

# 关于山东高速股份有限公司 公开发行可转换公司债券申请文件 反馈意见的回复

## 中国证券监督管理委员会：

贵会《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（172037号）暨《山东高速股份有限公司公开发行可转换公司债券申请文件反馈意见》（以下简称“反馈意见”）已收悉。

山东高速股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）会同中信证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）、山东众成清泰（济南）律师事务所（以下简称“律师”）、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）等有关中介机构对反馈意见所列问题认真进行了逐项核查，现答复如下，请予审核。

如无特别说明，本回复中词语的释义与尽职调查报告中的释义相同。

本反馈意见答复中的报告期特指2014年、2015年、2016年和2017年1-6月。

---

---

反馈意见所列问题	<b>黑体、加粗</b>
对问题的回答	宋体
核查意见	<b>楷体、加粗</b>

---

---

## 一、重点问题

问题 1、申请人本次发行募集资金总额不超过 80 亿元，拟全部用于济南至青岛高速公路改扩建工程项目。募投项目总投资金额 307.99 亿元，其余资金将通过自筹资金等途径解决。

(1) 请申请人说明上述项目的具体投资构成，说明本次发行董事会决议日前该募投项目已投入自有资金的情况，说明截至目前募投项目的投资进度是否符合项目投资计划安排。是否使用募集资金安排非资本性支出及其合理性。

答复：

### ①项目投资构成

根据公司第四届董事会第六十二次会议及 2015 年第三次临时股东大会审议通过的《济南至青岛高速公路改扩建工程可行性研究报告》，济南至青岛高速公路改扩建工程项目的估算总投资额为 3,079,943.50 万元，估算投资金额构成情况如下：

序号	项目	金额（万元）	占比
1	建筑安装工程费	1,894,678.60	61.52%
2	设备及工器具购置费	26,140.80	0.85%
3	工程建设其它费	927,180.10	30.10%
	其中：土地征用及拆迁补偿费	497,237.42	16.14%
	其中：建设期贷款利息	270,842.90	8.79%
4	预备费	231,944.10	7.53%
合计	-	<b>3,079,943.50</b>	<b>100.00%</b>

项目投资估算分段情况如下：

方案名称	分段	里程（km）	加宽方式、技术标准	
扩建	KJ1	青银线青岛（主线收费站）至潍坊（涌泉枢纽）段	96.765	两侧拼宽为主 双向八车道
	KJ2	青银线潍坊（涌泉枢纽）至济南（唐王枢纽）段	190.197	两侧拼宽为主 双向八车道
	KJ3	济广线济南（唐王枢纽）至零点立交段	22.210	部分两侧拼宽+部分高架桥 双向八车道
老路维修	WX1	青银线青岛（主线收费站）至潍	96.765	老路维修、养护

		坊（涌泉枢纽）段		
	WX2	青银线潍坊（涌泉枢纽）至济南（唐王枢纽）段	190.197	老路维修、养护
	WX3	济广线济南（唐王枢纽）至零点立交段	22.210	老路维修、养护

项目投资估算结果一览表如下：

单位：万元

工程/费用名称	青银线青岛至潍坊段			青银线潍坊至济南段			济广线唐王枢纽至零点立交段			合计
	KJ1	WX1	小计	KJ2	WX2	小计	KJ3	WX3	小计	
线路长度 (公路公里)	96.765	96.765	96.765	190.197	190.197	190.197	22.21	22.21	22.21	309.172
第一部分建筑安装工程费	484,347.3	48,186.1	532,533.4	1,013,001.1	94,408.8	1,107,409.9	247,609.1	7,126.2	254,735.3	1,894,678.6
第二部分设备及工具、器具购置费	6,718.2	-	6,718.2	16,635.5	-	16,635.5	2,787.1	-	2,787.1	26,140.8
第三部分工程建设其它费用	236,650.6	9,120.3	245,770.9	576,671.2	17,439.9	594,111.1	85,765.8	1,532.2	87,298.0	927,180.0
第一、二、三部分费用合计	727,716.2	57,306.3	785,022.5	1,606,307.8	111,848.8	1,718,156.6	336,162.0	8,658.4	344,820.4	2,847,999.5
预备费	59,266.0	4,667.1	63,933.1	130,819.4	9,109.1	139,928.5	27,377.4	705.1	28,082.5	231,944.1
<b>投资估算总金额</b>	<b>786,982.1</b>	<b>61,973.4</b>	<b>848,955.5</b>	<b>1,737,127.2</b>	<b>120,957.9</b>	<b>1,858,085.1</b>	<b>363,539.3</b>	<b>9,363.6</b>	<b>372,902.9</b>	<b>3,079,943.5</b>
<b>平均每公里造价</b>	<b>8,132.9</b>	<b>640.5</b>	<b>8,773.4</b>	<b>9,133.3</b>	<b>636.0</b>	<b>9,769.3</b>	<b>16,368.3</b>	<b>421.6</b>	<b>16,789.9</b>	<b>9,961.9</b>
建设期贷款利息	69,205.3	5,449.8	74,655.1	152,758.8	10,636.7	163,395.5	31,968.8	823.4	32,792.2	270,842.8
不含利息平均每公里造价	7,417.7	584.1	8,001.9	8,330.1	580.0	8,910.2	14,928.9	384.5	15,313.4	9,085.9

## ②已投入自有资金的情况

截至本次可转债董事会决议日（即 2017 年 9 月 1 日）前，济南至青岛高速公路改扩建工程项目已投入自有资金的情况如下：

单位：万元

序号	项目	总投资金额	截至董事会决议日 (2017年9月1日)	
			已投入金额	尚需投入金额
1	建筑安装工程费	1,894,678.60	474,745.00	1,419,933.60
2	设备及工器具购置费	26,140.80	205.00	25,936.80
3	工程建设其它费	927,180.10	202,279.00	724,901.10
	其中：建设期贷款利息	270,842.90	1,828.00	-
4	预备费	231,944.10	-	231,944.10
合计		<b>3,079,943.50</b>	<b>677,229.00</b>	<b>2,402,715.60</b>

截至本次可转债董事会决议日（即 2017 年 9 月 1 日），前该项目已投入资金 677,229.00 万元，其中建筑安装工程费 474,745.00 万元、工程建设其它费 202,279.00 万元，尚需投入 2,402,715.60 万元。

项目预计投资进度情况如下：

时间	投资完成额（万元）	所占比例
2016 年度	615,989.00	20.00%
2017 年度	1,077,980.00	35.00%
2018 年度	1,077,980.00	35.00%
2019 年度	307,993.50	10.00%
合计	<b>3,079,943.50</b>	<b>100.00%</b>

根据项目预计投资进度，2016 年度应完成投资 615,989.00 万元，2017 年度应完成投资 1,077,980.00 万元。截至本次可转债董事会决议日（即 2017 年 9 月 1 日）前，项目已投入资金 677,229.00 万元，与预计投资进度存在一定差异，主要系建安工程和土地拆迁等投资略有滞后。目前，项目投资进度基本符合项目总体投资计划安排，济青高速改扩建工程正常推进中。

## ③募集资金安排非资本性支出的情况

济南至青岛高速公路改扩建工程项目，估算总投资额为 3,079,943.50 万元，

估算投资金额构成情况如下：

序号	项目	金额（万元）	占比
1	建筑安装工程费	1,894,678.60	61.52%
2	设备及工器具购置费	26,140.80	0.85%
3	工程建设其它费	927,180.10	30.10%
	其中：建设期贷款利息	270,842.90	8.79%
4	预备费	231,944.10	7.53%
合计	-	<b>3,079,943.50</b>	<b>100.00%</b>

本次可转债发行募投项目的投资构成中属于资本性投入（不含预备费用、其他费用、建设期利息、铺底流动资金等）的投资金额约为 1,920,819.40 万元，包括建筑安装工程费 1,894,678.60 万元、设备及工器具购置费 26,140.80 万元；截至董事会决议公告日，尚需支付的资本性投入金额为 1,445,870.40 万元。

济青高速改扩建项目本次拟使用募集资金 800,000.00 万元用于建设投资（不包括预备费用、其他费用）等资本性支出，不会用于非资本性支出。

### ③保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：目前募投项目的投资进度基本符合项目投资计划安排。济青高速改扩建项目本次拟使用募集资金 800,000.00 万元用于建设投资（不包括预备费用、其他费用）等资本性支出，不会用于非资本性支出。

（2）请申请人说明上述募投项目效益测算过程及谨慎性，说明济南至青岛高速公路改扩建工程项目的大额资本性支出、扩建期间相关限行措施对公司经营业绩的影响。请保荐机构核查并发表意见。

答复：

### ①效益测算过程及谨慎性

根据公司第四届董事会第六十二次会议及 2015 年第三次临时股东大会审议通过的《济南至青岛高速公路改扩建工程可行性研究报告》，济南至青岛高速公路改扩建工程项目财务评价表明，项目全部投资税前财务内部收益率为 7.3%，净现值为 737,016 万元（ $i=5.5\%$ ），投资回收期 20.6 年（动态，不含建设期，下同）；项目全部投资税后财务内部收益率为 6.1%，净现值为 215,855（ $i=5.5\%$ ），投资回收期 23.3 年；项目资本金财务内部收益率为 7.2%，净现值为 191,504 万

元 ( $i=6.0\%$ ), 投资回收期 23.3 年。

测算过程如下:

### **A. 主要依据**

对于项目进行经济评价的主要依据包括:

a. 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版), 国家发改委、建设部, 2006 年;

b. 《公路建设项目经济评价方法与参数》, 住房和城乡建设部、交通运输部, 2010 年。

c. 《公路建设项目可行性研究报告编制办法》, 交通运输部, 2010 年;

d. 《投资项目可行性研究指南》(试用版), 国家计委, 2002 年;

e. 《Study of prioritization of Highway Investments and Improving Feasibility Study Methodologies》, World Bank , 1995 年;

f. 《收费公路管理条例》, 中华人民共和国国务院令, 第 417 号。

g. 《关于车辆通行费有关营业税等税收政策的通知》, 财政部国家税务总局, 财税[2000]139 号。

h. 《国家发展改革委、住房城乡建设部关于调整部分行业建设项目财务基准收益率的通知》, 发改投资[2013]586 号。

i. 《关于明确收费公路车辆通行费征收政策的通知》, (鲁价费发[2006]43 号)。

### **B.基本数据**

#### **a.计算期**

根据《收费公路管理条例》, 经营性收费公路收费年限不超过 25 年, 项目财务评价按 25 年计算, 经济费用效益分析按 20 年计算。

根据项目实施计划, 项目施工安排在 2016~2019 年, 因此, 项目 2016~2019 年为建设期, 财务评价 2019~2044 年为运营期, 经济费用效益分析 2019~2039 年为运营期。

#### **b.交通量预测结果**

根据交通量预测结果, 青银高速公路青岛至济南段全线平均汽车交通量

2019 年为 58,528Pcu/d<sup>1</sup>, 2038 年为 84,538Pcu/d, 2043 年为 92,539Pcu/d, 预测期内交通量年均增长 2.0%; 济广高速公路唐王枢纽至零点立交段全线平均汽车交通量 2019 年为 57,243Pcu/d, 2038 年为 68,237Pcu/d, 2043 年为 75,769Pcu/d, 预测期内年均增长 1.2%。

#### c. 货(客)吨(座)位及车种构成

根据《山东省交通情况调查资料汇编》, 2012 年青银高速公路青岛至济南段全部车辆中, 货车占 44.2%, 客车占 55.8%。其中, 小货占 7.7%, 中货占 8.9%, 大货占 6.9%, 特大货占 17.6%, 集装箱占 3.2%, 小客占 49.2%, 大客占 6.6%。

项目影响区内客车平均额载 9.5 人/车, 平均实载为 6.6 人/车, 实载率为 57.8%; 货车平均额载 11.8 吨/车, 平均实载 9.4 吨/车, 实载率为 71.4%。

