

2018 年第一期佛山市禅城区城市设施开发
建设有限公司公司债券募集说明书

发行人

佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司

主承销商



二〇一八年 月

声明及提示

一、 发行人声明

发行人承诺不承担地方政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券的募投项目建设主体为佛山市盈赛投资发展有限公司。发行人承诺将本期债券募投项目产生的收益优先用于偿还本期债券本息。本期债券募投项目投资回报稳定、经营现金流量充沛，将为本期债券按期还本付息提供有力保障。

二、 发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人领导成员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。

三、 发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书中财务报告真实、完整。

四、 主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

五、 投资提示

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

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

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、 其他重大事项或风险提示

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

本期债券的发行人佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司、主承销商广发证券股份有限公司、审计机构中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）、广东天伦（佛山）律师事务所及信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司均已出具综合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

七、 本期债券基本要素

（一）债券名称：2018年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券（简称“18禅城城建债01”）。

（二）发行规模：人民币壹亿元整（RMB100,000,000）。

（三）债券期限：本期债券为8年期固定利率债券，设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3年末按照本期债券发行总额15%的比例偿债债券本金。

本期债券同时附加第4年末发行人调整票面利率选择权及投资者

回售选择权，在本期债券存续期的第4年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后4年债券票面年利率0至300个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前4年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后4年固定不变。

投资者有权在本期债券存续期的第4年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为85元/百元。如投资者不行使回售选择权的，在本期债券存续期的第4年末至第8年末，每年分别偿付本期债券回售后剩余总面值的15%、15%、15%、15%和25%。

（四）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本次债券在存续期内票面年利率由基准利率加上基本利差确定。基准利率为公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券基本利差由发行人和主承销商在发行时根据簿记建档结果确定，票面年利率在债券存续内前4年固定不变，在债券存续期的第4年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后4年债券票面年利率0至300个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前4年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后4年固定不变。

（五）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。由主承销商组织承销团余额包销。

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

(七) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券设置本金提前偿还条款并在第 4 年末附加发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在债券存续期的第 3 年末按照本期债券发行总额 15% 的比例偿债债券本金；投资者有权在本期债券存续期的第 4 年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为 85 元/百元；如投资者不行使回售选择权的，在本期债券存续期的第 4 年末至第 8 年末，每年分别偿付本期债券回售后剩余总面值的 15%、15%、15%、15% 和 25%。

每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各项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）。

(八) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体评级 AA 级，债项评级 AA 级。

(九) 债券担保：本期债券无担保。

目录

释义.....	7
第一条 债券发行依据.....	11
第二条 本期债券发行的有关机构.....	12
第三条 发行概要.....	16
第四条 认购与托管.....	21
第五条 债券发行网点.....	23
第六条 认购人承诺.....	24
第七条 债券本息兑付办法.....	26
第八条 发行人基本情况.....	28
第九条 发行人业务情况.....	52
第十条 发行人财务情况.....	103
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	143
第十二条 募集资金用途.....	144
第十三条 偿债保障措施.....	152
第十四条 风险揭示.....	158
第十五条 信用评级.....	167
第十六条 法律意见.....	170
第十七条 其他应说明的事项.....	172
第十八条 备查文件.....	173

释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/城建公司：指佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司。

本期债券：指总额为人民币1亿元的佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券募集说明书》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

主承销商：指广发证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

簿记管理人/债权代理人/广发证券：指广发证券股份有限公司。

余额包销：指承销商按照承销商公开规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券承销份额对应的款项。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。

上证所：指上海证券交易所。

中诚信国际：指中诚信国际信用评级有限责任公司

债券持有人：指持有2018年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券的投资者。

监管银行：中国建设银行股份有限公司佛山市分行。

《债权代理协议》：指发行人与债权人签订的《2018年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权人共同制定的《2018年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。

《募集资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2018

年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》。

《偿债账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2018年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。

工作日：指每周一至周五，但不包括法定及政府指定的节假日或休息日。

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

元、万元：如无特别说明，指人民币元、万元。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

区政府、禅城区政府：指佛山市禅城区人民政府。

禅城区国资办：指佛山市禅城区国有资产管理办公室。

TC管理模式：指欧美交通共同体机制。

公交公司：指佛山市禅城区公共交通管理有限公司。

交建投公司/佛盈汇建：指佛山市禅城区交通建设投资有限公司，佛山市禅城区交通建设投资有限公司于2017年4月更名为广东佛盈汇建工程管理有限公司。

岭南园林：指佛山市岭南园林管理有限公司。

粮油集团：指佛山市禅城区粮油企业集团公司。

保安服务公司：指佛山市禅城区保安服务有限公司。

环卫清洁：指佛山市环卫处环境卫生清洁服务公司，2017年8月更名为广东盈众清洁服务有限公司。

盈赛公司：指佛山市盈赛投资发展有限公司。

盈智公司：指佛山市禅城区盈智教育发展有限公司。

粤龙：指佛山市粤龙保安押运有限公司。

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

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改办财金〔2018〕1476号文批准延长批文有效期12个月。

本期债券经国家发展和改革委员会发改办财金〔2018〕1309号文批准调整公司债券期限。

本期债券经国家发改委发改企业债券[2017]345号文件批准发行。

本期发债申请经由佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司董事会决议及股东批复，并经广东省发展和改革委员会粤发改法财函[2016]833号转报。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司

住所：佛山市禅城区五峰四路25号综合楼9楼

法定代表人：彭伟强

联系人：何伟平

联系地址：佛山市禅城区五峰四路25号综合楼9楼

联系电话：0757-82109279

传真：0757-82215684

邮政编码：528000

二、承销团

（一）主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

法定代表人：孙树明

联系人：郑希希、杨德聪、李洋索

联系地址：广东省广州市天河区天河北路183号大都会广场5楼

联系电话：020-87555888

传真：020-87554536

邮政编码：510620

（二）分销商：首创证券有限责任公司

住所：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座

法定代表人：吴涛

联系人：赵冬梅

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 115 号

联系电话：010-59366105

传真：010-59366108

邮政编码：100088

三、托管人：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：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100032

四、审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京西直门外大街110号中糖大厦11层

负责人：胡柏和

联系人：刘天飞、关朝本

联系地址：北京西直门外大街110号中糖大厦11层

联系电话：010-68360123

传真：010-68360123-3000

邮编：100044

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座 7 层

法定代表人：关敬如

联系人：陆静怡、黄菲

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座 7 层

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100033

六、律师：广东天伦（佛山）律师事务所

住所：佛山市禅城区季华四路33号1栋5层

负责人：陈刚

联系人：陈刚、杜晓

联系地址：佛山市禅城区季华四路33号1栋5层

联系电话：0757-82771088

传真：0757-82771099

邮编：528031

七、监管银行：中国建设银行股份有限公司佛山市分行

住所：佛山市禅城区佛山大道中 35 号

负责人：米晋湘

联系人：肖雄

联系地址：佛山市禅城区佛山大道中 35 号

电话：0757-82781635

传真：0757-82266835

邮政编码：528011

第三条 发行概要

一、**发行人：**佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司。

二、**债券名称：**2018年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券（简称“18禅城城建债01”）。

三、**发行总额：**人民币壹亿元整（RMB100,000,000）。

四、**债券期限：**本期债券为8年期固定利率债券，设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3年末按照本期债券发行总额15%的比例偿债债券本金。

本期债券同时附加第4年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在本期债券存续期的第4年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后4年债券票面年利率0至300个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前4年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后4年固定不变。

投资者有权在本期债券存续期的第4年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为85元/百元。如投资者不行使回售选择权的，在本期债券存续期的第4年末至第8年末，每年分别偿付本期债券回售后剩余总面值的15%、15%、15%、15%和25%。

五、**债券利率：**本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本次债券在存续期内票面年利率由基准利率加上基本利差确定。基准利率为公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券基本

利差由发行人和主承销商在发行时根据簿记建档结果确定，票面年利率在债券存续内前 4 年固定不变，在债券存续期的第 4 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后 4 年债券票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前 4 年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后 4 年固定不变。

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

七、认购及托管方式：认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。本期债券采用实名制记账式。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

九、发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公

司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的发行期限为【】个工作日，自发行首日起至 2018 年【】月【】日止；通过上海证券交易所发行的发行期限为【】个工作日，即自发行首日起至 2018 年【】月【】日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2018 年【】月【】日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2018 年【】月【】日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的【】月【】日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2018 年【】月【】日起至 2026 年【】月【】日止。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2018 年【】月【】日起至 2022 年【】月【】日。

十五、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

十六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券设置本金提前偿还条款并在第 4 年末附加发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在债券存续期

的第3年末按照本期债券发行总额15%的比例偿债债券本金；投资者有权在本期债券存续期的第4年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为85元/百元；如投资者不行使回售选择权的，在本期债券存续期的第4年末至第8年末，每年分别偿付本期债券回售后剩余总面值的15%、15%、15%、15%和25%。

每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值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）。

十七、付息日：【】年至【】年每年的【】月【】日为上1个计息年度的付息日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、兑付日：【】年至【】年每年的【】月【】日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为广发证券股份有限公司，分销商为首创证券有限责任公司。

二十二、债券担保：本期债券无担保。

二十三、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 **AA** 级，发行人长期主体信用等级为 **AA** 级。

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

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2018年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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站（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

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

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不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、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

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

一、接受本债券募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继，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同意并接受该等债务转让：

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

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

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

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让

承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意中国建设银行股份有限公司佛山市分行与发行人签署《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，同意广发证券股份有限公司与发行人签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的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期债券的投资者）均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次。从本期债券存续的第3年至第8年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】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) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿还条款并在第4年末附加发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在债券存续期的第3年末按照本期债券发行总额15%的比例偿债债券本金；投资者有权在本期债券存续期的第4年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为85元/百元；如投资者不行使回售选择权的，在本期债券存续期的第4年末至第8年末，每年分别偿付本期债券回售后剩余总面值的15%、15%、15%、15%和25%。每年还本时，本金按照

债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值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）。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期债券。

本期债券兑付日为【】年至【】年每年的【】月【】日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为【】年至【】年每年的【】月【】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）。当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司

成立日期：1999年12月13日

注册资本：人民币叁拾陆亿柒仟捌佰柒拾捌万元整

法定代表人：彭伟强

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：佛山市禅城区五峰四路25号综合楼9楼

经营范围：对接受委托的公有资产进行经营、管理；物业的租赁和管理；城市基础设施建设，交通、环保、市政工程项目建设和相关配套服务，对石湾置业陶瓷批发市场进行经营管理，工程项目服务，广告设计、制作、发布，园林绿化管理，清洁服务，仓储服务，通信工程，新能源技术开发，供能、储能、节能整体解决方案的设计咨询，生物技术开发、技术咨询，持有效审批证件从事营利性医疗机构。（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2017年12月31日，发行人的合并资产总计为762,522.06万元，合并负债总计为265,264.29万元，所有者权益合计（含少数股东权益）为497,257.78万元，资产负债率为34.79%；2015年、2016年及2017年实现营业收入分别为122,091.01万元、122,794.93万元和117,515.30万元，净利润（含少数股东损益）分别为9,970.20万元、7,291.91万元和5,097.01万元。

二、历史沿革

佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司的前身为成立于 1999 年的佛山市石湾区盈裕资产经营有限公司，根据佛山市石湾会计师事务所企业法人验资证明书（石会验字[1999]283 号）显示，佛山市石湾区盈裕资产经营有限公司的投资金额为人民币 50.00 万元，投资人为佛山市石湾区公有资产管理委员会。2003 年 1 月 8 日，石湾区和佛山市城区、南海市南庄镇合并组成禅城区，设立石湾镇街道。原石湾区撤销，相关机构进行相应变更，投资人由佛山市石湾区公有资产管理委员会变更为佛山市禅城区公有资产管理办公室。

佛山市石湾区公有资产管理委员会办公室石公资办[2001]45 号文件批准将镇中路土地使用权(面积为 33,211 平方米,评估值 4,501.59 万元)作为增加对佛山市石湾区盈裕资产经营有限公司的投资，佛山市石湾区盈裕资产经营有限公司已接收（土地）新增注册资本人民币 750.00 万元，根据佛山永德会计师事务所有限公司验资报告（佛永验字[2001]第 023 号）显示，截至 2001 年 11 月 30 日，变更后的注册资本为人民币 800.00 万元。

根据 2011 年 6 月 10 日佛山市禅城区公有资产管理办公室佛禅公资[2011]51 号文件“关于向盈裕公司增资的通知”和修改后章程的规定，佛山市禅城区盈裕资产经营有限公司申请增加注册资本人民币 11,329.00 万元，变更后的注册资本为人民币 12,129.00 万元，由投资者佛山市禅城区公有资产管理办公室以货币形式全部缴足所增注册资本人民币 11,329.00 万元，根据国富浩华会计师事务所有限公司广东佛山分所验资报告（国浩佛验字[2011]第 23 号）显示，截至 2011

年 6 月 13 日，变更后的注册资本为人民币 12,129.00 万元。

根据《关于印发佛山市禅城区推进“大国资、全覆盖”工作方案的通知》（佛禅府办[2012]16 号）精神，为进一步提升国有资产管理运营水平，统筹资源，加快禅城区各项中心工作任务推进，2012 年 5 月，佛山市禅城区盈裕资产管理有限公司更名为佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司。

根据 2012 年 10 月 25 日佛山市禅城区国有资产管理办公室佛禅公资[2012]202 号文件“禅城区国有资产管理办公室关于向城建公司增资的通知”和修改后章程的规定，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司申请增加注册资本为人民币 68,363.00 万元，变更后的注册资本为人民币 80,492.00 万元，由佛山市禅城区国有资产管理办公室以货币形式全部缴足所增注册资本人民币 68,363.00 万元。根据广东诚安信会计师事务所有限公司验资报告（粤诚验字[2012]84 号）显示，截至 2012 年 10 月 25 日，变更后的注册资本为人民币 80,492.00 万元。

根据 2012 年 11 月 14 日佛山市禅城区国有资产管理办公室佛禅公资[2012]227 号文件“禅城区国有资产管理办公室关于向城建公司增资的通知”和修改后章程的规定，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司申请增加注册资本为人民币 61,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 141,492.00 万元，由佛山市禅城区国有资产管理办公室以货币形式全部缴足所增注册资本人民币 61,000.00 万元。根据广东诚安信会计师事务所有限公司验资报告（粤诚验字[2012]90 号）显示，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司原注册资本为人民币

80,492.00 万元，实收资本为人民币 80,492.00 万元。截至 2012 年 11 月 14 日，变更后的注册资本为人民币 141,492.00 万元。

根据 2012 年 12 月 4 日佛山市禅城区国有资产管理办公室佛禅公资[2012]251 号文件“禅城区国有资产管理办公室关于向城建公司增资的通知”和修改后章程的规定，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司申请增加注册资本为人民币 61,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 202,492.00 万元，由佛山市禅城区国有资产管理办公室以货币形式全部缴足所增注册资本人民币 61,000.00 万元。根据广东诚安信会计师事务所有限公司验资报告（粤诚验字[2012]96 号）显示，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司原注册资本为人民币 141,492.00 万元，实收资本为人民币 141,492.00 万元，截至 2012 年 12 月 4 日，变更后的注册资本为人民币 202,492.00 万元。

根据 2012 年 12 月 24 日佛山市禅城区国有资产管理办公室佛禅公资[2012]273 号文件“禅城区国有资产管理办公室关于向城建公司增资的通知”和修改后章程的规定，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司申请增加注册资本为人民币 48,364.00 万元，变更后的注册资本为人民币 250,856.00 万元，由佛山市禅城区国有资产管理办公室以货币形式全部缴足所增注册资本人民币 48,364.00 万元。根据广东诚安信会计师事务所有限公司验资报告（粤诚验字[2012]102 号）显示，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司原注册资本为人民币 202,492.00 万元，实收资本为人民币 202,492.00 万元，截至 2012 年 12 月 24 日，变更后的注册资本为人民币 250,856.00 万元。

根据 2012 年 12 月 24 日佛山市禅城区国有资产管理办公室佛禅公资[2012]284 号文件“禅城区国有资产管理办公室关于向城建公司增资的通知”和修改后章程的规定，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司申请增加注册资本为人民币 25,028.00 万元，变更后的注册资本为人民币 275,884.00 万元，由佛山市禅城区国有资产管理办公室以货币形式全部缴足所增注册资本人民币 25,028.00 万元。根据广东新华会计师事务所有限公司佛山分公司验资报告显示，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司原注册资本为人民币 250,856.00 万元，实收资本为人民币 250,856.00 万元，截至 2012 年 12 月 27 日，变更后的注册资本为人民币 275,884.00 万元。

根据 2014 年 6 月 4 日佛山市禅城区国有资产管理办公室佛禅公资[2014]107 号文件“禅城区国有资产管理办公室关于向城建公司增资的通知”和修改后章程的规定，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司申请增加注册资本为人民币 20,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 295,884.00 万元，由佛山市禅城区国有资产管理办公室以货币形式全部缴足所增注册资本人民币 20,000.00 万元。根据广东新华会计师事务所有限公司佛山分公司验资报告显示，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司原注册资本为人民币 275,884.00 万元，实收资本为人民币 275,884.00 万元，截至 2014 年 6 月 29 日，变更后的注册资本为人民币 295,884.00 万元。

根据 2015 年 4 月 22 日佛山市禅城区国有资产管理办公室佛禅公资[2015]111 号文件“佛山市禅城区国有资产管理办公室关于申请交

通基础设施建设项目资本金的请示”和修改后章程的规定，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司申请增加注册资本为人民币 38,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 333,884.00 万元，由佛山市禅城区公有资产管理办公室以货币形式全部缴足所增注册资本人民币 38,000.00 万元。根据广东诚安信会计师事务所有限公司验资报告显示，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司原注册资本为人民币 295,884.00 万元，实收资本为人民币 295,884.00 万元，截至 2015 年 8 月 31 日，变更后的注册资本为人民币 333,884.00 万元。

根据佛山市禅城区公有资产管理办公室关于对区城建公司及区财产公司增资扩股的请示（佛禅公资[2015]60 号文件）和修改后章程的规定，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司申请增加注册资本为人民币 13,994.00 万元，变更后的注册资本为人民币 347,878.00 万元，由佛山市禅城区公有资产管理办公室以实物资产出资全部缴足所增注册资本人民币 13,994.00 万元。根据佛山大诚会计师事务所有限公司验资报告显示，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司原注册资本为人民币 333,884.00 万元，实收资本为人民币 333,884.00 万元，截至 2015 年 9 月 30 日，变更后的注册资本为人民币 347,878.00 万元。

2016 年 12 月 29 日佛山市禅城区公有资产管理办公室以货币形式对本公司增加注册资本人民币 20,000.00 万元，经会计师事务所审验及工商变更登记后，于 2017 年 3 月 9 日公司注册资本变更为人民币 367,878.00 万元。

三、发行人控股股东情况

截至2017年末，公司股权结构图见下图：



截至 2017 年末，发行人的注册资本为人民币 367,878.00 万元，佛山市禅城区公有资产管理办公室出资比例占发行人实收资本的 100%。佛山市禅城区公有资产管理办公室持有发行人 100%的股权，是发行人的控股股东和实际控制人，经核查发行人股东对发行人的股权不存在被抵、质押的情况。

实际控制人情况如下：

名称：佛山市禅城区公有资产管理办公室

住所：佛山市禅城区唐园中路 20 号东座三楼

法定代表人：李绍华

举办单位：佛山市禅城区财政局

宗旨和业务范围：负责管理禅城区公有企业及公有资产

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了《佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司章程》，建立了完善的公司治理结构，设有董事会、监事会和经理层，公司不设股东会。

1、董事会

公司设董事会。成员为 5 人，其中 3 人由出资人委派，2 人由职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，可连派（连选）连任。董事会设董事长一人，由出资人从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

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

董事会会议由董事长召集并主持；董事长不能履行职务或者不能履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项做出的决议应有二分之一以上的董事表决通过方为有效，并应制成会议记录，由出席会议的董事在会议记录上签字。

2、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 人由出资人委派，2 人

由公司职工大会选举产生。监事每届任期三年，任期届满，可连派（连选）连任。监事会主席由出资人从监事会成员中指定。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者国有资产监督管理机构决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）依据《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

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

（6）国务院规定的其他职权。

监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

3、经营管理机构

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。总经理可由董事兼

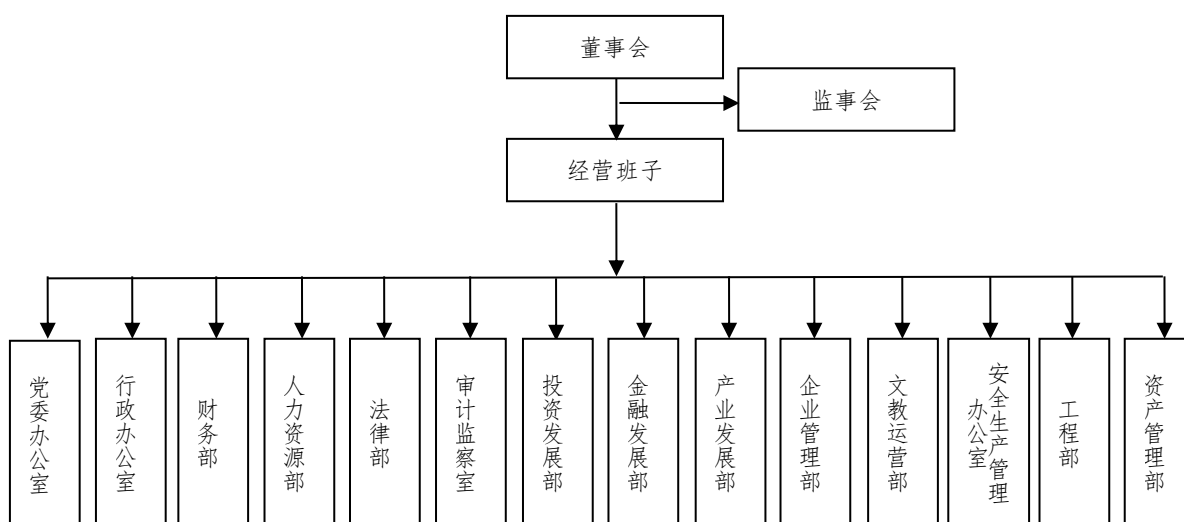
任，须经国有资产监督管理机构同意。总经理对董事会负责，行使下列职权：

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

(二) 组织结构

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人下设四室十部，分别是党委办公室、行政办公室、财务部、人力资源部、法律部、审计监察室、投资发展部、金融发展部、产业发展部、企业管理部、文教运营部、安全生产管理办公室、工程部、资产管理部。公司组织结构图如下：

图：发行人组织结构图



五、发行人子公司基本情况

截至2017年末，发行人纳入合并财务报表范围的公司为20家，其中下属全资二级子公司10家、控股二级子公司6家、三级子公司4家，具体情况如下：

表：发行人主要子公司情况

序号	级别	企业名称	持股比例	注册资本
1	二级	佛山市禅城区公共交通管理有限公司	100.00%	3,600.00 万元
2	二级	佛山市禅城区保安服务有限公司	51.00%	4,660.00 万元
3	二级	佛山市岭南园林管理有限公司	64.75%	278.00 万元
4	二级	广东佛盈汇建工程管理有限公司 ¹	100.00%	4,000.00 万元
5	二级	佛山市禅城区粮油企业集团公司	100.00%	1,085 万元
6	二级	佛山市禅城区贸易资产管理有限公司	100.00%	50.00 万元
7	二级	佛山市禅城区盈信广告有限公司	100.00%	850.00 万元
8	二级	广东盈众清洁服务有限公司 ²	100.00%	301.00 万元
9	二级	佛山市禅城区盈智教育发展有限公司	100.00%	68,993.00 万元

¹ 原名为佛山市禅城区交通建设投资有限公司，于2017年4月更名为广东佛盈汇建工程管理有限公司

² 原名为佛山市环卫处环境卫生清洁服务公司，于2017年8月更名为广东盈众清洁服务有限公司

10	二级	佛山市园林绿化工程公司	100.00%	200.00 万元
11	二级	佛山市盈赛投资发展有限公司	100.00%	8,160.00 万元
12	三级	佛山市环卫处环卫机械厂	100.00%	70.00 万元
13	二级	佛山市禅城区谊华投资发展有限公司	51.00%	3000.00 万元
14	二级	佛山禅城区建业同创投资管理有限公司	51.00%	1,000.00 万元
15	二级	佛山市粤龙保安押运有限公司	51.00%	2,250.00 万元
16	三级	佛山市禅保新能源汽车服务有限公司	51.00% ³	500.00 万元
17	二级	佛山市禅城区佛盈汇金融科技服务有限公司	100.00%	1,000.00 万元
18	二级	广东佛盈智慧大数据科技有限公司	100.00%	1,000.00 万元
19	三级	佛山市禅保企业服务有限公司	51.00% ⁴	10.00 万元
20	三级	佛山市华材实业发展公司	100.00% ⁵	31.00 万元

1、佛山市禅城区公共交通管理有限公司

佛山市禅城区公共交通管理有限公司成立于 2008 年 7 月 21 日，公司注册地址为佛山市禅城区华宝北路 7 号养护中心大楼二楼，注册资本为 3,600.00 万元，公司经营范围为：持有效审批证件从事客运经营；公共交通投资项目管理；公共交通站场设施管理及维护；禅城区内路边停车场的经营管理（由分支机构经营）；禅城区公共自行车的经营管理；自有房屋、物业出租；广告设计、制作、代理。自 2008 年实行 TC 管理模式以来，禅城公交有很大发展。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 18,603.34 万元，总负债 16,655.19 万元、净资产 1,948.15 万元；2017 年度，公司实现营业收入 442.82 万元，净利润 0 万元。

³ 佛山市禅城区保安服务有限公司持有佛山市禅保新能源汽车服务有限公司 100%股权

⁴ 佛山市禅城区保安服务有限公司持有佛山市禅保企业服务有限公司 100%股权

⁵ 佛山市禅城区盈智教育发展有限公司持有佛山市华材实业发展公司 100%股权

2、佛山市禅城区保安服务有限公司

佛山市禅城区保安服务有限公司成立于 1986 年 4 月 1 日，公司注册地址为佛山市禅城区清水二街 5 号 7 号首层，注册资本为 4,660.00 万元。主要经营范围为：持有效审批证件从事保安服务、劳务派遣服务。雕刻党政军机关行政单位印章，企事业单位印章、名章；摄影；汽车保管；保安装备、消防器材的销售及维护保养服务；为银行提供金融自助设备的管理与维护、清机加钞、清分整点、银行非现金后台服务业务的票据录入；物业管理；警用装备销售；安全技术防范安装工程；汽车租赁服务。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 7,539.16 万元，总负债 1,242.34 万元，净资产 6,296.82 万元；2017 年度，公司实现营业收入 7,183.03 万元，净利润 773.68 万元。

3、佛山市岭南园林管理有限公司

佛山市岭南园林管理有限公司成立于 2004 年 9 月 30 日，公司注册地址为佛山市禅城区中山路 12 号办公楼一、二层，注册资本为 278.00 万元，经营范围为：公园绿地养护管理，园林绿化的管理及技术咨询服务，园林工程施工、设计（不含建筑施工、设计）；盆景花卉苗木栽培；网球场管理；劳务派遣（法律、行政法规禁止或限制的项目除外）。公司现为城市园林绿化叁级施工资质企业，组织机构设置完善。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 1,816.82 万元，总负债 4.77 万元，净资产 1,812.05 万元；2017 年度，公司实现营业收入 2,406.02 万元，净利润 153.62 万元。

