2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司

县城新型城镇化建设专项债券募集说明书

发 行 人：

郓城县水浒城市建设置业有限公司

主承销商：

东兴证券股份有限公司

DONGXING SECURIES CO.,LTD.

二〇二一年四月

声明及提示

一、发行人声明

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，本次债券募投项目的实施主体系发行人，本次债券偿债来源主要由募投项目收益及发行人经营收益构成。

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。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商已按照有关法律、法规的要求，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，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作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

本次债券依法发行后，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

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

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

六、本次债券基本要素

（一）债券名称：2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券（简称“21郓城专项债”）。

（二）发行总额：人民币8亿元。

（三）债券期限：本次债券为7年期债券，同时设置本金提前偿还条款，在本次债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本次债券为固定利率债券，采用单利按年计息，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票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（五）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。

（六）发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（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）信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券的信用等级为AAA级，发行人主体长期信用等级为AA级。

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

（十）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本次债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。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。

目　　录

第一条　债券发行依据 8
第二条　本次债券发行的有关机构 9
第三条　发行概要 13
第四条　认购与托管 16
第五条　债券发行网点 18
第六条　认购人承诺 19
第七条　债券本息兑付办法 21
第八条　发行人基本情况 23
第九条　发行人业务情况 37
第十条　发行人财务情况 58
第十一条　已发行尚未兑付的债券 97
第十二条　募集资金用途 98
第十三条　偿债保障措施 117
第十四条　风险与对策 130
第十五条　信用评级 140
第十六条　法律意见 145
第十七条　其他应说明的事项 147
第十八条　备查文件 148

释　义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司、发行人、水浒置业：指郓城县水浒城市建设置业有限公司。

农发基金：指中国农发重点建设基金有限公司。

国开基金：指国开发展基金有限公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

本次债券：指发行人发行的总额为不超过人民币8亿元的2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券（简称“21郓城专项债”）。

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、法规为发行本次债券而制作的《2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

承销商：指负责承销本次债券的一家、多家或所有机构（根据上下文确定）。

主承销商、簿记管理人、东兴证券：指东兴证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商及承销团其他成员签署的《2020年郓城县水浒城市建设置业有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式。

债券持有人：指根据债券登记托管机构的记录，显示在其名下登记拥有本次债券的投资者。

监管银行、债权代理人：指中国工商银行股份有限公司郓城支行。

中证鹏元：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

担保人/三峡担保集团：指重庆三峡融资担保集团股份有限公司。

《债权代理协议》：指《2020年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2020年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券债券持有人会议规则》。

《监管协议》：指《2020年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券账户监管及合作协议》。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券登记托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

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地区的法定节假日和/或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节

假日和休息日）。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的注册文件文号

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]32 号文件注册公开发行。

二、发行人有权机构对发行债券的批准情况

发行人于2019年11月4日召开董事会会议，同意向国家发展和改革委员会申请发行本次债券。

2019 年 12 月 27 日，发行人股东郓城县国有资产运营中心和中国农发重点建设基金有限公司审议通过了发行公司债券的议案，批准发行人公开发行本次债券。

发行人于2020年8月17日召开董事会会议，就本次债券申报品种、募集资金具体用途等发行条款进行调整。

第二条　本次债券发行的有关机构

一、 发行人：郓城县水浒城市建设置业有限公司

住所：郓城县临城路68号

法定代表人：丁晓生

经办人员：燕康生

联系地址：郓城县临城路68号

联系电话：0530-6589088

传真：0530-6589088

邮政编码：274700

二、承销团

（一）主承销商：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12层、15层

法定代表人：魏庆华

经办人：王思维

办公地址：北京市西城区金融大街5号B座12层

联系电话：010-66555637

传真：010-66555397

邮政编码：100033

（二）副主承销商：九州证券股份有限公司

住所：青海省西宁市南川工业园区创业路108号

法定代表人：魏先锋

经办人员：张光宏

联系地址：北京市朝阳区安立路30号仰山公园东一门2号楼

联系电话：010-57672000

传真：010-57672020

邮政编码：100107

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

经办人员：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西直门外大街110号中糖大厦11层

法定代表人：胡柏和

经办人员：孙祥宜

联系地址：北京市西直门外大街110号中糖大厦11层

联系电话：010-68360123

传真：010-68112576

邮政编码：100044

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：马琳丽

联系地址：北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦8层806室

联系电话：13810216043

传真：010-66212002

邮政编码：100005

六、发行人律师：山东郓州律师事务所

负责人：陈泽华

经办人员：朱仰辰

联系地址：山东省郓城县东门街中段菏泽学院郓城校区西门南邻

联系电话：15806785815

传真：0530-6898025

邮政编码：274700

七、债权代理人/监管银行：中国工商银行股份有限公司郓城支行

住所：郓城县东门街南段

负责人：谢磊

经办人员：马海峰

联系地址：郓城县东门街南段

联系电话：0530-7791981

邮政编码：274700

八、担保人：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

法定代表人：李卫东

联系人：叶青

联系地址：北京市西城区宣武门西大街甲129号1801室

联系电话：010-66414456

传真：010-66422917

邮政编码：100031

第三条　发行概要

一、发行人：郓城县水浒城市建设置业有限公司。

二、债券名称：2021 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券（简称“21 郓城专项债”）。

三、发行总额：不超过人民币 8 亿元。

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

五、债券利率：本次债券采用单利按年付息，不计复利，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：债券面值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、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。

八、发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

九、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。

十、发行期限：2个工作日，自发行首日起至2021年5月7日止。

十一、簿记建档日：2021年4月30日。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第一日，即2021年5月6日。

十三、起息日：自2021年5月7日开始计息，本次债券存续期限内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2021年5月7日起至2028年5月7日止。

十五、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本次债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。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。

十六、付息日：2022年至2028年每年的5月7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、本金兑付日：2024年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本次债券登记托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为东兴证券股份有限公司、副主承销商九州证券股份有限公司。

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

二十二、信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券的信用等级为AAA级，发行人主体长期信用等级为AA级。

二十三、债权代理人、监管银行：中国工商银行股份有限公司郓城支行。

二十四、流动性安排：本次债券发行结束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。

二十五、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券为实名制记账式债券，投资者认购的本次债券在证券登记托管机构托管记载。

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簿记管理人公告的《2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券通过承销团成员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商发行网点索取。认购办法如下:

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其它法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券; 境内非法人机构凭加盖其公章的有效证件复印件、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、本次债券通过上海证券交易所协议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协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与

本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、上证所A股证券账户卡复印件认购本次债券。

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

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

第五条　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公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所协议发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条　认购人承诺

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

一、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、投资者同意中国工商银行股份有限公司郓城支行作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

四、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。

五、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，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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

（一）本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

对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

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

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

七、本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;

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

第七条　债券本息兑付办法

本次债券期限为7年期，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本次债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本息兑付方法具体如下:

一、利息支付

（一）本次债券在存续期限内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。本次债券付息日为2022年至2028年每年的5月7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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本次债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。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、本金兑付

（一）本次债券设置本金提前偿付条款。即在本次债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司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)。债券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本次债券。

本次债券本金的兑付日为2024年至2028年每年的5月7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）。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

（二）本次债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：郓城县水浒城市建设置业有限公司

住所：郓城县临城路68号

法定代表人：丁晓生

注册资本：人民币97,300万元

成立日期：2012年8月13日

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：房地产开发经营；旧城改造；新农村建设；投资开发与资产管理；建筑工程安装施工；水利工程施工；保障性住房建设；建筑材料销售。（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）。

郓城县水浒城市建设置业有限公司是郓城县城市基础设施建设领域资产规模最大的国有企业，除发行人外，郓城县内其他主要城投公司为郓城县郓财经济开发投资有限公司、郓城县城市建设发展有限公司及郓城县城投资产管理有限公司等三家，规模较小。发行人在郓城县内定位于承担郓城县城市基础设施的投资、融资、建设和运营以及国有资产的管理任务，公司主营业务包括房地产开发，城市棚户区改造及保障性住房建设，土地一级市场整理开发等。截至本募集说明书签署日，郓城县区域内已发行未兑付的企业债券只数为1只，即发行人于2016年11月21日发行的“16郓城债”，余额为5.82亿元。

截至2019年12月31日，公司资产总额为1,040,377.19万元，负债总额为428,226.63万元，所有者权益为612,150.56万元。2019年度公司实现营业收入76,171.06万元，净利润18,095.63万元。

二、历史沿革

发行人前身系郓城县水浒城市建设投资开发有限公司，成立于 2012 年 8 月，系根据《郓城县人民政府关于成立郓城县水浒城市建设投资开发有限公司的通知》（郓政发〔2012〕51 号），由郓城县人民政府委托郓城县国有资产运营中心出资成立的有限责任公司，注册资本为人民币 6,000 万元。菏泽诚和有限责任会计师事务所出具了菏诚会验字（2012）第 178 号验资报告对上述注册资本出资情况进行了审验。

2012 年 11 月，根据《郓城县人民政府办公室关于变更郓城县水浒城市建设投资开发有限公司登记事项的通知》（郓政发〔2012〕84 号），公司名称由“郓城县水浒城市建设投资开发有限公司”变更为“郓城县水浒城市建设置业有限公司”。

2015 年 6 月，郓城县财政局出具了《关于同意郓城县水浒城市建设置业有限公司增加注册资本的批复》（郓财字〔2015〕12 号），对郓城县国有资产运营中心《关于郓城县水浒城市建设置业有限公司增加注册资本的请示报告》进行了批复，同意增加注册资本人民币 9,100 万元对发行人进行增资。此次增资后，公司注册资本变更为人民币 15,100 万元。菏泽诚和有限责任会计师事务所出具了菏诚会变验字（2015）第 005 号验资报告对上述注册资本变更出资情况进行了审验。

2015 年 12 月 21 日和 12 月 22 日，公司与中国农发重点建设基金有限公司、郓城县国有资产运营中心、郓城县人民政府共同签订了投资协议。12 月 21 日，农发基金对公司增资 10,000 万元，用于郓城县人民医院新院区医养融合项目建设；12 月 22 日，农发基金对公司增资 14,000 万元，用于郓城县郓州大道片区项目建设。根据协议，

农发基金不向公司委派董事、监事和高级管理人员，不直接参与公司的日常正常经营。建设期满后，农发基金选择以政府回购、减资退出、市场化退出方式之一实现投资收益，农发基金对本次投资的年投资收益率为 1.2%。

2015 年 12 月 24 日，公司与国开发展基金有限公司、郓城县国有资产运营中心、郓城县财政局共同签订投资合同。国开基金对公司增资 4,200 万元，用于郓城县城市集中供气项目建设，国开基金对公司增资 20,000 万元，用于郓城县城区交通枢纽工程项目建设。根据合同，国开基金不向公司委派董事、监事和高级管理人员，不直接参与公司的日常正常经营。项目建设期届满后，国开基金有权要求郓城县财政局按照《投资合同》规定收购国开基金持有的公司股权，国开基金本次投资的年投资收益率为 1.2%。

2016 年 2 月 22 日，公司与中国农发重点建设基金有限公司、郓城县国有资产运营中心、郓城县人民政府共同签订投资协议。农发基金对公司增资 10,000 万元，用于郓城县北关片区棚户区改造项目。根据协议，农发基金不向公司委派董事、监事和高级管理人员，不直接参与公司的日常正常经营。建设期满后，农发基金选择以政府回购、减资退出、市场化退出方式之一实现投资收益，农发基金对本次投资的年投资收益率为 1.2%。

2016 年 2 月 26 日，公司与国开发展基金有限公司、郓城县国有资产运营中心、郓城县财政局共同签订投资合同，国开基金向公司增资 9,100 万元，用于污水处理设施和污水管网工程，国开基金向公司增资 4,900 万元，用于职业中等中专学校建设项目。

2016 年 3 月 7 日，公司与国开发展基金有限公司、郓城县国有资产运营中心、郓城县财政局共同签订投资合同，国开基金向公司增

资 10,000 万元，用于郓州大道片区二期棚户区改造项目。

上述增资完成后，菏泽诚和有限责任会计师事务所出具了菏诚会变验字（2016）第 02 号验资报告对上述注册资本变更出资情况进行了审验。

2016 年 6 月 28 日，公司与国开发展基金有限公司、郓城县国有资产运营中心、郓城县财政局共同签订投资合同，国开基金向公司增资 10,000 万元，用于北沙河及宋金河景区基础设施建设项目。

2018 年 12 月，郓城县财政局按照公司与国开发展基金有限公司签订的《投资合同》收购国开发展基金有限公司持有的公司股权 3,000 万元，该部分股权由郓城县国有资产运营中心持有；郓城县人民政府按照公司与中国农发重点建设基金有限公司签订的《中国农发重点建设基金投资协议》收购中国农发重点建设基金有限公司持有的公司股权 1,250 万元，该部分股权由郓城县国有资产运营中心持有。

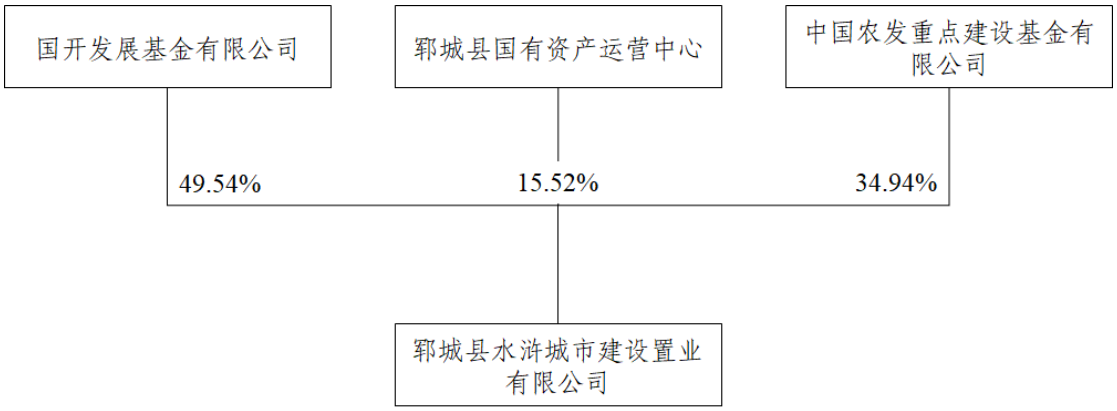
2019 年 12 月，郓城县人民政府按照公司与中国农发重点建设基金有限公司签订的《中国农发重点建设基金投资协议》收购中国农发重点建设基金有限公司持有的公司股权 3,250 万元，该部分股权由郓城县国有资产运营中心持有。

2020 年 3 月，根据《郓城县人民政府办公室关于变更郓城县水浒城市建设置业有限公司董事长、董事会和监事会成员的通知》（郓政办发〔2020〕1 号），陈传森不再担任董事长、法定代表，丁晓生为公司董事长。

三、发行人股东情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的股东为郓城县国有资产运营中心、国开发展基金有限公司、中国农发重点建设基金有限公司，股

权结构如下图[1]:



根据公司章程及上述投资协议规定，国开发展基金有限公司和中国农发重点建设基金有限公司不向发行人委派董事、监事和高级管理人员，不直接参与发行人的日常正常经营，对其不具有控制和重大影响。因此，发行人控股股东为郓城县国有资产运营中心，实际控制人为郓城县人民政府。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

公司是经郓城县工商行政管理局核准登记注册的企业法人。公司按照《中华人民共和国公司法》、《郓城县水浒城市建设置业有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构，郓城县国有资产运营中心为郓城县水浒城市建设置业有限公司的控股股东，股东会行使下列职权:

（1）决定公司的经营方针和投资计划;

[1] 2016 年公司实收资本变更为 10.73 亿元后，公司注册资本变更为 9.73 亿元，公司章程显示郓城县国有资产运营中心、国开基金和农发基金分别实缴资金为 1.51 亿元、4.82 亿元和 3.4 亿元。2018-2019 年郓城县财政局和郓城县人民政府分别回购国开基金和农发基金股权后，暂未做相应的股权工商变更登记。

（2）选举和更换董事、监事、经理，决定有关董事、监事的报酬事项;

（3）审议批准董事会的报告;

（4）审议批准监事会的报告;

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定;

（8）对发行公司债券作出决定;

（9）对股东向股东以外的人转让股权作出决议;

（10）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议;

（11）修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，董事会对股东会负责。公司董事会由5名董事组成，董事由郓城县人民政府任命。董事任期每届三年。任期届满，由郓城县人民政府重新任命。董事在任期届满前，不得无故解除其职务。董事会设董事长一人，由郓城县人民政府从董事会成员中任命。董事会对股东会负责，行使下列职权:

（1）负责召集股东会会议，并向股东报告工作;

（2）执行股东会的决议;

（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）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;

（8）决定公司内部管理机构的设置;

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

（10）制定公司的基本管理制度;

（11）代表公司签署有关文件。

3、监事会

公司设监事会，成员5人，其中包含2名职工监事。监事每届任期三年，任期届满，由郓城县人民政府重新任命或职工代表大会重新选举。监事会行使下列职权:

（1）检查公司财务;

（2）对公司董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督;

（3）当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事长和总经理予以纠正;

（4）提议召开临时股东会会议。

4、总经理

公司设总经理一名，由郓城县人民政府聘任或者解聘，任期每届三年，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的方案;

（4）拟定公司的基本管理制度;

（5）制定公司的具体规章;

（6）提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人;

（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理

的人员。

（二）组织结构

公司组织结构设置以高效管理为原则，对下属部门和机构采取扁平化管理模式。截至本募集说明书签署之日，发行人下设办公室、财务部、项目技术部、工程部以及资产运营部共五个部门。

1、办公室

办公室主要职责是:（1）负责公司内外文件的收发、登记、拟办、传阅、催办及内部文件校核、印发，起草公司年度工作计划和年度工作总结;（2）负责公司有关管理制度的制定、修改，督促检查管理制度的执行情况;（3）负责公司办公设施、办公用品的采购、管理和登记发放，做好报刊杂志、函件的订阅和收发工作;（4）管理文秘工作;（5）负责公司的形象宣传工作，负责公司对外信息的统一发布、宣传和信息化建设，对外公共关系的衔接，协助公司领导处理突发事件;（6）负责公司级各种会议（党委会、董事会、总经理办公会等）的会务管理;（7）承办公司领导交办的其他工作任务。

2、财务部

财务部主要职责是:（1）按照《会计法》和国家现行会计制度的规定，根据公司经营业务的需要，设置会计账簿，进行会计核算，实行会计监督;（2）依据国家相关规定及公司的管理制度，结合公司实际情况，负责制订公司各项财务核算、财务管理制度，建立健全公司内部控制制度、分子公司经营管理办法、内部考核制度等;（3）根据公司的年度发展及投资计划，负责公司年度财务预算编制，制订成本费用控制目标;（4）负责重大项目融资工作;（5）定期或不定期地向董事会和总经理报告财务运行状况，为企业经营和投融资决策提供合法、真实、准确、完整的会计信息;（6）负责集团公司财务内审工作;

（7）负责对集团下属子公司的财务运行状况、资金管理、固定资产管理、往来账务管理及成本费用控制、投资情况等方面的财务监督，检查财务管理制度贯彻落实和内部控制制度的执行情况;（8）完成公司领导交办的其他工作。

3、项目技术部

项目技术部主要职责是:（1）负责项目建设前期的各项工作;（2）对公司自有项目进行开发建设，对下属子公司的项目实施监督、审查（如重大项目的招标、采购、施工进度、工程质量等）以及全年建设项目任务的总体考核;（3）负责对下属子公司重点项目建设工程的监管，并负责组织协调;（4）全面负责公司安全生产工作;（5）承担公司领导交办的其他工作。

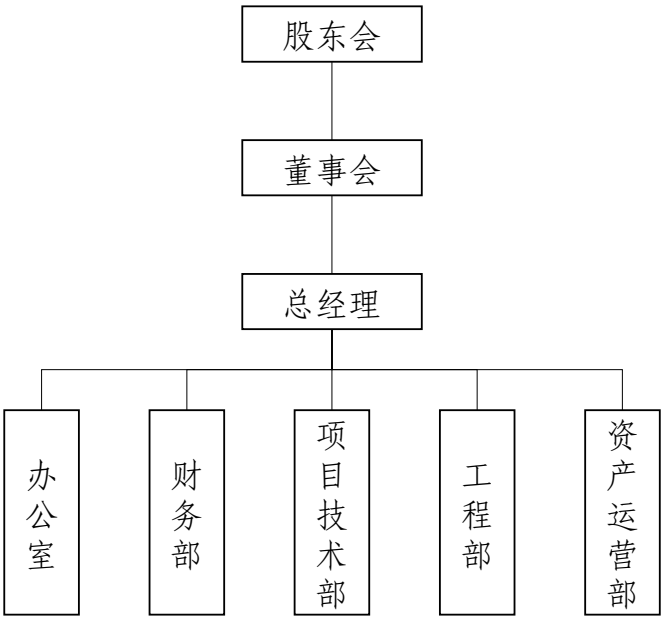
4、工程部

工程部主要职责是:（1）负责工程项目建设前期的各项工作;（2）负责组织工程决算和验收，并及时组织项目各阶段的管理工作，同时按公司规定在项目全部完工后将形成的资产和产权进行移交;（3）承担公司领导交办的其他工作。

5、资产运营部

资产运营部主要职责是:（1）负责拟定公司的国有资产管理办法;（2）负责办理公司下属子公司生产经营中重大问题请示、报告等事项，会同有关部门帮助解决、协调相关事宜;（3）负责管理、运营公司直属（自有）经营性资产;（4）协助配合财务部门做好重大项目的融资工作;（5）承办集团公司领导交办的其他工作任务。

公司组织结构图如下:



五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司情况

截至 2019 年末，发行人无纳入合并范围的子公司。

（二）发行人合营和联营企业

1、发行人合营和联营企业情况

截至 2019 年末，发行人拥有合营和联营企业 5 家。其简要情况如下:

发行人合营和联营企业情况

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
1	郓城县同兴建设投资有限公司	10,500.00	46.67%	负责提供 PPP 项目协议项下学校的投资、建设、运营和维护（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）
2	郓城富合房地产开发有限公司	10,000.00	32.60%	房地产开发；商品房销售；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）
3	郓城华源工程管理有限公司	24,000.00	41.67%	负责提供 PPP 项目协议项下郓城县人民医院新院区及医养融合项目的建设、运营和维护服务及经营管理；建筑工程咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	郓城鑫华能源开	5,859.78	49.00%	光伏电站建设系统集成及运营管理；电量销售；

	发有限公司			光伏电力相关工程的咨询服务和技术转让;太阳能资源的开发建设、投资。（公司经营范围以工商行政管理机关核发的营业执照为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5	山东国郓融资租赁有限公司	20,000.00	47.00%	融资租赁业务（不含金融租赁）；租赁业务；向国内外购买租赁财产，租赁财产的残值处理及维修，租赁交易咨询和担保，兼营与主营业务相关的商业保理业务；经审批部门批准的其他业务。（以上项目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）

2、发行人合营和联营企业介绍

（1）郓城县同兴建设投资有限公司

郓城县同兴建设投资有限公司成立于 2016 年 8 月，注册资本 10,500.00 万元，主要负责提供 PPP 项目协议项下学校的投资、建设、运营和维护（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 2019 年 12 月 31 日，郓城县同兴建设投资有限公司资产总额为 59,667.88 万元，负债总额为 49,484.54 万元，净资产总额为 10,183.34 万元。2019 年度实现营业收入 0 万元，净利润-95.98 万元。

（2）郓城富合房地产开发有限公司

郓城富合房地产开发有限公司成立于 2018 年 3 月，注册资本 10,000.00 万元，主要负责房地产开发；商品房销售；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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，郓城富合房地产开发有限公司资产总额为 36,345.56 万元，负债总额为 14,306.47 万元，净资产总额为 22,039.09 万元。2019 年度实现营业收入 0 万元，净利润-1,777.08 万元。

（3）郓城华源工程管理有限公司

郓城华源工程管理有限公司成立于 2017 年 10 月，注册资本 24,000 万元，主要负责提供 PPP 项目协议项下郓城县人民医院新院区及医养融合项目的建设、运营和维护服务及经营管理；建筑工程咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，郓城华源工程管理有限公司资产总额为 15,838.44 万元，负债总额为 1,876.36 万元，净资产总额为 13,962.08 万元。2019 年度实现营业收入 0 万元，净利润-26.45 万元。

（4）郓城鑫华能源开发有限公司

郓城鑫华能源开发有限公司成立于 2015 年 3 月，注册资本 5,859.78 万元，主要负责光伏电站建设系统集成及运营管理；电量销售；光伏电力相关工程的咨询服务和技术转让；太阳能资源的开发建设、投资。（公司经营范围以工商行政管理机关核发的营业执照为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，郓城鑫华能源开发有限公司资产总额为 29,467.87 万元，负债总额为 23,188.26 万元，净资产总额为 6,279.61 万元。2019 年度实现营业收入 4,587.68 万元，净利润 1,241.44 万元。