#### d. 固定资产投资估算

项目推荐方案全长 309.172 公里, 投资估算金额为 3,079,944 万元, 平均每公里造价 9,962 万元。

#### e. 运营成本

项目运营成本包括管理人员费用、道路日常养护费用、中修费用和大修费用等。

管理人员费用包括管理人员的工资、福利、办公经费及其他费用支出。根据山东省高速公路实际人员配置情况, 收费站管理人员总数按开启的车道数 $\times 4$ 人 $\times 1.25$ 确定。

根据山东省高速公路日常护费用的实际支出情况, 高速公路日常养护费用按 1 万元/车道年计算。经计算, 项目全线平均日常养护费用为 2,856 万元/年。

根据山东省高速公路中修费用实际支出及实施情况, 高速公路中修费用按 5 万元/车道年计算。经计算, 项目全线平均中修费用为 14,280 万元/年。项目建成通车及大修三年内不考虑中修, 第四年开始考虑中修。

根据山东省高速公路大修费用实际支出及实施情况, 高速公路大修费用按 150 万元/车道年计算。经计算, 项目全线平均大修费用为 428,411 万元/年。大修期按 8 年考虑(分别在两个年度内完成), 大修当年日常养护费用减半, 但仍计收管理人员费用。

---

<sup>1</sup>Pch/d 为年平均日交通量



根据有关规定，经济评价所使用的价格，建设期采用时价，使用期采用建设期末（使用期初）价格，并考虑因相对价格变化而引起的价格变化。因此，项目运营成本在使用期内按年均 3% 的增长率计算，考虑因相对价格变化而引起的变化。

#### f.回收固定资产余值

经济费用效益分析时，项目回收余值按固定资产投资的 50% 计算。财务评价不考虑残值。

### C.成本及费用测算

#### a.财务固定资产投资

依据有关规定，全部投资的建设投资应扣除建设期利息。项目建设投资为 2,809,101 万元，项目财务使用计划如下：

单位：万元

项目	2016	2017	2018	2019	合计
总投资	615,989	1,077,980	1,077,980	307,994	<b>3,079,944</b>
资本金	307,994	153,997	153,997	153,997	<b>769,986</b>
贷款	307,994	923,983	923,983	153,997	<b>2,309,958</b>
建设投资	607,673	1,035,952	983,787	181,689	<b>2,809,101</b>

项目贷款占全部投资的 75%，年利率为 5.4%，根据相关规定，项目设定融资前财务基准收益率为 5.5%，融资后财务基准折现率为 6.0%。

#### b.固定资产折旧

固定资产按平均年限法提取折旧，折旧年限按 25 年，不考虑残值。

#### c.税收

根据有关规定，营业税按收费收入的 3% 计算；城市建设维护税、教育费附加费率、水利建设基金分别按营业税率的 7%、3% 和 1% 计算；企业所得税率按 25% 计算。

#### d.法定盈余公积金计提

法定盈余公积金按净利润的 10% 计取。

### D.收费收入计算

#### a.收费标准的测算

项目建设资金中的贷款部分（含贷款利息）需要通过收取过路费予以偿还。

因此，确定收费标准的原则是既要满足投资者盈利的目的，又要考虑道路使用者的承受能力，尽可能发挥公路建设项目的社会效益，收费标准应适时予以调整。

根据山东省物价局、山东省交通运输厅、财政厅《关于明确收费公路车辆通行费征收政策的通知》（鲁价费发[2006]43号）文件，山东省现行高速公路通行车辆按车型收费标准情况如下：

类别	车型及规格		收费系数	收费费率 (元/公里)
	客车	货车		
第一类	≤7座		1	0.40
		≤2吨	1	0.40
第二类	8座~19座		1.25	0.50
		2吨~5吨	1.8	0.72
第三类	20座~39座		1.5	0.60
		5吨~10吨	2.5	1.00
第四类	≥40座		1.875	0.75
		10吨~15吨及 20英尺集装箱	3	1.20
第五类		>15吨及40英尺 集装箱	3.5	1.40

考虑到山东省现行收费标准至今已有 10 多年未调整，按照收费标准的一般调整方法。现行收费标准维持到 2020 年不变，2021 年小型车在现行收费标准上增加 0.05 元，其他车型收费标准按收费折算系数计算，并实施至 2040 年；2041 年后，小型车在 2021 年收费标准的基础上再增加 0.05 元，其他车型收费标准按收费折算系数计算，并实施至 2044 年（评价期末年）。

项目未来年各车型收费标准如下：

单位：元/公里

年度	第一类		第二类		第三类		第四类		第五类
	客车	货车	客车	货车	客车	货车	客车	货车	
2019~2020	0.40	0.40	0.50	0.72	0.60	1.00	0.75	1.20	1.40
2021~2040	0.45	0.45	0.56	0.81	0.68	1.13	0.84	1.35	1.58
2041~2044	0.50	0.50	0.63	0.90	0.75	1.25	0.94	1.50	1.75

根据《山东省高速公路计重收费工程》的研究成果，高速公路采用计重收费

后，主要的超限车辆为大货及以上吨位的车辆（第二类货车～第五类货车），超限车辆占货车总交通量比例在 20%～30%左右。其中，单车超限率主要集中在 50%以下，约占八成；超限 50%～100%的车辆约占两成；超限 100%的车辆几乎全部消失。因此，项目考虑第二类货车～第五类货车中 25%的车辆超限，超限比例按 56%计算。经测算，计重收费后，第二类货车～第五类货车的收费收入提高约 55%。

#### b.收费交通量的比例

考虑到通过项目的车辆中有少量特种车辆不需交纳过路费，如执行公务的军车、警车、消防车等，故项目的收费计算时考虑 2%的小型车辆免费。大修年交通量按照预测交通量的 90%进行计算。

#### c.收费收入测算

项目收费收入按“增量收入”计算。青银高速公路青岛至济南段省政府批准的收费年限是 2029 年底，因此，项目 2019 年～2029 年收费收入按超过通行能力部分的交通量计算增量收入；考虑到 2030 年～2044 年收费期限的延长是由于项目扩建所引起的，因此，应全部计入增量收入。

除收费收入以外，服务区、加油站、广告牌、路赔等收入按收费收入的 6%计算，计入其他收入。

根据项目交通量预测结果、收费标准测算结果以及收费交通量比例，项目未来年收费计算结果如下：

单位：万元

车型		合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024
车型一	客车	1,781,157	4,677	12,903	17,838	21,362	25,042	28,886
	货车	251,631	427	1,825	2,522	3,021	3,541	4,085
车型二	客车	1,570,528	4,123	11,376	15,749	18,861	22,110	25,504
	货车	1,288,218	2,176	9,305	12,923	15,476	18,142	20,927
车型三	客车	526,606	1,374	3,790	5,280	6,323	7,413	8,551
	货车	466,622	789	3,372	4,684	5,609	6,576	7,585
车型四	客车	438,538	1,148	3,168	4,396	5,264	6,171	7,119
	货车	373,059	631	2,699	3,742	4,481	5,253	6,059
车型五	货车	4,357,226	7,371	31,520	43,720	52,357	61,377	70,798
合计		11,053,581	22,716	79,959	110,855	132,753	155,625	179,513

车型		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
车型一	客车	32,901	36,015	39,233	38,300	41,390	85,567	87,449
	货车	4,652	5,093	5,548	5,416	5,853	12,099	12,366
车型二	客车	29,049	31,798	34,639	33,816	36,544	75,548	77,210
	货车	23,835	26,091	28,422	27,747	29,985	61,989	63,352
车型三	客车	9,739	10,661	11,613	11,337	12,252	25,328	25,886
	货车	8,639	9,457	10,302	10,057	10,868	22,468	22,962
车型四	客车	8,108	8,876	9,668	9,439	10,200	21,087	21,551
	货车	6,901	7,555	8,229	8,034	8,682	17,948	18,343
车型五	货车	80,638	88,271	96,157	93,872	101,445	209,718	214,332
合计		204,462	223,817	243,810	238,017	257,218	531,751	543,450
车型		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
车型一	客车	89,373	91,339	93,349	97,553	99,637	101,765	93,545
	货车	12,638	12,916	13,200	13,794	14,089	14,390	13,228
车型二	客车	78,908	80,644	82,419	86,131	87,971	89,850	82,592
	货车	64,746	66,171	67,626	70,672	72,182	73,724	67,769
车型三	客车	26,455	27,037	27,632	28,876	29,493	30,123	27,690
	货车	23,467	23,983	24,511	25,615	26,162	26,721	24,563
车型四	客车	22,025	22,509	23,004	24,041	24,554	25,079	23,053
	货车	18,747	19,159	19,581	20,463	20,900	21,346	19,622
车型五	货车	219,047	223,866	228,791	239,097	244,204	249,420	229,273
合计		555,406	567,625	580,112	606,242	619,192	632,419	581,335
车型		2039	2040	2041	2042	2043	2044	
车型一	客车	95,544	108,427	122,866	124,855	126,876	64,465	
	货车	13,510	15,332	17,374	17,655	17,941	9,116	
车型二	客车	84,357	95,732	107,904	109,651	111,427	56,615	
	货车	69,216	78,550	88,762	90,199	91,659	46,572	
车型三	客车	28,282	32,095	36,204	36,790	37,386	18,996	
	货车	25,087	28,470	32,090	32,610	33,138	16,837	
车型四	客车	23,545	26,720	30,170	30,658	31,155	15,830	
	货车	20,041	22,744	25,717	26,133	26,556	13,493	
车型五	货车	234,171	265,748	299,994	304,851	309,787	157,401	
合计		593,753	673,818	761,081	773,403	785,925	399,324	

### E.融资前财务分析

融资前动态财务分析是以营业收入、建设投资、经营成本等为基础，考察整个计算期内现金流入和流出，计算项目投资内部收益率和净现值等指标。

项目税前全部投资财务内部收益率为 7.3%，净现值为 737,016 万元（ $i=5.5\%$ ），投资回收期 20.6 年（动态，不含建设期，下同）；税后全部投资财务内部收益率为 6.1%，净现值为 215,855 万元（ $i=5.5\%$ ），投资回收期 23.3 年。

项目投资现金流量分析如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2016	2017	2018	2019	2020
1	现金流入	11,716,797	0	0	0	24,079	84,756
1.1	收费收入	11,053,582	0	0	0	22,716	79,959
1.2	回收固定资产余值						
1.3	其他收入	663,215	0	0	0	1,363	4,798
2	现金流出	6,849,951	607,673	1,035,952	983,787	187,813	13,744
2.1	建设投资	2,809,101	607,673	1,035,952	983,787	181,689	
2.2	经营成本	1,959,936	0	0	0	5,352	11,025
2.3	营业税金及附加	375,822				772	2,719
2.4	调整所得税	1,705,092				0	0
3	所得税后净现金流量	4,866,846	-607,673	-1,035,952	-983,787	-163,734	71,012
4	累计所得税后净现金流量		-607,673	-1,643,625	-2,627,412	-2,791,147	-2,720,135
5	所得税前净现金流量	6,571,939	-607,673	-1,035,952	-983,787	-163,734	71,012
6	累计所得税前净现金流量		-607,673	-1,643,625	-2,627,412	-2,791,147	-2,720,135
序号	项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	现金流入	117,506	140,719	164,963	190,284	216,730	237,246
1.1	收费收入	110,855	132,753	155,625	179,513	204,462	223,817
1.2	回收固定资产余值						
1.3	其他收入	6,651	7,965	9,338	10,771	12,268	13,429
2	现金流出	15,125	31,815	37,040	44,612	52,512	58,805
2.1	建设投资						
2.2	经营成本	11,356	27,301	28,121	28,964	29,833	30,728
2.3	营业税金及附加	3,769	4,514	5,291	6,103	6,952	7,610
2.4	调整所得税	0	0	3,628	9,545	15,727	20,468
3	所得税后净现金流量	102,380	108,903	127,923	145,672	164,218	178,441
4	累计所得税后净现金流量	-2,617,754	-2,508,851	-2,380,928	-2,235,256	-2,071,038	-1,892,598
5	所得税前净现金流量	102,380	108,903	131,551	155,216	179,945	198,908
6	累计所得税前净现金流量	-2,617,754	-2,508,851	-2,377,300	-2,222,084	-2,042,139	-1,843,230
序号	项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	现金流入	258,439	252,298	272,651	563,656	576,057	588,730
1.1	收费收入	243,810	238,017	257,218	531,751	543,450	555,406
1.2	回收固定资产余值						
1.3	其他收入	14,629	14,281	15,433	31,905	32,607	33,324