4、广东佛盈汇建工程管理有限公司

广东佛盈汇建工程管理有限公司经佛山市禅城区人民政府佛禅府办函[2003]38号文批准，公司成立于2003年7月18日，原名为佛山市禅城区交通建设投资有限公司，注册地址为佛山市禅城区轻工南六街六号（住所申报），注册资本为3,000.00万元，经营范围为：对公路工程及配套设施、港口、码头、房地产的投资，建筑安装、建筑工程施工，拖车服务。

截至2017年12月31日，该公司经审计的总资产88,251.58万元，总负债75,355.26万元，净资产12,896.31万元；2017年度，公司实现营业收入62,985.05万元，净利润24.04万元。

5、佛山市禅城区粮油企业集团公司

佛山市禅城区粮油企业集团公司成立于1991年9月5日，注册地址为佛山市人民西路5号，注册资本人民币1,085万元，公司经营范围为：粮食收购（以上经营项目凭许可证经营的，凭有效的许可证经营）；预包装兼散装食品（食用油、米面制品、豆制品）批发、零售，饲料，农副产品；自有物业租赁，设备租赁；粮油食品加工机械，建筑材料，五金工具及零配件，钢材，木材，纺织品，家用电器，塑料制品，化工原料（不含危险品），金属材料（不含稀有贵金属）。以下经营项目由属下分支机构经营：干货，定型食品包装零售，其他食品，饮料，茶叶，盐及调味品，水果，日用百货，日用化学品（不含化学危险品），文化用品，零售酒。

截至2017年12月31日，该公司经审计的总资产41,355.65万元，总负债37,045.64万元，净资产4,310.01万元；2017年度，公司实现营业收入

入 62,985.05 万元，净利润 766.28 万元。

6、佛山市禅城区贸易资产管理有限公司

佛山市禅城区贸易资产管理有限公司成立于 2000 年 4 月 29 日，注册地址为佛山市禅城区五峰四路 25 号综合楼 8 楼 802 室，注册资本为人民币 50.00 万元，企业类型为有限责任公司（国有独资），公司经营范围为：对授权和委托的资产进行管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 2,443.66 万元，总负债 1,583.44 万元，净资产 860.22 万元；2017 年度，公司实现营业收入 37.54 万元，净利润 11.88 万元。

7、佛山市禅城区盈信广告有限公司

佛山市禅城区盈信广告有限公司成立于 2012 年 11 月 19 日，注册地址为佛山市禅城区五峰四路 25 号综合楼三楼 305、306 室。注册资本为人民币 850.00 万元，公司经营范围为：设计、制作、发布、代理各类广告，庆典礼仪服务及咨询。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 1,479.79 万元，总负债 742.22 万元，净资产 737.57 万元；2017 年度，公司实现营业收入 125.25 万元，净利润-14.98 万元。

8、广东盈众清洁服务有限公司

广东盈众清洁服务有限公司成立于 1983 年 4 月 15 日，注册地址为佛山市禅城区丝织路 13 号 F 座，注册资本人民币 301.00 万元，原名为佛山市环卫处环境卫生清洁服务公司。公司经营范围：城镇道路、垃圾站、厕

所、化粪池、沙涌（水面）、室外内外墙及管道的保洁、管理、维护；建筑垃圾、生活垃圾、粪便、淤泥、土方的清理，环境卫生，环卫机械加工、制造，土方工程；劳务派遣（不含境外派遣）；（以下项目由分支机构经营）制造、改装、销售环卫专用汽车及配件。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 3,449.55 万元，总负债 1,333.41 万元，净资产 2,116.14 万元；2017 年度，公司实现营业收入 13,306.10 万元，净利润 584.19 万元。

9、佛山市禅城区盈智教育发展有限公司

佛山市禅城区盈智教育发展有限公司成立于 2006 年 4 月 18 日，公司注册地址为佛山市禅城区江湾三路 28 号 2 号楼，注册资本 68,993.00 万元。在佛山市禅城区公有资产管理办公室 2012 年将其持有的佛山市禅城区盈智教育发展有限公司的股权无偿划拨至发行人名下，其注册资本为 2.00 亿元，其中：土地使用权出资 14,000.00 万元，货币资金 6,000.00 万元；划拨之后由发行人以货币资金形式于 2012 年增资 48,993.00 万元。经营范围：对禅城区内教育事业的投资；对接收的公有资产进行经营、管理；物业租赁。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 110,882.84 万元，总负债 30,883.52 万元，净资产 1,108.84 万元；2017 年度，公司实现营业收入 1,529.58 万元，净利润-3532.96 万元。

10、佛山市园林绿化工程公司

佛山市园林绿化工程公司成立于 1985 年 5 月 15 日，是佛山市首家获

得城市园林绿化施工资质企业。公司注册地址为佛山市禅城区唐园东三街23号首层、二楼，注册资本为人民币200.00万元；经营范围为：服务、批发、零售、收购。主营：园林装饰，花，鸟，虫，鱼，喷泉工程，绿化工程，古建筑，园林绿化的管理及咨询服务。兼营：陶瓷制品，雕塑工艺品，美术陶瓷，建筑材料，收购花，鸟，虫，鱼。劳务派遣。公司近三年主要负责政府市政公用设施绿地季华路以南片区养护工作，和禅城水乡新城一禅港路、环湖路、弘德北路、横三路工程（绿道部分）绿化工程，主要收入来源是政府下拨的管养经费及工程款项收入。

截至2017年12月31日，该公司经审计的总资产1,777.19万元，总负债361.50万元，净资产1,415.69万元；2017年度，公司实现营业收入2,931.84万元，净利润108.28万元。

11、佛山市盈赛投资发展有限公司

佛山市盈赛投资发展有限公司成立于2009年5月25日，注册地址为广东省佛山市禅城区江湾三路28号广东省（佛山）软件产业园A区内自编1号楼1层，注册资本为8,160.00万元，公司经营范围为：对工业项目及园区（含园区房屋投资建设）的投资，园区管理，房屋租赁，展览策划、组织，投资咨询，科技服务；通信基础设施建设的咨询服务；经营管理以及项目投资；物业管理。（以上不含法律、法规禁止或限制公司经营的项目）。

截至2017年12月31日，该公司经审计的总资产11,085.69万元，总负债3,002.96万元，净资产8,082.73万元；2017年度，公司实现营业收入

644.71 万元，净利润 221.89 万元。

12、佛山市环卫处环卫机械厂

佛山市环卫处环卫机械厂是经佛山市禅城区工商行政管理局核准，成立于 1990 年 1 月 14 日，注册地址为佛山市佛平路军桥脚，注册资本为人民币 70.00 万元。经营范围：制造、改装、销售环卫专用汽车及配件。制造、销售垃圾桶、果皮箱及其他环卫设备。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 477.98 万元，总负债 13.46 万元，净资产 464.52 万元；2017 年度，公司实现营业收入 101.21 万元，净利润 2.95 万元。

13、佛山市禅城区谊华投资发展有限公司

佛山市禅城区谊华投资发展有限公司成立于 2013 年 9 月 17 日，注册地址为佛山市禅城区魁奇二路 2 号内 4 号楼三层 333 室，注册资本为人民币 3000.00 万元，经营范围为投资与资产管理，土地管理服务；房地产开发，物业管理，技术信息咨询服务。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 4,883.56 万元，总负债 2,161.26 万元，净资产 2,722.30 万元；2017 年度，公司实现营业收入 0 万元，净利润-274.10 万元，净利润为负，主要原因是公司相关项目正在前期筹备中，未有营业收入。

14、佛山市禅城区建业同创投资管理有限公司

佛山市禅城区建业同创投资管理有限公司成立于 2013 年 4 月 23 日，注册地址为佛山市禅城区张槎三路 35 号德晖花园 6 号楼二层部分自编号之

二，注册资本人民币 1,000.00 万元，经营范围房地产投资、房地产开发经营、室内装饰、自有物业的租赁、物业管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 1,436.12 万元，总负债 724.62 万元，净资产 711.51 万元；2017 年度，公司实现营业收入 25.08 万元，净利润-23.92 万元，原因是该公司仍处于经营业务初期，营业收入较少。

15、佛山市粤龙保安押运有限公司

佛山市粤龙保安押运有限公司是根据公安部下发的《保安服务管理条例》，经省、市公安部门批准，成立于 2008 年 7 月 16 日，注册地址为佛山市禅城区清水二街 5 号、7 号首层，注册资本人民币 2,250.00 万元，经营范围：为金融业、商业和有价证券、金银珠宝、文物、艺术品及其它贵重物品提供押运、守护服务；安全防范业务；保安设备装备服务；保安器材设备、金融专用自助设备、防盗防火安全报警设备器材的销售与维修。为企业或个人提供物品代管服务，受银行委托对金融自助设备维护、保养和现金的清点、缴送，银行非现金后台服务业务的票据录入；银行金库租赁及托管、零钞配送、票据传递、分拣、整理金融业务相关的配套服务、企事业文档资料的核对扫描、保管业务；随身护卫；安全技术防范、安全风险评估；计算机应用系统、网络系统和自动化系统的开发、设计，安全技术防范系统的设计、施工、维修，计算机软硬件的开发与销售，电子产品（不含卫星电视广播地面接收、发射设施）销售，上述相关的信息咨询、技术服务；物业管理、清洁服务及清洁技术咨询业务。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 8,801.52 万元，总负债 2,949.16 万元，净资产 5,852.36 万元；2017 年度，公司实现营业收入 18,337.83 万元，净利润 2,224.92 万元。

16、佛山市禅保新能源汽车服务有限公司

佛山市禅保新能源汽车服务有限公司成立于 2015 年 5 月 25 日，注册地址为佛山市禅城区塱沙路 12 号二楼之二，注册资本为人民币 500.00 万元，经营范围为新能源汽车充电设施的技术研发、技术转让、技术咨询；汽车充电桩设计、安装、施工；动力电池的销售、租赁和维修；提供汽车充电服务（仅限分支机构经营）；广告发布、代理。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 109.12 万元，总负债 1.52 万元，净资产 107.60 万元；2017 年度，公司实现营业收入 1.46 万元，净利润-26.54 万元。

17、佛山市禅城区佛盈汇金科技服务有限公司

佛山市禅城区佛盈汇金科技服务有限公司成立于 2016 年 7 月 5 日，注册地址为佛山市禅城区张槎街道五峰四路 25 号综合楼 2 楼 206 室，注册资本为人民币 1,000.00 万元，经营范围为服务：新能源技术咨询、会计咨询、社会经济咨询。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 1,004.44 万元，总负债 1.39 万元，净资产 1,003.04 万元；2017 年度，公司实现营业收入 0 万元，净利润 4.13 万元，主要是因为有利息收入，营业成本中财务费用为负。

18、广东佛盈智慧大数据科技有限公司

广东佛盈智慧大数据科技有限公司成立于2016年7月22日，注册地址为佛山市禅城区石湾镇街道江湾三路28号自编1号楼2层209房，注册资本为人民币1,000.00万元，经营范围为服务：软件开发，行业的信息研究，计算机系统集成，数据存储服务，数据交易服务，数据处理分析服务，数据安全服务，计算机技术服务，计算机信息安全服务，信息系统基础设施运营，构建数据分析系统服务，数据资产评估服务，数据资产咨询服务，信息安全管理咨询，大数据专业咨询，计算机及通讯设备租赁，机械设备租赁，宣传活动策划、制作，计算机硬件及系统环境、通讯设备、办公设备的维护和修理，家具租赁及维修，企业活动组织策划，增值电信服务，室内外装饰设计。

截至2017年12月31日，该公司经审计的总资产826.35万元，总负债31.35万元，净资产795.00万元；2017年度，公司实现营业收入126.65万元，净利润-178.68万元。

19、佛山市禅保企业服务有限公司

佛山市禅保企业服务有限公司成立于2016年8月12日，注册地址为佛山市禅城区朝安北路28号首层办公室，注册资本为人民币10.00万元，经营范围为服务：企业登记代理，企业管理咨询，文化活动组织策划，雕刻党政军机关行政单位印章、企事业单位印章、名章，警用装备、保安装备、消防器材的安装及维修保养；销售：警用装备、保安装备、消防器材。

截至2017年12月31日，该公司经审计的总资产7.63万元，总负债0万元，净资产7.63万元；2017年度，公司实现营业收入13.26万元，净利

润-1.02 万元。

20、佛山市华材实业发展公司

佛山市华材实业发展公司成立于 1993 年 10 月 30 日，注册地址为佛山市丝织路 25 号，注册资本为人民币 31.00 万元，经营范围为服装，音响器材、电子器件、制冷设备维修、安装；三类机动车维修（电气系统维修、四轮定位检测调整）；广告设计；教育技术咨询服务。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 526,700.90 万元，总负债 8,125.62 万元，净资产 518,575.28 万元；2017 年度，公司实现营业收入 0 万元，净利润-10,235.04 万元，主要是因为 2017 年正在做公司化转制，未开展相关业务。

六、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

（一）董事会成员

彭伟强，男，中共党员，1962 年 5 月生，汉族，研究生学历。曾任佛山市住宅建设基金公司总经理，中国建设银行股份有限公司高新区支行行长，交通银行股份有限公司佛山分行行长助理，佛山市佛斯弟摩托车企业集团有限公司副总经理，佛山市金声集团有限公司董事长兼总经理，佛山市禅城区盈康资产经营有限公司副总经理，佛山市禅城区盈达资产经营有限公司副总经理、总经理、党委副书记。现任公司董事长、总经理。

吴钰涛，男，1975 年 1 月生，汉族，本科学历。曾在佛山华新包装股份有限公司下属佛山华丰纸业有限公司、珠海红塔仁恒纸业有限公司历任销售员、销售部经理、营销公司经理、副总经理，在广州市晶方医药发展

有限公司担任执行董事、营运总监职务。现任公司董事、副总经理。

汪伟民，男，1979年9月生，汉族，本科学历。曾任广东省佛山公路工程有限公司项目总工程师，佛山市禅城区交通局地方公路养护中心主任助理，广东佛盈汇建工程管理有限公司（原名佛山市禅城区交通建设投资有限公司）总经理。现任佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司董事、副总经理。

叶勤法，男，1970年10月生，汉族，研究生学历。曾任深圳市巴斯德-梅里厄生物制品有限公司区域经理，广州市海珠科技产业园有限公司项目拓展部经理，国家科技兴海-广东海珠海洋生物技术产业开发办公室副主任，佛山市盈赛投资发展有限公司总经理。现任佛山市禅城区城市设施投资开发建设有限公司董事、副总经理。

何伟平，女，1971年9月生，汉族，本科学历。曾任佛山市石湾区工业局财审科审计科员，佛山市禅城区盈达资产经营有限公司财务部经理。现任佛山市禅城区城市设施投资开发建设有限公司董事、总会计师。

（二）监事会成员

梁兆海，男，1966年10月生，汉族，本科学历。曾在禅城区盈裕资产经营有限公司担任常务副总经理、总经理；在禅城区财产经营有限公司担任总经理、董事长、法定代表人。现任公司监事会主席。

黄健君，男，1965年1月生，汉族，大专学历。曾任禅城区物业管理中心企财部副部长、负责人，禅城区财产经营有限公司财务部负责人、副经理，禅城区财产经营有限公司企管部副经理，禅城区财产经营有限公司

审监室主任。现任公司审计监察室主任、监事。

张俊，男，1971年6月生，汉族，本科学历。曾在广东省南雄县南山中学、广东省南雄县新城中学、广东省韶关市光明职业技术学校、广东省佛山市光明职业技术学校任教，在佛山市金声集团有限公司、佛山市盈达资产经营有限公司工作。现任公司产业发展部副经理，监事。

吴元灿，男，1978年1月生，汉族，本科学历。曾任佛山市工业区综合开发总公司土地部科员，佛山高新技术产业开发总公司土地管理部副经理（兼物业管理部副经理）。现任公司投资发展部经理、监事。

张杰平，男，1979年11月生，汉族，本科学历。曾在佛山市禅城区盈康资产经营有限公司企业退出部职员，佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司法律部职员，现任公司法律部副经理、监事。

（三）高管成员

彭伟强先生，参见董事会成员简介。

吴钰涛先生，参见董事会成员简介。

何伟平女士，参见董事会成员简介。

叶勤法先生，参见董事会成员简介。

汪伟民先生，参见董事会成员简介。

第九条 发行人业务情况

一、 行业现状和前景

2017年，我国经济整体表现为稳中趋缓、稳中有进、稳中有忧，产业结构持续优化，主要经济指标仍处于合理区间。根据国家统计局初步核算数据，2017年，我国实现国内生产总值827,122亿元，同比增长6.9%，增速同比上升0.2个百分点。分产业看，第一产业增加值65,468亿元，比上年增长3.9%；第二产业增加值334,623亿元，比上年增长6.1%；第三产业增加值427,032亿元，比上年增长8.0%，占国内生产总值的比重为51.6%，高于第二产业11.2个百分点，产业结构更趋优化。经济景气度方面，2018年1月，中国制造业PMI终值为51.3%，较上月回落0.3个百分点，仍位于临界点之上。总的来看，2015年以来，国民经济增速趋于稳定，主要经济指标处于合理区间，运行较为平稳，结构调整在加快推进，保持稳中有进的态势，产业结构更趋优化。

从国际形势来看，2017年以来，世界经济整体有所复苏，世界银行于2017年6月将2017年世界经济增长预期由2.4%上调至2.7%，但全球经济仍面临下行风险，处在危机后的深度调整之中。在宏观经济方面，美、欧、日等发达经济体总需求不足和长期增长率不高现象并存，新兴市场经济体总体增长率下滑趋势难以得到有效遏制；在金融市场方面，发达经济体政府债务负担有所好转，但新兴市场经济体和发展中经济体政府债务负担未见改观，此外，全球非金融企业债务水平进一步升高，成为全球金融市场中新的风险点。2016年11月9日，特朗普当选美国总统，继英国脱

欧之后，美国大选结果将增加全球经济的不可预见性和波动性。2017年12月，美联储实施了年内第三次加息，将联邦基金利率目标区间上调25个基点到1.25%至1.5%的水平，美元走强的同时大宗商品价格不可避免地承受更大的压力，同时加大了诸多国家货币汇率的贬值压力。整体而言，2017年以来，世界经济有所复苏，但仍存在一定的不稳定性 and 不确定性。

2015年以来，央行延续之前稳健的货币政策基调，更加注重松紧适度，适度预调微调。2015年内多次降息、降准，有效压低了短期流动性价格及社会融资成本。国务院通过出台文件扩大社保基金的投资范围向市场补充流动性，改善社会融资结构，同时颁布促进互联网金融、电子商务、小微企业发展的优惠政策，不断改善企业经营所面临的融资难问题。2015年11月3日，国家发布“十三五”规划建议稿，建议稿提出了创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，这五大发展理念将是“十三五”乃至更长时期我国发展思路、发展方向、发展着力点的集中体现。2016年，央行在继续稳健货币政策的基础上，加强对供给侧结构性改革中的总需求管理，为结构性改革营造中性适度的货币金融环境，促进经济科学发展和可持续发展。2017年10月，中国共产党第十九次全国代表大会在北京举行，会议明确了“中国特色社会主义进入了新时代，这是我国发展新的历史方位”，同时基于对“人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”这一我国当前社会主要矛盾的判断，提出了“把提高供给体系质量作为主攻方向、加快建设创新型国家、实施乡村振兴战略、实施区域协调发展战略以及加快完善社会主义市场经济”的具体解决措施，

这意味着我国政府的工作重心由过往的稳增长转变为优化经济结构、转换增长动力。

总的来看，我国经济正处在调结构、转方式的关键阶段，当前我国仍面临着产业结构失衡、区域经济差异较大等问题，但随着创新型国家建设的推进，我国经济结构中高附加值服务业、高附加值制造业的比重将不断提升，而区域协调发展战略的落实也将进一步提升我国的整体消费需求，这些都将成为我国经济注入新的增长活力。从长期来看，我国经济仍具有保持中高速增长潜力。

（一）基础设施建设行业

1、我国基础设施建设基本情况分析

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济基础设施建设活动正常进行的公共服务系统。基础设施具有的较强外部经济性、公益性，使得该行业的周期性并不明显，一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。近年来，随着国家、地方对基础设施重要性认识的加深以及政府财政实力的增强，城市基础设施建设行业获得长足发展。

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。

我国的城市基础设施建设的特点：

(1) 城市基础设施建设行业与宏观经济形势、政府政策有密切联系。基础设施建设投入大、周期长、回报低、民营企业涉入少，主要靠政府的财政和所属国有企业融资投入。

(2) 政府对城市基础设施建设的重视。一方面，城市基础设施建设所欠历史旧账多，投资不足和设施建设滞后的矛盾突出，不能满足社会生产和人民生活的要求；另一方面，政府通过城市基础设施建设对内投资，作为拉动经济的“三驾马车”之一，有力促进了国民经济的持续稳定增长。

自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

2010 年以来，伴随着“四万亿”经济刺激计划的逐步实施及政府针对性的加大对基础设施建设的投入，我国城市基础设施建设取得长足进步，铁路、公路和机场等一系列重大基础设施建设开工建设。但同时作为世界上最大的发展中国家，我国基础设施的供需矛盾依然十分突出。

供给方面，2017 年中国国内生产总值为 82.71 万亿元，同比增长 6.9%。分产业看，第一产业增加值 65,468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334,623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427,032 亿元，增长 8.0%。2017 年全社会固定资产投资 641,238 亿元，比上年增长 7.0%。其中：第一产

业投资 20,892 亿元，比上年增长 11.8%；第二产业投资 235,751 亿元，比上年增长 3.2%；第三产业投资 375,040 亿元，比上年增长 9.5%。2017 年全社会固定资产投资 641,238 亿元，比上年增长 7.0%。其中：第一产业投资 20,892 亿元，比上年增长 11.8%；第二产业投资 235,751 亿元，比上年增长 3.2%；第三产业投资 375,040 亿元，比上年增长 9.5%。2016 年中国国内生产总值 744,127 亿元，同比增长 6.7%；2016 年全社会固定资产投资 606,466 亿元，比上年增长 7.9%。其中：东部地区投资 249,665 亿元，比上年增长 9.1%；中部地区投资 156,762 亿元，比上年增长 12.0%；西部地区投资 154,054 亿元，比上年增长 12.2%，东北地区投资 30,642 亿元，下降 23.5%。随着全社会固定资产投资的不断增加，城市基础设施建设投资规模也逐年上升。需求方面，自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加，对我国城市基础设施建设的要求也日益提高。截至 2017 年末，城镇常住人口 81,347 万人，比上年末提高 1.17 个百分点，乡村常住人口 57,661 万人，减少 1,312 万人，城镇人口占总人口比重为 58.52%，虽然截至 2017 年末中国的城镇化水平已经达到 58.52%，超过了世界 42.00% 的平均水平，但是与美国、英国、德国等发达国家超过 80.00% 的城镇化水平相比，我国的差距还很大，未来中国城镇化率仍有上升的潜质。城市化水平的提高加大了对固定资产投资的需求，从而推动了国民经济的发展。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率超过了 70.00%。随着我国城市经济的快速发展，城市人口的高速聚集，根据预测，我国城市化水平到 2020 年将达 60.00% 左右。城

市已成为我国国民经济发展的重要载体。未来的 10-20 年间，我国的城镇化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。

从总体上看，我国基础设施建设还处于供不应求的状态；从现状上看，大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等都还有待解决。从长远来看，城市基础设施建设行业有良好的发展前景。近年来，国家大力扶持城市基础设施和公共设施行业的发展，而且在一定程度上改善我国基础设施“欠账”较多的历史问题。2013 年中央经济工作会议提出“积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量，城镇化是我国现代化建设的历史任务，也是扩大内需的最大潜力所在，要围绕提高城镇化质量，因势利导、趋利避害，积极引导城镇化健康发展”的方针，城市基础设施建设作为城镇化过程中重要一环将长期拥有广阔前景。随着我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。

城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期长，投资回报慢。“十一五”期间，国家陆续出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，有效保障了城市基础设施建设的快速发展。原国家体改办《1998 年建设事业体制改革工作要点》的出台为城市基础设施建设投资主体多元化、资金来源多渠道化、筹资方

式多样化、产权结构股份化打开了通道，为全面引入市场竞争机制，构建市场经济下的城市基础设施建设体制奠定了基础，全国各地城市建设由此出现了全面建设、提高和完善城市功能的新局面。为进一步深化投资体制改革，国务院于2004年7月16日发布了“国务院关于投资体制改革的决定”（以下简称“决定”），“决定”明确指出：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位，企业的投资决策权应由企业自己行使；进一步拓宽企业投资项目的融资渠道，逐步建立起多种募集方式、相互补充的多层次资本市场；放宽社会资本的投资领域，鼓励和引导社会资本以独资、合资、合作、联营、项目融资等方式，参与经营性的公益事业、基础设施项目建设；规范政府投资行为，加强和改善投资的宏观调控，加强和改进投资的监督管理，最终建立起市场引导投资、企业自主决策、银行独立审贷、融资方式多样、中介服务规范、宏观调控有效的新型投资体制。此外，我国《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确提出要拓展基础设施建设空间，加快完善安全高效、智能绿色、互联互通的现代基础设施网络，更好发挥对经济社会发展的支撑引领作用。

中国的政府性投资公司被明确为代表国家或地方政府专业从事固定资产投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年发展，目前国内大多数投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。

整体看，投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的城市基

基础设施投融资体系提供了政策支撑。从城市基础设施建设的未来发展看，随着中国国民经济持续稳定快速发展，财政收入的不增长，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，这也是城市发展的客观需要。

2、行业竞争状况

佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司是佛山市禅城区公有资产管理办公室单独投资设立的国有独资有限公司，主要职能为从事佛山市禅城区的城市基础设施及公共服务建设。地方政府仍是城市设施开发建设的主导，因此具有一定的行业垄断性，且当地政府实行优惠扶持政策，随着禅城区城市建设的不断推进，未来公司的战略地位将进一步体现，在城市基础设施建设领域的主导地位将更加突出。

(二) 粮油行业

1、我国粮油行业基本情况分析

粮油是关系国计民生的重要商品，关系着我国经济发展、社会稳定和国家自立的基础，保障国家粮食安全是一国治国安邦的头等大事。我国粮食生产、消费、进出口在世界上具有举足轻重的地位。我国目前已初步形成水稻、玉米、小麦和大豆 4 种主要粮食作物的 9 个优势产业带，包括：东北地区、长江流域一季稻区及长江流域双季稻区 3 个优质水稻产业带，东北和黄淮海平原 2 个专用玉米产业带，黄淮平原、长江下游平原和大兴安岭沿麓 3 个优质专用小麦产业带，东北高油大豆优势产业带。根据国家统计局数据，2017 年全国粮食总产量 61,791 万吨，比 2016 年增加 166

万吨，增产 0.3%。近几年世界年均粮食产量在 22 亿吨左右（含大豆），我国占世界粮食总产量的 28.09%左右，其中，小麦年产量 12,977 万吨左右，占世界总产量的 5.90%；稻谷年产量 20,856 万吨左右，占世界总产量的 9.48%；玉米年产量 21,589 万吨左右，占世界总产量的 9.81%。

