

2021 年诸城安邦建设有限公司公司债券
募集说明书

发行人

诸城安邦建设有限公司

(山东省潍坊市诸城市兴华东路 9 号)

主承销商



上海證券有限公司
SHANGHAI SECURITIES CO., LTD.

(上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 7 楼)

二〇二一年一月

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人承诺“不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务”。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中的财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

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

四、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，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。主管部门对本次债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。凡认购、

受让并持有本次债券的投资者，均视同为自愿接受本募集说明书及其摘要对本次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。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2020 年诸城安邦建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2020 年诸城安邦建设有限公司公司债券债权代理协议》、《2020 年诸城安邦建设有限公司公司债券资金账户监管协议》。

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本募集说明书作任何说明。

投资者若对本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。

六、本次债券基本要素

1、债券名称：2021 年诸城安邦建设有限公司公司债券（简称“21 安邦债”）。

2、发行总额：本次计划发行规模为人民币 9.3 亿元，其中基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 4.3 亿元。

根据《企业债簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本次债券弹性配售选择权强制触发倍数 6 倍，本次计划发行规模为 9.3 亿元，其中基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 4.3 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照计划发行规模 9.3 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到本次计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到本次计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照本次计划发行规模 9.3 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

3、债券期限：本次债券为 7 年期，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

4、债券利率：本次债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本次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。

5、还本付息方式：每年付息一次。本次债券设计本金提前偿还

条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。最后五个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

6、发行价格：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。

7、债券托管方式：本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

8、发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

9、承销方式：承销团余额包销。

10、债券担保：本次债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

11、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用评级为 AA 级，本次债券信用级别为 AAA 级。

目 录

声明及提示.....	1
释 义.....	6
第一节 债券发行依据	8
第二节 本次债券发行的有关机构	9
第三节 发行概要.....	13
第四节 认购与托管	17
第五节 债券发行网点	19
第六节 认购人承诺	20
第七节 债券本息兑付办法	22
第八节 发行人基本情况	24
第九节 发行人业务情况	36
第十节 财务会计信息	50
第十一节 已发行尚未兑付的债券	91
第十二节 募集资金用途	93
第十三节 增信机制及偿债保障措施	134
第十四节 投资者保护机制	148
第十五节 风险揭示	159
第十六节 信用评级	171
第十七节 法律意见	175
第十八节 其他应说明的事项	178
第十九节 备查文件	179
附表一：	181
附表二：	182
附表三：	189

释 义

在本债券募集说明书及其摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/本公司/安邦	指	诸城安邦建设有限公司
泰石投资	指	诸城泰石投资控股集团有限公司
本次债券	指	发行人发行的总规模不超过 9.3 亿元人民币的“2021 年诸城安邦建设有限公司公司债券”
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本次债券而制作的《2021 年诸城安邦建设有限公司公司债券募集说明书》
簿记建档	指	指由发行人与主承销商确定本次债券的基本利差区间后，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次债券最终发行规模及发行利率的过程
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
主承销商/簿记管理人	指	上海证券有限责任公司
中投保/担保人/担保人	指	中国投融资担保股份有限公司
评级公司/联合资信	指	联合资信评估有限公司
审计机构	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市世纪律师事务所
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商为本次债券发行签订的承销协议
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员为本次债券发行签订的承销团协议
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行买入
债券持有人	指	本次债券的投资者
债权代理人/偿债账户监管人/监管银行	指	青岛银行股份有限公司潍坊分行
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人就本次债券签订的《2020 年诸城安邦建设有限公司公司债券持有人会

		议规则》
资金账户监管协议/监管协议	指	监管银行与发行人签订的《2020年诸城安邦建设有限公司公司债券账户及资金监管协议》
债权代理协议	指	债权代理人与发行人就本次债券签订的《2020年诸城安邦建设有限公司公司债券债权代理协议》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	在北京市的商业银行的对公营业日（国家法定节假日除外）
元	指	人民币元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《条例》	指	《企业债券管理条例》
《工作通知》	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）
《注册制通知》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金[2020]298号）

注：本募集说明书中部分计算在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第一节 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2020〕363号”注册文件通知同意发行。

本次债券业经山东省发展和改革委员会出具符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和产业政策的《关于诸城安邦建设有限公司申报企业债券募投项目的专项意见》。

诸城泰石投资控股集团有限公司于2020年1月10日通过《关于诸城安邦建设有限公司发行2020公司债券的股东决定》批准本次债券的申请发行。

发行人已于2020年1月9日召开董事会会议，审议通过了关于本次债券发行的决议，并同意在债券发行完毕后，申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

第二节 本次债券发行的有关机构

一、发行人：诸城安邦建设有限公司

法定代表人：王金光

联系人：秦皓

联系地址：山东省潍坊市诸城市兴华东路 9 号

联系电话：0536-6075708

传真：-

邮政编码：262200

二、主承销商：上海证券有限责任公司

住所：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 7 楼

法定代表人：李俊杰

联系人：刘儒、赵一茏、高云重

联系地址：上海市黄浦区四川中路 213 号 7 楼

联系电话：021-53686392

传真：021-53686100

邮政编码：200002

三、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

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、88170731

传真：010-88170752、66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

法定代表人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴路 166 号中国保险大厦 34 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

四、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

法定代表人：姚庚春

联系人：伍辉

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号万通新世界写字楼 A
座 24 层

联系电话：010-52805600

传真：010-52805601

邮政编码：100037

五、担保人：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：段文务

联系人：宿庆合

联系地址：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

联系电话：010-88822571

传真：010-6437040

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：姚玥、董洪延

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：北京市世纪律师事务所

住所：北京市海淀区复兴路丙 12 号中国铝业 4 层

负责人：郭志联

经办律师：王明、高艳

联系电话：010-82609931

传真：010-82609965

邮政编码：100038

八、债权代理人、偿债账户监管人、监管银行：青岛银行股份有限公司潍坊分行

住所：山东省潍坊市奎文区福寿东街 6636 号 7-124

负责人：袁菲

联系人：许家刚

联系地址：山东省潍坊市奎文区福寿东街 6636 号 7-124

联系电话：0536-8066050

传真：0536-8066516

邮政编码：261000

第三节 发行概要

一、**发行人：**诸城安邦建设有限公司。

二、**债券名称：**2021 年诸城安邦建设有限公司公司债券（简称“21 安邦债”）。

三、**发行总额：**本次计划发行规模为人民币 9.3 亿元，其中基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 4.3 亿元。

根据《企业债簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本次债券弹性配售选择权强制触发倍数 6 倍，本次计划发行规模为 9.3 亿元，其中基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 4.3 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照计划发行规模 9.3 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到本次计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到本次计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照本次计划发行规模 9.3 亿元全额进

行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

四、债券期限：本次债券为 7 年期，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率：本次债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本次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、发行价格：本次债券的面值为 100 元，平价发行，以 1,000 元人民币为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

七、债券托管方式：本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

八、发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

九、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2021 年 2 月 4 日。

十、发行首日：本次债券发行期限的第一日，即 2021 年 2 月 5 日。

十一、发行期限：2 个工作日，即自发行首日至 2021 年 2 月 8

日。

十二、起息日：本次债券自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的 2 月 5 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自 2021 年 2 月 5 日起至 2028 年 2 月 4 日止。

十四、还本付息方式：每年付息一次。本次债券设计本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。最后五个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十五、付息日：2022 年至 2028 年每年的 2 月 5 日为上一个计息年度的利息兑付日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、兑付日：2024 年至 2028 年每年的 2 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为上海证券有限责任公司。

二十、债权代理人、偿债账户监管人：青岛银行股份有限公司潍坊分行。

二十一、债券担保：本次债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人

的长期主体信用等级为 AA 级，本次债券信用级别为 AAA 级。

二十三、上市安排：本次债券发行结束后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。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四节 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在债券登记机构托管记载。本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021年诸城安邦建设有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券通过承销团设置的发行网点公开发行部分的认购与托管。

本次债券通过承销团设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司托管记载，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销团设置的发行网点索取。

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

三、本次债券在上海证券交易所公开发行部分的认购与托管

本次债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司公司债券登记、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）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。

认购本次债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参

与在上海证券交易所发行的证券认购的机构投资者在发行期间与本次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次债券。

四、参与本次债券发行、登记和托管的各方,均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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

第五节 债券发行网点

一、本次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）公开发行人部分，具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者发行部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六节 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由上海证券有限责任公司代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

四、在本次债券的存续期限内，若发行人将其在本次债券项下的债务转让给新债务人，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）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不低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移协议，新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务；

（四）如债务转让同时变更抵押/质押资产的，相关事宜须债券持有人会议同意，并经有关主管机关审核批准；

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

五、投资者同意青岛银行股份有限公司潍坊分行作为债权代理人 and 偿债账户监管人，与发行人签订本次债券《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》）、《资金账户监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

六、本次债券的债权代理人依据有关法律、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；

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，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第七节 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期限内每年支付利息一次，最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本次债券每年的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 2 月 5 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）。每年付息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所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

二、本金的兑付

(一) 本次债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期间，从第三年开始，每年末按照发行总额的 20% 的比例提前偿还本次债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配。

（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。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。

本金兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 2 月 5 日（如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：诸城安邦建设有限公司

住 所：山东省潍坊市诸城市兴华东路 9 号

法定代表人：王金光

成立日期：2013 年 05 月 16 日

注册资本：贰亿元整

实收资本：贰亿元整

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：对城区土地进行治理和整治，山区开发，挖潜整治，城乡基础设施改造，建筑工程施工，市政工程施工，水利水电工程施工，道路桥涵工程施工，河湖整治工程施工，机械挖运土方；污水处理工程施工；地下管网及污水处理厂的经营与管理。(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)

诸城安邦建设有限公司成立于 2013 年 5 月 16 日，为具有法人资格的国有独资企业诸城泰石投资控股集团有限公司 100%控股的全资子公司，实际控制人为诸城市国有资产运营中心。发行人作为诸城市人民政府授权的投融资建设平台和相关项目开发经营主体，主要负责对授权经营管理的资产进行资本运营，以及基础设施建设项目的开发建设。公司下设办公室、经营管理部、工程部及财务审计部四个职能部门。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2020）第 323003 号审计报告，截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产为 83.05 亿元，总负债为 29.82 亿元，所有者权益为 53.23 亿元，资产负债率 35.91%。2019 年度，公司实现营业收入 5.61 亿元，净利润 1.21 亿元。截至 2020 年 9 月 30 日，公司总资产为 98.11 亿元，总负债为 43.65 亿元，所有者权益为 54.46 亿元，资产负债率 44.49%。2020 年 1-9 月，公司实现营业收入 5.43 亿元，净利润 1.23 亿元。

二、发行人历史沿革

公司由诸城市农业综合开发办公室出资设立，于 2013 年 5 月 16 日取得诸城市工商行政管理局核发的第 370782000000584 号《企业法人营业执照》。公司初始注册资本为人民币 5,000.00 万元，其中诸城市农业综合开发办公室出资 5,000.00 万元，占注册资本的 100.00%，此次出资业经诸城千禧有限责任会计师事务所验证并出具了“诸千禧内资验字[2013]第 1128 号”验资报告。本次出资后，公司股东出资情况如下：

股东名称	注册资本		实收资本		出资方式
	出资额 (万元)	比例 (%)	出资额 (万元)	比例 (%)	
诸城市农业综合开发办公室	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00	货币
合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00	-

2013 年 6 月 5 日，根据公司股东决议及公司章程修正案，诸城市农业综合开发办公室以货币资金形式增资 15,000.00 万元，增资后公司注册资本为 20,000.00 万元，此次出资业经诸城千禧有限责任会

计师事务所验证并出具了“诸千禧内资验字[2013]第 1152 号”验资报告。本次增资后，公司股东出资情况如下：

股东名称	注册资本		实收资本		出资方式
	出资额 (万元)	比例 (%)	出资额 (万元)	比例 (%)	
诸城市农业综合开发办公室	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00	货币
合计	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00	-

2019 年 3 月 14 日，诸城市国有资产监督管理局出具《诸城市国有资产监督管理局关于同意无偿划转部分国有股权的决定》（诸国资字[2019]5 号），同意将诸城市农业综合开发办公室持有的发行人 2 亿元股权无偿划转至诸城泰石投资控股有限公司持有。2019 年 4 月 2 日，根据公司股东决定及变更后的公司章程，公司股东变更为诸城泰石投资控股有限公司，本次变更后，公司股东出资情况如下：

股东名称	注册资本		实收资本		出资方式
	出资额 (万元)	比例 (%)	出资额 (万元)	比例 (%)	
诸城泰石投资控股有限公司	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00	货币
合计	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00	-

2019 年 5 月 23 日，根据公司股东决定及变更后的公司章程，股东名称由诸城泰石投资控股有限公司变更为诸城泰石投资控股集团有限公司，变更后公司股东出资情况如下：

股东名称	注册资本		实收资本		出资方式
	出资额 (万元)	比例 (%)	出资额 (万元)	比例 (%)	
诸城泰石投资控股集团有限公司	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00	货币
合计	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00	-

截至本募集说明书签署日，发行人未再发生股权结构变化。

三、发行人股东及实际控制人情况

公司于 2013 年 5 月 16 日由诸城市农业综合开发办公室出资设

立，实际控制人为诸城市财政局。

2019 年 4 月 2 日，公司股东变更为诸城泰石投资控股有限公司，实际控制人变更为诸城市国有资产运营中心。

2019 年 5 月 23 日，公司股东名称由诸城泰石投资控股有限公司变更为诸城泰石投资控股集团有限公司，实际控制人仍为诸城市国有资产运营中心。

截至本募集说明书签署日，诸城泰石投资控股集团有限公司是诸城安邦建设有限公司的唯一股东，出资比例占公司注册资本的 100%。诸城市国有资产运营中心是公司的实际控制人。发行人控股股东所持有的发行人股份不存在被质押或其他受限的情况。

诸城泰石投资控股集团有限公司成立于 2019 年 1 月 22 日，注册资本 5.00 亿元，法定代表人为于振洋，经营范围为：企业自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务；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 2020 年 9 月 30 日，泰石投资总资产为 124.91 亿元，总负债为 55.91 亿元。2019 年度及 2020 年 1-9 月，泰石投资分别实现营业收入 17.78 亿元和 13.27 亿元。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司严格按照《公司法》等法律、法规、规章的要求，制定并完善了《诸城安邦建设有限公司章程》（以下简称《公司章程》），对公

司的经营范围、股东权利和义务、董事会职责、监事会职责、议事规则、法定代表人的确定及公司经营管理等事项做出了明确的规定。发行人自设立以来，建立了规范化的公司治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东

公司的股东为诸城泰石投资控股集团有限公司，持有公司 100% 的股份，公司不设股东会。股东作出决定时采用书面形式，股东行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）审议批准公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（9）修改公司章程；（10）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事由股东委派产生，董事任期三年，任期届满可连任。董事会成员为三人，符合《公司法》规定的任职资格。董事会设董事长一名，由董事会选举产生。董事长任期三年，任期届满，可连选连任。董事会对股东负责，行使下列职权：（1）召集会议向股东报告工作；（2）执行股东的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、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）拟订公司合并、分立、解散或者变

更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司不设监事会，设监事一人，由股东委派。监事行使下列职权：

（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）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；（5）监事可以列席董事会会议。

4、总经理及其他高级管理人员

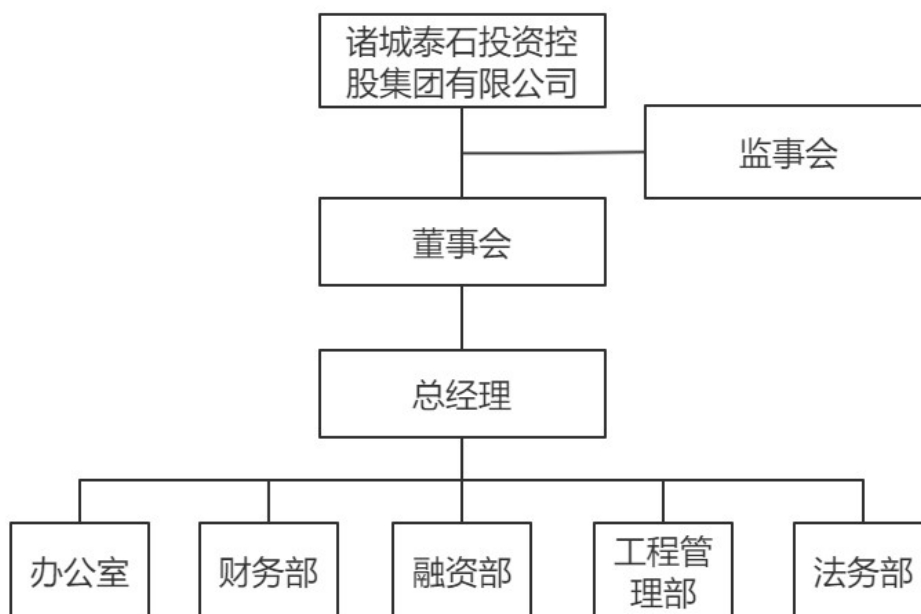
公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司的基本管理制度；（5）拟定公司的具体规章；（6）决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其他公司人员；（7）拟定公司融资方案；（8）董事会授予的其他职权；（9）经理列席董事会会议。

（二）组织架构

公司目前下设机构有：办公室、经营管理部、工程管理部及财务

审计部四个职能部门。公司的组织结构见图 8-1。

图 8-1 发行人组织结构图



1、办公室

负责协调外部关系；负责公司本部管理、安全保卫等后勤保障工作；负责公司人员招聘、人事管理、档案管理；负责外访人员的接待工作；负责公司办公设备、文化用品的采购及分配工作；负责公司信息化建设、管理及维护工作；负责本部人员的管理工作；完成公司交给的其他工作。

2、经营管理部

负责公司战略研究工作；负责公司经营调控工作。进行公司经营策划、投资策划等方面的工作；收集经营信息，掌握市场动态，深入调查研究，为公司决策提供依据；开拓市场，及时了解新技术、新项目、新思路；对外联络，寻找合作项目，引入资金，开发新的经营市

场；对新项目进行可行性分析工作，提交新项目可行性分析报告，并对新项目经营策划、投资分析等。

3、工程管理部

负责工程开工报告、施工组织设计等的审批工作；组织项目建设，管理施工单位，完成项目制定的质量、工期、成本和安全目标；负责组织工程质量技术鉴定，对工程内部监督资料进行审查；负责协调政府质检、安检等相关部门。

4、财务审计部

负责公司日常财务核算；参与公司的经营管理，根据公司资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；搜集公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出建议，定期向总经理报告；组织各部门编制收支计划，编制公司的月、季、年度营业计划和财务计划；定期对执行情况进行检查分析，严格财务管理，加强财务监督，督促财务人员严格执行各项财务制度和财务纪律；负责公司各项财产的登记、核对、抽查的调拨，按规定计算折旧费用，保证资产的资金来源；参与公司及各部门对外经济合同的签订工作；负责公司现有资产管理；经营报告资料编制，单位成本、标准成本协助建立，效率奖金核算、年度预算资料汇总，收入有关单据审核及账务处理，统一发票自动报缴作业，资金预算作业，财务盘点作业，会计意见反应及督促，税务及税法研究；完成领导交办的其他工作。

五、发行人的对外投资情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人拥有实际控制权并纳入合并报表范围的子公司共 4 家，具体投资情况如下所示：

表 8-1 截至 2020 年 9 月 30 日发行人子公司情况

企业名称	注册资本 (万元)	经营范围	成立时间	占比 (%)
山东鸿源优宠宠物用品有限公司	3,000.00	宠物用品、宠物饲料的研发、生产、销售；水果、蔬菜、畜禽肉收购；工艺美术品制造、销售。（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）	2019.05.27	100.00
诸城市晟源污水处理有限公司	5,000.00	污水处理及相关技术服务；污水处理厂运营管理。（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）	2019.12.25	100.00
诸城市博润置业有限公司	3,000.00	房地产开发经营；房屋建筑工程施工；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	2018.07.24	53.33
山东信安生物制品有限公司	1,000.00	一般项目：生物饲料研发；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：兽药生产；兽药经营；饲料生产（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，具体经营项目以审批结果为准）	2020.07.22	100.00

发行人控股子公司情况如下：

1、山东鸿源优宠宠物用品有限公司

山东鸿源优宠宠物用品有限公司成立于 2019 年 05 月 27 日，注册资本为人民币 3,000 万元整，注册地址：山东省潍坊市诸城市辛兴镇辛兴工业园路 67 号，法定代表人：刘波。经营范围：宠物用品、宠物饲料的研发、生产、销售；水果、蔬菜、畜禽肉收购；工艺美术品制造、销售。截至本募集说明书签署日，该公司尚未正式开展业务。

2、诸城市晟源污水处理有限公司

诸城市晟源污水处理有限公司成立于 2019 年 12 月 25 日，注册资本为人民币 5,000 万元整，注册地址：山东省潍坊市诸城市兴华东路 9 号，法定代表人：张栋超。经营范围：污水处理及相关技术服务；污水处理厂运营管理。截至本募集说明书签署日，该公司尚未正式开展业务。

3、诸城市博润置业有限公司

诸城市博润置业有限公司成立于 2018 年 7 月 24 日，注册资本为人民币 3,000 万元整，注册地址：山东省潍坊市诸城市开发区舜耕路 38 号，法定代表人：白波。经营范围：房地产开发经营；房屋建筑工程的施工；物业管理。截至 2020 年 9 月 30 日，公司尚未产生营业收入。

诸城市博润置业有限公司股东情况如下：

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额（万元）
1	诸城安邦建设有限公司	53.33%	1,600.00
2	麦迪绅控股有限公司	17.33%	520.00
3	青岛颐蓝酒店管理有限公司	16.00%	480.00
4	上海穗敦国际贸易有限公司	13.33%	400.00
合计		100.00%	3,000.00

4、山东信安生物制品有限公司

山东信安生物制品有限公司成立于 2020 年 7 月 22 日，注册资本为人民币 1,000 万元整，注册地址：山东省潍坊市诸城市兴华东路 9 号，法定代表人：赵中华。经营范围：一般项目：生物饲料研发；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售（除依法须经批准的项目外，

凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:兽药生产;兽药经营;饲料生产(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,具体经营项目以审批结果为准)。截至本募集说明书签署日,该公司尚未正式开展业务。

六、发行人主要董事、监事、高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日,发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下:

序号	姓名	职务
1	王金光	董事长兼总经理
2	常海军	董事
3	高扬	董事
4	刘波	监事
5	王慧	财务总监

(一) 公司董事会成员

王金光:男,汉族,1978年9月出生,大专学历,山东诸城人。现任诸城安邦建设有限公司董事长兼法定代表人。历任诸城市康佛特机械电器有限公司技术部技术员、诸城市财政局办公室科员。

常海军:男,汉族,1979年9月出生,大专学历,山东诸城人。现任诸城安邦建设有限公司董事。历任诸城坤泰房地产开发有限公司办公室科员、诸城龙塔管理处办公室科员。

高扬:男,汉族,1981年8月出生,本科学历,山东诸城人。现任诸城安邦建设有限公司董事。历任诸城惠发食品有限公司财务部科员、诸城外贸有限责任公司财务部科员。

（二）监事

刘波：男，汉族，1984 年 4 月出生，本科学历，山东诸城人。现任诸城安邦建设有限公司监事。曾任诸城市财政局基建科科长。

（三）高级管理人员

王金光：总经理，履历见董事会成员简历。

王慧：女，汉族，1989 年 2 月出生，本科学历，山东诸城人。现任诸城安邦建设有限公司财务总监。曾任诸城密州宾馆有限公司财务部员工。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的兼职情况如下：

序号	姓名	在公司职位	兼职单位	兼职职务	是否存在公务员兼职
1	王金光	董事长兼总经理	诸城泰石投资控股集团有限公司	监事	否
2	常海军	董事	诸城泰石投资控股集团有限公司/诸城市信卓投资控股有限公司	董事/法人,董事长兼总经理	否
3	刘波	监事	诸城泰石投资控股集团有限公司/诸城市信卓投资控股有限公司	董事/监事	否

第九节 发行人业务情况

发行人是诸城市人民政府授权的国有资产运营公司，是诸城市重要的投融资主体和国有资产经营主体之一，主要从事城市基础设施建设和运营，与地方经济、财政情况等经营环境息息相关。发行人初始由诸城市农业综合开发办公室出资设立，后经诸城市国有资产监督管理局批准将其 100% 股权划转至诸城泰石投资控股集团有限公司，是诸城市基础设施投资与建设的重要主体之一。自成立以来，发行人始终通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，实现了资源的有效整合和业务的快速拓展，营业收入持续增长。报告期内，发行人主要从事城市基础设施建设、管网租赁及污水处理等业务。

一、发行人主营业务情况

发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月营业收入主要来源于基础设施代建收入、地下管网租金收入及污水处理收入，基础设施代建收入是公司收入的主要组成部分，同时较为稳定的管网租赁以及污水处理收入有利于保持发行人收入的平稳持续。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 44,003.59 万元、55,085.20 万元、56,130.82 万元和 54,266.54 万元，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月发行人净利润分别为 20,452.17 万元、27,759.09 万元、12,089.11 万元和 12,297.18 万元。近三年，发行人营业收入规模保持稳定增长，平均净利润为 20,100.12 万元。报告期内，发行人主营业务收入、成本、毛利、毛利润构成情况如下：

表 9-1 报告期内发行人主营业务收入、成本及毛利情况

单位：万元

年份	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
2020 年 1- 9 月	管网租赁收入	8,333.43	7,132.87	1,200.57	14.41%
	污水处理收入	9,855.00	7,929.16	1,925.84	19.54%
	工程建设收入	36,078.11	31,491.91	4,586.20	12.71%
	合计	54,266.54	46,553.94	7,712.60	14.21%
2019 年	管网租赁收入	11,111.25	9,510.49	1,600.75	14.41%
	污水处理收入	13,140.00	10,572.22	2,567.78	19.54%
	工程建设收入	31,879.57	27,827.09	4,052.49	12.71%
	合计	56,130.82	47,909.80	8,221.02	14.65%
2018 年	管网租赁收入	11,111.25	9,350.28	1,760.97	15.85%
	污水处理收入	13,140.00	10,400.19	2,739.81	20.85%
	工程建设收入	30,833.96	26,914.39	3,919.57	12.71%
	合计	55,085.21	46,664.86	8,420.35	15.29%
2017 年	管网租赁收入	11,111.25	9,138.24	1,973.00	17.76%
	污水处理收入	13,140.00	10,590.41	2,549.59	19.40%
	工程建设收入	19,752.34	17,241.45	2,510.89	12.71%
	合计	44,003.59	36,970.10	7,033.48	15.98%

二、发行人业务经营模式

（一）基础设施代建业务

基础设施代建业务为发行人报告期内的主要收入来源。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人基础设施建设业务收入分别为 19,752.34 万元、30,833.96 万元、31,879.57 万元和 36,078.11 万元，占同期总营业收入的比例分别为 44.89%、55.98%、56.80% 和 66.48%。发行人基础设施代建业务主要包括道路工程、水利水电工程施工、河湖整治工程施工、污水处理工程施工及配套设施建设等。

根据发行人与诸城市人民政府签署的《区域项目投资建设开发协议》（以下简称“《建设协议书》”），诸城市人民政府委托发行人投

资建设相关基础设施项目，项目建设期内发行人自行筹措建设资金。项目建设完成后由诸城市财政局按约定向发行人支付工程价款，工程价款包括项目建设总成本和发行人收益之和，约定发行人的收益为项目建设总成本的15%。

表 9-2 截至 2020 年 9 月 30 日发行人主要基础设施建设项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	项目期限	工程进度	已确认收入 ¹	已回款 ²
诸城市平日路诸城段改扩建工程项目	6.25	6.22	2016.3-2018.2	已完工	5.09	3.95
污泥无害化处理项目	4.50	4.5	2015.9-2017.7	已完工	5.15	5.17
诸城市引墙入吴饮水工程项目	13.00	12.91	2016.4-2018.3	已完工	1.02	0.79
诸城市高新区道路改建一期工程项目	7.21	7.21	2016.1-2018.5	已完工	0.57	0.04
诸城市南湖区道路改建扩建工程项目	14.36	13.73	2016.1-2018.11	已完工	0.84	0.65
诸城市渭河综合治理工程项目	4.5	4.5	2016.1-2018.2	已完工	0.35	0.28
智慧冷链物流园项目	8.38	6.53	2020-2022	未完工	-	-
合计	58.20	55.60	-	-	13.02	10.88

预计随着诸城市城市基础设施建设任务的不断增加，发行人的工程收入还将持续稳定增长。

除基础设施代建业务外，发行人目前仍有一定规模的在建拟建的自建项目，主要为半岛慧谷项目、好美智谷一期项目和年产10万吨高档宠物饲料项目。半岛慧谷项目主要建设高层厂房、创客创业中心、新技术新产业孵化中心、综合服务中心、生活服务区及公寓等，半岛慧谷项目是诸城市加快新旧动能转换、承接青岛等地产业转移的重要

