.00	4.6503	25,657.35	15,005.54	评估入账

（三）负债结构分析

1、负债总体情况分析

2016年末、2017年末及2018年末，发行人负债总体构成情况如下：

报告期内发行人负债总体构成情况

单位：万元

项 目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	3,060.00	0.63%	5,060.00	0.97%	3,060.00	0.40%
应付票据及应付账款	40,631.23	8.38%	393.02	0.08%	388.78	0.05%
预收款项	836.24	0.17%	302.22	0.06%	674.81	0.09%
应付职工薪酬	206.38	0.04%	168.25	0.03%	172.69	0.02%
应交税费	16,331.25	3.37%	9,921.13	1.90%	56,981.24	7.50%
其他应付款	52,608.71	10.86%	26,795.53	5.14%	126,578.67	16.67%
其他流动负债	18.00	0.00%	590.10	0.11%	892.52	0.12%
流动负债合计	113,691.80	23.46%	43,230.23	8.30%	188,748.70	24.86%
长期借款	370,950.00	76.54%	408,150.00	78.33%	66,000.00	8.69%
应付债券	-	-	69,653.33	13.37%	69,573.33	9.16%
长期应付款	-	-	-	-	434,950.98	57.29%
非流动负债合计	370,950.00	76.54%	477,803.33	91.70%	570,524.32	75.14%
负债合计	484,641.80	100.00%	521,033.57	100.00%	759,273.02	100.00%

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司负债总额分别为759,273.02万元、521,033.57万元和484,641.80万元，主要由短期借款、应付票据及应付账款、应交税费、其他应付款、长期借款、应付债券和长期应付款构成。近三年，公司连续偿还长期应付款、应付债券等非流动负债，引起公司整体负债规模连续下降。

从负债结构上看，报告期内各期末，公司负债结构中非流动负债占比较高，分别为75.14%、91.70%和76.54%。

2、流动负债分析

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司流动负债分别为188,748.70万元、43,230.23万元和113,691.80万元，总体呈波动下降趋势。公司流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、应交税费、其他应付款构成。2017年末，公司流动负债较2016年末减少了145,518.47万元，下降比例为77.10%，主要系公司缴纳应交税费及其他应付款减少所致。公司2018年末流动负债余额较2017年末增加了70,461.57万元，增长比例为162.99%，主要系公司增加应付票据和其他应付款所致。

(1) 短期借款

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司短期借款金额分别为3,060.00万元、5,060.00万元和3,060.00万元，分别占负债总额比例为0.40%、0.97%和0.63%。报告期内，公司短期借款金额波动幅度较大，主要系为满足日常营运资金需要所致。2018年末，公司短期借款较2017年末减少2000万元，主要系保证借款金额减少2000万元所致。

2018年12月31日公司短期借款明细表

单位：万元

项 目	金 额
质押借款	1,560.00
信用借款	1,500.00
合 计	3,060.00

(2) 应付票据及应付账款

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司应付票据及应付账款余额分别为388.78万元、393.02万元和40,631.23万元。2018年，公司在北京银行办理4亿元银行承兑汇票，导致2018年末应付票据及应

付账款余额较2017年末大幅增加。2018年末，公司无已到期未支付的应付票据。

(3) 应交税费

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司应交税费金额分别为56,981.24万元、9,921.13万元和16,331.25万元，占负债总额的比例分别为7.50%、1.90%和3.37%。报告期内，公司应交税费主要为企业所得税。2017年度应交税费较2016年度下降47,060.11万元，系公司补缴应交税费所致。

2018年12月31日公司应交税费情况

单位：万元

税种	余额	占比
增值税	743.25	4.55%
营业税	-	-
企业所得税	10,882.71	66.64%
城市维护建设税	51.07	0.31%
资源税	28.40	0.17%
土地使用税	26.76	0.16%
房产税	2,438.55	14.93%
教育费附加	36.48	0.22%
水利建设基金	4.51	0.03%
矿产资源补偿费	477.87	2.93%
土地增值税	1,640.80	10.05%
代扣代缴个人所得税	0.79	0.00%
印花税	0.05	0.00%
合计	16,331.25	100.00%

(4) 其他应付款

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司其他应付款余额分别为126,578.67万元、26,795.53万元和52,608.71万元，占负债总额的比例分别为16.67%、5.14%和10.86%。公司其他应付款由合并范围以外关联方往来、往来款和应付利息构成。2017年末，公司其他应付款

较2016年末减少99,783.14万元，下降78.83%，主要系公司偿还往来款所致。2018年末，公司其他应付款较2017年末增加25,813.18万元，主要由2018年度新增的15,293.86万元往来款和13,119.30万元合并范围以外关联方往来款组成。

2018年12月31日公司其他应付款明细

单位：万元

项 目	金 额	比 例 (%)
其他应付款	52,366.69	99.54%
其中：		
合并范围以外关联方往来	21,683.02	41.22%
往来款	30,683.67	58.32%
应付利息	242.02	0.46%
合 计	52,608.71	100.00%

2018年12月31日公司其他应付款账龄情况

单位：万元

账 龄	金 额	比 例 (比例)
1年以内	34,936.32	66.71%
1至2年	12,618.17	24.10%
2至3年	1,656.41	3.16%
3年以上	3,155.78	6.03%
合 计	52,366.69	100.00%

2018年12月31日账龄超过1年的重要其他应付款情况表

单位：万元

项 目	年末账面余额	性质或内容	账龄
龙口振龙股权投资有限公司	8,000.00	暂借款	1-2年
东江财政所	4,100.00	暂借款	3年以上
龙口市国有资产运营中心	320.00	暂借款	2-3年
龙口市水务局	65.00	周转金	3年以上
龙口市财政局	47.00	暂借款	3年以上
合 计	12,532.00		

3、非流动负债分析

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司非流动负债分别为570,524.32万元、477,803.34万元和370,950.00万元，主要由长期借款

和应付债券构成。报告期内，公司非流动负债规模逐年下降，主要系公司偿还企业债券和长期应付款所致。

（1）长期借款

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司长期借款余额分别为66,000.00万元、408,150.01万元和370,950.00万元，占总负债的比例分别为8.69%、78.33%和76.54%。2017年末，公司长期借款较2016年末增加了342,150.01万元，增长幅度为518.41%，主要系发行人财务报表于2017年将实力公司纳入合并范围，导致长期借款大幅增长。2018年末，发行人长期借款主要由保证借款、信用借款和抵押借款构成。

2018年末发行人长期借款构成情况

单位：万元

项 目	余 额	占 比
保证借款	96,000.00	25.88%
信用借款	99,000.00	26.69%
抵押借款	175,950.00	47.43%
合 计	370,950.00	100.00%

（2）应付债券

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司应付债券金额分别为69,573.33万元、69,653.33万元和0万元，占总负债的比例分别为9.16%、13.37%和0.00%。2016年末、2017年末应付债券系发行人于2015年4月30日发行的2015年龙口市城乡建设投资发展有限公司公司债券，面值为7亿元人民币，债券期限7年。2018年4月20日，发行人已全额提前兑付该债券应付本金和利息。

（3）长期应付款

截至2016年末、2017年末及2018年末，公司长期应付款金额分别为434,950.98万元、0.00万元和0.00万元，占总负债的比例分别为57.29%、0.00%和0.00%。2016年末，公司长期应付款主要为龙口市财政局拨付给发行人的项目建设款。2017年，发行人与龙口市财政局就项目建设工程往来款进行集中清算抵消，导致2017年末的长期应付款余额为零。

4、有息债务情况

(1) 有息负债明细

报告期内，发行人有息负债情况如下：

截至2018年12月31日发行人有息负债金额

单位：万元

序号	债务人	债权人	债务类型	借款余额	借款金额	利率	期限	增信情况
银行借款								
1	发行人	中国建设银行龙口支行	银行借款	30,000.00	30,000.00	6%	20151215-20201217	无
2		中国建设银行龙口支行	银行借款	9,000.00	19,000.00	6%	20151215-20201217	无
3		中国建设银行龙口支行	银行借款	17,000.00	17,000.00	6%	20151215-20201217	无
5	实力公司	中国银行龙口市支行	银行借款	35,500.00	46,500.00	5.096%	20151217-20221216	保证
6		中国银行龙口市支行	银行借款	36,000.00	46,000.00	4.9%	20151229-20221228	保证
7		中国光大银行烟台分行	银行借款	27,500.00	30,000.00	4.9%	20160104-20240103	保证
8		中国农业发展银行龙口市支行	银行借款	25,950.00	30,000.00	5.145%	20160113-20280112	保证、土地抵押
9		中国农业发展银行龙口市支行	银行借款	150,000.00	200,000.00	4.445%	20151116-20331115	保证、土地抵押
10		中国建设银行龙口支行	银行借款	40,000.00	40,000.00	4.9%	20170315-20270314	无
11		北京银行济南分行	银行承兑	40,000.00	40,000.00		20181129-20191129	无