从粮食供需情况看，近年来中国粮食一直处于紧平衡状态，但基本能够自给。预计未来几年我国粮食供求关系将继续处于偏紧状态，结构性矛盾将更加突出。主要原因是：一方面，由于人口增长和人均收入增长相迭加，将推动社会粮食需求量达到较高峰值，而另一方面，粮食总产量取决于播种面积和单位面积产量两个重要因素，两个因素的潜力都有限。从粮食品种供求情况看，玉米供求基本平衡，小麦、水稻供求偏紧，大豆存在较大缺口，粮食品种结构不平衡的矛盾突出，粮食进出口贸易已成为缓解平衡中国粮食结构矛盾的重要手段。而随着生物燃料发展，全球粮食消费增加，国际市场粮源偏紧，粮价波动变化加剧，利用国际市场调剂余缺的空间越来越小。

针对我国面临的粮食安全问题，国家对我国粮食产业进行了规划。根据国家发改委《全国新增 1,000 亿斤粮食生产能力规划（2009-2020）》（以下简称“规划”）文件，到 2020 年，规划中的我国粮食（稻谷、小麦、玉米等三大作物，兼顾大豆）生产能力的总体目标为：粮食综合生产能力稳步提高，全国粮食生产能力达到 5,500 亿公斤以上，比现有产能增加 500 亿公斤；粮食播种面积保持稳定，全国耕地保有量不低于 18 亿亩，确保基本农田面积 15.6 亿亩，粮食播种面积稳定在 15.8 亿亩以上；粮食生产

条件明显改善；粮食生产科技水平显著提高，全国耕地有效灌溉面积达到9亿亩以上，有效灌溉率达到51%，灌溉水利用系数达到0.55左右，耕地质量逐步提高等；粮食生产科技水平显著提高，粮食单产水平达到每亩350公斤，粮食良种覆盖率保持在95%以上，科技贡献率由48%提高到55%。依据《规划》，2020年全国粮食消费量将达到5,725亿公斤，按照保持国内粮食自给率95%测算，到2020年，国内粮食产量需要比现有粮食生产能力增加近450亿-500亿公斤。要实现2020年新增500亿公斤粮食生产能力的目标，未来关键是将粮食生产和新区和非主产区产量大县，建设成为田间设施齐备、服务体系健全、仓储条件配套、区域化、规模化、集中连片的国家级商品粮生产基地，切实改善农业基础条件，充分挖掘粮食增产潜力，努力增加商品粮调出量。为此，未来要根据东北区、黄淮海区和长江流域等不同区域特点、制约因素和增产途径，统筹实施水利骨干工程、基本农田、粮食科研创新能力、良种繁育和农技推广体系、农业机械化体系、防灾减灾体系、农业生态环境保护体系、仓储物流和粮食加工能力等八大工程建设。为了打牢粮食生产基础、实现规划提出的增产任务，要重视推进农业科技进步和创新，增强科技支撑能力；更加重视农业基础设施建设，改善粮食生产条件；更加重视落实粮食省长负责制，明确各级政府粮食安全责任；更加重视完善粮食生产扶持政策，调动农民种粮积极性；更加重视加强粮食市场调控，促进产销衔接；更加重视构建长效机制，促进粮食生产稳定发展。

我国国内粮价相对稳定，但运行趋势与国际基本保持一致。价格波动

较大是国际粮油产品的一大特点。国际粮油价格自 2006 年起大幅上涨，小麦、玉米、大米、大豆和豆油价格相继创历史新高。联合国粮农组织的统计数据显示，全球粮食价格 2006 年上涨了 12%，2007 年上涨了 24%，2008 年上半年涨幅超过 50%，达到了近 30 年的最高点。但是，2008 年下半年尤其是 9 月份以来，受世界金融危机影响，能源价格和消费信心下滑，导致国际市场对粮食特别是其加工制成品的需求减少，国际粮价大幅下跌，粮食期货价格的下跌尤其严重，很多粮油产品的价格下跌了 30% 乃至 50% 以上。2009 年上半年国际粮油价格略有回升，但 2009 年 6 月份以后又现下跌趋势，2010-2011 年后受各国通货膨胀影响，国际粮油价格出现较大幅度上涨。2012-2013 年全球粮食价格连续第三年下跌，2014 年全球粮食价格平均指数为 202，比 2013 年下降 3.7%。根据联合国粮农组织公布的最新粮食价格指数，2017 年全球粮食价格指数平均值为 174.6，同比上涨 8.2%。

2、行业竞争状况

目前，粮食行业按主体可划分为中央粮食流通贸易企业、地方国有粮食流通贸易企业和民营及外资粮食流通贸易企业，国有粮食企业仍是粮食流通主渠道。

发行人受禅城区政府委托主要负责禅城区地方储备粮的经营管理、粮食应急供应和军粮供应等政策性业务，承担禅城区“粮食市场调控、粮食应急供应、粮食信息窗口、价格调控采点、军粮供应以及困难家庭粮油保障”等职能。公司坚持“以质量为生命、以创新求发展、满足顾客需求、树

立嘉惠品牌”的方针，围绕“放心、贴心、民心”积极推进“放心粮油进社区”工程建设，全力打造政府放心、百姓欢迎、禅城人民家喻户晓的“百姓放心米缸”；并先后荣获“全国放心粮油进农村、进社区先进单位”、广东省委、省政府授予“广东省先进集体”称号。2010年-2017年被评为佛山市农业龙头企业。

区政府每年在采购、存储方面给予发行人财政补助、税收优惠政策，行业地位较为稳固。

（三）公共交通运营行业

1、我国公共交通运营行业现状及前景

城市公共交通是城市的命脉，是对外招商引资的窗口，实现城市现代化主要标志。随着我国经济的稳定增长和城镇化速度的快速推进，城市规模将逐步扩大，人口也会明显增加，这给城市公共交通行业带来的巨大的发展机会。城市公交运输行业在城市发展中不可取代的重要地位。并且，根据我国国情选择公交优先是我国城市交通模式的必然选择。

城市公共交通行业属公益性行业，其特点是业务运营不以盈利为目的，资金投入量大、涉及面广且关系到居民切身利益，因而其服务的价格、线路设置、运营时间、车辆配置等方面均受到政府有关部门的严格控制和监管。作为影响城市发展和国计民生的重要公用事业行业，公交客运业务受宏观经济波动影响较小，属于非周期性行业。目前世界各国都普遍将一体化交通和公交优先作为交通发展的主要战略之一，并采取相应的政策予以落实，如对公交企业实施财政补贴、税收优惠、交通价格优惠、规划建设

和通行优先等，从根本上解决了内部经济运转和外部运营环境的问题。我国政府对优先发展城市公共交通十分重视，不断加大政策扶持力度。

2004年建设部出台《关于优先发展城市公共交通的意见》（建城38号），首次在国家政策层面提出“城市公共交通是关系国计民生的社会公益事业”的定位。

2005年9月，《国务院办公厅转发建设部等部门关于优先发展城市公共交通意见的通知》（国办发【2005】46号），要求各地区和有关部门进一步提高认识，确立公共交通在城市交通中的优先地位，明确指导思想 and 目标任务，采取有力措施，加快发展步伐；明确提出要对城市公共交通提供财政支持，各地政府要对轨道交通、综合换乘枢纽、场站建设，以及车辆和设施装备的配置、更新给予必要的资金和政策扶持；同时要求规范补贴制度，提出建立规范的成本费用评价制度和政策性亏损评估制度，对公共交通企业的成本和费用进行年度审计与评价，合理界定和计算政策性亏损，并给予适当补贴；对公共交通企业承担社会福利（包括老年人、残疾人、军人免费乘车，学生和成人持月票乘车等）和完成政府指令性任务所增加的支出，定期进行专项经济补偿。

2012年12月29日，国务院发布《国务院关于城市优先发展公共交通的指导意见》（国发〔2012〕64号）为实施城市公共交通优先发展战略提出了指导意见。

近年来国务院及中央各部委制订了一系列有利于公共交通优先发展的政策和法规，努力创造公交发展的优良环境。预计在未来较长的时期内，

公共交通行业作为我国优先发展的重要公用行业，仍将得到国家政策的大力支持。

自国家于“十一五”规划中确立公交优先发展战略以来，各城市人民政府贯彻实施优先发展城市公共交通的方针政策，不断加大了对城市公共交通发展的支持力度，取得了明显成效，公共交通基础设施逐步改善、线网密度不断加大、科技进步成效明显、服务水平和保障能力稳步提高。城市公共交通为改善人民群众基本出行、推进城市经济社会发展、缓解城市交通拥堵等发挥了重要的支撑作用。2017年末，全国拥有公共汽电车65.12万辆，比上年增长7.0%，其中BRT车辆8,802辆，增长14.5%。按车辆燃料类型分，柴油车占28.7%，天然气车占27.9%，汽油车占1.0%，混合动力车占13.2%，纯电动车占26.3%。根据国民经济和社会发展，城镇化进程加快的需要，城市交通在未来十几年将处于网络规模扩展，完善结构，提高质量，快速扩充运输能力，不断提高装备水平的大发展时期。我国《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，要建设现代高效的城际城市交通，再次强调要实行公共交通优先，加快发展城市轨道交通、快速公交等大容量公共交通，鼓励绿色出行。。

2、行业竞争状况

发行人公共交通营运业务是由下属全资子公司佛山市禅城区公共交通管理有限公司负责，主营公共客运、公共交通投资项目管理、公共交通站场设施管理及维护等，具有一定的行业垄断性。截至2017年，运营路线有93条，比2016年增加3条；运营车辆1,491辆，与2016年数量相

同，业务能力不断提升。

且发行人作为禅城区公共交通运营企业，具有较强的公益性，获得政府相关扶持政策。根据佛山市财政局文件（佛财工[2013]96号）《关于下达2012年度林业、交通运输行业成品油价格改革中央财政补贴清算资金的通知》及佛山市禅城区交通运输局（禅交[2013]357号文）等文件，公交公司每年可获得财政补贴，包括油价补贴、公交营运补贴、LNG公交车补贴等。公司2015-2017年获得政府补助分别为0.87亿元、0.48亿元、0.28亿元。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人的地位

发行人系经佛山市禅城区人民政府批准，由佛山市禅城区国有资产管理办公室单独投资设立的国有独资有限责任公司，是禅城区国有资产管理办公室授权的城建项目的规划和实施机构。发行人作为禅城区国资办下属企业，是佛山市中心城区禅城区唯一的城市基础设施建设和相关配套业务的主体，在工程建设方面拥有优先合作的优势，随着禅城区城市建设的不断推进，发行人将有更大的业务空间。此外，发行人还形成了公共交通、粮油贸易等多元化的业务框架，在行业内处于主导地位。

根据公开披露的信息，佛山市及下属各区的城市基础设施建设及运营的平台还包括佛山市公用事业控股有限公司及广东南海控股投资有限公司。佛山市公用事业控股有限公司经营业务主要包括电力、水务和燃气三大板块，此外还负责经营佛山市政府划拨的部分物业、综合能源建设，在

佛山市公用事业领域具有明显的垄断优势。佛山市国资委持有其 100% 股权。截至 2017 年末，佛山市公用事业控股有限公司资产总额为 2,358,388.99 万元，净资产额为 938,134.79 万元，2017 年度营业收入为 768,538.46 万元，净利润为 66,616.06 万元。广东南海控股投资有限公司经营业务主要包括电力销售及供汽（蒸汽）、燃气供应（包括天然气销售、液化石油气销售）、环保业务（包括自来水供应、污水处理、垃圾处理及垃圾发电）三大板块，在佛山市南海区公用事业领域具有较强的垄断优势。佛山市南海区公有资产管理办公室持有其 100% 股权。截至 2017 年末，广东南海控股投资有限公司资产总额为 2,030,880.75 万元，净资产额为 911,246.52 万元，2017 年度营业收入为 596,231.00 万元，净利润为 100,144.85 万元。

（二）发行人的竞争优势

1、公司资产雄厚

发行人拥有较多优质的实体资产，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产为 762,522.06 万元，净资产为 497,257.78 万元；2017 年营业收入 117,515.30 万元，利润总额 7,501.33 万元，净利润为 5,097.01 万元。发行人经营工程建设、公共交通和粮油贸易等业务，多元化的业务框架丰富发行人的收入来源。

发行人与金融机构合作关系良好，具备了较强的融资能力。截至 2018 年 6 月末，发行人获得农业银行、交通银行等在内的金融机构授信总额 22.90 亿元。

2、良好的外部环境

佛山市位于广东省中南部，珠江三角洲腹地，东倚广州、南邻港澳，地理位置优越。佛山市现辖禅城、南海、顺德、高明、三水五个区，总面积 3,797.72 平方公里，截至 2017 年末，佛山市常住人口 765.67 万人。佛山是著名侨乡，祖籍佛山的华侨和港澳台同胞 148 万人，其中港澳同胞 80 多万人。

佛山市与广州市地缘相连、历史相承、文化同源，共同构建“广佛都市圈”。佛山市中心区距广州市三大交通枢纽（广州白云机场、广州南站、广州南沙港）车程均在 1 小时之内。佛山市毗邻港澳，与香港、澳门分别相距 231 公里和 143 公里，车程均在 2 小时左右，随着广深高铁和广珠城际轨道的开通，佛港澳形成“1 小时交通圈”，使佛山能够充分利用港澳的市场优势和国际性大都市地位，参与和加快经济国际化进程。

过去几年，佛山市通过对传统产业进行改造提升形成新优势。佛山市制定了“产业结构调整路线图”，发挥“两化（工业化、信息化）”融合、龙头企业、科技创新和总部经济的带动作用，促进传统产业转型升级。通过改造提升，陶瓷产业正加速向总部经济和会展经济转型，机械装备产业跃升为佛山市第一支柱产业，季华路、千灯湖、北滘等总部经济集聚区规模渐显。佛山市成为国家新型工业化示范基地、珠江三角洲地区国家级信息化和工业化融合试验区。

在对传统产业进行改造提升的同时，佛山市通过培育发展先进制造业和战略性新兴产业构建现代产业体系。近年来，佛山市引进了奇美电子、

旭瑞光电、彩虹 OLED、一汽大众、中显科技、中建材光伏、海尔、可口可乐、汇丰等一大批先进制造业和战略性新兴产业龙头项目。目前，佛山市的光电显示和光照明产业链日趋完整，成为全国三大光电显示示范基地之一；光伏产业、物联网产业、文化创意和工业设计等新兴产业方兴未艾；以一汽大众整车、多尼尔房车、陆地方舟、福田汽车为代表的汽车及零配件产业成为重要的经济增长点。

总体来看，佛山市与广州市地缘相连，毗邻港澳，具备得天独厚的地缘优势。随着对传统产业改造提升和战略性新兴产业的培育，佛山市将充分利用其地缘优势进一步加快经济发展。

3、禅城区政府的支持

为了支持公司发展，发行人每年在资金、资源、政策等方面得到了禅城区政府的大力支持。2015-2017年，发行人在地方储备粮油项目、油价补贴、财政弥补亏损、公交营运补贴、贷款贴息补贴等方面获得政府补助分别为 0.87 亿元、0.48 亿元、0.28 亿元，发行人较其他公司有很大的区域竞争优势。

4、发行人经营行业在禅城市场上具有重要地位和竞争力

发行人所从事的工程结算，粮油销售，公交运营和停车费，配套服务，物业租赁与管理，保安押运等业务在禅城区域内具有一定的垄断性和市场竞争优势，企业收益稳定，现金流较好。发行人的各家子公司，在佛山经营时间长，经过多年不懈的努力，建立了良好的形象，在区域内具有规模优势和品牌优势。

三、发行人地域经济情况

佛山市与广州市地缘相连、历史相承、文化同源，共同构建“广佛都市圈”。佛山市中心区距广州市三大交通枢纽（广州白云机场、广州南站、广州南沙港）车程均在1小时之内。佛山市毗邻港澳，与香港、澳门分别相距231公里和143公里，车程均在2小时左右，随着广深高铁和广珠城际轨道的开通，佛港澳形成“1小时交通圈”，使佛山能够充分利用港澳的市场优势和国际性大都市地位，参与和加快经济国际化进程。

佛山市工业基础扎实，家用电器、陶瓷建材、纺织服装等是佛山市的传统优势产业。近年来，佛山市以信息技术、高新技术、先进适用技术和现代管理技术改造提升传统优势产业，坚定不移地推动产业转型、城市转型和环境再造，经济社会保持平稳较快发展，城市形态不断优化，综合实力不断提升。2015~2017年，佛山市分别实现地区生产总值8,003.92亿元、8,630.00亿元、9,549.60亿元，2017年同比增长8.5%。其中，2017年佛山市第一产业增加值145.92亿元，同比增长1.9%；第二产业增加值5,570.18亿元，同比增长8.2%；第三产业增加值3,833.49亿元，同比增长9.1%。2015~2017年，佛山市分别实现固定资产投资3,035.52亿元、3,512.04亿元、4,265.79亿元，2017年同比增长21.5%。其中，全年基础产业投资941.61亿元，基础设施投资829.68亿元，房地产开发投资1,453.99亿元。

财政收入方面，2015~2017年，佛山市全市公共财政预算收入分别为557.55亿元、602.00亿元、661.35亿元。随着佛山市产业结构升级、经济发展提质、招商引资有力等方面的成效逐步显现，加上佛山市区位优势与

房地产市场健康发展带动相关税收持续增长的增收因素，有效对冲了减税清费等一系列降成本行动导致的减收影响，2016年佛山市地方一般公共预算收入突破600亿元，同比增长7.97%，2017年较2016年增加59.35亿元，增幅为9.86%。同期，佛山市公共财政预算支出分别为799.93亿元、678.22亿元、775.92亿元。2017年佛山市财政支出结构进一步优化，不断加大对社会民生事业的投入。2015-2017年，佛山市市级公共财政预算收入分别为110.42亿元、116.72亿元、125.52亿元，2017年较上年增长7.54%。总体来看，佛山市公共财政预算收入保持了平稳增长趋势。财政支出方面，2015-2017年，佛山市市级分别实现公共财政预算支出180.55亿元、113.49亿元、107.33亿元，2016年较上年减少37.14%，2016年支出总额有所回落，交通运输支出、公共安全和教育支出占比较高。2015-2017年佛山市市级财政平衡率（公共财政预算收入/公共财政预算支出）分别为61.09%、102.85%、116.95%。2015年由于佛山市加大城乡基础设施建设、交通设施工程、教育、产业扶持等方面的支出，使得市级公共财政预算支出快速增长，从而使得2015年佛山市市级财政平衡率较前年大幅下滑，不过2016年佛山市市级财政平衡率再次回升至102.85%的水平，2017年市级财政平衡率较2016年又有小幅提升。2015-2017年，佛山市分别实现市级政府性基金收入44.19亿元、30.48亿元、12.31亿元，近三年政府性基金收入逐年下降，主要受国有土地出让收入减少影响。同期，佛山市政府性基金支出亦呈下降趋势，分别为46.56亿元、23.71亿元、19.83亿元，2016年较上年同比减少49.08%，2017年较上年同比减少16.36%。总体来看，佛山

市公共财政预算收入保持了平稳增长趋势，2016年公共预算收入首次突破600亿元，2017年较2016年增长9.86%；佛山市市级财政平衡率有所波动，不过2017年再次回升至较高水平；另外，受房地产市场影响，佛山市市级政府性基金收入与支出出现较大波动。

禅城区位于佛山市的中心城区，是佛山市人民政府驻地，面积154.09平方公里，佛山市禅城区常住人口116万人，下辖一个镇和三个街道办事处（南庄镇及石湾镇街道、张槎街道、祖庙街道）。禅城区位于佛山市的中心城区地处广佛都市圈及珠三角核心区，是佛山市的政治、经济、文化、商贸中心和珠三角重要的交通枢纽。广佛、佛开、广三、广肇等高快速路贯穿，广茂、广湛铁路经过并与全国铁路网络连接，到花都白云国际机场约40分钟车程，与南沙港等大港口距离较近，广佛地铁、广珠轻轨等城际交通网将进一步强化禅城的区位和交通优势。

近年来，禅城区经济运行态势总体良好，位列“2017年度中国中小城市综合实力百强区”第18名。2015~2017年，禅城区分别实现地区生产总值1,469.09亿元、1585.26亿元、1,750.56亿元，2017年同比增长8.0%；2017年，禅城区人均地区生产总值152,528元，同比增长6.1%。2017年禅城区全社会固定资产投资706.47亿元，同比增长17.7%，实现公共财政预算收入87.45亿元。快速增长的区域经济和持续提高的财政实力为公司发展提供了良好的外部环境。

地区生产总值构成方面，2017年禅城区第一产业增加值0.42亿元，同比下降32.0%，对GDP增长的贡献率较低；第二产业增加值771.14亿元，

同比增长 5.8%，对 GDP 增长的贡献率为 44.1%；第三产业增加值 979.01 亿元，同比增长 9.8%。三次产业结构为 0.0：44.1：55.9。第三产业对 GDP 的贡献率有所增加。

禅城区民营经济较为发达，是推动经济发展的主力军，已形成以陶瓷、不锈钢、纺织、塑料、电力为支柱的较为成熟的产业格局。但由于区域面积较小，传统产业未来发展空间有限。

近年来，禅城区积极配合佛山市政府规划，促进先进制造业、高新技术制造业以及战略新兴产业的发展，发展总部经济。禅城区把握城市升级快速提升环境竞争力的契机，着力构建符合中心城区城市形态、具有鲜明特色和较强竞争力的现代产业体系；发挥 IBM、世纪互联、鹏博士、安德里茨等龙头项目的引领作用，集聚发展新 IT、新电源、新材料、机械装备等先进制造业；以国药集团、中西达一新药、迪安医学检验等项目落户为契机，培育生物医药、中医药等产业集群；通过祖庙商圈、东方广场商圈及季华商圈吸引金融、总部经济、服务外包等高端产业形态集聚。通过一系列的举措，将有利于加快禅城区新兴产业的聚集。

总体看来，禅城区区位优势优越，经济运行态势整体良好，随着区政府逐步加快对传统产业换代升级以及对新兴产业的聚集培育，禅城区经济实力或将进一步增强。

2015-2017 年，禅城区公共财政预算收入分别为 60.67 亿元、76.82 亿元、87.45 亿元，呈逐年增长态势。

政府性基金收入方面，2017 年全区政府性基金预算收入完成 132.77 亿

元，为年初预算的 165.9%，加上上级补助 16,734 万元、新增债券转贷收入 140,000 万元、置换债券转贷收入 86,739 万元、上年结转结余 201,478 万元，全区收入合计 177.27 亿元。

2015~2017 年，禅城区公共财政预算支出分别为 97.82 亿元、87.02 亿元、114.18 亿元，财政支出在 2016 年小幅回落，2017 年再次回升。同期，禅城区财政平衡率(公共财政预算收入/公共财政预算支出)分别为 62.02%、88.32%、76.59%，近几年有所波动。

截至 2017 年末，禅城区地方政府债务余额为 142.78 亿元，债务余额规模较大，但禅城区地方政府综合财力较强，使得债务风险仍处于可控范围。

总体来看，近年来禅城区财政实力稳步增强，财政平衡率虽有波动但基本处于较高水平，政府性基金收入在 2016 年后也出现显著回升，为公司发展提供了较为良好的外部环境。

(一) 禅城区基础设施建设行业发展现状及前景

近年来，禅城区政府逐步加大对市政基础设施的投入，高度重视公用设施与国民经济其他产业的协调发展，使城市载体能力不断提高。2017 年，禅城全区实现生产总值（GDP）1,750.56 亿元，比上年增长 8.0%；从产业看，第一产业增加值 0.42 亿元，同比下降 32.0%；第二产业增加值 771.14 亿元，同比增长 5.8%；第三产业增加值 979.01 亿元，同比增长 9.8%；三次产业结构比为 0.0：44.1：55.9，三产增速及占 GDP 比重稳居全市之首。2017 年全区社会固定资产投资总额 706.47 亿元，比上年增长

17.7%。在固定资产投资中，第二产业投资 103.14 亿元，增长 28.7%，其中工业投资 103.14 亿元，增长 28.7%；第三产业投资 603.34 亿元，增长 16.1%。二三产业投资比重为 14.6:85.4。基础设施投资 220.03 亿元，增长 40.5%，占固定资产投资的比重为 31.1%。

禅城区“十三五”期间将重点围绕交通基础设施、信息基础设施、城市基础设施、文化基础设施，集中力量建设一批关系全区经济和社会发展全局，对调整结构、产业升级、增强发展后劲具有显著作用的基础设施重要项目。

（二）禅城区粮油行业现状及前景

禅城地处佛山市中心城区，随着城市化发展，昔日鱼米之乡的禅城现已成为无粮可产的粮食主销区。作为佛山市的中心城区，禅城区粮食对外依存度极高。2017 年，禅城区第一产业增加值为 0.42 亿元，对 GDP 增长的贡献率较低。

近年来，佛山市禅城区为保障区内粮食安全，加强引导，积极推进，在全市率先创建“放心粮油城市”，打造一批“放心粮油”示范店，扩大“放心粮油”的覆盖率；并打造骨干企业、加强产销合作、促进资源整合、保障民生需求为重点，大力推进粮食产业发展，为保障粮食安全夯实了重要的产业基础。

（三）禅城区公共交通营运行业现状及前景

根据《佛山市禅城区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，禅城区要打造绿色公共交通体系。贯彻“以人为本，公交优先”理念，全

面推行公交优先策略，提高公交出行的安全性、便捷性、时效性和可靠性。大力发展绿化环保公共交通，逐步淘汰高污染的运输工具。构建轨道交通+城市公交+自行车+立体过街设施+慢行道的立体公共交通体系，实现快慢交通的无缝衔接，使公共交通出行成为有吸引力、竞争力的出行方式。协同全市开展智能公交平台、专用道智能监控系统的建设和推广应用，提供精准公交到站服务。根据佛山市《2018年公交提升计划》，佛山市交通运输局提出了更换新能源公交车 2,731 辆、新建专用道 15.3 公里、开通 10 条辅助公交专线和 2 条骨干线路、公交车 100%支持移动支付以及中心城区公交分担率 45%等多个目标。根据计划，2018 年全市要淘汰 639 辆柴油公交车和 2,092 辆天然气公交车，更新为 290 辆氢能公交车和 2,441 辆纯电动公交车，届时公交车平均车龄不高于 3.8 年，早晚高峰期公交车平均拥挤度不高于 90%，绿色公交车比例须达到 100%。除车辆更新外，2018 年佛山市还将加强城市主干道公交专用路权保障，将新建公交专用道 15.3 公里，其中禅城区的汾江北路（汽车站—桂丹路）、南海区南桂西路（文华北路—天佑六路）以及顺德区裕和路（岭南大道—佛山大道）等纳入公交专用道建设计划，有望逐步实现中心城区公交专用道成环成网。

在线网方面，近年来，佛山市中心城区机动化公共交通出行分担率提升明显。2011 年，佛山市城区公交分担率逐渐从前一年的 15%提升至 22%，2014 年达 30.1%，至 2016 年中心城区机动化公共交通出行分担率已经超过 40%。2018 年，佛山市中心城区公共交通机动化出行分担率将达到 45%，同时计划提出公交车正点率达 85%，中心城区公交线网比率达 62%。