¹ 已确认收入金额中包含增值税。

² 已回款金额中包含增值税。

载体。半岛慧谷建设主体为诸城市博润置业有限公司，发行人持有该公司53.33%的股权，2019年起纳入发行人合并范围。好美智谷一期项目则以智能装备制造为核心，形成科技研发、推广应用于一体的服务体系，为诸城市智能制造发展提供必备的基础设施，推动智能制造行业发展，项目建设主体为发行人。年产10万吨高档宠物饲料项目系发行人2019年新设全资子公司山东鸿源优宠宠物用品有限公司建设的年产10万吨高档宠物饲料项目。项目详细情况见下表：

表 9-3 截至 2020 年 9 月 30 日公司主要在建拟建项目情况

单位：亿元

项目名称	计划建设期	计划总投资	已投资	项目资金来源
半岛慧谷项目	2019.10-2021.09	9.50	0.73	外部融资、自筹
好美智谷一期项目	2019.12-2021.11	4.50	0.22	外部融资、自筹
年产 10 万吨高档宠物饲料项目	2019.10-2021.09	5.16	0.55	外部融资、自筹

（二）地下管网租赁业务及污水处理业务

2013年9月9日，诸城市政府出具《诸城市人民政府关于无偿划转污水处理厂和管网的决定》（诸财字[2013]18号），授权发行人经营昌城污水处理厂、林家村污水处理厂、辛兴污水处理厂、舜王污水处理厂和相州污水处理厂等五个污水处理厂及城区（含经济开发区、高新技术产业园、南湖生态经济发展区三个园区）政府投资建设的供排水管网、综合管沟等，上述资产经营所产生的相应收益归发行人所有。

根据发行人与诸城市财政局签订的管网租赁协议，发行人将诸城市城区（含经济开发区、高新技术产业园、南湖生态经济发展区三个

园区)供排水管网、综合管沟等出租给诸城市财政局,租赁期限20年,自2013年10月1日至2033年9月30日止,前十年每年租金为1.17亿元(含税),超过十年时,发行人有权根据市场行情和管道建设成本等因素与诸城市财政局协商后适当调高租金数额。2017-2019年度及2020年1-9月发行人地下管网租赁业务成本构成情况如下:

年度	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
日常维护成本(万元)	4,109.67	4,321.70	4,481.91	3,361.44
计提固定成本折旧(万元)	5,028.58	5,028.58	5,028.58	3,771.43
总成本(万元)	9,138.25	9,350.28	9,510.49	7,132.87

根据《诸城市舜王等五处污水处理厂特许经营收费协议》约定,发行人的污水处理收入为诸城市舜王等五处污水处理厂污水处理费收入,特许经营期限30年,自2013年10月1日至2043年9月30日止,五处污水处理厂进水量不足30万立方/日的,按进水量30万立方/日计算;超过30万立方/日的,按实际进水量计算,收费单价为1.20元/立方,该业务每年收入至少为1.31亿元。2017-2019年度及2020年1-9月发行人污水处理业务成本构成情况如下:

年度	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
日常运行成本(万元)	9,516.12	9,325.89	9,497.92	7,123.44
计提固定成本折旧(万元)	1,074.30	1,074.30	1,074.30	805.72
总成本(万元)	10,590.42	10,400.19	10,572.22	7,929.16

三、发行人所在行业现状和前景

(一) 城镇基础设施建设行业现状与前景

1、我国城镇基础设施行业的发展现状和前景

城镇基础设施是国民经济发展的重要物质基础,是衡量投资环境的一项重要内容和提高城乡人民生活水平的基本保障,对于促进国民

经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城镇综合服务功能、协调城镇经济与社会需求共同发展起着重要作用。基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等公用事业，以及道路、排水、防洪、照明等市政工程等。

改革开放以来，经过三十多年的建设和发展，我国县城建设取得了巨大成就，县域城镇化水平不断提高；同时，我国城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次城镇体系也已形成。“城镇化战略”成为我国迈向现代化第三步的重要举措，随着农业生产力水平的提高和工业化进程的加快，我国推进城镇化的条件已渐成熟，必须不失时机地大力实施城镇化战略。由于基础设施建设是发展的基础，因此整体上说基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。

随着政策和实践的发展，我国基础设施建设投融资体制改革在不断深入，我国基础设施建设已经逐步向市场化迈进，基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.5 亿人，城镇人口达到 8.1-8.4 亿人，城镇化率达到 56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到 70% 以上，城镇总人口将超过 10 亿人，成为一个高度城镇化的国家。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国基础设施建设规模将不断扩大。

城镇基础设施的建设和完善，对于改善城镇内投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、诸城市基础设施建设行业现状与前景

诸城市位于山东省东南部，地处山东半岛东南、泰沂山脉与胶潍平原交界处，东与胶州、胶南毗邻，南与五莲接壤，西与莒县、沂水为邻，北与安丘、高密交界。全市国土总面积 2,183 平方公里，市辖密州街道、龙都街道、舜王街道 3 个街道和枳沟镇、昌城镇、皇华镇等 10 个镇，总人口 111.9 万人。诸城为山东省内县级市，由潍坊代管。2019 年，诸城市在中国社会科学院财经战略研究院主办的 2019 年综合竞争力全国百强县（市）排名中位居第 45 位。

2019 年，诸城市城市建设步伐加快，全市城市建成区面积 51.8 平方公里，新增供热高温水主管道 2,500 米、蒸汽管道 1,500 米，新增高温循环水供热约 130 万平米，汽改水整合改造 30 万平米。城镇化率达到 62.39%，比上年提高 0.34 个百分点。

诸城市“十三五”期间将按照城乡统筹、一体化发展的理念，推进城乡产业、基础设施、公共服务、生态环保、社会管理等一体化发展，建立起新型城镇化体系。做好国家“智慧城市”试点工作，建成应用市民卡系统，开工一批智慧政务、智慧社区、智慧市政、智慧交通项目。提升城乡路网，完成平日路改线、央赣路改建、烟汕路和薛馆路中修等 5 项国省道工程，贯通潍河路网，启动南环路改线、相石路改造等工程，加快潍日高速（诸城段）建设，实施农村公路安全生命

防护工程，新建改建农村公路 100 公里以上。升级改造市域电网，投运潘池 110 千伏输变电工程，建设马庄 35 千伏输变电工程。试点海绵城市和地下管廊建设。

2019 年，诸城市经济发展较为平稳。全市实现地区生产总值(GDP)为 636.75 亿元，按可比价格计算，增长 4.6%。其中，第一产业增加值 69.70 亿元，增长 1.2%；第二产业增加值 238.17 亿元，增长 0.8%；第三产业增加值 328.88 亿元，增长 8.6%。一二三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 3.0%、7.4%和 89.6%，分别拉动 GDP 增长 0.14 个百分点、0.34 个百分点和 4.12 个百分点。人均地区生产总值 57,468 元。

总体看，我国的基础设施建设仍不能满足经济社会发展的迫切需求，国家的发展战略为基础设施建设提供了政策支持，基础设施行业的发展空间较大，行业发展前景良好。诸城市位于经济发达的山东省，借着创新“诸城模式”的重要发展契机，以及城镇大规模建设、更新的现实需要，使得发行人从事的基础设施建设业务面临难得的发展机遇。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人初始由诸城市农业综合开发办公室出资设立，后经政府批准将其 100%股权划转至诸城泰石投资控股集团有限公司，发行人是诸城市基础设施投资与建设的主体之一。自成立以来，发行人按照市政府经营城市的总体部署，先后完成了一大批城区道路、桥梁、供排水管网、农村道路建设等城市基础设施建设项目的投资与建设，发行人经营规模和实力不断壮大，已成为诸城市重要的城市基础设施建设

的主体之一，在城市基础设施建设方面具有区域垄断性，有较强的竞争优势和广阔的发展前景。

2、发行人的竞争优势

①区位优势

诸城市位于山东半岛东南部，地处青岛、潍坊、日照、临沂四地市交接，是名副其实的交通枢纽。青莱高速公路横跨东西，206 国道、平日路、泰薛路等高等级公路四通八达，一小时内乘车可达青岛机场和港口、潍坊机场及日照港。市区距省会济南 300 公里、潍坊市区 90 公里、青岛市区 88 公里，距离黄海直线距离不足 60 公里。诸城市区位优势明显，交通便捷。为充分发挥诸城市区位优势，未来诸城市将全面对接青岛，围绕建设青潍一体化先行区，突出抓好产业对接，搭建吸引青岛高端产业、龙头企业、优秀人才入驻的优质平台，承接青岛产业溢出，打造青岛先进制造业转移“首选地”；规划建设一批主营青岛的农业园区、生产基地，打造青岛人的“菜篮子”；深度对接青岛旅游市场，建设青岛都市生活圈的“后花园”。加强基础设施互联互通，完成《融青综合交通一体化规划》，积极推动诸青高铁、董莱高速、董家口港疏港铁路前期规划论证，规划建设宝密路、诸胶东西大通道，不断扩大同城效应。

②产业优势

诸城市加快传统产业改造提升、新兴产业扩容增效，开启转型发展“双引擎”。传统产业加速动能转换，实现转型蜕变。由“传统制造”向“智能制造”升级。开展“高新化、智能化、绿色化”改造攻坚行动，提高工业机器人应用比重，加快建设数字化工厂。发挥工业

互联网办公室作用，推进云计算、大数据、人工智能等深度应用，加快由“生产型制造”向“服务型制造”跨越。加快由“单一业态”向“多元业态”融合。紧跟消费升级趋势，优化提升现有工业旅游示范点，促进制造业融合文化、旅游、健康、时尚等元素，培育休闲经济、共享经济、体验经济等新业态。

新兴产业，培育特色产业集群，打造新动能主体力量。生物医药产业，构建多元化、专业化、高端化的产业体系。再生资源产业，开发再生资源互联网交易平台，完善再生资源回收利用体系，积极创建无废城市。新能源新材料产业，大力发展先进高分子材料、特种金属功能材料，加快石墨烯科研成果转化，抢占未来发展制高点。

③地方政府与国家政策支持优势

公司作为诸城市重要的承担城市基础设施建设和国有资产运营任务的国有企业，是诸城市进行城市建设和国有资产管理的授权经营企业，集诸城市政府投资的主体、开发建设载体和资本运营实体等多项职能于一身，致力于推进诸城市城镇化、产业化进程，整合全市国有资源。在国有资产运营、基础设施建设过程中与政府各职能部门始终保持着良好的协作关系，在财政、税收政策及资产注入等方面得到了大力支持。由于承担的业务均为政府授权经营，发行人在诸城市区域范围内具有突出的区域竞争优势。未来随着城市建设的进一步深化和城镇化进程的不断加快，发行人承担的基础设施建设任务将更加繁重，诸城市政府也将对发行人提供更多的政策支持。

2020年5月29日，国家发展改革委发布《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831

号，以下称“《通知》”），《通知》要求，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党中央、国务院关于统筹推进疫情防控和经济社会发展的重大决策部署，落实政府工作报告要求，抓紧补上疫情暴露出的县城城镇化短板弱项，大力提升县城公共设施和服务能力。为强化示范带动作用，以发展基础扎实、财政实力较强、政府债务率较低为基本要求，此次选择120个县及县级市开展县城新型城镇化建设示范工作。诸城市在本次“县城新型城镇化建设示范名单”之列，根据《通知》文件，未来诸城市城市发展将得到更多的要素保障，如更多的财政资金支持、社会资本积极投入、保障合理建设用地指标的分配等。

3、发行人所在区域城投企业情况

除发行人及发行人控股股东外，发行人所在地诸城市还有其他3家主要同级城投企业，具体情况如下表：

表 9-4 发行人所在区域同级城投企业情况表

单位：亿元

公司名称	总资产	总负债	营业收入	净利润	已发行尚未兑付债券余额
诸城市经济开发投资公司	353.38	160.19	32.21	2.02	12.00
诸城市龙城建设投资有限公司	61.71	34.37	7.54	0.69	10.00
诸城市政泰城市建设有限公司	115.31	70.70	4.01	0.78	-

注：（1）考虑到数据可获得性及可比性，总资产、总负债、营业收入、净利润均为2019年末/度数据；（2）截至当前，诸城市经济开发投资公司已发行尚未兑付债券余额为12.00亿元，为2017年7月11日发行的企业债券，发行总额为15.00亿元，发行期限为7年；截至当前，诸城市龙城建设投资有限公司已发行尚未兑付债券余额为10.00亿元，为2020年3月26日发行的非公开发行项目收益专项公司债券，发行总额为10.00亿元，发行期限为5年（3+2）；截至当前，诸城市政泰城市建设有

限公司无已发行尚未兑付的公司债券或企业债券；截至当前，诸城市城投企业已发行的公司债券或企业债券均能按时足额偿付债券本息，未出现延迟支付本息或其他违约的情形。

（三）发行人未来发展战略规划

发行人作为诸城市基础设施建设项目实施的主体之一，将根据诸城市发展总体规划，围绕诸城市建设的总体目标，在基础设施建设方面充分发挥自身优势，提高管理水平，加大投资力度，以适应诸城市快速发展的需要，为基础设施项目建设投融资、国有资产的保值、增值等方面贡献力量，通过市场化运营和管理实现诸城市 and 公司的全面、协调的可持续发展。

公司将努力提高自身的盈利能力，兼顾当前任务和长远发展目标，努力发展成为面向市场独立经营，同时兼顾社会效益与经济效益的市场主体。公司将建立长效发展机制，走市场化运作道路，依托公司现有资源和优势，提升公司的盈利能力，保持公司的可持续融资能力，使公司资产在规模和质量上实现双重提升。

公司的业务经营立足于诸城市内，在承担诸城市区域内基础设施建设的主要职责外，同时肩负着城市地下综合管网及污水处理厂的经营与管理的主要任务。

未来建设项目方面，公司积极响应国家深化改革的号召，根据诸城市现有情况，按市政府经营城市的总体部署，重点推进一大批城区道路、桥梁、供排水管网、农村道路等基础设施项目的建设与投资。公司将继续承担城市地下管网及污水处理项目的实施，未来伴随相关项目的逐步落实，公司的发展前景良好。

内部管理方面，公司将不断完善各项规章制度，在公司内部逐步建立科学、规范、高效的管理机制和运行机制，对已颁布的规章制度严格执行，重抓落实。切实防范企业运营风险，提高企业的经济效益与社会效益。

四、发行人地域经济情况

近三年诸城市整体经济形势和财政运转情况良好，经济和财政实力持续健康发展。

2017-2019 年，诸城市分别实现国内生产总值 824.7 亿元、877.7 亿元和 636.75 亿元。2019 年诸城市实现生产总值 636.75 亿元；消费品市场平稳增长，全市实现社会消费品零售总额 274.3 亿元，比上年增长 5.6%；外经外贸形势较好，全市共完成进出口总额 121.8 亿元，比上年增长 4.7%，其中出口 106.6 亿元，增长 3.6%。居民生活水平进一步改善，全市居民人均可支配收入 34,080 元，增长 8.0%。其中城镇居民人均可支配收入 42,511 元，增长 6.8%；农村居民人均可支配收入达到 21,897 元，增长 9.0%。

2017-2019 年，诸城市分别实现一般公共预算收入分别为 71.22 亿元、72.82 亿元和 65.31 亿元，其中税收收入分别为 48.80 亿元、52.66 亿元和 43.67 亿元，分别占当期一般公共预算收入的 68.52%、72.32%和 66.87%，诸城市一般预算收入质量较好，2019 年诸城市一般公共预算收入受减税降费等因素影响同比增长率为-10.31%，根据《2020 年诸城市政府工作报告》，一般公共预算收入扣除减税降费等因素同口径增长 9%。诸城市的财政支出规模也保持基本稳定，2017-

2019 年，诸城市公共财政预算支出分别为 74.69 亿元、78.29 亿元和 78.80 亿元。2017-2019 年，诸城市政府性基金收入分别为 65.29 亿元、76.58 亿元和 89.13 亿元，诸城市政府性基金支出分别为 66.67 亿元、80.36 亿元和 92.72 亿元。

第十节 财务会计信息

发行人 2017 年-2019 年的财务报表已按照企业会计准则的规定编制。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年-2019 年的财务报表进行了审计，并出具了“中兴财光华审会字(2020)第 323003 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2020 年 1-9 月财务报表未经审计。

本节中关于发行人的财务数据及有关分析反映了发行人 2017 年-2019 年和 2020 年 1-9 月的财务状况、经营成果和现金流量。在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本次债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。如无特别说明，本节引用的 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务信息、财务数据均来自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

一、最近三年及一期财务报表及财务指标

（一）最近三年及一期资产负债表

表 10-1 发行人最近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2020/9/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动资产：				
货币资金	56,927.49	17,203.39	44,531.31	124,892.33
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-

应收票据	-	-	-	-
应收账款	45,817.56	39,138.72	36,818.31	26,538.18
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	280,912.32	220,362.13	137,717.31	65,273.17
存货	457,610.60	414,086.88	405,183.82	404,559.58
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	0.71	5.00	-	-
流动资产合计	841,268.69	690,796.12	624,250.74	621,263.27
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	173.90	173.90	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	97,078.34	101,657.23	107,749.88	113,852.75
在建工程	5,461.11	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	37,111.50	37,903.93	37,048.11	38,054.22
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	139,824.85	139,735.05	144,797.99	151,906.98
资产总计	981,093.53	830,531.18	769,048.73	773,170.25
流动负债：				
短期借款	27,180.00	-	3,000.00	3,000.00
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	20,200.00	-	-	-
应付账款	12,739.60	462.94	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	10,715.56	8,915.23	7,981.84	5,058.44
其他应付款	8,547.64	19,497.40	-	-
持有待售负债	-	-	-	-

一年内到期的非流动负债	59,705.75	55,430.59	54,334.00	29,860.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	139,088.56	84,306.16	65,315.84	37,918.44
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	218,350.00	176,850.00	183,500.00	242,778.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	79,035.79	37,053.01	-	-
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	297,385.79	213,903.01	183,500.00	242,778.00
负债合计	436,474.35	298,209.17	248,815.84	280,696.44
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	418,392.73	418,392.73	418,392.73	418,392.73
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	9,417.90	9,417.90	8,184.02	5,408.11
未分配利润	96,971.13	84,619.68	73,656.15	48,672.97
归属于母公司所有者权益合计	544,781.76	532,430.30	520,232.89	492,473.80
少数股东权益	-162.57	-108.30	-	-
所有者权益合计	544,619.19	532,322.00	520,232.89	492,473.80
负债和所有者权益总计	981,093.53	830,531.18	769,048.73	773,170.25

（二）最近三年及一期利润表

表 10-2 发行人最近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	54,266.54	56,130.82	55,085.20	44,003.59

减：营业成本	46,553.94	47,909.80	46,664.85	36,970.10
税金及附加	192.46	254.24	284.80	286.80
销售费用	90.59	128.18	-	-
管理费用	710.53	1,414.07	1,174.71	1,140.70
研发费用	-	-	-	-
财务费用	3,613.57	14,306.48	-261.30	-295.00
其中：利息费用	-	15,139.79	-	-
利息收入	-	838.18	274.37	320.53
加：其他收益	10,000.00	20,000.00	22,000.00	15,707.73
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-26.10	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-26.10	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	13,105.45	12,091.96	29,222.15	21,608.72
加：营业外收入	0.13	-	-	-
减：营业外支出	0.52	0.02	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	13,105.06	12,091.94	29,222.15	21,608.72
减：所得税费用	807.88	2.82	1,463.06	1,156.55
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	12,297.18	12,089.11	27,759.09	20,452.17
(一) 按经营持续性分类	12,297.18	12,089.11	27,759.09	20,452.17
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	12,297.18	12,089.11	27,759.09	20,452.17
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类	12,297.18	12,089.11	27,759.09	20,452.17
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	12,351.45	12,197.41	27,759.09	20,452.17
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-54.27	-108.30	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	12,297.18	12,089.11	27,759.09	20,452.17
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,351.45	12,197.41	27,759.09	20,452.17
归属于少数股东的综合收益总额	-54.27	-108.30	-	-

(三) 最近三年及一期现金流量表

表 10-3 发行人最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	48,526.31	55,000.00	46,108.95	29,226.00
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	11,656.19	20,185.05	22,284.37	16,028.26
经营活动现金流入小计	60,182.49	75,185.05	68,393.32	45,254.26
购买商品、接受劳务支付的现金	68,802.74	45,328.67	12,772.81	176,472.77
支付给职工以及为职工支付的现金	68.89	71.36	65.80	46.40
支付的各项税费	16.91	11.24	128.33	130.68
支付其他与经营活动有关的现金	158.90	335.20	115.87	122.26
经营活动现金流出小计	69,047.45	45,746.47	13,082.80	176,772.10
经营活动产生的现金流量净额	-8,864.95	29,438.58	55,310.52	-131,517.84
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	-	-	-	-
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	10,000.00	25,430.00	42,947.41	130,425.07
投资活动现金流入小计	10,000.00	25,430.00	42,947.41	130,425.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资 产支付的现金	3,661.11	1,912.13	-	140.54
投资支付的现金	-	200.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现 金净额	-	597.18	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	70,550.20	105,179.81	129,039.14	7,080.00
投资活动现金流出小计	74,211.31	107,889.13	129,039.14	7,220.54
投资活动产生的现金流量净额	-64,211.31	-82,459.13	-86,091.73	123,204.54
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	161,984.00	88,000.00	3,000.00	136,005.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30,467.69	15,835.00	20,000.00	19,500.00
筹资活动现金流入小计	192,451.69	103,835.00	23,000.00	155,505.00
偿还债务支付的现金	49,385.49	59,500.39	37,804.00	81,125.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,392.76	13,477.36	14,765.82	17,163.88
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	17,873.09	15,164.61	-	-
筹资活动现金流出小计	82,651.33	88,142.37	52,569.82	98,288.88
筹资活动产生的现金流量净额	109,800.35	15,692.63	-29,569.82	57,216.12
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	36,724.09	-37,327.92	-60,351.02	48,902.81
加：期初现金及现金等价物余额	7,203.39	44,531.31	104,882.33	55,979.52
六、期末现金及现金等价物余额	43,927.49	7,203.39	44,531.31	104,882.33

（四）发行人近三年及一期主要财务指标

表 10-4 发行人近三年及一期主要财务指标

指标名称	2020 年 1-9 月 /2020 年 9 月末	2019 年度/ 2019 年末	2018 年度/ 2018 年末	2017 年度/ 2017 年末
总资产（万元）	981,093.53	830,531.18	769,048.73	773,170.25
总负债（万元）	436,474.35	298,209.17	248,815.84	280,696.44
全部债务（万元）	404,471.54	269,333.61	240,834.00	275,638.00
所有者权益（万元）	544,619.19	532,322.00	520,232.89	492,473.80
营业收入（万元）	54,266.54	56,130.82	55,085.20	44,003.59
利润总额（万元）	13,105.06	12,091.94	29,222.15	21,608.72
净利润（万元）	12,297.18	12,089.11	27,759.09	20,452.17
经营活动产生现金流量净额（万元）	-8,864.95	29,438.58	55,310.52	-131,517.84
投资活动产生现金流量净额（万元）	-64,211.31	-82,459.13	-86,091.73	123,204.54
筹资活动产生现金流量净额（万元）	109,800.35	15,692.63	-29,569.82	57,216.12
流动比率	6.05	8.19	9.56	16.38
速动比率	2.76	3.28	3.35	5.71
资产负债率（%）	44.49	35.91	32.35	36.30
债务资本率（%）	42.62	33.60	31.64	35.89
营业毛利率（%）	14.21	14.65	15.29	15.98
EBITDA（万元）	-	34,379.11	36,331.14	28,716.75
EBITDA 全部债务比	-	0.13	0.15	0.10
EBITDA 利息倍数	-	2.08	2.46	1.67

应收账款周转率	-	1.48	1.74	1.66
存货周转率	-	0.12	0.12	0.09

上述财务指标以公司合并财务报表的数据为基础计算，计算公式如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+其他流动负债+一年内到期的非流动负债+长期应付款

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比=全部债务/资本化总额；资本化总额=全部债务+股东权益

存货周转率=营业成本/【（期初存货账面价值+期末存货账面价值）/2】

应收账款周转率=营业收入/【（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）/2】

EBITDA 全部债务比=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/全部债务

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）

2017 年度应收账款周转率、存货周转率（次/年）、总资产周转率（次/年）、总资产收益率和净资产收益率以 2017 年末数据为依据，2018 年度、2019 年度应收账款周转率、存货周转率（次/年）、总资产周转率（次/年）、总资产收益率和净资产收益率以当年（期初+期末）/2 的数值为依据

二、发行人财务分析

本公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

（一）资产结构分析

报告期内公司的资产总体构成如下表所示。

表 10-5 发行人近三年及一期资产结构分析表

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	56,927.49	5.80	17,203.39	2.07	44,531.31	5.79	124,892.33	16.15
应收账款	45,817.56	4.67	39,138.72	4.71	36,818.31	4.79	26,538.18	3.43
其他应收款	280,912.32	28.63	220,362.13	26.53	137,717.31	17.91	65,273.17	8.44
存货	457,610.60	46.64	414,086.88	49.86	405,183.82	52.69	404,559.58	52.32
流动资产合计	841,268.69	85.75	690,796.12	83.18	624,250.74	81.17	621,263.27	80.35
非流动资产：								
长期股权投资	173.90	0.02	173.90	0.02	-	-	-	-
固定资产	97,078.34	9.89	101,657.23	12.24	107,749.88	14.01	113,852.75	14.73
在建工程	5,461.11	0.56	-	-	-	-	-	-
无形资产	37,111.50	3.78	37,903.93	4.56	37,048.11	4.82	38,054.22	4.92
非流动资产合计	139,824.85	14.25	139,735.05	16.82	144,797.99	18.83	151,906.98	19.65
资产总计	981,093.53	100.00	830,531.18	100.00	769,048.73	100.00	773,170.25	100.00

公司报告期内资产规模基本保持稳定，其中 2019 年末资产总额较 2018 年末增加 61,482.45 万元，增幅为 7.99%，主要是由于其他应收款增加所致；2020 年 9 月末资产总额较 2019 年末增加 150,562.36 万元，增幅为 18.13%，主要是由于货币资金、其他应收款和存货的增加所致。

公司近三年及一期资产结构中流动资产比例逐步增大，主要以流动资产为主，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末公司流动资产余额分别为 621,263.27 万元、624,250.74 万元、690,796.12 万元和 841,268.69 万元，占公司当期总资产规模比例分别为 80.35%、81.17%、83.18%和 85.75%，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款以及存货构成；2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末公司非流动资产余额分别为 151,906.98 万元、144,797.99 万元、139,735.05 万元和 139,824.85 万元，占公司当期总资产规模比

例分别为 19.65%、18.83%、16.82%和 14.25%，公司非流动资产主要由固定资产、无形资产组成。

1、货币资金

截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司货币资金分别为 124,892.33 万元、44,531.31 万元、17,203.39 万元和 56,927.49 万元，占各期末总资产的比例分别为 16.15%、5.79%、2.07%和 5.80%。2018 年末发行人货币资金规模同比大幅下降，主要是由于代建工程项目持续投入所致。

2017 年末货币资金构成中银行存款占比 83.99%；2018 年货币资金全部为银行存款且不存在使用受限情况；2019 年货币资金构成中银行存款占比 41.87%；2020 年 9 月末货币资金构成中银行存款占比 77.16%，其他货币资金 13,000.00 万元，其中威海商业银行潍坊诸城支行定期存单 10,000.00 万元，用于为威海市商业银行股份有限公司潍坊分行贷款 9,000.00 万元提供质押，质押期限为 2019 年 2 月 21 日至 2022 年 2 月 21 日；日照银行定期存单 3,000.00 万元，用于为日照银行股份有限公司潍坊诸城支行银行承兑协议提供质押。除此之外，公司货币资金不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

表 10-6 发行人近三年及一期货币资金明细表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	-	-	-	0.91
银行存款	43,927.49	7,203.39	44,531.31	104,891.42
其他货币资金	13,000.00	10,000.00	-	20,000.00
合计	56,927.49	17,203.39	44,531.31	124,892.33

2、应收账款

截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司应收账款余额分别为 26,538.18 万元、36,818.31 万元、39,138.72 万元和 45,817.56 万元，占各期末总资产的比例分别为 3.43%、4.79%、4.71%和 4.67%。报告期内，应收账款规模逐年增加，主要是由于前期代建项目逐步进入完工结算阶段，收入确认增加导致应收账款的增加。按照公司应收款项坏账准备的计提政策，报告期内应收账款无坏账准备。报告期内，发行人应收账款的唯一欠款方为诸城市财政局，均为应收诸城市财政局的工程款等，账龄均在 1 年以内，未来应收账款回收风险较小，报告期内，诸城市财政局已累积回款金额为 17.89 亿元，回款状况良好。

截至 2019 年末，公司应收诸城市财政局的款项共计 186,215.53 万元，其中应收账款 39,138.72 万元，其他应收款 147,076.81 万元。根据 2019 年度经审计的合并财务报表，公司政府类应收款项合计 186,215.53 万元，占 2019 年末净资产的比例为 34.98%。为保障本次债券本息偿付，保护债券持有人利益，诸城市财政局已出具相应回款计划，具体安排如下：

单位：万元				
年度	2020 年	2021 年	2022 年	合计
当期计划回款	52,000.00	77,107.77	57,107.76	186,215.53