（5）山东国郓融资租赁有限公司

山东国郓融资租赁有限公司成立于 2018 年 1 月，注册资本 20,000 万元，主要负责融资租赁业务（不含金融租赁）；租赁业务；向国内外购买租赁财产，租赁财产的残值处理及维修，租赁交易咨询和担保，兼营与主营业务相关的商业保理业务；经审批部门批准的其他业务。（以上项目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2019年12月31日，该公司暂未开展实际业务。

六、董事、监事及高管人员情况

（一）公司董事会成员

董事长：丁晓生先生，1973年10月出生，本科学历。曾任郓城县水务局局长。现任郓城县水浒城市建设置业有限公司董事长兼总经理。

董事：王中玉先生，1965年6月出生，本科学历。曾任郓城县经济开发投资公司副经理。现任郓城县水浒城市建设置业有限公司董事。

董事：陈传森先生，1968年8月出生，本科学历。曾任郓城镇财政所所长，经济师，财政局预算外综合计划股股长。现任郓城县水浒城市建设置业有限公司董事。

董事：王良庆先生，1969年2月出生，本科学历。现任郓城县水浒城市建设置业有限公司董事、财务总监。

董事：吴兴军先生，1970年10月出生，本科学历。曾任郓城镇财政所任副所长。现任郓城县水浒城市建设置业有限公司董事。

（二）公司监事会成员

监事长：李洪更先生，1964年10月出生，本科学历。曾任郓城县财政局科长，郓城县国有资产运营中心主任。现任郓城县水浒城市建设置业有限公司监事长。

监事：燕康生先生，1972年8月出生，本科学历。曾任郓城县房产管理局交易测绘中心主任。现任郓城县水浒城市建设置业有限公司监事。

监事：陈广才先生，1974年10月出生，本科学历。现任郓城县水浒城市建设置业有限公司监事。

监事：邓琳女士，1993 年 6 月出生，本科学历。现任郓城县水浒城市建设置业有限公司职工监事。

监事：李迎迎女士，1989 年 11 月出生，本科学历。现任郓城县水浒城市建设置业有限公司职工监事。

（三）公司高级管理人员

总经理：丁晓生先生，有关情况详见本节“公司董事会成员”介绍。

财务总监：王良庆先生，有关情况详见本节“公司董事会成员”介绍。

除发行人董事长兼总经理丁晓生外，其他董事、监事及高级管理人员均为公务员或事业编制人员兼职，已获得有关机关批准，且其未在发行人处领取兼职报酬，符合《公务员法》、《公司章程》等规定。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

随着郓城县城市建设步伐的不断加快，近年来公司综合实力和运营管理能力也逐步提高。作为郓城县城市基础设施建设和国有资产管理的主要载体，报告期内，发行人主营业务收入包括市政工程项目代建收入、对外工程施工收入、农业生产资料（种子）销售收入、保障房项目建设收入及房屋租赁收入等，具有良好、稳定的收益来源。

报告期内，发行人种子销售收入主要由原子公司郓城县种子公司负责。2019年12月31日，根据郓城县国有资产办公室《关于明确郓城县种子公司相关资产管理的通知》（郓国资〔2019〕18号），郓城县种子公司自2019年12月31日由郓城县国有资产管理办公室直接管理，发行人只履行出资义务。因此，发行人对郓城县种子公司投资转为可供出售的金融资产，不再纳入合并范围。

发行人工程施工收入主要由原子公司郓城县住宅建筑公司负责。2018年以来，发行人工程施工业务板块未实现收入，主要原因系根据郓城县国有资产管理办公室《关于明确郓城县住宅建筑公司相关资产管理的通知》（郓国资发〔2018〕1号），郓城县住宅建筑公司由郓城县国有资产管理办公室直接管理，发行人只履行出资义务。因此，发行人对郓城县住宅建筑公司投资转为可供出售的金融资产，不再纳入合并范围。

表 9-1：公司主营业务收入明细

单位：万元，%

业务类型	2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
项目代建业务	68,496.10	89.92	76,179.86	92.14	76,607.37	84.34
工程施工业务	-	-	-	-	8,438.54	9.29
种子销售业务	5,855.91	7.69	6,480.15	7.84	5,781.48	6.36
房屋租赁	1,819.05	2.39	21.43	0.03	-	-
合计	**76,171.06**	**100.00**	**82,681.43**	**100.00**	**90,827.39**	**99.99**

表9-2：公司主营业务成本明细

单位：万元，%

业务类型	2019年度		2018年度		2017年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
项目代建业务	63,420.25	93.67	70,208.72	93.67	73,495.22	86.66
工程施工业务	-	-	-	-	7,091.71	8.36
种子销售业务	4,287.91	6.33	4,743.63	6.33	4,218.11	4.97
房屋租赁	-	-	-	-	-	-
合计	**67,708.16**	**100.00**	**74,952.35**	**100.00**	**84,805.04**	**100.00**

表9-3：公司毛利润和毛利率明细

单位：万元，%

业务类型	2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
项目代建业务	5,075.85	7.41	5,971.14	7.84	3,112.15	4.06
工程施工业务	-	-	-	-	1,346.83	15.96
种子销售业务	1,568.00	26.78	1,736.52	26.80	1,563.37	27.04
房屋租赁	1,819.05	100.00	21.43	100.00	-	-
合计	**8,462.90**	**11.11**	**7,729.08**	**9.35**	**6,022.35**	**6.63**

2017年至2019年度，公司主营业务收入分别为90,827.39万元、82,681.43万元和76,171.06万元，报告期内有所下降。其中市政工程项目代建收入的占比分别为84.34%、92.14%和89.92%，项目代建收入为发行人的主要收入来源。

2017年至2019年度，公司主营业务毛利润分别为6,022.35万元、7,729.08万元和8,462.90万元，毛利率分别为6.63%、9.35%和11.11%，保持上升态势。

二、发行人主营业务经营模式

（一）市政工程项目代建业务

发行人是郓城县内唯一一家从事市政基础设施工程建设业务的企业，在郓城县城市基础设施建设中具有重要地位。发行人与郓城县政府签订《政府投资项目委托代建合同书》、与郓城县城市建设投资开发有限公司签订了《郓城第一中新校区建设项目委托代建合同书》和《郓城北关片区一期棚改项目委托代建合同书》，发行人将承担郓城县基础设施建设项目、保障房建设项目和城区土地开发整理项目、郓城第一中新校区以及北关片区一期项目等的建设工作。发行人承担项目建设资金的筹集使用，并采用项目投资成本上浮5%-15%不等的方式结算项目代建收入。每年年末发行人将当年代建项目结算明细表交予郓城县财政局审核，待郓城县财政局审核确认无误后，发行人将审定的建设成本加核定的利润确认为收入，并相应确认应收的代建工程款。发行人应收的代建工程款随项目进度逐步支付，全部款项在项目竣工验收后方予以结清。

2017年至2019年度，该业务分别实现收入76,607.37万元、76,179.86万元和68,496.10万元，毛利率分别为4.06%、7.84%和7.41%。报告期内发行人主要承建的项目主要包括郓城一中新校区建设项目、郓州大道一期棚改项目、全面改薄项目、村级公路网化工程、北关片区一期棚改项目等。最近三年，发行人代建业务回款金额分别为56,341.00万元、151,070.95万元和86,442.54万元。

报告期内，发行人工程代建项目明细如下:

表 9-4: 发行人工程代建收入明细

单位：万元

报告期	项目名称	项目成本	项目收入	已回款金额
2019年	八里河片区棚户区改造项目	1,661.14	1,693.39	86,442.54
	郓州大道一期棚改项目	22,161.85	22,592.17	
	北关片区一期棚改项目	36,951.53	41,256.56	
	郓城一中新校区建设项目	2,645.74	2,953.98	
合计		**63,420.25**	**68,496.10**	
2018年	郓城一中新校区建设项目	44,660.40	49,863.56	151,070.95
	郓州大道一期棚改项目	17,966.82	18,315.70	
	全面改薄项目	2,800.59	3,126.87	
	八里河片区棚户区改造项目	2,486.76	2,535.05	
	村级公路网化工程	2,294.13	2,338.68	
合计		**70,208.70**	**76,179.86**	
2017年	郓州大道一期棚改项目	40,564.93	41,352.60	56,341.00
	全面改薄项目	17,356.17	19,378.25	
	八里河片区棚户区改造项目	3,199.51	3,261.64	
	村级公路网化工程	12,374.60	12,614.88	
合计		**73,495.22**	**76,607.37**	

截至2019年末，发行人重大在建项目包括郓州大道片区二期棚改项目、北关片区二期棚改项目、城区交通枢纽工程项目、大班额改造项目、八里河片区二期棚改项目、郓州大道（南）片区棚户区改造项目等，计划总投资679,206.22万元，已投资269,579.31万元，尚需投资409,626.91万元，明细如下：

表 9-5：截至 2019 年末公司主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	预算总投资	已投资	后续投资额	开工时间	预计竣工时间	项目模式	代建协议签署日期
1	郓州大道片区二期棚改项目	71,040.00	60,175.47	10,864.53	2016.08	2021.05	代建	2014.12
2	北关片区二期棚改项目	55,873.04	31,425.53	24,447.51	2016.06	2021.05	代建	2014.12
3	城区交通枢纽工程项目	158,678.81	44,479.29	114,199.52	2016.10	2023.05	代建	2014.12
4	大班额改造项目	108,702.00	23,279.24	85,422.76	2017.01	2022.12	代建	2016.12
5	八里河片区二期棚改项目	155,312.37	66,013.10	89,299.27	2017.11	2022.04	代建	2017.03
6	郓州大道（南）片区棚户区改造项目	129,600.00	44,206.68	85,393.32	2016.11	2022.05	自建	-
合计		**679,206.22**	**269,579.31**	**409,626.91**				

自成立以来发行人即为郓城县政府代建项目唯一实施主体，随着郓城县近年来的市政工程量增加，在本次债券存续期内发行人的该项收入来源较为稳定。

（二）工程施工业务

公司对外工程施工业务主要由原子公司郓城县住宅建筑公司承担，郓城住建成立于1992年、具有房屋建筑工程施工总承包二级资质、市政工程施工总承包三级资质和建筑装修装饰工程专业承包三级资质。2018年以来，发行人来自工程施工业务板块的收入为0，主要系受合并报表范围变化的影响。

2017年至2019年度，发行人工程施工业务板块分别实现收入8,438.54万元、0.00万元和0.00万元，占营业收入的比重分别为9.29%、0.00%和0.00%。

（三）种子销售业务

公司种子生产及销售业务由原子公司郓城县种子公司负责。种子公司成立于1990年，主要从事农作物良种的生产经营，经过多年的积累，已建立起较为严密的质量控制体系、完善的农作物良种销售网络和规范的良种繁育基地，拥有“郓丰”商标，在郓城县具有一定的垄断地位。

种子公司主要生产销售小麦、玉米、花生、棉花种子等，目前收入主要来自小麦种子和玉米种子销售。2017年至2019年度，种子公司分别实现销售收入5,781.48万元、6,480.15万元和5,855.91万元，占营业收入的比重分别为6.36%、7.84%和7.29%；毛利率分别为27.04%、

26.80%和26.78%，毛利率较为稳定。

总体来说，公司种子生产及销售业务具有一定的区域垄断性，但公司种子品种有限，受农民种植偏好及经济因素的变动影响，公司种子销售收入有一定的波动性。

三、发行人所处行业情况

发行人成立于2012年8月，系郓城县人民政府授权郓城县国有资产运营中心出资设立的（法人独资）有限公司。公司根据市场化原则承接县政府委托的城市基础设施、保障性安居工程等项目的建设任务，同时依托现有的业务基础扩大农业生产资料（种子）经营销售、强化工程施工的管理、加大市场化业务的整合和开拓，一步步向独立市场化运作转型。其主要业务包括对市政工程、土地开发项目、保障房建设和商业房地产、建筑业、城市公共基础设施、水利设施、交通设施建设项目的投资；房屋租赁；目前积极开拓以水浒为主题文化旅游项目的开发；旅游景区的管理。

（一）城市基础设施建设现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业现状

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是一个国家发达与否的重要体现。基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。城市基础设施建设的发展为城市化进程提供了物质保障。

根据《全国城市市政基础设施规划建设“十三五”规划》，“十二

五”时期，我国市政设施能力普遍提高，支撑了城镇化快速发展。我国城市市政基础设施投入力度持续加大，累计完成投资95万亿，比“十一五”时期投资增长近90%。市政基础设施建设与改造稳步推进，设施能力和服务水平不断提高，城市人居环境显著改善，城市综合承载力不断增强，城市安全保障能力明显提高，有力支撑了新型城镇化进程。

近些年，全国各地区城市建设资金来源和渠道日益丰富，在地方经济持续发展，财政实力不断增强的背景下，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施建设不断完善。

但与此同时，我国的城镇化率仍处于偏低水平，全国各地区发展不平衡。截至2019年末，我国常住人口城镇化率为60.60%，户籍人口城镇化率只有44.38%左右，不仅远低于发达国家80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家60%的平均水平，还有较大的发展空间。与扎实推进新型城镇化进程的发展需求相比，市政基础设施依然是今后一个时期影响我国城市健康发展的短板，与此同时，建设水平偏低、发展不均衡和产业集中度低等问题也日益突出，成为新的约束瓶颈。我国城市基础设施建设面临的主要问题:

一是投入不够，总量不足。市政基础设施供需矛盾缺口大仍是今后一个时期的主要矛盾，长久以来我国市政基础设施建设的投入远低于合理水平，历史欠账巨大。“十二五”时期的投入总量有了很大增长，但设市城市市政基础设施投资占基础设施投资和全社会固定资产投资的比例持续下降。同时，市政基础设施服务需求持续扩大服务标

准不断提高进一步加剧了市政基础设施总量不足的形势，影响和制约了城镇化的健康发展。

二是设施水平偏低，“城市病”问题突出。市政基础设施建设水平低是导致“城市病”普遍的根本原因，城市路网级配不合理，路网密度普遍低于7公里/平方公里，尤其是作为城市“毛细血管”的支路网，密度不足国家标准要求的1/2，城市污水的收集与处理达不到水生态环境质量要求，城市排水管网现状水平大大低于新修订的国家设计标准要求，“十三五”时期将有300多座垃圾填埋场面临“封场”，新建垃圾处理设施选址困难。“人地矛盾”日益凸显，城市开发建设用地挤占山水林田湖生态空间，导致城市生态功能严重退化，总体来看，城市市政基础设施老化。旧账未还、又欠新账，一些城市的市政基础设施建设距离绿色、低碳和循环理念要求差距很大。由此引发的城市内涝、水体黑臭、交通拥堵、“马路拉链”“垃圾围城”、地下管线安全事故频发等各类“城市病”呈现出集中爆发、叠加显现的趋势，严重影响城市人居环境和公共安全。

三是发展不均衡，服务水平差异较大。中西部地区市政基础设施发展水平总体上仍落后于东部地区，西部地区污水处理率仍然落后东部地区10个百分点左右，中西部地区建成及在建轨道交通密度为10.5公里/百万人，不足东部地区的1/2，西部地区垃圾焚烧处理占比仅为24%，与东部地区55%的水平仍有较大差距，老城区市政基础设施由于建成历史长、建设标准低、改造难度大等原因，设施水平明显低于城市新区，尤其是供水、排水、供热、燃气等设施的“最后一公里”，

改造和维护长期不到位，严重影响老城区居民生活品质的提升。

四是产业集中度低，服务效率和质量参差不齐。市政公用企业“小、散、弱、差”成为制约服务水平提高的瓶颈，城市市政基础设施的运行效率、服务质量难以有效提高，设施效能不能得到有效发挥，同时安全隐患也较多。另一方面，由于市政基础设施监管信息化水平普遍偏低，监管手段缺乏，难以实现对大量、分散的小企业的有效监管距离规范化、精细化和智慧化管理仍有较大差距。

综上所述，在目前中国基础设施尚不完善、区域发展不平衡、以及国家强调坚持稳中求进的工作总基调背景下，基础设施投资是中国经济可持续发展的重要手段。地方政府是城市基础设施建设的主要投资者，但在可用于城市基础设施建设的财政资金无法满足人民生活水平提升对基础设施建设需求的情况下，城投公司在中国城市基础设施建设过程中仍发挥着至关重要的作用。

2、我国城市基础设施建设行业前景

《全国城市市政基础设施规划建设“十三五”规划》中强调各级政府要把加强和改善城市市政基础设施建设作为重点工作，确保必要投入。强化地方政府对城市市政基础设施建设的资金保障，加大对造成城市内涝、交通拥堵、水体黑臭、垃圾围城等城市病的“短板型”以及海绵城市、综合管廊等市政基础设施建设的投资。大力推广政府和社会资本合作（PPP），充分发挥市场机制决定性作用，形成政府投资和社会资本的有效合力。支持符合条件的企业发行企业债券，扩大债券支持范围和发行规模，在有效控制企业债券市场风险的前提

下，充分发挥企业债券对城市基础设施建设的支持作用，支持市政基础设施建设相关企业和项目发行短期融资券、中期票据、资产支持票据、项目收益票据等非金融企业债务融资工具，拓宽市场化资金来源。

根据《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，城镇化是保持经济持续健康发展的强大引擎。内需是我国经济发展的根本动力，扩大内需的最大潜力在于城镇化。目前我国城镇化还有较大的发展空间。城镇化水平持续提高，会使更多农民通过转移就业提高收入，通过转为市民享受更好的公共服务，从而使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，也会带来城市基础设施、公共服务设施和住宅建设等巨大投资需求，这将为经济发展提供持续的动力。

随着中国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。

总而言之，中国城市基础设施建设行业仍将面临良好的发展环境，保持稳定发展态势。社会对市政基础设施的认识不断深化，对提高市政基础设施保障服务能力的期盼也更加强烈。城市基础设施行业存在较大发展空间。

2、郓城县城市基础设施建设现状及前景

2014年初，郓城县成为首批国家新型城镇化综合试点县，围绕“人、地、钱”三要素，郓城县通过搭建投融资平台，强化PPP项目运作，发行城投债，争取国家专项基金等多条渠道，累计吸引投入城镇建设资金300多亿元，成功走出一条欠发达地区县域城镇化投融资

改革的“郓城实践”。

郓城县创新推进政府和社会资本合作，在山东省率先推动实施PPP融资新模式，在菏泽市率先举办PPP项目推介会，34个项目纳入全国PPP项目库，项目数量和投资额均居全省前列，截至2018年末已落地项目11个、总投资120.9亿元，7个项目被确定为省级及以上示范项目，其中国家级示范项目4个，所有签约项目落地率和落地项目开工率均达到100%，并积极开拓资本市场融资渠道。

通过全力争取国家专项建设基金项目，郓城先后7批争取国家专项建设基金项目12个、资本金10.3亿元，争取资金数量占菏泽市的38%。截至2018年末，已累计争取各类无偿资金近20亿元。同时，设立了10亿元的城市建设发展基金，为前期重大民生工程的顺利实施提供了强有力的资金保障。

投融资体制改革的积极探索，为郓城带来了亟需的项目和资金，推动了城市建设的快速发展，做大做强了中心城区，城镇化水平高质量提升。截至2019年末，郓城县常住人口111.7万人，城镇人口56.51万人；城镇化率达到50.59%，比上年提升0.5个百分点，高于菏泽市0.12个百分点。

郓城县市政工程建设稳步发展。2019年，郓城县提升改造临城路等3条道路、新建忠义路等6条道路、打通新月路等4条断头路，共计21条道路，约17公里。铺设雨污管网125公里，其中：雨水管网52公里，污水管网73公里，保证地下管网满足排放需求。

同时，郓城始终坚持以人的城镇化为核心，把“城市为人而建、

生态环境为人打造”的发展理念，贯穿于城市规划建设的各个领域和环节，持续做精做美“水、绿、花、文”四篇文章，全力全方位打造宜居、宜业、宜养、宜游优美环境。2019年郓城县创建为国家级园林县城。

未来几年，社会经济的发展和人民生活水平的提高将对基础设施建设提出更高的要求。结合城市发展规划和基础设施建设推进情况来看，郓城县城市基础设施建设行业还存在较大发展空间。

根据《郓城县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，郓城县“十三五”时期（2016-2021年）经济社会发展主要目标县生产总值到2020年超过500亿元，比2010年翻一番；地方财政一般预算收入达到50亿元，实现五年增一倍；城乡区域发展更加协调，全县城镇化率达到70%左右。

（二）保障性住房行业的现状及前景

1、我国保障性住房行业的现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入和低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房（政策性租赁住房）、定向安置房等构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有社会保障性质。近年来，我国大力加强保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

根据《2019年政府工作报告》，提出深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本

公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。对2019年棚改政策：继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

可以预见，“十三五”期间将是我国保障性住房建设迅猛发展的五年。根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五期间”计划将居住证持有人纳入城镇住房保障范围，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策，多渠道筹集公共租赁房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制，以提高住房保障水平。

2、郓城县保障性住房建设的行业现状及前景

《中共菏泽市委关于制定菏泽市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》指出：大力推进新型城镇化，统筹城乡一体化协调发展。坚持以“人的城镇化”为核心，统筹推进城乡规划、基础设施、公共服务一体化，促进有能力在城镇稳定就业和生活的常住人口有序实现市民化，全面提高城乡协调发展水平。大力推进县城建设。坚持规划先行，推行“多规合一”，提升县城规划设计水平，推进县城扩容提质、内涵提升、彰显特色、差异化发展。提升县城建设水平，完善县城基础设施和公共服务设施，加快老城区集中连片改造，加强产业集聚区、特色商业街、商业中心区建设，提高建设标准和工程质量。

加强县城历史文化遗产保护，传承县域历史文化，丰富人文景观，提高县城品位。不断完善县城管理和服务体系，提高宜居宜业的舒适度。完成郓城县国家新型城镇化综合试点任务，形成可复制、可推广的经验。

近年来，郓城县在保障性住房建设方面取得显著成就。“十二五”期间，围绕“努力把郓城县建成鲁西南百万人口中心城市、文化生态旅游中心”的目标，按照“高起点规划、高品位设计、高标准建设、高水平管理、高效能经营”的要求，抢抓国家新型城镇化试点机遇，着力推进重大城市基础设施项目建设，城镇化进程加快推进，城镇化率达到43%。但是，郓城县在快速发展过程中仍存在着各片区发展不均衡的现象。城区中心棚户区等区域，由于历史和管理体制等原因规划管理无序，布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，极大的降低了居民的生活质量，影响了城市的整体面貌。因此，郓城保障性住房建设需要进一步推进。

《郓城县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020）》指出要紧紧抓住列入国家新型城镇化综合试点机遇，坚持城镇带动战略，加大城镇基设施投入，完善城镇功能，充分发挥县城和中心镇承载产业、集聚人口和辐射带动能力，积极探索具有郓城特色的新型城镇化发展之路，逐步形成以县城区为中心，重点镇为支撑，中心村和新社区为基础的新型城镇体系。力争到2020年，城镇化水平达到55%。随着郓城县城镇化进程的加快，市内基础设施建设也将迎来一个更加蓬勃发展的新时期。

（三）发行人所在地区经济发展现状及前景

1、菏泽市经济发展现状及前景

根据《2019年菏泽市国民经济和社会发展统计公报》，2019年度，全市实现地区生产总值（GDP）3409.98亿元，按可比价格计算，比上年增长6.3%。第一产业增加值323.56亿元，可比增长3.4%；第二产业增加值1453.74亿元，可比增长3.0%；第三产业增加值1632.68亿元，可比增长10.4%。三次产业结构由上年的9.7:44.4:45.9调整为9.5:42.6:47.9，第三产业增加值占GDP比重提高2.0个百分点，经济结构进一步优化。人均地区生产总值38,867元，可比增长6.0%。

工业生产稳中求进。全市工业增加值可比增长2.8%，规模以上工业增加值增长2.2%。分行业看，医药制造业增长21%，农副食品加工业增长14%，化学原料和化学制品制造业下降1.3%，煤炭开采和洗选业增长1.4%。全市工业用电量147.94亿千瓦时，增长3.2%。

投资结构继续优化。全市固定资产投资（不含农户）比上年增长8.1%，三次产业投资构成为2.29:33.63:64.08，服务业投资比重比上年提高12.84个百分点。基础设施投资增长48.8%，民间投资下降5.2%。民生领域中，教育、卫生和社会工作、文化体育和娱乐业投资增长44.1%。

财政收支稳中有增。全市完成一般公共预算收入221.92亿元，比上年增长7.7%。其中，税收收入174.78亿元，增长5.6%，占预算收入的比重为78.8%。一般公共预算收入占GDP的比重为6.5%。

2、郓城县经济发展现状及前景

近年来，郓城县经济实力快速跃升，主要经济指标增速均居全省前列。未来几年，郓城县将积极抢抓国家新型城镇化试点县的历史机遇，加快承接山东沿海发达地区的产业转移，打造现代化产业基地，实现地区经济的持续快速发展。郓城县快速发展的区域经济，对城市基础设施建设提出了更高的要求，同时也为发行人提供了强大的发展动力。