2	现金流出	291,389	299,685	56,252	136,327	140,059	159,604
2.1	建设投资						
2.2	经营成本	283,100	291,593	14,386	14,817	15,262	36,691
2.3	营业税金及附加	8,290	8,093	8,745	18,080	18,477	18,884
2.4	调整所得税	0	0	33,121	103,430	106,320	104,029
3	所得税后净现金流量	-32,950	-47,387	216,400	427,329	435,998	429,126
4	累计所得税后净现金流量	-1,925,548	-1,972,935	-1,756,536	-1,329,206	-893,209	-464,083
5	所得税前净现金流量	-32,950	-47,387	249,520	530,760	542,318	533,155
6	累计所得税前净现金流量	-1,876,181	-1,923,568	-1,674,048	-1,143,288	-600,971	-67,815
<b>序号</b>	<b>项目</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>
1	现金流入	601,682	614,919	642,617	656,344	670,364	616,215
1.1	收费收入	567,625	580,112	606,242	619,192	632,419	581,335
1.2	回收固定资产余值						
1.3	其他收入	34,057	34,807	36,375	37,152	37,945	34,880
2	现金流出	163,979	168,457	176,924	181,588	439,805	433,526
2.1	建设投资						
2.2	经营成本	37,792	38,925	40,093	41,296	380,462	391,876
2.3	营业税金及附加	19,299	19,724	20,612	21,053	21,502	19,765
2.4	调整所得税	106,888	109,808	116,218	119,239	37,840	21,884
3	所得税后净现金流量	437,703	446,462	465,693	474,756	230,559	182,690
4	累计所得税后净现金流量	-26,380	420,082	885,775	1,360,531	1,591,090	1,773,780
5	所得税前净现金流量	544,591	556,270	581,911	593,995	268,399	204,574
6	累计所得税前净现金流量	476,776	1,033,046	1,614,958	2,208,953	2,477,352	2,681,926
<b>序号</b>	<b>项目</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>
1	现金流入	629,378	714,247	806,746	819,807	833,080	423,284
1.1	收费收入	593,753	673,818	761,081	773,403	785,925	399,324
1.2	回收固定资产余值						
1.3	其他收入	35,625	40,429	45,665	46,404	47,155	23,959
2	现金流出	157,726	181,420	207,217	232,396	237,143	117,574
2.1	建设投资						
2.2	经营成本	19,333	19,913	20,511	49,309	50,789	41,106
2.3	营业税金及附加	20,188	22,910	25,877	26,296	26,721	13,577
2.4	调整所得税	118,205	138,597	160,830	156,791	159,633	62,891
3	所得税后净现金流量	471,653	532,828	599,528	587,411	595,937	305,710
4	累计所得税后净现金流量	2,245,433	2,778,260	3,377,788	3,965,199	4,561,136	4,866,846
5	所得税前净现金流量	589,857	671,424	760,358	744,202	755,570	368,601
6	累计所得税前净现金流量	3,271,784	3,943,208	4,703,566	5,447,768	6,203,338	6,571,939

## F.融资后财务分析

假设项目投资资金来源为，山东高速自筹资金 25%，国内银行贷款 75%，根据上述资金筹措方案，计算得到项目资本金财务分析指标。

项目资本金财务内部收益率为 7.2%，财务净现值为 191,504 万元 (i=6.0%)，

投资回收期 23.3 年（动态，不含建设期）。

项目资本金现金流量表如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2016	2017	2018	2019	2020
1	现金流入	11,716,797	0	0	0	24,079	84,756
1.1	收费收入	11,053,582	0	0	0	22,716	79,959
1.2	回收固定资产余值	0					
1.3	其他收入	663,215	0	0	0	1,363	4,798
2	现金流出	8,580,309	307,994	153,997	153,997	178,076	84,756
2.1	项目资本金	769,986	307,994	153,997	153,997	153,997	
2.2	借款本金偿还	2,269,686	0	0	0	0	0
2.3	借款利息偿还	2,120,284	0	0	0	17,954	71,012
2.4	经营成本	1,959,936	0	0	0	5,352	11,025
2.5	营业税金及附加	375,822	0	0	0	772	2,719
2.6	所得税	1,084,595	0	0	0	0	0
2.7	其他费用	0	0	0	0	0	0
3	净现金流量	3,136,488	-307,994	-153,997	-153,997	-153,997	0
4	累计净现金流量		-307,994	-461,992	-615,989	-769,986	-769,986
序号	项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	现金流入	117,506	140,719	164,963	190,284	216,730	237,246
1.1	收费收入	110,855	132,753	155,625	179,513	204,462	223,817
1.2	回收固定资产余值						
1.3	其他收入	6,651	7,965	9,338	10,771	12,268	13,429
2	现金流出	117,506	140,719	164,963	190,284	216,730	237,246
2.1	项目资本金						
2.2	借款本金偿还	0	0	0	0	0	0
2.3	借款利息偿还	102,380	108,903	131,551	155,216	179,945	198,908
2.4	经营成本	11,356	27,301	28,121	28,964	29,833	30,728
2.5	营业税金及附加	3,769	4,514	5,291	6,103	6,952	7,610
2.6	所得税	0	0	0	0	0	0
2.7	其他费用	0	0	0	0	0	0
3	净现金流量	0	0	0	0	0	0
4	累计净现金流量	-769,986	-769,986	-769,986	-769,986	-769,986	-769,986
序号	项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	现金流入	258,439	252,298	272,651	563,656	576,057	588,730
1.1	收费收入	243,810	238,017	257,218	531,751	543,450	555,406
1.2	回收固定资产余值						
1.3	其他收入	14,629	14,281	15,433	31,905	32,607	33,324
2	现金流出	291,389	299,685	272,651	563,656	576,057	588,730
2.1	项目资本金						
2.2	借款本金偿还	0	0	0	0	419,755	433,259

2.3	借款利息偿还	0	0	249,520	530,760	122,563	99,896
2.4	经营成本	283,100	291,593	14,386	14,817	15,262	36,691
2.5	营业税金及附加	8,290	8,093	8,745	18,080	18,477	18,884
2.6	所得税	0	0	0	0	0	0
2.7	其他费用	0	0	0	0	0	0
3	净现金流量	-32,950	-47,387	0	0	0	0
4	累计净现金流量	-802,936	-850,324	-850,324	-850,324	-850,324	-850,324
<b>序号</b>	<b>项目</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>
1	现金流入	601,682	614,919	642,617	656,344	670,364	616,215
1.1	收费收入	567,625	580,112	606,242	619,192	632,419	581,335
1.2	回收固定资产余值						
1.3	其他收入	34,057	34,807	36,375	37,152	37,945	34,880
2	现金流出	601,682	614,919	636,876	181,588	439,805	433,526
2.1	项目资本金						
2.2	借款本金偿还	468,091	505,047	443,535	0	0	0
2.3	借款利息偿还	76,500	51,223	23,951	0	0	0
2.4	经营成本	37,792	38,925	40,093	41,296	380,462	391,876
2.5	营业税金及附加	19,299	19,724	20,612	21,053	21,502	19,765
2.6	所得税	0	0	108,685	119,239	37,840	21,884
2.7	其他费用	0	0	0	0	0	0
3	净现金流量	0	0	5,741	474,756	230,559	182,690
4	累计净现金流量	-850,324	-850,324	-844,583	-369,827	-139,268	43,422
<b>序号</b>	<b>项目</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>
1	现金流入	629,378	714,247	806,746	819,807	833,080	423,284
1.1	收费收入	593,753	673,818	761,081	773,403	785,925	399,324
1.2	回收固定资产余值						
1.3	其他收入	35,625	40,429	45,665	46,404	47,155	23,959
2	现金流出	157,726	181,420	207,217	232,396	237,143	117,574
2.1	项目资本金						
2.2	借款本金偿还	0	0	0	0	0	0
2.3	借款利息偿还	0	0	0	0	0	0
2.4	经营成本	19,333	19,913	20,511	49,309	50,789	41,106
2.5	营业税金及附加	20,188	22,910	25,877	26,296	26,721	13,577
2.6	所得税	118,205	138,597	160,830	156,791	159,633	62,891
2.7	其他费用	0	0	0	0	0	0
3	净现金流量	471,653	532,828	599,528	587,411	595,937	305,710
4	累计净现金流量	515,074	1,047,902	1,647,430	2,234,841	2,830,778	3,136,488

### G. 济青高速改扩建项目投资回收期较长的分析

济青高速改扩建项目投资回收期较长主要有以下四点原因：

a.建设成本不断攀升。根据 2015 年 11 月公布的山东省高速公路收费专项审计情况，山东省高速公路每公里建设成本逐年增高。1996 年双向四车道高速公



路平均建设成本为 1039.73 万元，2000 年超过 2000 万元，2005 年突破 3000 万元，2012 年达 4346.62 万元，2015 年在建、筹建的高速公路每公里建设成本概算超过 7000 万元。成本上升的主要原因：一是征地拆迁补偿支出逐年提高，按里程测算，每公里成本由 1996 年的 52.10 万元上升到 2012 年 679.32 万元，年平均增长 17.41%。二是人工成本大幅度提高，2012 年 4 月，人工费定额由之前的 46.06 元/工日调增至 61.07 元/工日，增加了 32.59%。三是建设标准等级提高，2008 年以前通车的 3,911.35 公里高速公路中，6 车道公路为 487.13 公里，只占 12.45%；2008 年以后建成通车的 1,169.91 公里高速公路中，6 车道公路为 419.25 公里，占 35.84%。近两年，物价指数增幅扩大，受房地产价格上涨影响，征地拆迁成本增速较快；济青高速沿线各地市均为山东省经济发展较快的区域，征地拆迁成本更高，导致济青高速改扩建项目建设成本不断攀升，每公里近一亿元。

b.项目总投资规模巨大。济青高速改扩建项目估算总投资额为 3,079,943.50 万元，其中 75%为银行贷款，年利率 5.4%，公司需每年支付高额财务费用，导致项目投资回收期较长。如计算项目资本金财务内部收益率则为 8.0%，财务净现值为 333,373 万元（ $i=6.0\%$ ），投资回收期 18.8 年（静态，不含建设期），项目整体收益符合高速公路交通基础设施投资收益标准。

c.交通基础设施投资整体收益率偏低。高速公路等交通基础设施具有较强的民生性和公益性，项目具有投资金额大、回收期长、回报率低的特点。济青高速是连接济南至青岛的经济大动脉，对于山东省实施山东半岛蓝色经济区和省会城市群经济圈战略具有重要意义。目前，济青高速交通量已趋于饱和，堵车塞车现象时有发生，已严重影响沿线居民出行，并制约沿线经济发展，故山东省政府将济青高速改扩建项目列入省重要建设项目。济青高速改扩建完成后，可有效缓解沿线地区交通拥挤状况，促进公路沿线经济发展及沿线旅游业的开发，拓宽居民就业机会，具有较好的社会效益。

d.济青高速为公司可持续发展贡献充沛现金流和利润。济青高速是公司的核心资产。每年通行费收入 25 亿元以上，占公司通行费收入一半以上。济青高速改扩建后，将由目前的双向四车道拓宽为双向八车道，日最大通行能力将由目前的 5.5 万标准车提高到 10 万标准车，通行能力显著提升，通行费也将大幅提高；收费期限为自改扩建项目通车之日起 25 年，即 2019 年 7 月至 2044 年 6 月，将