3、其他应收款

发行人的其他应收款构成如下表：

表 10-7 报告期内其他应收款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收利息	939.79	692.01	-	-
其他应收款	279,972.53	219,670.12	137,717.31	65,273.17
合计	280,912.32	220,362.13	137,717.31	65,273.17

截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司其他应收款分别为 65,273.17 万元、137,717.31 万元、220,362.13 万元和 280,912.32 万元，占各期末总资产的比例分别为 8.44%、17.91%、26.53%和 28.63%。报告期内，发行人其他应收款规模增减变动，主要是由于往来款项增减变动所致，往来款均属于非经营性往来款。2019 年发行人其他应收款主要由少量应收利息和其他应收款构成，主要为与诸城市财政局、诸城信源公有资产运营有限公司、诸城市舜源投资有限公司、诸城市信卓投资控股有限公司等的往来资金和应收利息，以及徽银金融租赁保证金。按照公司应收款项坏账准备的计提政策，报告期内其它应收款无坏账准备。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司其他应收款明细如下：

表 10-8 截至 2020 年 9 月 30 日其他应收款前五大明细表

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	年末余额	账龄	占比
诸城市财政局	是	资金往来	127,076.81	1 年以内/1-2 年/2-3 年	45.39
诸城信源公有资产运营有限公司	是	资金往来	68,477.21	1 年以内	24.46
诸城市公共资源储备中心	否	土地保证金	37,160.34	1 年以内	13.27
诸城市信卓投资控股有限公司	是	资金往来	20,036.00	1 年以内	7.16
诸城市舜源投资有限公司	否	资金往来	13,961.30	1 年以内	4.99
合计			266,711.66		95.26

截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款明细如下：

表 10-9 截至 2019 年 12 月 31 日其他应收款前五大明细表

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	年末余额	账龄	占比
诸城市财政局	是	资金往来	147,076.81	1 年以内/ 1-2 年	66.95
诸城信源公有资产运营有限公司	是	资金往来	61,477.01	1 年以内	27.99
诸城市舜源投资有限公司	否	资金往来	4,302.30	1 年以内	1.96
诸城市信卓投资控股有限公司	是	资金往来	3,261.00	1 年以内	1.48
徽银金融租赁有限公司	否	保证金	1,200.00	1 年以内	0.55
合计			217,317.12		98.93

为加强和规范公司与包括关联方在内的其他企业间资金拆借管理，防范财务风险，完善决策程序及明确责任，公司制定了《诸城安邦建设有限公司资金拆借管理办法》(以下简称“《资金拆借管理办法》”)。公司涉及往来占款或资金拆借的决策权限和程序如下：根据《资金拆借管理办法》规定，资金拆借实行公司集体决策和个人分工负责相结合的原则。公司董事会为资金拆借的决策机构，公司章程另有规定的从其规定；公司总经理是资金拆借管理的第一责任人，公司分管财务工作领导是资金拆借管理的主管领导；单笔资金拆借金额在 3,000 万元以下且单笔不超过本公司上一年末净资产 1%的按公司日常业务处理；单笔资金拆借金额在 3,000 万元及以上的，或单笔拆借资金金额超过本公司上一年末净资产 1%（含）以上的应由公司决策机构处理；公司对外资金拆借业务如确属需要，可由决策机构授权相关人员审批，公司决策机构应加强授权审批事宜管理，并承担授权责任；公司对外发生资金拆借时，须双方签订《借款合同》/《资金拆借合同》，明确借款用途、期限、金额、利率和担保方式等，需由公司决策机构处理的公司资金拆借，签订《借款合同》/《资金拆借合同》

前，须经公司董事会审核通过；公司财务部在支付之前，应履行公司内部资金支出审批程序，先由经办人员申请，经财务审核人审核签字、公司分管财务工作领导审核签字，最终由总经理签字。

公司涉及往来占款或资金拆借的定价机制：公司在满足自身资金需求的情况下，统筹安排资金的使用，经过上述资金拆借的相关决策程序后，参考银行贷款利率和自身资金成本情况，与资金拆借方友好协商后确定是否收取借款费用及具体利率水平。

公司对上表中债务人的资金拆借均履行了《资金拆借管理办法》中规定的内部决策程序。在本次债券存续期内，公司仍可能会涉及新增非经营性往来资金拆借。但同时，发行人也会陆续收回对外的拆借款项。公司在涉及新增非经营性资金往来时，将严格履行内部决策权限、决策程序，订立相关合同，保证该等往来的合法合规性，避免关联方非法长期占用公司资金和抽逃出资的情形。此外公司也将尽可能地减少非经营性地资金往来，规范公司治理和严格执行内控制度。

4、存货

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司存货规模分别为 404,559.58 万元、405,183.82 万元、414,086.88 万元和 457,610.60 万元，占各期末总资产的比例分别为 52.32%、52.69%、49.86%和 46.64%，存货构成均为代建项目的开发成本。报告期内，随着诸城市区域基础设施的持续推进，公司承担了较多的基础设施工程建设任务，公司对工程项目投入逐年增加，2017 年及 2018 年公司存货规模较大，且占当期总资产比例均超过 50%。

表 10-10 发行人 2020 年 9 月末开发成本情况

单位：万元

序号	项目	预计总投	已投资	期末金额	项目期限	项目类型	是否为政府委托代建	是否签订代建协议	工程进度	已确认收入	已回款
1	引墙入吴工程	130,000.00	129,066.17	120,202.20	2016.4-2018.3	基础设施	是	是	已完工	10,154.83	7,906.34
2	南湖区道路改建工程	143,623.44	137,340.77	135,862.15	2016.1-2018.11	公路工程	是	是	已完工	8,352.52	6,526.22
3	高新区道路改建一期工程	72,060.80	72,068.23	67,118.75	2016.1-2018.5	公路工程	是	是	已完工	5,670.28	4,430.46
4	诸城市平日路诸城段改扩建工程	62,525.00	62,163.48	17,761.88	2016.3-2018.2	公路工程	是	是	已完工	50,867.85	39,458.06
5	渭河综合治理工程	45,000.00	45,004.53	41,913.72	2016.1-2018.2	基础设施	是	是	已完工	3,540.92	2,766.69
6	智慧冷链物流园项目	83,820.00	65,260.06	65,260.06	2020-2022	建筑工程	是	是	未完工	-	-
7	半岛慧谷项目	95,000.00	7,284.46	7,284.46	2019.10-2021.9	建筑工程	否	否	未完工	-	-
8	好美智谷项目	45,032.00	2,207.38	2,207.38	2019.12-2021.11	建筑工程	否	否	未完工	-	-
	合计	677,061.24	520,395.08	457,610.60	-				-	78,586.40	61,087.77

注：上表中“已确认收入”为不含税收入。

5、长期股权投资

公司 2019 年末及 2020 年 9 月末长期股权投资为 173.90 万元，占期末总资产的比例为 0.02%。公司长期股权投资为控股子公司山东鸿源优宠宠物用品有限公司向山东宠之优品宠物食品有限公司出资并持有其 40% 股权。

6、固定资产

截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司固定资产规模分别为 113,852.75 万元、107,749.88 万元、101,657.23 万元和 97,078.34 万元，占各期末总资产的比例分别为 14.73%、14.01%、12.24%和 9.89%。公司固定资产主要包括房屋建筑物和专用设备，为根据《诸城市人民政府关于无偿划转污水处理厂和管网的决定》（诸政字【2013】18 号）无偿划转至公司的五处污水处理厂的厂房和机器设备，其中五处污水处理厂房屋建筑物产权证书均正在办理中。

表 10-11 截至 2020 年 9 月 30 日固定资产明细表

单位：万元

项目	原值	累计折旧及减值准备	账面价值
房屋建筑物	33,925.20	7,520.09	26,405.11
专用设备	105,864.78	35,200.04	70,664.74
办公设备	12.15	3.65	8.50
合计	139,802.13	42,723.78	97,078.34

表 10-12 截至 2019 年 12 月 31 日固定资产明细表

单位：万元

项目	原值	累计折旧及减值准备	账面价值
房屋建筑物	33,925.20	6,714.36	27,210.83
专用设备	105,864.78	31,428.61	74,436.17

办公设备	12.15	1.92	10.23
合计	139,802.13	38,144.89	101,657.23

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人固定资产中房屋建筑物和专用设备中的污水管线，全部作为融资租赁（售后回租）业务的租赁物，账面价值共计 97,069.85 万元，除此之外，不存在其他固定资产受限的情况。

表 10-13 截至 2020 年 9 月 30 日作为租赁物（售后回租）的固定资产情况表

单位：万元

项目	账面原值	账面价值
房屋建筑物	33,925.20	26,405.11
其中：昌城污水处理厂	9,104.26	7,086.15
林家村污水处理厂	2,076.70	1,616.37
辛兴污水处理厂	9,758.28	7,595.19
舜王污水处理厂	4,488.21	3,493.32
相州污水处理厂	8,497.74	6,614.08
专用设备	105,864.78	70,664.74
其中：污水管线	105,864.78	70,664.74
合计	139,789.98	97,069.85

7、无形资产

截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司无形资产规模分别为 38,054.22 万元、37,048.11 万元、37,903.93 元和 37,111.50 万元，占各期末总资产的比例分别为 4.92%、4.82%、4.56%和 3.78%，无形资产均为土地使用权，所有地块均已完成产权证办理。

表 10-14 截至 2020 年 9 月 30 日土地使用权明细表

单位：万元

序号	权属	权证编号	取得方式	地类用途	坐落	单价 (元/m²)	权利性质	面积(m²)	账面价值	入账方式	是否缴纳 出让金	是否抵押
1	诸城安邦建设有限公司	鲁(2017)诸城市不动产权证 0004103 号	协议转让	商务金融用地	诸城市龙源街南段西侧	1,622.67	出让	26,025.00	4,011.35	成本法	是	否
2	诸城安邦建设有限公司	鲁(2016)诸城市不动产权第 0000689 号	协议转让	其他商服用地	诸城市龙昌路东侧、龙吉路北侧	2,314.00	出让	49,237.80	10,855.95	成本法	是	否
3	诸城安邦建设有限公司	鲁(2016)诸城市不动产权第 0000695 号	协议转让	其他商服用地	诸城市龙昌路东侧、龙吉路北侧	2,314.00	出让	25,446.20	5,610.38	成本法	是	否
4	诸城安邦建设有限公司	鲁(2016)诸城市不动产权第 0000721 号	协议转让	其他商服用地	诸城市龙源街东侧、南环路北侧	2,603.25	出让	40,134.00	9,954.84	成本法	是	否
5	诸城安邦建设有限公司	鲁(2016)诸城市不动产权第 0000717 号	协议转让	其他商服用地	诸城市府前街南段东侧	2,603.25	出让	19,573.00	4,854.89	成本法	是	否
6	诸城安邦建设有限公司	鲁(2019)诸城市不动产权第 0010130 号	招拍挂	其他商服用地	诸城市超然台路中段北侧	2,700.00	出让	3,753.00	1,014.72	成本法	是	否
7	诸城安邦建设有限公司	鲁(2020)诸城市不动产权第 0012297 号	招拍挂	其他商服用地	诸城市超然台路中段北侧	2,700.00	出让	3,103.00	809.37	成本法	是	否
-		合计		-			-	167,272.00	37,111.50	-		-

（二）负债构成分析

表 10-15 发行人近三年及一期负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	27,180.00	6.23	-	-	3,000.00	1.21	3,000.00	1.07
应付票据	20,200.00	4.63	-	-	-	-	-	-
应付账款	12,739.60	2.92	462.94	0.16	-	-	-	-
应交税费	10,715.56	2.46	8,915.23	2.99	7,981.84	3.21	5,058.44	1.80
其他应付款	8,547.64	1.96	19,497.40	6.54	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	59,705.75	13.68	55,430.59	18.59	54,334.00	21.84	29,860.00	10.64
流动负债合计	139,088.56	31.87	84,306.16	28.27	65,315.84	26.25	37,918.44	13.51
非流动负债：								
长期借款	218,350.00	50.03	176,850.00	59.30	183,500.00	73.75	242,778.00	86.49
长期应付款	79,035.79	18.11	37,053.01	12.43	-	-	-	-
非流动负债合计	297,385.79	68.13	213,903.01	71.73	183,500.00	73.75	242,778.00	86.49
负债合计	436,474.35	100.00	298,209.17	100.00	248,815.84	100.00	280,696.44	100.00

报告期内发行人的负债结构保持相对稳定，非流动负债占比较高。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末公司流动负债余额分别为 37,918.44 万元、65,315.84 万元、84,306.16 万元和 139,088.56 万元，占公司当期负债规模比例分别为 13.51%、26.25%、28.27%和 31.87%，公司流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、应交税费、其他应付款以及一年内到期的非流动负债构成；2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末公司非流动负债余额分别为 242,778.00 万元、183,500.00 万元、213,903.01 万元和 297,385.79 万元，占公司当期负债规模比例分别为 86.49%、73.75%、71.73%和 68.13%，公司非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成。

1、短期借款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司短期借款规模分别为 3,000.00 万元、3,000.00 万元、0.00 万元和 27,180.00 万元，占各期末负债的比例分别为 1.07%、1.21%、0.00%和 6.23%。报告期内，公司短期借款主要为保证借款。

表 10-16 截至 2020 年 9 月 30 日短期借款明细表

单位：万元

贷款单位	金额	利率	借款期限	保证人
陕西省国际信托股份有限公司	15,180.00	8.50%	2020 年至 2021 年	诸城市经济开发投资公司
日照银行股份有限公司 潍坊诸城支行	10,000.00	5.05%	2020-5-13 至 2021-5-7	诸城市龙城建设投资有限公司保证担保；诸城市信华资产管理公司提供抵押担保；存单质押
山东诸城农村商业银行股份有限公司	2,000.00	4.79%	2020-6-30 至 2021-6-29	诸城泰源建设有限公司

表 10-17 截至 2018 年 12 月 31 日短期借款明细表

单位：万元

贷款单位	金额	利率	借款期限	保证人
天津银行股份有限公司 济南分行	3,000.00	6.00%	2018-11-25 至 2019-11-24	诸城市财金资产经营管理有限公司

表 10-18 截至 2017 年 12 月 31 日短期借款明细表

单位：万元

贷款单位	金额	利率	借款期限	保证人
天津银行股份有限公司 济南分行	3,000.00	5.70%	2017-8-16 至 2018-8-15	诸城市财金资产经营管理有限公司

2、应付账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付账款分别为 0.00 万元、0.00 万元、462.94 万元和 12,739.60 万元，占各期末负债的比

例分别为 0.00%、0.00%、0.16%和 2.92%。公司 2019 年应付账款均为工程款，公司 2020 年 9 月末应付账款较 2019 年末大幅增加，主要系新增应付诸城市财政局的污水处理及管网运营费用 10,484.88 万元，公司无账龄超过 1 年的重要应付账款。

3、应交税费

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应交税费分别为 5,058.44 万元、7,981.84 万元、8,915.23 万元和 10,715.56 万元，占各期末负债的比例分别为 1.80%、3.21%、2.99%和 2.46%。报告期内，公司应交税费主要包括增值税、企业所得税、城市维护建设税等。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应交税费金额为 10,715.56 万元，明细情况如下：

表 10-19 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末发行人应交税费明细情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
增值税	5,441.64	4,561.82	3,874.69	2,570.82
企业所得税	4,452.89	3,645.01	3,642.19	2,179.13
城市维护建设税	401.98	336.28	271.23	179.96
教育费附加	172.28	144.12	116.24	77.12
地方教育附加	114.85	96.08	77.49	51.42
土地使用税	131.92	131.92	-	-
合计	10,715.56	8,915.23	7,981.84	5,058.44

4、其他应付款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应付款分别为 0 万元、0 万元、19,497.40 万元和 8,547.64 万元，占各期末负债的比例分别为 0.00%、0.00%、6.54%和 1.96%。2020 年 9 月末其他应付款

余额为应付利息和其他应付款，应付利息为资金拆借利息。

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息（万元）	153.68	120.60	-	-
其他应付款（万元）	8,393.96	19,376.80	-	-
合计（万元）	8,547.64	19,497.40	-	-

2020 年 9 月末，公司其他应付款按款项性质分类如下：

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
借款（万元）	8,392.00	19,375.19	-	-
报销款（万元）	1.96	1.61	-	-
合计（万元）	8,393.96	19,376.80	-	-

截至 2020 年 9 月 30 日，其他应付款期末余额前五名单位情况如下：

表 10-20 截至 2020 年 9 月 30 日，其他应付款期末余额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	年末余额	占比	账龄
麦迪绅控股有限公司	是	借款	4,599.28	53.81	1 年以内
诸城市泰源建设有限公司	否	借款	2,137.90	25.01	1 年以内
诸城市舜安建设有限公司	否	借款	599.83	7.02	1 年以内
诸城泰石投资控股集团有限公司	是	借款	480.00	5.62	1 年以内
山东禾融农业科技集团有限公司	否	借款	360.00	4.21	1 年以内
合计			8,177.01	95.66	

5、一年内到期的非流动负债

截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 29,860.00 万元、54,334.00 万元、55,430.59 万元和 59,705.75 万元，占各期末负债的比例分别为 10.64%、21.84%、18.59% 和 13.68%。公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和长期应付款，公司一年内到期的非流动负债随着发行人长期借款和长期应付款到期规模而变动。

6、长期借款

截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司长期借款规模分别为 242,778.00 万元、183,500.00 万元、176,850.00 万元和 218,350.00 万元，占各期末负债的比例分别为 86.49%、73.75%、59.30%和 50.03%。公司长期借款主要为保证借款、质押借款等。

表 10-21 截至 2020 年 9 月 30 日发行人长期借款明细情况

单位：万元

贷款单位	借款余额	其中：一年内到期的长期借款	利率(%)	借款期限	保证人	质押物
中国光大银行股份有限公司青岛香港东路支行	17,500.00	11,500.00	4.9	2015-12-25 至 2021-12-20	诸城市国有资产经营总公司	-
潍坊银行股份有限公司诸城支行	7,800.00	400.00	5.9	2020-1-13 至 2023-1-8	诸城市经济开发投资公司提供抵押担保	-
潍坊银行股份有限公司诸城支行	5,700.00	600.00	5.9	2020-1-9 至 2023-1-8	诸城市财金资产经营管理有限公司	-
齐鲁银行股份有限公司潍坊分行	29,700.00	600.00	7.5	2019-11-25 至 2022-11-24	诸城市财金资产经营管理有限公司	-
中国银行股份有限公司诸城支行	37,500.00	6,250.00	5.5	2016-9-26 至 2024-9-25	诸城市国有资产经营总公司	应收账款
渤海国际信托股份有限公司	89,000.00	6,000.00	6.2	2017-6-22 至 2031-6-20	诸城市国有资产经营总公司	应收账款
威海市商业银行股份有限公司潍坊分行	8,950.00	100.00	6.175	2019-2-21 至 2022-2-21	-	定期存单
光大兴陇信托有限责任公司	29,730.00	-	9	2020-1-19 至 2022-1-19	诸城市经济开发投资公司	-
五矿国际信托有限公司	17,920.00	-	10.5	2020-6-19 至 2023-6-19	诸城市经济开发投资公司	-
合计	243,800.00	25,450.00				

7、长期应付款

截至 2020 年 9 月 30 日,公司长期应付款规模为 79,035.79 万元,
占期末负债的比例为 18.11%, 均为融资租赁借款。

表 10-22 截至 2020 年 9 月 30 日发行人长期应付款明细情况

单位: 万元

贷款单位	借款余额	其中: 一年内到期	借款期限	保证人	租赁物	质押物
华融金融租赁股份有限公司	9,147.48	1,798.54	2019-4-2 至 2024-4-2	诸城市经济开发投资公司	固定资产	污水处理收费权
华融金融租赁股份有限公司	9,727.21	2,378.27	2019-4-26 至 2024-4-26	诸城市经济开发投资公司	固定资产	污水处理收费权
徽银金融租赁有限公司	18,000.00	4,000.00	2019-11-5 至 2024-11-5	诸城市经济开发投资公司	固定资产	-
山钢金控融资租赁(深圳)有限公司	3,076.66	1,308.30	2019-11-22 至 2022-11-22	诸城市经济开发投资公司	固定资产	-
华融金融租赁股份有限公司	22,000.00	6,884.53	2020-8-3 至 2023-8-10	诸城市经济开发投资公司	固定资产	污水处理收费权
中交融资租赁(广州)有限公司	4,786.57	889.09	2020-5-18 至 2025-5-18	诸城市经济开发投资公司	固定资产	-
青岛青银金融租赁有限公司	8,820.84	4,912.40	2020-6-17 至 2022-6-17	诸城市经济开发投资公司; 诸城泰石	固定资产	-
安鹏融资租赁(诸城)有限公司	9,232.77	3,184.95	2020-6-29 至 2023-6-29	诸城市经济开发投资公司	固定资产	-
上海光谷融资租赁有限公司	6,000.00	1,857.76	2020-7-30 至 2023-7-30	诸城市经济开发投资公司	固定资产	-
同煤漳泽(上海)融资租赁有限责任公司	10,000.00	3,133.37	2020-9-11 至 2023-9-11	-	固定资产	-
同煤漳泽(上海)融资租赁有限责任公司	5,000.00	1,566.69	2020-9-11 至 2023-9-11	-	固定资产	-
城发集团(青岛)融资租赁有限公司	7,500.00	2,341.85	2020-9-27 至 2023-9-26	-	固定资产	-
合计	113,291.54	34,255.75				

表 10-23 截至 2019 年 12 月 31 日发行人长期应付款明细情况

单位: 万元

贷款单位	借款余额	其中: 一年内到期	借款期限	保证人	租赁物	质押物
华融金融租赁股份有限公司	11,416.80	2,269.32	2019-4-2 至 2024-4-2	诸城市经济开发投资公司	固定资产	污水处理收费权

贷款单位	借款余额	其中：一 年内到期	借款期限	保证人	租赁 物	质押物
华融金融租赁股份有限公司	11,416.80	2,269.32	2019-4-26 至 2024-4-26	诸城市经济开发投资公司	固定 资产	污水处理 收费权
徽银金融租赁有限公司	20,000.00	4,000.00	2019-11-5 至 2024-11-5	诸城市经济开发投资公司	固定 资产	-
山钢金控融资租赁（深圳）有限公司	4,000.00	1,241.95	2019-11-22 至 2022-11-22	诸城市经济开发投资公司	固定 资产	-
合计	46,833.61	9,780.59				

8、有息债务

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人有息负债金额合计 284,333.61 万元，主要由长期借款和长期应付款构成，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	贷款单位	债务类型	借款余额	利率 (%)	借款期限	担保情况
1	中国光大银行股份有限公司青岛香港东路支行	长期借款	23,000.00	4.9	2015-12-25 至 2021-12-20	保证担保
2	上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行	长期借款	4,750.00	4.75	2017-3-17 至 2020-3-17	保证担保
3	浙商银行股份有限公司潍坊分行	长期借款	2,500.00	5.94	2017-6-27 至 2020-6-25	保证担保
4	潍坊银行股份有限公司诸城支行	长期借款	8,000.00	5.9	2017-1-15 至 2020-1-3	第三人抵押担保
5	潍坊银行股份有限公司诸城支行	长期借款	7,000.00	5.9	2017-1-15 至 2020-1-4	保证担保
6	齐鲁银行股份有限公司潍坊分行	长期借款	30,000.00	7.5	2019-11-25 至 2022-11-24	保证担保
7	中国银行股份有限公司诸城支行	长期借款	43,750.00	5.5	2016-9-26 至 2026-9-25	质押+保证担保
8	渤海国际信托股份有限公司	长期借款	94,500.00	6.2	2017-6-22 至 2031-6-20	质押+保证担保
9	威海市商业银行股份有限公司潍坊分行	长期借款	9,000.00	6.175	2019-2-21 至 2022-2-21	质押担保
10	华融金融租赁股份有限公司	长期应付款	11,416.80	8.52	2019-4-2 至 2024-4-2	保证担保+污水处理收费权质押

11	华融金融租赁股份有限公司	长期应付款	11,416.80	8.52	2019-4-26 至 2024-4-26	保证担保+污水处理收费权质押
12	徽银金融租赁有限公司	长期应付款	20,000.00	6.7	2019-11-5 至 2024-11-5	保证担保
13	山钢金控融资租赁（深圳）有限公司	长期应付款	4,000.00	7	2019-11-22 至 2022-11-22	保证担保
14	诸城龙乡水务集团有限公司	其他应付款	15,000.00	4.35	2019-10-24 至 2020-10-24	-
合计-			284,333.61	-	-	-

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人有息负债金额合计 384,271.53 万元，主要由长期借款和长期应付款构成，具体明细如下表所示：

表 10-24 截至 2020 年 9 月 30 日发行人有息债务明细情况

单位：万元

序号	贷款单位	债务类型	借款余额	利率 (%)	借款期限	担保情况
1	中国光大银行股份有限公司青岛香港东路支行	长期借款	17,500.00	4.9	2015-12-25 至 2021-12-20	保证担保
2	潍坊银行股份有限公司诸城支行	长期借款	7,800.00	5.9	2020-1-13 至 2023-1-8	第三人抵押担保
3	潍坊银行股份有限公司诸城支行	长期借款	5,700.00	5.9	2020-1-9 至 2023-1-8	保证担保
4	齐鲁银行股份有限公司潍坊分行	长期借款	29,700.00	7.5	2019-11-25 至 2022-11-24	保证担保
5	中国银行股份有限公司诸城支行	长期借款	37,500.00	5.5	2016-9-26 至 2024-9-25	质押+保证担保
6	渤海国际信托股份有限公司	长期借款	89,000.00	6.2	2017-6-22 至 2031-6-20	质押+保证担保
7	威海市商业银行股份有限公司潍坊分行	长期借款	8,950.00	6.175	2019-2-21 至 2022-2-21	质押担保
8	光大兴陇信托有限责任公司	长期借款	29,730.00	9	2020-1-19 至 2022-1-19	保证担保
9	五矿国际信托有限公司	长期借款	17,920.00	10.5	2020-6-19 至 2023-6-19	保证担保
10	华融金融租赁股份有限公司	长期应付款	9,147.48	8.52	2019-4-2 至 2024-4-2	保证担保+污水处理收费权质押
11	华融金融租赁股份有限公司	长期应付款	9,727.21	8.52	2019-4-26 至 2024-4-26	保证担保+污水处理收费权质押

12	徽银金融租赁有限公司	长期应付款	18,000.00	6.7	2019-11-5 至 2024-11-5	保证担保
13	山钢金控融资租赁（深圳）有限公司	长期应付款	3,076.66	7	2019-11-22 至 2022-11-22	保证担保
14	华融金融租赁股份有限公司	长期应付款	22,000.00	6.39	2020-8-3 至 2023-8-10	保证担保+污水处理收费权质押
15	中交融资租赁（广州）有限公司	长期应付款	4,786.57	6.53	2020-5-18 至 2025-5-18	保证担保
16	青岛青银金融租赁有限公司	长期应付款	8,820.84	6.733	2020-6-17 至 2022-6-17	保证担保
17	安鹏融资租赁（诸城）有限公司	长期应付款	9,232.77	5.96	2020-6-29 至 2023-6-29	保证担保
18	上海光谷融资租赁有限公司	长期应付款	6,000.00	7.27	2020-7-30 至 2023-7-30	保证担保
19	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	长期应付款	10,000.00	6.11	2020-9-11 至 2023-9-11	-
20	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	长期应付款	5,000.00	6.11	2020-9-11 至 2023-9-11	-
21	城发集团（青岛）融资租赁有限公司	长期应付款	7,500.00	8.7	2020-9-27 至 2023-9-26	-
22	陕西省国际信托股份有限公司	短期借款	15,180.00	8.5	2020 年至 2021 年	保证担保
23	日照银行股份有限公司潍坊诸城支行	短期借款	10,000.00	5.05	2020-5-13 至 2021-5-7	保证+第三人抵押担保+存单质押
24	山东诸城农村商业银行股份有限公司	短期借款	2,000.00	4.79	2020-6-30 至 2021-6-29	保证担保
合计			384,271.53	-	-	-

9、债务偿还压力测试

根据借款合同，本次债券存续期内有息负债偿还压力测算如下：

表 10-25 发行人有息债务偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	1.47	8.85	11.56	7.44	2.77	0.81	0.80	0.85
其中：银行借款当年偿付规模	0.58	3.20	4.49	2.40	1.25	-	-	-
信托计划当年偿付规模	-	2.12	3.60	2.46	0.72	0.75	0.80	0.85
融资租赁当年偿付规模	0.89	3.53	3.47	2.58	0.80	0.06	-	-

本次企业债偿付规模 (利率按 7.00%测算)	-	0.65	0.65	2.51	2.38	2.25	2.12	1.99
合计	1.47	9.50	12.21	9.96	5.15	3.06	2.92	2.84

总体上，发行人债务偿还的高峰主要集中在 2021 年至 2023 年。

发行人经营活动产生现金流入规模较大，通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，确保债务按期偿付。

综上，随着发行人资产规模的增大、经营业务的发展，发行人加大了融资力度，负债结构日趋合理，符合发行人从事城市基础设施建设的特点。未来随着发行人业务规模的扩张，发行人的负债结构有望进一步调整和优化。