表 9-6：2017-2019 年菏泽市下辖各区、县 GDP 及增长速度

单位：亿元

县、区	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
郓城县	**435.30**	**4.6%**	**407.50**	**8.20%**	**364.26**	**9.10%**
曹县	434.00	9.8%	390.88	7.90%	357.86	7.80%
牡丹区	350.87	6.9%	652.69	8.70%	591.15	8.80%
单县	333.62	5.6%	350.77	7.60%	326.78	8.80%
东明县	417.05	6.0%	347.95	8.10%	307.01	9.00%
巨野县	346.59	6.2%	333.48	7.80%	298.11	8.50%
成武县	147.67	4.7%	199.39	7.40%	202.40	8.20%
鄄城县	233.70	8.0%	198.67	7.20%	192.90	8.40%
定陶区	206.56	9.1%	197.46	8.70%	175.70	9.20%
菏泽市	**3409.98**	**6.3%**	**3078.78**	**7.90%**	**2820.18**	**8.50%**

资料来源：菏泽市统计局、各地方人民政府网站

近三年，郓城县主要经济指标及增速如下：

表 9-7：2017-2019 年郓城县主要经济指标及增长速度

经济指标	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值（亿元）	435.30	4.6%	407.50	8.2%	364.27	9.1%
人均生产总值（万元）	3.90		3.66		3.30	
三次产业结构比例	10.0:51.1:38.9		10.00:52.90:37.10		10.50:52.96:36.54	
规模以上固定资产投资（亿元）	123.07	8.9%	107.43	7.8%	159.65	10.3%
其中：工业	31.11	-40.3%	52.14	38.7%	87.18	9.6%
房地产	39.02	23.8%	31.53	5.2%	29.97	-2.7%
社会消费品零售总额（亿元）	152.60	7.8%	221.06	10.7%	199.79	9.7%

进出品总额（万元）	59,154	9.8%	55,455	16.4%	47,635	10.0%

资料来源：郓城县人民政府网站

2017年-2019年，郓城县一般公共预算收入分别为23.88亿元、30.33亿元和32.21亿元。2019年税收收入为26.81亿元，占比为83.24%，非税收入为5.40亿元，一般公共预算收入增长率为6.2%。

2019年，郓城县实现地区生产总值（GDP）435.3亿元，按可比价格计算，比上年增长4.6%。其中，第一产业增加值完成43.7亿元，增长3.7%，第二产业增加值完成222.2亿元，下降0.1%，第三产业增加值完成169.4亿元，增长12.4%。三次产业结构比例为10.0:51.1:38.9，与上年10.0:52.9:37.1相比，第一产业占比持平，第二产业占比减少1.8个百分点，第三产业占比提高1.8百分点；人均生产总值38,992元，可比增长4.3%。

随着郓城县城市化进程的推进，预计未来国有土地使用权出让金收入将持续增长，成为地方财政收入的重要来源，从而带动郓城县经济的快速发展，郓城县的财政实力将不断增强。

四、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

发行人是郓城县城市基础设施建设领域资产规模最大的国有企业，其主要职能是承担郓城县城市基础设施的投资、融资、建设、运营以及国有资产的管理任务，在郓城县的城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。此外，凭借强大的股东背景，发行人得到了当地政府的各项资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

2、发行人在行业中的竞争优势

①区域经济优势

郓城县区位环境优越。京九铁路纵贯全境，设有两个客货站；境内南有日东高速，东有济菏高速，西有德商高速，与220国道、省道聊商路、济董路纵横成网，四通八达，基础设施配套完善。郓城县煤化工园区列入山东省“十二五”发展规划，纳入全省7个重点建设的循环经济示范园区，将对郓城县煤化工产业的发展产生深远影响。郓城县经济开发区实现“七通一平”，被山东省政府批准为省级开发区，被评为“最具投资价值的园区”和“2010山东省最佳投资园区”。

目前郓城县产业优势突出。纺织、酒类包装、机械制造等几大优势产业的规模优势初步形成。彩印包装、机械制造、玻璃制品、木材加工、工业地产、专业汽车制造等特色工业园初具规模。棉纺织成为全国第二大纺织生产基地，被省政府命名为“全省首批中小企业产业集群”，被中国纺织工业协会授予“中国棉纺织名城”荣誉称号。木材加工成为全国重要的木材加工产品集散地，被命名为“山东省十大特色产业集群”、“山东省板材加工示范县”。煤炭资源综合开发取得重大进展，投资75.8亿元的洪达化工、投资92.6亿元的富海能源、投资30.2亿元的赵楼煤矸石综合利用电厂和中海油年产10亿立方米液化天然气、多友科技年产2×1.5万吨FCC炼油催化剂、瑞圣化工年产3万吨粗酚精制、盛昌化工年产160万吨延迟焦化和100万吨渣油加氢、利洋化工年产2×1万吨已二醇等一批煤电化工项目建成投产或正在建设；大唐郓城2×100万千瓦综合利用发电项目、赵楼电厂二期30

万千瓦发电等一批项目各项前期准备工作正在加快推进，并在拉长产业链条、大力发展循环经济、高碳产业低碳发展方面取得显著成效。

②政府支持优势

作为郓城县城市基础设施领域最重要的投资和经营主体，公司在资金和政策等方面得到了当地政府强有力的支持。在资金支持方面，郓城县财政局每年向发行人拨付专项资金，以确保发行人的经营需要，根据郓城县财政局《关于拨付郓城县水浒城市建设置业有限公司财政补贴的通知》（郓财字〔2017〕67号）、《关于拨付郓城县水浒城市建设置业有限公司财政补贴的通知》（郓财字〔2018〕90号）、《关于拨付郓城县水浒城市建设置业有限公司财政补贴的通知》（郓财字〔2019〕65号）等文件，发行人2017年度至2019年度收到郓城县财政局政府补助分别为16,092.75万元、15,684.26万元和16,472.44万元。在土地政策支持方面，郓城县政府给予发行人较大的支持力度，陆续将县域内优质的土地资产划入企业。2019年度，根据郓城县国有资产管理办公室《关于明确向郓城县水浒城市建设置业有限公司追加投资的通知》（郓国资〔2019〕17号），将对发行人拨款32,030.44万元转为对发行人的投资并计入资本公积。整体来看地方政府在资金和政策等方面给予发行人有力的政策扶持，使得发行人的核心竞争力得到进一步提升。

③丰富的项目管理经验

发行人自成立以来，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，以效益最大化为目标，实现国有资产的保值和增值。作为郓城县从事

市政工程建设、保障性住房及建筑工程施工的主要市场参与者，发行人承接了郓城县内大量的工程项目建设，积累了丰富的项目管理和施工经验，市场化运作的能力显著提高。在项目管理运作方面，培养了一批整体素质高、专业知识丰富的管理层和核心员工，形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程，为保障公司持续盈利能力及未来进一步提升综合管理水平奠定了坚实的基础。

④行业垄断地位

作为郓城县城市基础设施领域重要的投融资主体，发行人在郓城县城市基础设施建设领域处于行业垄断地位。根据郓城县人民政府于发行人签订的基础设施项目委托代建协议等文件的相关规定，确保了发行人在郓城县土地开发领域及市政工程项目代建领域的垄断地位。随着郓城县经济的不断发展和广大居民对城市基础设施等的需求日益增长，发行人的业务量和经济效益将同步增长，凭借其行业垄断优势，可获得稳定的收入和利润来源。在保障房建设领域，发行人作为郓城县唯一承担郓城县所有保障房建设的重要主体，亦具有垄断地位。

⑤良好的信用记录与较强的融资能力

发行人拥有良好的资信条件，与农业银行、农业发展银行和国家开发银行、光大银行等金融机构建立了良好、稳固的合作关系。发行人历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。报告期内各金融机构对发行人的金融支持力度较大。发行人于2016年发行了一期企业债券，目前按时还本付息，具有良好的资本市

场形象。据此，发行人良好的银行资信、畅通的直接和间接融资能力有力地支持了郓城县城市基础设施的建设和发展，也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础。

第十条　发行人财务情况

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日合并资产负债表，2017 年度、2018 年度、2019 年度的合并利润表、合并现金流量表以及合并财务报表附注进行了审计，并出具了勤信审字[2019]第 1038 号、勤信审字[2020]第 0600 号标准无保留意见的审计报告。本文中发行人 2017-2019 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

一、发行人主要财务数据与指标

表 10-1：发行人 2017 年-2019 年主要财务数据

单位：万元

项　　目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总计	1,040,377.19	1,047,552.54	1,062,511.78
流动资产	660,485.58	676,685.16	711,031.42
应收账款	91,503.18	107,500.87	175,147.86
存货	326,677.14	286,691.25	201,590.97
投资性房地产	332,515.73	331,926.32	331,411.38
无形资产	4,149.90	5,088.07	5,223.60
负债合计	428,226.63	485,246.79	505,139.72
流动负债	105,469.61	105,369.83	90,866.67
非流动负债	322,757.02	379,876.96	414,273.05
所有者权益合计	612,150.56	562,305.75	557,372.06
项　　目	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	76,171.06	82,681.43	90,834.15
营业成本	67,708.16	74,952.35	84,805.04
营业利润	18,355.98	15,134.99	31,684.92
利润总额	18,313.51	13,440.57	31,687.40
净利润	18,095.63	13,258.97	27,222.39
项　　目	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**
经营活动产生的现金流量净额	9,268.48	-39,385.44	-60,522.03
投资活动产生的现	31,349.11	-4,368.06	-70,700.86

金流量净额			
筹资活动产生的现金流量净额	-69,778.54	-18,426.34	105,777.33
现金及现金等价物净增加额	-29,160.95	-62,179.84	-25,445.56

表 10-2：发行人 2017-2019 年主要财务指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率	6.26	6.42	7.82
速动比率	3.16	3.70	5.61
资产负债率（%）	41.16	46.32	47.54
应收账款周转率（次/年）	0.77	0.59	0.55
存货周转率（次/年）	0.22	0.31	0.57
总资产周转率（次/年）	0.07	0.08	0.09
毛利率（%）	11.11	9.35	6.64
净资产收益率（%）	3.08	2.37	4.96
总资产报酬率（%）	1.73	1.92	3.82

注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率 =（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、应收账款周转率=营业收入/（（期初应收账款余额 + 期末应收账款余额）/2）

5、存货周转率=营业成本/（（期初存货+期末存货）/2）

6、总资产周转率=营业收入/（（总资产年初余额+总资产年末余额）/2）

7、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

8、净资产收益率=净利润/（（本年所有者权益+上年所有者权益）/2）

9、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（（本年资产总额+上年资产总额）/ 2） ×100%

二、报告期内合并报表范围变化情况

2018 年 1 月 4 日，郓城县国有资产管理办公室出具文件《关于明确郓城县住宅建筑公司相关资产管理的通知》（郓国资发〔2018〕1 号），郓城县住宅建筑公司由郓城县国有资产管理办公室直接管理，公司只履行出资义务。截至 2018 年末，公司对郓城县住宅建筑公司的投资转为可供出售金融资产，不再纳入合并报表范围。

2019 年 12 月 31 日，郓城县国有资产管理办公室出具文件《关于明确郓城县种子公司相关资产管理的通知》，郓城县种子公司控制

权自2019年12月31日由郓城县国有资产管理办公室直接管理，公司与2019年12月31日对郓城县种子公司投资转为可供出售的金融资产，2019 年合并范围具体合并内容变更为郓城县种子公司利润表及现金流量表。

三、报告期内发行人重大会计政策、会计估计变更及差错更正情况

（一）重大会计政策变更情况

1、2019年度会计政策变更情况

发行人自2019年1月1日采用财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）相关规定，会计政策变更导致对2018年12月31日和2018年度数据影响如下:

单位：万元

报表科目	合并报表		母公司报表	
	变更前	变更后	变更前	变更后
应收票据及应收账款	1,075,00.87		1,075,00.87	
应收账款		1,075,00.87		1,075,00.87
应付票据及应付账款	12,428.17		12,246.85	
应付票据		12,000.00		12,000.00
应付账款		428.17		246.85

2、2018年度会计政策变更情况

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），发行人对财务报表格式进行了修订。

3、2017年度会计政策变更情况

（1）2017 年，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，对于2017年5月28日之

后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理。

（2）2017 年，财政部修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，自 2017 年 6 月 12 日起实施，根据该准则，对于与日常活动相关的政府补助，在计入利润表时，按照经济业务实质，由原计入营业外收入改为计入其他收益或冲减相关成本费用。对于财政将贴息资金直接拨付给企业的，将对应的贴息资金从营业外收入调整冲减相关借款费用。

（3）2017 年，财政部发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），利润表增加“资产处置收益”项目。

（二）重大会计估计变更情况

报告期内，发行人主要会计估计未发生变更。

（三）前期差错更正情况

报告期内，发行人不存在前期差错更正情况。

四、发行人财务状况分析

（一）资产构成分析

表 10-3：发行人近三年资产结构表

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	660,485.58	63.49	676,685.16	64.60	711,031.42	66.92
非流动资产合计	379,891.60	36.51	370,867.39	35.40	351,480.36	33.08
资产总计	**1,040,377.19**	**100.00**	**1,047,552.54**	**100.00**	**1,062,511.78**	**100.00**

2017-2019 年末，发行人总资产分别为 1,062,511.78 万元、

1,047,552.54 万元和 1,040,377.19 万元，公司资产总额略有下降。从资产结构来看，2017-2019 年末，公司的流动资产分别为 711,031.42 万元、676,685.16 万元和 660,485.58 万元，占总资产的比重分别为 66.92%、64.60%和 63.49%，公司流动资产占总资产比重较高。公司的非流动资产分别为 351,480.36 万元、370,867.39 万元和 379,891.60 万元，占资产总额的比例分别为 33.08%、35.40%和 37.51%。

1、流动资产分析

表 10-4：发行人流动资产构成状况

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
流动资产合计	**660,485.58**	**63.49**	**676,685.16**	**64.60**	**711,031.42**	**66.92**
货币资金	59,905.04	5.76	84,063.18	8.02	146,243.03	13.76
应收账款	91,503.18	8.80	107,500.87	10.26	175,147.86	16.48
应收票据	-	-	-	-	11,000.00	1.04
预付款项	-	-	256.87	0.02	1,872.03	0.18
其他应收款	180,636.10	17.36	165,672.99	15.82	145,177.53	13.66
存货	326,677.14	31.40	286,691.25	27.37	201,590.97	18.97
其他流动资产	1,764.12	0.17	32,500.00	3.10	30,000.00	2.82

公司流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产为主，2019 年末，上述几项分别占总资产的 5.76%、8.80%、17.36%、31.40%和 0.17%。

（1）货币资金

2017-2019 年末，公司货币资金余额分别为 146,243.03 万元、84,063.18 万元和 59,905.04 万元，在总资产中占比分别为 13.76%、8.02%和 5.76%。公司货币资金主要为银行存款，2018 年末货币资金较 2017 年末下降 42.52%，主要系随着发行人承担的项目逐渐进入建设期，资金投入逐渐加大以及偿还债务所致。2019 年末货币资金较

2018 年末下降 28.74%，主要系在建项目投入增加和偿还债务所致。

（2）应收账款

2017-2019 年末，公司应收账款净额分别为 175,147.86 万元、107,500.87 万元和 91,503.18 万元，在总资产中占比分别为 16.48%、10.26%和 8.80%。2018 年末较 2017 年末应收账款减少 67,646.99 万元，减少了 38.62%，主要系根据郓城县人民政府郓政字〔2018〕050 号文件，公司 2018 年获得郓城县人民政府注入的面积合计 281,325 平方米的土地使用权，冲减了公司对县财政局的应收账款 60,371.95 万元。2019 年末较 2018 年末应收账款减少 15,997.69 万元，减少了 14.88%，主要系 2019 年公司收到了财政拨付的部分代建款项。

截至 2019 年末，公司应收账款主要为应收郓城县财政局及郓城县城市建设投资开发有限公司的工程施工款项，鉴于郓城县近年来财政收入持续增加、债务人整体信用水平较高，相关款项回收风险较小，未计提减值准备，但收回时间受当地财政资金调配的影响，存在一定的不确定性。

表 10-5：截至 2019 年末发行人应收账款主要欠款单位情况

单位：万元

单位名称	款项内容	2019 年末余额	占比	账龄
郓城县财政局	代建收入	80,548.57	88.03%	1 年以内，1-2 年，2-3 年
郓城县城市建设投资开发有限公司	代建收入	10,954.61	11.97%	1 年以内
合计		**91,503.18**	**100.00%**	--

报告期内发行人应收账款当年已回款情况如下：

表 10-6：报告期内发行人应收账款当年已回款情况

单位：万元

单位名称	2017 年	2018 年	2019 年
郓城县财政局	56,341.00	106,970.95	21,420.55
郓城县城市建设投资开发有限公司	-	44,100.00	65,021.99
合计	**56,341.00**	**151,070.95**	**86,442.54**

截至 2019 年末，发行人应收郓城县财政局和郓城县城市建设投资开发有限公司预计未来三年回款计划如下:

表 10-7: 截至 2019 年末发行人未来三年应收账款回款计划

单位: 万元

单位名称	截至2019年末余额	未来三年回款计划		
		2020年	2021年	2022年
郓城县财政局	80,548.57	30,000.00	30,000.00	20,548.57
郓城县城市建设投资开发有限公司	10,954.61	10,954.61	-	-
合计	**91,503.18**	**40,954.61**	**30,000.00**	**20,548.57**

（3）其他应收款

2017-2019 年末，公司其他应收账款余额分别为 145,177.53 万元、165,672.99 万元和 180,636.10 万元，占总资产的比重分别为 13.66%、15.82%和 17.36%。近三年以来，公司其他应收款规模持续增加，主要系往来款增加所致。发行人其他应收款主要系与郓城县财政局、郓城县郓财经济开发投资有限公司、郓城县城市建设综合开发公司、郓城县国有资产运营中心、郓城华源工程管理有限公司等国有企业和单位的资金往来款。前 5 名单位占比较为集中，占 2019 年末其他应收款余额的 96.35%，大部分账龄在 1-2 年内，回收风险较低。

表 10-8: 截至 2019 年末发行人其他应收款金额前五名情况

单位: 万元

单位名称	与本公司关系	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例
郓城县财政局	非关联方	133,897.58	1 至 2 年	74.13%
郓城县郓财经济开发投资有限公司	非关联方	18,023.68	1 至 2 年	9.98%
郓城县城市建设综合开发公司	非关联方	14,623.33	1 至 2 年	8.10%
郓城县国有资产运营中心	关联方	4,250.00	1 年以内	2.35%
郓城华源工程管理有限公司	关联方	3,227.98	1 至 2 年	1.79%
合计		**174,022.57**		**96.35%**

表 10-9：截至 2018 年末发行人其他应收款金额前五名情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例
郓城县财政局	非关联方	74,748.39	1 年以内	45.12%
郓城县郓财经济开发投资有限公司	非关联方	19,593.26	1 年以内	11.83%
郓城县城市房屋征收办公室	非关联方	9,772.74	1 年以内	5.90%
郓城县住房和城乡建设局	非关联方	9,809.06	1 年以内	5.92%
郓城县郓州街道办事处	非关联方	7,702.66	1 至 2 年	4.65%
合计		**121,626.10**		**73.41%**

表 10-10：按账龄统计的其他应收款

单位：万元，%

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	4,250.00	2.35	113,923.44	68.76	104,169.92	71.75
1 年至 2 年	140,263.85	77.65	7,702.65	4.65	33,358.39	22.98
2 年至 3 年	36,122.15	20.00	44,046.91	26.59	7,649.22	5.27
3 年以上					--	--
合计	**180,636.10**	**100.00**	**165,672.99**	**100.00**	**145,177.53**	**100.00**

报告期内发行人其他应收款回款情况如下：

表 10-11：发行人其他应收款报告期内回款情况

单位：万元

项目	2017年度	2018年度	2019年度
其他应收款	113,984.92	78,845.76	15,002.05

截至 2019 年末，发行人前五大其他应收款债务人预计未来三年回款计划如下：

表 10-12：截至 2019 年末发行人前五大其他应收款债务人未来三年回款计划

单位：万元

单位名称	截至2019年末余额	未来三年回款计划		
		2020年	2021年	2022年
郓城县财政局	133,897.58	20,000.00	30,000.00	40,000.00
郓城县郓财经济开发投资有限公司	18,023.68	2,000.00	3,000.00	4,000.00
郓城县城市建设综合开发公司	14,623.33	2,000.00	3,000.00	4,000.00
郓城县国有资产运营中心	4,250.00	4,250.00	-	-
郓城华源工程管理有限公司	3,227.98	3,227.98	-	-
合计	**174,022.57**	**31,477.98**	**36,000.00**	**48,000.00**

发行人其他应收款决策程序符合公司规定，严格按照《公司章

程》、《郓城县水浒城市建设置业有限公司财务管理制度》等公司内部控制制度，履行相关审批程序：发行人对在建项目垫资实行分级审批，按照各负其责的原则，由相关方向公司财务部提出申请，财务部核实情况后根据发行人的资金状况向分管领导进行汇报，并提交公司主管领导签批，履行发行人相应的内部决策程序，待上述审批流程完成后由公司财务部落实后续资金支付的具体事宜。

经核查，发行人其他应收款中不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规拆借的情况。

（4）存货

2017-2019 年末，公司存货余额分别为 201,590.97 万元、286,691.25 万元和 326,677.14 万元，占资产总额的比例分别为 18.97%、27.37%和 31.40%。报告期内公司承担区域内大量棚户区改造项目、道路交通、学校等工程的建设工作。发行人存货主要由工程施工构成，工程施工为郓城县基础设施建设及棚户区改造项目支出。2018 年末，发行人存货规模较 2017 年末增加 85,100.27 万元，同比增长 42.21%，主要系 2018 年发行人委托代建项目工程施工业务增长较快所致。2019 年末，发行人存货规模较 2018 年末增加 39,985.89 万元，同比增长 13.95%，主要系发行人工程投入增加所致。最近三年末发行人存货明细如下：

表 10-13：发行人存货明细

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面价值	比重	账面价值	比重	账面价值	比重
库存商品	-	-	92.54	0.03	347.96	
工程施工	324,183.39	99.24	259,835.33	90.63	201,243.01	
待开发土地	2,493.75	0.76	26,763.37	9.34	-	
合计	**326,677.14**	**100.00**	**286,691.25**	**100.00**	**201,590.97**	**100.00**

发行人工程施工中重大在建工程项目明细如下:

表 10-14: 发行人工程施工中重大在建工程项目

单位：万元，%

序号	项目名称	2018 年末余额	2019 年末余额	预算总投资	工程累计投入占预算比例
1	郓州大道片区二期棚改项目	53,023.32	60,175.47	71,040.00	84.71
2	北关片区二期棚改项目	29,514.63	31,425.53	55,873.04	56.24
3	城区交通枢纽工程项目	42,372.53	44,479.29	158,678.81	28.03
4	大班额改造项目	22,181.06	23,279.24	108,702.00	21.42
5	八里河片区二期棚改项目	21,614.45	66,013.10	155,312.37	42.50
6	郓州大道（南）片区棚户区改造项目	25,101.78	44,206.68	129,600.00	34.11
合计		**19,3807.77**	**269,579.30**	**679,206.22**	**39.69**

发行人待开发土地明细信息如下表所示:

表 10-15: 截至 2019 年末发行人待开发土地明细

单位：平方米、万元

序号	使用权类型	是否缴纳土地出让金	入账方式	土地用途	产权证号	面积	账面价值	是否抵押
1	出让	是	评估	其他商服用地	鲁(2019)郓城县不动产权第 0000567 号	16,190	2,493.75	否

（5）其他流动资产

2017-2019 年末，公司其他流动资产余额分别为 30,000.00 万元、32,500.00 万元和 1,764.12 万元，占资产总额的比例分别为 2.82%、3.10%和 0.17%。截至 2019 年末，公司其他流动资产较 2018 年末下降 30,735.88万元，主要系公司赎回理财产品所致。

2、非流动资产分析

表 10-16: 发行人非流动资产构成状况

单位：万元，%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	**379,891.60**	**36.51**	**370,867.39**	**35.40**	**351,480.36**	**33.08**
可供出售金融资产	15,737.12	1.51	8,179.83	0.78	14,262.67	1.34
长期股权投资	27,459.19	2.64	25,126.43	2.40	-60.86	-0.01
投资性房地产	332,515.73	31.96	331,926.32	31.69	331,411.38	31.19
固定资产	29.66	0.00	546.73	0.05	643.57	0.06
无形资产	4,149.90	0.40	5,088.07	0.49	5,223.60	0.49

2017-2019年末，公司的非流动资产分别为351,480.36万元、370,867.39万元和379,891.60万元，占资产总额的比例分别为33.08%、35.40%和36.51%。发行人报告期内非流动资产总额整体呈上升趋势。公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资和投资性房地产构成，截至2019年末，上述三项占总资产的比重分别为1.51%、2.64%和31.96%。