			汇票					
12	桑园煤矿	恒丰银行龙口市支行	银行借款	665.00	665.00	4.35%	20181018-20190418	定期存单质押
13		恒丰银行龙口市支行	银行借款	130.00	130.00	4.35%	20181116-20190427	定期存单质押
14		恒丰银行龙口市支行	银行借款	765.00	765.99	4.35%	20180109-20190109	定期存单质押
14	洼东煤矿	龙口市国有资产运营中心	股东借款	1,500.00	1,500.00	4.35%	20180705-20190704	
合计				414,010.00	501,560.00			

(2) 债务偿债压力测算

假设本期债券于2020年开始发行，2021年开始付息；发行规模为9亿元。本期债券存续期内发行人债务偿债压力测算情况如下：

债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债偿付规模	9.10	12.89	12.91	2.57	2.24	2.82	1.66	1.66
其中：银行借款偿付规模	9.10	4.89	4.91	2.57	2.24	2.82	1.66	1.66
本期债券偿付规模				1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
合计	9.10	12.89	12.91	4.37	4.04	4.62	3.46	3.46

(四) 偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下：

发行人最近三年偿债能力分析

项目	2018年度 / 2018年末	2017年度 / 2017年末	2016年度 / 2016年末
流动比率（倍）	8.25	22.13	5.36
速动比率（倍）	5.33	16.55	5.01
资产负债率（%）	37.87%	39.94%	55.58%
利息保障倍数（倍）	2.92	3.34	2.90
EBITDA利息倍数（倍）	3.62	4.07	3.54

- 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、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用利息支出+资本化利息）

5、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）/（计入财务费用利息支出+资本化利息）

短期偿债能力方面，2016年末、2017年末及2018年末，公司流动比率分别为5.36、22.13和8.25，速动比率为5.01、16.55和5.33。报告期内，公司流动比率与速动比率均大于5，公司短期偿债能力较好。2017年度，公司流动比率上升主要系受应交税费和其他应付款大幅减少所致。2018年度，公司应付票据及其他应付款增长较快，导致2018年末流动比率和速动比率较2017年末下降较大。

长期偿债能力方面，2016年末、2017年末及2018年末，公司资产负债率分别为55.58%、39.94%和37.87%。近三年，公司资产负债率逐年下降，2017年末的资产负债率下降幅度较大，主要系发行人财务报表将实力公司纳入合并范围且与龙口市财政局就项目建设工程往来款进行集中清算抵消所致。目前，公司资产负债率处于较低的水平。

2016年、2017年及2018年末，公司利息保障倍数分别为2.90、3.34和2.92，EBITDA利息倍数分别为3.54、4.07和3.62。报告期内，公司利息保障倍数与EBITDA利息倍数相对稳定，公司利润对利息偿付的保障程度较好。

总体而言，公司资产规模较大，财务结构较为稳健，偿债能力较好，具有较强的抗风险能力。

（五）营运能力分析

最近三年，发行人主要营运能力指标如下：

发行人最近三年营运能力分析

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	1.27	1.36	0.61
存货周转率（次）	0.20	0.38	0.18
总资产周转率（次）	0.06	0.06	0.02

注： 1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2016年度、2017年度及2018年度，发行人应收账款周转率分别为0.61、1.36和1.27，存货周转率分别为0.18、0.38和0.20，总资产周转率分别为0.02、0.06和0.06。资产周转率整体较低，主要是因为发行人主营业务是基础设施建设等投资额度较大、建设工期及结算周期较长的业务。随着项目陆续完工，应收账款回款将进一步增加，营运能力指标也将逐渐好转。公司未来将继续加强对存货及应收账款的管理，以使营运能力得到不断提高。

（六）盈利能力分析

1、主要会计数据及盈利能力指标

最近三年，发行人主要盈利能力指标如下：

发行人最近三年盈利能力分析

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入（万元）	72,510.28	76,182.31	33,821.27
营业总成本（万元）	75,416.34	76,438.13	30,723.55
利润总额（万元）	16,335.68	19,997.87	18,224.23
净利润（万元）	11,631.76	14,439.71	12,480.22
政府补助（万元）	19,275.32	20,302.55	15,116.48
营业净利率	16.04%	18.95%	36.90%
平均总资产回报率	1.92%	2.14%	2.04%
平均净资产收益率	1.47%	2.08%	2.06%

注： 1、营业净利率=净利润/营业收入*100.00%

2、平均总资产回报率=（利润总额+财务费用利息支出）/平均总资产×100.00%

3、平均净资产收益率=净利润/平均净资产×100.00%

2016年度、2017年度及2018年度，公司营业收入分别为33,821.27万元、76,182.31万元和72,510.28万元，利润总额分别为18,224.23万元、19,997.87万元和16,335.68万元，净利润分别为12,480.22万元、14,439.71万元和11,631.76万元。2016年度、2017年度及2018年度，公司平均总资产回报率分别为2.04%、2.14%和1.92%，平均净资产收益率分别为2.06%、2.08%和1.47%。报告期内，公司营业收入稳定增长，利润总额和净利润处于较高水平，公司盈利状况较好。2017年和2018年，公司通过土地业务收入增加销售收入，导致营业收入大幅增长，但土地业务收入毛利率较低，进而拉低2017年和2018年营业净利率。

2、营业收入构成

发行人最近三年营业收入构成

单位：万元

类别	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
煤炭销售收入	15,895.18	21.92%	17,030.95	22.36%	12,448.48	36.81%
代建管理费	827.27	1.14%	3,005.75	3.95%	11,834.90	34.99%
工农水费收入	856.94	1.18%	733.16	0.96%	932.25	2.76%
土地业务收入	45,589.94	62.87%	46,691.40	61.29%	0.00	0.00%
其他	9,340.95	12.88%	8,721.04	11.45%	8,605.64	25.44%
合计	72,510.28	100.00%	76,182.31	100.00%	33,821.27	100.00%

发行人最近三年营业成本构成

单位：万元

类别	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
煤炭销售收入	10,806.27	19.07%	11,736.42	20.14%	9,870.34	80.43%
代建管理费	-	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
工农水费收入	714.76	1.26%	693.42	1.19%	591.23	4.82%
土地业务收入	42,787.00	75.51%	44,025.00	75.55%	0.00	0.00%
其他	2,355.72	4.16%	1,817.73	3.12%	1,810.30	14.75%
合计	56,663.75	100.00%	58,272.57	100.00%	12,271.87	100.00%

发行人最近三年营业毛利率

类别	2018年度	2017年度	2016年度
煤炭销售收入	32.02%	31.09%	20.71%
代建管理费	100.00%	100.00%	100.00%
工农水费收入	16.59%	5.42%	36.58%
土地业务收入	6.15%	5.71%	-
其他	74.78%	79.16%	78.96%
合计	21.85%	23.51%	63.72%

公司是龙口市最重要的基础设施建设投融资平台和国有资产经营机构，目前经营范围业务包括煤炭销售业务、工程代建业务、土地销售、工农水费以及其他业务。

从收入构成来看，2016年度、2017年度及2018年度，公司营业收入分别为33,821.27万元、76,182.31万元和72,510.28万元，营业成本分别为12,271.87万元、58,272.57万元和56,663.75万元。2017年、2018年公司新增土地业务销售收入，导致公司2017年度和2018年度营业收入大幅上涨，公司土地储备丰富，土地业务具有可持续性。近三年，公司代建管理费分别为11,834.90万元、3,005.75万元和827.27万元，代建管理费收入逐年降低，主要系近两年，公司代建的工程陆续进入完工阶段，新筹备和开工的项目还未开始确认收入。

2016年度、2017年度及2018年度，发行人毛利润率分别为63.72%、23.51%和21.85%，发行人近三年的毛利润率一直保持在较高水平。2016年度发行人毛利润率较高，主要是由于代建管理费收入无成本所致。2017年度和2018年度毛利率下降主要系土地业务毛利率较低所致。

（七）现金流量分析

最近三年，发行人现金流量情况如下：

发行人最近三年现金流量分析

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动现金流入小计	441,138.07	632,302.48	489,628.30
经营活动现金流出小计	448,292.66	652,157.78	511,215.08
经营活动产生的现金流量净额	-7,154.59	-19,855.30	-21,586.78
投资活动现金流入小计	0.30	75,048.91	92.17
投资活动现金流出小计	357.83	188.31	59.19
投资活动产生的现金流量净额	-357.53	74,860.61	32.98
筹资活动现金流入小计	281,954.12	365,309.62	277,264.02
筹资活动现金流出小计	261,334.75	395,561.43	271,810.00
筹资活动产生的现金流量净额	20,619.37	-30,251.81	5,454.02
现金及现金等价物净增加额	13,107.25	24,753.50	-16,099.79
期末现金及现金等价物余额	45,312.39	32,205.14	4,441.64