为公司长期可持续发展贡献充沛现金流和利润。

综上，上述对于项目的各项测算，具有合理假设依据，运用方法得当，对于项目效益的测算谨慎。

### **②济南至青岛高速公路改扩建工程项目的大额资本性支出对公司经营业绩的影响**

济南至青岛高速公路改扩建工程项目，总投资额 307.99 亿元，资本金约为 77 亿元。初始资本金由公司自有资金投入，剩余资金 230.99 亿元通过外部融资筹集。外部融资如果全部通过银行固定资产贷款筹集，按照目前 5 年以上贷款基准利率测算，公司在该项目建成通车后，预计财务费用将增加 11.32 亿元，随着逐期偿还本金，财务费用每年递减。

截至 2017 年 9 月 30 日，公司已投入资金 78.3 亿元，其中自有资金 62.64 亿元，国家专项建设基金 15 亿元（可用作资本金），银行贷款 0.66 亿元，资本金已达到项目建设要求。

公司营业收入较高、现金流充沛，未来继续投入自有资金的可能性较大，外部融资规模将适当减小。同时，公司凭借自身的优势，从多家银行争取到利率下浮优惠，可节约大量财务费用。另外，公司也将通过发行债券、股权融资等途径筹集项目资金，可进一步减少财务费用。

### **③济南至青岛高速公路改扩建工程项目扩建期间相关限行措施对公司经营业绩的影响**

根据山东省公安厅、山东省交通运输厅通知要求，和《中华人民共和国道路交通安全法》、《危险化学品安全管理条例》有关规定，自 2017 年 1 月 20 日起至 2019 年 11 月 30 日，对济青高速公路通行车辆实施以下限速限行交通管制措施：

A.济青高速公路全线限速限行，最高限速为 80 公里/小时；

B.危险物品运输车、车辆运输车、不可解体物品超限运输车禁止通行。

根据山东省公安厅高速公路交警部门通知，依据《中华人民共和国道路交通安全法》等规定，自 2017 年 11 月 1 日至 2019 年 1 月 31 日，在上述限速限行措施的基础上，对济青高速公路通行车辆进一步实施限行交通管制措施：济青高速

公路全线，五轴及以上货车禁止通行。

经统计，2016年，济青高速全年实现通行费收入270,653.02万元，其中，2016年1月至10月，济青高速实现通行费收入224,635.53万元。2017年1月至10月，济青高速通行费收入218,337.46万元，较2016年同期减少6,298.07万元，同比下降2.8%。根据初步现金和鲁通卡实收数据统计，2017年11月-12月，济青高速累计实收通行费20,161.92元，较2016年同期济青高速累计实收通行费36,749.36万元减少16,587.44万元，同比下降45.14%。

根据上述通行费收入分析可以看出，自2017年1月20日起实行的限速限行措施对济青高速车流量和通行费影响较小；但自2017年11月1日至2019年1月31日对济青高速全线五轴及以上货车禁止通行的交通管制措施对对济青高速车流量和通行费影响较大。

济青高速限行措施将对公司短期经营业绩和财务水平造成不利影响；公司将密切关注分析通行费收入变化，及时履行信息披露义务。从长期来看，本次可转债发行的募集资金投资项目为济南至青岛高速公路改扩建工程项目，系公司充分发挥现有高速公路主营业务优势的重大举措。通过募集资金，公司的资本实力将大幅提升，为公司未来业务发展提供有力的资金支持。同时，公司资本结构将得到优化，抗风险能力将进一步增强，为业绩增长提供支撑。

#### ④保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：从可行性研究报告的预测可以看出，本次募投项目将对公司短期经营业绩和财务水平造成不利影响。但从长期来看，本次非公开发行的募集资金投资项目为济南至青岛高速公路改扩建工程项目，系公司充分发挥现有高速公路主营业务优势的重大举措。通过募集资金，公司的资本实力将大幅提升，为公司未来业务发展提供有力的资金支持。同时，公司资本结构将得到优化，抗风险能力将进一步增强。

问题2、请申请人说明最近一年及一期对外投资的主要内容、资金来源、投资原因及合理性，与公司主业的关系，是否属于财务性投资，是否涉及业务转型，结合上述情况说明本次募集资金的必要性和合理性。请保荐机构对本次募投项目

是否符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第（一）款“募集资金数额不超过项目需要量”；第（三）款“除金融类企业外，本次募集资金使用项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司”的规定发表意见。

答复：

**（1）最近一年及一期对外投资情况及分析**

山东高速在总结“十二五”发展战略实施的基础上，制定了“十三五”发展战略方向和目标，积极实施公司“行业领先+资本驱动”的发展战略，全面落实“三稳三进”总要求，以智慧高速建设、资本运营为重点，巩固高速公路运营管理优势，加快向“智慧高速运营商、资本运营投资商、综合金融服务商”转变，实现公司发展新突破。

根据中国证监会《关于上市公司监管指引第 2 号有关财务性投资认定的问答》，财务性投资除监管指引中已明确的持有交易性金融资产和可供出售金融资产、借予他人、委托理财等情形外，对于上市公司投资于产业基金以及其他类似基金或产品的，如同时属于以下情形的，应认定为财务性投资：上市公司为有限合伙人或其投资身份类似于有限合伙人，不具有该基金（产品）的实际管理权或控制权；上市公司以获取该基金（产品）或其投资项目的投资收益为主要目的。

2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，参照证监会《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》对于重大投资或资产购买的范围的有关规定，除本次募集资金投资项目以外，公司实施的重大投资或资产购买情况如下：

时间	项目名称	交易内容	交易金额	资金来源	投资原因及合理性	与公司主业的关系	是否属于财务投资	是否涉及业务转型
2016 年 7 月	济南恒大专项基金	认购济南恒大专项基金 15 亿元优先级基金份额	15 亿元	自有资金	短期内提高自有资金利用效率	用短期投资收益弥补主业收益的不足	是	否
2016 年	东兴证	参与认购东兴证	22.57	自有	落实打造综合金融	与主业形	否	否

9月	券定向增发	券定向增发股份	亿元	资金	服务商的战略	成产融结合优势		
2016年12月	青岛畅赢金鹏股权投资合伙企业(有限合伙)	全资子公司山东高速投资发展有限公司联合建银国际(中国)有限公司合作发起设立青岛畅赢金鹏股权投资合伙企业(有限合伙)	9亿元	自有资金	落实打造资本运营投资商的战略,培育产业链上下游相关产业	与主业形成产业链一体化发展	否	否
2017年2月	竞买章丘上下河项目剩余地块	控股子公司山东高速章丘置业发展有限公司的全资子公司济南璞园置业有限公司竞得国有建设用地使用权	4.08亿元	自有资金	落实与政府的合作协议约定	公司原有房地产项目获得剩余部分土地	否	否
2017年10月	济南畅赢金程股权投资合伙企业(有限合伙)	公司与山东高速畅赢股权投资管理有限公司发起设立济南畅赢金程股权投资合伙企业(有限合伙),总规模不超过501,001万元。其中,公司分期认缴出资总额不超过50.10亿元,畅赢公司作为GP出资1万元	50.1亿元	自有资金	投资恒大地产集团股权	与公司主业形成“高速公路+沿线地产”的战略合作关系	否	否
2017年11月	龙马环卫定向增发	参与认购龙马环卫定向增发股份	4亿元	自有资金	落实公司资本运营投资商的战略	与主业形成优势互补,培育新的利润增长点	否	否
2017年12月	济南畅赢金安有限合伙企业	公司与山东高速畅赢股权投资管理有限公司发起设立济南畅赢金安有限合伙企业,公司作为有限合伙人出资15亿元,畅赢公司作为普通合伙人出资	15亿元	自有资金	受让安信信托管理的安信创赢53号、57号与58号信托计划受益权,短期内提高自有资金利用效率	用短期投资收益弥补主业收益的不足	是	否

		10 万元						
--	--	-------	--	--	--	--	--	--

### ①济南恒大专项基金

2016 年 7 月 28 日，公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过了关于认购山东高速信业城市发展股权投资基金管理有限公司济南恒大专项基金份额的议案。会议同意公司认购济南恒大专项基金 15 亿元优先级基金份额。

山东高速信业城市发展股权投资基金管理有限公司济南恒大专项基金（简称“济南恒大专项基金”）由山东高速信业城市发展股权投资基金管理有限公司（以下简称“高速信业基金”）设立。高速信业基金成立于 2015 年 6 月 16 日，是由公司控股股东高速集团全资子公司山东高速地产集团有限公司（简称“地产集团”）与信业股权投资管理有限公司（简称“信业基金”）等共同出资设立。基金总规模 20 亿元，其中地产集团及其他投资人认购 5 亿元基金份额，列为劣后级，公司认购 15 亿元优先级基金份额。高速信业基金投向为向济南御峰置业有限公司提供融资安排，济南恒大专项基金每季度按 6.9% 的年利率向公司支付利息。

公司认购济南恒大专项基金 15 亿元优先级基金份额，仅作为有限合伙人享有投资收益。该基金的基金管理人为高速信业基金，是由高速集团下属地产集团与信业基金等共同出资设立，基金预计存续期限 24 个月，主要是为了短期内提高自有资金利用效率。该笔投资为财务性投资。根据基金合同约定，目前已收回 16 亿元本金及利息，2018 年 7 月收回剩余 1 亿元本金及利息。资金安排与济南至青岛高速公路改扩建工程项目的进度相匹配，不会影响募投项目的资金使用。

因此，该项投资属于财务性投资，投资目的系用短期投资收益弥补主业收益的不足，并将于 2018 年 7 月全部收回。该项投资不涉及业务转型。

### ②东兴证券定向增发

2016 年 9 月 26 日，公司第四届董事会第七十九次会议审议通过了关于公司参与东兴证券股份有限公司定向增发项目的议案。公司以 18.81 元/股认购 119,989,367 股增发股份，总价款 2,256,999,993.27 元，公司持有东兴证券增发后总股本的 4.35%，成为其第二大股东，同时获得一个董事席位，参与东兴证券的管理，符合公司“行业领先+资本驱动”的发展战略。

因此，该项投资不属于财务性投资。该项投资不涉及业务转型。

### ③青岛畅赢金鹏股权投资合伙企业（有限合伙）

2016年12月9日，公司第四届董事会第八十二次会议审议通过了《关于合作发起成立产业基金的议案》。会议决定由公司全资子公司山东高速投资发展有限公司（以下简称“投资公司”）作为投资主体，联合建银国际（中国）有限公司（以下简称“建银国际”）合作发起设立青岛畅赢金鹏股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“畅赢金鹏”），畅赢金鹏总规模10.01亿元人民币，其中，投资公司出资9亿元人民币，上海建银国际九晟股权投资基金中心（有限合伙）（后变更为天津诺德投资有限公司）出资1亿元人民币，山东高速畅赢股权投资管理有限公司出资100万元人民币；畅赢金鹏主要投资高速公路及相关延伸产业链，如信息、新材料等行业。

畅赢金鹏的普通合伙人为山东高速畅赢股权投资管理有限公司（以下简称“畅赢公司”），有限合伙人为投资公司和天津诺德投资有限公司。畅赢公司系上市公司控制的股权投资管理公司，由公司全资子公司山东高速投资发展有限公司和北京荣坤厚德投资咨询有限公司合资设立，持股比例均为50%。根据畅赢公司的公司章程，畅赢公司设立董事会，由5名董事组成，其中3名董事由股东山东高速投资发展有限公司委派，2名董事由股东北京荣坤厚德投资咨询有限公司委派。除特别决议事项外，其他决议事项由全体董事过半数表决通过。畅赢金鹏主要投资高速公路及相关延伸产业链，与公司的主业相关。

