中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2018.12.14 星期五
本版编辑：任丽梅 Email：crdzbs@163.com 热线：(010)56805098

2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：利津县城市投资发展建设有限公司

主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商已按照《中华人民共和国证券公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、发行人律师声明

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

五、投资提示

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

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

六、其他重大事项或风险提示

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

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摘要中明列的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、债券基本要素

（一）债券名称：2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券（简称"18利津债01"）。

（二）发行总额：不超过4亿元人民币。

（三）所属品种：2018年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券总额度不超过16亿元，其中品种一规模为10亿元，由重庆进出口融资担保有限公司（原名：重庆进出口信用担保有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二规模为6亿元，由东北中小企业信用再担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券所属品种为2018年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券品种一。

（四）债券期限：本期债券期限为7年，附设发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权及赎回选择权，从第3个计息年度开始偿还本金，第3、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%和30%的比例偿还本金。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称"Shibor"）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）公示的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入；基本利差以利权部门批复为准）。本期债券的被终基本利差和利超终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商按国家有关规定协商一致确定，在本期债券存续期内固定不变，并按照票面年利率计算利息。

（六）发行方式：本期债券分两个品种，分别发行，在债券存续期的第3年至第7年末分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日持有托管机构托管名册上登记的债券持有人所持债券面值应获利息进行分配，计息债券面值应获利息登记日为债券付息日前第5个工作日。

（七）发行对象：本期债券面向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

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

（九）债券担保：本期债券由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA－，本期债券信用等级为AA＋。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司	指	利津县城市投资发展建设有限公司
本期债券	指	2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券
本次发行	指	经有关主管部门批准后，本期债券在中国银行间市场公开发行
报告期	指	2015年、2016年、2017年
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券募集说明书摘要》
国务院	指	中华人民共和国国务院
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
利津县人民政府	指	中华人民共和国利津县人民政府
利津县政府	指	利津县政府或有关授权机构
主承销商	指	本募集说明书摘要所指的主承销商为恒泰长财证券有限责任公司
募集资金监管银行	指	《2017年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券募集资金监管协议》所指的募集资金监管银行为中国银行股份有限公司利津县支行
偿债资金专项账户监管银行	指	《2017年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》所指的偿债资金专项账户监管银行为中国银行股份有限公司利津县支行
债权代理人	指	《2017年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券债权代理协议》所指的债权代理人为中国银行股份有限公司利津县支行
债券持有人会议规则	指	《2017年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的方式承销本期债券发行的剩余未销售完毕的债券，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部认购完毕的承销方式
工交所	指	上海证券交易所
中金所债券公司	指	中金国际债券证券有限责任公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
兴业银行股份有限公司	指	兴业银行股份有限公司
重庆进出口担保	指	重庆进出口融资担保有限公司
法定及政府规定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府规定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和休息日）
工作日	指	每周一至周五，但不包括法定及政府规定节假日或休息日
元	指	人民币元

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

第一章 债券发行概况

本期债券业经国家发展和改革委员会（发改委企债券〔2018〕48号）文件核准公开发行。

2017年12月14日，本期债券发行申请经公司第三届董事会第二次决议通过，并于2017年9月12日召开的公司2017年第一次临时股东大会审议通过。

第二章 本次债券发行的有关机构

一、发行人：利津县城市投资发展建设有限公司

住所：利津县城津一路33号　法定代表人：闫冬　联系人：李善帅　联系地址：利津县城津一路33号　联系电话：0546-5685008

传真：0546-5685008　邮政编码：257400

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：恒泰长财证券有限责任公司

住所：长江路经济开发区长江路67号及127-49段　法定代表人：张伟　联系人：刘晖、马晓敏、方敏、宫宇

联系地址：北京市西城区金融大街35号国泰大厦C座5层　联系电话：18510219789　传真：010-56677249　邮编：100032

（二）副主承销商：联储证券有限责任公司

住所：深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店B座26楼　法定代表人：沙常明　联系人：周勇艺

联系地址：深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店B座19楼　联系电话：15007656734　传真：0755-82075671　邮编：518028

（三）分销商

1、西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市新城区东新街319号8幢10000室　法定代表人：刘建武　联系人：李进

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路958号国开发展行大厦　联系电话：021-31619112　传真：021-31619112　邮编：200120

2、中银证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼　法定代表人：刘化军　联系人：王敏

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼　联系电话：021-20635670　传真：021-20639696　邮编：200122

三、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区水果湖路169号2-9层　执行事务合伙人：石文先　联系人：程婷婷