经营活动现金流方面，2016年度、2017年度及2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-21,586.78万元、-19,855.30万元和-7,154.59万元。报告期内发行人经营活动产生的现金流连续净流出，主要原因系收到其他与经营活动有关的现金小于支付其他与经营活动有关的现金。其中，支付其他与经营活动有关的现金主要由公司为政府部门、相关国有企业等相关国有单位垫付的工程付款、往来款组成，收到其他与经营活动有关的现金主要由公司收到上述单位的回款组成。公司与政府部门、相关国有单位形成的往来款、代垫工程款无法回收的风险较低，对发行人偿债能力造成的影响较小。近三年，公司加强现金管理，收到其他与经营活动有关的现金与支付其他与经营活动有关的现金的差额分别为-40,827.06万元、-25,643.10万元和-2,065.35万元，差额逐年减少，情况有所改善。同时2018年度，公司支付6.03亿元现金用于购买土地作为存货，相应增加2018年度公司经营活动产生的现金流出。

投资活动现金流方面，2016年度、2017年度及2018年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为32.98万元、74,860.61万元和-

357.53万元。2017年度，发行人投资活动产生的现金流量净额大幅增加，系新增实力公司期初现金余额所致。

筹资活动现金流方面，2016年度、2017年度及2018年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为5,454.02万元、-30,251.81万元和20,619.37万元。2017年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-30,251.81万元，系公司转借借入资金小于转借借出资金所致。转借资金系与关联方的往来借款，主要关联单位为龙口市兴龙建设投资管理有限公司、市财政局，款项主要用于支付工程款。2018年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为20,619.37万元，系公司转借借入资金大于转借借出资金所致，2018年度转借借入资金为281,954.12万元，2018年度转借借出资金为141,212.29万元。

2016年度、2017年度及2018年度，现金及现金等价物净增加额分别为-16,099.79万元、24,753.50万元和13,107.25万元，期末现金及现金等价物余额分别为4,441.64万元、32,205.14万元和45,312.39万元，近三年发行人现金余额逐年增加，现金情况较好。

综合而言，发行人现金流较为充裕，对现金流的控制能力较强。

三、对外担保分析

截至2018年12月31日，发行人对外担保14笔，余额为203,590.00万元，具体明细如下：

2018年12月31日发行人对外担保明细

单位：万元

编号	担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕	担保方式	反担保措施	是否为关联方
1	龙口市城乡建设投资	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	46,000	2016.12.29	2036.12.19	否	保证	无	是

2	发展限 公司	龙口市兴龙建设投资管理 有限公司	30,000	2016.12.6	2024.12.1	否	保证	无	是
3		龙口市兴龙建设投资管理 有限公司	18,000	2016.6.30	2025.9.1	否	保证	无	是
4		龙口市兴龙建设投资管理 有限公司	20,000	2017.2.4	2026.8.20	否	保证	无	是
5		龙口市兴龙建设投资管理 有限公司	10,800	2017.4.26	2027.4.26	否	保证	无	是
6		龙口市兴龙建设投资管理 有限公司	8,840	2017.5.2	2027.5.2	否	保证	无	是
7		龙口市水利建筑安装工程有 限公司	1,000	2018.12.5	2019.12.4	否	保证	无	否
8		龙口市水利建筑安装工程有 限公司	5,000	2018.11.13	2019.11.12	否	保证	无	否
9		龙口市工商联 合投资管理 有限公司	24,000	2018.3.27	2019.3.27	否	保证	无	否
10		龙口市 实力建 设投资 管理有 限公司	龙口市人民医 院	13,000	2018.12.18	2019.12.18	否	保证	无
11	龙口市人民医 院		12,000	2018.12.21	2019.12.21	否	保证	无	否
12	龙口市兴龙建设投资管理 有限公司		14,000	2016.12.13	2034.12.12	否	保 证、 抵押	无	是
13	龙口市 洼东煤 矿有限 公司	烟台兴隆压力 容器制造有限 公司	500	2018.7.17	2019.7.16	否	保证	无	否
14		烟台兴隆压力 容器制造有限 公司	450	2018.7.9	2019.7.8	否	保证	无	否

被担保人基本情况

编号	被担保方	注册资本 (万元)	经营范围	类型	是否存在 经营异常
1	龙口市兴 龙建设投 资管理有 限公司	20,000.00	市政、村镇、公路、农田水利、基础设施建设的投资与管理；土地开发与整理；农村社区建设及农村土地综合整治项目的投资与管理；旧城改造；黄金矿产投资、黄金制品经	有限责任 公司	否

			营；污水处理及配套管网工程建设与运营		
2	龙口市水利建筑安装工程有限公司	2,000.00	塑钢门窗、铝合金门窗、金属门窗加工、安装。(有效期限以许可证为准)。水利水电工程、市政公路工程、地基与基础工程、防腐保温工程、公路路基工程施工；房地产开发，土木工程建筑，水电暖安装，建筑设备租赁。(上述经营项目涉及凭资质经营的，凭资质经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。	有限责任公司	否
3	龙口市工商联投资管理有限公司	36,366.00	以自有资产投资及咨询服务(未经金融监管部门允许，不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务)，纺织品、服装、家具、建材、化工产品(不含危险化学品)、五金家电、日用百货、文体用品、铝制品、矿产品(国家禁止的除外)的批发、零售，货物及技术的进出口业务(国家限定或禁止的除外)，仓储(不含危险化学品)，海产品养殖。(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)。	有限责任公司	否
4	龙口市人民医院	-	-	事业单位	否
5	烟台兴隆压力容器制造有限公司	2,000.00	第三类超高压、高压容器、第三类低、中压容器、独立式低温绝热储罐、LNG液化天然气储罐、以及其它化工压力容器；石油、化工阻隔防爆成套设备、金属包装容器、抑爆撬装式加油(气)装置的研发、制造、销售及安装；空气压缩机系统节能安装、改造；散热器及热交换器制造、销售、安装。阻隔防爆容器；双层油罐；抑制材料批发零售。(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)	有限责任公司	否

四、受限资产分析

发行人主要受限资产为向银行借款用以提供抵押、质押的土地及货币资产，截至2018年12月31日，发行人主要受限资产情况如下：

2018年12月31日发行人非货币资产抵押、质押情况

序号	所有权人	土地权证编号	入账价值(万元)	面积(亩)	抵押情况	抵押借款余额(万元)
1		龙国用2014第0514号	2550.00	38.29	农发龙口支行	25,950.00

2	龙口市 实力建 设投 资管 理有 限公 司	龙国用 2014 第 0515 号	3032.00	27.31	农发龙口支行	150,000.00
3		龙国用 2014 第 0516 号	9034.00	101.73	农发龙口支行	
4		龙国用 (2015) 第 0080 号	3,912.00	65.19	农发龙口支行	
5		龙国用 (2015) 第 0081 号	121.00	2.69	农发龙口支行	
6		龙国用 (2015) 第 0082 号	3,760.00	83.55	农发龙口支行	
7		龙国用 (2014) 第 0512 号	107.00	1.60	农发龙口支行	
8		龙国用 (2015) 第 0070 号	6,162.00	102.69	农发龙口支行	
9		龙国用 (2015) 第 0071 号	6,655.00	88.73	农发龙口支行	
10		龙国用 (2015) 第 0069 号	5581.00	93.03	农发龙口支行	
11		龙国用 (2015) 第 0072 号	3,767.00	83.72	农发龙口支行	
12		龙国用 (2015) 第 0073 号	3,487.00	77.49	农发龙口支行	
13		龙国用 (2015) 第 0074 号	2,287.00	50.82	农发龙口支行	
14		龙国用 (2015) 第 0075 号	399.00	6.65	农发龙口支行	
15		龙国用 (2015) 第 0076 号	835.00	11.14	农发龙口支行	
16		龙国用 (2015) 第 0077 号	4,001.00	66.69	农发龙口支行	
17		龙国用 (2015) 第 0078 号	3,614.00	48.19	农发龙口支行	
18		龙国用 (2015) 第 0079 号	1469.00	24.48	农发龙口支行	
19		龙国用 (2014) 第 0518 号	4,570.00	41.17	农发龙口支行	
20		龙国用 (2014) 第 0517 号	305.00	2.75	农发龙口支行	

21	龙国用(2014)第0511号	366.00	5.50	农发龙口支行	14,000.00
22	龙国用(2014)第0513号	189.00	2.85	农发龙口支行	
23	龙国用(2016)第0100号	13,527.00	96.62	农发行龙口支行	
24	龙国用(2016)第0103号	9,702.00	69.30	农发行龙口支行	

2018年12月31日发行人货币资产质押情况

单位：万元

项目	2018年年末账面价值	受限原因
复垦费保证金	100.66	洼东煤矿复垦费保证金，复垦验收合格后才能变现
环境治理保证金	298.47	洼东煤矿环境治理保证金，不能变现
定期存单	1,750.00	本公司用定期存单质押用于全资子公司洼东煤矿和桑园煤矿贷款或票据保证金，定期存单在存期内已质押不能变现
定期存单	20,000.00	实力建设票据保证金
合计	22,149.13	