四、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务情况

发行人业务板块包括工程结算、粮油销售、公交营运和停车费、项目配套服务费、物业租赁与管理及其他业务板块。但根据禅城区政府办公室 2014-1179 号办文反馈表，自 2015 年起发行人对公交公司实行代收代支核算方式，因此 2015 年主营业务板块分析不含公交营运和停车费。根据发行人经审计的 2017 年度财务报表，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产 762,522.06 万元，负债总额为 265,264.29 万元，净资产 497,257.78 万元，资产负债率为 34.79%；2017 年发行人实现营业总收入 11.75 亿元，主营业务收入 11.68 亿元，其中工程结算收入 0.16 亿元、粮油销售收入 6.29 亿元、保安押运收入 2.37 亿元，分别占营业总收入的 1.36%、53.53%和 20.17%，是发行人主要的收入来源，其他业务收入来源主要为清洁综合服务、物业租赁与管理等。发行人主营业务情况如下表：

表：2015-2017年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

2015 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程结算	20,967.83	20,928.22	39.61	0.19
粮油销售	55,447.29	53,868.66	1,578.64	2.85
公交营运和 停车费	34.55	1,439.46	-1,404.91	-4,066.31
保安押运	23,384.24	11,869.24	11,515.01	49.24

项目配套服务	-	-	-	-
其他业务	21,633.41	13,215.52	8,417.89	38.91
合计	121,467.33	101,321.10	20,146.23	16.59

2016 年度

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程结算	5,523.94	4,573.43	950.51	17.21
粮油销售	63,565.61	61,609.59	1,956.02	3.08
公交营运和 停车费	14.90	1,467.58	-1,452.68	-9,749.53
保安押运	23,746.16	12,521.49	11,224.66	47.27
项目配套服务	7,547.17	5,619.62	1,927.55	25.54
其他业务	21,645.96	14,018.32	7,627.65	35.24
合计	122,043.74	99,810.03	22,233.71	18.22

2017 年度

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程结算	5,618.52	4,635.49	983.03	17.50
粮油销售	62,874.00	60,681.83	2,192.17	3.49
公交营运和 停车费	24.79	1,555.67	-1,530.88	-6,175.39
保安押运	23,658.96	12,984.62	10,674.34	45.12
项目配套服务	943.40	660.00	283.40	30.04
其他业务	23,656.29	16,779.07	6,877.22	29.07
合计	116,775.96	97,296.68	19,479.28	16.68

注：为保证统计口径的一致性，工程结算收入和成本中包含了绿化养护收入和成本。

发行人 2015-2017 年主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程结算	5,618.52	4.81	5,523.94	4.53	20,967.83	17.26
粮油销售	62,874.00	53.84	63,565.61	52.08	55,447.29	45.65
公交营运和停车费	24.79	0.02	14.90	0.01	34.55	0.03
保安押运	23,658.96	20.26	23,746.16	19.46	23,384.24	19.25
项目配套服务费	943.4	0.81	7,547.17	6.18	-	-
其他业务	23,656.29	20.26	21,645.96	17.74	21,633.41	17.81
合计	116,775.96	100.00	122,043.74	100.00	121,467.33	100.00

2015-2017 年发行人主营业务收入分别为 121,467.33 万元、122,043.74 万元、116,775.96 万元。2016 年较 2015 年增加 576.41 万元，增幅为 0.47%，变动不大。2017 年较 2016 年下降 5,267.78 万元，降幅为 4.32%，主要原因为项目配套服务费收入同比减少。

2015-2017 年，发行人工程结算板块主营业务收入分别为 20,967.83 万元、5,523.94 万元、5,618.52 万元。2016 年较 2015 年减少了 15,443.88 万元，减幅为 73.66%，主要原因是根据佛山市禅城区交通运输局与佛山市交通建设投资有限公司签订的解除协议，双方一致同意于 2016 年 8 月 31 日终止《魁奇路改造工程（岭南大道-佛山大道段）项目投资建设转让 BT 合同》（合同编号：交 BT001 号）等八份 BT 合同及补充合同，佛山市交通

建设投资有限公司 2016 年营业收入为 0。2017 年较 2016 年增加 94.58 万元，增幅为 1.71%，变化不大。

2015-2017 年，发行人粮油销售板块主营业务收入分别为 55,447.29 万元、63,565.61 万元、62,874.00 万元，呈波动上升趋势。2016 年较 2015 年增加了 8,118.32 万元，增幅为 14.64%，主要原因为产品结构调整，产品单价提高。2017 年较 2016 年下降 691.61 万元，降幅为 1.09%，变化不大。

2015-2017 年，发行人公交营运和停车费板块主营业务收入分别为 34.55 万元、14.90 万元、24.79 万元。2016 年公交营运和停车费收入较 2015 年减少 19.65 万元，降幅为 56.87%，主要原因为公交站位置迁移工程收入减少。2017 年，公交营运和停车费收入 24.79 万元主要为市政公交站牌及租车等零星收入。

2015-2017 年，发行人保安押运板块主营业务收入分别为 23,384.24 万元、23,746.16 万元、23,658.96，呈波动上升趋势。2016 年较 2015 年增加了 361.91 万元，增幅为 1.55%。2017 年较 2016 年减少了 87.20 万元，降幅为 0.37%。

2015-2017 年，发行人项目配套服务费板块主营业务收入分别为 0 万元、7,547.17 万元、943.40 万元。配套服务费主要是对禅城区的“三旧”改造项目提供征地拆迁、土地整理、道路改造施工等所取得的收入，根据项目进度确认收入，收入存在较大波动性。2015 年由于房地产市场不景气，土地开发进度有所放缓，公司项目配套服务费收入金额降至零。2017 年较 2016 年下降 6,603.77 万元，降幅为 87.50%，主要原因为受政策约束和资质影响，

配套项目大幅下降，未来将不再开发新的业务。

2015-2017年，发行人其他业务板块主要由清洁综合服务、物业租赁与管理以及立柱广告灯杆、广告箱及其他业务组成，主营业务收入分别为21,633.41万元、21,645.96万元、23,656.29万元，呈逐年递增趋势。2016年较2015年增加12.55万元，增幅为0.06%。2017年较2016年增加2,010.33万元，增幅为9.29%，主要原因为清洁服务业务量增加，带动收入及成本同比增加。

发行人2015-2017年主营业务成本情况

单位：万元、%

业务板块	2017年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程结算	4,635.49	4.76	4,573.43	4.58	20,928.22	20.66
粮油销售	60,681.83	62.37	61,609.59	61.73	53,868.66	53.17
公交营运和停车费	1,555.67	1.60	1,467.58	1.47	1,439.46	1.42
保安押运	12,984.62	13.35	12,521.49	12.55	11,869.24	11.71
项目配套服务费	660.00	0.68	5,619.62	5.63	-	-
其他业务	16,779.07	17.25	14,018.32	14.05	13,215.52	13.04
合计	97,296.68	100.00	99,810.03	100.00	101,321.10	100.00

2015-2017年，发行人主营业务成本分别为101,321.10万元、99,810.03万元、97,296.68万元。2016年较2015年减少1,511.07万元，降幅为1.49%，变动不大。2017年较2016年减少2,513.35万元，降幅为2.52%，变动不大。

2015-2017年，发行人工程结算板块主营业务成本分别为20,928.22万元、4,573.43万元、4,635.49万元。2016年较2015年减少16,354.79，降幅

为 78.15%，主要原因是根据佛山市禅城区交通运输局与佛山市交通建设投资有限公司签订的解除协议，双方一致同意于 2016 年 8 月 31 日终止《魁奇路改造工程（岭南大道-佛山大道段）项目投资建设转让 BT 合同》（合同编号：交 BT001 号）等八份 BT 合同及补充合同，佛山市交通建设投资有限公司 2016 年营业成本为 0。2017 年较 2016 年增加 62.06 万元，增幅为 1.36%，变化不大。

2015-2017 年，发行人粮油销售板块主营业务成本分别为 53,868.66 万元、61,609.59 万元、60,681.83 万元。2016 年较 2015 年增加 7,740.94 万元，增幅为 14.37%，主要原因是产品结构调整，产品单价提高。2017 年较 2016 年减少 927.76 万元，降幅为 1.51%，变化不大。

2015-2017 年，发行人公交营运和停车费板块主营业务成本分别为 1,439.46 万元、1,467.58 万元、1,555.67 万元。2016 年较 2015 年增加 28.12 万元，增幅为 1.95%。2017 年较 2016 年增加 88.09 万元，增幅为 6.00%。

2015-2017 年，发行人保安押运板块主营业务成本分别为 11,869.24 万元、12,521.49 万元、12,984.62 万元，呈逐年递增的趋势。2016 年较 2015 年增加 652.25 万元，增幅为 5.50%。2017 年较 2016 年增加 463.13 万元，增幅为 3.70%，变化不大。

2015-2017 年，发行人项目配套服务费板块主营业务成本分别为 0 万元、5,619.62 万元、660.00 万元。2015 年项目配套服务费板块主营业务成本为零，主要是因为 2015 年房地产市场不景气，土地开发进度有所放缓，发行人有关项目进度暂缓。2017 年较 2016 年下降 4,959.62 万元，降幅为 88.26%，

主要原因为受政策约束和资质影响，配套项目大幅下降，未来将不再开发新的业务。

2015-2017年，发行人其他业务板块主营业务成本分别为13,215.52万元、14,018.32万元、16,779.07万元。2016年较2015年增加802.80万元，增幅为6.07%。2017年较2016年增加2,760.75万元，增幅为19.69%，主要原因为清洁服务业务量增加，带动收入及成本同比增加。

发行人2015-2017年主营业务毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2017年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程结算	983.03	5.05	950.51	4.28	39.61	0.20
粮油销售	2,192.17	11.25	1,956.02	8.80	1,578.64	7.84
公交营运和停车费	-1,530.88	-7.86	-1,452.68	-6.53	-1,404.91	-6.97
保安押运	10,674.34	54.80	11,224.66	50.48	11,515.01	57.16
项目配套服务费	283.40	1.45	1,927.55	8.67	-	-
其他业务	6,877.22	35.31	7,627.65	34.31	8,417.89	41.78
合计	19,479.28	100.00	22,233.71	100.00	20,146.23	100.00

2015-2017年，发行人主营业务毛利润分别为20,146.23万元、22,233.71万元、19,479.28万元。主营业务毛利润方面，2016年较2015年增加2,087.48万元，增幅为10.36%。2017年较2016年减少2,754.43万元，降幅为12.39%。

2015-2017年，发行人工程结算板块主营业务毛利润分别为39.61万元、950.51万元、983.03万元。2016年较2015年增加910.91万元，增幅为

2299.95%，主要原因为佛盈汇建公司业务范围增加，增加代建收入。2017年较2016年增加32.52万元，增幅为3.42%，变化不大。

2015-2017年，发行人粮油销售板块主营业务毛利润分别为1,578.64万元、1,956.02万元、2,192.17万元。2016年较2015年增加377.38万元，增幅为23.91%。2017年较2016年增加236.15万元，增幅为12.07%。

2015-2017年，发行人公交营运和停车费板块主营业务毛利润分别为-1,404.91万元、-1,452.68万元、-1,530.88万元。2016年较2015年减少47.77万元，降幅为3.40%。2017年较2016年减少78.20万元，降幅为5.38%，主要原因为公交行业属民生行业，并不是以盈利为目的，为不断提升公交基础设施，让市民出行更加便捷、安全、经济，一些设施及公交站场进行维护及管理，费用有所增加，随之盈利下降。

2015-2017年，发行人保安押运板块主营业务毛利润分别为11,515.01万元、11,224.66万元、10,674.34万元。2016年较2015年减少290.34万元，降幅为2.52%。2017年较2016年减少550.32万元，降幅为4.90%。

2015-2017年，发行人项目配套服务费板块主营业务毛利润分别为0万元、1,927.55万元、283.4万元。2016年项目配套服务费板块主营业务毛利润提升，主要是因为2015年房地产市场不景气，土地开发进度有所放缓，发行人项目配套服务费收入金额降至零。2017年较2016年减少1,644.15万元，降幅为85.30%，主要原因为受政策约束和资质影响，配套项目大幅下降，未来将不再开发新的业务。

2015-2017年，发行人其他业务板块主营业务毛利润分别为8,417.89万

元、7,627.65 万元、6,877.22 万元。2016 年较 2015 年减少 790.25 万元，降幅为 9.39%。2017 年较 2016 年减少 750.43 万元，降幅为 9.84%。

发行人 2015-2017 年主营业务毛利率情况

单位：%

业务板块	2017 年	2016 年	2015 年
工程结算	17.50	17.21	0.19
粮油销售	3.49	3.08	2.85
公交营运和停车费	-6,175.39	-9,749.53	-4,066.31
保安押运	45.12	47.27	49.24
项目配套服务费	30.04	25.54	-
其他业务	29.07	35.24	38.91

2015-2017 年，发行人工程结算板块主营业务毛利率分别为 0.19%、17.21%、17.50%，受 2015 年政府提前回购 2 个 BT 合同的影响，使得 2015 年毛利率较低。

2015-2017 年，发行人粮油销售板块主营业务毛利率分别为 2.85%、3.08%、3.49%，受劳动力等成本的增加，盈利能力有所降低，作为禅城区储备粮供应单位，保持微利运营。

2015-2017 年，发行人公交营运和停车费板块主营业务毛利率分别 -4,066.10%、-9,749.53%、-6,175.39%，公交运营板块为民生行业，政府给予其补贴反映在营业外收入，自 2015 年起发行人对公交公司实行代收代支核算方式，会计方法调整后，公交运营和停车费不再体现为营业收入，而体现为往来科目，因此该板块对发行人主营利润影响较小。

2015-2017年，发行人保安押运板块主营业务毛利率分别为49.24%、47.27%、45.12%，该板块毛利率波动不大，盈利能力较好。

2016年和2017年，发行人项目配套服务费板块主营业务毛利率分别为25.54%、30.04%。为打造佛山文化名城，政府进行了东华里片区改造。在政府委托下，发行人与项目商签订配套服务协议书，为该项目征地拆迁、土地整理、道路改造施工等方面提供的配套服务。因东华里位于佛山市商业中心地带，有珠江三角洲乃至整个广东省保存最完整的古建筑群组，加上原住居民、大小商家较为集中。综合考虑到改造过程可能会遇到的各种拆迁因素，为了提高项目的整体开发进度，项目商除支付发行人一般的配套服务收入外，还根据实际情况支付发行人一定的补偿性收入，故发行人本版块毛利率相对较高且具有一定的波动性。

2015-2017年，发行人其他业务板块主营业务毛利率分别为38.91%、35.24%、29.07%，盈利能力较好。

（二）发行人主营业务模式

发行人经营范围包括对接受委托的国有资产进行经营、管理；物业的租赁和管理；城市基础设施建设，交通、环保、市政工程项目建设和相关配套服务，对石湾置业陶瓷批发市场进行经营管理，工程项目服务，广告设计、制作、发布，园林绿化管理，清洁服务，仓储服务，通信工程，新能源技术开发，供能、储能、节能整体解决方案的设计咨询，生物技术开发、技术咨询，持有效审批证件从事营利性医疗机构。（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。）

1、工程结算板块

发行人是禅城区主要的基础设施建设主体，其工程结算板块业务主要包括园林绿化工程业务和交通基础设施建设业务。

园林绿化工程业务主要由公司下属子公司佛山市岭南园林管理有限公司和佛山市园林绿化工程公司负责。岭南园林为城市园林绿化叁级施工资质企业，负责园林绿化工程施工以及园林绿化养护管理。2017年，园林绿化和岭南园林实现营业总收入 0.56 亿元。

近年来，随着城镇化发展的不断深入，禅城区政府不断推进交通基础设施建设，加快进行重大交通干道的改造工程。发行人交通基础设施建设业务主要由下属全资子公司广东佛盈汇建工程管理有限公司（原名佛山市禅城区交通建设投资有限公司）负责运营。发行人作为禅城区国资办下属企业，拥有优先合作的优势，随着禅城区城市建设的不断推进，发行人将有更大的业务空间。佛盈汇建承建的道路修建改造项目多数与禅城区交通局签订《BT 协议》或者《委托代建协议》。《BT 协议》约定改造项目竣工验收后，禅城区交通局按年分期对项目进行回购，回购款项除了投融资成本外，还根据当期投资金额以及协议约定的利率支付佛盈汇建投资回报，直至回购期满，禅城区交通局将对应项目所有权收回。

根据佛山市禅城区交通运输局与佛山市交通建设投资有限公司签订的解除协议，双方一致同意于 2016 年 8 月 31 日终止《魁奇路改造工程（岭南大道-佛山大道段）项目投资建设转让 BT 合同》（合同编号：交 BT001 号）等八份 BT 合同及补充合同。双方确认原八份 BT 合同应收款项为

110,196.26 万元，现调整为按实际投入的项目投资款和合同约定的投资回报率确认上述 8 个 BT 项目的应收款项约为 76,644.37 万元。

佛盈汇建委托代建项目业主多为禅城区交通局，目前主要代建项目为禅港西路（南庄大道～季华路）、石南大道改建等，具体情况详见下表，均有相关政府主管部门出具的工程委托函等。

截至 2017 年末佛盈汇建已完成工程委托代建项目情况

单位：万元

公司已建项目名称	总投资	完工时间
石南大道改建	11,422	2004.5
陈藤线-佛澜线连接线改造	1,950	2008.12
佛山火车站站场和东方广场公交站改造	1,472	2008.12
交通局养征大楼西侧北侧道路	379	2007.9
岭南大道公交枢纽站	1,492	2008.11
佛山大道与塱沙路交叉口	2,733	2013.5
欧洲工业园 C 区兴业路（江堤路至朗宝西路段）	1,909	2014.4
欧洲工业园 C 区兴业路（朗沙路至兴业路段）	6,072	2014.4
张槎西路-季华北路交叉口工程	7,585	2014.12
一环西线辅道	128,992	2016
魁奇路东延线（禅城段）	165,884	2016.9
禅港西路（南庄大道-季华路）	37,508	2016

截至 2018 年 3 月末，佛盈汇建在建项目共有 8 个，分别为：季华北路北延线、禅港西路（季华路-紫洞路）、河滘大道改造及富兴路（二期）、聚锦路（五峰路至季华路）及五峰路（聚锦路至槎湾路）道路工程、同济路口跨佛山大道人行天桥工程、樵乐路杏市人行天桥工程、惠景三街路口跨佛山大道人行天桥工程，上述 8 个工程总投资 28.95 亿元，已投资 8.83 亿元，具体情况如下：

截至 2018 年 3 月末佛盈汇建主要在建委托代建项目情况

单位：万元

公司拟在建项目名称	总投资	已投资	项目类型
禅港西路（季华路-紫洞路）工程	59,922.00	36,113.27	委托代建
季华北路北延线工程	30,000.00	17,540.53	委托代建
河滘大道改造及富兴路（二期）道路工程	16,977.00	6,538.88	委托代建
聚锦路（五峰路至季华路）及五峰路（聚锦路至槎湾路）道路工程	48,353.29	11,366.02	委托代建
同济路口跨佛山大道人行天桥工程	1,221	284.80	委托代建
樵乐路杏市人行天桥工程	1,800	169.73	委托代建
惠景三街路口跨佛山大道人行天桥工程	1,193	91.90	委托代建
南庄大道东延线工程	130,000.00	16,162.80	委托代建
合计	289,466.29	88,267.93	-

B、委托代建盈利模式及回款情况

项目竣工验收后，禅城区交通局收回项目所有权，并支付管理费或代建费（根据具体项目类型而定），代建费是剔除所有融资费用后，一般按总量的 1-1.5% 计算，管理费的收取按财建【2016】504 号文的具体要求执行。目前发行人已完成 15 个代建项目，分别在相关年度收到相关管理费用，截至 2017 年末合计 339.28 万元，并缴纳了相关税费，已根据代建服务协议确认了收入。目前委托代建项目管理费收入均按照合同约定进行收取。

C、委托代建会计处理方式

委托代建工程主要会计依据为“企业会计准则第十五号，建造合同”相关规定，会计处理方式：垫付工程支出时，借记工程施工-成本，贷记银行存款；竣工结算时，借记工程结算，贷记工程施工-工程结算，借记其他应收款，贷记工程结算；确认服务收入时，借记应收账款，贷记其他业务收

入。

2、粮油销售板块

粮油板块主营业务收入来源主要为粮油及小部分副食品和日用百货等的销售。粮油公司每年从省内外及海外采购储备粮油，区政府每年给予公司在粮油采购、存储方面的财政补助；公司采用批发和零售方式进行销售。零售销售方面，主要通过覆盖全区（除南庄镇以外）的街道行政村和大型社区的14家零售网点进行。在税费征收方面，因公司承担禅城区的地方储备粮油的承储及调销任务和保证供应区内军需民食，粮油商品和饲料享受免征增值税的优惠政策。盈利主要来自于购销差价及政府补助。

采购与成本出现倒挂情况，主要是由于按大类加权平均法结转成本，个别品种价格相差大会出现此情况。

2017年采购前五大客户情况

单位：万元/%

单位名称	与发行人关系	业务金额	占比
广州市华壬谷物贸易有限公司	客户，非关联方	7,531	11.75
广东正和谷物有限公司	客户，非关联方	5,600	8.74
广州穗翼丰农产品有限公司	客户，非关联方	3,850	6.00
南海丰硕米业有限公司	客户，非关联方	3,459	5.40
深圳市中泰米业有限公司	客户，非关联方	2,596	4.05

2017年销售前五大客户情况

单位：万元/%

单位名称	与发行人关系	业务金额	占比
广州市友福粮油食品有限公司	客户，非关联方	5,340	8.49
广州市粮食集团有限责任公司	客户，非关联方	5,124	8.15

广东成泰米业有限公司	客户，非关联方	4,013	6.38
广东省凡燕粮油贸易有限公司	客户，非关联方	3,926	6.24
广州鹰金钱企业集团公司	客户，非关联方	1,026	1.63

公司粮油贸易业务主要由下属全资子公司佛山市禅城区粮油企业集团公司负责。粮油集团主营粮油贸易、粮油进口、粮油批发以及零售网点管理等业务，受禅城区政府委托主要负责禅城区地方储备粮油的经营管理、粮食应急供应和军粮供应等政策性业务。承担禅城区“粮食市场调控、粮食应急供应、粮情信息窗口、价格调控采点、军粮供应以及困难家庭粮油保障”等职能。公司坚持“以质量为生命，以创新求发展、满足顾客需求、树立嘉惠品牌”的方针，围绕“放心、贴心、民心”积极推进“放心粮油进社区”工程建设，全力打造政府放心、百姓欢迎、禅城人民家喻户晓的“百姓放心米缸”。先后荣获“全国放心粮油进农村、进社区先进单位”、广东省委、省政府授予“广东省先进集体”称号。2010年-2017年被评为佛山市农业龙头企业。

(1) 采购方面

采购方面，主要是采购仓储粮和粮油，粮油集团每年在江苏、湖南等外省产粮地区以及海外进口（主要为泰国、美国和澳大利亚）粮食采购量超10万吨，采购粮油的结算方式是用现金方式直接支付。

近三年采购情况表

主要产品	2015年		2016年		2017年	
	采购量 (吨)	采购均价 (元)	采购量 (吨)	采购均价 (元)	采购量 (吨)	采购均价 (元)
大米	41,469	4,578	80,088	4,624	88,117	4,448

稻谷	17,657	3,025	7,996	2,765	-	-
小麦	41,621	2,850	86,593	2,756	72,183	2,764
合计	189,290	-	174,677	-	160,300	-

采购资金方面,经营粮油资金主要来源于企业自有资金及营运资金借款,储备粮油资金是根据年度承储任务办理政策性贷款解决。禅城区政府每年给予公司在粮食采购、存储等方面的财政补贴,2017年粮油集团收到地方储备粮油费用补贴0.22亿元。

(2) 销售方面

销售方面,推行“统一管理、统一标识、统一价格、统一配送”的“四统一”连锁经营模式,整合资源,实行网络电算化管理,形成商品组织、产品销售、资金使用、信息沟通等方面的资源共享,全面推行ISO9000质量管理体系,在区域内建立粮食流通的新格局。在税费的征收方面,因承担禅城区地方储备粮油的承储及调销任务和保证供应区内军需民食,粮油商品和饲料享受免征增值税的税收优惠政策。

粮油集团以批发和零售进行销售,其中批发占比约85%,零售占比约15%。结算方式以现金形式进行结算,截至2017年末,粮油公司拥有零售网点14家,主要销售产品包括大米、稻谷、小麦、食用油以及小部分副食品和日用百货。2015~2017年,公司粮油销售量分别为18万吨、17万吨、15.80万吨,分别实现销售收入5.54亿元、6.37亿元、6.29亿元,呈持续增长态势;其中大米、稻谷和小麦合计销量分别为8.91万吨、16.65万吨、15.56万吨,三者合计销售收入占粮油板块的销售收入的比例分别为59%、92%、92.05%。

近三年主要产品销售情况表

主要产品	2015 年		2016 年		2017 年	
	销量 (吨)	销售均价 (元/吨)	销量 (吨)	销售均价 (元/吨)	销量 (吨)	销售均价 (元/吨)
大米	39,030	4,809	65,045	4,622	81,434	4,549
稻谷	17,862	2,832	4,945	2,202	10,029	2,940
小麦	32,198	2,762	96,516	2,820	64,183	2,797
合计	89,090	-	166,506	-	155,646	-

近年来，我国粮食和植物油消费需求增长迅速，发展空间较大，公司粮油贸易业务的发展丰富了公司的收入来源。未来，公司将不断完善地方储备粮经营管理以及军粮供应工作，积极开拓市场，拓展公司粮油贸易业务。

3、公交营运及停车费板块

公司公共交通营运业务由下属全资子公司佛山市禅城区公共管理有限公司负责。公交公司主营公共客运、公共交通投资项目管理、公共交通站场设施管理以及维护、禅城区内路边停车场的经营管理。

自 2008 年末开始，佛山市禅城区公共交通实行 TC 管理模式，即公交票款和运营相分离。禅城区政府授权公交公司向营运企业购买公共交通服务，公交公司建立公里结算模式，制定营运制度和营运计划，并且每月收取营运企业的公交票款以及支付营运成本。根据禅城区政府办公室 2014-1179 号办文反馈表，自 2015 年起发行人对公交公司实行代收代支核算方式，因此 2015 年主营业务板块分析不含公交营运和停车费。

2014 年中期，禅城区政府推行“禁摩、禁电动车”政策，公司相应增加

公交运力，2016年，公交公司营运路线90条，营运车辆1,491辆，营运里程11,030.20万公里，总运量21,832.42万人。2017年，公交公司营运路线93条，营运车辆1,491辆，营运里程10,614.41万公里，总运量20,290.33万人。

近三年公交公司运营情况

项目	2015年	2016年	2017年
运营路线（条）	93	90	93
运营车辆（辆）	1,491	1,491	1,491
运营里程（万公里）	11,216.49	11,030.20	10,614.41
总运量（万人）	22,821.38	21,832.42	20,290.33

公共交通业务带有一定公益性，主要收入来源为票务收入和财政补贴。依据佛山市财政局文件（佛财工[2013]96号）《关于下达2012年度林业、交通运输行业成品油价格改革中央财政补贴清算资金的通知》及佛山市禅城区交通运输局（禅交[2013]357号文）等文件，2017年公交公司收到财政的公交营运补贴、油价补贴等共计2,060.93万元。