（1）可供出售金融资产

2017-2019年末，发行人可供出售金融资产的金额分别为14,262.67万元、8,179.83万元和15,737.12万元，占总资产的比重分别为1.34%、0.78%和1.51%。2018年末发行人可供出售金融资产较2017年末下降42.65%，主要系发行人将持有的郓城县污水处理厂股权无偿转让给郓城县住房和城乡建设局所致。2019年末发行人可供出售金融资产较2018年末增加7,557.29万元，增长幅度为92.39%，主要系2019年发行人参与投资设立了郓城华仁建设投资有限公司、郓城北斗建设投资有限公司，增加了对山东龙郓建设投资管理有限公司、山东政诚建设投资管理有限公司的投资，以及根据2019年12月31日郓城县国有资产管理办公室文件《关于明确郓城县种子公司相关资产管理的通知》（郓国资〔2019〕18号），郓城县种子公司由

郓城县国有资产管理办公室直接管理，发行人只履行出资义务，综上各原因导致发行人 2019 年末可供出售金融资产增幅较大。

截至 2019 年末，发行人按成本计量的可供出售金融资产明细如下表所示:

表 10-17：截至 2019 年末发行人按成本计量的可供出售金融资产明细

单位：万元

被投资单位	账面余额				减值准备
	期初	本期增加	本期减少	期末	
山东龙郓建设投资管理有限公司	1,020.00	1,020.00		2,040.00	
山东政诚建设投资管理有限公司	910.00	910.00		1,820.00	
郓城财金新旧动能转换产业基金合伙企业（有限合伙）	1,999.00			1,999.00	
中电建（郓城）投资发展有限公司	4,078.00			4,078.00	
郓城县住宅建筑公司	172.83			172.83	
郓城县种子公司		3,127.28		3,127.28	
郓城华仁建设投资有限公司		1,000.00		1,000.00	
郓城北斗建设投资有限公司		1,500.00		1,500.00	
郓城华信农业发展公司					
新阳（郓城）能源科技有限公司					
合计	8,179.83	7,557.28		15,737.12	

注:

1、郓城财金新旧动能转换产业基金合伙企业（有限合伙），曾用名郓城县城市改造建设基金（有限合伙），发行人为有限合伙人，经全体合伙人决定，委托郓城县兴郓基金管理有限公司执行合伙事务，其他合伙人不再执行合伙事务。

2、根据郓城县国有资产管理办公室文件“郓国资发〔2018〕1 号”《关于明确郓城县住宅建筑公司相关资产管理的通知》，郓城县住宅建筑公司由郓城县国有资产管理办公室直接管理，发行人只履行出资义务。

3、根据郓城县国有资产管理办公室 2019 年 12 月 31 日文件《关于明确郓城县种子公司相关资产管理的通知》，郓城县种子公司由郓城县国有资产管理办公室直接管理，发行人只履行出资义务。

4、截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对郓城华信农业发展公司、新阳（郓城）能源科技有限公司尚未实际出资。

（2）长期股权投资

2017-2019 年末，发行人长期股权投资的金额分别为-60.86 万元、25,126.43 万元和 27,459.19 万元，占总资产的比重分别为-0.01%、

2.40%和 2.64%。2018 年末公司长期股权投资大幅增长，主要系当年新投资了郓城富合房地产开发有限公司、郓城华源工程管理有限公司以及追加了对郓城县同兴建设投资有限公司的投资所致。2019 年发行人追加了对郓城鑫华能源开发有限公司的投资。发行人长期股权投资明细如下:

表 10-18: 截至 2019 年末发行人长期股权投资明细

单位：万元

项目	2019 年末持股比例	2019 年末账面价值	2018 年末账面价值
郓城县同兴建设投资有限公司	46.67%	4,752.22	4,797.01
郓城富合房地产开发有限公司	32.60%	19,754.86	20,334.19
郓城华源工程管理有限公司	41.67%	-15.80	-4.78
郓城鑫华能源开发有限公司	49.00%	2,967.91	0.00
山东国郓融资租赁有限公司	24.50%	-	-
合计		**27,459.19**	**25,126.43**

注：截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对山东国郓融资租赁有限公司尚未实际出资，该公司尚未实际开展运营。

（3）投资性房地产

2017-2019 年末，发行人投资房地产余额分别为 331,411.38 万元、331,926.32 万元和 332,515.73 万元，在资产总额占比分别为 31.19%、31.69%和 31.69%，占比较高。报告期内，发行人公允价值变动收益分别为 17,718.96 万元、381.49 万元和 589.41 万元，其中 2017 年度公允价值变动收益波动较大，主要系投资性房地产中土地使用权评估增值所致。

根据《郓城县人民政府关于同意向郓城县水浒城市建设置业有限公司追加投资的通知》（郓政发〔2012〕89 号）、《郓城县人民政府关于同意向郓城县水浒城市建设置业有限公司追加投资的通知》

（郓政发〔2013〕96 号）及《郓城县人民政府关于同意向郓城县水浒城市建设置业有限公司追加投资的通知》（郓政发〔2014〕96 号）等文件规定，郓城县人民政府将县内部分国有土地、房产作为国有资本投入划拨到郓城县水浒城市建设置业有限公司。

公司投资性房地产主要为土地使用权和房屋建筑物。其中土地使用权性质主要为划拨，用途主要为住宅和林地；房屋建筑物主要系发行人承建政府保障房任务之外开发建设的用于出租的住宅小区，系发行人自有房产。

公司投资性房地产采用公允价值模式进行计量；林地划分为投资性房地产系根据管理层持有意图（持有享受林权增值）为依据，符合企业会计准则和投资性房地产科目的列报和核算。

根据中联国际评估咨询有限公司出具的《郓城县水浒城市建设置业有限公司拟编制财务报表涉及郓城县水浒城市建设置业有限公司持有的位于郓城县的相关房屋建筑物及土地使用权价值资产评估报告书》（中联国际评字〔2019〕第 TKMPZ0210 号）（评协备案号码 44440200532019001 35 号），经评定估算，委估的郓城县的相关房屋建构筑物及土地使用权价值于 2018 年 12 月 31 日的市场价值为人民币叁拾叁亿壹仟玖佰贰拾陆万叁仟贰佰（RMB331,926,32 万元）。其中，委估房屋建构筑物评估净值为 49,481.80 万元，土地使用权评估净值为 282,444.52 万元。2018 年公允价值变动损益为 381.49 万元，主要系土地使用权公允价值增加 1,297.15 万元，房屋、建筑物公允价值减少 915.66 万元所致。

根据安徽华鉴房地产资产评估测绘有限公司出具的《郓城县水浒城市建设置业有限公司拟编制财务报表涉及郓城县水浒城市建设置业有限公司持有的位于郓城县的相关房屋建筑物及土地使用权价值资产评估报告书》（皖华鉴评报字〔2020〕第 026 号），经评定估算，委估的郓城县的相关房屋建构筑物及土地使用权价值于 2019 年 12 月 31 日的市场价值为人民币叁拾叁亿贰仟伍佰壹拾伍万元（RMB332,515,73 万元）。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人持有 16 宗土地，其中 7 宗土地使用权用途为林地，发行人投资性房地产中土地使用权和房产明细如下所示:

表 10-19: 截至 2019 年末计入投资性房地产科目的土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	郓国用（2012）第 8490 号	郓城县陈坡乡赵庄村东	划拨	林地	440,600.00	11,587.78	评估法	否	否
2	划拨	郓国用（2012）第 8491 号	郓城县张营镇小屯村西	划拨	林地	366,500.00	9,638.95	评估法	否	否
3	划拨	郓国用（2012）第 8492 号	郓城县陈坡乡陈坡村北	划拨	林地	1,225,301.00	32,225.42	评估法	否	否
4	划拨	郓国用（2012）第 8493 号	郓城县双桥乡安庄村南	划拨	林地	1,090,763.00	28,687.07	评估法	否	否
5	划拨	郓国用（2012）第 8494 号	郓城县双桥乡仝楼村北	划拨	林地	1,250,833.00	32,896.91	评估法	否	否
6	划拨	郓国用（2012）第 8495 号	郓城县陈坡乡肖屯村西	划拨	林地	352,105.00	9,260.36	评估法	否	否
7	划拨	郓国用（2012）第 8496 号	郓城县杨庄集镇杨庄集村北	划拨	林地	1,040,138.50	27,355.64	评估法	否	否
8	协议出让	郓国用（2013）第 8598 号	郓城县郓城镇葛营村南 220 西	出让	商住	366,668.50	110,000.55	评估法	是	是
9	划拨	郓国用（2014）第 8800 号	郓城县南环路南	划拨	住宅	4,444.00	606.16	评估法	否	否
10	划拨	郓国用（2014）第 8801 号	郓城县南环路南	划拨	住宅	12,056.00	1,644.44	评估法	否	否

11	划拨	郓国用（2014）第 8802 号	郓城县郓城镇南环路南	划拨	住宅	18,206.00	2,483.30	评估法	否	否
12	划拨	郓国用（2014）第 8803 号	郓城县工业园区内	划拨	住宅	27,953.00	3,812.79	评估法	否	否
13	划拨	郓国用（2014）第 8804 号	郓城县西环路西	划拨	住宅	13,333.00	1,818.62	评估法	否	是
14	划拨	郓国用（2014）第 8805 号	郓城县临城路东段路北	划拨	住宅	2,648.49	361.25	评估法	否	否
15	划拨	郓国用（2014）第 8806 号	郓城县郓城镇南环路南	划拨	住宅	39,499.00	5,387.66	评估法	否	否
16	划拨	郓国用（2014）第 8807 号	郓城县郓城镇南环路南	划拨	住宅	58,786.00	8,018.41	评估法	否	否
合计						**6,309,834.49**	**285,785.31**	-	-	-

表 10-20：计入投资性房地产科目的房产明细

序号	资产名称	权证编号	用途	权利性质	建筑面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
1	和馨嘉园东区 1 号楼	郓房权证郓城字第 A0008572 号	储藏式、住宅	国有划拨	5,083.32	1,084.69	否
2	和馨嘉园东区 8 号楼	郓房权证郓城字第 A0008573 号	储藏式、住宅	国有划拨	6,766.25	1,473.87	否
3	和馨嘉园东区 9 号楼	郓房权证郓城字第 A0008574 号	储藏式、住宅	国有划拨	6,766.25	1,473.87	否
4	和馨嘉园东区 10 号楼	郓房权证郓城字第 A0008575 号	储藏式、住宅	国有划拨	6,766.25	1,473.87	否
5	和馨嘉园东区 11 号楼	郓房权证郓城字第 A0008576 号	储藏式、住宅	国有划拨	6,766.25	1,473.87	否
6	和馨嘉园东区 13 号楼	郓房权证郓城字第 A0008577 号	储藏式、住宅	国有划拨	6,766.25	1,443.79	否
7	和馨嘉园东区 15 号楼	郓房权证郓城字第 A0008578 号	储藏式、住宅	国有划拨	6,766.25	1,443.82	否
8	和馨嘉园东区 16 号楼	郓房权证郓城字第 A0008579 号	储藏式、住宅	国有划拨	3,858.41	840.47	否
9	和馨嘉园东区 17 号楼	郓房权证郓城字第 A0008580 号	储藏式、住宅	国有划拨	3,858.41	840.47	否
10	和馨嘉园住宅小区 1 号楼	郓房权证郓城字第 A0008581 号	储藏式、住宅	国有划拨	3,735.50	763.88	否
11	和馨嘉园住宅小区 2 号楼	郓房权证郓城字第 A0008582 号	储藏式、住宅	国有划拨	4,992.29	1,020.88	否
12	和馨嘉园住宅小区 3 号楼	郓房权证郓城字第 A0008583 号	储藏式、住宅	国有划拨	3,346.12	684.25	否
13	和馨嘉园住宅小区 5 号楼	郓房权证郓城字第 A0008584 号	储藏式、住宅	国有划拨	6,228.80	1,273.73	否
14	和馨嘉园住宅小区 6 号楼	郓房权证郓城字第	储藏式、住宅	国有划拨	3,735.50	763.88	否

序号	资产名称	权证编号	用途	权利性质	建筑面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
		A0008585号					
15	和馨嘉园住宅小区7号楼	郓房权证郓城字第A0008586号	储藏式、住宅	国有划拨	6,228.59	1,273.69	否
16	和馨嘉园住宅小区8号楼	郓房权证郓城字第A0008587号	储藏式、住宅	国有划拨	3,346.12	684.25	否
17	和馨嘉园住宅小区9号楼	郓房权证郓城字第A0008588号	储藏式、住宅	国有划拨	7,463.97	1,526.31	否
18	和馨嘉园住宅小区10号楼	郓房权证郓城字第A0008589号	储藏式、住宅	国有划拨	3,735.59	763.89	否
19	和馨嘉园住宅小区11号楼	郓房权证郓城字第A0008590号	储藏式、住宅	国有划拨	7,463.97	1,526.31	否
20	和馨嘉园住宅小区12号楼	郓房权证郓城字第A0008591号	储藏式、住宅	国有划拨	4,582.90	916.79	否
21	和馨嘉园住宅小区13号楼	郓房权证郓城字第A0008592号	储藏式、住宅	国有划拨	7,464.58	1,493.26	否
22	和馨嘉园住宅小区15号楼	郓房权证郓城字第A0008593号	储藏式、住宅	国有划拨	4,992.20	1,043.05	否
23	和馨嘉园住宅小区16号楼	郓房权证郓城字第A0008594号	储藏式、住宅	国有划拨	7,464.02	1,559.51	否
24	和馨嘉园东区21号楼	郓房权证郓城字第A0008595号	储藏式、住宅	国有划拨	2,626.19	572.06	否
25	和馨嘉园东区20号楼	郓房权证郓城字第A0008596号	储藏式、住宅	国有划拨	3,293.14	717.34	否
26	和馨嘉园东区19号楼	郓房权证郓城字第A0008597号	储藏式、住宅	国有划拨	3,293.14	717.34	否
27	和馨嘉园东区18号楼	郓房权证郓城字第A0008598号	储藏式、住宅	国有划拨	3,613.80	787.18	否
28	和馨嘉园东区7号楼	郓房权证郓城字第A0008599号	储藏式、住宅	国有划拨	5,247.19	1,142.98	否
29	和馨嘉园东区6号楼	郓房权证郓城字第A0008600号	储藏式、住宅	国有划拨	5,247.19	1,142.98	否
30	和馨嘉园东区5号楼	郓房权证郓城字第A0008601号	储藏式、住宅	国有划拨	5,247.19	1,142.98	否
31	和馨嘉园东区3号楼	郓房权证郓城字第A0008602号	储藏式、住宅	国有划拨	5,247.19	1,142.98	否
32	和馨嘉园东区2号楼	郓房权证郓城字第A0008603号	储藏式、住宅	国有划拨	5,247.19	1,142.98	否
33	水浒经济适用房和廉租房小区2号楼	郓房权证郓城字第A0008604号	储藏式、住宅	国有划拨	2,958.06	631.20	否
34	南环路中段廉租房小区3号楼	郓房权证郓城字第A0008605号	储藏式、住宅	国有划拨	2,942.17	627.81	否

序号	资产名称	权证编号	用途	权利性质	建筑面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
35	水浒经济适用房和廉租房小区 4 号楼	郓房权证郓城字第 A0008606 号	储藏式、住宅	国有划拨	2,958.06	631.20	否
36	水浒经济适用房和廉租房小区 5 号楼	郓房权证郓城字第 A0008607 号	储藏式、住宅	国有划拨	3,006.30	614.76	否
37	水浒经济适用房和廉租房小区 7 号楼	郓房权证郓城字第 A0008608 号	储藏式、住宅	国有划拨	3,006.30	614.76	否
38	郓州大道中段路南	郓房权证郓城字第 A0008609 号	住宅	国有划拨	4,377.47	875.69	否
39	工业园区	郓房权证郓城字第 A0008610 号	住宅	国有划拨	4,279.31	837.03	是
40	西环路中段路西	郓房权证郓城字第 A0008611 号	商业服务	国有出让	9,218.13	1,844.05	否
41	临城路东段路北	郓房权证郓城字第 A0008612 号	住宅	国有划拨	4,924.92	766.27	否
42	郓州大道中段路南	郓房权证郓城字第 A0008613 号	住宅	国有划拨	3,259.74	710.06	否
43	和馨嘉园东区 12 号楼	郓房权证郓城字第 A0008614 号	住宅	国有划拨	6,722.25	1,464.29	否
44	和馨嘉园住宅小区 A8 号楼	郓房权证郓城字第 A0009584 号	住宅	国有划拨	3,676.88	751.89	否
45	和馨嘉园住宅小区 A6 号楼	郓房权证郓城字第 A0009585 号	住宅	国有划拨	3,676.88	751.89	否
46	郭屯镇政府旁商品房	鲁(2017)郓城县不动产权第 0000534 号	商服用地/商业服务	划拨/市场化商品房	1,117.41	258.30	否
	合计				**223,363.89**	**46,730.42**	**--**

（3）固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产金额分别为 643.57 万元、546.73 万元和 29.66 万元，占总资产比重分别为 0.06%、0.05%和 0.00%，报告期内发行人固定资产账面价值变化较小且占总资产比重很小。公司固定资产主要为房屋建筑物，截至 2018 年末，公司固定资产账面价值 546.73 万元，其中房屋和建筑物账面价值 475.11 万元，主要系子公司种子公司仓库、加工车间、晒场。截至 2019 年末，公司固定资产账面价值 29.66 万元，相较于 2018 年末大幅减少，主要系郓城县

种子公司由郓城县国有资产管理办公室直接管理，2019 年度仅合并利润表，导致固定资产原值和累计折旧大幅降低。

表 10-21：发行人固定资产明细

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋、建筑物	-	-	475.11	86.90
机械设备	-	-	58.46	10.69
运输设备	29.66	100.00	11.93	2.18
办公设备及其他	-	-	1.23	0.23
合计	**29.66**	**100.00**	**546.73**	**100.00**

（4）无形资产

2017-2019 年末，发行人无形资产金额分别为 5,223.60 万元、5,088.07 万元和 4,149.90 万元，占总资产比重分别为 0.49%、0.49%和 0.40%。2019 年末，发行人无形资产减少 938.17 万元，同比减少 18.44%，减少主要系根据 2019 年 7 月 28 日政府文件（郓国资〔2019〕16 号），收回郓国用 2015 第 8542 号土地由国有资产办公室直接管理所致。

表 10-22：发行人无形资产明细

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末	
	金额	金额	金额	占比
土地使用权	4,149.90	100.00	5,062.47	99.50
专利权	-	-	25.60	0.50
合计	**4,149.90**	**100.00**	**5,088.07**	**100.00**

截至 2019 年末，发行人计入无形资产科目的土地使用权明细如下表所示：

表 10-23：发行人计入无形资产的土地使用权明细

单位：平方米、万元

序号	土地证编号	使用权类型	土地用途	面积	账面价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	抵押情况
1	郓国用（2015）第 8539 号	出让	商服	13,339.00	467.12	成本法	是	否
2	郓国用（2015）第 8540 号	出让	商服	27,954.00	978.91	成本法	是	是
3	郓国用（2015）第 8541 号	出让	商服	96,515.00	2,703.87	成本法	是	否
合计				174,714.00	4,149.90			

（二）负债结构分析

2017 年至 2019 年末公司的负债结构如下所示：

表 10-24：2017 年至 2019 年末发行人负债结构

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	**105,469.61**	**24.63**	**105,369.83**	**21.71**	**90,866.67**	**17.99**
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据	12,000.00	2.80	12,000.00	2.47	15,000.00	2.97
应付账款	5,917.36	1.38	428.17	0.09	4,445.72	0.88
预收款项	-	-	11.13	0.00	1,120.54	0.22
应付职工薪酬	-	-	24.37	0.01	95.30	0.02
应交税费	1,658.40	0.39	3,597.91	0.74	9,813.93	1.94
其他应付款	19,884.26	4.64	7,905.19	1.63	19,422.08	3.84
一年内到期的非流动负债	66,009.59	15.41	81,403.05	16.78	40,969.10	8.11
非流动负债合计	**322,757.02**	**75.37**	**379,876.96**	**78.29**	**414,273.05**	**82.01**
长期借款	114,229.00	26.67	140,239.00	28.90	181,949.00	36.02
应付债券	57,705.29	13.48	76,864.80	15.84	96,030.94	19.01
长期应付款	145,155.72	33.90	157,253.50	32.41	130,686.83	25.91
递延所得税负债	5,667.01	1.32	5,519.66	1.14	5,424.29	1.07
负债合计	**428,226.63**	**100.00**	**485,246.79**	**100.00**	**505,139.72**	**100.00**

2017-2019 年末，公司负债总额分别为 505,139.72 万元、485,246.79 万元和 428,226.63 万元。公司负债主要由非流动负债构成，报告期内占负债总额的比例分别为 82.01%、78.29%和 75.37%。

流动负债方面，2017-2019 年末，公司的流动负债金额分别为 90,866.67 万元、105,369.83 万元和 105,469.61 万元，占负债总额的比例分别为 17.99%、21.71%和 24.63%。报告期内，公司流动负债以应付票据、应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。

（1）应付票据

2017-2019 年末，发行人应付票据金额分别为 15,000.00 万元、12,000.00 万元和 12,000.00 万元，占总负债的比重分别为 2.97%、2.47%和 2.80%。报告期内，发行人的应付票据全部为银行承兑汇票，如下表所示:

表 10-25：2017 年至 2019 年末发行人应付票据明细

单位：万元，%

种类	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业承兑汇票	-	-	-	-	-	-
银行承兑汇票	12,000.00	100.00	12,000.00	100.00	15,000.00	100.00
合计	**12,000.00**	**100.00**	**12,000.00**	**100.00**	**15,000.00**	**100.00**

（2）应付账款

2017-2019 年末，发行人应付账款分别为 4,445.72 万元、428.17 万元和 5,917.36 万元，占总负债的比重分别为 0.88%、0.09%和 1.38%。报告期末，发行人应付账款波动幅度较大，主要系应付工程款项变动所致。

报告期内，发行人应付账款情况如下表所示:

表 10-26：2017 年至 2019 年末发行人应付账款明细

单位：万元，%

种类	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

应付工程款	5,917.36	100.00	246.85	57.65	3,709.30	83.44
应付种子款	-	-	181.32	42.35	736.42	16.56
合计	**5,917.36**	**100.00**	**428.17**	**100.00**	**4,445.72**	**100.00**

（3）其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款金额分别为 19,422.08 万元、7,905.19 万元和 19,884.26 万元，占总负债的比重分别为 3.84%、1.63%和 4.64%。公司其他应付款主要由押金、保证金和往来款构成。发行人 2018 年末较 2017 年末其他应付款减少 11,516.89 万元，降幅 59.30%，主要系公司应付郓城县城市建设发展有限公司往来款减少所致。发行人 2019 年末较 2018 年末其他应付款增加 11,979.07 万元，增幅为 151.53%，主要系应付往来款增加所致。

报告期内，发行人其他应付款按性质划分如下所示，其中应付利息为应付“16 郓城债”利息。

表 10-27：2017 年至 2019 年末发行人其他应付款分类明细

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	19,590.67	98.52	7,538.21	95.36	19,055.10	98.11
应付利息	293.59	1.48	366.98	4.64	366.98	1.89
应付股利	-	-	-	-	-	-
合计	**19,884.26**	**100.00**	**7,905.19**	**100.00**	**19,422.08**	**100.00**

其中，其他应付款按账龄列示如下所示：

表 10-28：2017 年至 2019 年末发行人其他应付款按账龄分类明细

单位：万元，%

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	16,996.83	86.76	5,669.44	75.21	16,939.52	88.90
1-2 年	913.85	4.66	299.13	3.97	1,843.42	9.67
2-3 年	259.99	1.33	1,569.64	20.82	272.16	1.43

3 年以上	1,420.00	7.25	--	0.00	--	0.00
合计	**19,590.67**	**100.00**	**7,538.21**	**100.00**	**19,055.10**	**100.00**

其中，其他应付款按款项性质列示如下所示：

表 10-29：2017 年至 2019 年末发行人其他应付款按性质分类明细

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
往来款	15,357.31	78.39	3,571.06	47.37	15,004.89	78.74
保证金、押金及其他	4,233.36	21.61	3,967.15	52.63	4,050.21	21.26
合计	**19,590.67**	**100.00**	**7,538.21**	**100.00**	**19,055.10**	**100.00**

截至 2019 年末，发行人其他应付款金额前五名如下所示：

表 10-30：2019 年末发行人其他应付款前五名统计

单位：万元，%

单位名称	金额	与本公司关系	账龄	占其他应付款总额比例
郓城县城区建筑工程公司	4,257.90	非关联方	1 至 2 年	21.73
郓城县城投资产管理有限公司	3,300.00	非关联方	1 年以内	16.84
江苏上方建工集团有限公司郓城分公司	3,000.00	非关联方	1 年以内	15.31
郓城县发改局	2,879.00	非关联方	1 年以内	14.70
山东众友建筑工程有限公司	1,900.00	非关联方	1 年以内	9.70
合计	**15,336.90**			**78.28**