五、关联交易分析

1、母公司情况

公司的唯一股东为龙口市国有资产运营中心，属于事业单位法人。

2、子公司情况

发行人子公司的情况详见本募集说明书之“第八节发行人基本情况”之“五发行人主要子公司基本情况”。

3、其他关联方情况

2018年12月31日发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
龙口市财政局	上级部门
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	同一母公司控制
龙口振龙股权投资有限公司	上级部门控制
龙口市益民置业有限公司	同一母公司控制

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务无关联交易

(2) 无关联租赁情况

(3) 关联担保情况

① 发行人作为担保方

2018年12月31日发行人作为担保方的关联担保情况

被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
龙口市兴龙建设投资管理 有限公司	46,000	2016.12.29	2036.12.19	否
	30,000	2016.12.6	2024.12.1	否
	18,000	2016.6.30	2025.9.1	否
	20,000	2017.2.4	2026.8.20	否
	10,800	2017.4.26	2027.4.26	否
	8,840	2017.5.2	2027.5.2	否
	14,000	2016.12.13	2034.12.12	否
合 计	147,640			

(4) 关联方应收应付款项

① 应收项目

报告期发行人关联方应收情况

项目名称	2018年12月31日余额		2017年12月31日余额		2016年12月31日余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：						
龙口市财政局	46,337.11		46,691.40		49,527.31	
合 计	46,337.11		46,691.40		49,527.31	
其他应收款：						
龙口市财政局	189,102.58		339,650.78		631,448.86	
龙口市兴龙建设投资管理 有限公司	71,214.89		49,570.62		23,514.05	
龙口市国有资产运营 中心	950.00		950.00		20.00	
合 计	261,267.47		390,171.40		654,982.91	

② 应付项目

报告期发行人关联方应付情况

项目名称	2018年12月31日余额	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
其他应付款：			
龙口市财政局	10,706.94	157.00	207.00
龙口市国有资产运营中心	320.00	406.72	406.72
龙口市实力建设投资管理有限公司			105,371.32
龙口振龙股权投资有限公司	8,000.00	8,000.00	
龙口市益民置业有限公司	2,656.09		
合计	21,683.02	8,563.72	105,985.04

六、本期债券发行后发行人的财务结构变化分析

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据基准日为2018年12月31日；
- 2、假设本期债券（发行总额人民币9亿元）在2018年12月31日完成发行。

本次债券发行对公司合并口径财务报表的影响情况

单位：万元

项 目	2018年末	
	发行前	发行后
流动资产合计	937,617.33	1,027,617.33
资产合计	1,279,666.19	1,369,666.19
非流动负债合计	342,048.86	432,048.86
负债合计	484,641.80	574,641.80
所有者权益合计	795,024.39	795,024.39
负债和所有者权益合计	1,279,666.19	1,369,666.19
资产负债率	37.87%	41.95%

本期债券发行后，以2018年年底数据为基准测算，公司流动资产从937,617.33万元增加至1,027,617.33万元，非流动负债从342,048.86

万元增加至 432,048.86 万元，资产负债率将由 37.87% 上升至 41.95%，资产负债率虽略有上升，但仍处于合理水平。

七、资产负债表日后事项

无。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付债券的情况

截至本期债券发行前，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券情况如下：

2019年12月17日，发行人非公开发行金额为12亿元的公司债券，债券分为两个品种。品种一债券简称为19龙债01，为5年期固定利率，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为8亿元，票面利率4.7%。品种二债券简称为19龙债02，为5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为4亿元，票面利率5.08%。

除上述公司债券，发行人无其他已发行尚未兑付债券。

二、发行人已发行尚未兑付信托计划、保险债权计划、理财产品、资产证券化产品及其各类私募债权品种的情况

截至本期债券发行前，发行人已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品、资产证券化产品及其各类私募债权品种情况如下：

2020年1月8日，发行人非公开发行金额为4亿元的债权融资计划，期限2年，挂牌利率6%。

除上述债权融资计划，发行人无其他已发行尚未兑付债券。

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至本期债券发行前，发行人不存在以代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情形。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途

本期债券募集资金共 90,000.00 万元，其中 72,000.00 万元拟用于龙口市公共停车场建设项目，18,000.00 万元拟用于补充发行人的营运资金。募集资金使用安排具体情况如下：

募集资金使用安排具体情况

序号	资金用途	总投资 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	占总投资额 比例
1	龙口市公共停车场建设项目	116,830.00	72,000.00	61.63%
2	补充营运资金	-	18,000.00	-
	合计		90,000.00	

二、募集资金投向情况介绍

(一) 项目建设背景和必要性

随着城市化进程的加快，城市人口规模的急剧扩展，城市发展对交通基础设施提出新的要求。截止 2018 年末，全国机动车保有量达到 3.27 亿辆，其中汽车 2.4 亿辆。随着时间的推动，机动车的数量还会不断地增加，人均机动车的保有量比例也会不断升高，社会停车位的需求不断增长。由此带来的严重后果就是，机动车违章停放在路边，占用了非机动车道和人行通道，造成道路拥堵等现象，严重影响了路面交通的通行能力。若不采取措施，停车矛盾将日益严重，不仅不能适应城市机动化发展的要求，也会加剧城市静态交通与动态交通的不平衡。

据统计，2012 年，龙口市机动车总量超过 17.01 万辆，此后便以每年上万辆的速度猛增，到 2017 年年底实现飞速增长，汽车保有量突破 27.00 万辆，千人拥有率达 400 辆/千人，当前龙口市正处于机动车

快速发展阶段，小型汽车持续增长，城市交通矛盾已逐渐凸显。而根据停车设施普查，龙口市现有建筑物内停车位 8.40 万个，路外公共停车位 0.14 万个，路内停车位 0.25 万个。龙口市合法停车位低于 1.20-1.50 停车位/车的推荐值，车位供不应求的情况十分严重，对城市交通运行产生较大的压力，停车位一位难求。停车难、停车不便捷越来越成为民生痛点。

加快停车场建设，是完善城市功能、便利群众生活的迫切需要，为了满足市民需求，解决停车这一难题，本项目规划设计 7 处城市公共停车场，共设置 10,036 个机动车停车位。项目建设将有助于改善龙口市交通和停车的环境，缓解停车位不足的问题，在满足城市停车需求的同时满足战时防空的需要，大大提高城区的环境档次，提升了当地的公共服务水平和服务质量。

（二）项目批复情况

募投项目批复情况

核准时间	核准部门	核准文件名称	核准文号
2018年7月31日	龙口市住房和城乡建设管理局	《建设项目选址意见书》	选字第 370681201800007号
2018年7月31日	龙口市国土资源局	《关于龙口市公共停车场建设项目用地意见的函》	龙国土函【2018】33号
2018年8月6日	龙口市环境保护局	环评批复文件	龙环报告表【2018】51号
2018年9月3日	龙口市发展和改革局	《关于龙口市城乡建设投资发展有限公司<龙口市公共停车场建设项目节能报告>的审查意见》	龙发改投资能审【2018】12号
2018年7月26日	龙口市维护社会稳定工作领导小组	《关于对龙口市公共停车场建设项目社会稳定风险评估报告的批复》	
2018年8月22日	龙口市发展和改革局	《关于核准龙口市城乡建设投资发展有限公司龙口市公共停车场建设项目的通知》	龙发改审字【2018】52号

（三）项目建设主体

募投项目建设主体为龙口市城乡建设投资发展有限公司，即本期债券的发行人。

（四）项目建设内容

本项目规划设计7处城市公共停车场，分别为林苑地下停车场、牟黄路停车场、徐福大道停车场、南大街停车场、府西路停车场、港城大道停车场以及火车站站前停车场，总占地面积194.54亩，建设地面停车场77973.72平方米，地下停车场235312.6平方米，地下商业47762.10平方米，共建设地上停车位3,393个，其中机动车车位2,356个，非机动车车位1,037个，地下停车位10,815个，其中机动车车位7,680个，非机动车车位3,135个，配备1,039套充电设施，同时完善地下停车场的地上绿化景观，并对商业街的地面操场进行恢复。

（五）项目总投资及资金来源

本项目建设总投资11.68亿元，具体资金筹措方式为：项目资本金3.58亿元，占比30.67%，债务融资资金8.10亿元，占总投资的69.33%，其中使用发行债券募集资金7.20亿元，占总投资比例61.63%。

（六）项目进展情况

截至募集说明书签署日，龙口市公共停车场项目部分停车场已启动施工前准备工作。目前，项目已到位资本金7,540.00万元，已投入资金4,436.00万元，占项目总投资的3.79%。