上市公司持有普通合伙人畅赢公司50%股份，身份并非只是有限合伙人，上市公司有权通过畅赢公司对该基金（产品）的行使实际管理权或控制权；上市公司也并非以获取该基金（产品）或其投资项目的投资收益为主要目的，畅赢金鹏主要投资范围与上市公司主业相关。

因此，该项投资不属于财务性投资。该项投资不涉及业务转型。

### ④竞买章丘上下河项目剩余地块

2017年2月15日，山东高速第五届董事会第二次会议（临时）审议通过了《关于参与竞买章丘上下河项目剩余地块的议案》，鉴于章丘上下河地块项目是

公司整体投资开发项目，山东高速章丘置业发展有限公司已分期竞得 489 亩土地，本次挂牌出让剩余部分土地。2017 年 2 月 20 日，山东高速章丘置业发展有限公司的全资子公司璞园置业竞得济南市章丘区国土资源局以网上挂牌方式出让的部分国有建设用地使用权。土地面积共计约 174,405 平方米，约合 261.60 亩，成交价款合计 40,813 万元。

章丘上下河地块项目是公司整体投资开发项目，山东高速章丘置业发展有限公司已分期竞得 489 亩土地，本次申请摘牌剩余部分土地是落实与政府的合作协议约定。

因此，该项投资不属于财务性投资。该项投资不涉及业务转型。

#### ⑤济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）

2017 年 10 月 31 日，公司第五届董事会第十二次会议（临时）审议通过了《关于发起设立产业投资发展基金的议案》，同意公司作为 LP 与山东高速畅赢股权投资管理有限公司（以下简称“畅赢公司”）发起设立济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“畅赢金程”），畅赢金程总规模不超过人民币 501,001 万元。其中，公司（作为 LP）拟分期认缴出资总额不超过人民币 50.10 亿元，畅赢公司（作为 GP）拟出资人民币 1 万元。畅赢公司系上市公司控制的股权投资管理公司，由公司全资子公司山东高速投资发展有限公司和北京荣坤厚德投资咨询有限公司合资设立，持股比例均为 50%。根据畅赢公司的公司章程，畅赢公司设立董事会，由 5 名董事组成，其中 3 名董事由股东山东高速投资发展有限公司委派，2 名董事由股东北京荣坤厚德投资咨询有限公司委派。除特别决议事项外，其他决议事项由全体董事过半数表决通过。

2017 年 11 月 2 日，畅赢金程投资 50 亿元认购了恒大地产集团有限公司增资项目，持有增发后恒大地产集团有限公司总股本的 1.12%。恒大地产集团引进战略投资者签订增资协议，合计引入投资 600 亿元人民币，其中山东高速集团有限公司下属权属单位合计投资 200 亿元人民币，合计持股比例 5.48%，成为其第二大股东。上市公司将派出管理人员担任一名董事，参与恒大地产集团有限公司的管理。上市公司与恒大地产集团签署了战略合作协议：



A.发挥双方主营业务优势，形成协同效应。山东高速在高速公路建设、运营等领域具有长年的开发经验及项目资源。恒大地产系房地产开发行业的领军企业。双方基于自有的项目和资源优势，发挥高速公路及沿线地产项目的相互促进效应，加强在高速公路等基础实施项目获取、运营，高速公路沿线及交通枢纽配套地产项目获取、开发等多方面的广泛合作，形成“高速公路+沿线地产”的组合商业模式，高速公路促进房地产升值，房地产开发带动车流量提升，双方协同发展。

B.投资并购。双方积极探索股权深层次合作，可以在双方集团层面或下属子公司层面开展股权合作，促进融合合作，实现共赢。同时基于企业战略发展需要，双方充分发挥互补优势，共同寻找有战略价值的项目、技术和企业，开展联合投资、并购，或为对方的投资并购提供支持，促进相关产业发展和战略目标实现。

C.人才培养。双方在各自优势领域的人才规模大、层次高，引领作用突出，人才互补特征明显。双方人才交流潜力巨大，共同致力于高级领导人才、后备干部队伍、经营管理人才、科技创新人才、操作技能人才及党群工作人才的培养、交流合作，进一步凝聚和提高企业核心能力。

D.信息共享。在不违反信息披露相关适用法律法规、规范性文件及交易所规则的前提下，双方将加强信息合作，建立并不断完善在地产业务、金融业务、投资并购、资本运作等领域的信息共享机制，构建双方高层、职能部门和所属企业等不同层面的交流共享渠道，以各自优势支持对方发展，实现共赢。

因此，该项投资不属于财务性投资。该项投资不涉及业务转型。

#### ⑥龙马环卫定向增发

2017年11月23日，公司第五届董事会第十三次会议（临时），审议通过了《关于参与福建龙马环卫装备股份有限公司定向增发项目的议案》，会议同意，公司参与福建龙马环卫装备股份有限公司（以下简称“龙马环卫”）定向增发项目。公司以27.11元/股认购龙马环卫增发的14,754,702股股份，总价款399,999,971.22元，公司持有龙马环卫增发后总股本的4.93%，成为其第三大股东，公司全资子公司山东高速投资发展有限公司副总经理陈传刚先生担任龙马环卫董事参与管

理，符合公司“行业领先+资本驱动”的发展战略。

因此，该项投资不属于财务性投资。该项投资不涉及业务转型。

#### ⑦济南畅赢金安有限合伙企业、济南畅赢金海有限合伙企业

2017年12月26日，公司第五届董事会第十五次会议（临时），审议通过了《关于投资设立合伙企业受让信托受益权与资管计划收益权的议案》。公司与山东高速畅赢股权投资管理有限公司（简称“畅赢公司”）共同出资设立2家有限合伙企业，一家为济南畅赢金安有限合伙企业（暂定名，以工商登记机关核准名称为准），公司作为有限合伙人拟出资15.045亿元，畅赢公司作为普通合伙人拟出资10万元；另一家为济南畅赢金海有限合伙企业（暂定名，以工商登记机关核准名称为准），公司作为有限合伙人拟出资5.015亿元，畅赢公司作为普通合伙人拟出资10万元；投资项目为受让金融机构管理的金融类资产或收益权，投资期限为6个月。

2017年12月，济南畅赢金安有限合伙企业投资15亿元，受让安信信托管理的安信创赢53号、57号与58号信托计划受益权。济南畅赢金海有限合伙企业不再进行投资。

因此，该项投资属于财务性投资，投资期限较短，投资目的系用短期投资收益弥补主业收益的不足，并将于2018年6月全部收回。该项投资不涉及业务转型。

### **（2）本次募集资金的必要性和合理性**

#### ①公司募集资金投资项目资金需求较大

截至本报告出具日，公司的货币资金余额以及短期财务性投资虽然较多，但只能部分满足公司现有经营业务及正在实施项目支出的需要。本次募集资金投资项目资金需求量较大，估算总投资额约为307.99亿元，短期财务性投资占项目资金需求比例较小，结余货币资金、短期财务性投资及经营性现金净流入无法满足公司开展项目的资金需求。

#### ②公司募集资金投资项目需要长期资金投入

目前，银行贷款额度受现行贷款政策收紧的影响有所降低，较难实现较高额

度的贷款，且公司募集资金投资项目对于长期资金投入需求较高。发行可转债能够有效缓解公司资金压力，并且与公司长期资金投入需求相匹配，有利于募投项目的顺利实施。

③通过可转债融资可以短期内提高资产负债率，提高资金使用效率

可转债融资兼具债权融资和股权融资形式，可转债以债券形式发行，可转债转股前可以提高资产负债率，提高资金使用效率，同时如本次可转债到期前全部或部分转换为公司普通股，又将显著增加公司净资产，增加公司抗风险能力。

基于以上分析，公司本次选择可转债融资投入募投项目，综合考虑了融资方式对股东权益的影响，基于保护股东利益、保持公司持续发展能力的角度选择可转债融资，具有必要性和合理性。

### (3) 保荐机构核查意见

公司本次发行募集资金总额不超过 80 亿元，拟全部用于济南至青岛高速公路改扩建工程项目。募投项目总投资金额约为 307.99 亿元，截至董事会决议公告日，尚需投入金额约为 240.27 亿元，募集资金数额不超过项目需要量。

公司本次募集资金有明确的用途，募集资金到位后，公司将严格按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定和要求使用募集资金，开设募集资金专项账户，实行专款专用；同时，公司将与保荐机构、商业银行签订三方监管协议，由保荐机构和商业银行共同对公司募集资金的使用进行监管，保证募集资金按本次募集资金投资项目用途使用，并及时、真实、准确、完整履行相关信息披露义务，以提高资金使用效率和效益，保护投资者权益，不存在变相使用本次募集资金直接或间接投资的情形。

经核查，保荐机构认为：本次募投项目符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第（一）款“募集资金数额不超过项目需要量”，第（三）款“除金融类企业外，本次募集资金使用项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司”的规定。

问题 3、请申请人说明报告期内大额预付账款及其他应收款的产生原因、内容、账龄等信息，其他应收款的坏账准备计提是否充分，请保荐机构和会计师核查。截至目前是否存在申请人大额资金被关联方非经营性占用的情形，申请人是否存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条（七）项的情形。请保荐机构核查并发表意见。

答复：

(1) 报告期内预付账款情况

①预付款项

报告期各期末，公司预付款项账龄明细如下：

单位：万元

账龄	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	7,060.04	97.91%	6,198.34	97.18%	6,356.91	86.29%	16,414.95	93.55%
1至2年	41.38	0.57%	62.31	0.98%	774.71	10.52%	1,110.29	6.33%
2至3年	1.08	0.01%	33.50	0.53%	235.00	3.19%	20.93	0.12%
3年以上	108.57	1.51%	83.96	1.32%	0.50	0.01%	-	-
合计	<b>7,211.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,378.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,367.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,546.17</b>	<b>100.00%</b>

截至 2017 年 6 月 30 日，预付款项前五名预付款金额合计 1,579.60 万元，占预付款项余额为 21.91%。主要明细情况如下：

单位：万元

公司名称	金额	款项性质	与本公司关系	账龄	占比
济南热电有限公司	651.77	预付工程款	第三方	1-2 年	9.04%
淄博崇正水泥有限责任公司	480.00	预付工程款	第三方	1 年以内	6.66%
山东省高速路桥养护有限公司	201.93	预付工程款	关联方	1 年以内	2.80%
长沙仲裁委员会	142.49	预付工程款	第三方	3-4 年	1.98%
国网山东省电力公司济南供电公司	103.41	预付工程款	第三方	1-2 年	1.43%
合计	<b>1,579.60</b>				<b>21.91%</b>

截至 2016 年 12 月 31 日，预付款项前五名预付款金额合计 1,252.40 万元，占预付款项余额的 19.64%。主要明细情况如下：

单位：万元

公司名称	金额	款项性质	与本公司关系	账龄	占比
济南热电有限公司	615.80	预付工程款	第三方	1年以内	9.65%
衡阳县永信材料有限公司	294.00	预付工程款	第三方	3年以上	4.61%
长沙仲裁委员会	142.49	预付仲裁费	第三方	2-3年	2.23%
国网山东省电力公司济南供电公司	103.41	预付工程款	第三方	1年以内	1.62%
上海三菱电梯有限公司	96.70	电梯预付款	第三方	1年以内	1.52%
<b>合计</b>	<b>1,252.40</b>				<b>19.64%</b>

截至 2015 年 12 月 31 日，预付款项前五名预付款金额合计 6,879.20 万元，占预付款项余额的 93.38%。主要明细情况如下：

单位：万元

公司名称	金额	款项性质	与本公司关系	账龄	占比
上海致达及其关联方	4,906.16	预付工程款	关联方	1年以内	66.60%
中国建筑第八工程局有限公司	920.58	预付工程款	第三方	1年以内	12.50%
上海凯玲消防工程有限公司	561.64	预付工程款	第三方	1-2年	7.62%
山东省高速路桥养护有限公司	290.82	预付工程款	关联方	1-2年	3.95%
青岛市地下铁道公司	200.00	预付工程款	第三方	1年以内	2.71%
<b>合计</b>	<b>6,879.20</b>				<b>93.38%</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，预付款项前五名预付款金额合计 13,429.34 万元，占预付款项余额的 76.56%。主要明细情况如下：