近三年公交公司补贴情况

单位：万元

补贴项目	2015年	2016年	2017年	补贴来源
营运资金补贴	1,810.77	1,953.63	2,060.93	禅城区财政局
油价补贴	-	-	-	禅城区财政局
财政弥补亏损	3,175.86	-	-	禅城区财政局、禅城区 国资办
LNG公交车补贴	-	-	-	禅城区财政局
合计	4,986.63	1,953.63	2,060.93	-

公交营运补贴是区政府根据公司每月的收支差额进行公交营运资金补

贴。油价补贴是由中央下拨到地方财政，再由地方财政下拨到公司，对公交车成品燃油进行补贴的项目。LNG 公交车补贴是政府对 LNG 公交车节能的补贴。

4、项目配套服务费业务

发行人配套服务费主要是发行人对禅城区的相关配套项目提供征地拆迁、土地整理、道路改造施工等服务，进而从项目开发商手中获得的收入。项目商会根据服务工作的难度以及发行人提供配套服务的速度与质量，支付给发行人不同比例的收入，其中部分服务项目因难度较大，会影响后期建设开发进度，故在收入上存在较大的弹性。

(1) 业务运作模式

为打造佛山文化名城，政府进行了东华里片区改造。在政府委托下，发行人与项目商签订配套服务协议书，为该项目征地拆迁、土地整理、道路改造施工等方面提供配套服务。因东华里位于佛山市商业中心地带，有珠江三角洲乃至整个广东省保存最完整的古建筑群组，加上原住居民、大小商家较为集中。综合考虑到拆迁改造过程会遇到的各种因素，为了提高项目的整体开发进度，项目商除支付发行人一般的配套服务收入外，还根据实际情况支付发行人一定的补偿性收入，故发行人配套服务费收入相对较高。

(2) 往年配套服务费业务情况

往年项目配套服务费业务主要为东华里项目提供配套服务，集中在土地整理、道路改造施工等方面提供服务，2017 年，公司项目配套服务收入

为 0.09 亿元，较 2016 年大幅下降，主要原因为受政策约束和资质影响，配套项目大幅下降。（3）现阶段配套服务费业务情况

目前东华里项目建设工作已接近尾声，待工程结算完成确认配套服务费后，未来将不再开发新的业务。

5、保安押运业务

公司不断挖掘城市公共资源中间的附加价值，形成了以公有物业的经营管理为主，保安押运、环卫服务、园林绿化工程等为辅的多元化业务的发展框架，在增加公司可经营性业务的同时，也保证了公司利润的稳步增长。

保安押运业务由公司下属公司佛山市禅城区保安服务有限公司负责。保安服务公司主要负责保安员的派驻、培训和政审，以及粤龙保安枪支、弹药和金库的管理。

业务模式上，公司以粤龙保安押运为独立品牌，做保安押运行业一流的品牌；实行在公司统一管理下分基地运作的模式，根据佛山市金融和社会客户网点分布的特点和日常运作的需要，按照交通便利和行政区域对接的原则，分设南海、大良、乐从和三水四个各有自设金库的运营基地，目前主要承办佛山市五大区的金融押运业务和安全守护业务。

盈利模式上，粤龙保安押运已经顺利完成了佛山地区内包括中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、广东发展银行、交通银行、深圳发展银行、兴业银行、招商银行、中信银行、邮政银行、光大银行等多家金融机构押运业务的承接工作的基础上，对原有硬件资源和佛山地区的业务资源

进行整合，并进行优化调控，使得金融押运市场运行成本合理化，为公司的运营和发展奠定了良好的基础；同时积极拓展了区内多家大型和社会企业的押运业务，业务发展迅速，社会客户包括：中石化、中石油、中油 BP、中国移动、中国电信、国美电器、苏宁电器及各大连锁超市、商场、医院等。目前拥有金融客户网点约 1,100 个，社会企业网点 710 多个，总规模在广东省位列前茅。

2015 年前五大客户情况

单位：万元/%

单位名称	与发行人关系	业务金额	占比
中国工商银行股份有限公司佛山分行	客户，非关联方	2,478.01	10.60
中国农业银行股份有限公司南海分行	客户，非关联方	1,786.14	7.64
中国农业银行股份有限公司顺德分行	客户，非关联方	1,759.05	7.52
中国建设银行股份有限公司佛山市分行	客户，非关联方	1,319.85	5.64
中国农业银行股份有限公司佛山分行	客户，非关联方	1,215.63	5.20
合计	-	8,558.68	36.60

2016 年前五大客户情况

单位：万元/%

单位名称	与发行人关系	业务金额	占比
中国工商银行股份有限公司佛山分行	客户，非关联方	2644.09	11.13%
中国农业银行股份有限公司南海分行	客户，非关联方	1680.29	7.08%
中国农业银行股份有限公司顺德分行	客户，非关联方	1679.02	7.07%
中国建设银行股份有限公司佛山市分行	客户，非关联方	1624.23	6.84%
中国农业银行股份有限公司佛山分行	客户，非关联方	1441.59	6.07%
合计	-	9069.22	38.19%

2017 年前五大客户情况

单位：万元/%

单位名称	与发行人关系	业务金额	占比
中国工商银行股份有限公司佛山分行	客户，非关联方	2,337.63	12.03
中国农业银行股份有限公司南海分行	客户，非关联方	1,509.19	7.76
中国农业银行股份有限公司顺德分行	客户，非关联方	1,472.76	7.58
中国建设银行股份有限公司佛山分行	客户，非关联方	1,356.53	6.98
中国银行股份有限公司佛山分行	客户，非关联方	1,328.90	6.84
合计	-	8,005.01	41.20

公司拥有金库 4 个，面积达 3,200 多平方米，均配套先进的监控设备；营运和办公面积达 36,000 多平方米，可容纳约 2,500 个网点；现有 209 台专用押运车辆全部配备 GPS 全球卫星定位追踪系统，与“110”报警系统联网。现有专业守押人员近 1,200 人，全部经过相关专业机构培训合格后上岗。公司加强对枪弹、人员的控制和管理，对枪支弹药进行严格的静态、动态相结合的管理模式。静态管理方面：成立了专门的枪支弹药管理小组和政审小组。枪弹存放在符合安全标准、安装有监控、报警设备的枪库、枪柜内。并设置动用枪弹五人八关制，枪库实行 24 小时全天候守护。动态管理方面：严格执行领用枪弹制度，领用枪弹必须是双人同领同用同交回，领枪人必须是当班人员，人名相符，出示两证（工作证、上岗证）一卡（领枪卡），领用枪支，动用枪弹时必须严格执行动枪《枪支安全操作六原则》，即动枪必验枪的原则；定点定位操作原则；双人操作原则；双方互为监督人原则；监督人为第一责任人原则；签名人负责制原则。同时抓好押运队伍的管理，确保队伍的稳定性。建造一支政治合格、纪律严明、作风严谨、技术过硬、反应迅速、战斗力强、专业化的押运队伍。为了加强服务质量的管理，公司建立了规范的质量管理系统，专门设立客户服务部门，加强

与客户沟通，及时掌握客户反馈的信息，公司将安全风险作为公司的控制重点，在此基础上提供安全、优质、高效的服务，2017年，保安押运业务实现营业收入为2.37亿元。

2015年公司新增保管箱服务业务，公司在为客户提供保管箱租赁的同时，配套提供运送、护卫服务，现公司保管库占地约500多平方米，计划建设3,000多门各种型号规格的保管箱，满足企业和个人财富保管的多样化需求。公司可提供多样规格保管箱、运送和护卫服务、交易时间较银行更灵活，因此与现有银行保管箱业务有明显的差异化竞争优势，是公司未来新的利润增长点。现金清分业务也不断发展壮大，现有现金清分客户5个，每天配合各银行进行ATM清机加钞及清点回笼钞工作，现与10家金融客户、2家企业客户达成了清机加钞、清分及金融客户中心金库代理等业务，公司承接银行ATM外包服务由2015年底的203台增加到目前的835台，增长411%。

6、其他

(1) 物业租赁与管理板块

该业务板块主要是通过物业出租及广告牌位收取租金，其中铺位平均租金约每平方米48.69元/月，仓库平均租金约每平方米18.63元/月，厂房平均租金约每平方米8.75元/月，办公平均租金约每平方米80.16元/月。公司公有物业经营管理业务主要包括石湾置业陶瓷批发市场的租赁管理。石湾置业陶瓷批发市场建于1991年，占地面积约253亩，建筑面积9.05万平方米，铺位数量约有900间。公司按月收取租金，每平方米16-70元/月。

2017年，公司实现物业租赁与管理收入0.83亿元。

（2）环卫服务业务

环卫服务业务主要由公司下属子公司广东盈众清洁服务有限公司（原名佛山市环卫处环境卫生清洁服务公司）负责，主要业务包括城镇道路、垃圾站、厕所、化粪池等的保洁、管理以及维护；建筑和生活垃圾等的清理。2017年，环卫服务业务实现营业收入1.33亿元。

（三）发行人发展规划

发行人将秉持建设城市、服务社会的企业宗旨，通过发展六大版块、覆盖民生事业，打造大型投资控股集团，充分发挥公有资本的引领和带动作用，使公有资产成为带动禅城区经济增长的动力。

1、工程建设及土地开发版块

扶持和促进工程建设板块的发展，使企业的建设及代建业务涵括道路、桥梁、水利、房屋建设、商业楼宇等不同领域。与此同时，根据区国土、规划、城乡建设等部门的规划要求，着手开发公司自有土地，积极支持奇槎片区的建设，推进区镇联动，参与土地整合开发，进而打造城建公司工程建设及土地开发版块。

2、公共资源经营与服务版块

充分利用现有政府对企业的扶持力度，积极拓宽公共资源经营项目，着力抓好地方储备粮油的经营管理和驻禅部队的军粮供应工作，加强对户外广告的营运管理，优化路边停车业务管理，开拓公有物业的通信基站营运等，逐步介入新能源汽车的租赁、充电桩的建设、光伏发电的投资等产

业领域，从而形成城建公司的公共资源经营与服务版块。

3、安防安技和保安押运版块

在粤龙押运、保安业务的基础上，不断创新业务新的增长点，拓展安防安技、报警平台、银行清分、驾驶培训、保管服务等业务，继而打造城建公司的安防安技和保安押运版块。

4、人力资源及教育版块

通过盈智教育平台，以实验学校、华材职中、绿嘉芳居幼儿园等为抓手，进一步探索文化、教育、医疗、体育、养老、保健等领域拓展，同时着手组建人力资源招聘和培训机构，明晰人力资源对企业发展的重要性，把人生不同阶段的医疗保健、教育培训、素质提升等连成产业链，以打造城建公司的人力资源及教育版块。

5、大物管版块

充分认识大物管的广阔前景，把握机遇，在城建公司现有园林绿化、清洁服务、置地物管等各样齐全得天独厚的优势，着力打造大物管公司，并对同类型企业进行科学的整合，不断提升物管公司的资质，以适应社会及市场化的竞争需要，做好产业园区的建设、经营和管理，从而打造集团的大物管版块。

6、金融版块

拓展以股权投资等方式参与小额贷款、担保公司、基金等金融领域，结合农商行股权投资，参股中盈盛达，以及禅控公司产业投资基金，全力拓展城建公司的金融版块。

此外，发行人在“十三五”期间将通过以下措施激发经营机制活力：

一是全面深化企业内部改革，以建立健全现代企业制度为方向，探索混合型经济、多元化结合等经营理念与模式，与民营资本合作的同时，根据不同时期和不同需求，通过资本营运进行企业股权转让或购买，不断调整和优化企业的治理体制和经营结构，以增加企业的活力。

二是要推进集团内部业务整合，通过出售、租赁、投资入股、兼并等多种方式，策略推进资产资本化、资本证券化等工作，对现有分公司采取不同的思路、途径与方式进行改革，实施企业的分类组合和分类管理，组建“专、精、尖、特”，适应性强、机制灵活的专业集团公司。

三是要深化改革收入分配制度。进一步与市场接轨，重新设计企业的薪酬体系，实行贡献与薪酬挂钩，业绩与薪酬挂钩，效率与薪酬挂钩，同时进一步探索员工持股等多种形式相结合的分配方式，增强激励机制，彰显公司长期发展坚定信心。

四是要创新运营机制，树立重均量发展理念，在全集团范围内推广全面市场化管理，内涵发展能力持续增强。

五是完善公司的法人治理架构，按照现代企业制度要求，规范公司股东会、董事会、监事会和经营管理者的权责，形成权力机构、决策机构、监督机构和经营者之间的制衡机制。

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 2015 年至 2017 年的财务报告进行了连审，并出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2018】第 1471 号）。本部分所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人最近三年主要财务数据及财务指标

（一）主要财务数据

表：2015-2017 年发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	762,522.06	850,787.83	1,268,073.35
流动资产	321,326.32	411,088.82	846,175.56
负债总计	265,264.29	354,886.72	794,880.88
流动负债	219,937.60	217,876.56	535,602.54
归属于母公司所有者权益	489,045.45	489,196.13	467,168.30
所有者权益合计	497,257.78	495,901.11	473,192.47
项目	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	117,515.30	122,794.93	122,091.01
营业成本	96,069.40	99,762.04	101,322.15
营业利润	7,786.75	-1,551.01	-4,849.27

利润总额	7,501.33	10,252.18	13,180.04
净利润（含少数股东损益）	5,097.01	7,291.91	9,970.20
归属于母公司股东的净利润	3,275.93	5,309.90	8,424.75
经营活动产生的现金流量净额	6,770.64	1,889.56	18,805.21
投资活动产生的现金流量净额	-14,422.07	-50,290.55	10,728.36
筹资活动产生的现金流量净额	-19,993.58	33,590.60	58,994.05
现金及现金等价物净增加额	-27,645.01	-14,810.39	88,527.62

（二）主要财务指标

表：2015-2017 年发行人主要财务数据

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	34.79%	41.71%	62.68%
流动比率（倍）	1.46	1.89	1.58
速动比率（倍）	1.33	1.56	1.08
项目	2017 年	2016 年	2015 年
总资产周转率（倍）	0.15	0.12	0.10
存货周转率（倍）	1.92	0.59	0.38
应收账款周转率（倍）	3.55	0.85	0.50
净资产收益率	0.67%	1.12%	1.90%

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

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、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

7、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者的平均权益

二、发行人财务分析

（一）发行人基本财务情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产为 76.25 亿元，负债总额 26.53 亿元，所有者权益合计 49.73 亿元，其中归属母公司的所有者权益合计 48.90 亿元。

发行人 2017 年全年实现营业收入 117,515.30 万元，当年实现营业利润 7,786.75 万元，利润总额 7,501.33 万元，实现净利润 5,097.01 万元，其中归属于母公司所有者净利润 3,275.93 万元。

2017 年发行人经营活动产生现金流量净额 6,770.64 万元，投资活动产生现金流量净额 -14,422.07 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 -19,993.58 万元，现金及现金等价物净增加额为 -27,645.01 万元。

（二）发行人资产负债结构分析

表：2015-2017 年末资产负债结构

单位：万元

项目	2017.12.31	占比	2016.12.31	占比	2015.12.31	占比
流动资产	321,326.32	42.14%	411,088.82	48.32%	846,175.56	66.73%
非流动资产	441,195.75	57.86%	439,699.01	51.68%	421,897.80	33.27%
总资产	762,522.06	100.00%	850,787.83	100.00%	1,268,073.35	100.00%
流动负债	219,937.60	82.91%	217,876.56	61.39%	535,602.54	67.38%
非流动负债	45,326.68	17.09%	137,010.16	38.61%	259,278.34	32.62%
总负债	265,264.29	100.00%	354,886.72	100.00%	794,880.88	100.00%
资产负债率	34.79%		41.71%		62.68%	-

1、资产结构分析

表：2015-2017 年末资产结构

单位：万元，%

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	146,664.78	19.23	177,382.59	20.85	191,472.43	15.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,389.00	0.71	2,315.00	0.27	3,140.00	0.25
应收账款	31,465.84	4.13	34,712.86	4.08	254,950.23	20.11
预付款项	7,570.92	0.99	11,748.29	1.38	9,210.15	0.73
应收利息	1,100.13	0.14	639.53	0.08	452.27	0.04
其他应收款	95,629.84	12.54	113,502.10	13.34	116,608.71	9.20
持有待售资产	3,419.06	0.45	-		504.70	0.04
存货	29,674.37	3.89	70,245.11	8.26	269,098.76	21.22
其他流动资产	412.38	0.05	543.34	0.06	738.30	0.06
流动资产合计	321,326.32	42.14	411,088.82	48.32	846,175.56	66.73
可供出售金融资产	121,734.36	15.96	120,545.59	14.17	100,545.59	7.93
长期股权投资	2,680.20	0.35	1,945.75	0.23	677.30	0.05
投资性房地产	76,483.82	10.03	79,387.96	9.33	34,344.56	2.71
固定资产	19,528.87	2.56	19,942.18	2.34	8,112.14	0.64
在建工程	11,641.52	1.53	2,608.72	0.31	2,613.41	0.21
固定资产清理	-	-	-		-	
无形资产	173,092.87	22.70	179,883.98	21.14	239,480.73	18.89
开发支出	410.33	0.05	-		-	
长期待摊费用	1,695.09	0.22	1,608.72	0.19	2,350.09	0.19
递延所得税资产	644.30	0.08	491.72	0.06	489.56	0.04
其他非流动资产	33,284.40	4.37	33,284.40	3.91	33,284.40	2.62
非流动资产合计	441,195.75	57.86	439,699.01	51.68	421,897.80	33.27
资产总计	762,522.06	100.00	850,787.83	100.00	1,268,073.35	100.00

从资产结构来看，城建公司流动资产占比较高。2015-2017年末，城建公司流动资产占总资产的比例分别为66.73%、48.32%、42.14%，非流动资产占总资产的比重分别为33.27%、51.68%、57.86%。城建公司的流动资产主要是货币资金、应收账款、其他应收款和存货。城建公司非流动资产中所占比重较大的主要为可供出售金融资产、投资性房地产、无形资产和其他非流动资产。具体如下：

（1）货币资金

2015-2017年末，城建公司货币资金分别为191,472.43万元、177,382.59万元、146,664.78万元，占城建公司总资产的比重分别为15.10%、20.85%、19.23%。2016年末公司货币资金177,382.59万元，较2015年末减少14,089.84万元，降幅为7.36%，主要原因为公司2016年归还了长期借款。2017年末公司货币资金146,664.78万元，较2016年末减少30,717.81万元，降幅为17.32%，主要原因为地方政府债务置换，以及偿还1亿元中期票据本金。

（2）应收账款

2015-2017年末，城建公司应收账款分别为254,950.23万元、34,712.86万元、31,465.84万元，占总资产比重分别为20.11%、4.08%、4.13%。由于应收账款债务主要单位为政府部门，不能回收风险较低，因此城建公司应收账款总体质量较好。2016年末较2015年末减少220,237.37万元，降幅为86.38%，主要是将政府拨付的通过债券置换归还政府债务本金冲减了公司应收区交通局的项目债权款。另外根据佛山市禅城区交通运输局、佛山

市交通建设投资有限公司、城建公司签订的解除协议,三方一致同意于 2016 年 8 月 31 日终止《债权转让协议书》(合同编号:交 BT 转让 001 号)及《债权转让补充协议书》(协议编号:交 BT 转让 001 号补 1 号)。佛山市禅城区交通运输局无须再向城建公司支付上述协议约定的债权转让价款 33,551.89 元。因提前解除 BT 造成原多确认的应收账款 33,551.89 万元,已减少城建公司应收佛山市禅城区交通运输局债权。2017 年末较 2016 年末减少 3,247.02 万元,降幅为 9.35%,变化较小。

截至 2017 年 12 月 31 日应收账款金额前五名单位情况

单位:万元

单位名称	金额	账龄	款项性质	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
佛山市禅城区交通运输局	21,036.20	5 年以上	债权款	66.81
佛山市禅城区交通运输局	7,107.93	2-3 年	工程款	22.58
广东成泰米业有限公司	713.00	1 年以内	货款	2.26
广州市华壬谷物贸易有限公司	600.00	1 年以内	货款	1.91
广东益发粮油购销有限公司	270.10	1 年以内	货款	0.86
合计	29,727.23	--	--	94.42

发行人截至 2017 年末,应收账款金额前五名合计 29,727.23 万元,占应收账款期末余额合计数的 94.47%。近年来应收账款在可控范围内,且应收账款质量较好。

(3) 其他应收款

2015-2017 年末,城建公司其他应收款分别为 116,608.71 万元、113,502.10 万元、95,629.84 万元,占总资产比重分别为 9.20%、13.34%、

12.54%。2016 年末较 2015 年末减少 3,106.61 万元，降幅为 2.66%。2017 年末较 2016 年末减少 17,872.26 万元，降幅为 15.75%。

截至 2017 年末，发行人其他应收款金额前五名单位情况如下所示：

截至 2017 年 12 月 31 日其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	金额	账龄	款项性质	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
佛山市禅城区国有资产 管理办公室	40,452.47	1-2 年; 2-3 年; 5 年以上	信托资金回购溢 价款; 往来款; 合 伙企业转让价款	40.98
佛山市禅城区土地和房 屋征收中心	16,911.67	1 年以内	代垫款项	17.13
佛山禅城经济开发有限 公司	6,800.00	5 年以上	借款	6.89
佛山市禅城区盈达资产 经营有限公司	5,240.00	3-4 年; 4-5 年; 5 年以上	借款	5.31
佛山高新技术产业开发 总公司	5,000.00	3-4 年; 4-5 年	借款	5.07
合计	74,404.14	--	--	75.38

(4) 预付款项

2015-2017 年末，城建公司预付款项分别为 9,210.15 万元、11,748.29 万元、7,570.92 万元，占总资产比例分别为 0.73%、1.38%、0.99%。2016 年末较 2015 年末增加 2,538.14 万元，增幅为 27.56%，主要系新增预缴佛山市禅城区土地储备中心的配套服务费成本所致。2017 年末较 2016 年末减少 4,177.37 万元，降幅为 35.56%，主要原因为粮油集团的采购粮油存货的预付账款减少。

(5) 存货

2015-2017 年末，城建公司存货分别为 269,098.76 万元、70,245.11 万元、29,674.37 万元，占总资产的比重分别为 21.23%、8.27%、3.89%。2016 年末较 2015 年末减少 198,853.66 万元，降幅为 73.90%，主要是因为佛盈汇建根据工程完工进度，结转存货中已完工的工程项目。2017 年末较 2016 年末减少 40,570.74 万元，降幅为 57.76%，主要是因为佛盈汇建公司对已完工的项目进行预结算。

截至 2017 年末发行人存货分类表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	288.46	-	288.46
在产品	-	-	-
库存商品	26,476.72	19.29	26,457.43
周转材料	0.84	-	0.84
消耗性生物资产	176.66	-	176.66
建造合同形成的已完工未结算资产	166.43	-	166.43
开发成本	2,584.54	-	2,584.54
合计	29,693.65	19.29	29,674.37

(6) 其他流动资产

2015-2017 年末，城建公司其他流动资产分别为 738.30 万元、543.34 万元、412.38 万元，占总资产的比重分别为 0.06%、0.06%、0.05%。2016 年末较 2015 年末减少 194.96 万元，降幅为 26.41%，主要原因为 2016 年公司处置了粮油澜石路仓库及综合楼。2017 年末较 2016 年末减少 130.96 万元，降幅为 24.10%主要原因为摊销预收租金的房产税。

(7) 可供出售金融资产

2015-2017 年末，城建公司可供出售金融资产分为 100,545.59 万元、120,545.59 万元、121,734.36 万元，占总资产比重分别为 7.93%、14.19%、15.96%。2016 年末较 2015 年末增加 20,000.00 万元，增幅为 19.89%，原因为 2016 年城建公司新增出资佛山赛富兆通城市建设投资合伙企业 20,000.00 万元。2017 年末较 2016 年末增加 1,188.77 万元，增幅为 0.99%，变化不大。

(8) 长期股权投资

2015-2017 年末，城建公司长期股权投资分别为 677.30 万元、1,945.75 万元、2,680.20 万元，占总资产的比重分别为 0.05%、0.23%、0.35%。2016 年末较 2015 年末增加 1,268.45 万元，增幅为 187.28%，主要原因为新增对佛山市中禅投资发展有限公司的投资。2017 年末较 2016 年末增加 734.45 万元，增幅为 37.75%，主要原因一是公司新增对佛山市中油盈达能源有限公司的投资，二是公司确认权益法下的投资损益 533.36 万元。

(9) 投资性房地产

2015-2017 年，城建公司投资性房地产分别为 34,344.56 万元、79,387.96 万元、76,483.82 万元。2016 年末投资性房地产较 2015 年末增加 45,043.4 万元，增幅为 131.15%，变化较大的主要原因为按照会计准则，将符合条件的无形资产调整到投资性房地产核算。2017 年末较 2016 年末减少 2,904.14 万元，降幅为 3.66%，变化不大。

截至 2017 年末，发行人投资性房地产共有 94 处，具体情况如下表所

示：

序号	所有权证编号	坐落位置	证载使用用途	面积(平方米)	账面价值(元)	入帐方式	单价(元)	抵押状况	是否出租
1	粤房地权证佛字第0100130313号	佛山市禅城区卫国路84号一座首层	非住宅	350	165,343.72	成本法	472.41	抵押	是
2	粤房地权证佛字第0100130312号	佛山市禅城区同济西路11号首层	非住宅	572.56	766,473.57	成本法	1338.68	无	是
3	粤房地权证佛字第0100130290号	佛山市禅城区护红巷二十一座首层及夹层	非住宅	330.51	2,416,168.43	成本法	7310.42	无	是
4	粤房地权证佛字第0100139058号	佛山市禅城区汾江中路8号A座301房	住宅	98.08	451,128.19	成本法	4599.59	无	是
5	粤房地权证佛字第0100139015号	佛山市禅城区汾江中路8号首层P4号	商业服务用房	51.19	235,453.43	成本法	4599.60	无	是
6	粤房地权证佛字第0100139057号	佛山市禅城区汾江中路8号A座302房	非住宅	86.39	397,358.81	成本法	4599.59	无	是
7	粤房地权证佛字第0100180476号	佛山市禅城区田心里17号A座	非住宅	627.57	1,185,330.48	成本法	1888.76	无	是
8	粤房地权证佛字第0100180477号	佛山市禅城区田心里17号B座	非住宅	929.05	1,754,754.98	成本法	1888.76	无	是
9	粤房地权证佛字第0100180478号	佛山市禅城区田心里17号C座	非住宅	470.42	888,511.72	成本法	1888.76	无	是
10	粤房地权证佛字第0100180479号	佛山市禅城区田心里17号D座	非住宅	35.7	67,428.90	成本法	1888.76	无	是

11	粤房地权证佛字第0100180480号	佛山市禅城区田心里25号首层	非住宅	96.68	182,605.66	成本法	1888.76	无	是
12	粤房地权证佛字第0100180481号	佛山市禅城区近思里20号首层	非住宅	112.78	213,014.78	成本法	1888.76	无	是
13	粤房地证字第C2835714号/粤房地证字第C2835701号/粤房地证字第C2835713号/粤房地证字第C2835600号	唐园路办公楼(18号三层、20号二三层、22号三层)	办公	1789.36	885,166.22	成本法	494.68	无	是
14	粤房地证字第C2835715号	唐园路20号首层15号之一铺	商铺	26.21	20,561.30	成本法	784.48	无	是
15	粤房地权证佛字第0100185063号	祖庙路35号八至十一层	办公	1301.16	20,907.654.48	评估法	16068.47	抵押	是
16	粤房地权证佛字第0100119753号	丝织路13号F座首层	商铺	639.18	1,752,103.60	评估法	2741.17	无	是
17	粤房地权证佛字第0100119754号	丝织路13号F座第二层	商铺	784.08	2,149,301.38	评估法	2741.18	无	是
18	粤房地权证佛字第0100119755号	丝织路13号F座第三层	办公	655.01	1,795,529.56	评估法	2741.22	无	待出租 (用途用于出租)
19	粤房地权证佛字第0100119756号	丝织路13号F座第四层	办公	661.13	1,812,293.31	评估法	2741.21	无	待出租 (用途用于出租)