（七）项目财务效益分析

1、参数选取及评价指标

（1）评价期：项目计算期为20年（包含建设期2年）。

(2) 营业收入及税金估算

项目运营方案拟定为出租及自营两种。所有停车场配套建设的商业中心全部对外出租；牟黄路停车场定向服务于公交公司，剩余部分对社会公开出租，其他停车场全部为企业自营。

① 出租收入

i. 停车场租赁收入

项目对牟黄路停车场地面部分的公交车位进行出租，面积为 8000 平方米，出租价格为 0.80 元/平方米·日。预计年租金收入大约为 233.60 万元。

ii. 配套商业租赁收入

林苑地下停车场、牟黄路停车场、徐福大道停车场、南大街停车场、府西路停车场、港城大道停车场 6 处停车场共配套建设商业总建筑面积为 47,762.1 平方米，全部对外出租，租金价格参照周边商业租金水平执行。

A 徐福大道停车场、牟黄路停车场配套商业

牟黄路停车场、徐福大道停车场 2 处停车场共配套建设商业总建筑面积为 20543.54 平方米，全部对外出租，参考周边市场价格，确定项目出租价格为 2.00 元/平方米·日。预计正常年（指第 5 年，下同）商业租赁收入为 1349.71 万元。

B 港城大道停车场、府西路停车场配套商业

港城大道停车场、府西路停车场 2 处停车场共配套建设商业总建筑面积为 9299.38 平方米，全部对外出租，参考周边市场价格，确定项目出租价格为 3.00 元/平方米·日。预计正常年商业租赁收入为 916.45 万元。

C 南大街停车场、林苑地下停车场配套商业

南大街停车场、林苑地下停车场 2 处停车场共配套建设商业总建筑面积为 17919.18 平方米，全部对外出租，参考当地市场价格，确定项目出租价格为 4.00 元/平方米·日。预计正常年商业租赁收入为 2354.58 万元。

② 自营收入

i. 机动车停车费收入

参照周边地区停车场收费标准（详见附件二），并结合停车场所处位置差异，本项目机动车停车位收费标准及收入情况如下：

A 牟黄路停车场(除公交车停车位外)、徐福大道停车场

牟黄路停车场、徐福大道停车场共有 5716 个自营机动车停车位，单个停车位每天早 7 点到晚 9 点按 2.5 元/小时收费，晚 9 点到早 7 点按 2 元/小时收费。预计正常年停车费收入为 9179.90 万元。

B 林苑地下停车场、南大街停车场、府西路停车场、港城大道停车场以及火车站站前停车场

林苑地下停车场、南大街停车场、府西路停车场、港城大道停车场以及火车站站前停车场共有 4172 个停车位，单个停车位早 7 点到晚 9 点按 3 元/小时收费，晚 9 点到早 7 点按 2 元/小时收费。预计正常年停车费收入为 7676.10 万元。

ii. 非机动车停车费收入

项目自营停车场共设 4,172 个非机动车停车位，单个停车位每天早 7 点到晚 12 点按 1 元/个收费，晚 12 点到次日早 7 点按 1 元/个收费。预计正常年年停车费收入为 274.10 万元。

iii. 充电服务收入

项目自营停车场共设充电桩 1019 个，充电桩功率为 5.5kW，按每个充电桩每天工作 6 小时，充电服务费为 1.4 元/千瓦时，年工作时间为 365 天。预计正常年充电服务年收入为 515.50 万元。

iv. 广告收入

项目共设 LED 电子屏 14 个，单个电子屏收入 40.00 万元/年，年收入 560.00 万元；充电桩设置平面广告区，共 1,149 个，单个广告区 0.5 万元/年，预计年收入 574.50 万元；不锈钢广告牌 210 个，单个广告牌 5.00 万元/年，预计年收入 1050.00 万元，广告服务年收入合计为 2,184.50 万元。

综合测算，项目正常年收入合计为 24,684.44 万元。

(3) 税金及附加

根据有关规定，项目增值税按营业收入 6%进行缴纳，城市维护建设税按增值税额的 5%估算，教育费附加按增值税额的 3%估算，地方教育费附加税按增值税的 2%估算，水利建设基金按增值税的 1%估算。经计算，项目正常年增值税金及附加为 1,643.98 万元。

2、债券存续期内项目盈利预测

债券存续期内，项目总经营收入为 114,804.11 万元，项目净收益总额（项目经营收入扣除经营成本不含折旧、营业税金及附加）为 100,450.41 万元。本期债券募集资金用于募投项目金额为 72,000.00 万元，从债券存续期第 3 年末起按每年 20%的比例等额偿还本金，以票面利率 5.5%计算，应偿还本息合计 91,800.00 万元。债券存续期内，项目净收益可以覆盖用于募投项目债券部分的应付本息。

募投项目收益测算

单位：万元

序号	内容	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一	项目收入	114,804.11	-	-	19,039.03	21,711.77	24,684.44	24,684.44	24,684.44
二	经营成本	6,707.75	-	-	1,149.63	1,273.86	1,428.08	1,428.08	1,428.08
三	税金及附加	7,645.95	-	-	1,268.00	1,446.00	1,643.98	1,643.98	1,643.98
四	项目净收益	100,450.41	-	-	16,621.40	18,991.90	21,612.37	21,612.37	21,612.37
五	债券本金	72,000.00	-	-	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00
六	债券利息	19,800.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,168.00	2,376.00	1,584.00	792.00
七	债券本息合计	91,800.00	3,960.00	3,960.00	18,360.00	17,568.00	16,776.00	15,984.00	15,192.00

3、项目运营期内盈利预测

项目运营期内，项目总经营收入为 435,701.82 万元，项目净经营收益为 381,411.24 万元。项目全部投资所得税后财务内部收益率 13.37%，投资回收期 8.47 年（含建设期），财务盈利能力指标表明项目具有一定的盈利能力。

（八）项目社会效益分析

1、项目的实施可以有效的解决城市停车难这一问题，社会效益显著

近年来，随着龙口市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，私家车数量越来越多。相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显，尤其是在林苑、第二实验小学、龙口市行政事务社会服务中心及火车站等很多公共建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为龙口市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题，社会效益显著。

2、项目建设是集平战结合于一体，满足人防建设的需要，对促进经济建设和城市建设发挥着重要作用

本项目的建设在满足城市停车需求的同时，还设有战时防空的功能，是在战争时用于人员掩蔽的地下车库位置应在临战时能使附近大量居民和街道行人迅速进入掩蔽，对于保障国家和人民生命财产安全，促进经济建设和城市建设发挥着重要作用。

合理开发利用城市地下空间，是优化城市空间结构和管理格局，增强地下空间之间以及地下空间与地面建设之间有机联系，促进地下空间与城市整体同步发展，缓解城市土地资源紧张的必要措施，对于推动城市由外延扩张式向内涵提升式转变，改善城市环境，建设宜居城市，提高城市综合承载能力具有重要意义。

3、项目建设改善龙口市交通和停车环境，是提高区域服务质量的需要

本项目的建设将有助于改善林苑、第二实验小学、龙口市行政事务社会服务中心及火车站等交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，从而大大提高了龙口市的环境档次，改善了当地的停车和交通的状况，缓解了当地社会停车位不足的问题，大大提高了当地区域的服务水平和服务质量，对于提升龙口市的知名度和美誉度以及提高区域竞争力和影响力影响深远。

4、本项目建设地下车库设施，将有效地节约土地资源，缓解龙口市土地资源紧张与城市发展的矛盾局面

近年来，随着龙口市的快速发展，城市已经变得十分拥挤，土地不断被占用，城市地面空间及上空被高层建筑挤占，给自然环境带来很大的威胁，开发地下空间将是城市可持续发展，解决城市土地紧缺的有效途径，地下空间资源的开发利用，可保护现在耕地不被破坏，有利于减少环境污染，提高城市化水平。本项目的建设充分利用地下

空间，建设地下车库设施，将有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用，缓解龙口市土地资源紧张与城市发展的矛盾局面，符合集约利用土地的政策，促进可持续发展。

三、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 18,000.00 万元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 9.00 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于龙口市公共停车场建设项目的比例不超过项目总投资的 70.00%。

（二）募集资金管理框架

公司依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点，实行财务集中管理，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的信息。公司内设财务部，专门负责会计核算、成本控制、融资管理及预算分析。

（三）募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时，公

公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

如本期债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，公司将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。在募集资金使用过程中，公司将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。一方面，公司将合理安排资金使用计划，减少资金闲置；另一方面，对于确已出现的暂时性资金闲置和节余资金，公司将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。公司严格执行募集资金管理制度，规范债券发行募集资金的管理、使用和偿还，实行专款专用，以保障投资者利益。

（四）募集资金的存储

为确保募集资金的专款使用，发行人按照《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其它相关规定，与华夏银行股份有限公司烟台龙口支行签订了《账户及资金监管协议》，在华夏银行股份有限公司烟台龙口支行开设本次债券募集资金专项账户，该专项账户必须专款专用，只能用于本期公司债券募集资金的接收与使用，不得用作其他用途。