单位：万元

公司名称	金额	款项性质	与本公司关系	账龄	占比
上海致达及其关联方	9,699.31	预付工程款	关联方	1年以内	55.29%
山东春鹏彩虹电器有限公司	1,295.40	预付工程款	第三方	1年以内	7.38%
中国建筑第八工程局有限公司	1,122.93	预付工程款	第三方	1年以内	6.40%

公司名称	金额	款项性质	与本公司关系	账龄	占比
济南四建（集团）有限责任公司	768.08	预付工程款	第三方	1年以内	4.38%
上海凯玲消防工程有限公司	543.62	预付工程款	第三方	1年以内	3.10%
<b>合计</b>	<b>13,429.34</b>				<b>76.56%</b>

报告期内，公司与上海致达及其关联方形成的预付工程款项金额较大，主要原因如下。根据公司与上海致达签署的《上海致达与山东高速股份有限公司关于湖南衡邵高速公路有限公司之股权转让协议》，上海致达将负责清偿衡邵高速公路所有应付工程债务、违约金、赔偿金、未披露债务及其他债务（含尚未结算的工程有关款项）、在上述股权转让已约定期限内完成衡邵高速竣工验收，土地房产权属证书办理，并承担相关费用。上海致达将负责建设经湖南省交通厅运输批复的衡邵高速未建工程，在购买时未建工程款确认为预付账款。

公司预付款项均系因实际业务需求而产生，且不存在特殊大额预付账款情况，截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年6月30日，预付款项中无预付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项，不存在被关联方非经营性占用的情形。

## ②其他非流动资产

因济南至青岛高速公路改扩工程项目启动，公司在2016年及2017年存在预付工程款情况，公司在财务报表“其他非流动资产”项目列示。

截至2017年6月30日，其他非流动资产余额185,922.50万元，前五名预付账款金额合计170,626.59万元，占比91.77%。主要明细情况如下：

单位：万元

公司名称	金额	款项性质	与本公司关系	账龄
山东省路桥集团有限公司	40,798.30	预付工程款	关联方	1-2年
中铁十四局集团有限公司	37,998.23	预付工程款	第三方	1-2年
中国建筑第八工程局有限公司	34,052.50	预付工程款	第三方	1-2年
中交路桥建设有限公司	34,039.60	预付工程款	第三方	1-2年
山东省公路桥梁建设有限公司	23,737.97	预付工程款	关联方	1-2年
<b>合计</b>	<b>170,626.59</b>			

截至2016年12月31日，其他非流动资产余额109,848.79万元，前五名预

付账款金额合计 100,851.23 万元，占比 91.81%。主要明细情况如下：

公司名称	金额	款项性质	与本公司关系	账龄
山东省路桥集团有限公司	23,872.37	预付工程款	关联方	1 年以内
中铁十四局集团有限公司	23,829.44	预付工程款	第三方	1 年以内
中交路桥建设有限公司	20,412.19	预付工程款	第三方	1 年以内
中国建筑第八工程局有限公司	18,370.64	预付工程款	第三方	1 年以内
山东省公路桥梁建设有限公司	14,366.59	预付工程款	关联方	1 年以内
<b>合计</b>	<b>100,851.23</b>			

上述预付账款皆为公司济南至青岛高速公路改扩建施工合同中约定的开工预付款。根据相关合同约定，开工预付款的金额为签订合同价款的 10%。公司将预付给施工单位的工程款在财务报表中“其他非流动资产”项目列示。

## (2) 报告期内其他应收款情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司大额其他应收款明细如下：

单位：万元

公司名称	账面余额	占比	内容	与本公司关系	账龄
山东省交通运输厅	153,597.26	55.91%	通行费拆账款	第三方	1 年以内
上海致达及其关联方	57,663.08	20.99%	工程款	子公司之少数股东及其关联公司	1-4 年
深圳肯信集团及其关联方	47,880.09	17.43%	贸易往来款	第三方	1-4 年
小计	259,151.79	94.33%			
<b>其他应收款期末余额合计</b>	<b>274,723.60</b>	<b>100.00%</b>			

截至 2016 年 12 月 31 日，公司大额其他应收款明细如下：

单位：万元

公司名称	账面余额	占比	内容	与本公司关系	账龄
山东省交通运输厅	130,164.19	43.29%	通行费拆账款	第三方	1 年以内
上海致达及其关联方	59,310.65	19.73%	工程款	子公司之少数股东及其关联公司	1-3 年
深圳肯信集团及其关联方	47,891.45	15.93%	贸易往来款	第三方	1-3 年

公司名称	账面余额	占比	内容	与本公司关系	账龄
小计	237,366.29	78.95%			
<b>其他应收款期末余额合计</b>	<b>300,645.55</b>	<b>100.00%</b>			

截至 2015 年 12 月 31 日，公司大额其他应收款明细如下：

单位：万元

公司名称	账面余额	占比	内容	与本公司关系	账龄
山东省交通运输厅	95,266.23	25.03%	通行费拆账款	第三方	1年以内
上海致达及其关联方	64,968.64	17.07%	工程款	子公司之少数股东及其关联公司	1-3年
珠海宝塔石化有限公司及其关联方	61,971.87	16.28%	贸易往来款	第三方	1-2年
深圳肯信集团及其关联方	48,352.33	12.70%	贸易往来款	第三方	1-2年
济南西城投资开发集团有限公司	38,091.15	10.01%	土熟化保证金	第三方	1-5年
小计	308,650.22	81.10%			
<b>其他应收款期末余额合计</b>	<b>380,579.61</b>	<b>100.00%</b>			

截至 2014 年 12 月 31 日，公司大额其他应收款明细如下：

单位：万元

公司名称	账面余额	占比	内容	与本公司关系	账龄
珠海宝塔石化有限公司及其关联方	80,331.92	18.37%	贸易往来款	第三方	1年以内
上海致达及其关联方	69,973.11	16.00%	工程款	子公司之少数股东及其关联公司	2年以内
山东鑫苑置业有限公司	69,800.00	15.96%	股权转让款	第三方	1年以内
深圳肯信集团及其关联方	46,831.31	10.71%	贸易往来款	第三方	1年以内
山东省交通运输管理服务中心	40,000.00	9.15%	办公楼购置意向金	与本公司同受母公司控制	3-4年
济南西城投资开发集团有限公司	31,393.97	7.18%	土熟化保证金	第三方	3-4年
小计	338,330.31	77.36%			



公司名称	账面余额	占比	内容	与本公司关系	账龄
其他应收款期末余额合计	437,327.64	100.00%			

报告期内，上述其他应收款产生的主要原因如下。

①与山东省交通运输厅产生的高速公路收费拆账款

公司主营业务为高速公路收费业务，高速公路收费统一使用山东省交通厅的电子收费信息系统。山东省交通厅拆账中心根据车辆行驶路径确认归属于公司的通行费收入，每月拆账一次，并定期进行结算，公司每月按照拆账中心出具的数据确认收入。山东省交通厅电子收费信息系统中划分的归属于公司的收入即为公司当期实际应确认的收入，收入确认符合企业会计准则关于收入确认的规定。若公司所属各路段收费站收取的现金收入大于实际应划分收入时，形成公司对山东交通厅的应付款项；若公司所属各路段收费站收取的现金收入小于实际应划分收入时，形成公司对山东交通厅的应收款项；期末余额为山东省交通厅代收通行费款项。

②应收上海致达及其关联公司工程款

2013年9月30日，山东高速向上海致达科技（集团）股份有限公司、上海致达实业有限公司及上海致达建设发展有限公司（以下合称“上海致达”）收购了其拥有的湖南衡邵高速公路有限公司（“湖南衡邵”）52%、2%及16%的股权。

根据公司与上海致达签订的股权转让协议，双方共同制定应由上海致达负责承担的湖南衡邵债务明细并签署债务清理协议。其中约定，除《湖南衡邵高速公路有限公司承继债务清单》（主要内容为银行长期借款）所列债务由湖南衡邵继续承继以外，其余债务均由上海致达按照股权转让协议及债务清理协议的约定清理或赔偿，该债务主要为衡邵高速公路在工程建设过程中产生的款项：土地征地、拆迁、补偿、复垦所产生的未付款项，衡邵高速公路未完工程所产生的未付款项，未建工程款项，缺陷工程修复费用等。根据《股权转让协议》附件《债务清理及相关安排协议》，双方约定如果清偿债务的债权人不同意签订债务转让协议或湖南衡邵无法转移清偿债务的，应由上海致达向湖南衡邵提供偿还该债务所需资金。由此上海致达产生了应付湖南衡邵的债务款项，截止日尚未清偿债务应由上海致达承担，公司账务处理为应收上海致达款项。此外，山东高速在收购湖南衡

邵 70% 股权时应支付股权转让款有部分尚未支付。

2014 年和 2015 年年度审计，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）认为应将上海致达应承担的负债金额与公司应付股权转让款二者相抵的净额确认为其他应收款。2016 年年度审计，公司审计机构由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）变更为信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），申请人认为上海致达应承担的负债金额列示为其他应收款，而公司应付上海致达的股权转让款另行列示为其他应付款，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）认为公司该处理方式符合企业会计准则关于金融资产和金融负债列报的规定。

上述情况均不涉及收入确认。

报告期内，上海致达的其他应收款余额变动具体情况如下：

单位：万元

项目	2017-06-30	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
应收上海致达其他应收款 <sup>注</sup>	57,663.08	59,310.65	64,968.64	69,973.11
其中：应由上海致达承担的负债金额	57,663.08	59,310.65	68,118.64	74,523.11
山东高速尚未支付股权转让款	-	-	3,150.00	4,550.00
应付上海致达的其他应付款	3,150.00	3,150.00	-	-
其中：山东高速尚未支付股权转让款	3,150.00	3,150.00	-	-

注：2014 年和 2015 年由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其他应收款为上海致达应承担的负债金额与公司应付股权转让款二者相抵的净额。2016 年由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，上海致达应承担的负债金额列示为其他应收款，公司应付股权转让款列示为其他应付款。

公司已与上海致达签署相关支付协议，为应收款项收回提供担保以降低风险。根据山东高速与上海致达签署的《支付协议》，上海致达实业有限公司以其所持有的湖南衡邵高速公路有限公司 30% 股权提供质押担保；上海致达科技集团有限公司的股东以其所持有的 100% 上海致达科技集团的股权提供质押担保；致达控股集团有限公司以其所持有的上海致达建设发展有限公司 72% 的股权提供质押担保；上海启光实业有限公司以其所持有的上海中侨科教发展有限公司 100% 的股权提供质押担保；此外，上海中侨科教发展有限公司以其所持有的不动产提供可担保数额合计不高于 56,600 万元的抵押担保，以保证上述款项能够得到清偿。目前，上海致达加大工程结算力度并正积极履行付款义务。

### ③ 应收深圳肯信集团及其关联方贸易往来款

应收深圳肯信集团及其关联方贸易往来款主要为与山东高速子公司山东高

速（深圳）投资有限公司（原名“山东高速（深圳）能源有限公司”“宝塔高速（深圳）能源有限公司”，简称“深圳投资公司”）与深圳肯信集团贸易产生的本金及逾期产生的利息收入。

2014年7月，深圳投资公司与深圳肯信集团下属子公司签署了重质油、煤炭等大宗商品购销合同，因未完全履行贸易合同形成贸易往来融资款。其他应收款账面余额为肯信集团应付贸易货物款和违约金。当期发生的贸易货物的差价计入营业收入-其他业务收入，违约金计入财务费用-利息收入或营业外收入-违约金。