截至 2018 年末，发行人其他应付款金额前五名如下所示：

表 10-31：2018 年末发行人其他应付款前五名统计

单位：万元，%

单位名称	金额	与本公司关系	账龄	占其他应付款总额比例
山东诚和工程咨询管理有限公司	1,400.00	非关联方	1 年以内	18.57
郓城县城市建设发展有限公司	1,352.03	非关联方	1 年以内	17.94
郓城县城投资产管理有限公司	1,300.00	非关联方	1 年以内	17.25
中交一公局第三工程有限公司	1,200.00	非关联方	2 至 3 年	15.92
郓城县文化旅游发展有限公司	800.00	非关联方	1 年以内	10.61
合计	**6,052.03**			**80.28**

（4）一年内到期的非流动负债

2017 年、2018 年及 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 40,969.10 万元、81,403.05 万元和 66,009.59 万元，占总负债的比重分别 8.11%、16.78%和 15.41%。2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较 2017 年末增加 40,433.95 万元，主要系一年内到期的长期借款余额、应付债券余额及长期应付款均有所增加所致。2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较 2018 年末减少 15,393.46 万元，主要系一年内到期的长期借款减少所致。

发行人最近三年末一年内到期的非流动负债构成情况如下所示:

表 10-32: 发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
一年内到期的长期借款	35,430.00	53.67	51,970.00	63.84	36,485.00	89.05
一年内到期的应付债券	19,400.00	29.39	19,400.00	23.83	-	
一年内到期的长期应付款	11,179.59	16.94	10,033.05	12.33	4,484.10	10.95
合计	**66,009.59**	**100.00**	**81,403.05**	**100.00**	**40,969.10**	**100.00**

非流动负债构成方面，2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司非流动负债金额分别为 414,273.05 万元、379,876.96 万元和 322,757.02 万元，占负债总额的比例分别为 82.01%、78.29%和 75.37%。

截至 2019 年末，公司非流动负债为 322,757.02 万元，较 2018 年末减少 15.04%，呈下降态势。公司非流动负债主要是由长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债构成。发行人报告期内非流动负债金额及占负债总额的比例如下:

表 10-33: 发行人非流动负债明细

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	114,229.00	26.67	140,239.00	28.90	181,949.00	36.02

应付债券	57,705.29	13.48	76,864.80	15.84	96,030.94	19.01
长期应付款	145,155.72	33.9	157,253.50	32.41	130,868.83	25.91
递延所得税负债	5,667.01	1.32	5,519.66	1.14	5,424.29	1.07
非流动负债合计	**322,757.02**	**75.37**	**379,876.96**	**78.29**	**414,273.05**	**82.01**

（1）长期借款

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人长期借款余额分别为 181,949.00 万元、140,239.00 万元和 114,229.00 万元，占总负债的比重分别为 36.02%、28.90%和 26.67%。公司 2018 年末长期借款余额较 2017 年末减少 22.92%，主要系部分长期借款重分类至一年内到期的非流动负债所致。公司 2019 年末长期借款余额较 2018 年末减少 18.55%，主要系部分长期借款到期偿还以及重分类所致。

截至 2019 年末，发行人长期借款按借款方式分类具体如下所示：

表 10-34：截至 2019 年末发行人长期借款明细

单位：万元，%

项目	金额	比重
抵押+保证借款	-	-
抵押+保证+质押借款	94,325.00	82.58
质押借款	55,334.00	48.44
减：1 年内到期的长期借款	35,430.00	31.02
合计	114,229.00	100.00

其中，抵押+保证+质押借款明细如下所示：

单位：万元

贷款单位	借款期限	借款余额	其中:一年内到期金额
中国农业发展银行郓城县支行	10 年	3,625.00	1,450.00
中国农业发展银行郓城县支行	20 年	53,600.00	5,600.00
中国农业发展银行郓城县支行	18 年	4,500.00	--
中国农业发展银行郓城县支行	18 年	6,000.00	--
中国农业发展银行郓城县支行	20 年	16,700.00	2,400.00
中国农业发展银行郓城县支行	17 年	9,900.00	
合计	--	**94,325.00**	**9,450.00**

其中，质押借款明细如下所示:

单位：万元

贷款单位	借款期限	借款余额	其中:一年内到期金额
国家开发银行山东省分行	15 年	27,625.00	2,300.00
中国农业银行股份有限公司郓城县支行	12 年	4,509.00	480.00
光大兴陇信托有限责任公司	4 年	23,200.00	23,200.00
合计	--	**55,334.00**	**25,980.00**

（2）应付债券

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司应付债券分别为 96,030.94 万元、76,864.80 万元和 57,705.29 万元，占总负债比重分别为 19.01%、15.84%和 13.48%。公司 2019 年末应付债券金额较 2018 年末减少 24.93%，主要系 16 郓城债部分本金重分类至一年内到期的非流动负债所致。截至 2019 年末，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下:

表 10-35：截至 2019 年末发行人应付债券明细

单位：亿元

债券简称	债券期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行规模	债券余额	债券类型
16 郓城债	7 年	AA	AA	4.54%	9.70	7.76	企业债

（3）长期应付款

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司长期应付款分别为 130,868.83 万元、157,253.50 万元和 145,155.72 万元，占总负债比例分别为 31.59%、41.40%和 33.90%。发行人 2019 年末长期应付款较 2018 年末减少 12,097.78 万元，降幅为 7.69%。

截至 2019 年末，发行人长期应付款明细如下表所示:

表 10-36：截至 2019 年末发行人长期应付款明细

单位：万元，%

项目	金额	比重
菏泽市城市建设投资有限责任公司	144,594.00	99.61
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	8,836.09	6.09

平安国际融资租赁（天津）有限公司	3,139.21	2.16
未确认融资费用	-233.99	-0.16
专项应付款		
减：1 年内到期的长期应付款	11,179.59	7.70
合计	**145,155.72**	**100.00**

发行人作为郓城县唯一的城市基础设施建设主体，经过多年的发展，已与各银行建立了良好的合作关系，在银行内部信用状况良好。发行人良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过积极加强与各大金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了郓城县城市发展建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。

根据中国人民银行出具的信用报告，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人不存在任何逾期未偿还负债。

（三）营运能力分析

公司有关营运能力的财务指标如下表所示:

表 10-37：发行人 2017-2019 年年度主要营运能力指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
应收账款周转率（次/年）	0.77	0.59	0.55
存货周转率（次/年）	0.22	0.31	0.57
总资产周转率（次/年）	0.07	0.08	0.09

注:

1、应收账款周转率 = 营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率 = 营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率 = 营业收入/总资产平均余额

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人应收账款周转率分别为 0.55 次/年、0.59 次/年和 0.77 次/年，公司近三年应收账款周转率有所上升，主要系报告期内发行人应收账款不断下降所致。

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人近三年存货周转率为 0.57 次/年、0.31 次/年和 0.22 次/年，公司存货周转率较低主要由于发

行人的存货科目多为代建项目，项目周期较长，投入较大。

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人总资产周转率为 0.09 次/年、0.08 次/年和 0.07 次/年，发行人近三年的营业收入有所下降，使得发行人总资产周转率略有下降。随着未来公司新开工项目相继完工和实现对外交付，公司营业收入将有所增加，营运能力越加稳健，未来相关比率将得到进一步改善。

（四）盈利能力分析

表 10-38：公司 2017 至 2019 年盈利能力状况

单位：万元，%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	76,171.06	82,681.43	90,834.15
营业成本	67,708.16	74,952.35	84,805.04
营业利润	18,355.98	15,134.99	31,684.92
利润总额	18,313.51	13,440.57	31,687.40
净利润	18,095.63	13,258.97	27,222.39
归属于母公司所有者的净利润	18,095.63	13,258.97	27,222.39
毛利率	11.11	9.35	6.64
净资产收益率	3.08	2.37	4.96
总资产报酬率	2.03	1.92	3.82

注：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

2、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（（本年资产总额+上年资产总额）/2） ×100%

3、净资产收益率=净利润/（（期初所有者权益 + 期末所有者权益）/2）×100%

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人分别实现营业收入 90,834.15 万元、82,681.43 万元和 76,171.06 万元。在主营业务收入中占比较高的是项目代建收入，2019 年度实现 68,496.10 万元。近三年代建收入占主营业务收入的比重为 84.34%、92.14%和 88.41%。2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司其他收益主要来源于财政补贴，分别为 16,092.75 万元、15,684.26 万元和 16,472.44 万元，主要为政府补助收入[2]。2017 年度发行人公允价值变动收益为 17,718.96 万元，

[2] 发行人 2017 年采用《企业会计准则第 16 号—政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定，发行人将与日

导致 2017 年度利润总额和净利润较高，除此影响外，公司营业收入、利润总额及净利润整体较为稳定，经营情况良好。

报告期内，2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人净资产收益率分别为 4.96%、2.37%和 3.08%，总资产报酬率分别为 3.82%、1.92%和 2.03%。发行人经营情况良好，最近三年主营业务收入保持稳定，代建业务、种子销售业务为公司提供了稳定的业务收入来源。作为郓城县重要的城市基础设施投资建设和运营主体，发行人得到了郓城县政府的大力支持，为公司的盈利能力提供了重要保障。

（五）偿债能力分析

公司主要偿债指标如下表所示:

表 10-39: 公司 2017-2019 年度/末偿债指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产负债率（%）	41.16	46.32	47.54
流动比率（倍）	6.26	6.42	7.82
速动比率（倍）	3.16	3.70	5.61
EBITDA（万元）	21,395.68	20,477.71	37,608.41
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.93	0.86	1.83

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
4、EBITDA=EBIT+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

从短期偿债指标看，2017 年度、2018 年度及 2019 年度发行人的流动比率分别为 7.82、6.42 和 6.26，速动比率分别为 5.61、3.70 和 3.16。2017 年度、2018 年度及 2019 年度流动比率和速动比率逐年下降的原因系发行人从事的基础设施建设项目投入逐渐加大，为满足资金需求，发行人流动负债增长较快所致，发行人的流动比率和速动比率总体保持健康水平，体现了发行人短期偿债能力良好。

从长期偿债指标看，发行人 2017 年末、2018 年末及 2019 年末

常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算。

资产负债率分别为 47.54%、46.32%和 41.16%。发行人的资产负债率处于合理水平，说明发行人负债压力较小，长期偿债能力较强。

总体来说，公司的主营业务经营收益较为稳定，资产状况良好，且短期偿债能力和长期偿债能力较强，资产负债率处于合理水平。未来随着公司业务量持续稳步增加，公司的主营业务收入规模及盈利状况有望得到进一步提升，为债务的偿还提供可靠保障。

（六）现金流量分析

表 10-40：发行人 2017-2019 年度主要现金流量指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,268.48	-39,385.44	-60,522.03
投资活动产生的现金流量净额	31,349.11	-4,368.06	-70,700.86
筹资活动产生的现金流量净额	-69,778.54	-18,426.34	105,777.33
现金及现金等价物净增加额	-29,160.95	-62,179.84	-25,445.56

从经营活动现金流分析，2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人经营活动现金流入分别为 184,552.35 万元、175,459.13 万元和 161,261.15 万元，呈现逐年下降趋势，主要系近年来收到其他与经营活动有关的现金减少所致；发行人经营活动现金流出分别为 245,074.38 万元、214,844.57 万元和 151,992.66 万元，呈现逐年下降趋势，主要是发行人代建业务工程支出减少所致；发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-60,522.03 万元、-39,385.44 万元和 9,268.48 万元，2017 及 2018 年度表现为现金净流出，2019 年度表现为现金净流入。公司近三年经营活动产生的现金流量净额持续增加并由负转正，主要是受到代建收入回款波动性的影响。发行人的主要业务为代建业务，发行人承担项目建设资金的筹集使用，项目建设完成移交后郓城县人民政府或郓城县城市建设投资开发有限公司根据项目投资额加成一定比例的代建利润支付给发行人。这种营业模式导致其费用的发生在前，并且是陆续发生的，而收益的实现在后，是集中获得的，

致使经营性现金流发生波动。2019 年，发行人收到财政局拨付部分代建工程款项且代建业务工程支出减少，导致经营性现金流净额由负转正。

从投资活动现金流分析，2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人投资活动现金流入分别为 309,480.10 万元、276,054.22 万元和 180,132.39 万元，投资活动现金流出分别为 380,180.96 万元、280,422.28 万元和 148,783.28 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-70,700.86 万元、-4,368.06 万元和 31,349.11 万元，报告期内波动较大，主要系受发行人理财产品投资和赎回时点影响所致。

从筹资活动现金流分析，2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人筹资活动现金流入分别为 145,029.00 万元、51,800.00 万元和 41,930.44 万元，报告期内逐年下降，其中 2017 年筹资活动产生的现金流入较多，主要系当年新增工程建设项目较多，发行人相应增加了长期借款和长期应付款所致，2018 年和 2019 年度，发行人根据项目建设进度和代建项目现金流回款情况相应减少了对外融资；筹资活动现金流出分别为 39,251.67 万元、70,226.34 万元和 111,708.98 万元，报告期内逐年增加，主要系发行人有息负债以长期借款和长期应付款为主，每年均需还本，其中 2019 年度发行人发行的“16 郓城债”已进入摊还期，导致当年筹资活动现金流出规模较大；筹资活动产生的现金流量净额分别为 105,777.33 万元、-18,426.34 万元和-69,778.54 万元，2018 年与 2019 年发行人筹资活动现金流量净额为负主要原因是发行人部分债务到期偿还超过筹资流入所致。综合来看，发行人目前仍处于快速发展时期，资金需求量较大，随着业务的开展，未来发行人筹资活动现金流入预计还将有所增加。

总体来看，因业务规模扩张，公司近三年的经营活动现金流入保

持增长态势；受公司融资力度增强，筹资活动净现金流量有上升的趋势，由于项目投资规模大、建设周期长、项目回款较慢，公司经营活动对外部筹资的依赖程度较高，同时发行人整体债务偏低，因此本次债券发行有利于公司调整债务结构，增强公司的竞争力，有利于公司长期健康发展。

五、资产情况分析

（一）土地资产明细

发行人土地资产主要体现在投资性房地产、无形资产等科目，共有 20 宗，明细如下:

表 10-41：发行土地资产明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积（平方米）	2019 年末账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	郓国用(2012)第 8490 号	郓城县陈坡乡赵庄村东	划拨	林地	440,600.00	11,587.78	评估法	否	否
2	划拨	郓国用(2012)第 8491 号	郓城县张营镇小屯村西	划拨	林地	366,500.00	9,638.95	评估法	否	否
3	划拨	郓国用(2012)第 8492 号	郓城县陈坡乡陈坡村北	划拨	林地	1,225,301.00	32,225.42	评估法	否	否
4	划拨	郓国用(2012)第 8493 号	郓城县双桥乡安庄村南	划拨	林地	1,090,763.00	28,687.07	评估法	否	否
5	划拨	郓国用(2012)第 8494 号	郓城县双桥乡仝楼村北	划拨	林地	1,250,833.00	32,896.91	评估法	否	否
6	划拨	郓国用(2012)第 8495 号	郓城县陈坡乡肖屯村西	划拨	林地	352,105.00	9,260.36	评估法	否	否
7	划拨	郓国用(2012)第 8496 号	郓城县杨庄集镇杨庄集村北	划拨	林地	1,040,138.50	27,355.64	评估法	否	否
8	出让	郓国用(2013)第 8598 号	郓城县郓城镇葛营村南 220 西	出让	商住	366,668.50	110,000.55	评估法	是	是
9	划拨	郓国用(2014)第 8800 号	郓城县南环路南	划拨	住宅	4,444.00	606.16	评估法	否	否
10	划拨	郓国用(2014)第 8801 号	郓城县南环路南	划拨	住宅	12,056.00	1,644.44	评估法	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积（平方米）	2019 年末账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
11	划拨	郓国用(2014)第 8802 号	郓城县郓城镇南环路南	划拨	住宅	18,206.00	2,483.30	评估法	否	否
12	划拨	郓国用(2014)第 8803 号	郓城县工业园区内	划拨	住宅	27,953.00	3,812.79	评估法	否	否
13	划拨	郓国用(2014)第 8804 号	郓城县西环路西	划拨	住宅	13,333.00	1,818.62	评估法	否	是
14	划拨	郓国用(2014)第 8805 号	郓城县临城路东段路北	划拨	住宅	2,648.49	361.25	评估法	否	否
15	划拨	郓国用(2014)第 8806 号	郓城县郓城镇南环路南	划拨	住宅	39,499.00	5,387.66	评估法	否	否
16	划拨	郓国用(2014)第 8807 号	郓城县郓城镇南环路南	划拨	住宅	58,786.00	8,018.41	评估法	否	否
17	出让	郓国用(2015)第 8539 号	义和路以西，北沙河以北	出让	商服	13,339.00	467.12	成本法	否	是
18	出让	郓国用(2015)第 8540 号	水浒东路以北，工业二路以西	出让	商服	27,954.00	978.91	成本法	是	是
19	出让	郓国用(2015)第 8541 号	工业北路以北，工业三路以东	出让	商服	96,515.00	2,703.87	成本法	否	是
20	出让	鲁(2019)郓城县不动产权第 0000567 号	裕民路以南，东门街以西	出让	其他商服	16,190.00	2,493.75	评估法	否	是
合计						6,463,832.49	292,428.96			

（二）投资性房地产分析

发行人投资性房地产包含相关房屋和建筑物 46 项，国有土地使用权 16 宗，截至 2019 年末评估值为 332,515.73 万元。具体明细请见表 10-19 和表 10-20。

表 10-42：发行人投资性房地产评估结果汇总

序号	项目	评估净值（万元）
1	房屋建筑物	52,822.59
2	土地使用权	279,693.14
3	合计	332,515.73

（三）最大五项在建工程明细

表 10-43：截至 2019 年末最大五项在建工程明细

序号	项目名称	是否为政府代建	账面余额（万元）
1	八里河片区二期棚改项目	是	66,013.10
2	郓州大道片区二期棚改项目	是	60,175.47
3	城区交通枢纽工程项目	是	44,479.29
4	郓州大道（南）片区棚户区改造项目	是	44,206.67
5	北关片区二期棚改项目	是	31,425.53
合计			**246,300.06**

（四）应收款项明细

发行人应收款项包括应收账款、其他应收款，截至 2019 年末，发行人政府类应收款项金额合计为 218,696.15 万元，非政府类应收款项金额合计为 53,443.13 万元，具体情况如下：

表 10-44：截至 2019 年末发行人按是否为政府性应收账款分类情况

项目	金额（万元）
政府性应收账款	80,548.57
非政府性应收账款	10,954.61

表 10-45：截至 2019 年末发行人按是否为经营性应收账款分类情况

项目	金额（万元）
经营性应收账款	91,503.18
非经营性应收账款	-

表 10-46：截至 2019 年末发行人按是否为政府性其他应收款分类情况

项目	金额（万元）
政府性其他应收款	138,147.58
非政府性其他应收款	42,488.52

表 10-47：截至 2019 年末发行人按是否为经营性其他应收款分类情况

项目	金额（万元）
经营性其他应收款	680.82
非经营性其他应收款	179,955.28

六、负债情况分析

截至 2019 年末，发行人有息负债余额为 395,099.60 万元，具体明细如下：

表 10-48：截至 2019 年末发行人有息负债明细

项目	2019 年末	
	金额（万元）	占比
应付票据	12,000.00	3.04%
一年内到期的非流动负债	66,009.59	16.71%
短期有息债务合计	**78,009.59**	**19.74%**
长期借款	114,229.00	28.91%
应付债券	57,705.29	14.61%
长期应付款	145,155.72	36.74%
长期有息债务合计	**317,090.01**	**80.26%**
合计	**395,099.60**	**100.00%**

截至 2019 年末，包括应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款在内的有息负债总额分别为 395,099.60 万元。从债务结构来看，短期有息债务在总有息债务中比重较小，短期偿债压力较小。

截至 2019 年末，公司有息债务期限结构如下:

表 10-49：截至 2019 年末发行人有息负债期限结构

单位：万元，%

项目	应付票据	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计	
						金额	占比
1 年以内	12,000.00	66,009.59	-	-	-	78,009.59	19.74
1-2 年	-	-	12,230.00	19,204.04	7,927.65	39,361.69	9.96
2-3 年	-	-	12,230.00	19,250.71	6,164.07	37,644.78	9.53
3-4 年	-	-	12,230.00	19,250.54	4,727.00	36,207.54	9.16
4-5 年	-	-	12,230.00		5,016.00	17,246.00	4.36
5 年以上	-	-	65,309.00	-	121,321.00	186,630.00	47.24
合计	**12,000.00**	**66,009.59**	**114,229.00**	**57,705.29**	**145,155.72**	**395,099.60**	**100.00**

由上表可知，发行人有息债务在期限结构上分布较为均匀，不存在集中兑付的风险。

截至 2019 年末，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下:

表 10-50：截至 2019 年末发行人有息负债融资和担保结构

单位：万元

项目	金额	占比
信用借款	89,105.29	22.55%
抵押借款	156,335.30	39.57%
抵押+保证+质押借款	94,325.00	23.87%
质押借款	55,334.00	14.01%
合计	**395,099.59**	100.00%

截至 2019 年末，发行人有息负债在未来七年内还本付息的时点及金额分布情况如下：

表 10-51：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	78,009.58	42,514.41	37,190.35	34,907.00	15,896.00	16,039.00	15,158.00	13,827.00
其中：银行借款偿还规模	51,940.00	16,740.00	16,015.00	15,507.00	15,896.00	16,039.00	15,158.00	13,827.00
其中：16 郓城债偿还规模	19,400.00	19,400.00	19,400.00	19,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本次债券本息偿付规模	0.00	5,600.00	5,600.00	21,600.00	20,480.00	19,360.00	18,240.00	17,120.00
其中：本金偿还规模	0.00	0.00	0.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
合计	78,009.58	48,114.41	42,790.35	56,507.00	36,376.00	35,399.00	33,398.00	30,947.00

注：假设本次债券发行利率为 7%。

可以看出，2020 年发行人到期有息负债金额较大，为 78,009.58 万元，发行人在本次债券存续期内偿债规模总体较为均衡，不存在某一年度较大规模集中兑付的情形。

七、发行人对外担保情况

截至 2019 年末，公司对外担保情况如下：

表 10-52：截至 2019 年末发行人对外担保明细

序号	担保对象名称	企业性质	担保金额（万元）	担保对象现状	是否逾期	是否具有反担保措施	担保起止时间
1	郓城县城市建设发展有限公司	国有企业	26,000.00	正常	否	否	2017.9.29-2022.9.29

合计	--	-	**26,000.00**	-	-	-	-

被担保企业具体情况如下:

郓城县城市建设发展有限公司成立于 2016 年 12 月，注册资本 10,000 万元，法定代表人吴兴军，经营范围为城市建设开发投资；政府授权的城市资产经营(授权的土地资产经营、授权的土地开发整理、基础设施资产经营、公用事业资产经营、旅游景点资产开发经营）；农田、水利设施；农业水利灌溉系统的经营、管理；农业土地的综合开发、投资、建设、管理；农村土地整理服务；供水设施建设；水利土石方工程服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

被担保企业控股股东为郓城县国有资产运营中心。截至 2019 年末，郓城县城市建设发展有限公司经营正常，代偿风险较小。

截至 2019 年末，发行人未对其他企业发行债券提供担保或负有差额补偿义务。

八、报告期内发行人违法违规及重大诉讼、仲裁情况

报告期内，发行人不存重大违法违规行为，也不存在重大诉讼或仲裁事项。

九、发行人资产受限情况

截至 2019 年末，公司受限资产账面价值 116,816.50 万元，占总资产的比重为 11.23%。发行人的受限资产主要为土地使用权和承兑汇票保证金，发行人受限资产具体情况如下所示:

表 10-53: 截至 2019 年末发行人受限资产明细

单位：万元

项　　目	2019 年末		受限原因
	金额	比重	
货币资金	5,002.81	4.28%	银行承兑汇票保证金
存货	837.03	0.72%	银行抵押
投资性房地产	110,000.55	94.17%	银行抵押
无形资产	978.91	0.84%	银行抵押
合　　计	**116,816.50**	**100.00%**	--

除上述抵、质押、担保情况外，发行人资产无其他权利限制安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

十、关联方、关联交易情况

1、发行人关联方及关联关系情况

（1）控股股东

投资方名称	业务性质	注册地
郓城县国有资产运营中心	国有资产监管和运营	山东省菏泽市郓城县

实际控制人为郓城县人民政府。

（2）子公司

详见第八条“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

（3）合营和联营企业

详见第八条“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

（4）其他关联方情况

截至目前，发行人无其他关联方。

2、发行人关联交易情况

截至 2019 年末，发行人同关联方无贷款担保、抵押情况，报告期各期末，发行人关联方应收应付款项如下所示:

单位：万元

项目名称	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

其他应收款:						
郓城县国有资产运营中心	4,250.00	-	-	-	-	-
郓城华源工程管理有限公司	3,227.98	-	600.00	-	-	-
合计	7,477.98	-	600.00	-	-	-

3、发行人关联交易决策机制

为确保公司关联交易正常开展，为保证公司与各关联方之间的关联交易的公允性和合法性，确保公司的关联交易行为不损害公司和出资人的合法权益，发行人根据《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定对确立了关联交易的有关原则，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整，并充分发挥监事的监督作用，严格履行关联董事、股东回避表决程序，及时履行信息披露义务。