(三) 现金流量分析

表 10-26 发行人近三年及一期现金流量情况

单位：万元

指标名称	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	60,182.49	75,185.05	68,393.32	45,254.26
经营活动现金流出小计	69,047.45	45,746.47	13,082.80	176,772.10
经营活动产生的现金流量净额	-8,864.95	29,438.58	55,310.52	-131,517.84
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	10,000.00	25,430.00	42,947.41	130,425.07
投资活动现金流出	74,211.31	107,889.13	129,039.14	7,220.54
投资活动产生的现金流量净额	-64,211.31	-82,459.13	-86,091.73	123,204.54
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	192,451.69	103,835.00	23,000.00	155,505.00
筹资活动现金流出小计	82,651.33	88,142.37	52,569.82	98,288.88
筹资活动产生的现金流量净额	109,800.35	15,692.63	-29,569.82	57,216.12
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	36,724.09	-37,327.92	-60,351.02	48,902.81

1、经营活动现金流分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-131,517.84 万元、55,310.52 万元、29,438.58 万元和-8,864.95 万元。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要与公司工程项目在不同建设阶段的投入强度差异及回款周期有关。2017 年度，公司经营活动现金流量净额呈净流出状态，主要是由于当期工程项目持续投入且未能及时收到项目回款所致。2018 年度及 2019 年度，公司经营活动现金流量净额呈净流入状态，主要是由于收到前期代建项目工程陆续回款及当期工程项目投入规模较小所致。预计未来随着发行人基础设施项目的完工和政府回款措施的进一步落实，发行人经营活动现金流入净额将有进一步改善。

2、投资活动现金流分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 123,204.54 万元、-86,091.73 万元、-82,459.13 万元和-64,211.31 万元。2017 年度，公司收回大量前期拆出的资金，以弥补当年度经营活动较大的资金缺口，投资活动现金流量净额呈净流入状态；2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，由于公司新增资金拆借款较多，公司投资活动现金流呈净流出状态。

3、筹资活动现金流分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 57,216.12 万元、-29,569.82 万元、15,692.63 万元和 109,800.35 万元。2017 年度，公司新增较大规模的

银行借款融资，以弥补当年度经营活动较大的资金缺口，筹资活动现金流量呈净流入状态；2018 年度，由于陆续偿还前期银行借款，公司筹资活动现金流呈净流出状态；2019 年度及 2020 年 1-9 月公司通过银行借款、融资租赁等融入资金较多，筹资活动现金流呈净流入状态。

4、现金及现金等价物净增加额分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 48,902.81 万元、-60,351.02 万元、-37,327.92 万元和 36,724.09 万元。报告期内，公司现金及现金等价物净增加额有所波动，公司在保障生产经营活动资金需要的基础上，统筹安排资金筹措、债务偿还的计划。2017 年度，公司现金及现金等价物净增加额为正，主要系由于公司当期收回资金拆借款规模较大及新增较大规模的银行借款，在弥补经营活动现金流支出缺口后，仍有较多的剩余资金；2018 年度、2019 年度，公司现金及现金等价物净增加额持续为负值，主要系由于发行人在满足生产经营活动所需资金的前提下新增较大规模的对外资金拆借，以及前期筹措债务资金陆续偿还。

（四）偿债能力分析

1、最近三年及一期发行人偿债能力的指标如下表所示。

表 10-27 发行人近三年及一期偿债能力指标

指标名称	2020 年 9 月末/ 2020 年 1-9 月	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度
流动比率	6.05	8.19	9.56	16.38
速动比率	2.76	3.28	3.35	5.71

资产负债率(%)	44.49	35.91	32.35	36.30
EBITDA (万元)	-	34,379.11	36,331.14	28,716.75
EBITDA 利息倍数	-	2.08	2.46	1.67

2、短期偿债能力分析

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动比率分别为 16.38、9.56、8.19 和 6.05，速动比率分别为 5.71、3.35、3.28 和 2.76。报告期内，流动负债规模的逐年增长，公司短期偿债指标仍保持较好水平。

3、长期偿债能力分析

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司资产负债率分别为 36.30%、32.35%、35.91%和 44.49%，资产负债率处于较低水平；2017-2019 年度，公司 EBITDA 分别为 28,716.75 万元、36,331.14 万元和 34,379.11 万元；公司 EBITDA 利息倍数分别为 1.67、2.46 和 2.08，对利息的保障能力较好。

4、增强公司偿债能力的因素分析

公司的信誉良好，目前贷款偿还和利息偿付均正常，并与各银行保持密切的合作关系。公司融资能力较强，截至 2020 年 9 月 30 日，公司授信总额度 150,005.00 万元，其中未使用授信额度 40,855.00 万元，较为畅通的融资渠道能为偿还本次债券本息提供保障。总体来看，公司的流动比率和速动比率合理，融资渠道较为畅通，整体偿债能力较强。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司获得银行授信情况如下：

单位：万元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信	授信余额	期限
----	------	------	-------	------	----

1	中国光大银行股份有限公司青岛香港东路支行	45,005.00	17,500.00	27,505.00	2015-12-25 至 2021-12-20
2	潍坊银行股份有限公司诸城支行	8,000.00	7,800.00	200.00	2020-1-13 至 2023-1-8
3	潍坊银行股份有限公司诸城支行	6,000.00	5,700.00	300.00	2020-1-9 至 2023-1-8
4	齐鲁银行股份有限公司潍坊分行	30,000.00	29,700.00	300.00	2019-11-25 至 2022-11-24
5	中国银行股份有限公司诸城支行	50,000.00	37,500.00	12,500.00	2016-9-26 至 2024-9-25
6	威海市商业银行股份有限公司潍坊分行	9,000.00	8,950.00	50.00	2019-2-21 至 2022-2-21
7	山东诸城农村商业银行股份有限公司	2,000.00	2,000.00	-	2020-6-30 至 2021-6-29
合计		150,005.00	109,150.00	40,855.00	

5、债务履约记录

截至 2020 年 9 月 30 日，公司全部未还贷款均为正常，无贷款逾期、欠息等情况。

（五）盈利能力分析

表 10-28 发行人近三年及一期盈利能力情况

单位：万元

指标名称	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	54,266.54	56,130.82	55,085.20	44,003.59
营业成本	46,553.94	47,909.80	46,664.85	36,970.10
营业毛利率	14.21%	14.65%	15.29%	15.98%
其他收益	10,000.00	20,000.00	22,000.00	15,707.73
营业利润	13,105.45	12,091.96	29,222.15	21,608.72
利润总额	13,105.06	12,091.94	29,222.15	21,608.72
净利润	12,297.18	12,089.11	27,759.09	20,452.17
总资产报酬率	-	1.51%	3.79%	2.79%
净资产收益率	-	2.30%	5.48%	4.15%

1、营业收入

公司主要业务包括工程代建、管网租赁以及污水处理。2017-2019

年度及 2020 年 1-9 月，公司实现营业收入分别为 44,003.59 万元、55,085.20 万元、56,130.82 万元和 54,266.54 万元，从收入构成占比来看，工程代建收入是公司收入的重要组成部分；管网租赁及污水处理收入较为稳定，对公司收入形成有益补充。

表 10-29 发行人近三年及一期收入构成及占比情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
管网租赁	8,333.43	15.36	11,111.25	19.80	11,111.25	20.17	11,111.25	25.25
污水处理	9,855.00	18.16	13,140.00	23.41	13,140.00	23.85	13,140.00	29.86
工程建设	36,078.11	66.48	31,879.57	56.80	30,833.96	55.98	19,752.34	44.89
合计	54,266.54	100.00	56,130.82	100.00	55,085.20	100.00	44,003.59	100.00

2、毛利率分析

表 10-30 发行人近三年及一期主营业务毛利率情况

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
管网租赁	14.41%	14.41%	15.85%	17.76%
污水处理	19.54%	19.54%	20.85%	19.40%
工程建设	12.71%	12.71%	12.71%	12.71%
合计	14.21%	14.65%	15.29%	15.98%

报告期内，公司代建业务毛利率保持在 12.71%，较为稳定，与公司委托代建业务收入确认方式有关。报告期内，随着管网租赁业务成本的上涨，该项业务毛利率水平呈下降趋势，但仍保持较高水平。报告期内，污水处理业务毛利率有所波动，整体保持在较高的水平。

3、其他收益

根据《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号-政府补助〉的通知》(财会〔2017〕15 号)要求，发行人在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在

“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报。2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月列报在其他收益科目中的政府补助分别为 15,707.73 万元、22,000.00 万元、20,000.00 万元和 10,000.00 万元。

4、盈利能力的可持续性分析

发行人作为诸城市基础设施投资与建设的主体之一，主营业务为基础设施代建，污水处理业务和地下管网租赁业务，其中基础设施代建业务主要包括道路工程、水利水电工程施工、河湖整治工程施工、污水处理工程施工及配套设施等项目。

基础设施代建收入主要是由发行人接受当地政府委托从事项目代建取得，代建项目规模可能具有一定的不确定性。但发行人自成立以来，按照市政府经营城市的总体部署，先后完成了一大批城区道路、桥梁、供排水管网、农村道路建设等城市基础设施建设项目的投资与建设，经营规模和实力不断壮大，已成为诸城市重要的城市基础设施建设的主体，在城市基础设施建设方面具有区域垄断性，有较强的竞争优势和广阔的发展前景，发行人具备较强的后续盈利能力。

发行人地下管网租金和污水处理收入基本保持稳定，持续稳定的收入来源有利于发行人对未来发展作出长期规划。发行人负责昌城污水处理厂、林家村污水处理厂、辛兴污水处理厂、舜王污水处理厂、相州污水处理厂等五个污水处理厂及城区（含经济开发区、高新技术产业园、南湖生态经济发展区三个园区）政府投资建设的供排水、雨污混流、弱电等 990 公里管网资产的管理、运营、收益并适时对污水处理厂经行升级改造和管网管沟的延伸等，未来呈现出良好的发展态

势。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 44,003.59 万元、55,085.20 万元、56,130.82 万元和 54,266.54 万元，净利润分别为 20,452.17 万元、27,759.09 万元、12,089.11 万元和 12,297.18 万元。2019 年净利润减少较为明显主要由于发行人存量债务利息等费用当年未进行利息资本化，导致当期财务费用增长较多，未来随着长期借款的逐年到期以及后续代建项目的投入，发行人财务费用规模将逐步降低，盈利能力将得到进一步提升。

（六）营运能力分析

表 10-31 发行人近三年及一期资产周转能力

指标名称	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率	-	1.50	1.74	1.66
存货周转率	-	0.12	0.12	0.09

2019 年度，发行人应收账款周转率为 1.50，存货周转率为 0.12，资产周转能力一般，主要是由发行人业务性质决定的，发行人工程代建业务回款周期较长，应收款项规模较大，同时存货均为代建项目的开发成本，变现能力稍差。

三、未来业务发展目标以及盈利能力的可持续性

公司主要负责诸城市的城市基础设施建设和国有资产运营任务，集诸城市政府投资的主体、开发建设载体和资本运营实体等多项职能于一身，致力于推进诸城市城镇化、产业化进程，整合全市国有资源。

由于承担的业务均为政府授权经营，发行人在诸城市区域范围内

具有突出的区域竞争优势。未来随着城市建设的进一步深化和城镇化进程的不断加快，发行人承担的基础设施建设任务将更加繁重，诸城市政府也将对发行人提供更多的政策支持。

公司自成立以来，按照市政府经营城市的总体部署，先后完成了一大批城区道路、桥梁、供排水管网、农村道路建设等城市基础设施建设项目的投资与建设，发行人经营规模和实力不断壮大，已成为诸城市重要的城市基础设施建设的主体，在城市基础设施建设方面具有区域垄断性，有较强的竞争优势和广阔的发展前景，同时公司还拥有稳定的污水处理收入和管网租赁收入，公司具备较强的后续盈利能力。

四、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 93,000 万元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 93,000 万元计入 2020 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金完全按照募资资金用途的约定进行使用；
- 5、假设本次债券于 2020 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本次债券的发行后对公司资产负债结构的影响如下表：

表 10-32 本次债券的发行后对公司资产负债结构的影响

单位：万元

项目	发行前	发行后
流动资产	841,268.69	934,268.69
非流动资产	139,824.85	139,824.85
资产总额	981,093.53	1,074,093.53
流动负债	139,088.56	139,088.56
非流动负债	297,385.79	390,385.79
负债总额	436,474.35	529,474.35
流动比率（倍）	6.05	6.72
资产负债率（%）	44.49	49.29

本次债券为 7 年期债券，募集资金 93,000 万元，其中 10,000 万元用于半岛慧谷项目，11,000 万元用于好美智谷一期项目，35,000 万元用于年产 10 万吨高档宠物饲料项目，37,000 万元用于补充流动资金。本次债券成功发行后，公司流动资产和非流动负债均增加 93,000 万元，在债券存续期内，增加了公司的流动性，但在债券到期时，增大了公司的偿债压力。

本次债券成功发行后，公司流动比率较发债前的 6.05 提高到 6.72，短期偿债能力提升，资产负债率从 44.49% 提高到 49.29%，长期偿债能力降低，整体上，本次债券发行后的流动比率和资产负债率指标均处于正常水平，公司短期及长期偿债能力依然较强。

五、重大或有事项或承诺事项

（一）重大承诺事项

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人无需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至 2020 年 9 月 30 日，公司对外担保余额为 12,573.00 万元，具体情况见下表：

表 10-33 截至 2020 年 9 月 30 日发行人对外担保明细

单位：万元

被担保单位	担保余额	担保类型	反担保措施	担保方式	期限
诸城栗园酒店有限责任公司	4,183.00	银行借款	无	保证	2020.3.2 至 2022.2.27
诸城中国龙城旅游投资有限责任公司	3,390.00	银行借款	无	保证	2020.3.2 至 2022.2.27
诸城信源公有资产运营有限公司	5,000.00	银行借款	无	保证 ¹	2019.12.27 至 2022.12.2
合计	12,573.00				

六、资产抵押、质押或其他限制用途安排

截至 2019 年 12 月 31 日，公司因资产质押或作为融资租赁的租赁物使得部分资产受限，其中货币资金受限金额 10,000.00 万元，应收账款受限金额 20,949.23 万元，固定资产受限金额 53,577.53 万元，合计受限资产 84,526.76 万元，占当期总资产的比例为 10.19%。具体资产受限情况如下：

单位：万元

序号	受限资产	账面价值	受限原因
1	货币资金	10,000.00	存单质押担保
2	应收账款	3,914.39	银行借款质押担保
3	应收账款	9,671.86	信托借款质押担保
4	应收账款	7,362.98	融资租赁质押担保
5	固定资产	53,577.53	融资租赁售后回租租赁物
合计		84,526.76	

说明：1、2019 年 2 月 21 日，公司以威海市商业银行股份有限公司潍坊分行定期存单 10,000 万元为威海市商业银行股份有限公司潍坊分行长期借款提供质押担保。

2、2016 年 9 月 26 日，公司以将来应收诸城市财政局“诸城市平日路诸城段改扩建工程”

¹ 该笔业务为诸城信源公有资产运营有限公司提供 1.8 亿元应收账款质押担保+发行人提供保证担保。

款项，为中国银行股份有限公司诸城支行的长期借款提供质押担保。截至 2019 年 12 月 31 日，已确认收入 14,846.15 万元，已回款 10,931.75 万元，应收账款为 3,914.39 万元。

3、2017 年 6 月 21 日，公司以将来应收诸城市财政局“引墙入吴工程”款项，为自渤海国际信托股份有限公司的长期借款提供质押担保。截至 2019 年 12 月 31 日，已确认收入 10,193.56 万元，已回款 521.70 万元，应收账款为 9,671.86 万元。

4、2019 年 3 月 29 日，公司以固定资产（房屋建筑物）作为租赁物向华融金融租赁股份有限公司开展融资租赁（售后回租）借款，并以存续期间内享有的全部污水处理收费权提供质押，截止 2019 年 12 月 31 日，污水处理业务应收账款为 7,362.98 万元。

5、2019 年 10 月 30 日，公司以固定资产（专用设备）作为租赁物向徽银金融租赁有限公司融资租赁（售后回租）借款；2019 年 11 月 20 日，公司以固定资产（专用设备）作为租赁物向山钢金控融资租赁（深圳）有限公司融资租赁（售后回租）借款。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司因资产质押或作为融资租赁的租赁物使得部分资产受限，其中货币资金受限金额 13,000.00 万元，应收账款受限金额 31,493.32 万元，固定资产受限金额 97,069.85 万元，合计受限资产 141,563.17 万元，占当期总资产的比例为 14.43%。

表 10-34 截至 2020 年 9 月 30 日发行人资产受限情况

单位：万元

序号	受限资产	账面价值	受限原因
1	货币资金	13,000.00	存单质押担保
2	应收账款	11,603.78	银行借款质押担保
3	应收账款	2,287.22	信托借款质押担保
4	应收账款	17,602.32	融资租赁质押担保
5	固定资产	97,069.85	融资租赁售后回租租赁物
合计		141,563.17	

说明：1、2019 年 2 月 21 日，公司以威海市商业银行股份有限公司潍坊分行定期存单 10,000 万元为威海市商业银行股份有限公司潍坊分行长期借款提供质押担保；2020 年 5 月 15 日，公司以日照银行股份有限公司潍坊诸城支行定期存单 3,000 万元为日照银行股份有限公司潍坊诸城支行承兑协议提供质押担保。

2、2016 年 9 月 26 日，公司以将来应收诸城市财政局“诸城市平日路诸城段改扩建工程”款项，为中国银行股份有限公司诸城支行的长期借款提供质押担保。截至 2020 年 9 月 30 日，已确认收入 51,061.84 万元，已回款 39,458.06 万元，应收账款为 11,603.78 万元。

3、2017 年 6 月 21 日，公司以将来应收诸城市财政局“引墙入吴工程”款项，为自渤海国

际信托股份有限公司的长期借款提供质押担保。截至 2020 年 9 月 30 日，已确认（含税）收入 10,193.56 万元，已回款 7,906.34 万元，应收账款为 2,287.22 万元。

4、2019 年 3 月 29 日，公司以固定资产（房屋建筑物）作为租赁物向华融金融租赁股份有限公司开展融资租赁（售后回租）借款，并以存续期间内享有的全部污水处理收费权提供质押，截止 2020 年 9 月 30 日，污水处理业务应收账款为 17,602.32 万元。

5、以固定资产（房屋建筑物和专用设备）作为租赁物向租赁公司进行融资租赁（售后回租）借款，截至 2020 年 9 月 30 日，涉及融资租赁（售后回租）业务的租赁物的账面价值共计 97,069.85 万元。

七、关联方及关联交易情况

（一）关联方情况

1、本公司的母公司情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司股东为诸城泰石投资控股集团有限公司，持股比例 100.00%，实际控制人为诸城市国有资产运营中心。

2、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
诸城信源国有资产运营有限公司	受同一母公司控制
诸城市信卓投资控股有限公司	受同一母公司控制
山东宠之优品宠物食品有限公司	公司 100%控股子公司持股 40%
麦迪绅控股有限公司	持有公司子公司 5%以上的股东
诸城市财政局	发行人实际控制人的归口管理单位

（二）关联交易情况

1、出售商品/提供劳务情况

表 10-35 发行人报告期内出售商品/提供劳务情况明细

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	金额			
		2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
诸城市财政局	工程建设收入	36,078.11	31,879.57	30,833.96	19,752.34
诸城市财政局	污水处理收入	9,855.00	13,140.00	13,140.00	13,140.00
诸城市财政局	管网租赁收入	8,333.43	11,111.25	11,111.25	11,111.25

合计	54,266.54	56,130.82	55,085.21	44,003.59
----	-----------	-----------	-----------	-----------

2、关联方应收应付款项

报告期各期末发行人应收应付关联方款项情况：

表 10-36 报告期各期末发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020/9/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
应收账款	诸城市财政局	45,817.56	39,138.72	36,818.31	26,538.18
小计		45,817.56	39,138.72	36,818.31	26,538.18
其他应收款	诸城市财政局	127,076.81	147,076.81	45,722.85	8,678.17
其他应收款	诸城信源公有资产运营有限公司	68,477.21	61,477.01	-	-
其他应收款	诸城市信卓投资控股有限公司	20,036.00	3,261.00	-	-
其他应收款	诸城泰石投资控股集团有限公司	-	850.00	-	-
其他应收款	山东宠之优品宠物食品有限公司	-	500.00	-	-
小计		215,590.02	213,164.82	45,722.85	8,678.17
合计		261,407.58	252,303.54	82,541.16	35,216.35

表 10-37 报告期各期末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020/9/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
其他应付款	诸城泰石投资控股集团有限公司	480.00	-	-	-
其他应付款	麦迪绅控股有限公司	4,599.28	2,375.19	-	-
其他应付款	诸城市信卓投资控股有限公司	-	2,000.00	-	-
应付账款	诸城市国有资产运营中心	10,484.88	-	-	-
合计		15,564.16	4,375.19	-	-

发行人形成关联方应收应付款项，均为发行人及子公司正常资金拆借并已履行了公司内部必要的程序。

3、关联担保情况

表 10-38 截至 2020 年 9 月 30 日发行人作为担保方的关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	是否履行完毕
诸城信源公有资产运营有限公司	5,000.00	2019/12/27	2022/12/2	否
合计	5,000.00			

第十一节 已发行尚未兑付的债券

本次发行企业债券为发行人首次申报企业债券，截至本募集说明书签署日，发行人无已获得企业债券、公司债券批文且尚未发行的情况；无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券及资产证券化产品；无已发行尚未兑付的保险债权计划、理财产品及其他各类私募债品种。

截至2020年9月30日，发行人通过信托计划进行融资情况如下：

表 11-1 截至 2020 年 9 月 30 日发行人取得信托借款明细情况

单位：万元

序号	信托借款发行机构	债务类型	借款余额	利率 (%)	借款期限	担保情况
1	渤海国际信托股份有限公司	长期借款	89,000.00	6.20	2017-6-22 至 2031-6-20	质押+保证担保
2	光大兴陇信托有限责任公司	长期借款	29,730.00	9.00	2020 年至 2022 年	保证担保
3	五矿国际信托有限公司	长期借款	17,920.00	10.50	2020-6-19 至 2023-6-19	保证担保
4	陕西省国际信托股份有限公司	短期借款	15,180.00	8.50	2020 年至 2021 年	保证担保
合计-			151,830.00	-	-	-

截至2020年9月30日，发行人通过融资租赁业务进行融资共计113,291.53万元，此外无代建回购等其他方式的融资，发行人融资租赁明细情况如下：

表 11-2 截至 2020 年 9 月 30 日发行人融资租赁明细情况

单位：万元

租赁公司	租赁类型	租赁物转让价款	融资余额	租赁期限	租赁物	担保方式
华融金融租赁股份有限公司	售后回租	12,500.00	9,147.48	2019-4-2 至 2024-4-2	污泥脱水池等	质押+保证担保

租赁公司	租赁类型	租赁物转让价款	融资余额	租赁期限	租赁物	担保方式
华融金融租赁股份有限公司	售后回租	12,500.00	9,727.21	2019-4-26 至 2024-4-26	速分池等	质押+保证担保
徽银金融租赁有限公司	售后回租	20,000.00	18,000.00	2019-11-5 至 2024-11-5	污水管网	保证担保
山钢金控融资租赁（深圳）有限公司	售后回租	4,000.00	3,076.66	2019-11-22 至 2022-11-22	污水管网	保证担保
华融金融租赁股份有限公司	售后回租	22,000.00	22,000.00	2020-8-3 至 2023-8-10	管线	质押+保证担保
中交融资租赁（广州）有限公司	售后回租	5,000.00	4,786.57	2020-5-18 至 2025-5-18	污水管网	保证担保
青岛青银金融租赁有限公司	售后回租	10,000.00	8,820.84	2020-6-17 至 2022-6-17	污水管网	保证担保
安鹏融资租赁（诸城）有限公司	售后回租	10,000.00	9,232.77	2020-6-29 至 2023-6-29	管线管网	保证担保
上海光谷融资租赁有限公司	售后回租	6,000.00	6,000.00	2020-7-30 至 2023-7-30	管线	保证担保
同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	售后回租	10,000.00	10,000.00	2020-9-4 至 2023-9-4	管线	无担保
同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	售后回租	5,000.00	5,000.00	2020-9-4 至 2023-9-4	管线	无担保
城发集团（青岛）融资租赁有限公司	售后回租	7,500.00	7,500.00	2020-9-27 至 2023-9-26	管线	无担保
合计		124,500.00	113,291.53			

第十二节 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本次债券拟募集资金总额 9.30 亿元，其中，1.00 亿元用于半岛慧谷项目，1.10 亿元用于好美智谷一期项目，3.50 亿元用于年产 10 万吨高档宠物饲料项目，其余 3.70 亿元用于补充流动资金。

本期债券基础发行额 5.00 亿元，其中 0.50 亿元用于半岛慧谷项目，0.60 亿元用于好美智谷一期项目，1.90 亿元用于年产 10 万吨高档宠物饲料项目，其余 2.00 亿元用于补充流动资金；如行使弹性配售选择权，总发行规模为 9.30 亿元，其中用于半岛慧谷项目 1.00 亿元，用于好美智谷一期项目 1.10 亿元，用于年产 10 万吨高档宠物饲料项目 3.50 亿元，用于补充流动资金 3.70 亿元。

本次债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

表 12-1 本次债券募集资金投资项目情况

单位：万元、%

序号	项目名称	项目总投资	发行人总投资	募集资金分配	募集资金拟投入金额占发行人总投资比例
1	半岛慧谷项目	95,000.00	50,663.50	10,000.00	19.74
2	好美智谷一期项目	45,032.00	45,032.00	11,000.00	24.43
3	年产 10 万吨高档宠物饲料项目	51,609.00	51,609.00	35,000.00	67.82
4	补充流动资金	-	-	37,000.00	-
	合计	191,641.00	147,304.50	93,000.00	-

本次债券募集资金未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性

的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺，本次债券募集资金用于半岛慧谷项目的 1.00 亿元仅用于该项目的标准化工业厂房建设，用于好美智谷一期项目的 1.10 亿元仅用于该项目的标准化智能车间建设，3.50 亿元用于年产 10 万吨高档宠物饲料项目。

二、募集资金投资项目情况介绍

（一）半岛慧谷项目

1、项目建设主体及其与发行人的关系

本项目建设主体为诸城市博润置业有限公司，诸城市博润置业有限公司成立于 2018 年 7 月，注册资本 3,000 万元，其中发行人出资 1,600 万元，占建设主体注册资本的 53.33%，为建设主体的第一大股东。

2、项目整体概况和建设内容

项目建设地点位于诸城市历山路以北，舜耕路以南，仰舜街以西，规划总用地面积 199,818.00 平方米，总建筑面积 323,968.00 平方米。项目建设内容包括标准化工业厂房、办公研发区、配套生活区及其他相关配套设施，为入驻企业提供生产空间的同时，配套相应的办公及生活配套服务，其中标准化工业厂房 148,073.00 平方米，规划建设 6 栋 3F 厂房、9 栋 4F 厂房及 9 栋 5F 厂房，主要为入驻企业提供生产

加工场地；办公研发区 53,900.00 平方米，规划建设 1 栋 12F（局部 2F）办公研发用房、2 栋 2F 办公研发用房及 1 栋 3F 办公研发用房，主要为入驻企业提供办公研发场地；配套生活区 121,995.00 平方米，规划建设 9 栋 15F 公寓、1 栋（11+1F）公寓、1 栋 9F（局部 15F）公寓及 2 栋 11F（局部 15F）公寓，主要为入驻企业提供员工日常生活等场地，此外，规划建设地上车位数 42 个、地下车位数 158 个。项目建成后将形成以高科技创新型产业为核心，集聚相关企业及研发机构，打造链条完整、服务齐全的产城融合型城市综合体。

本项目中配套生活区建筑面积 121,995.00 平方米，占全部建筑面积的 37.66%，系根据意向入驻企业、潜在入驻企业需求等规划设计，主要为入驻企业员工提供住宿及生活等配套场地。本项目位于诸城市工业区，预计将吸引大量本地城镇居民、农村居民及周边县市居民前来工作，项目所在地与城市居民住宅区、乡村距离较远，因此对职工公寓及生活配套用房存在较大的需求。另外，本项目规划用于承接青岛等其他发达区域高科技创新产业溢出，预计将引入一批高科技创新企业入驻，会引入较多的外来管理人员、研发人员、技术工人、优秀大学生等，该部分人员对职工公寓及配套需求比例较高。此外，本项目职工公寓及配套计划全部出租给入驻企业或入驻企业员工，不涉及对外出售。综上，本项目配套生活区的建设具有合理性和必要性。

本项目总投资估算为 95,000.00 万元，其中建设资产投资 89,898.20 万元，建设期贷款利息 5,040.00 万元，铺底流动资金 61.80 万元。在建设资产投资中，建筑工程费 62,010.50 万元，设备购置费

5,118.70 万元，安装费 614.20 万元，其他费用 14,010.80 万元，预备费 8,144.00 万元。上述建设资产投资金额分片区投资情况为：(a) 标准化工业厂房投资金额 35,128.70 万元，占比 39.08%；(b) 办公研发区投资金额 16,783.20 万元，占比 18.67%；(c) 配套生活区投资金额 37,986.30 万元，占比 42.25%。