联系地址：武汉市武昌区水果湖路169号众环大厦　联系电话：027-86790712　传真：027-85424329　邮编编号：430077

四、发行人律师：北京市康达律师事务所

住所：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼22层3306室　负责人：李和胜　联系人：马忠慧

联系地址：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼22层　联系电话：010-58091000　传真：010-58091100　邮编：100025

五、监管机构：国家发展和改革委员会

住所：北京市西城区金融大街甲2号国家发展和改革委员会　负责人：李朝阳　联系人：马忠慧

联系地址：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼22层　联系电话：010-85679696　传真：010-85679228　邮编：100022

六、监管银行：兴业银行股份有限公司东营分行

住所：山东省东营市府前大街80号1-3楼　负责人：王新青　联系人：张维崇、李文超

联系地址：山东省东营市府前大街80号　联系电话：0546-8191767　传真：0546-8191768　邮编：257091

七、担保人：重庆进出口融资担保有限公司

住所：重庆市渝北区黄山大道中段618号11幢　法定代表人：刘宏　联系人：张东、彭爱

联系地址：重庆市北岸新区黄山大道中段618号11幢　联系电话：023-88506822，023-88807696应急　传真：023-88636775　邮编：401121

八、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号　联系人：水皮庆　联系人：李皓、邓雪

联系地址：北京市西城区金融大街10号　联系电话：010-88170745　传真：010-88170752　邮编：100032

（二）中国银行股份有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国银行大厦3楼　法定代表人：葛海蛟　联系人：顾天辰

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国银行总部　联系电话：021-68870172　传真：021-68870064　邮编：200120

九、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528号　总经理：黄红元　联系人：段东辉

联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号　联系电话：021-68808888　传真：021-68802819　邮编编码：200120

第三章 发行概要

一、发行人：利津县城市投资发展建设有限公司

二、债券名称：2018年第一期利津县城市投资发展建设有限公司公司债券（简称"18利津债01"）。

三、发行总额：不超过4亿元人民币。

四、债券品种：2018年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券总额度不超过16亿元，其中品种一规模为10亿元，由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二规模为6亿元，由东北中小企业信用再担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券所属品种为2018年利津县城市投资发展建设有限公司公司债券品种一。

五、债券期限：本期债券期限为7年，附设发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权及赎回选择权，从第3个计息年度开始偿还本金，第3、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%和30%的比例偿还本金。

六、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称"Shibor"）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）公示的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入；基本利差以利权部门批复为准）。本期债券的被终基本利差和利超终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商按国家有关规定协商一致确定，在本期债券存续期内固定不变，并按照票面年利率计算利息。

七、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日持有托管机构托管名册上登记的债券持有人所持债券面值应获利息进行分配，计息债券面值应获利息登记日为债券付息日前第5个工作日。

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

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

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

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2018年12月19日。

十二、发行期限：2个工作日，即自2018年12月20日起，至2018年12月21日止。

十三、起息日：自2018年12月20日开始计息，本期债券剩余期限内每年的12月20日为该计息年度的起息日。

十四、付息日：自2018年12月20日起至2025年12月19日止。

十五、兑付日：2019年至2025年每年的12月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构采用集中兑付的方式。

十七、信用评级机构：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA－，本期债券信用等级为AA＋。

十八、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十九、本息支付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

二十、上市流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，经快汇系统本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二十一、税务提示：根据国家有关税法、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二十二、其他：本期债券发行结束后，将在发行结果公告中披露发行规模、发行价格、发行期限、发行对象、发行方式、簿记建档、承销团成员、主承销商、簿记管理人、发行人律师、会计师、资信评级机构、托管人、审计机构、募集资金专项账户、偿债资金专项账户、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人、交易所、登记机构、上市流通等有关事项。

第四章 发行人的主要情况

一、发行人基本情况

发行人名称：利津县城市投资发展建设有限公司

注册资本：12,000,000万元人民币

法定代表人：闫冬

住所：利津县城津一路33号

邮政编码：257400

电话：0546-5685008

传真：0546-5685008

网址：www.lijin.gov.cn

经营范围：国有资产经营管理、产业投资、资产租赁、信息咨询、代理、中介、经纪服务、市政工程、水利工程、海岸工程、房地产开发与经营（凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

利津县城市投资发展建设有限公司系利津县主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着利津县范围内保障房建设、基础设施建设、供热业务和国有资产运营的重要任务。近年来，随着利津县经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在工程代建、城市供热、国有资产经营等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。

截至2017年末，发行人合并资产总计为151,791.79万元，其中流动资产为46,469.70万元，非流动资产为105,322.09万元；负债总计为63,662.49万元，其中流动负债为5,469.70万元，非流动负债为58,192.79万元；所有者权益为87,129.30万元，其中归属于母公司所有者权益为87,129.30万元。