发行人遵循公平合理的交易原则，规范公司的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司的合法权益。公司采取有效措施防止关联方以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易活动遵循商业原则，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循的基本原则和采取的具体措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三是对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四是关联决策人员或单位回避表决的原则；五是必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下:

单位：亿元

债券简称	债券期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行规模	债券余额	债券类型
16 郓城债	7 年	AA	AA	4.54%	9.70	5.82	企业债
20 郓城 01	2+1 年	AA	AA	6.50%	6.00	6.00	公司债
20 郓城 02	2+1 年	AA	AA	6.50%	6.00	6.00	公司债

截至 2019 年末，发行人通过融资租赁（售后回租）方式融资情况如下:

序号	出租人	租赁期限	租赁金额（万元）	截至 2019 年末账面余额（万元）
1	平安国际融资租赁（天津）有限公司	3 年期	5,500	3,139.21
2	甘肃兰银金融租赁股份有限公司	5 年期	15,000	3,530.37

截至 2019 年末，发行人通过信托方式融资情况如下:

序号	贷款机构	金额（万元）	截至 2019 年末账面余额（万元）	期限	募集资金用途
1	光大兴陇信托有限责任公司	30,000	23,200.00	5 年期	用于郓城县城区交通枢纽工程项目一期项目

除此之外，发行人及其全资子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券；发行人及其全资子公司不存在利用资产证券化产品、保险债券计划、理财产品、BT 及其他各类私募债权品种融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本次申请募集的债券资金不超过8亿元人民币，其中4亿元人民币用于郓城县水浒城市建设置业有限公司郓城县新动能产业园基础设施建设项目，4亿元人民币用于补充公司营运资金。具体情况如表12-1:

表12-1: 募集资金投向概况表

单位：亿元，%

序号	项目名称	项目总投资	发行人持股比例	募集资金使用金额	占项目总投资比例
1	郓城县新动能产业园基础设施建设项目	7.80	100.00	4.00	51.28
2	补充营运资金	-	-	4.00	-
合计		7.80	-	8.00	-

注：各募投项目投资总额以亿元为单位，四舍五入保留二位小数。使用募集资金额占项目总额的比例根据募集资金使用计划未四舍五入的数据计算得出。

二、郓城县新动能产业园基础设施建设项目

1、项目建设主体

该项目建设主体为发行人郓城县水浒城市建设置业有限公司。

2、项目批复

该项目的审批情况如下:

表12-2: 郓城县新动能产业园基础设施建设项目审批情况简表

审批部门	文号	文件名称	批复时间
郓城县发展和改革局	郓发改审批〔2019〕45号	《郓城县发展和改革局关于郓城县新动能产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》	2019年9月5日
郓城县环境保护局	郓环审〔2019〕242号	《关于郓城县水浒城市建设置业有限公司郓城县新动能产业园基	2019年8月26日

		础设施建设项目环境影响报告表的批复》	
郓城县自然资源和规划局	郓自然资规函〔2019〕116 号	《关于郓城县新动能产业园基础设施建设项目用地预审意见的复函》	2019 年 9 月 5 日
郓城县自然资源和规划局	-	《关于郓城县新动能产业园基础设施建设项目规划意见的函》	2019 年 9 月 5 日
菏泽金秋工程咨询有限公司	-	《关于郓城县水浒置业标准化厂房建设项目节能报告》的评审意见	2019 年 8 月 26 日

本项目不存在强拆或强建的情况。

3、项目建设地点

项目位于郓城县经济开发区范围内。

4、项目建设规模及内容

项目总建筑面积 385,700 平方米。其中：厂房建筑面积 262,200 平方米；仓储建筑面积 21,600 平方米；办公建筑面积 54,400 平方米；公寓配套建筑面积 47,500 平方米，建设市政管网 21 公里，配套建设其他基础设施。该项目主体工程的具体建设内容及建筑面积情况具体如下:

序号	主体工程	具体建设内容	建筑面积（平方米）	占总建筑面积比例
1	标准化厂房	2-3 层标准化厂房 23 栋	262,200	67.98%
2	仓储用房	2 层仓储用房 3 栋	21,600	5.60%
3	办公科研楼	17 层办公科研楼 2 栋	54,400	14.10%
4	宿舍	11 层宿舍 2 栋	47,500	12.32%
合计			**385,700**	**100.00%**

本次募投项目总占地面积 311,651 平方米（其中农用地 310,283 平方米），截至募集说明书签署日，相关占补平衡手续办理进度如下：根据山东省人民政府建设用地批件（鲁政土字 R（2020）35 号、鲁

政土字R（2020）93号），山东省人民政府对本次募投项目涉及用地已出具农用地转为建设用地的批复，批复的土地面积共计14.3272公顷（143,272平方米），对于该部分已取得山东省人民政府批复的土地，发行人已预缴2,905.01万元征地预存款，后续将通过土地招拍挂方式取得上述地块并办理土地证，土地性质为出让，待手续齐全后开工建设。

对于本次募投项目所需1,368平方米非农用地，发行人将通过土地招拍挂方式取得并办理土地证，土地性质为出让。

对于本次募投项目涉及其余167,011平方米的农用地，将纳入郓城县人民政府2021年农用地转为建设用地申报计划，目前郓城县人民政府正在准备相关呈报申请文件，待准备完毕后即向山东省人民政府呈报审批，预计将于2021年上半年取得农用地转为建设用地的批复，待取得批复后发行人将通过招拍挂方式取得该部分土地，土地性质为出让，在项目建设期内完成募投项目建设工作。

本次债券募投项目土地用途均为工业建设用地。发行人承诺将合法依规开展本次募投项目建设，不会出现“未批先建”的情形。

5、项目投资规模

本项目总投资78,000.00万元人民币，其中建筑工程费63,753.76万元，工程建设其他费用2,335.94万元，工程预备费1,863.30万元，土地费用7,005.00万元，建设期利息3,042.00万元。该项目资本金15,600.00万元，占项目投资总额的20%，截至目前已由自有资金落实；拟使用本次债券募集资金40,000.00万元，占项目投资总额的

51.28%；剩余 22,400 万元将由发行人以自有资金或银行借款方式自筹取得。该项目的建设投资估算具体如下:

单位：万元

序号	工程和费用名称	工程量平方米（或米）	建筑工程	安装费	设备费用	其他费用	总额	备注
一	工程费用							
1	标准化厂房	262200.00	26220.00	3146.40			29366.40	
2	仓储用房	21600.00	2160.00	259.20			2419.20	
3	办公科研楼	54400.00	8704.00	1196.80			9900.80	
4	宿舍、餐厅	47500.00	7600.00	1045.00			8645.00	
5	供排水工程	385700.00	5785.50	848.54			6634.04	
6	供电、弱电工程	385700.00	5785.50	1002.82			6788.32	
	一小计		56255.00	7498.76	0.00		63753.76	
二	其他工程及费用							
1	地质勘察费					63.75	63.75	
2	规划、建筑施工图纸设计费					318.77	318.77	
3	可研、环评编制费					63.75	63.75	
4	招标代理及交易费					318.77	318.77	
5	土地现状测绘费					31.88	31.88	
6	定位（放线）费					31.88	31.88	
7	施工监理费					637.54	637.54	
8	工程造价费					318.77	318.77	
9	地形图规划设计与公示费					12.75	12.75	
10	建设工程施工图审查费					25.50	25.50	
11	前期物业招投标代理费					2.55	2.55	
12	建设单位管理费					510.03	510.03	
	二小计					2335.94	2335.94	
	一二合计		56255.00	7498.76	0.00	2335.94	66089.70	
三	预备费用					1863.30	1863.30	
1	不可预见工程费					1863.30	1863.30	
四	土地费用					7005.00	7005.00	
五	建设期利息					3042.00	3042.00	
	总投投资合计		56255.00	7498.76	0.00	14246.24	78000.00	

6、项目建设进度

该项目建设工期预计为 24 个月，预计开工时间为 2021 年 1 月至 2022 年 12 月。截至募集说明书签署日，该项目暂未开工，已投资金额为 2,905.01 万元，占总投资的比例为 3.72%。

7、项目建设的必要性

（1）有利于郓城县加快推进新旧动能转换

2019 年的《政府工作报告》强调，坚持创新引领发展，培育壮大新动能。发挥我国人力人才资源丰富、国内市场巨大等综合优势，改革创新科技研发和产业化应用机制，大力培育专业精神，促进新旧动能接续转换。这为加快培育新动能，推动经济高质量发展，指明了方向和路径。当前和今后一个时期，要通过坚持创新引领，优化制度供给，借力消费升级，培育新增长点，更充分地激发市场主体活力，尽快培育形成经济发展新动能，推动我国经济在实现高质量发展方面不断取得新进展。

郓城县近年来积极发展主导产业，装备制造、文化旅游、能源化工、农副食品加工、现代包装、生物医药等产业链条日趋完善，发展成为具有特色的产业集群。根据山东省新旧动能转换重大工程整体规划，郓城县目前正在实现由“加工制造”向“智能制造”转变。在郓城县经济开发区内投建新动能产业园基础设施建设项目，打造以生物医药、医械制造、医药物流等为代表的现代生物医药产业园区，推动各类新经济要素资源整合，促进老工业区传统动能转型升级，是适应当前郓城县加快推进新旧动能转换的必然要求。

（2）有利于充分发挥对郓城县新型城镇化建设的积极作用

2020 年的《政府工作报告》首次提出重点支持“两新一重”建设，即加强新型基础设施建设，加强新型城镇化建设；加强交通、水利等重大工程建设。2020 年 5 月 29 日，国家发改委发布《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），提出大力提升县城公共设施和服务能力，促进公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提挡升级、产业培育设施提质增效，适应农民日益增加的到县城就业安家需求，扩大有效投资、释放消费潜力、拓展市场纵深，为坚定实施扩大内需战略和新型城镇化战略提供重要支撑。

2015 年，国家发改委、中央编办、财政部等 11 部委下发《关于印发国家新型城镇化综合试点方案的通知》，确定 2 个省、62 个城市（镇）作为国家新型城镇化综合试点地区，郓城县被纳入首批国家新型城镇化综合试点、全国深化县城基础设施投融资体制改革试点。新型城镇化试点开展以来，发行人重点实施创新城市扩张模式、创新产业发展模式、创新绿色发展模式、创新投融资体制四项创新，取得了积极成效。

本次投建郓城县新动能产业园基础设施建设项目，符合《国家发展改革委办公厅关于印发县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引的通知》（发改办财金规〔2020〕613 号）的要求，能够充分发挥对县城新型城镇化建设的积极作用，有效支持郓城县产业培育设施提质增效。

（3）是促进区域经济发展、实现产业聚集的需要

根据《山东半岛城市群发展规划（2016-2030 年）》，山东半岛城市群将构建“两圈四区、网络发展”总体格局。“两圈四区”分别为济南都市圈和青岛都市圈，烟威都市区、东滨都市区、济枣菏都市区

和临日都市区。菏泽作为济枣菏都市区的中心城市，将深入实施山东半岛城市群规划，推进城市群内部空间、产业、交通、生态、设施和公共服务“六个一体化”。

随着鲁南高铁、菏泽机场和德上高速、枣菏高速的推进，菏泽与山东省打造的交通圈愈加密切，菏泽社会经济发展进入新的阶段，区域金融、商贸、交通和科教中心地位日益得到强化，城市经济吸引力不断增加，这为菏泽市高科技产业发展奠定了良好的基础。郓城县区位优越，京九铁路、鲁南快速铁路客运通道纵贯全境，设有两个客货站；日东高速、济荷高速、德商高速在郓城境内交汇；220国道，省道聊商路、济董路纵横成网。本次募投项目建设地点郓城县经济开发区被评为“最具价值投资园区”和“山东省最佳投资园区”，与郓城县、菏泽市以及周边城市有着便捷的交通联系。借助山东半岛城市群的快速发展，本次募投项目将受到周边经济发展强有力的辐射作用，充分发挥良好的产业集聚效应。

（4）是促进郓城县城市发展的需要

本项目从规划阶段就坚持高起点、高水平，以低碳、生态、人性化的设计理念，还结合产业发展规划及菏泽市城区布局，大力发展科技创意研发、产业孵化、高新技术及相关的配套办公、商业服务产业。本项目将有利于郓城城市结构的重组，打造郓城新的空间增长极和新的城市中心，有助于多中心、组团式城市形态的实现，确保城市空间的有序发展。

8、郓城县新动能产业园未来发展规划及招商引资情况

党的十九大报告作出了实施“健康中国”战略的决策部署，生物医药产业作为菏泽市五大主导产业之首，近年来发展态势良好，2019 年产业规模突破 300 亿元，增幅超过 20%，总量持续位居全省前列。目前，菏泽市正在加快建成“中国北方医药城”。

《健康菏泽行动方案（2017-2020 年）》中提出要推进健康产业建设，到 2020 年，全市生物医药产业主营业务收入达到 1200 亿元，占山东省生物医药产值的 15%以上，实现年均增长率 10%以上。《菏泽市人民政府办公室关于促进和规范健康医疗大数据应用发展的实施意见（菏政办发〔2018〕3 号）》中指出，要发展以健康医疗大数据为支撑的医疗设备产业，促进中医药研发与创新规模化产业，建设健康医疗产业孵化园及健康示范小镇。《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》提出要在菏泽市布局生命健康、高端装备、前沿新材料等未来产业，壮大高端化工、生物医药、信息技术、节能环保等新兴产业，打造医养健康示范基地。

截至 2019 年末，菏泽市共有常住人口 878.17 万人，地处鲁苏豫皖四省交界处，蕴含着巨大的市场消费潜力，为发展康养产业提供了广阔空间。目前，菏泽市已有山东步长制药股份有限公司和山东赛托生物科技股份有限公司两家 A 股上市公司，另有山东睿鹰制药集团有限公司、山东润泽制药有限公司等一批高新技术企业；菏泽市中药材种植面积达到 17.6 万亩，种植品种包括麦冬、金银花等 60 余个，已经形成了良好的产业发展基础。菏泽市工业基础较为薄弱，着力发展生物医药产业具有较大发展优势和广阔发展前景。

为加快生物医药产业发展，菏泽市出台了支持生物医药产业优先发展的政策措施，同时针对不同县区的生物医药产业特点，确立了各具特色的医药园区。其中郓城县新动能产业园未来拟打造以生物医学、医械制造、医药物流三大产业体系为核心，以功能医药、医疗生产为生产主体，打造研发、生产、包装、物流、营销于一体的生态化、集约化、专业化的全国一流的现代生物医药产业园区，成为鲁西南重要的生物医药产业基地。

郓城县现有生物医药企业12家，绅联生物肝素类药物、协力生物阿拉伯功能糖、郓州科技植物胶粉、瑞福生物天然色素、诚源医药中间体等生物医药项目相继建成投产。

目前郓城县新动能产业园招商引资工作进展拟引入的企业包括山东绅联药业有限公司，山东易康医疗科技有限公司，金龙海悦医疗科技有限公司，山东和悦医疗器械有限公司，山东润瞳药业有限公司，南京麦荻泉生物科技有限公司，菏泽大元生物科技有限公司等。目前，发行人已与以上企业进行接洽协商并达成初步合作意向，暂未签订意向协议。

9、郓城县工业地产去化情况

郓城县现有工业地产主要包括厂房、仓储用房、科技研发用房及相关配套用房。目前，郓城县正在大力建设循环经济示范区、纺织品产业园、木制品产业园等工业园区。

本次债券募投项目位于郓城县经济开发区内。近年来，郓城县经济开发区以招商引资和重大项目建设为先导，以基础设施和配套建设

为重点，扎实推进新旧动能转换，加快实施产业提升工程，在产业规模、产业结构、园区环境等方面取得了长足进展，为产业进一步持续健康发展奠定了良好基础。根据《郓城县经济开发区产业发展总体规划（2018-2025 年）》，顺应产业园区化、集群化发展趋势，坚持布局集中、资源集约、功能集合的原则，郓城县经济开发区积极推动空间布局优化调整，突出大平台建设，着力构建以高端装备特色产业示范园、定制家居特色产业示范园、纺织品特色产业示范园、酒类包装特色产业示范园、食品药品加工特色产业示范园以及陆港韵梦小镇现代服务业集聚区“五园一区”为主的产业空间布局结构，不断优化资源配置，提升整体效能，加快培植壮大特色主导产业。郓城县按照产业集聚、要素集中、资源共享的原则，将郓城县经济开发区打造成郓城县“工业强县”战略的总引擎。

2019 年以前，郓城县工业地产项目以企业自建为主，即企业根据自身生产经营要求建设工业地产项目，用以满足自身需求，不对外出租或出售。这种模式面临土地集约利用率较低、入园企业入驻效率较低等问题，导致入园企业对标准化厂房的需求与经济开发区标准化厂房建设严重滞后带来的供需矛盾十分突出，制约郓城县招商引资及产业发展。为提高郓城县产业承载能力，推动园区产业发展，有效缓解标准化厂房供需失衡的现状，2019 年以来，郓城县已建成木制品产业园标准化厂房 10.36 万平方米（由县属国有企业建设出资建设），采用向入驻企业先出租后出售的方式运营。截至目前，木制品产业园的出租率已达到 95%，去化周期约为 3 个月。

未来郓城县经济开发区还将根据产业实际情况和工业发展战略打造符合自身发展定位的工业地产及标准化厂房项目，本次募投项目的建设有助于推动经济开发区产业发展，有效缓解标准化厂房供需失衡的现状。

三、项目经济效益分析

1、项目计算基础

本项目收入由标准化厂房、仓储用房、办公科研楼及宿舍餐厅的销售、出租收入组成（其中宿舍餐厅作为公共设施只对外出租不出售）。

项目计算期为 15 年，建设期为 24 个月。

2、项目收入定价依据

针对销售出租定价，参照根据当地及周边实际销售出租成交情况，结合地块的土地性质及容积率指标，同时考虑该项目建成后，能有效带动周边市场发展，加大土地升值空间等因素进行定价评估。

具体厂房出租、出售单价依据如下所示:

序号	地理位置	建筑面积（平方米）	总价（万元）	单价（元/平方米）	类型
1	山东省菏泽市郓城县开拓路	1,000.00	240.00	2,400.00	厂房出售
2	山东省菏泽市牡丹区	1,200.00	450.00	3,750.00	厂房出售
序号	地理位置	建筑面积（平方米）	租金（万元/月）	日租金（元/平方米/天）	类型
1	山东省菏泽市郓城县创业路	1,000.00	3.60	1.20	厂房出租
2	山东省菏泽市郓城县 S338（金河路）	10,000.00	30.00	1.00	厂房出租
3	山东省菏泽市郓城县	2,100.00	5.67	0.90	厂房出租

仓储用房出租、出售单价依据如下所示:

序号	地理位置	建筑面积（平方米）	总价（万元）	单价（元/平方米）	类型

1	山东省菏泽市辛集镇	130.00	28.00	2,153.85	仓库出售
序号	地理位置	建筑面积（平方米）	租金（万元/月）	日租金（元/平方米/天）	类型
1	山东省菏泽市郓城县创业路	400.00	1.20	1.00	仓库出租
2	山东省菏泽市郓城县水浒东路	600.00	1.80	0.80	仓库出租
3	山东省菏泽市郓城县	500.00	1.20	0.80	仓库出租

办公科研楼出租、出售单价依据如下所示:

序号	地理位置	建筑面积（平方米）	总价（万元）	单价（元/平方米）	类型
1	山东省菏泽市牡丹区人民路	800.00	420.00	5,250.00	写字楼出售
2	山东省菏泽市高新区	479.00	166.00	3,465.55	写字楼出售
3	山东省菏泽市牡丹区牡丹路	1,550.00	780.00	5,032.26	写字楼出售
序号	地理位置	建筑面积（平方米）	租金（万元/月）	日租金（元/平方米/天）	类型
1	山东省菏泽市郓城县	60.00	0.18	1.00	写字楼出租
2	山东省菏泽市牡丹区长江路	1,000.00	4.50	1.50	写字楼出租
3	山东省菏泽市牡丹区中华路	900.00	3.78	1.40	写字楼出租

宿舍餐厅出租单价依据如下所示:

序号	地理位置	建筑面积（平方米）	租金（万元/月）	日租金（元/平方米/天）	类型
1	山东省菏泽市郓城县利民街	200.00	0.60	1.00	商业综合体出租
2	山东省菏泽市鄄城县	1,100.00	5.00	1.46	商业综合体出租
3	山东省菏泽市曹县	1,000.00	4.00	1.33	商业综合体出租
4	山东省菏泽市牡丹区长江路	360.00	1.60	1.48	商业综合体出租

上述价格信息统计数据均来自58同城，其中办公科研楼参照写字楼相关价格信息，宿舍餐厅参照商业综合体相关价格信息。因郓城县仓储、写字楼及商业综合体出售、出租信息较少，本项目亦参考了周边城市的相关价格信息。本项目设定的标准化厂房、仓储用房出租

价格为0.8元/天/平方米，并自项目运营第3年开始出售，其中标准化厂房初始销售价格为2,800元/平方米，仓储用房初始销售价格为2,300元/平方米；本项目设定的办公科研楼和宿舍餐厅的出租价格为1.6元/天/平方米，其中办公科研楼自项目运营第3年开始出售，初始销售价格为4,500元/平方米。从上述信息可见，本项目设定的标准化厂房、仓储用房出租和销售价格以及办公科研楼销售价格处于合理区间，办公科研楼和宿舍餐厅的出租价格略高于目前市场水平，主要系本项目所处地理位置较优，未来拟引入的企业主要为生物制药等高科技企业，本项目为入驻企业提供包括厂房、仓储、办公、科研、宿舍、餐饮等在内的一系列较为齐全的配套设施，企业可以实现拎包入住。

3、项目收益测算

（1）销售收入

本项目建设期两年，标准化厂房建成后，先对外出租培育客户招商引资，待产业培育较为成熟后对外出售。标准化厂房、仓储用房、办公科研楼的销售预计自建成后先出租两年，两年后开始销售，三年内出售完毕。

标准化厂房和仓储库房的出售比例为标准化厂房和仓储库房建筑面积的80%，第5年出售建筑面积的25%，第6年出售建筑面积的25%，第7年出售建筑面积的30%。且每年出售价格有所上涨。

办公科研楼的出售比例为办公科研楼建筑面积的50%，第5年出售建筑面积的15%，第6年出售建筑面积的15%，第7年出售建筑面积的20%。且每年出售价格有所上涨。

标准化厂房销售面积 209,760 平方米，销售收入 63,190.20 万元;

仓储用房销售面积 17,280 平方米，销售收入 4,341.60 万元;

办公科研楼销售面积 27,200 平方米，销售收入 12,838.40 万元;

本项目可实现销售收入 80,370.20 万元。

（2）出租收入

项目第 3 年及第 4 年标准化厂房、仓储用房、办公科研楼、宿舍餐厅出租比例为 70%；2024 以后为 90%；标准化厂房、仓储用房出租价格为每平方米每年 292 元，办公科研楼、宿舍餐厅出租价格为每平方米每年 584 元，出租价格每 3 年上涨 10%。存续期内，标准化厂房出租收入为 21,192.47 万元，仓储用房出租收入为 1,745.83 万元，办公科研楼出租收入 10,652.35 万元，宿舍餐厅出租收入为 11,872.72 万元，本项目存续期内可实现出租收入 45,463.36 万元。

募投项目出售及出租收入估算表

项目		建设期		运营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
标准化厂房	出售面积					65550	65550	78660								
	出售价格（元/平方米）					2800	3000	3200								
	出租面积			183540	183540	176985	117990	47196	47196	47196	47196	47196	47196	47196	47196	47196
	出租价格（元/平方米）			292	292	292	321	321	321	353	353	353	389	389	389	428
	出售收入（万元）					18354	19665	25171								
	出租收入（万元）			5359	5359	5168	3790	1516	1516	1668	1668	1668	1834	1834	1834	2018
	总收入（万元）			5359	5359	23522	23455	26687	1516	1668	1668	1668	1834	1834	1834	2018
仓储用房	出售面积					5400	5400	6480								
	出售价格（元/平方米）					2300	2500	2700								
	出租面积			15120	15120	14580	9720	3888	3888	3888	3888	3888	3888	3888	3888	3888
	出租价格（元/平方米）			292	292	292	321	321	321	353	353	353	389	389	389	428
	出售收入（万元）					1242	1350	1750								
	出租收入（万元）			442	442	426	312	125	125	137	137	137	151	151	151	166
	总收入（万元）			442	442	1668	1662	1874	125	137	137	137	151	151	151	166
办公科	出售面积					8160	8160	10880								