本项目发行人预计总投资 50,663.50 万元，本次债券募集资金中 1.00 亿元拟投入本项目，占比 19.74%。

3、项目批复情况

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，具体批复文件如下所示：

表 12-2 半岛慧谷项目批复情况表

序号	批准文件	批准文号	发文机关	发文时间
1	《山东省建设项目备案证明》	项目代码：2019-370782-72-03-045417	诸城市行政审批服务局	2019.08.05
2	《建设项目环境影响登记表》	201937078200002388	潍坊市生态环境局诸城分局	2019.12.27
3	《关于诸城市博润置业有限公司半岛慧谷项目工程规划的意见》	诸规字[2019]20 号	诸城市规划事业发展中心	2019.12.03
4	《关于诸城市博润置业有限公司半岛慧谷项目用地情况的意见》	诸自然资预审[2019]06 号	诸城市自然资源和规划局	2019.12.13
5	《关于半岛慧谷项目社会稳定风险评估情况的报告》	-	中共诸城市委政法委员会	2019.12.30

根据《国家发展改革委关于印发〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规[2017]1975 号）的要求，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产

投资项目，可不编制单独的节能报告。根据《诸城市博润置业有限公司半岛慧谷项目可行性研究报告》，项目年耗能总量 10.5 吨标准煤，且年电力消耗量 2.8 万千瓦时，不满 500 万千瓦时，并出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项能耗说明和节能承诺》。

本项目用地已取得诸城市自然资源和规划局出具的《关于诸城市博润置业有限公司半岛慧谷项目用地情况的意见》，项目用地符合有关建设用地规划要求。本项目用地土地性质为出让，用途为工业用地，目前尚未取得相关不动产权证，项目建设主体拟采用招拍挂方式取得项目用地，并按照程序合法合规取得相关不动产权证。根据本项目临近相同性质地块价格估算，预计本项目用地土地费用为 8,991.8 万元，已纳入项目总投资估算。

工业地产方面，诸城市内重点围绕汽车、食品、纺织服装、智能装备制造和生物医药等优势主导产业已形成了各大产业聚集区。近年来，随着诸城市优势主导产业的快速发展，区域内已有工业地产去库存进程不断加速。2019 年末诸城市工业地产已建成 43.33 万平方米，在建工业地产 60.67 万平方米，工业地产待售面积不到 5 万平方米，工业地产去库存周期约 2-3 个月。

4、项目建设的必要性、经济效益和社会效益

(1) 项目建设背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：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。因地制宜发展特色鲜明、产城融合、充满魅力的小城镇。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：依托国家级和省级经济（技术）开发区、高新技术产业园区等，积极推进国家和省级产城融合示范区建设。支持济南、青岛、枣庄、潍坊、威海、泰安、临沂等市创建国家级产城融合示范区。

《潍坊市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：完善园区基础设施配套。建立市场化运作、社会化参与、多元化投入的园区建设机制，进一步完善路网、电网、供排水、污水处理等功能，为项目落地提供有力支撑。

（2）诸城市产业园未来规划

诸城市是国务院确定的全国沿海对外开放城市、综合改革试点市和乡村城市化试点市。根据“中国社会科学院财经战略研究院成果发布会：《中国县域经济发展报告（2019）》暨全国百强县案例报告”，诸城市在2019年全国综合竞争力百强县（市）榜中排第45位。

第十三个五年规划期间，诸城市将继续布局搭建大平台，创新完善园区建管体制和项目全域统筹机制，加快形成空间合理开发、要素高效利用的产业集聚发展格局，推动园区集约发展，稳步推进工业、城镇开发边界划定，引导新上项目落户专业园区。

根据2020年5月29日发布的《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831号），选择120个县及县级市开展县城新型城镇化建设示范工作，支持其围绕县

城城镇化补短板强弱项项目范畴，启动建设示范性项目。诸城市在本次120个“县城新型城镇化建设示范名单”之列，且半岛慧谷项目亦符合“县城城镇化补短板强弱项项目范畴”中“四、推进产业培育设施提质增效”-“15.完善产业平台配套设施”-“建设智能标准厂房，提供共用生产空间，降低企业成本、提高生产效率”的项目范畴。

(3) 项目建设必要性

半岛慧谷项目位于诸城市历山路以北，舜耕路以南，仰舜街以西，总用地面积 199,818.00 平方米，项目将实现产业区、生活区、服务区等空间统一，以产城融合实现功能复合、配套完善，各种资源围绕产业的合理配置；有助于带动片区活力，在城市更大范围内引领潮流进而带动城市的发展；同时有利于区域经济跨越发展，增强发展活力和就业能力，并推进农业转移人口市民化，实现城乡统筹发展；还能实现科技创新资源的高度聚集，为现代城市的发展带来了前所未有的机遇。

本项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第四十二项“其他服务业”中第 5 条：“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”，属于国家鼓励建设项目，符合国家产业政策。

本项目的建设有利于促进当地经济的快速发展，显著增加就业机会，具有明显的经济和社会效益。

(4) 项目经济效益

本项目计算期为 12 年，其中建设期为 2 年，经营期 10 年。本项目计划将建成标准化工业厂房、办公研发区和配套生活区合计约

323,968.00 平方米，其中标准化工业厂房 148,073.00 平方米，办公研发区 53,900.00 平方米，配套生活区 121,995.00 平方米，车位为 200 个，预期收入来源于项目建成后的租赁收入、销售收入、车位租赁收入及办公生活物业费收入。

本项目主要项目单价保守估算如下表所示：

表 12-3 半岛慧谷主要项目单价估算情况

序号	项目	单价	单位
1	标准化工业厂房出售收入	3,800.00	元/平方米
2	办公研发区出售收入	4,800.00	元/平方米
3	标准化工业厂房出租收入	40.00	元/平方米/月
4	办公研发区出租收入	45.00	元/平方米/月
5	配套生活区出租收入	42.00	元/平方米/月
6	车位租赁收入	400.00	元/个/月
7	办公生活物业费	20.00	元/平方米/年

① 销售收入

本项目中，标准化工业厂房、办公研发区共计 93,000.00 平方米用于出售，约占房屋总面积的 28.71%。其中，出售房屋包括 75,000.00 平方米标准化工业厂房和 18,000.00 平方米办公研发区。按施工进度自第三年起对外销售，五年内销售完毕，其中每年度销售面积分别占出售部分总面积的比例分别为 30%、25%、20%、15%、10%。

销售定价方面，项目周边出售成交价情况如下：

厂房/车间出售价格一览表

区域	地段	面积 (m²)	价格 (元/m²)
临朐	临朐县夏西路	58045	3500
高密	豪迈路	50167	4000
安丘	潍徐北路	55146	3600

办公/研发/商务中心出售价格一览表

区域	地段	面积 (m ²)	价格 (元/m ²)
临朐	临朐县夏西路	46930	4600
高密	豪迈路	29510	5400
安丘	潍徐北路	13130	4600

综上，参考高密、临朐、安丘等地同类项目销售价格，保守确定本项目标准化工业厂房出售价格按照 3,800.00 元/m²进行测算，办公研发区的出售价格按照 4,800.00 元/m²进行测算。同时，结合诸城市当地经济发展及周边区域同类型产业园区近年来市场价格变动等情况，项目出售价格预计每年 5%上涨。

根据上述销售面积预测和平均销售价格测算，预计计算期内本项目带来销售总收入累计为 40,044.10 万元。

② 租赁收入

本项目中，标准化工业厂房、办公研发区和配套生活区共计 230,968.00 平方米房屋用于出租，约占房屋总面积的 71.29%；200 个车位用于出租。其中，出租房屋包括 73,073.00 平方米标准化工业厂房、35,900.00 平方米办公研发区和 121,995.00 平方米配套生活区。按施工进度自第三年起对外出租，考虑项目建成初期企业入驻形成产业链需要时间以及产业园知名度问题，预计第三年对外出租面积占计划租赁总面积的 70%，第四年对外出租面积占计划租赁总面积的 80%，第五年对外出租面积占计划租赁总面积的 90%，第六年起达到 100% 对外出租。

租赁定价方面，诸城市厂房租赁价格为 1.0~1.8 元/m²·d（东外环钢结构厂房租赁价格 1.0 元/m²·d，北石桥驻地钢结构厂房租赁价格 1.67 元/m²·d）；诸城市办公楼、写字楼租赁价格 0.5~1.7 元/m²·d（建

筑新旧程度、纯办公、商住等因素，价格差异较大，舜耕大厦写字楼 1.23 元/m²·d，城区商业综合体 1.25 元/m²·d；车位租赁价格 200~400 元/个·月。参考临朐县同类项目，厂房租赁价格为 1.2 元/m²·d，办公楼租赁价格 1.4 元/m²·d，产业园内职工公寓租赁价格为 1.3 元/m²·d，车位租赁 350 元/个·月。2018 年，潍坊市各区县经济排名中，诸城市位于第二，临朐县位于第十。

综合考虑以上因素，本项目首年租赁价格，办公研发区取 45 元/m²·月，折合 1.5 元/m²·d；配套生活区取 42 元/m²·月，折合 1.4 元/m²·d；标准化工业厂房取 40 元/m²·月，折合 1.3 元/m²·d；车位租赁 400 元/个·月。同时，结合诸城市当地经济发展及周边区域同类型产业园区近年来租赁市场价格变动等情况，房屋租赁价格预计每年 5% 上涨，车位租赁价格保持不变。

根据上述租赁面积预测和平均租赁价格测算，预计计算期内本项目带来的租赁收入累计为 139,547.10 万元。

③ 物业费收入

预计本项目办公生活物业费收入为 20.00 元/平方米/年，办公生活物业费价格运营期内维持不变，物业费收取面积根据每年预计出售及租赁总面积进行测算，预计计算期内本项目带来的物业费收入累计为 5,923.20 万元。

计算期内该项目具体收入及净收益测算如下：

表 12-4 半岛慧谷项目收入及净收益测算

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	营业收入	185,514.40	-	-	19,704.60	20,037.40	20,335.80	20,596.70	19,351.70	15,542.00	16,281.90	17,058.80	17,874.50	18,731.00
1.1	销售收入	40,044.10	-	-	11,142.00	9,749.30	8,189.40	6,449.10	4,514.40					
1.1.1	标准化工业厂房	30,728.50	-	-	8,550.00	7,481.30	6,284.30	4,948.80	3,464.20					
1.1.2	办公研发区	9,315.60	-	-	2,592.00	2,268.00	1,905.10	1,500.30	1,050.20					
1.2	租赁收入	139,547.10	-	-	8,183.50	9,816.30	11,591.20	13,518.30	14,189.40	14,894.10	15,633.90	16,410.80	17,226.60	18,083.10
1.2.1	标准化工业厂房	41,941.50	-	-	2,455.30	2,946.30	3,480.30	4,060.40	4,263.40	4,476.60	4,700.40	4,935.40	5,182.20	5,441.30
1.2.2	办公研发区	23,181.10	-	-	1,357.00	1,628.40	1,923.60	2,244.20	2,356.40	2,474.20	2,597.90	2,727.80	2,864.20	3,007.40
1.2.3	配套生活区	73,522.10	-	-	4,304.00	5,164.80	6,100.90	7,117.70	7,473.60	7,847.30	8,239.60	8,651.60	9,084.20	9,538.40
1.2.4	车位租赁费	902.40	-	-	67.20	76.80	86.40	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
1.3	物业费	5,923.20	-	-	379.20	471.80	555.20	629.30	647.90	647.90	647.90	647.90	647.90	647.90
2	税金及附加	1,753.10	-	-	186.20	189.40	192.20	194.60	182.90	146.90	153.90	161.20	168.90	177.00
3	运营成本	7,155.10	-	-	726.20	730.50	733.50	736.10	723.60	685.50	692.90	700.70	708.80	717.40
4	净收益	176,606.10	-	-	18,792.20	19,117.50	19,410.10	19,666.00	18,445.20	14,709.60	15,435.10	16,196.90	16,996.80	17,836.60

项目建成后，经营期内年均营业收入 18,551.44 万元，财务分析表明，项目税后财务内部收益率 13.1%，投资回收期 8.1 年，总投资收益率 11.6%。经营期内预计本项目可实现营业收入共计 185,514.40 万元，扣除运营成本、税金及附加后可实现净收益 176,606.10 万元，该项目总投资 95,000.00 万元，经营期内净收益能够有效覆盖项目总投资，项目经济效益良好。

发行人持有本项目建设主体 53.33% 的股权，本项目运营实现的净收益将按照 53.33% 的比例折算分配给发行人。该项目预计 2021 年 9 月完工，但因项目进度晚于预期，假设本次债券在建设期的第 1 年初开始存续（上述测算表的第 1-7 年为债券存续期），根据上述测算，债券存续期内，预计本项目累计产生营业收入 100,026.20 万元，可为发行人带来净收益累计为 50,896.53 万元。假设本次债券的利率上限为 7.00%，作为本次债券偿还压力测试的利率，债券存续期间用于募投项目的 1.00 亿元债券需偿付的本息合计为 13,500.00 万元（详见下表 12-5），故债券存续期间发行人获得的募投项目运营的净收益能够有效覆盖用于募投项目的 1.00 亿元债券本息。

表 12-5 用于募投项目半岛慧谷的 1.00 亿元债券本息测算表

单位：万元

项目	债券存续期						
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
债券本金偿付现金流出	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
尚未偿还的债券本金	10,000.00	10,000.00	10,000.00	8,000.00	6,000.00	4,000.00	2,000.00
债券利息偿付现金流出	700.00	700.00	700.00	560.00	420.00	280.00	140.00
债券本息偿付的现金流出	700.00	700.00	2,700.00	2,560.00	2,420.00	2,280.00	2,140.00
债券本息偿付合计	13,500.00						

发行人获得净收益	50,896.53
----------	-----------

（5）项目建设的社会效益分析

本项目建成后，不仅能够给发行人带来可观的投资回报，给当地政府带来大量的税收，取得显著的经济效益，同时有利于整合资源，促进诸城市经济的发展，吸纳大量企业及人才入驻，满足区域的发展需求。本项目建成后对构建和谐社会、维护社会的稳定、促进当地的经济和社会的发展将产生积极的影响。

（6）项目市场需求分析

诸城市区域经济及产业基础较好。诸城为山东省内县级市，由潍坊代管，2019 年诸城市在中国社会科学院财经战略研究院主办的 2019 年综合竞争力全国百强县（市）排名中位居第 45 位。2019 年，诸城市经济发展较为平稳，全市实现地区生产总值（GDP）为 636.75 亿元，按可比价格计算，增长 4.6%，人均地区生产总值 57,468 元。经过多年发展，诸城市培育起汽车、食品、纺织服装、智能装备制造和生物医药等优势主导产业，是亚洲最大的经济型商用车生产基地、全国食品工业强市、中国男装名城、中国牛仔服装研发基地、山东省高端装备制造产业基地。

诸城市良好的区位优势及多年的产业发展优势累积，在产业集群和园区建设方面积聚了巨大的发展势能和市场需求。诸城市现有工业用地 42.6 万亩，已使用 30.5 万亩。当前，诸城市主要有桑莎、福田等七大产业园，总占地面积 1.32 万亩，总建设面积 1.03 万亩，各产业园综合利用率极高，基本无空置的情况，每年形成总产值合计达 400

多亿元。除自建自用类产业园外，诸城市现有工业地产已建成 43.33 万平方米，在建工业地产 60.67 万平方米，工业地产待售面积不到 5 万平方米，工业地产去库存周期约 2-3 个月。

近年来，诸城市全力加快新旧动能转换，围绕构建“5+5”现代产业体系，聚焦五大传统产业转型升级，着力引进一批高端化、绿色化、智能化产业项目；聚焦培育壮大五大新兴产业，着力引进一批生物医药、节能环保、新能源、新材料等新兴产业项目，推动产业结构优化升级。诸城市政府提出要以供给侧结构性改革为主线，加快新旧动能接续转换，推进制造业向结构高端化、产品品牌化、生产智能化、管理数字化、发展绿色化方向转型，聚力打造具有强大竞争力的先进制造业集群，将科技进步和创新作为重要支撑全面建设新型产业园区，努力建成一批产业层次高、协同效应好、公共服务优、特色优势强的产业集聚区。

半岛慧谷项目为诸城市当前重要的在建工业地产，项目立足于诸城市良好的区域经济和较好的产业基础，重点围绕当地汽车、食品、纺织服装、智能装备制造和生物医药等优势主导产业上下游发展需求，服务于诸城市由传统制造业向高科技创新产业转型升级的需要，契合当地市场需求。半岛慧谷项目建成后将形成以高科技创新型产业为核心，集聚相关企业及研发机构，打造链条完整、服务齐全的产城融合型城市综合体，目前已经有 10 家生物科技类和新能源新材料类企业签订入驻（或租赁）意向协议，协议出售面积 52,830.30 平方米，占总销售面积的 56.81%，协议出租面积 52,715.20 平方米，占总出租面

积的比例为 22.82%，另有多家公司正在洽谈签约中。

综上，半岛慧谷项目与当地市场需求相匹配，基于项目正在建设初期，已签订的入驻（或租赁）意向协议比例较高，符合预期。

5、项目建设期及进度情况

本项目建设期计划为 2 年，工程计划于 2019 年 10 月开工建设，预计 2021 年 9 月建成投入运营。

半岛慧谷项目总投资 9.50 亿元，项目资本金为 2.06 亿元。其中，发行人总投资 5.07 亿元，资金来源为资本金 1.10 亿元，占比 21.71%；债券募集资金 1.00 亿元，占比 19.74%；其余资金由发行人通过银行借款筹集或使用自有资金解决。截至本募集说明书签署日，该项目发行人资本金目前已到位 0.60 亿元，剩余资金将在建设期内随着工程进度陆续到位。

本项目已于 2019 年 10 月开工实施，目前工程规划、用地等各种报批手续已办理完成，项目具备开工条件。截至 2020 年 9 月末，本项目已完成项目前期勘察设计、土地整理等前期准备工作，内部道路施工、部分主体工程建设等建设工作正在进行中，项目已投资金额为 7,284.46 万元，占总投资的比例为 7.67%，建设进度晚于预期。建设进度晚于预期的原因是：（1）受 2020 年上半年新冠疫情影响，施工人员聚集作业受到一定管控，拖慢了施工进度；（2）项目建设资金拟使用本次债券募集资金，资金尚未到位，对建设进度造成影响。公司将在本次债券资金到位后，严格按照约定将部分募集资金投入半岛慧谷项目，为项目建设提供充足的资金来源，保证半岛慧谷项目的建设

实施。

（二）好美智谷一期项目

1、项目建设主体及其与发行人的关系

本项目建设主体为发行人。

2、项目整体概况和建设内容

项目建设地点位于诸城市密州东路与纵二路交叉口东北角，总占地面积 96,000.00 平方米，总建筑面积 176,048.60 平方米。项目建设内容包括标准化智能车间、研发中心、职工公寓及综合商务中心等配套设施，为入驻企业提供生产空间的同时，配套相应的产业服务。其中，规划建设标准化智能车间 80,000.00 平方米，规划建设 16 栋 1F 标准化厂房，主要为入驻企业提供生产制造场地；研发中心 23,284.10 平方米，规划建设 1 栋 16F 研发办公楼及 1 栋 3F 研发中心楼，主要为入驻企业提供智能研发场地；综合商务中心 26,694.00 平方米，规划建设 1 栋 16F 综合商务办公楼及 1 栋 5F 综合商务中心楼，主要为入驻企业提供商务办公场地；职工公寓及配套 28,155.50 平方米，规划建设 2 栋 11F 职工公寓，主要为入驻企业提供员工住宿及生活等配套场地；地下停车场 17,915.00 平方米，规划建设地下车位数 644 个。项目建成后，将成为以智能制造为导向，服务齐全、宜业宜居的智能制造产业园区，发行人将积极完善招商与服务职能，根据当地产业政策进行招商引资。

本项目中综合商务中心建筑面积 26,694.00 平方米，占全部建筑面积的 15.16%，系根据意向入驻企业、潜在入住企业需求等规划设

计，为入驻企业提供生产经营活动所需配套办公场所，主要用于企业日常办公、产品展示、会客接待及员工休闲娱乐等。本项目中综合商务中心大部分用于出租，30%拟出售给入驻企业提供生产所需配套办公场所，不面向个人出售，不涉及商业地产。

本项目中职工公寓及配套建筑面积 28,155.50 平方米，占全部建筑面积的 15.99%，系根据意向入驻企业、潜在入驻企业需求等规划设计，主要为入驻企业员工提供住宿及生活等配套场地。本项目位于诸城市工业区，预计员工多为本地城镇居民、农村居民及周边县市居民，项目所在地与城市居民住宅区、乡村距离较远，因此对职工公寓存在较大的需求。另外，本项目将集聚一批智能制造企业入驻，会引入较多的外来管理人员、研发人员、技术人员等，该部分人员对职工公寓需求比例较高。此外，本项目职工公寓及配套计划全部出租给入驻企业或入驻企业员工，不涉及对外出售。综上，本项目职工公寓及配套的建设具有合理性和必要性。

本项目总投资估算为 45,032.00 万元，其中建设投资合计 42,902.40 万元，建设期贷款利息 2,100.00 万元，铺底流动资金 29.60 万元。建设投资中建筑工程费 33,396.90 万元，设备购置费 2,799.20 万元，安装费用 419.90 万元，其他费用 4,243.40 万元，预备费 2,043.00 万元。上述建设投资金额分片区投资情况为：（a）标准化智能车间投资金额 16,925.60 万元，占比 39.45%；（b）研发中心投资金额 7,741.20 万元，占比 18.04%；（c）综合商务中心投资金额 8,874.90 万元，占比 20.69%；（d）职工公寓及配套投资金额 9,360.70 万元，占比 21.82%。

本次债券募集资金中 1.10 亿元拟投入本项目，占本项目发行人投资总额的 24.43%。

3、项目批复情况

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，具体批复文件如下所示：

表 12-6 好美智谷一期项目批复情况表

序号	批准文件	批准文号	发文机关	发文时间
1	《山东省建设项目备案证明》	项目代码：2019-370782-72-03-079677	诸城市行政审批服务局	2019.11.29
2	《建设项目环境影响登记表》	201937078200002204	潍坊市生态环境局诸城分局	2019.12.19
3	《关于诸城安邦建设有限公司好美智谷一期项目工程规划的意见》	诸规字[2019]21 号	诸城市规划事业发展中心	2019.12.03
4	《关于诸城安邦建设有限公司好美智谷一期项目用地情况的意见》	诸自然资预审[2019]05 号	诸城市自然资源和规划局	2019.12.13
5	《关于好美智谷一期项目社会稳定风险评估情况的报告》	-	中共诸城市委政法委员会	2019.12.20

根据《国家发展改革委关于印发〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规[2017]1975 号）的要求，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项 目，可不编制单独的节能报告。根据《诸城安邦建设有限公司好美智谷产业园一期项目可行性研究报告》，项目年耗能总量 746.33 吨标准煤（当量值），且年电力消耗量 476.13 万千瓦时，不满 500 万千瓦时，并出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项 目能耗说明和节能承诺》。

本项目用地已取得诸城市自然资源和规划局出具的《关于诸城安

邦建设有限公司好美智谷一期项目用地情况的意见》，项目用地符合有关建设用地规划要求。本项目用地土地性质为出让，用途为工业用地，目前尚未取得相关不动产权证，项目建设主体拟以招拍挂方式取得项目用地，并按照程序合法合规取得相关不动产权证。根据本项目临近相同性质地块价格及公司享受的当地政策优惠⁴，预计本项目用地土地费用为 750.00 万元，已纳入项目总投资估算。

工业地产方面，诸城市内重点围绕汽车、食品、纺织服装、智能装备制造和生物医药等优势主导产业已形成了各大产业聚集区。近年来，随着诸城市优势主导产业的快速发展，区域内已有工业地产去库存进程不断加速。2019 年末诸城市工业地产已建成 43.33 万平方米，在建工业地产 60.67 万平方米，工业地产待售面积不到 5 万平方米，工业地产去库存周期约 2-3 个月。

4、项目建设的必要性、经济效益和社会效益

(1) 项目建设背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：培育推广新型智能制造模式，推动生产方式向柔性、智能、精细化转变。鼓励建立智能制造产业联盟。推进制造业集聚区改造提升，建设一批新型工业化产业示范基地，培育若干先进制造业中心。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划》中指出：大力发展先进制造业。制造业是我省国民经济的重要支柱和突出优势。要

⁴ 根据诸城市人民政府第 14 次常务会议纪要，发行人在实施投资经营、保障性住房建设等重大项目过程中，对取得国有土地使用权所缴纳的土地价款，扣除 10%左右的成本费用后，剩余部分以产业发展引导基金形式给予等额扶持。好美智谷一期项目为发行人全资投入建设的项目，参考周边地价 40 万/亩计算，政策扶持后需缴纳 10%左右的土地出让金，另需缴纳的 3%左右的契税、印花税等，预计土地费用合计约为 750.00 万元。

加快制造业向分工细化、协调紧密方向发展，促进信息技术向市场、设计、生产等环节渗透，推动生产方式向柔性、智能、精细转变，建成全国重要的先进制造业基地。

《潍坊市国民经济和社会发展第十三个五年规划》中指出：实施工业强基、制造强市和“品牌强企”工程，以绿色化、智能化为主攻方向，加大机械装备、汽车制造、石化盐化、纺织服装、食品加工、造纸包装等传统产业技术改造力度，广泛应用现代信息技术，加快企业技术、装备、工艺、产品更新换代，推动产业集群化发展，培育一批知名制造业品牌，实现传统产业向中高端迈进。

（2）诸城市产业园未来规划

未来，诸城市将推动汽车及零部件、服装纺织等优势产业高端化发展，加快由“传统制造”向“智能制造”升级，促进资源有效配置，产业结构不断优化。重点完善智能制造产业园等功能，增强产业承载能力。

根据2020年5月29日发布的《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831号），选择120个县及县级市开展县城新型城镇化建设示范工作，支持其围绕县城城镇化补短板强弱项项目范畴，启动建设示范性项目。诸城市在本次120个“县城新型城镇化建设示范名单”之列，且好美智谷一期项目亦符合“县城城镇化补短板强弱项项目范畴”中“四、推进产业培育设施提质增效”-“15.完善产业平台配套设施”-“建设智能标准厂房，提供共用生产空间，降低企业成本、提高生产效率”的项目范畴。

（3）项目建设必要性

好美智谷一期项目以智能装备制造为核心，形成科技研发、推广应用于一体的服务体系，为诸城市智能制造发展提供必备的基础设施，推动智能制造行业发展。

本项目位于诸城市密州东路与纵二路交叉口东北角，项目区域地势平坦，建设环境良好，配套设施健全，交通便捷，通讯畅通，地理位置优越。本项目有助于实现科技创新资源的高度聚集，为现代城市的发展带来了前所未有的机遇。

本项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第四十二项“其他服务业”中第 5 条：“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”，属于国家鼓励建设项目，符合国家产业政策。

本项目的建设有利于促进当地经济的快速发展，显著增加就业机会，具有明显的经济和社会效益。

（4）项目经济效益

本项目计算期为 12 年，其中建设期为 2 年，经营期 10 年。该项目计划将建成规划建设标准化智能车间、研发中心、综合商务中心、职工公寓及配套和地下停车场合计约 176,048.60 平方米，其中规划建设标准化智能车间 80,000.00 平方米、研发中心 23,284.10 平方米、综合商务中心 26,694.00 平方米、职工公寓及配套 28,155.50 平方米、地下停车场 17,915.00 平方米，车位为 644 个，预期收入来源于销售收入、租赁收入、物业管理收入。

① 销售收入

项目建成后将对部分进行销售，销售面积合计 54,993.40 平方米，占总建筑面积的 31.24%。其中研发中心销售面积 6,985.20 平方米，占研发中心总建筑面积的 30%；综合商务中心销售面积 8,008.20 平方米，占综合商务中心总建筑面积的 30%；标准化智能车间销售面积 40,000.00 平方米，占标准化智能车间总建筑面积的 50%。按施工进度自第三年起对外销售，五年内销售完毕，其中每年度销售面积分别占出售部分总面积的比例分别为 30%、25%、20%、15%、10%。

销售定价方面，项目区周边出售成交价情况如下：

厂房/车间出售价格一览表

区域	地段	面积 (m ²)	价格 (元/m ²)
临朐	临朐县夏西路	58045	3500
高密	豪迈路	50167	4000
安丘	潍徐北路	55146	3600

办公/研发/商务中心出售价格一览表

区域	地段	面积 (m ²)	价格 (元/m ²)
临朐	临朐县夏西路	46930	4600
高密	豪迈路	29510	5400
安丘	潍徐北路	13130	4600

综上，参考高密、临朐、安丘等地同类项目销售价格，保守确定本项目标准化智能车间出售价格按照 3,800.00 元/m²进行测算，研发中心、综合商务中心的出售价格按照 4,800.00 元/m²进行测算。同时，结合诸城市当地经济发展及周边区域同类型产业园区近年来市场价格变动等情况，项目出售价预计每年上涨 5%。