20	粤房地权证佛字第0100119757号	西贤里80号首层	办公	398.51	1,093,136.09	评估法	2743.06	无	待出租 (用途用于出租)
21	粤房地权证佛字第0100119758号	西贤里82号首层	办公	387.51	1,062,958.70	评估法	2743.05	无	待出租 (用途用于出租)
22	粤房地权证佛字第0100119759号	丝织路13号D、E座首层	办公	1900.87	5,210,681.31	评估法	2741.21	无	待出租 (用途用于出租)
23	粤房地权证佛字第0100119761号	丝织路13号B、C座首层	办公	1477.23	4,100,254.12	评估法	2775.64	无	待出租 (用途用于出租)
24	粤房地权证佛字第0100119762号	行仁里15号首层A-C、1-3轴	办公	75.65	2,951,620.36	评估法	39016.79	无	是
25	粤房地权证佛字第0100119763号	莲花路236号东便首层	办公	190.3	533,978.49	评估法	2805.98	无	待出租 (用途用于出租)
26	粤房地权证佛字第0100117767号等共10个商铺	清水二街13号首层1-10号铺	仓库	258.06	2,319,302.00	评估法	8987.45	无	1-2、5-10号是,3-4号待出租(用途用于出租)
27	佛禅国用(2012)第11000380号	佛西路张槎玻璃二厂东侧	其它商服用地(商业); 仓储用地(仓储)	3502	3,056,736.80	评估法	872.85	无	是

28	粤房地权证佛字第0100112274号	榴苑路23号首层1-3轴、二层1-4轴	商铺	467.34	1,173,068.02	评估法	2510.10	无	是
29	粤房地权证佛字第0100112270号	石湾东风路8号首层梯、二、三层	办公	1251.74	3,737,763.60	评估法	2986.05	无	是
30	粤房地权证佛字第0100112277号	榴苑四街二座首层	商铺	37.2	498,677.68	评估法	13405.31	无	待出租 (用途用于出租)
31	粤房地权证佛字第0100112275号	汾江中路123号一座	办公	3932.46	7,157,077.20	成本法	1820	无	待出租 (用途用于出租)
32	粤房地权证佛字第0100112271号	汾江中路123号二座	办公	843.38	1,534,951.60	成本法	1820	无	待出租 (用途用于出租)
33	粤房地权证佛字第0100112273号	汾江中路123号三座	办公	1388.91	2,476,856.20	成本法	1783.31	无	待出租 (用途用于出租)
34	粤房地权证佛字第0100112278号	汾江中路119号一座	办公	3486.54	6,345,502.80	成本法	1820	无	待出租 (用途用于出租)
35	粤房地权证佛字第0100112279号	汾江中路119号二座	办公	1124.96	2,047,427.20	成本法	1820	无	待出租 (用途用于出租)
36	粤房地权证佛字第0100112276号	同济路10号	办公	1379.62	4,471,056.00	评估法	3240.79	无	待出租 (用途用于出租)
37	粤房地权证佛字第0100112272号	汾江中路87号-至三层	办公	1108.72	4,035,740.80	成本法	3640	无	待出租 (用途用于出租)

38	粤房地权证佛字第0100159846号	佛山市禅城区垂虹六街7号首层1-7轴	办公	202.13	784,264.40	成本法	3880	无	是
39	粤房地权证佛字第0100124499号	佛山市玫瑰街7号C7号铺	商铺	22.86	402,636.92	评估法	17613.16	无	待出租 (用途用于出租)
40	粤房地权证佛字第0100124497号	佛山市玫瑰街7号C8号铺	商铺	22.86	402,636.92	评估法	17613.16	无	待出租 (用途用于出租)
41	粤房地权证佛字第0100124496号	佛山市禅城区镇中二路一座首层5-10轴, E-E/C列	商铺	33.59	458,302.49	评估法	13644.02	无	是
42	粤房地权证佛字第0100124498号	佛山市石湾榴苑路15座铺位12号	商铺	72.82	1,030,561.84	评估法	14152.18	无	是
43	粤房地权证佛字第0100160938号	佛山市禅城区市东上路33号内(自编4号)	办公	232.7	612,794.00	评估法	2633.41	无	待出租 (用途用于出租)
44	粤房地权证佛字第0100139029号	禅城区花园一街50号内教学楼1号	非住宅	3095.23		成本法	#N/A	无	未出租 (用途用于出租)
44	粤房地权证佛字第0100160942号	市东上路33号内(饭堂3号)	办公	128.06	337,506.00	评估法	2635.53	无	待出租 (用途用于出租)
45	粤房地权证佛字第0100160944号	佛山市禅城区市东上路33号内(仓库2号)	办公	101.57	282,512.00	评估法	2781.45	无	待出租 (用途用于出租)

46	粤房地权证佛字第0100160941号	佛山市禅城区城门四街10号103房	办公	113.78	99,814.00	成本法	877.25	无	待出租 (用途用于出租)
47	粤房地权证佛字第0100160939号	佛山市禅城区轻工三路轻工南八街2号101房	办公	159.26	469,626.00	成本法	2948.80	无	待出租 (用途用于出租)
48	粤房地权证佛字第0100144823号	佛山市禅城区祖庙路16号侧首层至三层部分	办公	555.76	2,168,213.48	评估法	3901.35	无	待出租 (用途用于出租)
49	粤房地权证佛字第0100144820号	佛山市禅城区永安路108号侧	办公	401.25	1,193,199.27	评估法	2973.71	无	待出租 (用途用于出租)
50	粤房地权证佛字第0100144819号	佛山市禅城区福宁路129号首层部分\二层部分	办公	343.14	992,057.90	评估法	2891.12	无	待出租 (用途用于出租)
51	粤房地权证佛字第0100144824号	佛山市禅城区玫瑰西路15号首层	办公	372.51	1,017,506.37	评估法	2731.49	无	待出租 (用途用于出租)
52	粤房地权证佛字第0100144821号	佛山市禅城区玫瑰西路15号二层	办公	675.92	1,846,324.32	评估法	2731.57	无	待出租 (用途用于出租)
53	粤房地权证佛字第0100144822号	佛山市禅城区祖庙路62号首层部分商场	商铺	54.68	2,272,734.04	评估法	41564.27	无	是
54	粤房地权证佛字第0100159843号	佛山市禅城区后龙西街1号二座202房	住宅	148.88	424,088.66	评估法	2848.53	无	待出租 (用途用于出租)
55	粤房地权证佛字第0100159841号	佛山市禅城区后龙西街1号首层44号	办公	56.84	1,118,454.56	评估法	19677.24	无	是

56	佛字第 0100124500号	佛山市禅城区 江湾二路30号 首层至五层	办公	4072.59	13,255,95 0.00	评估法	3254.92	无	待出租 (用途 用于出 租)
57	粤房地权证佛 字第 0100127013号	佛山市禅城区 唐园东三街24 号首层之一	商铺	29.75	371,396.0 8	评估法	12483.9	无	是
58	粤房地权证佛 字第 0100127012号	佛山市禅城区 唐园东三街24 号首层之二	商铺	10.68	133,325.9 4	评估法	12483.70	无	是
59	粤房地权证佛 字第 0100127011号	佛山市禅城区 唐园东三街24 号首层之三	商铺	10.68	133,325.9 4	评估法	12483.70	无	是
60	粤房地权证佛 字第 0100127008号	佛山市禅城区 唐园东三街24 号首层之四	商铺	11.55	144,181.9 0	评估法	12483.28	无	是
61	粤房地权证佛 字第 0100127007号	佛山市禅城区 唐园东三街24 号首层之五	商铺	12.2	152,324.5 0	评估法	12485.61	无	是
62	粤房地权证佛 字第 0100127006号	佛山市禅城区 唐园东三街24 号首层之六	商铺	23.95	298,965.5 4	评估法	12482.90	无	是
63	粤房地权证佛 字第 0100127005号	佛山市禅城区 唐园东三街24 号首层之七	商铺	14	174,799.9 2	评估法	12485.71	无	是
64	粤房地权证佛 字第 0100127003号	佛山市禅城区 金基街58号B 座首层	商铺	243	506,262.4 0	成本法	2083.38	无	待出租 (用途 用于出 租)
65	粤房地权证佛 字第 0100127002号	佛山市禅城区 庆源坊70号首 层	商铺	280	928,694.9 6	成本法	3316.77	无	待出租 (用途 用于出 租)
66	粤房地权证佛 字第 0100135762号	佛山市禅城区 圣堂后街18号 首二层部分	办公	303.5	905,836.0 0	评估法	2984.63	无	待出租 (用途 用于出 租)

67	粤房地权证佛字第0100135765号	佛山市禅城区南华一街13号首层3号铺	商铺	342.92	465,600.00	成本法	1357.75	无	待出租 (用途用于出租)
68	粤房地权证佛字第0100135758号	佛山市禅城区文沙南八巷1号首层部分	商铺	23.66	67,524.00	评估法	2853.93	无	待出租 (用途用于出租)
69	粤房地权证佛字第0100135756号	佛山市禅城区清水路清水一街1号八层	办公	4190.88	6,126,020.70	成本法	1461.75	无	待出租 (用途用于出租)
70	粤房地权证佛字第0100135753号	佛山市禅城区清水路清水一街1号九层	办公		2,667,401.77	成本法		无	待出租 (用途用于出租)
71	佛禅国用(2013)第1201878号	佛山市禅城区朝安北路28号首层电房	办公	36	134,962.00	评估法	3748.94	无	待出租 (用途用于出租)
72	佛禅国用(2013)第1202069号	佛山市禅城区城门三街2号首层部分(西边办公房)	办公	172.4	677,020.00	评估法	3927.03	无	待出租 (用途用于出租)
73	佛禅国用(2013)第1201876号	佛山市禅城区唐园东三街6号地下办公室	办公	116.6	388,000.00	评估法	3327.62	无	待出租 (用途用于出租)
74	佛禅国用(2013)第1201877号	佛山市禅城区朝安北路30号首层办公室	办公	290.6	1,242,952.00	评估法	4277.19	无	是
75	佛禅国用(2013)第1202071号	佛山市禅城区朝安北路28号首层办公室	办公	268.1	1,166,070.00	评估法	4349.38	无	是
76	粤房地权证佛字第0100135794号	佛山市禅城区清水一街3号首层	商铺	427.59	1,488,032.88	评估法	3480.05	无	待出租 (用途用于出租)

77	粤房地权证佛字第0100159845	佛山市禅城区江湾一路31号二座	办公	1753.46	13,606,849.60	评估法	7760	无	待出租 (用途用于出租)
78	珠字第0300061875号等共50间商铺	珠海市斗门区白蕉工业开发区华侨城C栋50间铺位	商铺	1738.1	2,389,068.39	成本法	1374.53	无	待出租 (用途用于出租)
79	粤房地证字第C6819801号	佛山市禅城区石湾镇街道跃进路150号首层10-13轴铺位	商铺	192.75	1,302,661.46	成本法	6758.30	无	待出租 (用途用于出租)
80	粤房地权证佛字第0100124498号	江湾一路弼塘横街3号后座法院住宅综合楼首层(部分)	办公	185	169,248.00	成本法	914.85	无	待出租 (用途用于出租)
81	佛禅国用(2014)第1202189号	佛山市市区石湾镇跃进路150号首层16-19轴	仓库	210	678,368.00	评估法	3230.32	无	是
82	粤房地权证佛字第0100185060号	禅城区汾江中路140号	办公	6657.11	8,790,834.00	成本法	1320.52	无	待出租 (用途用于出租)
83	粤房地权证佛字第0100185064号	佛山市禅城区汾江中路56号首层及东南边二至六层	办公	2040.7	2,040,780.00	成本法	1000.04	无	待出租 (用途用于出租)
84	粤房地权证佛字第0100185067号	佛山市禅城区汾江中路56号首层	商铺	143.75	602,430.00	评估法	4190.82	无	待出租 (用途用于出租)
85	粤房地权证佛字第0100185066号	佛山市江湾一路弼塘横街3号后座办公楼副楼	办公	326.28	275,200.00	成本法	843.45	无	待出租 (用途用于出租)
86	粤房地权证佛字第0100185063号	佛山市江湾一路弼塘横街3号办公大楼	办公	1940.2	1,760,936.00	成本法	907.61	无	待出租 (用途用于出租)

87	粤房地权证佛字第0100176269号	江湾二路28号首层	办公	77.44	61,490.00	成本法	794.03	无	待出租 (用途用于出租)
88	粤房地权证佛字第0100184376号	金沙新城二街3号首层25A	办公	976.49	970,940.00	成本法	994.32	无	待出租 (用途用于出租)
89	-	石湾置业陶瓷批发市场一期改造铺位	商铺	179,852.00	6506057.28	成本法	97.78	无	是
90	-	置业市场二期工程铺位	商铺	11,080.169.32	11,080.169.32	成本法	97.78	无	是
91	粤房地权证佛字第0100227838号等	唐翠园地下车库(27个车位)	其它商服用地(商业);	378.81	271,888.61	成本法	717.74	无	是
92	0100227838号等	禅城区唐园中路2号地下室104个车位	其它商服用地(商业);	1459.12	4,813,120.00	成本法	3298.65	无	是
93	粤房地权证佛字第0100160945号	佛山市禅城区市东上路33号内(化验楼5号)	办公	9070.05	3,119,424.40	成本法	240.97	无	是
94	佛禅国用(2014)第1200080号	佛山市禅城区市东上路33号内(化验楼5号)	办公	3,875.00			240.97	无	是
		合计							

(10) 固定资产

2015-2017年末，城建公司固定资产分别为8,112.14万元、19,942.18万元、19,528.87万元，占总资产比重分别为0.64%、2.35%、2.56%。城建公司固定资产主要为运输设备、房屋及建筑物、土地、机器设备等。2016年末较2015年末增加11,830.04万元，增幅为145.83%，主要原因为公司2016年收到国资办增资的一批物业资产，按评估后价值入账。2017年末较

2016 年末减少 413.31 万元，降幅为 2.07%，变化不大。

(11) 在建工程

2015-2017 年末，城建公司在建工程净值分别为 2,613.41 万元、2,608.72 万元、11,641.52 万元，占总资产比重分别为 0.21%、0.31%、1.53%。2016 年末较 2015 年末减少 4.69 万元，降幅为 0.18%，变动不大。2017 年末较 2016 年末增加 9,032.80 万元，增幅为 346.25%，增幅较大，主要是因为 2017 年初大部分完工项目进行预决算并做了账务处理。

截至 2017 年末发行人前五大在建工程项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	禅港西路（季华路-紫洞路）工程	道路基建项目	计划工期 14 个月	是	34,143.43
2	南庄大道东延线工程	道路基建项目	计划工期 36 个月	是	16,128.40
3	季华北路北延线工程	道路基建项目	计划工期 31 个月	是	15,423.28
4	聚锦路（五峰路至季华路）及五峰路（聚锦路至槎湾路）道路工程	道路基建项目	计划工期 14 个月	是	11,337.68
5	河滘大道改造及富兴路（二期）道路工程	道路基建项目	计划工期 28 个月	是	6,217.43

(12) 无形资产

2015-2017 年末，城建公司无形资产账面价值分别为 239,480.73 万元、179,883.98 万元、173,092.87 万元，占总资产比重分别为 18.89%、21.17%、22.70%。2016 年末较 2015 年末减少 59,596.74 万元，降幅为 24.89%，主要

原因是 2016 年盈智公司将在无形资产核算的对外出租土地调整计入投资性房地产。2017 年末较 2016 年末减少 6,791.11 万元，降幅为 3.78%，变化不大。

城建公司土地使用权较多，主要是其作为禅城区基础设施建设及相关配套项目开发主体，承担了禅城区的项目建设、配合佛山市政府的统筹规划，对土地进行功能改造，实现建设用地的“二次开发”的职能。城建公司得到了佛山市政府、禅城区政府在政策及资源上的支持，多次获得政府划拨土地，并通过招拍挂形式竞拍土地进行储备。具体土地使用权明细详见第十条一二、发行人财务分析—（三）发行人资产情况分析的内容。

（13）长期待摊费用

2015-2017 年末，城建公司长期待摊费用分别为 2,350.09 万元、1,608.72 万元、1,695.09 万元，占城建公司总资产比重分别为 0.19%、0.19%、0.22%。2016 年末较 2015 年末减少 741.38 万元，降幅为 31.55%，属于正常的摊销减少。2017 年末较 2016 年末增加 86.37 万元，增幅为 5.37%，变化不大。

（14）其他非流动资产

2015-2017 年末，城建公司其他非流动资产分别为 33,284.40 万元、33,284.40 万元、33,284.40 万元，占城建公司总资产比重分别为 2.63%、3.92%、4.37%。2013 年 4 月 11 日，城建公司子公司佛山市禅城区盈智教育发展有限公司与佛山市禅城区教育局签订了《佛山市实验学校举办权转让合同》，佛山市禅城区教育局向佛山市禅城区盈智教育发展有限公司转让佛山市实验学校全部举办权，转让金额为 33,267.77 万元。根据合同，产权转让款分

两期支付，首期收购款 16,633.89 万元已于 2013 年 3 月支付完毕，第二期收购款 16,633.89 万元已于 2016 年 9 月支付完毕。截至 2017 年 12 月 31 日，该项收购行为尚未完成，股权投资尚未成立，原因是佛山市禅城区教育局未将全部举办权移交。

2、负债结构分析

2015-2017 年末，城建公司负债合计分别为 794,880.88 万元、354,886.72 万元、265,264.29 万元。其中，流动负债占负债总额比重分别为 67.38%、61.39%、82.91%，非流动负债占负债总额比重分别为 32.62%、38.61%、17.09%。城建公司负债主要以短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和应付债券为主，具体情况如下：

表：2015-2017 年末负债结构

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	22,545.00	8.50	22,232.00	6.26	23,749.00	2.99
应付账款	20,428.22	7.70	19,624.55	5.53	56,593.53	7.12
预收款项	11,607.58	4.38	41,169.66	11.60	187,741.27	23.62
应付职工薪酬	3,164.82	1.19	2,506.73	0.71	2,203.08	0.28
应交税费	2,136.43	0.81	3,413.51	0.96	4,954.25	0.62

应付利息	929.44	0.35	1,034.48	0.29	607.03	0.08
其他应付款	118,559.80	44.69	127,419.73	35.90	259,383.58	32.63
一年内到期的非流动负债	40,000.00	15.08	-	-	-	-
其他流动负债	566.31	0.21	475.90	0.13	370.81	0.05
流动负债合计	219,937.60	82.91	217,876.56	61.39	535,602.54	67.38
长期借款	-	-	18,440.00	5.20	118,356.95	14.89
应付债券	40,000.00	15.08	90,000.00	25.36	50,000.00	6.29
长期应付款	-	-	25,122.00	7.08	89,653.96	11.28
专项应付款	1,426.21	0.54	3,254.52	0.92	1,025.81	0.13
递延收益	3,900.48	1.47	193.65	0.05	241.62	0.03
非流动负债合计	45,326.68	17.09	137,010.16	38.61	259,278.34	32.62
负债合计	265,264.29	100.00	354,886.72	100.00	794,880.88	100.00

（1）短期借款

2015-2017 年末，城建公司短期借款分别为 23,749.00 万元、22,232.00 万元、22,545.00 万元，占负债总额的比重分别为 2.99%、6.27%、8.50%。截至 2015 年末，短期借款明细为城建公司向广发银行申请的短期流动资金贷款 7000.00 万元以及下属粮油集团向农业发展银行申请的政策性短期贷款 16,749.00 万元。2016 年末较 2015 年末减少 1,517.00 万元，降幅为 6.39%，主要原因为城建公司本部提前归还广发银行申请的短期流动资金贷款 7000.00 万元。2017 年末较 2016 年末增加 313.00 万元，增幅为 1.41%，变化不大。

（2）应付账款

2015-2017 年末，城建公司应付账款余额分别为 56,593.53 万元、19,624.55 万元、20,428.22 万元，占负债总额的比重分别为 7.12%、5.53%、7.70%。2016 年末较 2015 年末减少 36,968.98 万元，降幅为 65.32%，主要原因为提前回购 BT 合同，减少应付账款。2017 年末较 2016 年末增加 803.67 万元，增幅为 4.10%，较为稳定。

（3）预收款项

2015-2017 年末，城建公司预收款项分别为 187,741.27 万元、41,169.66 万元、11,607.58 万元，占城建公司负债总额的比重分别为 23.60%、11.61%、4.38%。2016 年末较 2015 年末减少 146,571.61 万元，降幅为 78.07%，主要原因为佛盈汇建对已经完工的工程项目进行结转，相应减少预收账款。2017 年末较 2016 年末减少 29,562.08 万元，降幅为 71.81%，主要原因为将已完

工的项目进行预结算。

(4) 其他应付款

2015-2017 年末，城建公司其他应付款分别为 259,383.58 万元、127,419.73 万元、118,559.80 万元，占总负债的比重分别为 32.63%、35.90%、44.69%。2016 年末较 2015 年末减少 131,963.85 万元，降幅为 50.88%，主要原因为将政府拨付的用于偿还信托本金置换债券款项冲减了公司已拨付给下属子公司用于工程项目建设的信托资金。2017 年末较 2016 年末减少 8,859.93 万元，降幅为 6.95%，属于正常往来款变动。

(5) 长期借款

2015-2017 年末，城建公司长期借款分别为 118,356.95 万元、18,440.00 万元、0 万元，占城建公司负债总额的比重分别为 14.88%、5.20%、0.00%。2016 年末较 2015 年末减少 99,916.95 万元，降幅为 84.42%，主要原因为公司提前归还了长期借款。截至 2017 年末，城建公司已归还全部长期借款，长期借款余额为零。

(6) 应付债券

2015-2017 年末，城建公司应付债券分别为 50,000.00 万元、90,000.00 万元、40,000.00 万元，占城建公司负债总额的比重分别为 6.29%、25.39%、15.08%。2014 年、2015 年、2016 年城建公司分别发行 3 年期 1 亿元、3 年期 4 亿元、3 年期 4 亿元的中期票据。截至 2017 年末，2014 年发行的中期票据已到期，余下债券减掉一年内到期的部分后，城建公司应付债券期末余额为 4 亿元。

（7）长期应付款

2015-2017 年末，城建公司长期应付款余额分别为 89,653.96 万元、25,122.00 万元、0 万元，占城建公司负债总额的比重分别为 11.27%、7.09%、0.00%。2016 年末较 2015 年末减少 64,531.96 万元，降幅为 71.98%，原因均为配合政府债券置换工作，提前偿还信托借款。截至 2017 年末，信托借款已全部偿还完毕。

（三）发行人资产情况分析

1、土地使用权

发行人土地使用权较多，主要是其作为禅城区基础设施建设及相关配套项目开发主体，承担了禅城区的项目建设、配合佛山市政府的统筹规划，对土地进行功能改造，实现建设用地的“二次开发”的职能。发行人得到了佛山市政府、禅城区政府在政策及资源上的支持，多次获得政府划拨土地，并通过招拍挂形式竞拍土地进行储备。截至 2017 年末发行人土地使用权情况具体如下：

表：截至 2017 年末发行人土地使用权情况

单位：万元、平方米

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	证载使用权类型	用途	面积（平方米）	账面价值	入账方式	单价	抵押状况/抵押期间	是否缴纳土地出让金
1	划拨	佛府国用（2001）字第 06000512116	石湾镇镇中路东 北侧	划拨	商业、住宅	33,211	34,19.06	评估法	1029.5	未抵押	否
2	出让	佛禅国用（2012）第 1015806 号	禅城区镇中路西 侧、东平路北侧土 地	出让	商服用地	122,449	97497.58	成本法	7962.3	未抵押	是
3	出让	佛禅国用（2013）第 1005473 号	佛山市禅城区华 远东路西侧、澜石 二马路南侧	出让	城镇住宅用 地（住宅）； 商服用地（商 业）	33,625	50473.76	成本法	15010.78	已抵押 （2016.8.16- 2021.5.16）	是
4	出让	佛禅国用（2013）第 1006745 号	佛山市禅城区澜 石二马路北侧	出让	商服用地	5,260	9540.92	成本法	18138.64	未抵押	是
5	划拨	佛禅国用（2013）第 1014448 号	佛山市禅城区澜 石沙岗围	划拨	工业用地（工 业）	23,163	1628.80	评估法	703.19	未抵押	否
6	划拨	佛府国用（2002）字第 06000517435 号	佛山市禅城区石 湾镇街道建国路 188 号之二	划拨	工业	2,669	185.60	评估法	695.40	未抵押	否
7	出让	佛禅国用（2012）第 1015805 号	佛山市禅城区镇 中路南侧	出让	商服用地	24,779	28416.28	成本法	11467.89	未抵押	是

8	出让	佛禅国用 (2012)第 1015804号	佛山市禅城区沙 岗污水处理厂东 侧	出让	商服用地	11,156	13839.91	成本法	12405.80	未抵押	是
9	出让	佛禅国用 (2012)第 1015807号	佛山市禅城区沙 岗污水处理厂东 侧	出让	商服用地	10,312	12868.48	成本法	12479.13	已抵押 (2016.8.16- 2021.5.16)	是
10	划拨	佛禅国用 (2012)第 1204377号	佛山市禅城区金 城街9号之二	划拨	文体娱乐用 地(体育用 地)	33,165	979.53	评估法	295.35	未抵押	否
11	出让	佛禅国用 (2012)第 1016527号	江湾三路以西、和 平横路以东28号	出让	科教用地(科 研设计用地)	43,772	7,205.68	成本法	1,644.58	未抵押	是
12	出让	佛禅国用 (2012)第 1205252号	禅城区汾江路东 侧、中山路北侧地 下空间	出让	商服用地(商 业)	7,733	884.17	成本法	1,143.37	已抵押 (2013.6.1-2 021.8.27)	是
13	划拨	佛禅国用 (2006)字第 06000317032	禅城区南堤路52 号之一	划拨	商业、办公	765	528.25	评估法	6,905.27	未抵押	否
14	出让	佛禅国用 (2012)第 1205028号	禅城区河滨路西 侧地下空间	出让	社会停车场	11,207	519.37	成本法	463.44	已抵押 (2013.6.1-2 021.8.27)	是
15	出让	佛禅国用 (2012)第 1205027号	禅城区中山路北 侧地下空间	出让	社会停车场	6,946	449.30	成本法	646.84	已抵押 (2013.6.1-2 021.8.27)	是
16	出让	佛禅国用 (2012)第 1100380号	禅城区张槎玻璃 二厂东侧	出让	商业、仓储	3,502	317.56	评估法	889.83	已抵押 (2016.8.16- 2021.5.16)	是