报告期内的具体情况如下：

单位：万元

项目	2017-06-30	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
其他应收款-肯信项目	47,880.09	47,891.45	48,352.33	46,831.31
营业收入-其他业务收入-肯信项目	-	-	-	892.08
财务费用-利息收入	-	-	1,656.07	-
营业外收入-违约金	-	-	-	-

根据山东高速下属子公司深圳投资公司与深圳肯信集团有限公司（“深圳肯信”）及下属关联企业（合称“深圳肯信集团”）签署的相关协议，深圳肯信集团以其所持有的价值约为5.5亿元的不动产为该应收款项提供质押担保。2016年10月31日，深圳投资公司与深圳海民实业有限公司签订了关于上述债权的保证合同，保证人为债权人提供连带责任保证。深圳投资公司与肯信集团多次沟通还款事项，肯信集团尚未还款。为进一步防范可能存在的隐患，补强风控措施，深圳投资公司于2017年6月对债务人提起诉讼并采取了适当保全措施，共查封肯信集团位于深圳市区不动产七处共29套，预计可受偿余值约9亿元。

#### ④应收珠海宝塔石化有限公司及其关联方贸易往来款

应收珠海宝塔石化有限公司及其关联方贸易往来款主要为深圳投资公司与珠海宝塔石化有限公司等宝塔石化集团有限公司（简称“宝塔石化”）的附属关联单位（简称“宝塔集团”）贸易业务产生的本金及逾期产生的利息收入。

2014年4月，深圳投资公司与宝塔集团的附属关联单位合作开展燃料油、成品油等大宗商品贸易业务。深圳投资公司从上游供货方（主要是石化公司）获取相关贸易货品，并根据购销合同为宝塔集团提供贸易货物。贸易发生后，深圳投资公司与宝塔集团形成了贸易往来款，宝塔集团应付的贸易货物款和违约金计

入其他应收款。当期发生的贸易货物的差价计入营业收入-其他业务收入，违约金计入财务费用-利息收入或营业外收入-违约金。

报告期内的具体情况如下：

单位：万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
其他应收款-宝塔项目	-	61,971.87	80,331.92
营业收入-其他业务收入-宝塔项目	-	-	7,801.22
财务费用-利息收入	-	9,844.12	-
营业外收入-违约金	4,131.56	-	-

根据公司子公司深圳投资公司与宝塔石化集团有限公司（“宝塔石化”）签署的担保协议书，宝塔石化为该项目应收款提供全额无限连带责任保证，并以相应价值的机器设备提供抵押担保。该笔款项已于 2016 年全额收回。

⑤应收济南西城投资开发集团土地熟化金

公司其他应收款中包含应收济南西城投资开发集团的土地熟化金，系公司为购置土地而支付的前期土地投标及土地熟化保证金。该笔款项已于 2016 年全额收回。

⑥应收山东鑫苑置业有限公司股权转让款

应收股权转让款系子公司山东高速投资发展有限公司（“投资发展”）尚未收回的 2014 年度出售其持有的山东高速盛轩房地产开发有限公司（“盛轩地产”）82% 股权及相关债权形成的应收款项中的部分债权。该笔款项已于 2015 年全额收回。

⑦应收山东省交通运输管理服务中心办公楼意向金

办公楼购置意向金系本公司向山东省交通运输管理服务中心购置办公楼所支付的意向金，已于 2015 年度全额收回。

**(3) 其他应收款坏账准备计提充分**

①公司应收款项坏账准备会计政策

公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 3,000 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项组合的确定依据：

项目	确定组合依据
关联方组合	所有关联方客户
第三方组合	所有第三方

不同组合计提坏账准备的计提方法：

按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
关联方组合	根据实际损失率计提坏账准备
第三方组合	账龄分析法

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
3 年以内	不计提	不计提
3-4 年	60	不计提
4 年以上	100	100

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

②公司应收款项坏账准备会计政策期后变更情况

自 2017 年 10 月 1 日起，为进一步加强应收款项管理，有效防范资产损失风险，结合公司实际经营状况，本着谨慎的原则，根据《企业会计准则》的相关规定，公司调整账龄分析法中应收款项坏账准备计提比例，具体情况说明如下：

应收账款坏账准备计提比例：

账龄	调整前计提比例（%）	调整后计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0	5
1-2 年（含 2 年）	0	10
2-3 年（含 3 年）	0	30

账龄	调整前计提比例 (%)	调整后计提比例 (%)
3-4 年 (含 4 年)	60	50
4-5 年 (含 5 年)	100	80
5 年以上	100	100

其他应收款坏账准备计提比例:

账龄	调整前计提比例 (%)	调整后计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0	5
1-2 年 (含 2 年)	0	10
2-3 年 (含 3 年)	0	30
3-4 年 (含 4 年)	0	50
4-5 年 (含 5 年)	100	80
5 年以上	100	100

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定,公司对会计估计变更采用未来适用法处理,无需对以前年度进行追溯调整,本次会计估计变更对公司以往各期财务状况和经营成果不会产生影响。

本次会计估计变更,预计将导致公司 2017 年度归属于母公司净利润下降 2,805 万元。

上述《关于调整应收款项坏账准备计提比例的议案》已经公司独立董事认可并发表独立意见,并经公司第五届董事会第十四次会议(临时)、公司第五届监事会第七次会议(临时)审议通过。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《山东高速股份有限公司会计估计变更的专项说明》,认为公司上述会计估计变更在所有重大方面符合《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定。

③报告期内,公司无实际核销的其他应收款坏账准备,其他应收款的坏账准备计提及实际核销情况如下:

单位:万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
坏账准备计提金额	-	1,498.35	209.91	209.23
实际核销金额	-	-	-	-

④报告期内其他应收款计提情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司其他应收款按风险分类如下：

单位：万元，%

类别	金额	占余额比例	坏账准备	计提比例	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	274,481.54	99.91	1,466.21	0.53	273,015.33
其中：组合一	6,397.27	2.33	1,390.00	21.73	5,007.27
组合二	268,084.28	97.58	76.21	0.03	268,008.07
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	242.05	0.09	242.05	100.00	-
<b>合计</b>	<b>274,723.60</b>	<b>100.00</b>	<b>1,708.26</b>	<b>0.62</b>	<b>273,015.33</b>

截至 2016 年 12 月 31 日，公司其他应收款按风险分类如下：

单位：万元，%

类别	金额	占余额比例	坏账准备	计提比例	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	300,403.50	99.92	1,466.21	0.49	298,937.29
其中：组合一	62,806.50	20.89	1,390.00	2.21	61,416.50
组合二	237,597.00	79.03	76.21	0.03	237,520.79
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	242.05	0.08	242.05	100.00	-
<b>合计</b>	<b>300,645.55</b>	<b>100.00</b>	<b>1,708.26</b>	<b>0.56</b>	<b>298,937.29</b>

截至 2015 年 12 月 31 日，公司其他应收款按风险分类如下：

单位：万元，%

类别	金额	占余额比例	坏账准备	计提比例	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	380,367.84	99.94	1.61	0.0004	380,366.23
其中：组合一	62,806.50	16.50	-	-	62,806.50
组合二	317,561.34	83.44	1.61	0.0005	317,559.73
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	211.77	0.06	208.30	98.36	3.47

类别	金额	占余额比例	坏账准备	计提比例	净额
合计	380,579.61	100.00	209.91	0.06	380,369.69

截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应收款按风险分类如下：

单位：万元，%

类别	金额	占余额比例	坏账准备	计提比例	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	437,120.01	99.95	1.61	0.0004	437,118.40
其中：组合一	111,719.77	25.55	-	-	111,719.77
组合二	325,400.25	74.41	1.61	0.0005	325,398.64
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	207.62	0.05	207.62	100.00	-
合计	437,327.64	100.00	209.23	0.05	437,118.40

公司按信用风险特征组合计提坏账准备组合中，组合一为根据实际损失率计提坏账准备的关联方；组合二为按账龄分析法计提坏账准备的第三方。

组合一：根据实际损失率计提坏账准备的其他应收款

组合一为公司与关联方形成的其他应收款，按照实际损失率计提坏账准备，截至 2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，相关账款未发生实际损失，未计提坏账准备。

组合二：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

截至 2017 年 6 月末，公司按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下：

单位：万元，%

账龄	2017年6月30日			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	214,538.18	80.03	-	-
1至2年	1,516.50	0.57	-	-
2至3年	48,734.14	18.18	-	-
3至4年	3,158.81	1.17	-	-
4至5年	0.37	0.001	-	-
5年以上	136.28	0.049	76.21	55.92
合计	268,084.28	100.00	76.21	0.03



截至 2016 年末，公司按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下：

单位：万元，%

账龄	2016年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	182,298.16	76.73	-	-
1至2年	1,830.72	0.77	-	-
2至3年	50,255.94	21.15	-	-
3至4年	3,041.33	1.28	-	-
4至5年	36.78	0.02	-	-
5年以上	134.06	0.06	76.21	56.85
<b>合计</b>	<b>237,597.00</b>	<b>100</b>	<b>76.21</b>	<b>0.03</b>

截至 2015 年末，公司按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下：

单位：万元，%

账龄	2015年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	155,799.58	49.06	-	-
1至2年	103,823.75	32.69	-	-
2至3年	26,504.92	8.35	-	-
3至4年	16.78	0.01	-	-
4至5年	31,393.97	9.89	-	-
5年以上	22.33	0.01	1.61	7.21
<b>合计</b>	<b>317,561.34</b>	<b>100.00</b>	<b>1.61</b>	<b>0.001</b>

截至 2014 年末，公司按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下：

单位：万元，%

账龄	2014年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	289,359.93	88.92	-	-
1至2年	4,565.39	1.40	-	-
2至3年	58.62	0.02	-	-
3至4年	31,393.97	9.65	-	-
4至5年	9.09	0.003	-	-
5年以上	13.24	0.004	1.61	12.16

账龄	2014年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
合计	325,400.25	100.00	1.61	0.0005

截至 2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司长账龄其他应收款金额及占比较小。

截至 2017 年 6 月末，公司大额其他应收款坏账准备计提情况说明如下：

关于山东省交通运输厅的应收款项，公司根据应收款项坏账准备计提政策，1 年以内的其他应收款项不计提坏账准备。另外，考虑该款项性质以及以前年度与山东省交通运输厅的实际结算情况，公司认为该款项不存在回收风险，因此未计提坏账准备。

关于上海致达及其关联方的应收款项，上海致达以其相关资产为该款项提供了担保，上海致达实业有限公司以其所持有的湖南衡邵 30% 股权提供质押担保；上海致达科技集团有限公司的股东以其所持有的 100% 上海致达科技集团有限公司的股权提供质押担保；致达控股有限公司以其所持有的上海致达建设发展有限公司 100% 的股权提供质押担保；上海启光实业有限公司以其所持有的上海中侨科教发展有限公司 100% 股权提供质押担保；此外，上海中侨科教发展有限公司以其所持有不动产提供可担保数额合计不高于 56,600 万元的抵押担保，以保证上述款项能够得到清偿。目前，上海致达加大工程结算力度并正积极履行付款义务，截至 2017 年 11 月 30 日，应收账款余额为 1.7 亿元。公司综合考虑上述情况，未计提坏账准备。

关于深圳肯信应收款项，深圳肯信集团以其所持有的价值约为 5.5 亿元的不动产为该应收款项提供抵押担保，2016 年 10 月 31 日子公司深圳投资公司与深圳海民实业有限公司签订了关于上述债权的保证合同，保证人为债权人提供连带责任保证。深圳投资公司与肯信集团多次沟通还款事项，肯信集团尚未还款。深圳投资公司已于 2017 年 6 月提起诉讼，请求债权人偿还债权本金 46,689.46 万元、违约金 4,311.45 万元、逾期违约金 17,034.77 万元（截至起诉时），各保证人承担连带还款责任并主张对抵（质）押财产享有优先受偿权。为进一步防范可能存在的隐患，补强风控措施，深圳投资公司采取了适当保全措施，共查封肯信集团位于深圳市区不动产七处共 29 套。截至 2017 年 6 月 30 日，公司认为担保金额足以偿还该应收款项，因此未计提坏账准备。截至 2017 年 12 月 31 日，考虑诉讼