根据上述销售面积预测和平均销售价格测算，预计计算期内本项目带来销售总收入累计为 24,148.30 万元。

本项目具体销售收入测算见下表：

表 12-7 好美智谷一期销售收入测算表

序号	项目	建设期		运营期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	研发中心							
1	出售比例	-	-	30%	25%	20%	15%	10%
2	出售面积 (m ²)	-	-	2,095.60	1,746.30	1,397.00	1,047.80	698.50
3	出售价格 (元/m ²)	-	-	4,800.00	5,040.00	5,292.00	5,556.60	5,834.40
4	出售收入 (万元)	-	-	1,005.90	880.10	739.30	582.20	407.50
二	综合商务中心							
1	出售比例	-	-	30%	25%	20%	15%	10%
2	出售面积 (m ²)	-	-	2,402.50	2,002.10	1,601.60	1,201.20	800.80
3	出售价格 (元/m ²)	-	-	4,800.00	5,040.00	5,292.00	5,556.60	5,834.40
4	出售收入 (万元)	-	-	1,153.20	1,009.00	847.60	667.50	467.20
三	标准化智能车间							
1	出售比例	-	-	30%	25%	20%	15%	10%
2	出售面积 (m ²)	-	-	12,000.00	10,000.00	8,000.00	6,000.00	4,000.00
3	出售价格 (元/m ²)	-	-	3,800.00	3,990.00	4,189.50	4,399.00	4,618.90
4	出售收入 (万元)	-	-	4,560.00	3,990.00	3,351.60	2,639.40	1,847.60
四	销售收入合计 (万元)	-	-	6,719.10	5,879.20	4,938.50	3,889.10	2,722.40

② 租赁收入

项目建成后，除销售部分外，其余部分 121,055.20 平方米全部对外租赁，占总建筑面积的 68.76%。按施工进度自第三年起对外出租，考虑项目建成初期企业入驻形成产业链需要时间以及产业园知名度问题，预计第三年对外出租面积占计划租赁总面积的 70%，第四年对外出租面积占计划租赁总面积的 80%，第五年对外出租面积占计划租赁总面积的 90%，第六年起达到 100%对外出租。

租赁定价方面，诸城市厂房租赁价格为 1.0~1.8 元/m²·d（东外环钢结构厂房租赁价格 1.0 元/m²·d，北石桥驻地钢结构厂房租赁价格 1.67 元/m²·d）；诸城市办公楼、写字楼租赁价格 0.5~1.7 元/m²·d（建筑新旧程度、纯办公、商住等因素，价格差异较大，舜耕大厦写字楼

1.23 元/m²·d, 城区商业综合体 1.25 元/m²·d); 车位租赁价格 200~400 元/个·月。参考临朐县同类项目, 厂房租赁价格为 1.2 元/m²·d, 办公楼租赁价格 1.4 元/m²·d, 产业园内职工公寓租赁价格为 1.3 元/m²·d, 车位租赁 350 元/个·月。2018 年, 潍坊市各区县经济排名中, 诸城市位于第二, 临朐县位于第十。

综合考虑以上因素, 本项目首年租赁价格, 研发中心及综合商务中心取 1.5 元/m²·d; 职工公寓及配套取 1.4 元/m²·d; 标准化智能车间取 1.33 元/m²·d; 车位租赁 400 元/个·月。同时, 结合诸城市当地经济发展及周边区域同类型产业园区近年来租赁市场价格变动等情况, 房屋租赁价格预计每年 5% 上涨, 车位租赁价格保持不变。

根据上述租赁面积预测和平均租赁价格测算, 预计计算期内本项目带来的租赁收入累计为 65,422.70 万元, 本次债券存续期内, 预计本项目带来的租赁收入累计为 27,006.40 万元。

本次债券存续期内, 本项目租赁收入具体测算见下表:

表 12-8 好美智谷一期租赁收入测算表

序号	项目	建设期		运营期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	研发中心							
1	租赁比例	-	-	70%	80%	90%	100%	100%
2	租赁面积 (m ²)	-	-	11,409.20	13,039.10	14,669.00	16,298.90	16,298.90
3	租赁价格 (元/m ² ·月)	-	-	45.00	47.30	49.60	52.10	54.70
4	租赁收入 (万元)	-	-	616.10	739.30	873.30	1,018.90	1,069.80
二	综合商务中心							
1	租赁比例	-	-	70%	80%	90%	100%	100%
2	租赁面积 (m ²)	-	-	13,080.10	14,948.70	16,817.20	18,685.80	18,685.80
3	租赁价格 (元/m ² ·月)	-	-	45.00	47.25	49.61	52.10	54.70
4	租赁收入 (万元)	-	-	706.30	847.60	1,001.20	1,168.10	1,226.50
三	职工公寓及配套							

1	租赁比例	-	-	70%	80%	90%	100%	100%
2	租赁面积 (m ²)	-	-	19,708.90	22,524.40	25,340.00	28,155.50	28,155.50
3	租赁价格 (元/m ² ·月)	-	-	42.00	44.10	46.31	48.60	51.10
4	租赁收入 (万元)	-	-	993.30	1,192.00	1,408.00	1,642.70	1,724.80
四 标准化智能车间								
1	租赁比例	-	-	70%	80%	90%	100%	100%
2	租赁面积 (m ²)	-	-	28,000.00	32,000.00	36,000.00	40,000.00	40,000.00
3	租赁价格 (元/m ² ·月)	-	-	40.00	42.00	44.10	46.30	48.60
4	租赁收入 (万元)	-	-	1,344.00	1,612.80	1,905.10	2,222.60	2,333.80
五 车位租赁								
1	租赁比例	-	-	70%	80%	90%	100%	100%
2	租赁个数 (个)	-	-	450.80	515.20	579.60	644.00	644.00
3	租赁价格 (元/个·月)	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4	租赁收入 (万元)	-	-	216.40	247.30	278.20	309.10	309.10
六	租赁收入合计 (万元)	-	-	3,876.10	4,639.00	5,465.90	6,361.40	6,664.00

③ 物业收入

项目建成后租赁部分收取物业管理费,物业管理费按 20.00 元/平方米/年,物业费价格运营期内维持不变,物业费收取面积根据每年预计已租赁面积进行测算,预计计算期内本项目实现物业费收入累计为 1,939.20 万元,本次债券存续期内,预计本项目实现物业费收入累计为 907.70 万元。

计算期内,本项目具体收入及净收益测算如下:

表 12-9 好美智谷一期项目收入及净收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	营业收入	91,510.20	-	-	10,739.60	10,683.20	10,590.10	10,456.80	9,592.70	7,188.10	7,521.70	7,872.00	8,239.90	8,626.10
1.1	销售收入	24,148.30	-	-	6,719.10	5,879.20	4,938.50	3,889.10	2,722.40					
1.1.1	研发中心	3,615.00	-	-	1,005.90	880.10	739.30	582.20	407.50					
1.1.2	综合商务中心	4,144.50	-	-	1,153.20	1,009.00	847.60	667.50	467.20					
1.1.3	标准化生产车间	16,388.60	-	-	4,560.00	3,990.00	3,351.60	2,639.40	1,847.60					
1.2	租赁收入	65,422.70	-	-	3,876.10	4,639.00	5,465.90	6,361.40	6,664.00	6,981.80	7,315.40	7,665.70	8,033.60	8,419.80
1.2.1	研发中心	10,524.40	-	-	616.10	739.30	873.30	1,018.90	1,069.80	1,123.30	1,179.50	1,238.40	1,300.40	1,365.40
1.2.2	综合商务中心	12,065.60	-	-	706.30	847.60	1,001.20	1,168.10	1,226.50	1,287.80	1,352.20	1,419.80	1,490.80	1,565.30
1.2.3	职工公寓及配套	16,968.20	-	-	993.30	1,192.00	1,408.00	1,642.70	1,724.80	1,811.10	1,901.60	1,996.70	2,096.60	2,201.40
1.2.4	标准化生产车间	22,958.70	-	-	1,344.00	1,612.80	1,905.10	2,222.60	2,333.80	2,450.50	2,573.00	2,701.60	2,836.70	2,978.60
1.2.5	车位租赁	2,905.60	-	-	216.40	247.30	278.20	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10
1.3	物业费	1,939.20	-	-	144.40	165.00	185.70	206.30	206.30	206.30	206.30	206.30	206.30	206.30
2	税金及附加	800.50	-	-	96.30	94.50	93.60	92.20	84.10	61.30	64.50	67.80	71.30	74.90
3	运营成本	7,629.50	-	-	663.90	791.10	790.10	788.80	780.10	756.10	759.40	762.90	766.60	770.50
4	净收益	83,080.20	-	-	9,979.40	9,797.60	9,706.40	9,575.80	8,728.50	6,370.70	6,697.80	7,041.30	7,402.00	7,780.70

项目建成后，经营期内年均营业收入 9,151.02 万元，财务分析表明，项目所得税后内部收益率为 12.36%，投资回收期 8.43 年，总投资收益率 13.63%。经营期内预计本项目可实现营业收入共计 91,510.20 万元，扣除运营成本、税金及附加后可实现净收益 83,080.20 万元，该项目总投资 45,032.00 万元，经营期内净收益能够有效覆盖项目总投资，项目经济效益良好。

该项目预计 2021 年 11 月完工，但因项目进度晚于预期，假设本次债券在建设期的第 1 年初开始存续（上述测算表的第 1-7 年为债券存续期），根据上述测算，债券存续期内，预计本项目累计产生营业收入为 52,062.40 万元，可为发行人带来净收益累计为 47,787.70 万元。假设本次债券的利率上限为 7.00%，作为本次债券偿还压力测试的利率，债券存续期间用于募投项目的 1.10 亿元债券需偿付的本息合计为 14,850.00 万元（详见下表 12-10），故债券存续期间募投项目运营的净收益能够有效覆盖用于募投项目的 1.10 亿元债券本息。

表 12-10 用于募投项目的 1.10 亿元债券本息测算表

单位：万元

项目	债券存续期						
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
债券本金偿付现金流出	-	-	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
尚未偿还的债券本金	11,000.00	11,000.00	11,000.00	8,800.00	6,600.00	4,400.00	2,200.00
债券利息偿付现金流出	770.00	770.00	770.00	616.00	462.00	308.00	154.00
债券本息偿付的现金流出	770.00	770.00	2,970.00	2,816.00	2,662.00	2,508.00	2,354.00
债券本息偿付合计	14,850.00						
发行人获得净收益	47,787.70						

（5）项目建设的社会效益

本项目建成后，不仅能够给发行人带来可观的投资回报，取得显

著的经济效益，同时可以较好地解决诸城市产业升级、产业链互补、优化产业布局等问题。项目建成后，通过园区统一规划和管理，使入驻企业能够实现资源共享、信息互通、有序生产，有效提高诸城市智能制造企业的市场竞争力，降低企业成本，使社会资源得到优化配置。

（6）项目市场需求分析

诸城市区域经济及产业基础较好。诸城为山东省内县级市，由潍坊代管，2019 年诸城市在中国社会科学院财经战略研究院主办的 2019 年综合竞争力全国百强县（市）排名中位居第 45 位。2019 年，诸城市经济发展较为平稳，全市实现地区生产总值（GDP）为 636.75 亿元，按可比价格计算，增长 4.6%，人均地区生产总值 57,468 元。经过多年发展，诸城市培育起汽车、食品、纺织服装、智能装备制造和生物医药等优势主导产业，是亚洲最大的经济型商用车生产基地、全国食品工业强市、中国男装名城、中国牛仔服装研发基地、山东省高端装备制造产业基地。

诸城市良好的区位优势及多年的产业发展优势累积，在产业集群和园区建设方面积聚了巨大的发展势能和市场需求。诸城市现有工业用地 42.6 万亩，已使用 30.5 万亩。当前，诸城市主要有桑莎、福田等七大产业园，总占地面积 1.32 万亩，总建设面积 1.03 万亩，各产业园综合利用率极高，基本无空置的情况，每年形成总产值合计达 400 多亿元。除自建自用类产业园外，诸城市现有工业地产已建成 43.33 万平方米，在建工业地产 60.67 万平方米，工业地产待售面积不到 5 万平方米，工业地产去库存周期约 2-3 个月。

近年来，诸城市全力加快新旧动能转换，围绕构建“5+5”现代产业体系，聚焦五大传统产业转型升级，着力引进一批高端化、绿色化、智能化产业项目；聚焦培育壮大五大新兴产业，着力引进一批生物医药、节能环保、新能源、新材料等新兴产业项目，推动产业结构优化升级。诸城市政府提出要以供给侧结构性改革为主线，加快新旧动能接续转换，推进制造业向结构高端化、产品品牌化、生产智能化、管理数字化、发展绿色化方向转型，聚力打造具有强大竞争力的先进制造业集群，将科技进步和创新作为重要支撑全面建设新型产业园区，努力建成一批产业层次高、协同效应好、公共服务优、特色优势强的产业集聚区。

好美智谷一期项目为诸城市当前重要的在建工业地产，项目立足于诸城市良好的区域经济和较好的产业基础，重点围绕当地汽车、食品、纺织服装、智能装备制造和生物医药等优势主导产业上下游发展需求，服务于诸城市由传统制造业向智能制造产业转型升级的需要，契合当地市场需求。好美智谷一期项目建成后，将成为以智能制造为导向，服务齐全、宜业宜居的智能制造产业园区，目前已经有 10 家智能装备制造和机械制造类企业签订入驻（或租赁）意向协议，协议出售面积 25,308.10 平方米，占总销售面积的 46.02%，协议出租面积 38,570.00 平方米，占房屋总出租面积的比例为 37.40%，另有多家公司正在洽谈签约中。

综上，好美智谷一期项目与当地市场需求相匹配，基于项目正在建设初期，已签订的入驻（或租赁）意向协议比例较高，符合预期。

5、项目建设期及进度情况

该项目建设期计划为 2 年，工程计划于 2019 年 12 月开工建设，预计 2021 年 11 月建成投入运营。

好美智谷项目发行人总投资 4.50 亿元，资金来源为资本金 1.00 亿元，占比 22.21%；债券募集资金 1.10 亿元，占比 24.43%；其余资金由发行人自筹。截至本募集说明书签署日，该项目发行人资本金目前已到位 0.90 亿元，剩余资金将在建设期内随着工程进度陆续到位。

本项目已于 2019 年 12 月开工实施，目前工程规划、用地等各种报批手续已办理完成，项目具备开工条件。截至 2020 年 9 月末，本项目已完成项目前期勘察设计、土地平整等前期工作，内部道路施工等建设工作正在有序进行中，项目已投资金额为 2,207.38 万元，占总投资的比例为 4.90%，建设进度晚于预期。建设进度晚于预期的原因是：（1）受 2020 年上半年新冠疫情影响，施工人员聚集作业受到一定管控，拖慢了施工进度；（2）项目建设资金拟使用本次债券募集资金，资金尚未到位，对建设进度造成影响。公司将在本次债券资金到位后，严格按照约定将部分募集资金投入好美智谷一期项目，为项目建设提供充足的资金来源，保证好美智谷一期项目的建设实施。

（三）年产 10 万吨高档宠物饲料项目

1、项目建设主体及其与发行人的关系

本项目建设主体为山东鸿源优宠宠物用品有限公司，山东鸿源优宠宠物用品有限公司成立于 2019 年 5 月，注册资本 3,000 万元，其中发行人出资 3,000 万元，占建设主体注册资本的 100.00%，为建设

主体的控股股东。

2、项目整体概况和建设内容

该项目建设地点位于诸城市辛兴镇工业园路 67 号，规划总用地面积 135,565.30 平方米，总建筑面积 41,616.00 平方米，项目建设内容包括生产车间、办公楼、配套用房及其他相关配套设施，其中生产车间 35,760.64 平方米，规划建设 3 栋 1F 冻干车间、2 栋 1F 日粮车间及 1 栋 1F 原料库，主要为企业提供产品生产场地；办公楼 5,222.98 平方米，规划建设 1 栋 5F 办公楼，主要为企业提供办公场地；配套用房 503.40 平方米，规划建设 1 栋 1F 污水站和 1 栋 1F 配电室等，主要为生产配套设施用地；1 栋 1F 厕所 67.92 平方米，1 栋 1F 传达室 61.06 平方米。项目建成后，形成年产 10 万吨高档宠物饲料的生产规模。

该项目总投资估算为 51,609.00 万元，其中建设投资 41,027.30 万元，建设期贷款利息 2,800.00 万元，铺底流动资金 7,781.70 万元。建设投资中建筑工程费 14,946.50 万元，设备购置费 10,990.10 万元，安装费用 879.20 万元，其他费用 11,172.40 万元，预备费 3,039.10 万元。

本次债券募集资金中 3.50 亿元拟投入本项目，占本项目发行人投资总额的 67.82%。

3、项目批复情况

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，具体批复文件如下所示：

表 12-11 年产 10 万吨高档宠物饲料项目批复情况表

序号	批准文件	文号	发文机关	发文时间
1	《山东省建设项目备案证明》	项目代码：2019-370782-14-03-045704	诸城市行政审批服务局	2019.08.06
2	《关于山东鸿源优宠宠物用品有限公司年产 10 万吨高档宠物饲料项目环境影响报告表的批复》	诸环审报告表【2019】222 号	潍坊市生态环境局诸城分局	2019.11.12
3	《关于山东鸿源优宠宠物用品有限公司年产 10 万吨高档宠物饲料项目建设项目规划意见》	诸规字[2020]2 号	诸城市规划事业发展中心	2020.4.3
4	《关于山东鸿源优宠宠物用品有限公司年产 10 万吨高档宠物饲料项目用地规划审查意见》	诸自然资预审[2020]02 号	诸城市自然资源和规划局	2020.4.9
5	《关于年产 10 万吨高档宠物饲料项目社会稳定风险评估情况的报告》	-	中共诸城市委政法委员会	2020.4.10

注：根据《国家发展改革委关于印发〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规[2017]1975 号）的要求，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项 目，可不编制单独的节能报告。根据《山东鸿源优宠宠物用品有限公司年产 10 万吨高档宠物饲料项目可行性研究报告》，项目年耗能总量 670.60 吨标准煤，且年电力消耗量 399.50 万千瓦时，不满 500 万千瓦时，并出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项 目能耗说明和节能承诺》。

本项目用地已取得诸城市自然资源和规划局出具的《关于山东鸿源优宠宠物用品有限公司年产 10 万吨高档宠物饲料项目用地规划审查意见》，项目用地符合有关建设用地规划要求。本项目用地土地性质为出让，用途为工业用地，目前尚未取得相关不动产权证，项目建

设主体拟以协议转让的方式取得项目用地，并按照程序合法合规取得相关不动产权证，预计本项目用地土地费用为 8,133.9 万元，已纳入项目总投资估算。

本项目建成后用于建设主体生产经营活动，不涉及工业地产去库存的情况。

4、项目建设的必要性、经济效益和社会效益

(1) 项目建设背景

随着90年代养殖宠物的法规放开，中国宠物行业迎来了启蒙期，玛氏、皇家等外资巨头进入中国，带来了西方养宠概念，推动了中国宠物行业的发展。进入21世纪，中国宠物行业进入长达十年的孕育期，一些国内知名企业开始涌现，多家宠物互联网平台聚集了大量宠物主并传播着科学的养宠理念，国内宠物主的消费观开始改变，专业宠物商品、服务的渗透率开始提升。

从2010年至今，中国宠物行业进入了快速发展期，随着人口结构的改变、家庭收入水平的提高以及资本的助推，中国宠物行业发展迅速，2010年到2018年的行业规模年复合增长率30%以上。

近年来，我国宠物食品市场规模增长迅速。2018年中国宠物食品市场规模占中国宠物总体市场规模的50%，预计未来宠物食品市场规模占比会继续保持稳定。

在此背景下，山东鸿源优宠宠物用品有限公司根据市场需求，投资建设年产10万吨高档宠物饲料项目以适应市场需求。

(2) 项目建设必要性

该项目实施后将有力地带动诸城市的建设，推动国产宠粮行业的发展，促使企业整体核心竞争力的提高，促进制造业产业链的建设。项目投产后可以带动上下游相关配套、服务企业的发展，对地方经济的发展具有明显的拉动作用。

本项目属于《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类第一项“农林业”中第26条：“农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用”，属于国家鼓励建设项目，符合国家产业政策。

本项目的建设有利于促进当地经济的快速发展，显著增加就业机会，具有明显的经济和社会效益，项目的建设是十分必要的。

（3）项目经济效益

本项目计算期为 12 年，其中建设期为 2 年，经营期为 10 年。本项目计划将建成生产车间 35,760.64 平方米、办公楼 5,222.98 平方米、配套用房 503.40 平方米，厕所 67.92 平方米，传达室 61.06 平方米，预期收入来源于项目建成后的高档宠物饲料产品的生产销售收入。

本项目建成后，可形成年产 10 万吨高档宠物饲料的生产产能，债券存续期内，根据目前国内宠物饲料市场规模，预计产品年销量按总生产产能 40%进行保守估算；根据市场同类产品平均销售价格测算，本项目宠物日粮的销售价格为 3.10 万元/t，冻干食品的销售价格为 4.00 万元/t，主要的产品产能及单价估算如下表所示：

序号	产品名称	总生产产能 (t)	单价 (万元/t)
1	宠物日粮	90,000.00	3.10
2	冻干食品	10,000.00	4.00
合计		100,000.00	-

综上，计算期内本项目具体收入及净收益测算如下：

表 12-12 年产 10 万吨高档宠物饲料项目收入及净收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	营业收入	1,276,000.00			127,600.00	127,600.00	127,600.00	127,600.00	127,600.00	127,600.00	127,600.00	127,600.00	127,600.00	127,600.00
1.1	宠物日粮收入（万元）	1,116,000.00			111,600.00	111,600.00	111,600.00	111,600.00	111,600.00	111,600.00	111,600.00	111,600.00	111,600.00	111,600.00
1.1.1	宠物日粮单价（万元/t）	-			3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10
1.1.2	宠物日粮销量（t）	-			36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
1.2	冻干食品收入（万元）	160,000.00			16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
1.2.1	冻干食品单价（万元/t）	-			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.2.2	冻干食品销量（t）	-			4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
2	税金及附加	2,421.20			242.12	242.12	242.12	242.12	242.12	242.12	242.12	242.12	242.12	242.12
3	运营成本	1,119,296.20			111,929.62	111,929.62	111,929.62	111,929.62	111,929.62	111,929.62	111,929.62	111,929.62	111,929.62	111,929.62
4	净收益	133,172.60			13,317.26	13,317.26	13,317.26	13,317.26	13,317.26	13,317.26	13,317.26	13,317.26	13,317.26	13,317.26

根据上表，项目建成后，经营期内预计本项目可实现营业收入共计 1,276,000.00 万元，扣除运营成本、税金及附加后可实现净收益 133,172.60 万元，该项目总投资 51,609.00 万元，经营期内净收益能够有效覆盖项目总投资，项目经济效益良好。

本项目为发行人与社会资本方合作模式，根据山东鸿源优宠宠物用品有限公司（发行人全资子公司）与社会资本方签订的《框架协议书》约定，山东鸿源优宠宠物用品有限公司作为建设主体负责本项目的建设，项目建成后由山东宠之优品宠物食品有限公司（以下称“标的公司”）进行运营，山东鸿源优宠宠物用品有限公司根据《框架协议书》约定对标的公司出资 200 万元，出资后持有标的公司 40%股权，社会资本方提供专利、技术等运营，持有标的公司 60%股权，各方按照其在标的公司的股权比例参与收益分配。因此，本项目运营实现的净收益将按照 40%的比例分配给建设主体。

该项目预计 2021 年 9 月完工，但因项目进度晚于预期，假设本次债券在建设期的第 1 年初开始存续（上述测算表的第 1-7 年为债券存续期），根据上述测算，债券存续期内，预计本项目可产生收入累计为 638,000.00 万元，可为发行人带来累计净收益为 26,634.52 万元。假设本次债券的利率上限为 7.00%，作为本次债券偿还压力测试的利率，债券存续期间用于募投项目的 3.50 亿元债券需偿付的利息合计为 12,250.00 万元（详见下表 12-13），该项目归属于发行人可支配净收益为 26,634.52 万元，债券存续期内项目净收益可以覆盖债券存续期内利息，项目净收益与用于该项目的 3.50 亿元债券资金本息的缺

口为 20,615.48 万元，资金缺口将由发行人日常经营现金流进行弥补。

表 12-13 用于募投项目的 3.50 亿元债券本息测算表

单位：万元

项目	债券存续期						
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
债券本金偿付现金流出	-	-	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
尚未偿还的债券本金	35,000.00	35,000.00	35,000.00	28,000.00	21,000.00	14,000.00	7,000.00
债券利息偿付现金流出	2,450.00	2,450.00	2,450.00	1,960.00	1,470.00	980.00	490.00
债券本息偿付的现金流出	2,450.00	2,450.00	9,450.00	8,960.00	8,470.00	7,980.00	7,490.00
债券利息偿付合计	12,250.00						
债券本息偿付合计	47,250.00						
发行人获得净收益	26,634.52						

（4）项目建设的社会效益分析

该项目的建设有助于发挥项目承办单位集聚效应、资源共享、充分协作、合理竞争，同时在一定程度上还有助于快速提高当地项目产品制造工业的技术水平和行业市场竞争能力，对于项目产品制造企业为国家实现产业振兴计划、推进产业结构调整和优化升级，都具有十分重要的现实意义。

项目建成后为当地社会劳动力和大中专毕业生提供了就业机会，有利于缓解当地就业压力，同时可提高当地人民生活水平 and 质量，对社会的发展具有促进作用。

（5）项目市场需求分析

国内宠物行业起步较晚，90 年代开始进入萌芽阶段，政策层面开始放宽，宠物数量开始提升。2000 年以后，国内宠物数量已经接近亿只，国内的宠物产品生产企业开始涌现，宠物也逐步开始充当家庭成员的角色。2010 年至今，国内宠物数量增至接近 3 亿只，线上线下宠

物企业及各式宠物服务兴起，宠物消费观念逐步升级。

2019 年我国城镇居民人均可支配收入超过 4 万元/年，相比 2013 年的 2.65 万元，增长了 60.04%，年复合增长率超 8%，侧面反应我国城镇居民经济实力增加，消费水平稳步提升。在此大背景下，养宠需求增长，国内宠物行业市场规模逐年递增，据艾媒咨询数据显示，预计 2020 年国内宠物行业市场规模有望达 2,953 亿元。

随着社会及物质层面的丰富，宠物具有越来越多的家庭属性，超过 55% 的养宠人士将宠物视为孩子，27.80% 的人将宠物视为亲人，宠物在现代人家生活的地位越来越重要，养宠标准也随之提高，对宠物食品种类的需求愈发丰富、品质要求更高。

据 2019 年宠物行业白皮书数据显示，宠物主粮方面，不同城市的消费者对品牌的认知能力有较大的差异，一线城市超过 50% 的消费者偏向购买进口品牌，剩余二、三线城市消费者对国外品牌偏好较低。整体来看，主粮方面国外品牌未形成绝对优势，大部分消费者仍对品牌没有过多的倾向性。零食方面，国内及国外品牌区别不大，48.80% 的消费者对于宠物零食的品牌没有特别倾向。国内宠物食品在主粮和零食品牌上均有一定塑造空间。

诸城市区域经济及产业基础较好，且经过多年发展，食品等产业已成为诸城当地的优势主导产业，在宠物饲料生产方面具有较大的产业基础和专业优势。在此背景下，山东鸿源优宠宠物用品有限公司根据市场需求，投资建设年产 10 万吨高档宠物饲料项目，主要生产宠物主粮和冻干零食以适应市场需求。

项目建成后，可形成年产 10 万吨高档宠物饲料的生产产能。基于宠物食品行业巨大的市场前景，当前市场竞争程度日益加剧，二三线城市对宠物食品的价格敏感性较强。该项目建成后将形成较大的规模效应，一方面通过规模效应拓宽原料供应商渠道、增强议价能力，达到降低原料成本的目的，另一方面，产品的大规模生产更易于实现生产线自动化和调试优化，进一步降低人工成本和产品单价，增强本项目产品的竞争力。

本项目运营方将以自主品牌销售和向业内知名宠物品牌供货相结合的形式释放产能，采用线上渠道为主、线下渠道为辅的市场战略，目前已成功与阿里巴巴签订战略合作协议，且正在筹备与业内知名宠物品牌签订相关合作协议。此外，本项目为发行人与社会资本方合作模式，项目建成后由社会资本方提供专利、技术等进行生产运营，社会资本方也可以利用其已有市场渠道进行产品推广和销售。

综上，国内宠物饲料市场需求旺盛，项目建成后的规模效应能够有效增强产品竞争力，同时结合发行人积极的销售策略，本项目生产产品未来市场前景巨大，能够保障产品的产能释放。考虑到项目正在建设中，未来运营产生收益尚存在一定的不确定性，预计产品年销量按总生产产能 40%进行保守估算，具体地，冻干食品预计年均销量为 0.40 万吨，日粮预计年均销量为 3.60 万吨，符合宠物食品市场对冻干食品和日粮的实际需求。

5、项目建设期及进度情况

该项目建设期计划为 2 年，工程计划于 2019 年 9 月开工建设，

预计 2021 年 9 月建成投入运营。

年产 10 万吨高档宠物饲料项目发行人总投资 5.16 亿元，资金来源为资本金 1.10 亿元，占比 21.31%；债券募集资金 3.50 亿元，占比 67.82%；其余资金由发行人自筹。截至本募集说明书签署日，该项目发行人已投入资金 1.2 亿元，项目资本金已全部到位，剩余资金将在建设期内随着工程进度陆续到位。