17	拍卖	-	佛山市禅城区五峰三路4号	划拨	厂房	12,116	4502.00	成本法	3,715.75	未抵押	否
18	划拨	佛禅国用(2005)字第06000131835	禅城区同济路25号首层第(6)-(12)轴	划拨	商业	671(共用,其中分摊44)	13.33	评估法	198.60	未抵押	否
合计						386,501(其中分摊44)	229,850.52				

注：1、根据《镇中路以东、三友南路（禅城中心医院）以南土地与房屋征收补偿安置合同》，就本公司持有的石湾镇中路东北侧土地（土地使用证编号：佛府国用（2001）字第06000512116）进行征收，补偿总金额2,644.46万元，本公司已于2018年1月24日、2018年1月25日收到石湾镇街道国土城建和水务局拨付的征地和建筑物补偿款合计2,644.46万元；2、根据《拍卖成交确认书》及广州市中级人民法院执行裁定书（2012）穗中法执字632-635号，禅城区五峰三路4号土地使用权由佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司通过拍卖竞得，并裁定将该地块土地使用权及上盖房产过户至发行人名下，尚未完成过户手续。

2、应收款项

应收款项项下应收账款和其他应收款详见第十条发行人财务情况—
(二) 发行人资产负债结构分析—1、发行人资产结构分析中相关内容的说明。

(四) 发行人负债情况分析

2015-2017 年末, 城建公司负债合计分别为 794,880.88 万元、354,886.72 万元、265,264.29 万元。其中, 流动负债占负债总额比重分别为 67.38%、61.39%、82.91%, 非流动负债占负债总额比重分别为 32.62%、38.61%、17.09%。城建公司负债主要以短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和应付债券为主。

截至2017年12月31日发行人有息债务明细

单位: 万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	合同约定借款期限		抵/质押情况
					借款日	还款日	
1	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	7,691.00	4.35%	2017年2月15日	2018年2月14日	无
2	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	702.00	4.35%	2017年5月26日	2017年5月25日	无
3	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	840.00	4.35%	2016年5月24日	2017年5月23日	无
4	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	1,590.00	4.35%	2015年10月14日	2017年10月13日	无

		款					
5	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	1,756.00	4.35%	2016年8月3日	2017年8月2日	无
6	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	1,080.00	4.35%	2015年11月30日	2017年11月29日	无
7	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	3,868.00	4.35%	2016年9月28日	2017年9月27日	无
8	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	721.00	4.35%	2017年11月28日	2018年11月27日	无
9	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	2,100.00	4.35%	2017年7月7日	2018年7月6日	无
10	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	384.00	4.35%	2017年3月29日	2017年3月28日	无
11	中国农业发展银行佛山分行	县级储备粮贷款	1,813.00	4.35%	2016年6月17日	2017年6月16日	无
12	银行间交易商协会债权人	中期票据	40,000.00	4.65%	2015年9月22日	2018年9月22日	无
13	银行间交易商协会债权人	中期票据	40,000.00	3.29%	2016年9月21日	2019年9月21日	无
	合计		102,545.00				

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
有息负债当年偿付规模	62,545	40,000							
其中：银行借款偿还规模	22,545								
其中：信托计划偿还规模									
其中：已发债券偿还规模	40,000	40,000							
其中：其他债务偿还规模									
本期债券偿付规模		1,650	1,650	6,150	5,903	5,655	5,408	5,160	7,913
合计	62,545	41,650	1,650	6,150	5,903	5,655	5,408	5,160	7,913

（五）营运能力分析

表：2015-2017 年营运能力指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
应收账款周转率（倍）	3.55	0.85	0.50
存货周转率（倍）	1.92	0.59	0.38
流动资产周转率（倍）	0.32	0.20	0.16
总资产周转率（倍）	0.15	0.12	0.10

2015-2017 年，城建公司应收账款周转率分别为 0.50、0.85、3.55。2015、

2016年应收账款周转率较低，原因是发行人应收账款主要为对价收购的对禅城区交通局应收账款收益权和BT工程款，应收账款按照支付协议约定时间支付，上述因素使得应收账款金额较大。因此，2017年排除此因素后城建公司的应收账款周转率得到大幅提升。

2015-2017年，城建公司存货周转率分别为0.38、0.59、1.92。城建公司存货周转率较低，原因主要为城建公司进行粮油贸易储备大量的粮油及工程施工项目计入存货。

2015-2017年，城建公司流动资产周转率分别为0.16、0.20、0.32，总资产周转率分别为0.10、0.12、0.15。城建公司流动资产周转率及总资产周转率相对稳定。

（六）盈利能力分析

表：2015-2017年盈利能力指标

单位：万元

项目	2017年	2016年	2015年
营业收入	117,515.30	122,794.93	122,091.01
营业利润	7,786.75	-1,551.01	-4,849.27
利润总额	7,501.33	10,252.18	13,180.04
净利润（含少数股东损益）	5,097.01	7,291.91	9,970.20
归属于母公司股东的净利润	3,275.93	5,309.90	8,424.75
股东权益合计	497,257.78	495,901.11	473,192.47
其中：归属母公司所有者权益	489,045.45	489,196.13	467,168.30
净资产收益率	0.67%	1.12%	1.90%

注：净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者的平均权益

2015-2017年，城建公司营业总收入分别为122,091.01万元、122,794.93

万元、117,515.30 万元。城建公司营业总收入 2016 年较 2015 年增加 703.92 万元，增幅为 0.58%，变动不大。2017 年较 2016 年下降 5,279.63 万元，降幅为 4.30%，主要原因为配套服务费收入减少。

2015-2017 年，城建公司营业利润分别为 -4,849.27 万元、-1,551.01 万元、7,786.75 万元，2015-2016 年营业利润为负，主要原因为公交营运板块的亏损造成城建公司整体营业利润为负，2017 年营业利润由负转正，主要原因为利润表的会计科目调整，资产处置收益调整到营业收入栏目；营业外收入分别为 68,254.79 万元、11,850.48 万元、171.58 万元，营业外收入主要是政府进行的地方储备粮油补贴、促进进口贴息资金补贴、平价商店补贴、军粮供应补贴、油价补贴和财政亏损补贴等。

2015-2017 年，城建公司利润总额分别为 13,180.04 万元、10,252.18 万元、7,501.33 万元；城建公司净利润分别为 9,970.20 万元、7,291.91 万元、5,097.01 万元。

2015-2017 年，城建公司净资产收益率分别为 1.90%、1.12%和 0.67%。

财务数据显示城建公司盈利能力有一定的波动，总体来讲是随着主营业务规模的扩大和多元化经营业务的拓展而呈上升趋势，且公交板块核算方式改为代收代支，该板块长期处于亏损，体现在往来科目后可极大改善城建公司的盈利能力。

（七）现金流分析

表：2015-2017 年现金流量表摘要

单位：万元

项目	2017年	2016年	2015年
经营活动产生的现金流量净额	6,770.64	1,889.56	18,805.21
投资活动产生的现金流量净额	-14,422.07	-50,290.55	10,728.36
筹资活动产生的现金流量净额	-19,993.58	33,590.60	58,994.05
现金及现金等价物净增加额	-27,645.01	-14,810.39	88,527.62

1、经营活动现金流量分析

城建公司 2015-2017 年经营活动现金流净额分别为 18,805.21 万元、1,889.56 万元、6,770.64 万元。城建公司经营活动净现金流波动的原因在于城建公司在建项目支出较大，多数项目处于建设期，为了保证在建项目能顺利完工，随着工程的不断开展，在建项目支出相应增加，暂未能产生与投资规模相匹配的现金流流入，故城建公司经营活动净现金流呈小幅流入状态。城建公司 2015-2017 年经营活动现金流入分别为 280,300.78 万元、282,348.04 万元、261,213.02 万元，2015-2017 年经营活动现金流出分别为 261,495.57 万元、280,458.48 万元、254,442.38 万元，2017 年经营活动现金流入和流出均减少的主要原因为 2016 年财政提前拨付 2017 年的运营补贴给 TC 公司。

2、投资活动现金流量分析

2015-2017 年，公司投资活动净现金流分别为 10,728.36 万元、-50,290.55 万元、-14,422.07 万元，除 2015 年外均呈净流出态势，主要原因是受市场不稳定因素、放缓投资。

3、筹资活动现金流量分析

2015-2017 年，城建公司筹资活动净现金流分别为 58,994.05 万元、

33,590.60 万元、-19,993.58 万元。2015 年城建公司筹资活动现金流入较大，主要为 2015 年市场利率水平较低，城建公司抓紧时机发行 4 亿元中票和向广发银行佛山分行申请流动资金贷款 7,000.00 万元。总体来看，随着前期高成本融资的偿还，城建公司偿债压力降低，筹资能力有所增加。2017 年城建公司筹资活动净现金流为负，主要原因为政府债务置换，偿还债务本金。

三、对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额合计 48,100.00 万元，占资产总额的 6.31%，详细情况见下表：

表：2017 年末发行人对外担保情况明细

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	担保形式	担保期限
1	禅城东部商务区投资建设有限公司	120,000.00	37,725.00	单人担保	2015 年 5 月 13 日至 2020 年 5 月 17 日
2	禅城东部商务区投资建设有限公司	120,000.00	2,075.00	单人担保	2015 年 5 月 13 日至 2020 年 5 月 17 日
3	禅城东部商务区投资建设有限公司	5,790.21	6,225.00	抵押物担保	2015 年 5 月 13 日至 2020 年 5 月 17 日
4	禅城东部商务区投资建设有限公司	2,000.00	2,075.00	抵押物担保	2015 年 5 月 13 日至 2020 年 5 月 17 日
	合计	247,790.21	48,100.00	-	-

禅城东部商务区投资建设有限公司成立于 2013 年 5 月 24 日，注册地址为佛山市禅城区魁奇二路 2 号内 4 号楼五层 543 室，注册资本为人民币 210,331.00 万元。公司经营范围为投资与资产管理，土地管理服务，土地一级开发；市政工程，建筑工程；广告设计、制作、代理及发布；公共场

所经营（体育场（馆））。（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）。

四、发行人受限资产情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人所有受到限制资产合计 70,586.57 万元，占资产总额的 9.26%，详细情况见下表：

表：截至 2017 年末所有权受到限制的资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	250.80	粮油公司、粤龙公司经营保证金存款
固定资产	2,175.96	佛山市禅城区祖庙路 35 号八至十一层房地产，为禅城东部商务区投资建设有限公司借款提供抵押担保，其中中国农业银行股份有限公司佛山祖庙支行 7,500 万元、佛山农村商业银行股份有限公司 2,500 万元
固定资产	317.56	佛西路张槎玻璃二厂东侧地块土地使用权，为禅城东部商务区投资建设有限公司应付大业信托有限责任公司的财产转让价款 99,471.48 万元，提供抵押担保，担保金额 99,471.48 万元
无形资产	50,473.76	佛山市禅城区规划华远东西侧、澜石二马路南侧土地使用权，为禅城东部商务区投资建设有限公司应付大业信托有限责任公司的财产转让价款 99,471.48 万元，提供抵押担保，担保金额 99,471.48 万元
无形资产	12,868.48	佛山市禅城区沙岗围污水处理厂东侧地块土地使用权，为禅城东部商务区投资建设有限公司应付大业信托有限责任公司的财产转让价款 99,471.48 万元，提供抵押担保，担保金额 99,471.48 万元
可供出售金融资产	4,500.00	所持有的 3,240 万股佛山农村商业银行股份有限公司的股份质押给西藏合富投资有限公司，为应付西藏合富总计为 15,969.67 万元的远期转让价款提供质押担保，并置换原 0.5 亿元的存单质押，质押期限为 5 年。其中 1,890 万股已经解押，剩下 1,350 万股仍处于抵押状态。
合计	70,586.57	-

五、发行人关联方及关联交易情况

1、发行人的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资 本	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
佛山市禅城区国有资产 管理办公室	佛山市禅城区 唐园中路20号 东座三楼	禅城区政府直 属特设机构	-	100.00	100.00

2、发行人的子公司情况

详见本募集说明书第八条发行人基本情况之“五、发行人子公司基本情况”。

3、发行人的合营和联营企业情况

合营企业或联营企业名 称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股 比例(%)	间接持股 比例(%)	对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
佛山市中禅投资发展有 限公司	佛山禅城	佛山市禅城区季华一路28号 三座一幢904房之一	商业服务业	35.00		权益法
佛山盈科智网新能源有 限公司	佛山禅城	佛山市禅城区季华西路131 号1#楼自编6层623室	商业服务业		30.00	权益法
佛山肯盈人力资源服务 有限公司	佛山禅城	佛山市禅城区季华西路131 号2#楼自编C座第7层713 号	商业服务业		30.00	权益法
佛山市佛盈盘古信息科 技有限公司	佛山禅城	佛山市禅城区石湾镇街道江 湾三路28号自编1号楼3层 303室	软件和信息 技术服务业		30.00	权益法
佛山市中油盈达能源有 限公司	佛山禅城	佛山市禅城区岭南大道北 121号二座2503、2504房	零售业	35.00		权益法

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
佛山市禅城区盈兆建设投资有限公司	受同一控制方控制
禅城东部商务区投资建设有限公司	被投资单位

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
佛山禅城控股投资有限公司	受同一控制方控制
佛山高新技术产业开发总公司	受同一控制方控制
佛山市禅城区轨道交通发展有限公司	受同一控制方控制

根据发行人公开披露的审计报告，2017年度，发行人的主要关联交易情况如下：

1、本公司为关联方提供担保事项：

被担保方	担保金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保形式	担保是否已经履行完毕
禅城东部商务区投资建设有限公司	120,000.00	37,725.00	2015年5月13日	2020年5月17日	单人担保	尚未履行完毕
禅城东部商务区投资建设有限公司	120,000.00	2,075.00	2015年5月13日	2020年5月17日	单人担保	尚未履行完毕
禅城东部商务区投资建设有限公司	5,790.21	6,225.00	2015年5月13日	2020年5月17日	抵押物担保	尚未履行完毕
禅城东部商务区投资建设有限公司	2,000.00	2,075.00	2015年5月13日	2020年5月17日	抵押物担保	尚未履行完毕

2、关联方为本公司提供担保事项：

担保方	担保金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保形式	担保是否已经履行完毕
佛山市禅城区盈智教育发展有限公司	99,471.48	99,471.48	2016年8月16日	2021年5月16日	抵押物担保	尚未履行完毕
佛山市禅城区建设资产管理有限公司	99,471.48	99,471.48	2016年8月16日	2021年5月16日	抵押物担保	尚未履行完毕
佛山市禅城区盈达资产经营有限公司	99,471.48	99,471.48	2016年8月16日	2021年5月16日	抵押物担保	尚未履行完毕

3、应收、应付关联方款项情况

单位：元

关联方名称	应收、应付项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日

关联方名称	应收、应付项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
佛山禅城控股投资有限公司	预付款项	1,487,600.00	1,487,600.00	550,000.00
佛山市禅城区公有资产管理办公室	其他应收款	404,524,697.72	316,948,529.25	374,645,561.18
佛山市禅城区盈兆建设投资有限公司	应付账款	119,704,766.56	119,704,766.56	482,119,161.92
佛山市禅城区盈兆建设投资有限公司	其他应付款	18,341,000.00	18,341,000.00	18,341,000.00
禅城东部商务区投资建设有限公司	其他应付款	300,000,000.00	-	-

4、关联方资金拆借情况

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆出：			
佛山高新技术产业开发总公司	50,000,000.00	2015年8月13日	2016年2月13日
佛山市禅城区轨道交通发展有限公司	4,500,000.00	2017年8月20日	2018年8月19日
合计	54,500,000.00		

六、发行人 2015 年至 2017 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人 2015 年至 2017 年经审计的合并利润表（见附表三）

八、发行人 2015 年至 2017 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行债务融资工具的情况

(一) 中期票据

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及其下属全资或控股子公司已发行尚未兑付的中期票据具体情况如下：

发行人	项目	起息日	发行规模	期限	票面利率	状态
佛山市禅城区城市设施开发建设 有限公司	2015 年度第一 期中期票据	2015-09-23	4 亿元	3 年	4.65%	存续
佛山市禅城区城市设施开发建设 有限公司	2016 年度第一 期中期票据	2016-9-22	4 亿元	3 年	3.29%	存续

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人不存在未按期、未足额支付及应付未付中期票据本息的情况。

(二) 信托融资

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人不存在已发行尚未兑付的信托计划，也不存在未按期、未足额支付信托融资本息的情况。

(三) 其它融资情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人不存在已发行尚未兑付的债券、短融、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权、代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

二、已发行尚未兑付企业债券募集资金使用情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人不存在已发行尚未兑付的企业债券。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途及使用计划

本期债券募集资金 1 亿元，其中 0.6 亿元投入广东省（佛山）软件产业园 A 区升级改造项目，0.4 亿元补充流动资金。

募集资金用途	项目总投资 (万元)	募集资金计划使 用额度 (万元)	募集资金安排占募集 资金总额比例	募集资金安排占 项目总投资比例
广东省（佛山）软 件产业园 A 区升 级改造项目	56,000.00	6,000.00	60%	10.71%
补充流动资金		4,000.00	40%	
合计			100%	-

二、募集资金投资项目审批情况

1、规划批复

佛山市禅城区发展规划和统计局已于 2016 年 10 月 10 日出具《佛山市禅城区发展规划和统计局关于广东省（佛山）软件产业园升级改造项目选址意见及用地规划许可的回复意见》，明确由于该项目已经取得国有土地使用证，无需再办理建设用地规划许可。

2、节能批复

佛山市禅城区发展规划和统计局于 2016 年 10 月 26 日对广东省（佛山）软件产业园升级改造项目的固定资产投资节能登记表进行了批复。

3、环评批复

佛山市禅城区环境保护局已于 2016 年 10 月 28 日出具《关于佛山市禅

城区环境保护局关于广东省（佛山）软件产业园升级改造项目环境影响报告表的批复》（CB2016-2-57），根据环评的分析、结论和建议，同意广东省（佛山）软件产业园升级改造项目在拟建设地址（佛山市禅城区江湾三路 28 号）建设。

4、土地批复

佛山市禅城区发展规划和统计局已于 2016 年 10 月 10 日出具《佛山市禅城区发展规划和统计局关于广东省（佛山）软件产业园升级改造项目选址意见及用地规划许可的回复意见》，明确项目土地使用权类型为出让用地，无需办理选址意见书。

5、投资项目备案

本项目已经取得广东省佛山市禅城区发展规划和统计局 2015 年 5 月 31 日出具的《广东省企业投资项目备案证》（2016-440604-72-03-004590），同意发行人子公司佛山市盈赛投资发展有限公司在佛山市禅城区内实施广东省（佛山）软件产业园升级改造项目的方案。

三、募集资金投资项目概况

（一）项目建设内容

本项目规划用地面积 43,771.7 平方米，总建筑面积 133,409 平方米，建筑内容主要包括新建或改建科技研发楼、产业孵化中心、创客基地、产业服务中心、品牌孵化基地、地下停车场及其他公共配套设施等。具体内容见下表：

募投项目建设内容明细表

子项目名称		建筑面积（平方米）	建设内容
一期项目	城市绿洲	6,116	在山体部分新建或改建品牌孵化基地等，其中改建面积约为 956 平方米。
	中大创新谷（佛山）项目	1,941	计划在原 6 号楼、7 号楼的层顶各加建一层临时建筑，作为临时过渡的办公室，并在屋顶设置光伏加建项目，实现节能环保。
	连廊体项目	7,435	通过钢结构搭建的临时性建筑群体，主要包括风雨廊、媒体发布中心等，而连廊的西侧设置办公、停车等功能性建筑。
二期项目		32,349	将原 10 号裙楼、1 号、11 号、14 号楼改建成创客基地、产业服务中心等。
三期项目		85,568	将原 5、6 号楼改建成科技研发楼、产业孵化中心等。
合计		133,409	-

项目整体容积率 3.02，设置总停车位数量 912 个，其中地面停车位数量 178 个，地下停车位数量 734 个。

（二）项目建设与投资进度

本项目总投资扣除商业及新建办公楼投资额后⁶的金额为 5.44 亿元，本期债券拟使用募集资金 0.6 亿元。项目已于 2016 年 3 月开工，截至 2018 年 6 月末，累计完成投资额 1,861.17 万元，投资完成率为 3.42%。

（三）项目实施主体及其与发行人的关系

发行人子公司是本项目的建设主体。

广东省（佛山）软件产业园升级改造项目属新建项目。项目建设主体为发行人全资子公司佛山市盈赛投资发展有限公司。盈赛公司系国家级孵化器培育单位，是以创业企业为服务对象，通过开展创业培训、辅导、咨询，提供研发、试制、经营的场地和共享设施，以及政策、法律、财务、投融资、企业管理、人力资源、市场推广和加速成长等方面的服务，以降

⁶其中商业面积合计 1050 平方米，主要用作餐饮、小商品等类型商铺用途；新建办公楼面积不超过 2745 平方米，若按照 4208.2 元/平方米的造价计算，商业部分的投资额约为 441.86 万元，新建办公楼的投资额不超过 1151.15 万元。

低创业风险和创业成本，提高企业的成活率和成长性，培养成功的创业企业和企业家。

（四）广东省（佛山）软件产业园的经营现状及未来运营计划

广东省（佛山）软件产业园是国家级软件园区。目前，软件产业园区在园企业 97 家，其中国家高新技术企业 11 家，“双软企业”或“计算机信息系统集成资质三级企业” 21 家，通过国际“CMMI 三级”认定的企业 3 家，已上市企业 1 家，正筹划上市企业 2 家。经过多年的积累、沉淀和共同努力，园区荣获多项称号，包括 2016 年国家级科技企业孵化器、中国软件园区最佳产业环境奖、国家软件园协会的会员单位、广东省信息化园区金牌示范园区、省级服务外包示范园区、广东省无线射频识别产业（佛山）基地、广东省小企业创业基地和佛山市高层次人才创新创业基地等。

目前园区物业出租已饱和，建筑功能单一，结构老化，空间受限，园区办公场地不足、已成为影响园区支撑产业发展、服务产业集群的主要瓶颈。本次募投项目是把一些旧有物业拆除改造或重建，利用了原有的产业环境，提升了企业办公环境，符合佛山市当地的“三旧”改造政策和佛山市的城市规划发展。园区改造升级后，将为入驻园区的企业提供科技研发、产业孵化、创客基地等综合化创新创业基地，其中入驻企业主要为软件研发、信息行业的高新技术企业，包括原园区内企业。

本次募投项目以禅城区石湾镇中心片区的国家级科技孵化器和国家级软件园区的高端定位进行开发建设，是推动产业升级的引擎之一，承担起了佛山“硅谷”的重任。

（五）项目效益分析

1、项目对社会的影响分析

按照佛山市禅城区政府规划，本项目属于产业园升级改造项目。本项目建设所产生的社会影响主要体现在以下几个方面。

(1) 美化了城市环境，促进社会可持续发展

项目的建设在充分利用原有设施的基础上，形成新的城市功能空间，提升了城市形象，对城市环境的改善起到了十分积极和重要的作用，创造了较好的环境效益。项目建设完成后，有利于经济、社会的可持续发展。

(2) 增加基础设施，完善城市功能

项目的建设将会一定的公共服务设施、市政公用设施，设施的增加和完善将大大改善民生，改善城市的建设面貌，对于城市结构和功能的优化将发挥重要的作用。

(3) 激活城市活力，提升城市形象

通过本项目的建设，一方面改变了原来陈旧的城市形象，创造了良好的城市景观，提升了城市的整体竞争力；另一方面，项目的开发打破了“三旧”原有沉寂的空间，激活了城市的社会和文化空间，实现了城市功能的复合与活力的再生，降低了犯罪率，促进了社会和谐。同时，项目的开发建设、运营也将为地区劳动就业的增加发挥重要的作用。

(4) 项目建成后有利于增加当地居民就业和收入，改善当地居民生活水平和质量本项目在建成后需要大量销售人员，当地居民可通过进入本项目工作解决就业和增加收入。由此可见，项目建成后有利于增加当地居民就业机会和收入，改善生活水平和质量。

(5) 项目的建设不会对弱势群体造成负面不利影响。

(6) 项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响。

项目符合城市规划要求，不会对当地基础设施、社会服务容量带来不良影响有限。相反，项目的建设会改善当地基础设施，扩充社会服务容量，能取得较好的社会效益。

2、项目经济效益分析

根据项目的《广东省（佛山）软件产业园升级改造项目可行性研究报告》，募投项目在债券存续期内，预计可产生收入 6.08 亿元，扣除运营成本和营业税金及附加等，预期净收益合计为 5.54 亿元，可以覆盖扣除新建商业及办公楼后的项目总投资。

收益测算表

单位:万元

类型	债券存续期								小计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
城市绿洲	279.99	317.32	354.65	365.29	365.29	365.29	376.26	376.26	2,800.36
中大创投	104.81	118.79	132.76	136.74	136.74	136.74	140.85	140.85	1,048.29
二期项目：10 号楼裙楼加建	280.80	318.24	355.68	366.35	366.35	366.35	377.34	377.34	2,808.45
二期项目：1、11、14 号楼改建	329.40	373.32	417.24	429.76	429.76	429.76	442.65	442.65	3,294.55
三期项目	3,972.68	4,502.37	5,032.06	5,183.01	5,183.01	5,183.01	5,338.50	5,338.50	39,733.12
连廊体项目（地上停车位）	100.87	100.87	100.87	103.90	103.90	103.90	107.02	107.02	828.33
地下停车位	749.11	749.11	749.11	771.57	771.57	771.57	794.72	794.72	6,151.48
物业管理收入	413.97	469.166	524.362	540.094	540.094	540.094	556.2915	556.29	4,140.36
收入小计	6,231.62	6,949.17	7,666.73	7,896.72	7,896.72	7,896.72	8,133.62	8,133.62	60,804.93
运营成本及税金	593.30	631.57	669.84	689.35	689.35	689.35	709.44	709.44	5,381.65
预期收益合计	5,638.32	6,317.60	6,996.88	7,207.37	7,207.37	7,207.37	7,424.18	7,424.18	55,423.28

五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。使用募集资金的项目，公司将确保做好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项

目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

第十三条 偿债保障措施

本期债券采取无担保形式。发行人良好的经营业绩和稳定的盈利水平将为本期债券的还本付息提供基础保障；发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排；同时，发行人还将采取其他具体有效的措施，保证本期债券本息按时足额兑付。

一、发行人自身偿付能力

发行人将按照企业债发行条款的约定，凭借自身良好的经营，规范的运作，及较强的筹融资能力等，履行到期还本付息的义务，充分有效地维护本期企业债持有人的利益。

1、发行人货币资金

2015-2017 年末，发行人合并货币资金分别 191,472.43 万元、177,382.59 万元、146,664.78 万元。发行人货币资金充足，且因经营及资金安全考虑，发行人合并货币资金余额将长期维持在 6 亿元以上，货币资金能够覆盖本期企业债本息的兑付。

2、稳定增长的营业收入

发行人目前已形成了以工程结算、粮油销售、公交营运和停车费、项目配套服务、物业租赁与管理、以及其他等多个业务板块。发行人 2015-2017 年，分别实现营业总收入 122,091.01 万元、122,794.93 万元、117,515.30 万元，同时，随着发行人业务规模扩大以及在建项目完工开始产生收益，各板块的收入也会逐年递增，营业收入在未来将有较快增长。