第十三条 偿债保障措施

发行人将根据本期债券本息偿付安排，制定资金运用计划，合理调度和分配资金，保证按期支付到期利息和本金，保障投资者的合法权益。

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模为 9.00 亿元，每年付息一次。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）设置偿债资金专户

公司聘请了银行机构担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员及工作安排

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

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内、首期募集款项到账前在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第3个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个还本付息日前10个工作日向偿债专户中划入偿债资金。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目龙口市公共停车场建设项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。项目和发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）自身偿付能力

公司是经龙口市政府控制的国有公司，负责龙口市内的城市建设和国有资产经营管理工作。公司经营能力良好，2016年度、2017年度和2018年度分别实现营业收入33,821.27万元、76,182.31万元和72,510.28万元；分别实现净利润12,480.22万元、14,439.71万元和11,631.76万元，三年平均净利润为12,850.56万元。截至2018年末，发行人资产总额为1,279,666.19万元，资产负债率为37.87%，公司财

务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司区域垄断性的经营模式、较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。

（二）投资项目收益

项目运营期正常年可实现经营收入 24,684.44 万元，项目全部投资所得税后财务内部收益率 13.37%，投资回收期 8.47 年（含建设期），财务盈利能力指标表明项目具有一定的盈利能力，募投项目未来收益是公司对本期债券按期还本付息重要保障。

（三）发行人持有的优质资产

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人持有包含土地、房产在内的大量优质可变现资产，土地账面价值为 556,302.38 万元，其中未受限土地资产账面价值 468,766.38 万元，房产账面价值为 78,537.27 万元，采矿权账面价值 33,837.78 万元。上述优质可变现资产成为本期债券还本付息的有力保障。

（四）强大的政府支持力度

作为龙口市最重要的基础设施投融资和建设主体、国有资产经营主体，发行人得到了龙口市人民政府的大力支持和持续关注，在财政补贴和资源配置上有着有力的政策倾斜。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人获得财政补贴分别为 15,116.48 万元、20,302.55 万元和 19,275.33 万元。综合来看，政府给予发行人有力的政策支持，外部运营环境宽松，有利于公司未来的发展。

（五）其他偿债保障措施

1、制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

2、设立专项账户

发行人将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内、本次债券首期募集款项到账前为本次债券设立专项账户。

3、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按监管有关规定、《债权代理协议》和本期债券募集说明书的约定进行信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和监管银行的监督，防范偿债风险，充分保障债券持有人的权益。

4、充分发挥债权代理人的作用

本次债券引入了债权代理人制度，由债权代理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人及时依据《债权代理协议》采取必要的措施。

5、制定《债券持有人会议规则》

发行人根据法律法规的要求，制定本期公司债券《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的权限范围、程序及其他重要事项，为保障公司债券本息足额偿付作出合理的制度安排。

第十四条 投资者保护制度

一、债券代理协议

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请华夏银行股份有限公司烟台龙口支行作为本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《2019年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》，债权代理人具有如下权利、职责和义务：

- 1、监督发行人的经营状况及募集资金的使用情况；
- 2、监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- 3、监督发行人的偿债保障措施；
- 4、在发行人未能按期还本付息时，乙方根据《持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权；
- 5、代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼或仲裁事务；
- 6、有权要求发行人按照法律法规的规定、《募集说明书》及本协议的约定、披露与本期债券有关的资料、信息或文件；
- 7、发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守《募集说明书》及本协议的约定，或未能及时偿付本期债券的本息，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时书面告知债券持有人；
- 8、有权依本协议的约定参加、召集、主持债券持有人会议；

9、收取债权代理人为履行债权人职责而支出的合理、必要的费用。该等费用视为全体债券投资者对发行人的债权，发行人应当在债权人提出要求时及时支付。在发行人未能偿还债券项下债务时，债权人有权在追偿所得款项中优先扣除上述费用；

10、根据《债权代理协议》及《募集说明书》的约定，查询募集资金账户、偿债账户的资金提取、使用和支出情况，并要求发行人向其提供募集资金账户、偿债账户内资金提取、使用及支出等状况的书面报告；

11、保存与本期债券有关的资料供债券持有人查阅；

12、按照本协议约定召集、主持债券持有人会议；

13、发行人未能及时偿付本息的，及时书面督促、提醒发行人，并告知债券持有人；并根据《持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权；

14、按约定代为接收、代为送达发行人与债券持有人或者债券持有人会议之间的、有关本期债券的通知、往来等；

15、按《募集说明书》及《债权代理协议》约定的方式及程序履行债权代理职责；

16、在履行本协议过程中知悉的涉及发行人的资料、信息或商业秘密，除法律法规、《募集说明书》及本协议另有规定或约定外，不得向外披露；

17、预计发行人不能偿还债务时，债权人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

二、持有人会议规则

1、《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议的权限范围如下：

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

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

(3) 决定发行人发生减资、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) 决定发行人重大资产/债务重组方案；

(6) 决定变更债权代理人；

(7) 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。

2、根据《债券持有人会议规则》，发生以下事项，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；

(5) 发行人拟进行重大资产/债务重组；

(6) 变更、解聘债权代理人；

(7) 发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

第十五条 风险揭示

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

本期债券为七年期固定利率债券，期限较长。国民经济总体运行状况、宏观经济环境变化、国家宏观经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化。在本期债券期限内，不排除市场利率上升的风险，一旦市场利率上升，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

2、兑付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能会受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

3、流动性风险

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

（二）与发行人相关的风险

1、经营独立性风险

发行人作为龙口市国有资产运营中心独资控股的企业，其未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在受到政府干预的可能性，从而影响发行人的独立经营，造成经营独立性风险。

2、战略风险

发行人目前主营业务集中在煤炭资源的开采与销售、基础设施建设业务和土地业务，周期性较强，较易受到经济周期、宏观政策的影响而出现波动。同时，基于龙口市政府对发行人的业务定位，发行人可能无法及时调整公司战略，面临一定的战略风险。

3、财务风险

发行人承担龙口市重要项目的建设任务。未来，随着新开工项目的增加，发行人融资压力将逐步增加；随着负债水平的提高，偿债压力也将逐步显现，可能造成财务风险。此外，发行人利润来源较为依赖政府补助，可持续性受龙口市经济状况及政府财力情况影响。

4、对外担保业务引发的代偿风险

截至2018年12月31日，发行人对外担保14笔，余额为203,590.00万元，占同期总资产比重15.91%，净资产比重25.61%，被担保公司可能出现经营不善、无法偿还银行贷款的情形，进而导致发行人履行担保代偿义务。

5、项目建设风险

发行人本次募集资金投资项目为龙口市公共停车场建设项目工程，经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实

际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工，从而影响发行人的盈利水平。

6、可用授信额度较低的风险

发行人授信额度较低。截至2019年6月末，发行人银行授信总额580,060.00万元，已使用520,060.00万元，未使用60,000.00万元。一旦银行不再向发行人发放授信额度，将影响发行人的融资能力与持续经营能力。

7、非经营性其他应收款金额较大的风险

2018年末，发行人其他应收款余额为502,249.09万元，其他应收款占总资产的比例为39.25%，其中发行人非经营性其他应收款余额为454,786.86万元，占总资产比例为35.54%，占比较大。公司非经营性其他应收款主要由借款、往来款组成，非经营性其他应收款金额较大可能导致流动资金固化、短期偿债支付能力下降，存在一定回收风险。

8、发行人取得的政府补助对利润总额影响较大的风险

2016年度、2017年度及2018年度，发行人获得的政府补助分别为15,116.48万元、20,302.55万元和19,275.33万元，发行人的利润总额分别为18,224.23万元、19,997.87万元和16,335.68万元。发行人取得的政府补助对利润总额影响较大且可能存在一定的不确定性。

9、发行人经营活动产生的现金流净额连续三年为负的风险

2016年度、2017年度及2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-21,586.78万元、-19,855.30万元和-7,154.59万元，发行人经营活动产生的现金流连续三年净流出，可能对公司偿债能力造成不利影响。

10、洼东煤矿的煤炭资源可采储量较少的风险

洼东煤矿可采储量较少，剩余可采储量为 116.75 万吨，剩余可采年限为 3.95 年，可能出现煤炭业务收入大幅下降，影响公司偿债能力的风险。

11、代建项目尚需投资额较大存在一定支出压力的风险

截至 2018 年末，发行人主要在建、拟建的代建基础设施项目尚需投资 19.26 亿元，未来具有一定支出压力，可能出现现金流紧张，进而影响公司偿债能力的风险。

（三）与行业相关的风险

1、经济周期风险

发行人主营的煤炭资源的开采、销售以及基础设施建设业务与经济周期有比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，对发行人的业务会产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、政策性风险

发行人所在行业受政策影响较大，主营业务收入容易受政策调控影响，面临一定的不确定性。未来国家固定资产投资、环境保护、土地利用、城市建设投融资等宏观调控政策及地方政府相关政策调整，都可能对发行人的经营活动产生不确定影响。