本项目已于 2019 年 9 月开工实施，目前工程规划、用地等各种报批手续已办理完成，项目具备开工条件。截至 2020 年 9 月末，本项目已完成项目前期勘察设计、土地平整等前期工作，内部道路施工等建设工作正在有序进行中，项目已投资金额为 5,461.11 万元，占总投资的比例为 10.58%，建设进度晚于预期。建设进度晚于预期的原因是：（1）受 2020 年上半年新冠疫情影响，施工人员聚集作业受到一定管控，拖慢了施工进度；（2）项目建设资金拟使用本次债券募集资金，资金尚未到位，对建设进度造成影响。公司将在本次债券资金到位后，严格按照约定将部分募集资金投入年产 10 万吨高档宠物饲料项目，为项目建设提供充足的资金来源，保证年产 10 万吨高档宠物饲料项目的建设实施。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式规范本次债券募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划，

引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本次债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（一）公司设立本次债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商的监督。

四、发行人相关承诺

发行人已出具《诸城安邦建设有限公司关于本次债券存续期内信息披露的承诺函》，承诺：“在本次债券存续期内，我公司将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。”

第十三节 增信机制及偿债保障措施

本次债券募集资金总额不超过 9.3 亿元，发行人将凭借自身偿债能力、融资能力保证本次债券本息得到及时、足额偿付，保障债券持有人的利益。具体偿债保障措施如下：

一、发行人良好的经营状况是本次债券按期偿付的基础

截至 2020 年 9 月末，发行人总资产 981,093.53 万元，所有者权益 544,619.19 万元。2017 年度-2019 年度，发行人营业收入分别为 44,003.59 万元、55,085.20 万元和 56,130.82 万元，净利润分别为 20,452.17 万元、27,759.09 万元和 12,089.11 万元。

从短期偿债指标看，发行人的流动比率和速动比率维持较高水平，截至 2020 年 9 月末，发行人的流动比率和速动比率分别为 6.05 倍和 2.76 倍，表明发行人具有较强的短期偿债能力。从长期偿债能力看，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 36.30%、32.35%、35.91% 和 44.49%，处于相对较低的水平；最近三年，发行人 EBITDA 分别为 28,716.75 万元、36,331.14 万元和 34,379.11 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.67、2.46 和 2.08，对利息的保障能力较好。

发行人目前经营状况良好，收入利润水平较高，为本次债券的兑付提供了有力的保障。未来随着诸城市经济的不断发展以及发行人业务的进一步推进，发行人的收入和利润水平将进一步上升，盈利能力也将稳步增长，为本次债券还本付息提供了根本性保障。

二、募集资金投向项目自身收益优先用来偿还本次债券本息

本次债券募投项目为半岛慧谷项目、好美智谷一期项目和年产 10 万吨高档宠物饲料项目。

半岛慧谷项目预期收入来源于项目建成后的租赁收入、销售收入、车位租赁收入及物业费收入。债券存续期内，预计本项目可为发行人带来累计净收益为 50,896.53 万元，能够有效覆盖用于募投本项目的债券资金本息。

好美智谷一期项目预期收入来源于租赁收入、销售收入及物业费收入。债券存续期内，本项目可为发行人带来累计净收益为 47,787.70 万元，能够有效覆盖用于募投本项目的债券资金本息。

年产 10 万吨高档宠物饲料项目收入来源于项目建成后的高档宠物饲料产品的生产销售收入。债券存续期内，预计本项目可为发行人带来累计净收益为 26,634.52 万元，能够有效覆盖用于募投本项目的债券资金利息。

综上，本次债券的募投项目经济效益良好，且发行人已承诺募投项目收入优先用于偿还本次债券，所以募投项目自身收益是本次债券本息偿付的基础。

三、担保增信措施是本次债券按期足额偿付本息的重要保证

（一）本次债券的担保及授权情况

本次债券的发行规模为不超过 9.3 亿元（含 9.3 亿元），由中国投融资担保股份有限公司提供连带责任保证担保，信用评级为 AAA。

中投保于 2020 年 10 月 23 日出具《担保函》，同意对 2021 年诸

城安邦建设有限公司公司债券提供不超过 10 亿元增信担保。

（二）担保人情况

1、担保人基本信息

公司名称：中国投融资担保股份有限公司

法定代表人：段文务

注册资本：450,000 万元

设立日期：1993 年 12 月 4 日

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、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，以自有资金投资；投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

中国投融资担保股份有限公司，原名为中国经济技术投资担保公司，是经国务院批准特例试办，于 1993 年 12 月 4 日在国家工商行政管理局注册成立的以信用担保为主要业务的全国性专业担保机构。中投保由财政部和原国家经贸委共同发起组建，初始注册资本金 5 亿

元,2000 年中投保注册资本增至 6.65 亿元。2006 年,经国务院批准,中投保整体并入国家开发投资公司,注册资本增至 30 亿元。2010 年 9 月,中投保通过引进知名投资者的方式,从国有法人独资的一人有限公司变更为中外合资经营企业,并通过股东增资将中投保的注册资本金增至 35.21 亿元。2012 年 9 月,中投保股东按持股比例将资本公积、盈余公积、未分配利润共计 9.79 亿元转增为公司注册资本,转增后中投保注册资本增值 45.00 亿元。

截至当前,公司控股股东为国家开发投资集团有限公司,实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。截至 2020 年 9 月末,中投保资产总额为 281.51 亿元,负债总额为 146.11 亿元,所有者权益为 135.40 亿元。

2、担保人最近一年及一期的主要财务指标

根据担保人经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的“安永华明(2020)审字第 61243993_A01 号”审计报告和未经审计的 2020 年三季度财务报表,担保人主要财务数据及相关财务指标如下:

项目	2020 年 9 月末/ 2020 年 1-9 月	2019 年末/ 2019 年度
总资产(万元)	2,815,094.77	2,651,309.70
总负债(万元)	1,461,138.85	1,584,582.01
所有者权益(万元)	1,353,955.92	1,066,727.69
营业收入(万元)	329,063.11	229,655.97
营业成本(万元)	206,293.36	132,632.05
利润总额(万元)	122,557.56	97,042.07
净利润(万元)	90,455.42	83,081.11
归属母公司所有者的净利润	53,538.23	81,494.08
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-22,112.56	-35,554.11

投资活动产生的现金流量净额（万元）	39,258.17	62,929.09
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	-21,214.03	376,519.23
资产负债率（%）	51.90	59.77
流动比率（倍）	-	-
速动比率（倍）	-	-
净资产收益率（%）	4.48	8.03

注：由于中投保为担保公司，资产未区分流动资产和非流动资产，财务指标中流动比率、速动比率不适用。

3、担保人资信状况

截至 2020 年 9 月末，中投保注册资本为 45.00 亿元。根据 2020 年 6 月 9 日联合信用评级有限公司出具的《中国投融资担保股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》，给予中投保主体信用等级 AAA，评级展望稳定。上述信用等级表明担保人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

4、担保人融资担保放大倍数及集中度指标情况

截至 2019 年末，中投保净资产（净资产的计算口径是根据非合并财务报表计算、扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资，下同）为 103.65 亿元，对应净资产的 10%为 10.37 亿元。除本次债券外，中投保对发行人及其关联方不存在其他担保责任，本次债券发行后，中投保对发行人的担保金额为不超过 10.00 亿元，按权重折算后担保责任余额为 6.00 亿元，担保集中度为 5.79%，符合“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%”的集中度指标要求；截至 2019 年末，中投保担保余额为 501.67 亿元，其中融资性担保责任余额 336.29 亿元，融资性担保业务放大倍数为 3.24 倍，符合“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其

净资产的 10 倍”的监管要求。

截至 2020 年 9 月末，中投保净资产为 135.40 亿元，对应净资产的 10%为 13.54 亿元。除本次债券外，中投保对发行人及其关联方不存在其他担保责任，本次债券发行后，中投保对发行人的担保金额为不超过 10.00 亿元，担保责任余额为 6.00 亿元，担保集中度为 4.43%，符合“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%”的集中度指标要求；截至 2020 年 9 月末，中投保担保余额为 518.81 亿元，其中融资性担保责任余额 387.31 亿元，融资性担保业务放大倍数为 2.86 倍，符合“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍”的监管要求。

根据中投保出具的承诺，中投保担保集中度、放大倍数均满足《融资担保公司监督管理条例》、四项配套制度及补充规定等文件的要求。

5、担保人盈利能力分析

盈利是保障担保公司自身偿债能力的重要来源。近年来，中投保盈利水平持续上升，有利于较好支撑偿债来源。2019 年度和 2020 年 1-9 月，中投保分别实现营业收入 22.97 亿元和 32.91 亿元，分别实现净利润 8.31 亿元和 9.05 亿元。整体上，中投保的收入结构较为多元化，其经营性业务持续盈利，反映出担保人自身较强的盈利能力。

6、担保人偿债能力分析

截至 2019 年末和 2020 年 9 月末，担保人资产负债率分别为 59.77%和 51.90%，资产负债率基本稳定且处于较为合理的水平。长期来看，

担保人对未来债务本息偿付有较强的保障。

总体而言，担保人较为雄厚的资本实力、较好的资信情况、合理的资产结构、较强的盈利能力和强大的股东背景为其偿债提供了充分保障，因此，担保人担保效力较高。

（三）担保函的主要内容

1、标的债券范围

发行人于担保函出具后新发行的企业债于发行之日同时满足下列全部要求时，属于担保函项下担保范围：

债券发行人诸城安邦建设有限公司根据《企业债券管理条例》之规定，经国家发展和改革委员会同意（注册通知文号【发改企业债券〔2020〕363 号】），发行面额总计为不超过人民币 15 亿元的企业债券之品种一，其中品种一发行面额不超过人民币 10 亿元⁵。

2、受益人

担保函项下受益人为标的债券之合法持有人。

3、保证方式

担保函项下保证担保之保证方式为：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、主债权及担保范围

（1）担保人所担保的主债权为受益人请求发行人支付下列款项的权利（如有）：

标的债券项下本金及利息（标的债券项下合同被解除、被撤销或

⁵ 实际注册规模为不超过 9.3 亿元，全部由担保人提供担保。

被确认无效情形下，以标的债券正常存续情形下发行人应支付的本金及利息金额为限）；受益人实现主债权的费用亦属担保范围。

（2）主债权及担保范围不包括受益人请求发行人或其他主体支付下列款项的权利（如有）：

1）违约金、罚息、复利或类似性质费用；

2）任何损害赔偿金或类似性质款项，包括但不限于：

（a）发行人、承销机构或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向标的债券持有人、投资人支付的赔偿金；

（b）受益人基于侵权事由有权要求发行人、承销机构或其他主体支付的任何款项；

（c）发行人基于标的债券项下违约行为而有义务向受益人支付的赔偿金；

（d）发行人因标的债券项下合同被解除、被撤销或被确认无效而有义务向受益人支付的赔偿金（但应返还的本金及赔偿金中不超过正常利息金额的部分仍属担保范围，正常利息金额指按标的债券票面利率计得的利息总金额扣除已支付利息后的余额）。

5、保证期间

担保人承担保证责任的期间为本支债券存续期间及债券到期之日起三年。

6、保证责任的承担

（1）如标的债券兑付期限（包括标的债券的每个付息日期和本金兑付日期）到期（含提前到期）时发行人未能及时兑付到期应付的

全部利息及/或本金，或发生发行人未及时足额履行担保范围内其他到期债务情形，担保人应主动履行保证责任，根据受托管理人书面要求将发行人应付未付的资金划入登记机构或受托管理人指定的账户（一旦资金划入该等账户，即应认定担保人已履行相应金额的代偿责任）。

（2）标的债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，受托管理人有权代理受益人要求担保人履行保证责任。

（3）特定受益人对担保人存在到期负债的，担保人有权依法以其依据本条约定应向该受益人支付之款项等额抵销前述到期负债。

（4）如标的债券同时设置其他担保措施，该等担保措施之担保主体承担担保责任后无权向担保人追偿。

7、持有人变更及债权转让

标的债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法事由发生持有人变更或担保范围内债权发生转让的，不影响担保人根据担保函承担担保责任，也无须征得担保人的同意。

8、发行条款变更

（1）标的债券存续期间，除非经担保人事先书面同意，标的债券之发行条款不应变更，标的债券不得与其他企业债券合并，否则担保人免责。

（2）前述约定不限制下列情形：在标的债券之发行条款未变更前前提下，标的债券之利率、期限、还本付息方式等事项根据标的债券发行条款之约定发生调整或变更。

9、信息披露及接受监管义务

标的债券存续期间，担保人将根据适用法律法规、规范性文件规定、交易所要求履行信息披露义务、配合中国证监会、交易所及其他有关监管部门监管。

10、修改、变更、解除或终止

(1) 如截至担保函第 1 条第 (4) 款约定的发行时限届满之日担保函仍未生效，则担保函将自动失效。

(2) 其他情形下，非经标的债券之持有人会议（或标的债券之全体持有人）书面同意，担保人不会对担保函进行修改、变更、解除或终止。

11、生效

担保函由担保人加盖公章并由担保人之法定代表人（或其授权代表）签字后，于标的债券成功发行之日生效。

12、其他

(1) 债券募集文件不得超出担保函约定范围为担保人设定义务、责任或其他约束，否则对担保人无法律约束力。

(2) 担保人同意发行人将担保函随同其他申报文件一同提交交易场所、国家发改委、中国证监会（如需要），并提供给认购标的债券的投资者查询。

(四) 发行人、担保人、债权代理人、债券持有人之间权利义务关系

在保证期间内，如发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约

定偿付本次债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的本次债券持有人或债权代理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。

四、其他偿债保障措施

（一）本次债券偿债计划概况

发行人严格按照国家有关债券市场法律法规，树立明确的债券市场责任意识，在充分分析未来财务状况的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

自本次债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本次债券还本付息工作。小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

公司将首先以本次募集资金投资项目产生的净现金流偿付本次债券的本息。同时，针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特

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次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）专项偿债账户

发行人将设立偿债资金专项账户，发行人聘请青岛银行股份有限公司潍坊分行作为监管银行，双方签署《资金账户监管协议》。发行人在监管银行处开设偿债资金专项账户，专用于存储向债券持有人支付本次债券本金和利息。在本次债券存续期内，发行人应于每年度付息日和本金兑付日前7个工作日之前将偿债资金存入偿债资金专项账户。由青岛银行股份有限公司潍坊分行担当监管人，在本次债券存续期间对发行人进行账户监管，并指派专人担任监管人员，监管资金流向。

发行人在监管银行处开设募集资金专项账户，公司募集资金将严格按照募集说明书及其他相关文件披露的用途使用。确需改变募集资金用途，应经债券持有人会议法定多数通过，投向符合国家产业政策并经省级发展改革部门同意后方可实施，同时还将及时进行信息披露并报备到国家发改委。

（五）发行人良好的资信为本次债券还本付息提供了进一步保障

发行人经营稳健，资信状况良好并具有较强的融资能力，自成立以来从未出现逾期贷款现象。发行人规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和良好的信用记录，为其赢得了中国银行、齐鲁

银行、光大银行等多家金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

（六）较强的地方经济实力为公司还本付息提供了经济基础

诸城市是山东省首批省级文明城市，是国务院确定的全国沿海对外开放城市、综合改革试点市和乡村城市化试点市。近年来，诸城市经济保持稳定增长，产业转型升级步伐加快。2019年，诸城市在中国社会科学院财经战略研究院主办的2019年综合竞争力全国百强县（市）排名中位居第45位。2019年，全市实现地区生产总值636.75亿元，按可比价格计算，同比增长4.6%，产业结构比例为10.95：37.40：51.65。2019年，诸城市实现一般公共预算收入65.3亿元，扣除减税降费等因素同口径增长9.0%。

较强的地方经济实力及优良的产业结构为公司的业务经营活动创造了良好的客观经济基础。经济平稳发展使公司业务经营规模随之不断扩大，持续盈利能力亦将随之增强。

（七）完善的信息披露措施

公司将严格按照《公司法》、《证券法》等有关规定和债券交易场所有关要求，切实履行信息披露义务。

在债券存续期内，公司人除了定期披露信息外，当出现以下重大事项：（1）经营方针和经营范围发生重大变化；（2）生产经营外部条件发生重大变化；（3）未能清偿到期债务；（4）净资产损失超过10%

以上；（5）作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定；（6）涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；（7）申请发行新的债券。均将及时披露相关信息。

同时，公司还将加强与中央国债登记结算有限责任公司、全国银行间同业拆借中心的联系与沟通，及时做好信息披露工作。对于媒体、投资者及中介机构重点关注的问题，公司将及时给予回应，并提出切实可行的解决措施。

（八）其他措施

公司将努力发挥自身优势，把握我国经济快速发展和诸城市大力建设的有利时机，提高管理效率，控制运营成本、增加收入，确保公司的可持续发展，保证公司盈利水平的快速、健康增长，为本次债券的本息兑付提供可靠保障。

同时，上海证券作为本次债券的主承销商，将建立承销债券的信息档案，在债券存续期勤勉尽责，做好因机构变动、人员流动等情况的应对措施，保障债券工作的连续性和完整性。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本次债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

第十四节 投资者保护机制

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请青岛银行股份有限公司潍坊分行担任本次债券的债权代理人，双方签署《债权代理协议》。债权代理人代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况等，代理债券持有人履行与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人通过日常事务管理、召集和召开债券持有人会议及出具受托管理事务报告的方式履行债权代理职责。

债券持有人会议依据相关法律法规规定如下：

第一条 为保证债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《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》，以及其它相关法律、法规、规范性文件的规定，制定债券持有人会议规则（以下简称“本规则”）。

第二条 本规则项下公司债券系诸城安邦建设有限公司（下称“发行人”）经国家发展和改革委员会（下称“国家发改委”）注册发行的2020年诸城安邦建设有限公司公司债券（下称“本次债券”）。本次债券债权代理人为青岛银行股份有限公司潍坊分行（下称“债券债权代理人”），债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券之投资者。

第三条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定的事项依法进

行审议和表决。

第四条 债券持有人会议依据相关法律法规及《2020年诸城安邦建设有限公司公司债券募集说明书》（下称“《募集说明书》”）的规定行使如下权利：

（1）就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率；

（2）在发行人不能偿还本次债券本息时，决定委托债券债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券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、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

（4）决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

（5）在法律规定许可的范围内修改本规则；

（6）法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第五条 债券持有人进行表决时，以每一单位本次债券为一表决权。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

第六条 债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本次债券

之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

第七条 在本次债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更《募集说明书》的约定；
- (2) 发行人不能按期支付本次债券的本息；
- (3) 拟变更、解聘债券债权代理人、抵押、质押资产监管人；
- (4) 发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；
- (5) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (6) 发行人主要或者全部业务陷入停顿；
- (7) 本次债券被暂停或终止上市交易；
- (8) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
- (9) 单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- (10) 债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- (11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第八条 本规则第七条规定的事项发生之日起十个工作日内，债券债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

本规则第七条规定的事项发生之日起十个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起

五个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第九条 会议召集人应依法根据本规则规定发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人是债券持有人会议召集人；单独代表10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

第十条 召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

（1）会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、本规则的规定；

（2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

（3）会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

（4）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

第十一条 本规则规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前15日以公告形式向全体本次债券持有人及有关出席对象发出。

第十二条 债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和方式；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求(包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点；

(5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日五天前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

第十三条 债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

第十四条 债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第四条和第七条的规定决定。

第十五条 债券持有人会议一般应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开，各方另有提议的，原则上需经发行人同意。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

第十六条 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五天公告并说明原因。

第十七条 债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决

权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次债券数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从证券登记结算机构取得并无偿提供给召集人。

第十八条 应单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人、债券债权代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券债权代理人的询问作出解释和说明。

第十九条 经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议。

第二十条 召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

第二十一条 债券债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

第二十二条 每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

第二十三条 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

第二十四条 债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

第二十五条 债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

第二十六条 下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次债券数不计入出席债券持有人会议的出席数：

- (1) 债券持有人为持有发行人10%以上股权的发行人股东；
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方。

第二十七条 债券持有人会议决议须经代表本次债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或其代理人同意方能形成有效决议。

第二十八条 依照有关法律、《募集说明书》和本规则的规定而作出的债券持有人会议决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、法规及《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外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债券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，对发行人具有法律约束力；

(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，对发行人具有法律约束力。

第二十九条 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次债券数及占本次债券总数的比例、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。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

第三十条 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、所代表表决权的本次债券数及占本次债券总数的比例；
- (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。

第三十一条 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、资料由债券债权代理人保管，保管期限至本次债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

第三十二条 召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地发展改革部门及本次债券交易的场所报告。

第三十三条 发行人及债权代理人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、场地、律师费等组织费用等由发行人承担；单独持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、场地、律师费等组织费用等由该债券持有人承担；合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、场地、律师费等组织费用等由合并发出会议通知的债券持有人共同承担。

第三十四条 债权代理人、抵押、质押资产监管人、债券持有人和/或债券持有人受托人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用。

第三十五条 法律、行政法规和部门规章对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第三十六条 本规则项下公告的方式为：在监管部门指定的报纸和/或登记托管机构网站和国家发改委指定的网站上进行公告。

第三十七条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第三十八条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议

的合法有效性等发生争议的,争议各方应协商解决。若协商不能解决,若各方协商不成的,任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼,就本规则某一条款产生争议和纠纷并进行诉讼,不影响本协议其他条款的效力与继续履行。

第三十九条 本规则自本次债券发行首日起生效。

第十五节 风险揭示

投资者在评价和购买本次债券之前，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、本次债券有关的风险与对策

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率具有波动性。企业债券属于利率敏感型投资品种，其相对投资价值将随市场利率变化而变动。由于本次债券采用固定利率形式，期限较长，市场利率的波动可能使投资者面临收益不确定性的风险。

对策：本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本次债券发行结束后，发行人将积极争取申请在相关的证券交易场所上市交易，如获得批准或核准，将增强本次债券流动性，有利于投资者规避利率风险。

2、偿付风险

本次债券存续期内，如果由于国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券的按期足额还本付息。

对策：发行人目前经营状况稳健，盈利能力较好，未来预期收益可以满足本次债券兑付的要求。发行人将加强本次债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效

率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。同时，在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的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。

3、流动性风险

发行人计划在本次债券发行结束后，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。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本次债券发行结束后1个月内，主承销商将协助公司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，争取尽快获得批准，提高本次债券流动性。此外，随着我国债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。

4、募投项目投资风险

发行人已对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但本次募集资金拟投资的项目投资规模较大、建设工期较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨，劳动力成本上涨，或者不可抗拒的自然灾害、意外事故、疫情、政府政策调整、利率政策调整以及其他不可预见的困难或情况，都有可能导致项目不能按时建成投入运营、总成本上升等情况出现，从而影响发行人的盈利水平。

对策：本次发行募集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已由相关管理部门批准。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金预算和管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。在建设工期上，发行人将合理调配安排人员，在保证项目质量的情况下，如期建成项目投入运营。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

5、募集资金违规使用的风险

发行人已经与本次债券的债权代理人签订了《资金账户监管协议》和《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，上述协议及本募集说明书对发行人合规使用本次债券募集资金作出了约束，但在实际使用资金的过程中，若发行人发生偶然性或突发性的内部控制问题，有可能导致本次债券资金未按合规方式使用的情况发生，从而对发行人的运营产生不利影响。

对策：发行人聘请了青岛银行股份有限公司潍坊分行为本次债券的监管银行和债权代理人，监督确保发行人本次债券资金的合规使用。另外，若确实因施工进度、不可抗力等因素致使募投项目需要更改，发行人将按照《债券持有人会议规则》及有关政策要求，严格履行变更程序并及时披露信息。

6、第三方担保相关风险与对策

中国投融资担保股份有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如担保人在本次债券存续期内出现财务状况

恶化等影响担保人为本次债券提供担保的能力，或担保人在发行人无法兑付本次债券时拒绝提供偿付，投资者将面临损失的可能。

对策：中国投融资担保股份有限公司的控股股东为国家开发投资集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会；截至2020年9月末，中投保资产总额为281.51亿元，负债总额为146.11亿元，所有者权益为135.40亿元；担保人最新主体评级为AAA。综上，担保人较为雄厚的资本实力、较好的资信情况、合理的资产结构、较强的盈利能力和强大的股东背景为本次债券本息按时足额偿付提供了充分保障，担保人履约能力较强，拒绝担保的可能性较低。

7、募投项目收益实现存在不确定性的风险

本次债券募投项目为半岛慧谷项目、好美智谷一期项目和年产10万吨高档宠物饲料项目，上述募投项目的收益是本次债券偿债资金的主要来源之一。根据募投项目收益测算情况表，募投项目在债券存续期内合计产生净收益12.53亿元，项目收益性较好。但是考虑到项目收益预测的不可控性，本次债券募投项目收益实现的规模和时间具有一定不确定性，未来存在实际收益无法达到预期的可能性。

对策：公司在工程建设管理方面具有较为丰富的经验，公司将加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目的相关规划或标准。募投项目实施前，发行人已聘请第三方具有工程咨询单位甲级资信证书的机构进行可行性研究，项目内部报酬率较高，具有较高的可行性。同时，公司自身经营状况良好，为本次债券的本息兑付提供了有力的保障。此外，本次债券由中投保提供全额无条件不可撤销的连带责任

保证担保，进一步增强了债券到期按期兑付的安全性，为本次债券的还本付息提供了进一步的重要保障。

二、政策风险及对策

1、经济周期风险

发行人所从事的城市基础设施投资规模及运营收益水平与经济周期存在明显相关性。发行人所在地区诸城市的经济发展水平及未来发展趋势会对项目经济效益产生影响。如果未来出现经济增长放慢或衰退，则土地开发整理和基础设施建设的需求可能同时减少，将可能使发行人的经济效益下降，影响发行人的盈利能力。

对策：随着中国国民经济的快速增长和诸城市经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施需求潜力加大，发行人的业务规模和盈利水平也将逐步提高，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将不断增强。诸城市经济的不断繁荣也有利于募投项目取得良好的投资收益。同时，发行人将充分利用区位优势，依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，增强企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

2、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设与运营，受到国家产业政策的大力支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在城市规划、土地利益、城市建设投融资政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的正常经营活

动及盈利能力。

对策：发行人在现有的政策条件下将加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对发行人经营和盈利造成的不利影响。

三、与发行人相关的风险与对策

1、公司的运营风险

发行人作为国有控股企业，地方政府对发行人的组织结构、经营决策和未来发展策略等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的经营状况和业务拓展。此外，由于诸城市处于城市化进程快速发展阶段，故发行人在建及拟建项目投资规模较大，导致未来资本性支出较大，面临较大的资金压力，可能影响发行人的盈利能力。

对策：发行人作为诸城市基础设施建设与运营的重要主体，一直以来得到当地政府的大力扶持和政策支持。发行人将针对经营环境的变化，不断改革和优化企业的管理制度，建立起适合企业业务特点的组织架构和管理制度，使企业的管理始终与经营环境的变化相适应。

另外，发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全企业各项内部管理制度和风险控制制度，加快企业市场化改制改革，提高运营效率，提高企业的整体运营实力。

2、有息负债规模较大，资产负债率增高的风险

截至2020年9月末，发行人有息债务规模38.43亿元。2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人资产负债率分别为36.30%、32.35%、35.91%和44.49%。发行人发行债券后其负债规模将进一步增大，资产负债率水平亦将有所增加，从而将导致发行人的偿债能力有所下降。

对策：本次债券规模共计9.3亿元，债券成功发行后，公司流动比率较发债前的6.05提高到6.72，短期偿债能力提升，资产负债率从44.49%提高到49.29%，长期偿债能力降低，整体上，本次债券发行后的流动比率和资产负债率指标均处于正常水平，公司短期及长期偿债能力依然较强。

3、应收款项规模较大，政府回款存在滞后性的风险

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司应收账款分别为26,538.18万元、36,818.31万元、39,138.72万元和45,817.56万元，占当期流动资产的比例分别为4.27%、5.90%、5.67%和5.45%；公司其他应收款分别为65,273.17万元、137,717.31万元、220,362.13万元和280,912.32万元，占当期流动资产的比例分别为10.51%、22.06%、31.90%和33.39%，款项性质多为非经营性资金往来。公司应收款项主体主要为政府或政府出资的国有单位和企业，以上主体的回款存在一定的滞后性，对公司未来偿债能力或造成不利影响。

对策：针对发行人应收款项规模较大的情况，其中，诸城市财政局已出具应收款项还款安排，计划在2020-2022年期间逐步完成对截

至2019年末形成的应收款项共计186,215.53万元的回款。发行人将持续规范公司治理和严格执行内控制度，控制非经营性地资金往来规模，保证资金的流动性及偿债能力。

4、项目现金流不确定性风险

本次募集资金投资项目完工后，项目主要现金流入来自项目建成后的租赁收入、销售收入、车位租赁收入、物业费收入等。假如届时相关市场行情或相应政策发生变化，建成项目出租及出售、停车位等需求不及预期，将对发行人的现金流入金额和盈利能力产生重要影响。