二、发行人主要业务情况

利津县城市投资发展建设有限公司系利津县主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着利津县范围内保障房建设、基础设施建设、供热业务和国有资产运营的重要任务，主要从事利津县基础设施建设和保障房建设工程代建、供热和国有资产经营等业务。

（一）工程代建业务

发行人为利津县主要的开发建设主体和国有资产运营实体，重点从事利津县基础设施与保障房项目的开发建设业务。

1、运营模式

发行人主要负责利津县范围内的基础设施、保障性住房等项目的开发建设，其运营模式主要为委托代建模式，具体投资模式主要为发行人受利津县人民政府的委托对利津县基础设施、保障房项目进行开发建设，其中基础设施项目代建业务主要由发行人全资子公司利津国土集团实施，保障房项目代建业务主要由发行人全资子公司利津城投集团实施。

根据利津县人民政府与发行人及其子公司签订的《项目委托代建协议》，明确约定项目建设概况、各方义务与责任和支付条款。项目完工后，利津县人民政府根据委托代建协议中的约定对项目代建成本进行核算，并在项目竣工决算完成后，以现金方式支付项目代建成本。

发行人主要从事的工程代建业务主要为基础设施项目代建业务，发行人根据项目工程进度、支付施工单位工程款项实现收入。

发行人主要从事的保障房项目代建业务主要为棚户区改造项目代建业务，发行人根据棚户区改造项目工程进度、支付施工单位工程款项实现收入。

2、主要业务情况

近三年公司主营业务构成

单位：万元

项目	2017年度 收入	2017年度 比例	2016年度 收入	2016年度 比例	2015年度 收入	2015年度 比例
工程代建收入	53,568.16	88.22%	51,434.64	97.56%	46,034.29	94.26%
房地产销售收入	109.56	0.18%	-	-	2,808.20	4.62%
供热收入	4,600.68	7.58%	4,469.00	2.43%	4,469.00	9.18%
房屋租赁收入	2,461.31	4.05%	1,196.41	4.76%	1,606.68	2.94%
其他业务收入	-	-	394.09	0.67%	-	-
合计	60,724.88	100.00%	58,716.63	100.00%	54,634.15	100.00%

2017年公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	53,568.16	46,980.91	7,588.46	14.17%
房地产销售	109.56	73.41	21.02	21.46%
供热	4,600.68	2,660.01	384.67	8.36%
房屋出租	2,461.31	1,396.41	464.90	18.89%
合计	60,724.88	52,110.74	8,459.49	13.94%

2016年公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	51,434.64	44,078.64	7,283.74	14.17%
供热	4,469.00	4,105.60	371.10	8.36%
房屋出租	2,461.31	1,396.41	464.90	18.89%
其他业务	394.09	-	394.09	100.00%
合计	58,716.63	49,580.65	8,513.82	14.50%

2015年公司主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	46,034.29	38,361.99	7,672.30	16.67%
房地产销售	2,808.20	2,619.01	189.19	6.94%
供热	4,469.00	4,034.69	435.01	9.73%
房屋出租	1,606.68	1,165.67	441.01	27.45%
合计	54,634.16	46,181.35	8,452.81	16.12%

2015—2017年，发行人分别实现主营业务收入54,634.15万元、58,716.63万元和60,724.88万元，呈现平稳状的良好态势。

发行人第一大业务板块为工程代建业务，其在营业收入中比重保持较高水平，并呈逐年增长的趋势，为发行人主要的营业收入来源。2015—2017年该板块营业收入分别为46,034.29万元、51,434.29万元、53,568.16万元，占主营业务收入比重分别为84.26%、87.56%和88.22%，毛利润分别为7,672.40万元、7,283.74万元和7,588.96万元，由于发行人工程代建的经营模式为委托代建的模式，项目完成主要为利津县基础设施项目建设和保障房项目建设等，因此该板块的毛利率也维持在较稳定的水平，2016年毛利率较利津县主要开发建设主体的平均水平略高，2017年毛利率较博兴合作园区开发有限公司的平均水平略低，其中，基础设施建设项目主要由发行人全资子公司利津国土集团实施，保障房建设项目由发行人全资子公司利津城投集团实施，两者毛利率水平存在差异的原因主要为两个项目的实施内容、建设规模、建设周期、工程难度、运行安全、服务便捷、服务质量、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机制、拓宽投融资渠道、政府主导、社会参与、市场运作、多元投资、多渠道筹措资金