二、相应风险的对策

（一）与本期债券相关风险的对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，此外，本期债券发行结束后，公司将申请本期债券上市，提高债券流动性，为投资者提供合理管理风险的手段。

2、兑付风险的对策

公司在现有基础上将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力，确保公司的可持续发展。发行人良好的盈利能力和强大的融资能力为债券按期足额偿付提供了有力保障。

3、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，公司将在一个月内向经批准的证券交易场所或有关主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（二）与发行人相关风险的对策

1、经营独立性风险的对策

发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全各项管理制度和风险控制制度。同时，发行人依据经济规律制定切实可行的经营策略和发展战略，全面提高经营水平。

2、战略风险的对策

发行人将客观分析所在行业现状及未来发展方向，根据自身优势与劣势，结合龙口市规划的未来重点发展行业，制定未来可持续发展的公司战略，积极拓展业务范围，提前布局重点行业，培育新的业务增长点。

3、财务风险的对策

发行人今后将进一步加紧与各银行的业务联系，并拓展更多融资渠道，保障公司经营需要。同时，加强财务管理和财务战略规划，提高资金运用效率，有效降低融资成本。

4、解决对外担保业务引发代偿风险的对策

发行人将密切关注被担保人风险状况，一旦担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响其偿债能力的重大事项时，发行人将在一定期限内寻求反担保措施，确保发行人的资产不受损失。

5、项目建设风险的对策

发行人建立了完善的项目管理制度，采取财务监理制、工程审价制等措施控制项目建设成本，确保资金的合理使用，保时保质完成工程。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑各方面因素，选择最佳方案。发行人在制定工程预算时，已经考虑到通货膨胀的影响，将财务成本计算在内。发行人将继续加强项目管理，严格按照国家有关法律法规要求建立健全质量保证体系，保障各项目如期保质竣工并投入运营。

6、可用授信额度较低风险的对策

发行人与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将争取更大支持，从而持续获得更多授信额度。

7、非经营性其他应收款金额较大风险的对策

发行人已制定了《关联交易管理制度》以及《财务管理办法》，对日常资金使用进行审批管理，同时加强非经营性其他应收款的回款管理工作，以减少非经营性款项往来对公司流动资金的占用。

8、发行人取得的政府补助对利润总额影响较大的风险的对策

发行人将积极拓展其他经营类业务，增加营业收入，提升营业利润，减少政府补助对利润总额的影响。

9、发行人连续三年经营活动产生的现金流量净额为负的风险的对策

发行人将加强现金管理工作，增加经营活动产生的现金流入，减少经营活动产生的现金流出，将经营活动产生的现金流量净额扭负为正。

10、洼东煤矿可采储量较少的风险的对策

龙口市煤炭资源较丰富，洼东煤矿、桑园煤矿现矿区地质储量较高，分别为 2340 万吨和 2296 万吨，随着开采技术和勘探技术的提升，可采储量仍有提升的空间。另外，发行人将积极探索新的业务模式，拓宽业务收入来源。

11、代建项目尚需投资额较大存在一定支出压力的风险的对策

发行人将积极拓宽融资渠道，并和委托方沟通好回款安排，做好项目及公司的现金流管理工作。

(三) 与行业相关风险的对策

1、经济周期风险的对策

发行人的基础设施建设业务行业准入门槛较高，发行人具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。发行人密切关注煤炭行业价格变化，提前做好销售与存货管理，切实减少经济周期风险对煤炭销售业务的影响

2、政策性风险的对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

第十六条 信用评级

一、评级报告内容概要

根据中证鹏元于2019年5月31日出具的中鹏信评【2019】第Z号【214】号02评级报告，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为AA+，该级别反映债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（一）基本观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对龙口市城乡建设投资发展有限公司（以下简称“龙口城投”或“公司”）本次拟发行总额9.00亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，公司是龙口市基础设施建设的重要主体，其项目建设收益持续性尚可，获得的外部支持力度较大；同时中证鹏元也关注到了公司代建管理费收入和土地业务收入波动较大，资产流动性较弱，公司经营活动现金流持续净流出，有息债务规模大，偿债压力增加且存在一定的或有负债风险等风险因素。

（二）正面

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2016-2018年龙口市GDP分别为1,111.00亿元、1,190.90亿元和1,260.00亿元，同比增速分别为8.10%、7.00%和6.80%，综合经济实力连续多年位居全国百强县市前列。

2、公司是龙口市基础设施建设的重要主体，其项目建设收益持续性尚可。公司主要从事龙口市内基础设施建设的投资和管理，负责运营两家煤矿、三个水库和房产等经营性国有资产，是龙口市基础设施建设的主要投融资主体；截至2018年末，公司已签订代建协议的在建、拟建项目预计总投资为31.30亿元，项目建设收益持续性尚可。

3、公司获得的外部支持力度较大。龙口市政府于2009年先后将三座水库、房产和两家煤炭企业股权等经营性资产划转给公司进行经营和管理；2017年龙口市国有资产监督管理局将龙口市投资公司持有的龙口市实力建设投资管理有限公司（以下简称“实力公司”）100%股权无偿划转给公司，增强了公司资本实力；2016-2018年公司分别获得财政补助1.51亿元、2.03亿元和1.93亿元。

（三）关注

1、公司代建管理费收入和土地业务收入波动较大。公司代建管理费收入和土地业务收入较为依赖龙口市的城市建设规划，波动较大。2016-2018年公司代建管理费收入分别为11,834.00万元、3,005.75万元和827.27万元，近三年来持续下滑。

2、公司资产流动性较弱。公司资产主要由与龙口市财政局和地方企事业单位往来款、土地资产、划拨的水库、行政中心大楼及其土地使用权等构成。其中，截至2018年末受限的货币资金为2.21亿元，已抵押的土地资产账面价值为8.94亿元，行政中心办公大楼房屋建筑物账面价值为7.85亿元，水库和行政中心办公大楼土地资产账面价值合计为22.47亿元，该等资产账面价值合计47.72亿元，占总资产的比重为37.29%，公司整体资产流动性较弱。

3、公司其他应收款规模大，对公司资金占用明显。截至2018年末，其他应收款账面价值为50.22亿元，占总资产的比重为39.25%。主要由公司与龙口市财政局和地方企事业单位往来款构成。

4、公司经营活动现金流持续净流出，且有息债务规模大，偿债压力增加。2016-2018年公司经营活动产生的现金流量净额分别为-2.16亿元、-1.99亿元和-0.72亿元；2016-2018年末公司有息债务规模分别为13.86亿元、48.29亿元和41.40亿元，其占总负债的比重分别为18.26%、92.67%和84.43%，有息债务规模大，偿债压力增加。

5、公司对外担保金额较大，存在一定或有负债风险。截至2018年末，公司对外担保余额为20.36亿元，占期末净资产的比重为25.61%，对外担保金额较大，相关担保均无反担保措施，存在一定的或有负债风险。

二、跟踪评级安排

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

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

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关

资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

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

本评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、近三年评级情况

发行人近三年评级情况如下：

评级时间	评定级别	评级机构
2019年	AA+/展望稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司； 中诚信证券评估有限公司
2018年	AA+/展望稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司
2017年	AA/展望稳定	大公国际资信评估有限公司
2016年	AA/展望稳定	大公国际资信评估有限公司

四、发行人银行授信情况

截至2019年6月30日，公司各银行的贷款授信总额度为580,060.00万元，已使用的银行贷款授信额度为520,060.00万元，尚未使用的银行贷款授信额度为60,000.00万元。

2019年6月末发行人授信情况明细表（万元）

贷款银行	授信额度	已使用授信额度	尚未使用授信额度
中国建设银行龙口支行	106,000.00	106,000.00	0.00
中国银行龙口市支行	92,500.00	92,500.00	0.00
中国光大银行烟台分行	30,000.00	30,000.00	0.00
中国农业发展银行龙口市支行	290,000.00	230,000.00	60,000.00
恒丰银行龙口市支行	1,560.00	1,560.00	0.00
北京银行	60,000.00	60,000.00	
合计	580,060.00	520,060.00	60,000.00

五、发行人信用记录

依据中国人民银行征信中心出具的企业信用报告及中证鹏元出具的征信报告，报告期内，龙口市城乡建设投资发展有限公司不存在未结清不良信贷信息、已结清不良信贷信息、欠息信息。

第十七条 法律意见

发行人聘请山东龙博律师事务所为本期债券发行律师。山东龙博律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，意见如下：

（一）发行人是依法注册成立并合法存续的企业法人，具备发行本期债券的主体资格；

（二）本期债券发行已取得了现阶段所需的有效的内部和外部批准、授权文件，尚需取得国家发改委关于本期债券发行的核准文件；

（三）发行人具备《证券法》、《债券条例》、《简化程序通知》等法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质性条件；

（四）发行人依法设立，发行人股东依法设立且有效存续，具有担任发行人股东并进行出资的资格；

（五）本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，且不违反国家关于债券募集资金用途的规定，发行人前期募集资金使用符合规定；