对策：发行人将在项目建设过程中严格做好建设项目成本控制及质量管理工作，提升建设项目的市场吸引力，使建成项目出租及出售收入、停车位使用达到预期水平，确保项目取得预期现金流量。同时，诸城市经济的平稳发展、城市化水平和居民收入水平的逐步提高将有助于建设项目现金流入的平稳增长。

5、存货占比较高的风险

截至2020年9月30日，发行人存货为457,610.60万元，占总资产的比例为46.64%，占比较高，对发行人的短期偿债能力和营运能力构成了一定不利影响。发行人存货主要为开发成本，存货变现受制于政府回购意向及流程等因素，从而导致发行人面临一定的偿债风险。

对策：虽然存货占比较高，发行人整体偿债能力依然处于较强的水平，截至2020年9月末，流动比率达到6.05，速动比率为2.76，资产负债率为44.49%。针对发行人存货资产占比较高的情况，诸城市财政局已出具收入确认安排，计划在2020-2026年期间逐步完成对截至

2019年末形成的未确认开发成本408,129.52万元的收入确认。此外，发行人今后将不断提升市场化经营水平，积极缩短工程款回款周期，保证资金的流动性及偿债能力。

6、已完工项目决算进度较慢的风险

截至2020年9月30日，发行人部分城市基础设施开发建设项目已经完工，但尚未完成竣工结算，故未形成回款，对公司形成一定资金占用。

对策：发行人一方面将积极推进项目竣工验收程序，同时将加强与相关政府部门的沟通，持续密切跟进相关政府部门的结算工作，争取完工项目尽快完成竣工结算工作。

7、资产及未来收益权抵质押的风险

截至2020年9月30日，公司因资产质押或作为融资租赁的租赁物使得部分资产受限，其中货币资金受限金额13,000.00万元，应收账款受限金额31,493.32万元，固定资产受限金额97,069.85万元，合计受限资产141,563.17万元，占当期总资产的比例为14.43%。以上资产因设置抵质押权，无法及时进行变现，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

对策：本次债券募集资金投向项目自身收益优先用来偿还本次债券本息。本次债券募投项目为半岛慧谷项目、好美智谷一期项目和年产10万吨高档宠物饲料项目，本次债券的募投项目经济效益良好，净收益能够有效覆盖用于募投本项目的债券资金本息或利息。发行人经营业务稳定且具有较强的可持续性，对发行人盈利能力和偿债能力影响较小。

8、或有债务风险

截至2020年9月末，发行人对外担保余额为12,573.00万元，未来若被担保方出现偿付困难，或将对公司造成一定的资金偿付压力。

对策：发行人对外担保余额为12,573.00万元，占发行人总资产比例为1.28%，发行人对外担保的被担保方均为国资背景，履约状况良好，经营情况正常，资信状况较好，涉及担保余额占发行人总资产比例较小，发行人未来发生违约代偿义务的风险较小。

9、报告期内经营活动现金流净额、现金及现金等价物净增加额波动较大的风险

2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-131,517.84万元、55,310.52万元、29,438.58万元和-8,864.95万元。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要与公司工程项目在不同建设阶段的投入强度差异及回款周期有关。2017年度，公司经营活动现金流量净额呈净流出状态，主要是由于当期工程项目持续投入且未能及时收到项目回款所致。2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月，公司现金及现金等价物净增加额分别为48,902.81万元、-60,351.02万元、-37,327.92万元和36,724.09万元。报告期内，公司现金及现金等价物净增加额有所波动，公司在保障生产经营活动资金需要的基础上，统筹安排资金筹措、债务偿还的计划。2018年度、2019年度，公司现金及现金等价物净增加额持续为负值，主要系由于发行人在满足生产经营活动所需资金的前提下新增较大规模的对外资金拆借，以及前期筹措债务资金陆续偿还。

对策：公司自成立以来，按照市政府经营城市的总体部署，先后完成了一大批城区道路、桥梁、供排水管网、农村道路建设等城市基础设施建设项目的投资与建设，诸城市政府及公司股东在资本金注入、财政补贴、项目建设方面给予公司有力支持，公司经营规模和实力不断壮大，已成为诸城市重要的城市基础设施建设的主体之一。为保障公司健康发展，提高公司资金使用效率，诸城市财政局计划在2022年之前完成对公司应付工程款和资金拆借款的偿还，合计金额18.62亿元。此外，针对公司前期工程建设形成较大规模的未确认开发成本合计40.81亿元，诸城市财政局已出具相关收入确认安排，计划在2020-2026年陆续完成对上述未确认开发成本的收入确认。随着公司工程建设项目的陆续完工及政府类应收款项回款和收入确认安排的逐步落实，公司经营活动现金流、现金及现金等价物情况将有较大程度的改善。

10、募投项目无法在预期时间完工达产并获取收益的风险

本次债券的募投项目分别为半岛慧谷项目、好美智谷一期项目和年产10万吨高档宠物饲料项目。半岛慧谷项目拟使用本次债券募集资金1亿元，该项目计划于2021年9月完工，截至2020年9月30日，项目建设进度晚于预期；好美智谷一期项目拟使用本次债券募集资金1.1亿元，该项目计划于2021年11月完工，截至2020年9月30日，项目建设进度晚于预期；年产10万吨高档宠物饲料项目拟使用本次债券募集资金3.5亿元，该项目计划于2021年9月完工，截至2020年9月30日，项目建设进度晚于预期。

上述项目进度晚于预期的主要原因系：（1）受2020年上半年新冠疫情影响，施工人员聚集作业受到一定管控，拖慢了施工进度；（2）项目建设资金拟使用本次债券募集资金，资金尚未到位，对建设进度造成影响。

本次债券募投项目建设进度均晚于预期，收益的实现规模和时间具有一定不确定性，存在无法在预期时间完工达产并获取收益的风险。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将加强工程监督管理，加快项目建设进度，保证工程项目建设符合项目的相关规划或标准。公司将在本次债券资金到位后，严格按照约定将部分募集资金投入约定的募投项目，为项目建设提供充足的资金来源，保证募投项目的建设实施。在进行债券存续期内项目收益现金流覆盖投入资金本息测算时，已充分考虑了项目建设进度晚于预期的情况。同时，本次债券由中投保提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，进一步增强了债券到期按期兑付的安全性，为本次债券的还本付息提供了有力的保障。

第十六节 信用评级

一、信用评级报告内容摘要

经联合资信评估有限公司信用评级报告（联合[2020]3215）综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。本次债券的信用等级为AAA，该级别反映了本次债券偿还能力极强，违约风险极低。

二、基本观点

（一）优势：

1、外部发展环境良好。根据《中国县域经济发展报告（2019）》，诸城市在2019年全国县域经济竞争力百强县(市)榜中排第45位；2019年，诸城市实现地区生产总值636.75亿元，按可比价计算同比增长4.6%，公司外部发展环境良好。

2、持续获得政府支持。公司是诸城市重要的基础设施投融资建设和国有资产经营主体，在资本金注入及财政补助等方面持续获得政府支持。

3、担保增信支持及分期偿还条款设置。中投保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，可有效提高其偿付的安全性。本期债券设置了分期偿还条款，有助于缓解公司集中兑付压力。

（二）关注：

1、基础设施代建业务持续性较弱。公司在建基础设施代建项目尚需投资规模小，且无拟建项目，业务持续性有待关注。

2、资产流动性较弱、资产质量一般。公司往来款快速增长，对自有资金形成较大占用；流动资产以项目成本和往来款形成的其他应收款为主。总体来看，公司资产流动性较弱，质量一般。

3、本期债券发行对公司债务规模影响大。本期债券计划发行总额9.30亿元，相当于2019年底公司调整后长期债务的43.48%、调整后全部债务的32.21%，对公司现有债务规模影响大。

4、项目收益实现存在不确定性。募投项目收益主要来源于标准化工业厂房及配套生活区的租售收入和宠物饲料销售收入，收益实现受市场需求和招商引资进度的影响大，存在一定的不确定性。

三、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

诸城安邦建设有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

诸城安邦建设有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对诸城安邦建设有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，诸城安邦建设有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注诸城安邦建设有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现诸城安邦建设有限公司出现

重大变化，或发现存在或出现可能对诸城安邦建设有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如诸城安邦建设有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对诸城安邦建设有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与诸城安邦建设有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

四、发行人历史信用记录

报告期内，发行人不存在违约情况。

五、发行人获得银行授信情况

截至2020年9月30日，公司授信总额度150,005.00万元，其中未使用授信额度40,855.00万元，公司获得银行授信情况如下：

单位：万元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信	授信余额	期限
1	中国光大银行股份有限公司青岛香港东路支行	45,005.00	17,500.00	27,505.00	2015-12-25 至 2021-12-20
2	潍坊银行股份有限公司诸城支行	8,000.00	7,800.00	200.00	2020-1-13 至 2023-1-8
3	潍坊银行股份有限公司诸城支行	6,000.00	5,700.00	300.00	2020-1-9 至 2023-1-8
4	齐鲁银行股份有限公司潍坊分行	30,000.00	29,700.00	300.00	2019-11-25 至 2022-11-24
5	中国银行股份有限公司诸城支行	50,000.00	37,500.00	12,500.00	2016-9-26 至 2024-9-25
6	威海市商业银行股份有限	9,000.00	8,950.00	50.00	2019-2-21 至

	公司潍坊分行				2022-2-21
7	山东诸城农村商业银行股份有限公司	2,000.00	2,000.00	-	2020-6-30 至 2021-6-29
合计		150,005.00	109,150.00	40,855.00	

第十七节 法律意见

本次债券的发行人律师事务所根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强公司债券管理工作的通知》（以下简称“《工作通知》”）、《国家发展和改革委员会关于推进公司债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（以下简称“《简化程序通知》”）以及《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（以下简称“《注册制通知》”）的有关规定，出具法律意见书，律师事务所认为：

一、本次发行已获得发行人内部批准和授权，该等批准和授权合法有效；本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2020〕363号”注册文件通知同意发行。

二、发行人为在中国境内设立的具有法人资格的有限责任公司，其依法设立并有效存续，具备申请发行企业债券的主体资格。

三、本次发行符合法律、法规和规范性文件规定的申请发行公司债券的实质性条件。

四、发行人依法设立，设立合法；发行人的出资人具有担任出资人的资格。

五、发行人业务独立，发行人资产独立，发行人人员独立，发行人机构独立，发行人财务独立，发行人具有面向市场自主经营的能力。

六、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；主营业务突出；不存在持续经营的法律障碍；资信状况

良好。

七、发行人已经制定了关联交易制度。

八、发行人的主要财产真实、有效，不存在纠纷或潜在风险。

九、发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险。

十、发行人的重大资产变化合法合规。

十一、发行人执行的税种、税率符合法律、法规和规范性文件的规定；发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十二、发行人近三年没有违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受处罚的情形。

十三、本次债券募集资金拟投资的项目已经国家有权部门批准；本次债券募集资金的用途符合国家产业政策，并已履行必要的批准程序，合法合规。

十四、发行人、发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员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。

十五、本所律师已经审阅了《募集说明书》及其摘要，并着重审阅了其中引用本法律意见书的相关内容。《募集说明书》及其摘要不存在对有关法律问题的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而导致的法律风险。

十六、青岛银行股份有限公司潍坊分行作为境内商业银行，具备担任本次债券债权代理人及监管银行的资格，其与发行人签署的账户及资金监管协议、债权代理协议、债券持有人会议规则等法律文件合

法有效；发行人的资产及收入构成符合有关规定；为本次债券发行提供服务的中介机构具有相应的业务资质；本次债券的担保合法有效。

第十八节 其他应说明的事项

一、税务说明

依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局的有关规范性文件。投资者投资本次债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。发行人建议投资者在投资本次债券前后向专业顾问咨询有关的税务责任。

二、流动性安排

本次债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本次债券上市或交易流通申请。

三、符合企业债券管理条例承诺

本次债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十九节 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本次债券公开发行的批文；
- (二) 《2021 年诸城安邦建设有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2021 年诸城安邦建设有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人 2017 年-2019 年经审计的财务报告；
- (五) 发行人 2020 年三季度财务报表；
- (六) 联合资信评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告；
- (七) 本次债券《债权代理协议》；
- (八) 本次债券《债券持有人会议规则》；
- (九) 本次债券《资金账户监管协议》
- (十) 北京市世纪律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- (十一) 本次债券担保函。

二、查询地址

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件：

(一) 诸城安邦建设有限公司

地址：山东省潍坊市诸城市兴华东路 9 号

联系人：秦皓

联系电话：0536-6075708

传真：-

邮政编码：262200

（二）上海证券有限责任公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 7 楼

联系人：刘儒

联系电话：021-53686392

传真：021-53686100

邮政编码：200002

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。此外，投资者可以在本次债券发行期内到如下互联网网址查阅本次债券募集说明书全文：

国家发改委网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：

2021 年诸城安邦建设有限公司
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	上海证券有限责任公司▲	固定收益总部	上海市黄浦区四川中路213号久事商务大厦7楼	刘儒	021-53686392

附表二：

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	569,274,859.28	172,033,922.38	445,313,080.72	1,248,923,325.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	458,175,613.21	391,387,236.68	368,183,072.46	265,381,840.19
预付款项				
其他应收款	2,809,123,239.94	2,203,621,250.08	1,377,173,058.47	652,731,679.13
存货	4,576,106,005.07	4,140,868,813.82	4,051,838,209.01	4,045,595,834.55
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	7,142.86	50,000.00		
流动资产合计	8,412,686,860.36	6,907,961,222.96	6,242,507,420.66	6,212,632,679.49
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	1,738,979.00	1,738,979.00		
投资性房地产				
固定资产	970,783,436.83	1,016,572,305.25	1,077,498,785.82	1,138,527,532.57
在建工程	54,611,076.37			
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	371,114,984.16	379,039,252.93	370,481,081.47	380,542,247.20
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,398,248,476.36	1,397,350,537.18	1,447,979,867.29	1,519,069,779.77
资产总计	9,810,935,336.72	8,305,311,760.14	7,690,487,287.95	7,731,702,459.26
流动负债：				

短期借款	271,800,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	202,000,000.00			
应付账款	127,396,030.40	4,629,378.64		
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费	107,155,632.77	89,152,299.76	79,818,379.55	50,584,434.81
其他应付款	85,476,355.09	194,973,984.00		
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	597,057,533.84	554,305,932.89	543,340,000.00	298,600,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,390,885,552.10	843,061,595.29	653,158,379.55	379,184,434.81
非流动负债：				
长期借款	2,183,500,000.00	1,768,500,000.00	1,835,000,000.00	2,427,780,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	790,357,909.22	370,530,126.05		
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	2,973,857,909.22	2,139,030,126.05	1,835,000,000.00	2,427,780,000.00
负债合计	4,364,743,461.32	2,982,091,721.34	2,488,158,379.55	2,806,964,434.81
所有者权益：				
实收资本	200,000,000.00	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	4,183,927,253.45	4,183,927,253.45	4,183,927,253.45	4,183,927,253.45
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	94,179,009.87	94,179,009.87	81,840,165.50	54,081,077.10
未分配利润	969,711,294.53	846,196,762.23	736,561,489.45	486,729,693.90
归属于母公司所有者权益合计	5,447,817,557.85	5,324,303,025.55	5,202,328,908.40	4,924,738,024.45

少数股东权益	-1,625,682.45	-1,082,986.75		
所有者权益合计	5,446,191,875.40	5,323,220,038.80	5,202,328,908.40	4,924,738,024.45
负债和所有者权益总计	9,810,935,336.72	8,305,311,760.14	7,690,487,287.95	7,731,702,459.26

发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	542,665,409.40	561,308,194.92	550,852,038.15	440,035,851.57
减：营业成本	465,539,392.56	479,097,957.19	466,648,503.35	369,701,047.48
税金及附加	1,924,626.30	2,542,404.21	2,847,971.31	2,867,985.30
销售费用	905,938.36	1,281,770.85	-	-
管理费用	7,105,262.96	14,140,712.86	11,747,065.02	11,406,959.28
研发费用		-	-	-
财务费用	36,135,678.05	143,064,756.69	-2,612,992.79	-2,949,968.36
其中：利息费用		151,397,896.94	-	-
利息收入		8,381,805.19	2,743,707.26	3,205,301.10
加：其他收益	100,000,000.00	200,000,000.00	220,000,000.00	157,077,324.00
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-261,021.00	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-261,021.00	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	131,054,511.17	120,919,572.12	292,221,491.26	216,087,151.87
加：营业外收入	1,261.11			
减：营业外支出	5,150.09	200.00		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	131,050,622.19	120,919,372.12	292,221,491.26	216,087,151.87
减：所得税费用	8,078,785.59	28,241.72	14,630,607.31	11,565,474.16
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	122,971,836.60	120,891,130.40	277,590,883.95	204,521,677.71
(一) 按经营持续性分类	122,971,836.60	120,891,130.40	277,590,883.95	204,521,677.71
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	122,971,836.60	120,891,130.40	277,590,883.95	204,521,677.71
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-	-

(二) 按所有权归属分类	122,971,836.60	120,891,130.40	277,590,883.95	204,521,677.71
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“—”号填列)	123,514,532.30	121,974,117.15	277,590,883.95	204,521,677.71
2. 少数股东损益(净亏损以“—”号填列)	-542,695.70	-1,082,986.75	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
1. 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	-	-	-	-
2. 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	-	-	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	122,971,836.60	120,891,130.40	277,590,883.95	204,521,677.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	123,514,532.30	121,974,117.15	277,590,883.95	204,521,677.71
归属于少数股东的综合收益总额	-542,695.70	-1,082,986.75	-	-

发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	485,263,060.00	550,000,000.00	461,089,500.00	292,260,000.00
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	116,561,889.86	201,850,464.80	222,843,707.26	160,282,625.10
经营活动现金流入小计	601,824,949.86	751,850,464.80	683,933,207.26	452,542,625.10
购买商品、接受劳务支付的现金	688,027,388.13	453,286,710.02	127,728,064.69	1,764,727,670.53
支付给职工以及为职工支付的现金	688,949.46	713,615.70	657,951.41	463,955.14
支付的各项税费	169,141.89	112,360.71	1,283,328.00	1,306,750.50
支付其他与经营活动有关的现金	1,588,998.35	3,351,983.73	1,158,662.35	1,222,645.08
经营活动现金流出小计	690,474,477.83	457,464,670.16	130,828,006.45	1,767,721,021.25
经营活动产生的现金流量净额	-88,649,527.97	294,385,794.64	553,105,200.81	-1,315,178,396.15
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		-	-	-
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	100,000,000.00	254,300,000.00	429,474,115.27	1,304,250,732.14
投资活动现金流入小计	100,000,000.00	254,300,000.00	429,474,115.27	1,304,250,732.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,611,076.37	19,121,323.95	-	1,405,350.00
投资支付的现金		2,000,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	5,971,840.55	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	705,501,989.86	1,051,798,117.16	1,290,391,379.34	70,800,000.00
投资活动现金流出小计	742,113,066.23	1,078,891,281.66	1,290,391,379.34	72,205,350.00
投资活动产生的现金流量净额	-642,113,066.23	-824,591,281.66	-860,917,264.07	1,232,045,382.14
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	1,619,840,000.00	880,000,000.00	30,000,000.00	1,360,050,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	304,676,874.28	158,350,000.00	200,000,000.00	195,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,924,516,874.28	1,038,350,000.00	230,000,000.00	1,555,050,000.00

偿还债务支付的现金	493,854,859.88	595,003,941.06	378,040,000.00	811,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	153,927,611.45	134,773,621.08	147,658,181.64	171,638,838.00
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	178,730,871.85	151,646,109.18	-	-
筹资活动现金流出小计	826,513,343.18	881,423,671.32	525,698,181.64	982,888,838.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,098,003,531.10	156,926,328.68	-295,698,181.64	572,161,162.00
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	367,240,936.90	-373,279,158.34	-603,510,244.90	489,028,147.99
加：期初现金及现金等价物余额	72,033,922.38	445,313,080.72	1,048,823,325.62	559,795,177.63
六、期末现金及现金等价物余额	439,274,859.28	72,033,922.38	445,313,080.72	1,048,823,325.62

附表三：

担保人 2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
资产		
货币资金	1,215,237,408.53	5,767,811,346.07
拆出资金		
金融投资	14,357,093,551.39	14,274,654,718.58
其中：交易性金融资产	10,383,950,527.89	8,771,763,991.82
债权投资	1,694,960,700.34	3,264,268,467.52
其他债权投资	2,278,182,323.16	2,238,622,259.24
其他权益工具投资		
以摊余成本计量的金融资产		
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
衍生金融资产		
买入返售金融资产	2,520,299,632.97	10,989,737.06
持有待售资产		
应收保费		
应收利息		
应收代位追偿款	249,777.13	249,777.13
应收分保账款		
应收分保未到期责任准备金		
应收分保未决赔款准备金		
应收分保寿险责任准备金		
应收分保长期健康险责任准备金		
应收款项		
合同资产		
保户质押贷款		
长期股权投资	1,688,134,559.14	3,014,179,448.81
存出资本保证金		
应收款项类投资		
固定资产	265,711,155.58	294,764,944.94
在建工程	1,039,772,236.26	2,212,489.89
无形资产	11,360,062.08	14,215,597.60
商誉		
独立账户资产		
递延所得税资产	152,150,919.40	208,090,235.75
投资性房地产	607,269,091.96	623,076,364.45

定期存款	6,091,774,529.02	2,106,406,085.25
其他资产	201,894,785.83	196,446,287.68
资产差额(特殊报表科目)		
资产差额(合计平衡项目)		
资产总计	28,150,947,709.29	26,513,097,033.21
负债		
短期借款	4,081,593,183.39	1,420,856,561.64
拆入资金		
交易性金融负债		4,201,116,008.22
衍生金融负债		
卖出回购金融资产款		
预收保费	22,438,653.82	4,424,105.07
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
应付职工薪酬	280,448,008.37	216,857,715.48
应交税费	248,450,116.91	95,893,620.85
应付利息		
应付款项		
合同负债		
持有待售负债		
应付赔付款		
应付保单红利		
存入保证金		
保户储金及投资款		
未到期责任准备金	408,823,800.33	448,955,964.27
未决赔款准备金		
寿险责任准备金		
长期健康险责任准备金		
长期借款	3,233,876,967.43	3,191,302,131.49
应付债券	5,117,683,655.63	5,107,948,395.08
独立账户负债		
递延所得税负债		
预计负债		
其他负债	204,958,503.47	799,820,179.44
负债差额(特殊报表科目)	1,013,115,573.08	358,645,427.74
负债差额(合计平衡项目)		
负债合计	14,611,388,462.43	15,845,820,109.28
所有者权益(或股东权益):		
股本	4,500,000,000.00	4,500,000,000.00
其它权益工具	5,487,396,226.41	2,490,226,415.09
其中: 优先股		
永续债		
资本公积金	24,325,606.16	24,164,474.85

减：库存股		
其它综合收益	591,485,834.90	157,295,084.42
盈余公积金	703,766,410.21	703,766,410.21
未分配利润	1,766,572,379.03	2,028,663,217.74
一般风险准备	460,547,541.43	460,547,541.43
外币报表折算差额		
未确认的投资损失		
股东权益差额(特殊报表科目)		
股权权益差额(合计平衡项目)		
归属于母公司所有者权益合计	13,534,093,998.14	10,364,663,143.74
少数股东权益	5,465,248.72	302,613,780.19
所有者权益合计	13,539,559,246.86	10,667,276,923.93
负债及股东权益差额(特殊报表项目)		
负债及股东权益差额(合计平衡项目)		
负债及股东权益总计	28,150,947,709.29	26,513,097,033.21

担保人 2019 年度及 2020 年 1-9 月末合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度
营业收入	3,290,631,079.16	2,296,559,664.52
已赚保费	207,284,690.79	350,139,261.96
保费业务收入	170,739,277.89	178,397,852.47
其中：分保费收入		
减：分出保费	3,005,941.04	6,562,013.21
提取未到期责任准备金	-39,551,353.94	-178,303,422.70
投资净收益	2,657,536,068.65	1,750,123,628.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,095,741,405.87	134,079,041.46
净敞口套期收益		
公允价值变动净收益	170,992,058.02	9,569,203.52
汇兑净收益	-44,855,031.21	5,687,981.61
其他收益	1,249,977.61	5,460,172.58
其他业务收入	297,188,756.95	173,411,230.93
资产处置收益	1,234,558.35	2,168,185.70
营业支出	2,062,933,610.51	1,326,320,507.46
退保金		
赔付支出		
减：摊回赔付支出		
提取保险责任准备金	674,029,929.60	96,332,809.09
减：摊回保险责任准备金		
保户红利支出		
分保费用		
税金及附加	17,511,055.60	7,983,690.98
手续费及佣金支出		
管理费用	412,145,595.03	472,016,637.74
减：摊回分保费用		
其他业务成本	498,262,688.43	460,961,073.08
资产减值损失		
其他资产减值损失	12,500,000.00	109,352,362.17
信用减值损失	448,484,341.85	179,673,934.40
加：营业利润差额(特殊报表科目)		
营业利润差额(合计平衡项目)		
营业利润	1,227,697,468.65	970,239,157.06
加：营业外收入	878,114.85	193,640.43
减：营业外支出	3,000,017.64	12,056.97
其中：非流动资产处置净损失		
加：利润总额差额(特殊报表科目)		
利润总额差额(合计平衡项目)		

利润总额	1,225,575,565.86	970,420,740.52
减：所得税	321,021,374.02	139,609,641.70
加：未确认的投资损失		
加：净利润差额(特殊报表科目)		
净利润差额(合计平衡项目)		
净利润	904,554,191.84	830,811,098.82
减：少数股东损益	369,171,914.82	15,870,310.22
归属于母公司所有者的净利润	535,382,277.02	814,940,788.60
加：其他综合收益	434,190,750.48	71,757,185.52
综合收益总额	1,338,744,942.32	902,568,284.34
减：归属于少数股东的综合收益总额	369,171,914.82	15,870,310.22
归属于母公司普通股股东综合收益总额	969,573,027.50	886,697,974.12

担保人 2019 年度及 2020 年 1-9 月末合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度
经营活动产生的现金流量：		
收到原保险合同保费取得的现金	200,688,794.77	192,926,448.37
收到再保业务现金净额		
收到其他与经营活动有关的现金	816,314,882.24	336,770,395.25
保户储金净增加额		
拆入/拆出资金净增加额		
经营活动现金流入差额(特殊报表科目)	10,201,128.08	34,880,652.72
经营活动现金流入差额(合计平衡项目)		
经营活动现金流入小计	1,027,204,805.09	564,577,496.34
支付原保险合同赔付款项的现金	30,341,722.34	73,820,206.49
支付给职工以及为职工支付的现金	254,487,335.77	339,234,576.53
拆入/拆出资金净减少额		
支付手续费的现金		
支付的各项税费	193,439,843.19	273,219,114.45
支付其他与经营活动有关的现金	770,061,502.28	233,844,692.07
支付保单红利的现金		
经营活动现金流出差额(特殊报表科目)		
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)		
经营活动现金流出小计	1,248,330,403.58	920,118,589.54
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)		
经营活动产生的现金流量净额	-221,125,598.49	-355,541,093.20
投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	30,100,556,532.65	77,095,478,988.32
取得投资收益收到的现金	2,477,258,233.58	1,453,759,744.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,589,408.81	1,486,663.35
收到其他与投资活动有关的现金		2,306,155.50
投资活动现金流入差额(特殊报表科目)		644,569.01
投资活动现金流入差额(合计平衡项目)		
投资活动现金流入小计	32,586,404,175.04	78,553,676,120.68
投资支付的现金	31,063,447,366.66	77,461,224,927.61
质押贷款净增加额		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,130,375,119.36	12,164,243.88
支付其他与投资活动有关的现金		711,539.49
投资活动现金流出差额(特殊报表科目)		450,284,464.92
投资活动现金流出差额(合计平衡项目)		
投资活动现金流出小计	32,193,822,486.02	77,924,385,175.90
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)		
投资活动产生的现金流量净额	392,581,689.02	629,290,944.78

筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		2,365,000.00
取得借款收到的现金	5,359,881,077.72	2,054,694,119.01
发行债券收到的现金	2,997,000,000.00	2,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,753,719,835.62
筹资活动现金流入差额(特殊报表科目)		
筹资活动现金流入差额(合计平衡项目)		
筹资活动现金流入小计	8,356,881,077.72	7,310,778,954.63
偿还债务支付的现金	6,471,451,124.55	2,190,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,265,374,690.59	879,409,198.76
支付其他与筹资活动有关的现金	832,195,576.58	120,177,415.45
筹资活动现金流出差额(特殊报表科目)		356,000,000.00
筹资活动现金流出差额(合计平衡项目)		
筹资活动现金流出小计	8,569,021,391.72	3,545,586,614.21
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)		
筹资活动产生的现金流量净额	-212,140,314.00	3,765,192,340.42
汇率变动对现金的影响	1,045.51	5,687,981.61
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(特殊报表科目)		
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(合计平衡项目)		
现金及现金等价物净增加额	-40,683,177.96	4,044,630,173.61
期初现金及现金等价物余额	4,776,220,219.46	731,590,045.85
期末现金及现金等价物余额	4,735,537,041.50	4,776,220,219.46