3、发行人经营活动现金流保障

2015-2017年，发行人经营活动现金流入分别为280,300.78万元、282,348.04万元、261,213.02万元，发行人经营业务发展稳健，经营活动现金流较为充足，经营活动现金流能够覆盖本期企业债本息的兑付。

二、其他偿债保障措施

（一）本次债券偿债计划与相关制度安排

发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、与账户及资金监管人签订《募集资金使用专项账户监管协议》和《偿债账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。

1、偿债计划

（1）利息的支付

本次债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】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）。

（2）本金的兑付

本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为【】年【】月【】日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为【】年至【】年每

年的【】月【】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）。

2、本次债券偿债计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理还本付息工作。自起息日至付息期限或兑付期限结束，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。

3、本次债券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，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为确保本次债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本次债券到期前确保本金兑付资金入账。

4、本期偿债计划的制度安排

(1) 设立偿债账户与募集资金账户

本次债券将设立偿债账户和监管账户。偿债账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本次债券本息的资金账户，募集资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本次债券募集资金存放和使用的银行账户。本次债券监管银行将按照《募集资金使用专项账户监管协议》和《偿债账户监管协议》对偿债账户和募集资金账户进行监督和管理，以保障本次债券本息的偿付。

(2) 聘请债权代理人，维护债券持有人的利益

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请广发证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》。债权代理人作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。此外，发行人还签署了《债券持有人会议规则》，严格约定在有可能导致本次债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

(二) 募集资金投资项目的稳定回报是本期债券按时还本付息的关键

发行人将首先利用本次募集资金投资项目产生的收益和现金流入进行偿债。本期债券募投项目具有投资回报稳定、经营现金流量充沛等特点，项目建成后将产生良好的社会、经济效益，进一步增加发行人的主营业务收入，提高公司的盈利能力，为本期债券按期还本付息提供保障。

根据本期债券募投项目的收益测算，该项目在债券存续期内，预计可产生收入6.08亿元，扣除运营成本和营业税金及附加等，预期收益合计为5.54亿元，可以覆盖扣除新建商业及办公楼后的项目总投资。有关项目收益预测情况详见第十二条 募集资金用途-三、募集资金投资项目概况-(五)项目效益分析。

(三) 发行人具备良好的融资能力，能够为本次债券本息偿付提供补充保障

发行人同各国有商业银行、股份制银行均保持着长期良好的合作关系，

截至 2018 年 6 月末，发行人获得的银行授信总额共计 22.90 亿元，发行人由于处于地区行业的优势位置，目前广发行、中信银行等多家金融机构正在为其申请增加授信，较强的银行融资能力也为本期债券的到期偿付提供了进一步的保障，且发行人存量的债务大部分为政府负有偿还责任的债务，未来还款压力较小。

（四）公司可变现资产将是本期债券偿债资金的有效补充

截至2017年12月31日，公司及全资、控股子公司名下拥有11宗使用权类型为出让的土地，6宗使用权类型为划拨的土地。其中已抵押土地面积合计约73,325平方米，账面价值合计6.55亿元；未抵押土地面积合计约301,060平方米，账面价值合计15.98亿元。随着佛山市经济发展和入驻企业数量和质量不断提升，土地有可观的升值空间和良好的变现能力。

（五）广东省级风险缓释基金为本次债券偿付提供了后备支持

根据《广东省发展改革委、广东省财政厅关于下达 2015 年广东省企业债券担保补偿基金项目计划的通知》（粤发改法财[2015]570 号），省财政预算安排 5,000 万元，设立企业债券省级风险缓释基金，由广东省粤财控股投资有限公司旗下的广东省融资再担保有限公司进行专户管理，作为广东省企业债券发行人的偿债措施之一。该笔资金具有备偿性质，专项用于当发行主体未能按时足额还本付息或提供担保的机构也未能提供代偿时，为发行主体进行代偿。

如发行人经营状况发生重大不利、影响本次债券偿付时，广东省级风险缓释基金将为债券足额、按时偿付提供后备支持。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险和对策

（一）利率风险

本期企业债券的利率水平是根据当前市场的利率水平和中期债券信用评级确定的。受国民经济形势和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，利率的波动将给投资者的收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

发行人具有良好信誉和信用记录，但由于本期专项债券是债券市场交易的品种，主要取决于市场上投资人对于该债券的价值需求与风险判断。本期企业债券将在银行间市场进行流通，在转让时可能由于无法找到交易对手而难以将债券变现。发行人无法保证本期企业债券在债券市场的交易量和活跃性，其流动性与市场供求状况紧密联系。

（三）偿付风险

本期企业债券无担保。在本期企业债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期企业债券的按时足额支付。

二、与发行人业务相关的风险和对策

（一）财务风险

1、债务规模增加的风险

2015-2017 年末，发行人负债总额分别为 794,880.88 万元、354,886.72 万元、265,264.29 万元，资产负债率分别为 62.68%、41.71%、34.79%。随着发行人对外投资项目的增加及经营范围的扩大，发行人为了保证投资计划的顺利实施，2015 年债务规模有所增加，但目前部分已进入还本付息期，未来债务规模将有所减少。

2、资产流动性较差的风险

2015-2017 年末，发行人非流动资产分别为 42.19 亿元、43.97 亿元、44.12 亿元，占总资产的比重分别为 33.27%、51.68%、57.86%。发行人非流动资产中所占比重较大的主要为可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产。随着发行人对外股权投资范围的扩大、房屋建筑物及运输设备的增加、土地使用权的增加，仍将存在资产流动性较差的风险。

3、应收账款和其他应收款回收的风险

2017 年 12 月末，发行人应收账款和其他应收款规模较大，且占总资产的比重较高。发行人 2017 年 12 月末应收账款 31,465.84 万元，占总资产比重 4.13%；其他应收款 95,629.84 万元，占总资产比重 12.54%。由于应收账款和其他应收款债务单位均具有较强的政府背景和稳定的合作关系，不能回收的风险较低，发行人应收账款和其他应收款总体质量较好，但仍具有一定的应收账款及其他应收款回收的风险。

4、主营业务毛利率不高的风险

2015-2017年，发行人主营业务毛利率分别为16.59%、18.22%、16.68%，发行人主营业务板块包含工程结算、粮油销售、公交营运和停车费、项目配套服务、物业租赁与管理及其他业务板块，虽然发行人工程结算、项目配套服务、物业租赁与管理、其他业务板块毛利率较高且毛利率较为稳定，但整体来看，发行人仍存在毛利率较低的风险。

5、营业外收入占比较高的风险

2015-2017年，发行人营业外收入分别为68,254.79万元、12,024.66万元、171.58万元，主要是政府进行的地方储备粮油补贴、促进进口贴息资金补贴、平价商店补贴、军粮供应补贴、油价补贴和财政亏损补贴等。发行人公交营运业务带有一定公益性，主要收入为票务收入及财政补贴；粮油业务为受政府委托负责地方储备粮、军粮供应等政策性业务，政府每年给予补助及税收优惠，具有一定的行业垄断性。发行人上述收入相对较为稳定，总体而言发行人存在营业外收入占比较高的风险，但根据禅城区政府办公室2014-1179号办文反馈表，自2015年起发行人对公交公司实行代收代支核算方式，营业外收入占比开始逐年下降，预计未来营业外收入带来的风险将减少。

6、流动资产周转率较低的风险

2015-2017年，发行人应收账款周转率分别为0.50、0.85、3.55；发行人存货周转率分别为0.38、0.59、1.92；发行人流动资产周转率分别为0.16、0.20、0.32，发行人存在流动资产周转率较低的风险。发行人应收账款主要为对价收购的对禅城区交通局应收账款收益权和BT工程款，应收账款按

照支付协议约定时间支付，上述因素使得应收账款金额较大，但 2017 年应收账款周转率及存货周转率已得到显著提升，预计未来应收账款和存货周转率相关风险会进一步减小。

7、对外担保的风险

截至 2017 年末，发行人对外担保余额合计为 4.81 亿元。由于公司提供担保对象为国有事业单位/企业，代偿风险较低，但担保期限相对较长，存在对外担保的风险。

8、资产抵质押规模较大的风险

截至 2017 年末，发行人受限资产总额为 7.06 亿元，主要用于抵质押融资的资产规模较大，如果还款情况发生变化，则上述用于抵质押的资产可能面临一定的风险。

9、营业利润为负的风险

发行人 2015-2017 年的营业利润分别为-4,849.27 万元、-1,551.01 万元、7,786.75 万元。由于发行人下属子公司佛山市禅城区公共交通管理有限公司负责禅城区公共交通营运业务，其票务收入与实际支出倒挂，营业出现的亏损由财政资金以补贴收入的方式进行补助，因此利润总额为正。根据禅城区政府办公室 2014-1179 号办文反馈表，自 2015 年起发行人对公交公司实行代收代支核算方式，因此 2015 年营业利润已较前年有了大幅提升，2016 年营业利润增加，2017 年营业利润转负为正，未来营业利润为负风险较小。

10、期间费用占比升高的风险

2015-2017年，发行人期间费用分别为23,407.70万元、24,130.04万元、23,710.15万元，分别占营业总收入的19.17%、19.65%、20.18%。发行人期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用，期间费用2016年增长的原因主要是销售费用及财务费用的增加。发行人期间费用未来仍可能保持较高占比，对发行人的盈利能力可能造成一定的影响。

（二）经营风险

1、安全生产风险

安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

2、工程管理风险

由于发行人所承担项目的建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括工程材料质量不过关、工程进度款未及时到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、资源使用效率降低等风险，可能对发行人的营运能力产生负面影响。

3、收费定价风险

发行人的经营所涉及的公共交通运营的收费标准多由政府有关部门通过召开价格听证会等方式确定，市场化程度较低。因此，收费标准能否随物价上涨而及时调整将在一定程度上影响公司的现金流情况。

4、环保风险

发行人主营之一的工程建设不同程度地影响周边环境，会产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人不断加强对项目的管理监控，同时引进国内外先进技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

5、主要子公司亏损的风险

发行人下属全资二级子公司 10 家、控股二级子公司 6 家、三级子公司 4 家，主营业务主要包括城市基础设施建设、市政工程项目建设、粮油、公交营运、保安押运、项目配套服务等。虽然发行人将战略发展放在加强主业方面，并制定了一整套严格的规章制度，但部分子公司出现了亏损，部分项目尚未形成经营效益，公司下属子公司出现亏损，将会对发行人的盈利能力造成一定影响。

(三) 管理风险

1、内控管理的风险

发行人重组时间较短，子公司二十家，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致发行人战略难以如期顺利实施。但发行人不断优化内控管理，于 2014 年成立了审监室，内控管理能力得到极大的提升。

2、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断引进优秀人才，但发行人在快速发展过程中，产业链不断延伸，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，能否引进高素质人才，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

3、业务整合风险

发行人为佛山市禅城区国资办下属企业，为进一步加快禅城区国资事业发展，区政府将进一步加大对发行人的支持力度。发行人可能进一步通过重组或整合其他政府所属企业等方式扩展主营业务，提高经营性资产和经营性收入比重。业务重组、整合可能涉及到发行人下属子公司产权关系、人事结构、业务板块等方面的调整，使公司面临因此带来的不确定因素和重组后可能出现的整合风险。

4、关联交易风险

发行人关联交易主要包括关联方担保、关联方应收、应付款项。发行人与关联方主要是资金的往来，主营业务存在较少的交叉，因此关联交易较少，且关联交易的定价根据市场定价，虽然发行人关联方主要为国资办及其下属企业，信誉较好，但若发行人与关联方应收、应付款项持续增加，将会降低发行人的竞争能力和独立性，使发行人过于依赖关联方，经营自主权将受到限制。

三、政策风险

1、宏观和地区政策风险

过去十年间，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展固然为发行人带来了较好的发展机遇，但近年来，宏观经济面临结构性调整，经济增速有所回调，当前稳增长成为当务之急。发行人所从事的业务板块较多，其中工程建设主要是政府基础设施的工程建设，在国民经济发展的不同阶段，国家和地方对基础设施的投入有不同的调整，这些调整会对发行人的经营管理活动带来一定的影响，不排除在一定时期内会对发行人的业绩产生不利影响。

2、政府补贴政策风险

发行人的粮油储备得到佛山市政府及禅城区政府在融资政策、财政补贴和税收减免等方面的支持，因此，政府的财政投入和补贴收入是公司持续性经营的有效补充，如果政府财政投入及补贴政策发生变化,将对公司盈利能力产生一定影响。

3、劳工薪酬政策风险

发行人所从事的主要行业劳动力成本占比较高。如果国家劳工薪酬政策发生变动，比如提高最低薪酬水平等，将会导致劳动力成本上升，从而对发行人盈利能力产生一定不利影响。

4、地方政府债务清理政策不确定风险

近年，国家相继出出台[2010]19号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、审计署2013年第24号公告、审计署2013年第32号公告、国发[2014]43号文等文件，以进一步规范地方政府融资行为。未来若国家

继续出台地方政府债务清理政策，将可能对发行人经营管理带来不确定风险。截至 2017 年末，发行人通过地方政府债清偿 22.55 亿元，大幅降低了发行人的偿债压力。

第十五条 信用评级

一、评级报告内容概要

(一) 评级观点

1、评级观点

中诚信国际评定佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司的主体信用等级为 AA 级，评级展望为稳定；评定“2018 年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券”的信用等级为 AA 级。中诚信国际肯定了佛山市禅城区经济稳定增长给公司发展提供了良好的外部环境，股东持续支持和公司多元化业务发展，多元化业务发展增强了公司的抗风险能力，当期债务规模持续下降，偿债压力有所减轻；但中诚信国际也关注到未来城市综合开发项目受规划调整影响较大及公司盈利能力较弱且有所下滑等因素对其整体经营及未来信用状况的影响。

(二) 优势

1、禅城区经济稳定增长

2015~2017 年，禅城区地区生产总值分别为 1,469.09 亿元、1,585.26 亿元和 1,750.56 亿元，按可比价口径计算，分别同比增长 8.2%，8.1%和 8.0%，稳定增长的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部环境。

2、股东持续支持使得公司资本实力不断夯实，多元化业务发展增强了公司的抗风险能力

作为禅城区城市基础设施建设以及相关配套服务的主体，公司在禅城区行业地位突出，股东支持力度较大，公司资本实力不断夯实；近年来，

公司积极涉足保安押运、环卫服务等业务，同时，公司还参股佛山农商银行等金融机构，并向新能源产业及信息技术服务拓展业务框架的多元化增强了公司的抗风险能力。

3、债务规模持续下降，偿债压力有所减轻

近年来，公司债务规模持续快速下降，由2015年末的28.28亿元下降至2017年末的10.37亿元；此外，2018和2019年到期债务规模分别为6.37亿元和4.00亿元，偿债压力有所减轻。

（三）关注

1、城市综合开发项目进展受规划调整影响较大

受规划调整影响，公司暂停部分综合开发项目。目前城市综合开发板块在建项目较少，公司主要推进软件产业园升级改造工程，中诚信国际将对项目进展情况保持关注。

2、公司盈利能力较弱且有所下滑

公司部分业务的非营利性以及较高的三费支出使得公司的盈利能力较弱且有所下滑，利润总额主要来自政府补助及土地相关补偿款。中诚信国际将对公司未来盈利水平变动及政府补助情况保持关注。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际信用评级有限责任公司将债券的存续期内对其风险程度进

行全程跟踪监测。

中诚信国际信用评级有限责任公司将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际信用评级有限责任公司，并提供相关资料，中诚信国际信用评级有限责任公司将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

三、银行授信情况

截至 2018 年 6 月末，发行人授信总额为 22.90 亿元，已使用 0 亿元，未使用 22.90 亿元。

表：截至 2018 年 6 月末银行授信情况表

单位：亿元

被授信单位	金融机构名称	授信总额度	已使用额度	未使用授信额度
佛山市禅城区城市 设施开发建设有限 公司	交通银行佛山分行	10.00	已批未提	10.00
	广发银行佛山分行	1.90	已批未提	1.90
	光大银行佛山分行	4.00	已批未提	4.00
	农业银行佛山分行	7.00	已批未提	7.00
	合计	22.90	-	22.90

四、发行人信用情况

经核查发行人《企业信用报告》，发行人近三年不存在债务违约情况。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师，广东天伦（佛山）律师事务所已出具法律意见书。广东天伦（佛山）律师事务所认为：

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

（二）发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质条件，并已取得国家发改委核准。

（三）发行人最近三年未发生任何重大违法、违规情况。

（四）发行人本期债券募集资金使用项目已获得根据法律、法规和规范性文件规定应该取得的有权机关的批准和授权符合国家产业政策。发行人已发行的债务融资工具或其他债务不存在违约或延迟支付本息情形。

（五）发行人不存在对本次发行构成法律障碍的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。截至本意见书出具日，发行人涉及尚未完结诉讼案件4宗，均系发行人居于原告地位的债权追索之诉，且均已进入到执行阶段，上述诉讼不存在对本次发行产生法律障碍的情形。

（六）发行人为本期债券发行而编制的《募集说明书》的格式和内容符合国家发改委《企业债券发行信息披露指引》的规定。发行人在《募集说明书》中引用的法律意见书的内容适当，不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

（七）发行人就本次发行与相关机构签订的《募集资金账户监管协议》

等文件符合有关法律法规和配套规范性文件的规定。发行人制定的《债券持有人会议规则》的内容符合有关法律法规和配套规范性文件的规定。

（八）参与本次发行的前述中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规、规范性文件的规定。

综上所述，本所律师认为：发行人本期债券发行符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规行为，《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，不致因所引用的法律意见书的内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。发行人本期债券的发行尚需向国家发改委备案，且发行人应按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

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

二、税务说明

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

第十八条 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

（一）国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；

（二）《2018年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券募集说明书》；

（三）中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人2015至2017年经审计的财务报告；

（四）中诚信国际信用评级有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（五）广东天伦（佛山）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（六）《2017年佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券之债权代理协议》；

（七）《2017年佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券之债券持有人会议规则》；

（八）《2017年佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》；

（九）《2017年佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。

二、查询地址

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

1、发行人：佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司

住所：佛山市禅城区五峰四路25号综合楼9楼

法定代表人：彭伟强

联系人：何伟平

联系地址：佛山市禅城区五峰四路25号综合楼9楼

联系电话：0757-82109279

传真：0757-82215684

邮政编码：528000

2、主承销商：

(1) 广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

法定代表人：孙树明

联系人：郑希希、杨德聪、李洋索

联系地址：广东省广州市天河北路183号大都会广场5楼

联系电话：020-87555888

传真：020-87554536

邮政编码：510620

(二) 本期公司债券募集说明书全文刊登于中国债券信息网网站，投资者可以在本期债券发行期限内通过以下互联网网址查询：

中国债券信息网网站：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。

(以下无正文)

附表一：

2018 年第一期佛山市禅城区城市设施开发建设有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1	广发证券股份有限公司▲	固定收益销售交易部	广东省广州市天河区河北路 183 号大都会广场 38 楼	王仁惠	020-87555888
2	首创证券有限责任公司	固定收益事业部	北京市西城区德胜门外大街 115 号	赵冬梅	010-59366105

附表二：

发行人2015年至2017年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,466,647,818.64	1,773,825,903.99	1,914,724,329.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	53,890,000.00	23,150,000.00	31,400,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	314,658,366.88	347,128,592.59	2,549,502,317.35
预付款项	75,709,154.44	117,482,942.96	92,101,492.62
应收利息	11,001,300.00	6,395,300.00	4,522,722.22
应收股利			
其他应收款	956,298,412.80	1,135,021,024.50	1,166,087,063.38
存货	296,743,691.50	702,451,064.07	2,690,987,647.70
其中：原材料	2,884,589.98	2,147,036.99	1,909,586.91
库存商品（产成品）	264,574,325.52	237,921,151.91	173,127,642.64
划分为持有待售的资产	34,190,647.39		5,047,034.40
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,123,773.16	5,433,366.84	7,382,989.67
流动资产合计	3,213,263,164.81	4,110,888,194.95	8,461,755,596.66
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,217,343,575.97	1,205,455,871.27	1,005,455,871.27
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	26,802,013.28	19,457,507.61	6,773,044.93
投资性房地产	764,838,186.69	793,879,575.77	343,445,636.20
固定资产原价	312,779,597.74	303,173,981.14	159,872,289.00
减：累计折旧	117,392,855.65	103,752,178.23	78,750,873.24
固定资产净值	195,386,742.09	199,421,802.91	81,121,415.76
减：固定资产减值准备	98,037.46		
固定资产净额	195,288,704.63	199,421,802.91	81,121,415.76
在建工程	116,415,163.97	26,087,169.64	26,134,068.37
工程物资			

固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	1,730,928,676.55	1,798,839,832.32	2,394,807,276.38
开发支出	4,103,282.36		
商誉			
长期待摊费用	16,950,879.10	16,087,150.01	23,500,949.54
递延所得税资产	6,442,956.76	4,917,173.22	4,895,649.35
其他非流动资产	332,844,039.00	332,844,039.00	332,844,039.00
其中：特准储备物资			
非流动资产合计	4,411,957,478.31	4,396,990,121.75	4,218,977,950.80
资产总计	7,625,220,643.12	8,507,878,316.70	12,680,733,547.46
流动负债：			
短期借款	225,450,000.00	222,320,000.00	237,490,000.00
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			
应付账款	204,282,214.47	196,245,458.77	565,935,260.00
预收款项	116,075,760.85	411,696,558.60	1,877,412,704.10
应付职工薪酬	31,648,153.78	25,067,342.66	22,030,803.11
其中：应付工资	30,051,461.50	24,106,811.93	21,279,784.88
应付福利费	407,000.00	360,000.00	312,206.61
应交税费	21,364,340.79	34,135,083.58	49,542,469.39
其中：应交税金	21,268,016.02	36,676,298.33	47,982,392.02
应付利息	9,294,416.72	10,344,825.05	6,070,342.75
应付股利			
其他应付款	1,185,598,021.92	1,274,197,336.36	2,593,835,763.34
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00		
其他流动负债	5,663,135.71	4,759,012.60	3,708,102.35
流动负债合计	2,199,376,044.24	2,178,765,617.62	5,356,025,445.04
非流动负债：			
长期借款		184,400,000.00	1,183,569,529.42
应付债券	400,000,000.00	900,000,000.00	500,000,000.00
长期应付款		251,220,000.00	896,539,582.66
长期应付职工薪酬			

附表三：

发行人2015年至2017年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	1,175,153,029.08	1,227,949,338.49	1,220,910,056.58
其中：营业收入	1,175,153,029.08	1,227,949,338.49	1,220,910,056.58
二、营业总成本	1,212,806,800.42	1,262,039,192.59	1,280,796,431.95
其中：营业成本	960,694,022.93	997,620,444.86	1,013,221,494.64
营业税金及附加	8,064,128.78	17,183,581.57	28,905,959.12
销售费用	50,280,260.09	49,835,500.61	40,249,038.35
管理费用	150,297,230.00	151,435,512.16	161,290,680.35
其中：研究与开发费	11,940.00		243,750.00
财务费用	36,523,981.05	40,029,341.82	32,537,276.05
其中：利息支出	50,908,462.25	50,300,257.65	38,783,775.22
利息收入	14,798,723.05	14,739,659.25	11,282,226.79
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
资产减值损失	6,947,177.57	5,934,811.57	4,591,983.44
其他			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	13,980,279.56	18,579,752.11	11,393,677.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,333,631.41	2,469,865.58	383,127.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	73,775,533.34		
其他收益	27,765,416.66		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	77,867,458.22	-15,510,101.99	-48,492,697.90
加：营业外收入	1,715,790.23	118,504,828.75	682,547,868.57
其中：非流动资产处置利得		15,163.56	93,328.15
非货币性资产交换利得			
政府补助	555,458.92	47,564,755.26	87,059,495.72
债务重组利得			
减：营业外支出	4,569,956.25	7,164,648.90	502,254,767.71
其中：非流动资产处置损失	1,198,408.03	470,837.10	54.95
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	75,013,292.20	102,521,800.39	131,800,402.96
减：所得税费用	24,043,215.22	26,557,476.42	32,098,356.05

五、净利润（净亏损以“—”号填列）	50,970,076.98	69,272,601.44	99,702,046.91
归属于母公司所有者的净利润	32,759,346.12	53,777,548.11	84,247,493.61
少数股东损益	18,210,730.86	15,495,053.33	15,454,553.30
六、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
七、综合收益总额	50,970,076.98	72,919,095.09	99,702,046.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	32,759,346.12	53,099,011.75	84,247,493.61
归属于少数股东的综合收益总额	18,210,730.86	19,820,083.34	15,454,553.30
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

附表四：

发行人2015年至2017年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 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	1,163,122,533.21	1,324,703,913.98	1,549,782,447.40
收到的税费返还		597,477.78	1,474,730.09
收到其他与经营活动有关的现金	1,449,007,668.46	1,498,179,033.98	1,251,750,625.93
经营活动现金流入小计	2,612,130,201.67	2,823,480,425.74	2,803,007,803.42
购买商品、接收劳务支付的现金	1,445,159,531.65	1,344,686,735.59	1,384,542,547.31
支付给职工以及为职工支付的现金	315,657,456.34	292,151,059.66	265,528,714.63
支付的各项税费	79,195,991.21	75,044,107.95	73,856,662.52
支付其他与经营活动有关的现金	704,410,835.55	1,092,702,883.51	891,027,782.06
经营活动现金流出小计	2,544,423,814.75	2,804,584,786.71	2,614,955,706.52
经营活动产生的现金流量净额	67,706,386.92	18,895,639.03	188,052,096.90
二、投资活动产生的现金流量：			-
收回投资收到的现金		-	15,000,000.00
取得投资收益收到的现金	10,785,773.90	16,395,289.43	24,918,964.83
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	4,837,318.00	15,680.00	798,334,357.85
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	979,847,198.39	633,842,771.55	1,003,888,597.75
投资活动现金流入小计	995,470,290.29	650,253,740.98	1,842,141,920.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	20,163,052.90	15,815,971.96	17,661,512.41
投资支付的现金	16,037,704.70	210,500,000.00	755,427,700.00
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	1,103,490,198.96	926,843,297.87	961,769,060.96
投资活动现金流出小计	1,139,690,956.56	1,153,159,269.83	1,734,858,273.37
投资活动产生的现金流量净额	-144,220,666.27	-502,905,528.85	107,283,647.06
三、筹资活动产生的现金流量：			-
吸收投资收到的现金	9,261,000.00	200,000,000.00	391,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,261,000.00		-

取得借款所收到的现金	117,020,000.00	530,210,000.00	1,426,856,729.26
收到其他与筹资活动有关的现金	429,440,387.26	962,614,573.00	717,809,430.31
筹资活动现金流入小计	555,721,387.26	1,692,824,573.00	2,535,766,159.57
偿还债务所支付的现金	649,510,000.00	1,212,009,529.42	1,031,953,894.54
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	102,977,985.52	99,767,582.36	289,085,062.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,529,157.29	8,480,450.99	13,834,299.56
支付其他与筹资活动有关的现金	3,169,207.74	45,141,496.73	624,786,719.61
筹资活动现金流出小计	755,657,193.26	1,356,918,608.51	1,945,825,676.20
筹资活动产生的现金流量净额	-199,935,806.00	335,905,964.49	589,940,483.37
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	-276,450,085.35	-148,103,925.33	885,276,227.33
加：期初现金及现金等价物余额	1,794,479,903.99	1,942,583,829.32	1,057,307,601.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,518,029,818.64	1,794,479,903.99	1,942,583,829.32