（六）本期债券之债券募集说明书、债权代理协议（含债券持有人会议规则）、账户及资金监管协议等相关发行文件中投资者保护条款合法有效、充分合规，符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定；

（七）为本期债券发行提供服务的各中介机构具有从事公司债券发行业务的主体资格和法定资质；

（八）《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，上述内容不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

（九）本期债券发行的其他重大方面均符合有关法律、法规及规范性文件的规定，不存在可能对本期债券发行产生实质性不利影响的情形。

综上所述，本期债券发行人律师认为，发行人申请本期企业债券发行已经具备了《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金【2008】7号）等相关法律、法规及规范性文件要求的资格和条件，且已取得必要的批准和授权，发行人对本期企业债券发行方案的实施不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明事项

一、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税款由投资者自行承担。

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

第十九条 备查文件

一、 备查文件

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的批准文件；
- (二) 《2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人2016年至2018年度经审计的财务报告；
- (四) 《2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券信用评级报告》；
- (五) 《2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券法律意见书》
- (六) 《2019年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》；
- (七) 《龙口市城乡建设投资发展有限公司与华夏银行股份有限公司烟台龙口支行签订的2019年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》；
- (八) 《龙口市城乡建设投资发展有限公司与华夏银行股份有限公司烟台龙口支行签订的2019年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券账户及资金监管协议》；

二、 查询地点

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

- 1、 发行人：龙口市城乡建设投资发展有限公司

联系地址：山东省龙口市港城大道 1001 号

联系人：金燕玲

联系电话：0535-8537130

传真：0535-8537130

邮政编码：265701

2、主承销商：开源证券股份有限公司

联系人：马丽丽、吴远光

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788 号-1800 号 T1 第 2 层

联系电话：021-68779200

传真：021-68779216

邮政编码：200000

（二）此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》的一部分。

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。

（本页以下无正文）

附表一：

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲开源证券股份有限公司	固定收益部	上海浦东新区世纪大道1788号-1800号T1第2层	马丽丽	021-67889200
2	网信证券有限责任公司	投资银行事业部	北京市朝阳区永安东里16号CBD国际大厦18层09单元	蒋孙雪焯	010-86111399
3	华英证券有限责任公司	固定收益部	上海浦东新区世纪大道1198号世纪汇广场1座37层	王雪颖	021-38991688

附表二：

发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	453,123,856.72	322,051,387.51	74,516,397.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	576,938,183.16	561,866,796.05	558,491,519.31
其中：应收票据	92,698,720.00	69,089,742.18	34,996,204.32
应收账款	484,239,463.16	492,777,053.87	523,495,314.99
预付款项	1,171,939.76	734,685,149.81	732,231,979.46
其他应收款	5,022,490,907.59	5,536,949,967.22	8,084,975,077.25
其中：应收利息			
应收股利			
存货	3,319,908,932.36	2,412,928,677.35	674,192,959.44
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,539,524.40	40,000.00	59,000.00
流动资产合计	9,376,173,343.99	9,568,521,977.94	10,124,466,932.82
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	822,656,163.39	841,080,074.31	863,960,529.57
在建工程	1,478,886.53	1,476,032.78	874,062.80
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	2,585,500,149.72	2,623,349,505.60	2,661,198,861.48
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	10,853,358.30	11,228,423.80	10,227,818.26
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,420,488,557.94	3,477,134,036.49	3,536,261,272.11
资产总计	12,796,661,901.93	13,045,656,014.43	13,660,728,204.93
流动负债：			
短期借款	30,600,000.00	50,600,000.00	30,600,000.00

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	406,312,253.55	3,930,153.55	3,887,797.76
预收款项	8,362,447.35	3,022,177.78	6,748,054.71
应付职工薪酬	2,063,762.11	1,682,475.63	1,726,928.62
应交税费	163,312,480.23	99,211,309.47	569,812,356.45
其他应付款	526,087,067.46	267,955,257.56	1,265,786,677.55
其中：应付利息	2,420,200.00	28,420,000.00	28,420,000.00
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	180,000.00	5,900,961.63	8,925,159.38
流动负债合计	1,136,918,010.70	432,302,335.62	1,887,486,974.47
非流动负债：			
长期借款	3,709,500,004.04	4,081,500,002.02	660,000,000.00
应付债券		696,533,333.33	695,733,333.33
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			4,349,509,847.33
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,709,500,004.04	4,778,033,335.35	5,705,243,180.66
负债合计	4,846,418,014.74	5,210,335,670.97	7,592,730,155.13
股东权益：			
股本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6,114,313,375.56	6,114,313,375.56	4,492,352,046.75
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	11,833,668.34	13,227,715.49	12,263,856.09

盈余公积	145,927,605.05	145,927,605.05	145,927,605.05
一般风险准备			
未分配利润	1,478,169,238.24	1,361,851,647.36	1,217,454,541.91
归属于母公司股东权益合计	7,950,243,887.19	7,835,320,343.46	6,067,998,049.80
少数股东权益			
股东权益合计	7,950,243,887.19	7,835,320,343.46	6,067,998,049.80
负债和股东权益总计	12,796,661,901.93	13,045,656,014.43	13,660,728,204.93

附表三：

发行人 2016-2018 年经审计的合并利润表

单位：元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	725,102,806.22	761,823,056.00	338,212,671.75
其中：营业收入	725,102,806.22	761,823,056.00	338,212,671.75
二、营业总成本	754,163,355.96	764,381,307.67	307,235,465.58
其中：营业成本	566,637,479.75	582,725,705.63	122,718,720.02
税金及附加	27,159,228.87	19,628,830.71	11,926,651.53
销售费用	4,475,814.98	2,076,522.18	5,791,270.01
管理费用	74,024,877.37	74,944,120.25	76,875,257.50
研发费用			
财务费用	83,366,217.00	81,003,706.73	91,525,202.41
其中：利息费用	85,171,242.95	85,522,990.09	95,950,105.63
利息收入	2,099,629.10	4,586,324.63	4,514,340.29
资产减值损失	-1,500,262.01	4,002,422.17	-1,601,635.89
加：其他收益	192,753,267.97	203,025,506.01	
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	163,692,718.23	200,467,254.34	30,977,206.17
加：营业外收入	156,692.00	34,050.00	151,581,731.35
减：营业外支出	492,602.00	522,637.60	316,619.55
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	163,356,808.23	199,978,666.74	182,242,317.97
减：所得税费用	47,039,217.35	55,581,561.29	57,440,080.92
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	116,317,590.88	144,397,105.45	124,802,237.05
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	116,317,590.88	144,397,105.45	124,802,237.05
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）			

2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
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	116,317,590.88	144,397,105.45	124,802,237.05
归属于母公司股东的综合收益总额	116,317,590.88	144,397,105.45	124,802,237.05
归属于少数股东的综合收益总额			

附表四：

发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表

单位：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	735,656,195.26	797,038,510.11	356,488,340.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	3,675,724,469.35	5,525,986,309.72	4,539,794,632.41
经营活动现金流入小计	4,411,380,664.61	6,323,024,819.83	4,896,282,973.21
购买商品、接受劳务支付的现金	673,514,337.01	80,165,876.94	75,611,508.07
支付给职工以及为职工支付的现金	67,576,328.01	64,065,784.84	59,500,789.31
支付的各项税费	45,457,949.83	594,928,837.82	28,973,259.70
支付其他与经营活动有关的现金	3,696,377,999.69	5,782,417,295.30	4,948,065,254.83
经营活动现金流出小计	4,482,926,614.54	6,521,577,794.90	5,112,150,811.91
经营活动产生的现金流量净额	-71,545,949.93	-198,552,975.07	-215,867,838.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000.00	104,658.50	921,670.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		750,384,473.98	
投资活动现金流入小计	3,000.00	750,489,132.48	921,670.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,578,264.90	1,883,081.88	591,887.36
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	3,578,264.90	1,883,081.88	591,887.36
投资活动产生的现金流量净额	-3,575,264.90	748,606,050.60	329,782.64
三、筹资活动产生的现金流			

量：			
吸收投资收到的现金			
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		420,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	2,819,541,177.51	3,233,096,241.26	2,572,640,191.44
筹资活动现金流入小计	2,819,541,177.51	3,653,096,241.26	2,772,640,191.44
偿还债务支付的现金	1,091,999,997.98	103,499,997.98	982,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	109,224,576.28	86,175,490.09	95,329,905.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	1,412,122,919.21	3,765,938,838.57	1,640,770,095.76
筹资活动现金流出小计	2,613,347,493.47	3,955,614,326.64	2,718,100,001.39
筹资活动产生的现金流量净额	206,193,684.04	-302,518,085.38	54,540,190.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	131,072,469.21	247,534,990.15	-160,997,866.01
加：期初现金及现金等价物余额	322,051,387.51	74,516,397.36	205,414,263.37
六、期末现金及现金等价物余额	453,123,856.72	322,051,387.51	44,416,397.36