研楼	出售价格（元/平方米）					4500	4700	4900								
	出租面积			38080	38080	41616	34272	24480	24480	24480	24480	24480	24480	24480	24480	24480
	出租价格（元/平方米）			584	584	584	642	642	642	707	707	707	777	777	777	855
	出售收入（万元）					3672	3835	5331								
	出租收入（万元）			2224	2224	2430	2202	1573	1573	1730	1730	1730	1903	1903	1903	2093
	总收入（万元）			2224	2224	6102	6037	6904	1573	1730	1730	1730	1903	1903	1903	2093
宿舍餐厅	出售面积															
	出售价格（元/平方米）															
	出租面积			33250	33250	42750	42750	42750	42750	42750	42750	42750	42750	42750	42750	42750
	出租价格（元/平方米）			584	584	584	642	642	642	707	707	707	777	777	777	855
	出售收入（万元）															
	出租收入（万元）			1942	1942	2497	2746	2746	2746	3021	3021	3021	3323	3323	3323	3655
	总收入（万元）			1942	1942	2497	2746	2746	2746	3021	3021	3021	3323	3323	3323	3655
	合计			9967	9967	33789	33900	38212	5960	6556	6556	6556	7211	7211	7211	7932

募投项目净收益测算表

单位：万元

项目	建设期		运营期												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
项目收入	0	0	9,966.54	9,966.54	33,788.67	33,900.14	38,211.67	5,959.67	6,555.64	6,555.64	6,555.64	7,211.20	7,211.20	7,211.20	7,932.33

运营成本（不含折旧、摊销）	0	0	1,800.50	1,574.02	2,169.23	360.2	360.2	459.87	459.87	459.87	459.87	459.87	559.54	559.54	559.54
税金及附加	0	0	54.82	54.82	185.84	186.45	210.16	32.78	36.06	36.06	36.06	39.66	39.66	39.66	43.63
增值税	0	0	498.33	498.33	1,689.43	1,695.01	1,910.58	297.98	327.78	327.78	327.78	360.56	360.56	360.56	396.62
净收益	-39,000.00	-39,000.00	7,612.89	7,839.37	29,744.17	31,658.48	35,730.73	5,169.04	5,731.93	5,731.93	5,731.93	6,351.11	6,251.44	6,251.44	6,932.54

经测算，在本次债券存续期内，该项目总收入为125,833.56万元，其中销售收入80,370.20万元，出租收入45,463.36万元；该项目运营成本为6,264.15万元，税金及附加为692.09万元，增值税为6,291.68万元，该项目总收入扣除上述成本费用后的存续期净收益为112,585.64万元。

本项目运营期13年，在运营期内，该项目总收入为181,026.08万元，其中销售收入80,370.20万元，出租收入100,655.88万元；该项目运营成本为10,242.12万元，税金及附加为995.66万元，增值税为9,051.30万元，该项目总收入扣除上述成本费用后的运营期净收益为160,737.00万元，对该项目78,000.00万元的投资总额的覆盖倍数为2.06倍，对本次债券本息和的覆盖倍数为1.49倍，总体而言具有较好的抗风险能力。项目在保证一定的经济效益的同时，亦彰显其社会效益，同时对促进郓城县经济开发区的社会经济发展和加快现代化建设步伐有着十分重要的意义。

本项目的实施，更好地带动郓城县当地加快发展优势产业和特色经济，实现传统工业向新型智造工业体系的战略转移和升级，充分发挥后发优势，实现工业经济提速增效和跨越式发展。

四、发行人的相关承诺

发行人承诺，在本次债券存续期内收到的本次债券募投项目收益将优先用于本次债券的还本付息，保障本次债券的及时、足额偿付；承诺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）等；

承诺若变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺，不承担地方政府融资职能，募集资金不用于偿还地方政府债务，本次债券不涉及新增地方政府债务。

五、本次债券募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。除发债募集资金外，项目所需资金将通过公司自有资金、银行贷款等方式筹措。

（二）募集资金管理制度

为规范发行人内、外部资金的使用，公司已按照国家法律法规的要求及公司章程的规定在资金的使用和管理上制定了严格的制度及风控措施。

对于本次公司债券募集资金，公司将严格按照国家发改委的有关规定以及公司内部资金管理制度进行使用和管理。公司财务部负责专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。同时，公司将加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（三）建立募集资金专项监管账户

为保证募集资金的安全使用，发行人聘请中国工商银行股份有限公司郓城支行作为本次债券的资金监管银行，并在资金监管人处开立了募集资金监管账户，对本次债券募集资金的使用进行监督管理，以保护本次债券投资者的利益。

第十三条　偿债保障措施

本次债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本次债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益，保证本次债券本息按时足额支付。

一、本次债券偿债计划

（一）本次债券债务偿债计划概况

本次债券发行总规模为人民币8亿元，为7年期固定利率债券，按年付息，7年期，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的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素相对较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

（二）设立专项偿债账户

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。同时，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括明确部门和人员职责、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（三）偿债计划人员的安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理任组长，财务总监任副组长，其他成员还包括办公室、财务部等相关职能部门的专业人员，所有成员将保持相对稳定。

自成立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。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

公司还将建立偿债计划的补充财务安排，通过发挥公司整体的融资能力及其他特定渠道来筹集还本付息资金，具体包括:

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金;

其二，通过银行贷款等其他融资手段融入外部资金。

二、偿债保证制度性安排

为保障债券持有人利益，公司与中国工商银行股份有限公司郓城支行签订了《债权代理协议》，委托中国工商银行股份有限公司郓城支行担任本次债券的债权代理人。债权代理人具有如下权利及义务:

1、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得就本次债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获

得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

2、债权代理人应指派专人负责本次债券的受托管理事务。

3、债权代理人应督促发行人按本次债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

4、债权代理人应履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务，按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。

5、债权代理人应代表债券持有人监督发行人本次债券募集资金的使用。

6、债权代理人应持续关注甲方的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。

7、债权代理人应在本次公司债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

8、债权代理人应监督发行人的偿债措施。

9、债权代理人应经债券持有人会议决议，在其授权范围内参与甲方的破产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

10、在本次债券存续期限内，依据法律法规、本次债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及《债权代理协议》的规定享有各项权利、承担各项义务。债权代理人委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况进行专项审计。发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，应及时报告债权代理人和监管机构。

11、债权代理人签署所有与本次债券相关的协议。

12、债权代理人应履行《债权代理协议》、本次债券《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

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

1、当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，就是否同意发行人的建议做出决议;

2、当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，就是否同意相关解决方案做出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本次债券本金和/或利息、变更本次债券利率的决议;

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，就是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议;

4、当发行人或项目本身出现对债券还本付息产生重大影响的事项时或作出重大资产处置决策前，对应对措施作出决议;

5、就更换债权代理人做出决议;

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，就行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议。

三、偿债保障措施

（一）公司持续稳定的主营业务以及良好的盈利能力是本次债券偿付的根本保障

发行人历来实行较谨慎的财务政策，财务结构合理且健康，2017-2019年末资产负债率分别为47.54%、46.32%和41.16%，长期偿债能力良好。2017年至2019年度，发行人分别实现营业收入90,834.15万元、82,681.43万元和76,171.06万元，总体上保持稳定，对本次债券的付息还本提供有力支撑。2017年至2019年度，发行人分别实现净利润27,222.39万元、13,258.97万元和18,095.63万元，有充裕能力支付本次债券的利息。

（二）发行人本次债券募投项目产生的可支配收益是还本付息资金的重要来源

本次债券的募集资金将用于支持郓城县新动能产业园基础设施建设项目，项目建成后的回流资金主要来源于标准化厂房、仓储用房、办公科研楼、宿舍的销售收入和出租收入。

经测算，在债券存续期内该项目总收入为125,833.56万元，其中销售收入80,370.20万元，出租收入45,463.36万元，该项目总收入扣除其他成本费用后的净收益为112,585.64万元。

表13-1：募投项目收益测算表

单位：万元

年份	债券存续期						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
项目收入	0.00	0.00	9,966.54	9,966.54	33,788.67	33,900.14	38,211.67
运营成本及费用	0.00	0.00	1,800.50	1,574.02	2,169.23	360.20	360.20
税金及附加	0.00	0.00	54.82	54.82	185.84	186.45	210.16
增值税	0.00	0.00	498.33	498.33	1,689.43	1,695.01	1,910.58
净收益	-39,000.00	-39,000.00	7,612.89	7,839.37	29,744.17	31,658.48	35,730.73

数据来源：可行性研究报告

综上，本次债券募集资金投入项目具有良好的经济效益，为本次债券的按期偿付提供了坚实的基础，项目建成后可以有效保障债券投资者的权益。

（三）发行人资产快速变现能力对本次债券的按期还本付息提供有力支持

发行人作为郓城县县属国资龙头企业，资产实力强大，资产变现能力良好。截至2019年末，公司的货币资金余额为59,905.04万元，充裕的货币资金存量可为公司的短期偿债提供良好的保障。发行人还具备较强的资产变现能力，2019年末流动资产为660,485.58万元，占比总资产达到63.49%，主要是经营活动中产生的对县政府和其他政府相关单位的应收款项，上述资产的较强变现能力将为发行人债务偿付能力提供有力支撑。

（四）郓城县政府的大力支持进一步提高了公司运营能力

自公司成立以来，发行人积极参与郓城县相关城市基础设施建设项目及棚户区改造项目，并得到了郓城县政府在资产注入、财政补贴等方面的大力支持，2017 年至 2019 年度，郓城县政府分别给予发行人相关政府补助 1.61 亿元、1.57 亿元和 1.65 亿元，共计 4.83亿元。县政府持续的资金支持以及优质资源的注入有力地支持了公司的发展，进一步提高了公司运营能力。近几年郓城县经济发展迅速，财政实力不断增长，未来随着郓城县经济实力的持续增强，城镇化进程进一步加快，基础设施建设的力度将不断加大，为发行人市政工程代建业务能够提供广阔的发展空间。

（五）发行人偿债账户的安排

发行人已与中国工商银行股份有限公司郓城支行签订《监管协议》，在中国工商银行股份有限公司郓城支行设立偿债账户，该账户专门用于本次债券的兑付工作，发行人将切实保障偿债资金按时、足额存入偿债账户，并由中国工商银行股份有限公司郓城支行对偿债账户进行监管，以确保本次债券本息按期兑付。

（六）充足的外部流动性是本次债券应急偿债保障

公司与各金融机构长期以来保持着良好的合作关系，按时偿付银行贷款本息，树立了良好的企业信用形象。在政府的支持下，公司将继续发挥自己的经营优势，保持业务的稳步发展，进一步改进管理方式、优化融资结构，从而为本次债券偿付奠定坚实基础。

截至2020年6月末，发行人已获国家开发银行、农业发展银行、北京银行、农业银行、光大银行等的综合授信额度为581,550.00万元，已使用授信总额为462,429.00万元，目前尚余额度为119,121.00万元。若在本次债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，发行人可以通过向银行申请临时资金予以解决。

（七）其他偿债措施安排

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债时间。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本次债券偿还提供强大的制度保障。

四、本次债券增信措施

（一）担保人情况

名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

法定代表人：李卫东

注册资本：465,000.00万元

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

重庆三峡融资担保集团股份有限公司（原重庆市三峡担保集团有限公司）成立于2006年4月30日，截至2019年末，三峡担保集团注册资本为465,000.00万元，是全国注册资本规模最大的政策性担保机构之一。公司的三家股东为重庆渝富资产经营管理集团有限公司、中国长江三峡集团有限公司和国开金融有限责任公司，是全国唯一具备省级地方政府和大型央企和国家级政策性银行股东背景的全资国有大型综合性担保集团。

重庆三峡融资担保集团股份有限公司控股股东为重庆渝富资产经营管理集团有限公司，实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

（二）担保人资信情况

截至 2019 年 12 月 31 日，三峡担保集团总资产 127.87 亿元，所有者权益总计 69.34 亿元。担保人经营状况良好，资产流动性良好。

中证鹏元资信评估股份有限公司给予三峡担保集团长期主体信用等级 AAA，显示三峡担保集团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。

（三）担保人相关指标合法合规性

截至 2020 年 6 月 30 日，三峡担保集团累计对外担保余额（融资担保责任余额）为 344.62 亿元；累计对外担保余额占担保人净资产比例（融资担保放大倍数）为 614%。上述指标根据《融资担保公司监督管理条例》、《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》以及重庆市地方金融监督管理局的相关要求计算得出。

根据重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具的《重庆三峡融资担保集团股份有限公司关于 2020 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券担保业务指标符合监管规定的说明》，截至 2020 年 6 月 30 日，三峡担保集团母公司净资产为 56.14 亿元（扣除对其他融资担保公司及再担保公司的投资后），净资产的 10%即为 5.61 亿元。被担保人主体信用评级为 AA 级，本期债券规模上限为 8 亿元，对应集中度计算口径的责任余额为 4.8 亿元（具体金额以监督管理及审核注册机关最后同意注册为准），除本期债券以外三峡担保集团不存在为发行人提供其他担保的情形，未超过同一被担保人融资担保责任余额占净资产 10%的指标要求，满足监管要求；除

此以外，三峡担保集团不存在为发行人关联方提供担保的情形，未超过对同一担保人及其关联方融资担保责任余额占净资产 15%的指标要求，满足监管要求。2020 年 6 月末三峡担保集团融资担保放大倍数为 6.14 倍，满足监管要求。加上本期债券融资担保责任余额 6.4 亿元后，三峡担保集团融资担保责任余额为 351.02 亿元，融资担保放大倍数为 6.25 倍，亦符合监管要求。因此，三峡担保集团融资担保放大倍数符合现行《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《融资担保公司监督管理补充规定》的相关要求，为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保责任余额计量办法》对同一担保人及其关联方的担保额度上限要求，并承诺至本期债券发行时仍然符合上述要求。

（四）担保人财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅三峡担保集团经审计的财务报告附注。

表：三峡担保集团 2019 年主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年度/末
资产总额	1,278,695.17
负债总额	585,312.78
所有者权益	693,382.39
营业收入	111,050.16
利润总额	31,973.10
净利润	28,476.79
经营活动产生的现金流量净额	-229,432.52
投资活动产生的现金流量净额	340,711.94
筹资活动产生的现金流量净额	47,147.25
现金及现金等价物净增加额	158,426.67

担保人 2018-2019 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合

并现金流量表详见附表五、附表六、附表七。

（五）担保人发行债券情况

三峡担保集团目前存续的债券情况如下:

债券简称	债券余额（亿元）	利率(%)	债券期限
18 三峡 Y1	2.00	6.50	2018.11.21-2021.11.22
18 三峡 01	1.00	5.78	2018.3.21-2023.3.21
19 三峡 01	5.00	4.60	2019.4.3-2024.4.4

（六）担保函的主要内容

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为 7 年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币 80,000 万元（大写：捌亿元整）（国家发展和改革委员会最后注册期限和金额为准）。

2、债券的到期日：担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担：在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别获联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

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

5、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违

约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

6、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或债权持有人在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效期限届满之前向担保人追偿或发生其他法定担保人免责情形的，担保人免除保证责任。

7、财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

9、主债权的变更：经国家发展和改革委员会注册，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。

10、加速到期：在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

11、担保函的生效：担保函自签订之日生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

（七）担保协议及程序的合法合规性

本次担保协议及程序符合国家相关法律法规要求。

综上所述，公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项偿债保障措施和有效的增信措施，为本次债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第十四条　风险与对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述各项风险因素:

（一）与本次债券相关的风险

1、利率风险

市场利率受国际国内经济运行状况、经济周期和国家宏观经济政策以及债券市场供求等因素的影响，将随之产生波动。本次债券采用固定利率形式，且期限较长，在本次债券的存续期间内，利率的波动将会影响本次债券的投资收益水平。

2、偿付风险

发行人主要业务范围属于城市基础设施建设，其建设周期和回收期都比较长，业务经营可能受到市场、政策等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源处获得足够资金，可能会影响本次债券的按期偿付。

3、流动性风险

由于本次债券的具体上市审批或核准事宜需要在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按照预期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。

4、募投项目投资风险

本次债券募集资金拟投入项目投资规模较大，是复杂的系统工程。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。同时由于项目工期较长，募集资金一次到账，发行人可能会出现挪用募集资金的现象，存在合规使用债券募集资金的风险。

5、环境与意外伤害风险

本项目在建设过程有可能造成对环境的污染和生态环境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

（二）与发行人相关的风险

1、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。此外，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些市政建设项目可能存在政策性亏损，对公司正常的盈利能力产生一定的不利影响。

2、持续融资的风险

发行人投资项目集中在城市建设的基础设施行业，项目建设周期长、需要资金量大、投资回收周期较长。随着发行人大批项目进入建设期和投入高峰期，公司将面临持续性融资需求，公司未来面临一定的筹资压力。

3、持续盈利能力的风险

市政基础设施建设收入是公司的主要收入来源之一，主要由公司和政府签订工程合同后完成相应工程取得。如果不能取得政府的工程订单，公司的未来收入将存在一定的不确定性。

4、应收账款和其他应收款回收风险

报告期内，发行人应收账款分别为175,147.86万元、107,500.87万元和91,503.18万元，保持下降态势；发行人其他应收款快速增长，分别为145,177.53万元、165,672.99万元和180,636.10万元，若发行人不能按期收回款项，可能影响发行人的资金运营效率从而影响本次债券的按期兑付。

5、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

近年公司经营活动现金流持续为净流出状态，2017-2019年合计净流出90,638.99万元。截至2019年末，公司主要在建项目尚需投资409,626.91万元，未来面临较大的资金支出压力。未来代建项目投资将会加大发行人经营活动现金流出，从而使得发行人面临经营活动现金流量波动较大的风险。

6、有息负债持续增加风险

近年公司有息债务持续增加，2019 年末公司有息债务规模达 395,099.60 万元，2019 年公司 EBITDA 利息保障倍数仅有 0.93，面临较大的刚性债务压力。

7、资产流动性较弱风险

公司资产中土地使用权性质以划拨为主，且用途为林地的土地使用权账面价值 151,652.13 万元，占公司总资产比重为 14.58%，对于划拨的不动产，未来如转让，需先交纳土地出让金，因此该部分不动产处置受限，流动性较弱。公司存货和应收款项规模较大，合计占总资产比重为 57.56%，整体资产流动性较弱。

8、对政府补贴依赖程度较高的风险

报告期内，公司净利润分别为 27,222.39 万元、13,258.97 万元和 18,095.63 万元，财政补贴分别为 16,092.75 万元、15,684.26 万元和 16,472.44 万元，净利润对政府补贴的依赖程度较高。

9、或有负债风险

截至 2019 年末，公司对外担保金额合计 26,000.00 万元，占所有者权益的比重为 4.25%，公司对外担保无反担保措施，面临一定的或有负债风险。

10、不可抗力风险

新型冠状病毒肺炎疫情蔓延以来，各地迅速出台了一系列防控措施，但疫情对经济仍造成了巨大负面冲击，对发行人生产经营的影响主要体现在发行人工程项目复工延迟、工程进度放缓、防疫成本增加等方面。

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对发行人的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

（三）与政策有关的风险

1、法律法规变化风险

发行人作为政府投融资平台，其运营会受到地方和国家相应法律法规的影响和制约。如果有相关限制性的政策或法律法规出台，将会给发行人的经营带来负面影响。

2、经济周期风险

城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本次债券的兑付。

二、风险对策

（一）与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，如获得批准上市或交易流通，本次债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本次债券主承销商及其他承销商将积极促进场外交易的进行。另外，本次债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。

2、偿付风险对策

目前发行人经营状况良好，各项工程建设项目稳步推进，发行人将在现有基础上进一步提高管理和经营效率，不断提升自身的持续发

展能力。公司具有良好的偿债能力，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，公司长期主体信用等级为AA，资信状况良好；发行人将加强对本次所募资金使用的监控与管理，确保募集资金投入项目的有效运行，提高管理和营运水平，尽可能降低本次债券的偿付风险。同时本次债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，进一步提升了偿付的安全性。

3、流动性风险对策

发行结束后，发行人将积极向有关部门申请本次债券在合法证券交易场所交易流通，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，公司债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

4、募投项目投资风险对策

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的公司承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。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，最大限度降低项目运营风险，使项目实际运行数据达到预期。

5、环境与意外伤害风险对策

在项目建设过程中，将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的污染，严格把好环境关。同时应考虑对停电、停水和可能事故的预防措施，还应充分考虑洪涝、地震等灾害的防范；

严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

（二）与发行人相关的风险对策

1、经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作，加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证公司的健康发展。

2、持续融资风险对策

发行人稳定的经营活动现金流入能为项目投资提供有力支持。同时，针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了以概算管理、招投标管理、工程质量管理为核心的基建管理体系，有效地控制了投资规模和投资成本。同时，发行人积极开拓直接市场融资进行融资，并加强与各金融机构的业务合作，进一步拓宽融资渠道。

3、持续盈利能力风险对策

发行人承担着郓城县城市基础设施建设的任务，在该领域具有一定垄断地位，目前发行人在建项目较多，郓城县政府的大力支持将有力保障发行人未来的工程代建收入，同时，郓城县近年来发展较为迅速，财政实力增长较快，2019年度一般公共财政预算收入达到32.21亿元，能有力支持郓城县的城市基础设施建设，预计发行人未来工程代建收入将保持稳定。

4、应收账款和其他应收款回收风险对策

发行人应收账款主要为应收郓城县财政局的项目代建款，其他应

收款主要系与郓城县郓财经济开发投资有限公司、郓城县财政局、郓城县城市房屋征收办公室、郓城县住房和城乡建设局、郓城县郓州街道办事处等国有企业和单位的资金往来款，回款风险较低。2019 年 12 月，郓城县人民政府下发文件《关于郓城县水浒城市建设置业有限公司对政府应收款相关情况的说明》（郓政字〔2019〕16 号）。未来将会协调县财政局及各有关欠款单位，每年根据财政收入情况安排专项偿还资金进行偿付。

5、经营活动产生的现金流量波动较大的风险对策

发行人将适度控制投资支出，合理安排资金筹措，确保筹资与投资相匹配，并全面开展业务，学习先进管理知识，维持现金流的稳定。

6、有息负债持续增加风险对策

发行人目前货币资金较为充足，能够保障现有在建项目的资金需求。郓城县政府近年来加大了对发行人代建项目的回款力度，经营活动现金流有所改善。未来发行人将持续做好项目建设工作，合理安排债务期限结构，确保经营稳定性。

7、资产流动性较弱风险对策

发行人作为郓城县人民政府实际控制的国有企业，与郓城县政府一直保持良好的关系，得到政府和相关机构的大力支持。此外，发行人保持着良好的资信记录，并得到多家商业银行的贷款授信，保证了发行人具有持续的债务融资能力。发行人将进一步改善流动性指标，开拓资金来源，降低流动性风险。

8、对政府补贴依赖程度较高的风险对策

发行人是郓城县内唯一一家从事市政基础设施工程建设业务的企业，在郓城县城市基础设施建设中具有重要地位，预计还将得到郓城县财政补贴支持。同时发行人将努力提升自身经营管理能力，降低期间费用，提高营业利润水平。

9、或有负债风险对策

发行人目前对外担保余额占净资产比例较低，且被担保企业为郓城县国有企业，历史未发生过代偿情形。发行人将进一步严格控制对外担保对象和金额，降低或有负债风险。

10、不可抗力风险对策

在中央政府统一部署和全国各地齐心协力下，目前国内疫情已基本控制，发行人各项复工复产已正常推进，将在政府疫情防控政策的指导下开展各项工程项目建设工作。

（三）与政策有关的风险对策

1、法律法规变化风险

发行人将持续跟踪地方、国家有关城投公司运营的最新政策和法律法规，做到规范管理，依法经营。若有相关动向，发行人将及时予以公告，解释有关情况以及处置措施。考虑到发行人承担郓城县市重要的市政基础设施建设职能，其经营受到法律法规变化的影响可能性极低。

2、经济周期风险

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，

从而实现真正的可持续发展。

第十五条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用级别为 AAA，发行人长期主体信用级别为 AA，评级展望为稳定。该级别反映了本次债券安全性极高，违约风险极低。

一、信用评级报告内容概要

（一）基本观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对郓城县水浒城市建设置业有限公司（以下简称“郓城城建”或“公司”）本次拟发行总额不超过 8 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。该等级的评定是考虑到公司外部环境较好，为其发展提供了良好基础，公司工程代建业务收入来源较有保障，获得的外部支持力度较大，重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”）提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平；同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性较弱，面临较大的资金支出压力和偿债压力，以及存在一定的或有负债风险等风险因素。

（二）优势

1、公司外部环境较好，为其发展提供了良好基础。郓城县位于山东省西南部，隶属于菏泽市，目前已形成能源化工、纺织品、木制品、机电设备制造、酒类包装、食品加工等支柱产业，近年郓城县经济保持增长，2017-2019 年分别实现 GDP 364.27 亿元、407.50 亿元和

435.30亿元，增速分别为9.1%、8.2%和4.6%，地区经济实力持续增强，为公司发展提供了良好的基础。

2、公司工程代建业务收入来源较有保障。公司是郓城县主要的基础设施和保障房投融资及建设主体，2017-2019年公司持续保持较大规模的工程建设收入，截至2019年末，公司主要在建项目计划总投资67.92亿元，已投资26.96亿元，未来代建收入来源较有保障。

3、公司获得的外部支持力度较大。2012-2014年公司分别获得17.60亿元、9.14亿元和7.04亿元的资产划拨，2019年郓城县国有资产管理办公室将对公司的部分拨款转为投资款，增加资本公积3.20亿元；2017-2019年，公司合计收到政府补贴4.82亿元，有效提升了公司的利润水平。

4、保证担保提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，三峡担保主体长期信用等级为AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

（三）关注

1、公司资产流动性较弱。公司资产中开发成本、应收款项、土地及林权占比较大，应收款项回收时间存在不确定性，部分土地为划拨性质，且部分资产受限，整体资产流动性较弱。

2、公司面临较大的资金支出压力。近年公司经营活动现金流净额表现较弱，截至2019年末，公司主要在建及拟建项目尚需投资53.62亿元，未来面临较大的资金支出压力。

3、公司有息债务规模较大，面临较大的偿债压力。2019年末公

司有息债务规模39.53亿元，其中短期有息债务7.80亿元，现金短期债务比仅有0.77倍，且近年公司EBITDA利息保障倍数整体有所降低，2019年为0.93，面临较大的偿债压力。

4、公司存在一定或有负债风险。截至2019年末，公司对外担保金额合计2.60亿元，占所有者权益的比重为4.25%，公司对外担保无反担保措施，面临一定的或有负债风险。

（四）跟踪评级安排

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

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

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评

级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人历史信用评级情况

发行人于 2016 年首次进行主体评级，长期信用评级为 AA，评级展望为稳定，近三年发行人主体评级结果未发生变化。

三、发行人银行授信情况

发行人财务状况良好，与当地多家商业银行建立了良好的长期合作关系。截至 2020 年 6 月末，发行人已获国家开发银行、农业发展银行、北京银行、农业银行、光大银行等的综合授信额度为 581,550.00 万元，已使用授信总额为 462,429.00 万元，目前尚余额度为 119,121.00 万元。此外，公司后续将积极根据当前利率市场走势，与各银行继续就新的授信、贷款事宜达成一致。截至 2020 年 6 月末，发行人的银行授信及使用情况具体如下:

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已用授信	授信余额
1	国家开发银行	4,200.00	4,200.00	-
2	国家开发银行	20,000.00	20,000.00	-
3	国家开发银行	10,000.00	10,000.00	-
4	国家开发银行	4,900.00	4,900.00	-
5	国家开发银行	9,100.00	9,100.00	-
6	国家开发银行	10,000.00	10,000.00	-
7	国家开发银行	40,800.00	40,800.00	-
8	国家开发银行	55,000.00	55,000.00	-
9	国家开发银行	33,400.00	33,400.00	-
10	国家开发银行	20,500.00	20,500.00	-
11	国家开发银行	23,200.00	23,200.00	-
12	农业发展银行	14,000.00	14,000.00	-
13	农业发展银行	100,000.00	79,600.00	20,400.00
14	农业发展银行	10,000.00	10,000.00	-
15	农业发展银行	32,000.00	19,100.00	12,900.00

序号	授信银行	授信额度	已用授信	授信余额
16	农业发展银行	10,000.00	10,000.00	-
17	农业发展银行	11,300.00	5,800.00	5,500.00
18	光大银行	81,400.00	14,000.00	67,400.00
19	农业银行	16,000.00	4,800.00	11,200.00
20	北京银行	7,000.00	7,000.00	-
21	光大银行	30,000.00	30,000.00	-
22	农业银行	2,150.00	429.00	1,721.00
23	莱商银行	10,000.00	10,000.00	-
24	广发银行	26,600.00	26,600.00	-
合计		**581,550.00**	**462,429.00**	**119,121.00**

四、发行人信用记录

通过中国人民银行征信中心查阅的发行人的《企业信用报告》，发行人于 2016 年 10 月存在一笔欠息记录，经中国农业银行股份有限公司郓城县支行出具证明，系银行系统故障所致。报告期内发行人不存在违约的情况，不存在弄虚作假、恶意拖欠等违法违规和不诚信行为。

第十六条　法律意见

发行人聘请了山东郓州律师事务所作为本次债券发行工作的法律顾问。该所已根据《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)、《中华人民共和国合同法》(以下简称“《合同法》”)、《中华人民共和国物权法》(以下简称“《物权法》”)、《中华人民共和国土地管理法》(以下简称“《土地管理法》”)、《企业债券管理条例》(以下简称“《债券条例》”)、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金[2004]1134号，以下简称“《债券管理通知》”)、《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，以下简称“《简化程序通知》”)、《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，以下简称“《企业债券注册通知》”)等相关法律法规和规范性文件，为本期债券的发行出具了法律意见书，认为:

(一)发行人为依法设立并合法存续的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格。

(二)发行人本期债券发行已获得相关部门的批准和授权，该等批准和授权合法有效。

(三)发行人本期债券的发行符合《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》和《企业债券注册制有关事项的通知》等要求之申请发行企业债券的实质条件。

（四）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人及各方签署的《监管协议》、制定的《债券持有人会议规则》等法律文件合法有效。

（六）截至本法律意见书出具之日，发行人不存在重大违法违规行为。

（七）发行人本期债券编制的《募集说明书》引用本《法律意见书》的内容适当。

综上所述，本所律师认为，发行人具备法律、法规及规范性文件规定的债券发行主体资格和实质条件；本次发行已经取得合法、有效的批准和授权；本次发行需向国家发展改革委注册。

第十七条　其他应说明的事项

一、税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

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。

第十八条　备查文件

一、备查文件清单

1、国家有关部门对本次债券的注册文件;

2、《2021 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》;

3、发行人 2017 年-2018 年经审计的财务报告，2019 年经审计的财务报告以及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表;

4、中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告;

5、山东郓州律师事务所为本次债券出具的法律意见书;

6、重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具的担保函;

7、《2020 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》;

8、《2020 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券债券持有人会议规则》;

9、《2020 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券账户监管及合作协议》。

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

（一）发行人：郓城县水浒城市建设置业有限公司

联系地址：郓城县临城路 68 号

联系人：燕康生

联系电话：0530-6589088

传真：0530-6589088

邮政编码：529500

（二）主承销商：东兴证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12层

联系人：王思维

联系电话：010-66555637

传真：010-66555435

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

http://www.ndrc.gov.cn

http://www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一:

2021 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券发行网点表

序号	承销商	销售网点	地址	联系人	电话
1	▲东兴证券股份有限公司	▲东兴证券股份有限公司债券业务总部	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12 层	刘松芳	010-66555637
2	九州证券股份有限公司	九州证券股份有限公司融资业务一部	北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼	张光宏	010-57672000

附表二:

发行人2017年、2018年末、2019年末及2020年9月末合并资产负债表

单位：人民币元

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	889,928,433.11	599,050,445.72	840,631,833.08	1,462,430,258.77
衍生金融资产				
应收票据				110,000,000.00
应收账款	853,528,197.58	915,031,787.38	1,075,008,707.22	1,751,478,606.17
预付款项			2,568,654.62	18,720,281.27
其他应收款	2,360,335,081.10	1,806,360,989.06	1,656,729,897.05	1,451,775,309.42
存货	4,065,115,697.82	3,266,771,382.97	2,866,912,476.68	2,015,909,742.96
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	181,140,266.71	17,641,228.88	325,000,000.00	300,000,000.00
流动资产合计	**8,350,047,676.32**	**6,604,855,834.01**	**6,766,851,568.65**	**7,110,314,198.59**
非流动资产:				
可供出售金融资产	157,371,193.74	157,371,193.74	81,798,346.26	142,626,702.28
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	274,591,923.97	274,591,923.97	251,264,269.72	-608,586.44
投资性房地产	3,325,157,317.86	3,325,157,317.86	3,319,263,200.00	3,314,113,835.00
固定资产	519,914.58	296,632.59	5,467,328.78	6,435,667.99
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	164,191,887.69	41,498,969.49	50,880,705.42	52,236,029.30
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	**3,921,832,237.84**	**3,798,916,037.65**	**3,708,673,850.18**	**3,514,803,648.13**
资产总计	**12,271,879,914.16**	**10,403,771,871.65**	**10,475,525,418.83**	**10,625,117,846.72**

附表二（续）:

发行人2017年、2018年末、2019年末及2020年9月末合并资产负债表

单位：人民币元

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
流动负债:				
短期借款	100,000,000.00			
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	160,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00	150,000,000.00
应付账款	15,167,344.31	59,173,594.98	4,281,681.34	44,457,183.51
预收款项	25,290,000.00		111,323.00	11,205,358.41
应付职工薪酬			243,706.39	952,966.53
应交税费	543,307.55	16,584,024.56	35,979,093.51	98,139,324.57
其他应付款	171,333,456.74	198,842,588.74	79,051,940.09	194,220,829.97
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	612,056,995.50	660,095,866.02	814,030,529.78	409,691,031.78
其他流动负债				
流动负债合计	**1,084,391,104.10**	**1,054,696,074.30**	**1,053,698,274.11**	**908,666,694.77**
非流动负债:				
长期借款	1,294,590,000.00	1,142,290,000.00	1,402,390,000.00	1,819,490,000.00
应付债券	1,754,299,894.52	577,052,873.89	768,648,048.30	960,309,387.17
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	1,811,763,488.39	1,451,557,233.30	1,572,534,991.80	1,308,688,305.70
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	56,670,095.72	56,670,095.72	55,196,566.25	54,242,850.00
其他非流动负债				
非流动负债合计	**4,917,323,478.63**	**3,227,570,202.91**	**3,798,769,606.35**	**4,142,730,542.87**
负债合计	**6,001,714,582.73**	**4,282,266,277.21**	**4,852,467,880.46**	**5,051,397,237.64**
股东权益:				
实收资本	1,073,000,000.00	1,073,000,000.00	1,073,000,000.00	1,073,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	3,913,751,224.28	3,713,751,224.28	3,396,259,467.11	3,479,512,280.45
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				

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
盈余公积	141,772,826.99	141,772,826.99	123,888,780.41	111,606,173.03
一般风险准备				
未分配利润	1,141,641,280.16	1,192,981,543.17	1,029,909,290.85	909,602,155.60
归属于母公司所有者权益合计	6,270,165,331.43	6,121,505,594.44	5,623,057,538.37	5,573,720,609.08
少数股东权益				
所有者权益合计	**6,270,165,331.43**	**6,121,505,594.44**	**5,623,057,538.37**	**5,573,720,609.08**
负债及所有者权益总计	**12,271,879,914.16**	**10,403,771,871.65**	**10,475,525,418.83**	**10,625,117,846.72**

附表三:

发行人2017年、2018年、2019年及2020年1-9月合并利润表

单位：人民币元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	**334,653,010.36**	**761,710,614.59**	**826,814,305.57**	**908,341,479.45**
其中：营业收入	334,653,010.36	761,710,614.59	826,814,305.57	908,341,479.45
二、营业总成本	**376,838,627.12**	**735,539,668.47**	**841,611,460.24**	**929,000,811.60**
其中：营业成本	322,203,788.84	677,081,610.53	749,523,454.90	848,050,372.41
税金及附加	1,595,336.81	14,829,070.48	13,343,122.95	8,943,292.38
销售费用	25,208.13	8,459,146.59	9,252,078.97	9,969,627.33
管理费用	3,353,031.92	8,189,793.69	6,655,141.59	10,283,257.65
研发费用				
财务费用	49,661,261.42	26,980,047.18	62,837,661.83	51,754,261.83
资产减值损失				
加：其他收益	100,000,000.00	164,724,392.39	156,842,605.00	160,927,547.23
投资收益（损失以“－”号填列）		-5,385,267.75	5,489,540.59	-608,586.44
其中:对联营及合营企业投资收益				
汇兑收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动损益（损失以“－”号填列）		5,894,117.86	3,814,865.00	177,189,576.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-7,844,370.40		
三、营业利润	**57,814,383.24**	**183,559,818.21**	**151,349,855.92**	**316,849,204.64**
加：营业外收入	23,756,792.26	170,169.60	20,000.00	24,906.00
减：营业外支出	12,911,438.51	594,881.73	16,964,129.70	97.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**68,659,736.99**	**183,135,106.08**	**134,405,726.22**	**316,874,013.45**
减：所得税费用		2,178,807.18	1,815,983.59	44,650,110.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**68,659,736.99**	**180,956,298.90**	**132,589,742.63**	**272,223,903.24**
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润	**68,659,736.99**	**180,956,298.90**	**132,589,742.63**	**272,223,903.24**
2、终止经营净利润				
（二）按所有权归属分类				
1、少数股东损益				
2、归属于母公司所有者的净利润	68,659,736.99	180,956,298.90	132,589,742.63	272,223,903.24
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	**68,659,736.99**	**180,956,298.90**	**132,589,742.63**	**272,223,903.24**
归属于母公司所有者的综合收益总额	68,659,736.99	180,956,298.90	132,589,742.63	272,223,903.24
归属于少数股东的综合收益总额				

附表四:

发行人2017年、2018年、2019年及2020年1-9月合并现金流量表

单位：人民币元

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	431,480,476.19	916,116,316.85	1,022,816,590.08	725,807,835.61
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关现金	493,347,794.23	696,495,152.44	731,774,695.56	1,119,715,636.39
经营活动现金流入小计	**924,828,270.42**	**1,612,611,469.29**	**1,754,591,285.64**	**1,845,523,472.00**
购买商品、接收劳务支付的现金	1,223,998,882.75	846,684,297.53	1,044,878,199.12	1,933,393,608.45
支付给职工以及为职工支付的现金	38,166.60	4,305,598.79	3,697,860.00	1,748,287.49
支付的各项税费	111,839,851.77	54,956,848.75	98,730,983.38	1,171,312.18
支付其他与经营活动有关的现金	872,723,602.79	613,979,883.80	1,001,138,670.34	514,430,590.72
经营活动现金流出小计	**2,208,600,503.92**	**1,519,926,628.87**	**2,148,445,712.84**	**2,450,743,798.84**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,283,772,233.50**	**92,684,840.42**	**-393,854,427.20**	**-605,220,326.84**
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		1,790,364,000.00	2,750,000,000.00	3,079,000,000.00
取得投资收益收到的现金		10,959,918.74	10,542,232.87	15,801,008.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30,112,680.00			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	**30,112,680.00**	**1,801,323,918.74**	**2,760,542,232.87**	**3,094,801,008.67**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	150,318,338.72	1,820,007.59	1,527,499.00	244,360.00
投资支付的现金		1,465,364,000.00	2,775,000,000.00	3,801,565,240.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		20,648,836.83	27,695,289.09	
投资活动现金流出小计	**150,318,338.72**	**1,487,832,844.42**	**2,804,222,788.09**	**3,801,809,600.05**
投资活动产生的现金流量净额	**-120,205,658.72**	**313,491,074.32**	**-43,680,555.22**	**-707,008,591.38**
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				
取得借款所收到的现金	311,500,000.00	99,000,000.00	518,000,000.00	628,290,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,200,000,000.00	320,304,431.00		822,000,000.00
发行债券收到的现金	704,500,000.00			
筹资活动现金流入小计	**2,216,000,000.00**	**419,304,431.00**	**518,000,000.00**	**1,450,290,000.00**

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
偿还债务所支付的现金	428,932,615.43	830,844,695.04	419,241,031.78	87,321,247.54
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	263,683,407.10	286,245,135.92	283,022,411.49	305,195,446.45
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	48,500,000.00			
筹资活动现金流出小计	**741,116,022.53**	**1,117,089,830.96**	**702,263,443.27**	**392,516,693.99**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,474,883,977.47**	**-697,785,399.96**	**-184,263,443.27**	**1,057,773,306.01**
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	**70,906,085.25**	**-291,609,485.23**	**-621,798,425.69**	**-254,455,612.21**
加：期初现金及现金等价物余额	549,022,347.85	840,631,833.08	1,462,430,258.77	1,716,885,870.98
六、期末现金及现金等价物余额	**619,928,433.11**	**549,022,347.85**	**840,631,833.08**	**1,462,430,258.77**

附表五:

重庆三峡融资担保集团股份有限公司2018年末、2019年末及2020年9月末合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产:			
货币资金	1,565,596,518.78	2,731,841,653.00	1,407,774,765.89
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			2,003,134.25
衍生金融资产			
买入返售金融资产			
应收利息	70,789,410.44	31,990,311.07	32,120,729.78
应收保费		17,839,954.27	7,351,310.00
应收代偿款	609,012,801.69	638,489,098.15	653,329,055.77
委托贷款	589,113,248.20	523,798,248.20	3,023,897,241.53
发放贷款	475,044,592.40	492,379,706.78	601,310,153.31
应收分保未到期责任准备金	76,820,597.51	93,730,726.25	68,972,026.92
存出保证金	3,025,686,194.20	2,360,631,730.37	465,228,993.21
持有待售资产			
可供出售金融资产	1,918,019,258.18	1,942,606,090.65	2,474,003,059.36
持有至到期投资			
长期股权投资	87,317,198.68	87,317,092.43	90,641,150.00
投资性房地产	36,982,314.99	37,722,728.52	39,162,109.06
固定资产	164,443,609.77	172,092,234.66	188,271,743.87
在建工程		8,521.54	8,521.54
无形资产	5,260,805.38	7,595,337.21	7,097,245.16
递延所得税资产	617,170,212.00	626,183,051.23	536,041,584.10
其他资产	1,291,240,167.73	3,022,727,241.31	2,103,269,039.69
资产总计	**10,992,611,516.38**	**12,786,951,725.64**	**11,700,481,863.44**
负债:			
短期借款			
拆入资金			
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			
卖出回购金融资产款			
应付利息	18,329,089.48	25,920,753.58	5,817,549.45
预收保费	14,501,728.36	9,761,220.20	14,077,950.46
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	99,470,958.51	98,723,271.33	96,878,087.52

应交税费	23,275,473.26	57,308,861.47	121,003,496.52
持有待售负债			
未到期责任准备金	1,293,139,405.03	1,341,261,825.96	1,266,913,714.12
担保合同准备金	1,031,455,834.62	934,854,025.87	933,280,323.57
存入保证金	421,566,135.26	406,561,240.73	376,937,738.36
长期借款		13,000,000.00	19,000,000.00
应付债券	599,250,663.65	599,250,663.65	99,870,853.96
递延所得税负债			
其他负债	603,228,551.71	2,366,485,961.88	1,901,665,430.13
负债合计	**4,114,717,839.88**	**5,853,127,824.67**	**4,835,445,144.09**
所有者权益:			
实收资本	4,650,000,000.00	4,650,000,000.00	4,650,000,000.00
其它权益工具	210,306,897.97	200,574,657.53	200,574,657.53
其中：优先股			
永续债	210,306,897.97	200,574,657.53	200,574,657.53
资本公积	60,903,605.53		
减：库存股			
其它综合收益	-15,535,678.81	7,301,660.60	-2,315,321.37
盈余公积	248,851,776.49	248,851,776.49	219,606,285.91
一般风险准备	449,266,736.06	455,194,733.64	425,462,345.91
未分配利润	817,880,370,03	648,380,517.00	627,117,523.32
归属于母公司所有者权益合计	6,421,673,707.27	6,210,303,345.26	6,120,445,491.30
少数股东权益	456,219,969.23	723,520,555.71	744,591,228.05
所有者权益合计	**6,877,893,676.50**	**6,933,823,900.97**	**6,865,036,719.35**
负债和所有者权益总计	**10,992,611,516.38**	**12,786,951,725.64**	**11,700,481,863.44**

附表六:

重庆三峡融资担保集团股份有限公司2018年、2019年及2020年1-9月合并利润表

单位：人民币元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
营业收入	**746,092,077.67**	**1,110,501,553.02**	**1,139,032,688.04**
已赚担保费	499,710,734.56	640,608,580.12	596,936,226.20
担保业务收入	483,694,587.91	770,357,273.46	844,618,440.11
其中：分保费收入			
减：分出保费	31,985,508.51	80,159,280.83	82,681,868.53
提取未到期责任准备金	-48,001,655.16	49,589,412.51	165,000,345.38
利息净收入	128,680,111.81	266,402,837.59	205,201,614.18
投资收益（损失以“-”号填列）	81,403,785.87	144,403,388.71	268,962,981.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,430.00	37,197.15	843,000.00
其他收益	945,909.30	2,417,710.20	32,853,919.87
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-3,134.25	3,134.25
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他业务收入	24,776,020.22	45,129,818.66	35,033,807.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-171,413.45	11,542,351.99	41,004.36
营业支出	**494,964,299.73**	**792,361,352.68**	**788,460,744.19**
提取担保赔偿准备金	124,720,025.52	209,514,563.55	195,210,033.37
税金及附加	4,799,439.44	9,328,356.62	6,483,693.62
手续费及佣金支出	6,661,305.45	13,309,467.00	9,471,999.32
业务及管理费	133,441,401.07	225,708,533.04	246,810,201.98
其他业务成本	10,281,153.75	6,235,266.92	2,500,535.27
资产减值损失	215,060,974.50	328,265,165.55	327,984,280.63
营业利润（亏损以“-”号填列）	**251,127,777.94**	**318,140,200.34**	**350,571,943.85**
加：营业外收入	145,048.68	3,787,515.36	1,330,500.48
减：营业外支出	9,298,665.32	2,196,705.32	2,552,710.48
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**241,974,161.30**	**319,731,010.38**	**349,349,733.85**
减：所得税	56,864,084.44	34,963,159.58	48,630,556.48
净利润（净亏损以“-”号填列）	**185,110,076.86**	**284,767,850.80**	**300,719,177.37**
（一）按经营持续性分类:			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	185,110,076.86	284,767,850.80	300,719,177.37
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类:			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	172,767,612.59	273,240,871.99	270,946,097.81
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	12,342,464.27	11,526,978.81	29,773,079.56
其他综合收益的税后净额	-22,837,339.41	8,432,943.90	-999,842.84
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-22,837,339.41	9,616,981.97	-2,689,321.38

综合收益总额	162,272,737.45	293,200,794.70	299,719,334.53
归属于少数股东的综合收益总额	12,342,464.27	10,342,940.74	31,462,558.10
归属于母公司普通股东综合收益总额	149,930,273.18	282,857,853.96	268,256,776.43

附表七:

重庆三峡融资担保集团股份有限公司2018年、2019年及2020年1-9月合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量:			
收到担保业务收费取得的现金	511,379,307.80	801,870,259.77	898,823,677.28
收到再担保业务的现金			
收到担保代偿款项现金	198,616,265.71	500,513,251.09	551,371,341.02
收到贷款及垫款净增加额		40,729,406.97	
收到贷款利息取得的现金	64,715,885.68	43,010,096.31	46,647,451.70
收到其他与经营活动有关的现金	1,865,801,489.52	649,715,393.95	1,077,491,383.94
经营活动现金流入小计	**2,640,512,948.71**	**2,035,838,408.09**	**2,574,333,853.94**
支付担保代偿款项的现金	266,905,337.44	1,278,555,611.69	1,261,823,804.32
发放贷款及垫款净增加额			853,732.40
支付再保业务的现金	15,403,548.82	101,324,771.85	63,241,806.50
支付手续费及佣金的现金		13,309,467.00	9,490,483.47
支付给职工以及为职工支付的现金	73,311,431.32	152,593,772.49	150,697,603.62
支付的各项税费	130,946,054.18	258,081,130.35	156,818,286.89
支付其他与经营活动有关的现金	2,678,846,196.56	2,526,298,862.48	723,939,996.80
经营活动现金流出小计	**3,165,412,568.32**	**4,330,163,615.86**	**2,366,865,714.00**
经营活动产生的现金流量净额	**-524,899,619.61**	**-2,294,325,207.77**	**207,468,139.94**
投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	1,805,539,038.32	8,380,181,266.47	9,350,536,174.87
取得投资收益收到的现金	77,157,554.36	148,697,637.12	428,799,574.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,500.00	62,190,763.13	81,150.91
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			
投资活动现金流入小计	**1,882,700,092.68**	**8,591,069,666.72**	**9,779,416,899.80**
投资支付的现金	2,301,656,457.22	5,177,557,350.38	9,953,501,702.58
抵押贷款净增加额			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,521,181.56	6,392,867.75	3,807,161.25
取得联营企业支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	**2,304,177,638.78**	**5,183,950,218.13**	**9,957,308,863.83**
投资活动产生的现金流量净额	**-421,477,546.10**	**3,407,119,448.59**	**-177,891,964.03**
筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		1,500,000.00	200,650,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,500,000.00	1,500,000.00

取得借款收到的现金			40,000,000.00
发行债券收到的现金		499,250,000.00	99,850,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			202,693,603.82
筹资活动现金流入小计		**500,750,000.00**	**543,193,603.82**
偿还债务支付的现金	13,000,000.00	6,000,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	217,330,406.47	23,277,538.01	235,715,207.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利息		3,336,000.00	18,413,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金			480,000,000.00
筹资活动现金流出小计	**230,330,406.47**	**29,277,538.01**	**716,715,207.68**
筹资活动产生的现金流量净额	**-230,330,406.47**	**471,472,461.99**	**-173,521,603.86**
汇率变动对现金的影响			
现金及现金等价物净增加额	**-1,176,707,572.18**	**1,584,266,702.81**	**-143,945,427.95**
加：期初现金及现金等价物余额	2,344,513,455.70	760,246,752.89	904,192,180.84
期末现金及现金等价物余额	**1,167,805,883.52**	**2,344,513,455.70**	**760,246,752.89**