事项审理时间较长，诉讼结果具有一定的不确定性，经公司与会计师对债权进行初步减值测试后，从审慎性角度出发，预计对其计提最高不超过 50% 的减值准备，最终计提比例及金额以减值测试结果及会计师认可为准。

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司根据应收款项坏账准备会计政策，分析计提了坏账准备；且报告期内未发生实际核销的其他应收款，公司计提的其他应收款项坏账准备能够充分覆盖公司实际发生的应收账款坏账损失。

综上，公司其他应收款项的坏账准备计提充分，能够反映公司报告期末其他应收款减值的实际情况。

#### **(4) 公司不存在大额资金被关联方非经营性占用的情形**

根据前述说明，公司在报告期内的大额预付款项及其他应收款的产生具有真实的交易背景和业务实质，具有商业合理性，不存在关联方对于上市公司资金非经营性占用的情形。公司不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形，即公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条（七）项中所述严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

#### **(5) 保荐机构核查意见**

经核查，保荐机构认为：报告期内，公司大额预付账款和其他应收款的产生具有真实的交易背景和业务实质，其他应收款的坏账准备计提政策合理、计提充分，相关款项的回收具有相应的保障措施，不存在大额资金被关联方非经营性占用的情况，不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条（七）项中所述严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

#### **(6) 会计师核查意见**

经核查，会计师认为：报告期内，公司大额预付账款和其他应收款的产生具有真实的交易背景和业务实质，具有商业合理性，其他应收款的坏账准备计提政策合理、计提充分，相关款项的回收具有相应的保障措施，不存在大额资金被关联方非经营性占用的情况。

问题 4、请申请人结合房地产项目所在地及周边可比项目房价走势及近期房地产业的调控政策情况、报告期内房地产业务毛利率波动情况，分析公司房地产业务的开发和销售风险，说明存货跌价准备的测试情况和相关资产减值计提是否充分。请保荐机构及会计师核查并发表意见。

答复：

### (1) 公司房地产业务风险分析

#### ①公司房地产业务情况

目前，公司持有的房地产项目包括章丘玉兰花园项目、章丘上下河项目、文化中心项目、腊山河东居项目商业地块、烟台夹河岛项目和雪野湖一期住宅项目。公司持有房地产项目具体信息如下表所示：

序号	项目名称	项目概况	目前进度
1	章丘玉兰花园项目	位于济南章丘双山办事处西侧，可规划用地面积 109.47 亩，总建筑面积约 28 万 m <sup>2</sup> ，规划为高端住宅	项目二期已于 2017 年 9 月售罄，正在进行项目结算
2	章丘上下河项目	位于济南市章丘明水经济技术开发区，可规划用地面积约 751 亩，地上建筑面积约 82.5 万 m <sup>2</sup> ，用地性质为住宅，定位为中高端低密度休闲度假产品	项目已通过招拍挂方式获取相关土地使用权并缴纳完相关税费；公司拟通过转让项目公司部分股权引入大品牌开发商，一方面可快速收回前期投入，另一方面可降低自己开发风险并分享后期开发收益，相关决策程序尚在履行中
3	文化中心项目	位于济南西客站片区，可规划用地面积 99.15 亩，总建筑面积约 38.9 万 m <sup>2</sup> ，规划为包含 5A 甲级写字楼、五星级酒店等的高端综合体	项目 1 号塔楼已完工，验收后将房屋移交给文化厅、文联；2 号塔楼酒店及 SOHO 办公楼，3 号塔楼、裙房商业、地下车库工程，已基本建设完成，正在进行招商
4	腊山河东居项目商业地块	位于济南西客站片区，可规划用地面积 99.5 亩，总建筑面积约 22 万 m <sup>2</sup>	其中 22 亩已规划设计完毕，取得相关证件后开工建设，达到在建工程转让条件后对外转让；其余 77.5 亩尚未开工，正在与红星美凯龙、万达等意向合作方洽谈合作开发
5	烟台夹河岛项目	位于烟台芝罘区、福山区与开发区三区交界处的夹河岛，可规划用地 849.48 亩，地上建筑面积约 57 万 m <sup>2</sup> ，拟规划为中高端休闲度假特色	已于 2017 年 4 月公开挂牌转让项目公司烟台合盛房地产开发有限公司 100% 股权，目前已确定受让方，正在签订转让协议阶段

序号	项目名称	项目概况	目前进度
		小镇	
6	雪野湖一期住宅项目	位于莱芜雪野旅游区，开发的雪野·绿苑住宅项目，总建筑面积 43219.48 m <sup>2</sup> 。	工程项目已经竣工验收，截止 2017 年 6 月 30 日，尚有 60 套住宅未销售。

上述项目中，章丘玉兰花园项目已售罄，烟台夹河岛项目已计划转让、正在签署转让协议过程中，其余项目尚处于开发建设阶段，周边可比楼盘销售情况如下：

#### A.章丘上下河项目周边可比楼盘销售情况

序号	项目名称	项目概况	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 9 月 30 日
1	缙香温泉小镇	位于济南东经十路与世纪大道中间绣源河至美一段，建筑面积约 119 万平方米，容积率 1.32	-	-	9 月份开盘以 160 平方小面积为主，销售均价 12000 元/m <sup>2</sup>	年初销售面积以 550 平大面积段为主，销售平均价格 16000 元/m <sup>2</sup>
2	碧桂园凤凰城	位于圣井镇经十东路原章丘收费站向东两公里处路南 500 米，建筑面积约 51 万平方米，容积率 1.20	在售精装修高层销售均价 4900 元/m <sup>2</sup> ；在售别墅、洋房均价 10000 元/m <sup>2</sup>	在售别墅、洋房均价 9000-11000 元/m <sup>2</sup>	在售精装修高层销售均价 7000 元/平；在售别墅、洋房均价 12000 元/m <sup>2</sup>	在售精装修高层销售均价 8500 元/m <sup>2</sup>
3	中铁诺德	位于世纪大道南章丘新政务区西行 500 米路南，建筑面积约 112 万平方米，容积率 2.2	在售精装修高层销售均价 6700 元/m <sup>2</sup>	在售精装修高层销售均价 6500 元/m <sup>2</sup> ；其中毛坯交付均价 5600 元/m <sup>2</sup>	在售精装修高层销售均价 7200 元/m <sup>2</sup>	在售精装修高层销售均价 9800 元/m <sup>2</sup>

#### B.腊山河东居项目商业地块项目、文化中心项目周边可比楼盘销售情况

序号	项目名称	项目概况	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 9 月 30 日
1	恒大财富中心	项目占地面积 50195 平方米，建筑面积 280000 平方米，标准层面	-	均价 8500 元/m <sup>2</sup>	均价 9000 元/m <sup>2</sup>	均价 9500 元/m <sup>2</sup> ，已基本售罄

序号	项目名称	项目概况	2014年	2015年	2016年	2017年 9月30日
		积 1900 平方米，地上 25 层				
2	西城善信大厦	项目地上总建筑面积 36000 余平米，包含东西双塔，地上 25 层，地下一层为停车场，包含 231 个停车位。	均价 8500 元 /m <sup>2</sup>	均价 9000 元 /m <sup>2</sup>	均价 9500 元 /m <sup>2</sup>	均价 9800 元 /m <sup>2</sup> ，已基本售罄
3	绿地中央广场	项目占地面积 31542 平方米，建筑面积 112003 平方米，标准层面积 1500 平方米，24F 双子塔建筑，车位 1485 个	均价 8500 元 /m <sup>2</sup>	均价 8500 元 /m <sup>2</sup>	均价 8500 元 /m <sup>2</sup>	均价 10000 元/m <sup>2</sup>
4	乐梦 LOMO 中心（梦世界）	项目占地面积 21653 平方米，建筑面积 160730.92 平方米，绿化率 34.4%，总户数 2138，车位 1000 个，户型 37 m <sup>2</sup> -73 m <sup>2</sup>	均价 7500 元 /m <sup>2</sup>	均价 7500 元 /m <sup>2</sup>	均价 9000 元 /m <sup>2</sup>	均价 12000 元/m <sup>2</sup>

C.雪野湖一期住宅项目周边可比楼盘销售情况

序号	项目名称	项目概况	2014年	2015年	2016年	2017年 9月30日
1	雪野桃花源	绿城·桃花源整体规划 4200 亩，其中建设用地 1346 亩，其余地块均为配套及绿化用地。已开发什锦园、云锦园、江南里产品。目，涵盖多面积段。满足各个人群居住。	均价 10000 元/m <sup>2</sup>	均价 10000 元/m <sup>2</sup>	均价 13000 元/m <sup>2</sup>	均价 15000 元/m <sup>2</sup>

②近期房地产调控政策

## A. 济南地区地产调控政策

目前，公司拥有的项目主要集中在济南地区，用地性质主要为住宅地产和商业地产，近年来济南市政府发布的住房地产调控政策如下：

<p><b>限购政策</b></p>	<p>1、根据 2017 年 8 月 10 日颁布的《济南市公安局贯彻落实&lt;济南市政府关于进一步深化户籍制度改革的实施意见&gt;调整完善户口迁移政策实施细则》（济公通〔2017〕157 号），参加济南市城镇职工养老保险满 1 年，拥有合法住宅用途房产（含居住性质公寓）并取得房产证或不动产证的，可申请落户济南市区，大大降低了落户标准。一大批长期在济南拥有购买、继承或赠予等合法产权住房，实际居住、工作的外来务工人员将由准市民转为新市民。</p> <p>2、根据 2017 年 4 月 19 日颁布的《关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（济政办发〔2017〕13 号），自本通知施行之日起购买的住房，须取得不动产权证满 2 年后方可上市交易。</p> <p>3、根据 2016 年 12 月 26 日颁布的《关于进一步加大调控力度促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》（济政办发〔2016〕31 号）通知明确要求济南市户籍家庭限购 2 套住房，非本市户籍家庭在济南限购 1 套住房并且非本市户籍家庭在购房时需连续 24 个月以上在市区缴纳个人所得税或社会保险证明。本次限购政策适用于历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区和济南高新区，自发布之日起施行。</p> <p>4、根据 2016 年 10 月 2 日颁布的《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（济政办发〔2016〕26 号），拥有济南户籍的，已有三套住房的，暂不得再购房。非济南户籍的，只能购买一套住房，并且需提供连续 24 个月以上在市区缴纳个人所得税或社会保险证明。</p>
<p><b>首付比例/贷款限制/贷款利率</b></p>	<p>1、根据 2017 年 4 月 19 日颁布的《济南市人民政府办公厅关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（济政办发〔2017〕13 号），本市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的，申请住房贷款均视为第二套住房贷款，首付比例提高至 60%。其中商业按揭贷款最长年限缩短至 25 年，公积金贷款执行基准利率的 1.1 倍。暂停向使用过 2 次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款。取消凭缴纳住宅维修资金证明提取住房公积金政策。非本市户籍家庭购买住房贷款首付比例提高至 60%，商业按揭贷款最长年限缩短至 25 年。将长清区、章丘区纳入限购范围。</p> <p>2、相关限购政策出台以来，驻济部分银行陆续出台限贷细则，“认房又认贷”成为主流。对济南户籍购房者来说，只有名下无房也无贷款记录的，购房时才能按首套房政策执行 30% 首付。齐鲁银行、工商银行和建设银行对济南户籍第二套住房和有贷款记录的外地户籍首套住房贷款利率上浮 10%；平安银行、邮储银行和光大银行对名下有未结清贷款记录的济南户籍第二套住房和名下有未结清贷款记录的外地客户首套住房贷款利率上浮 10%。首套房贷仍存在 9 折优惠，但审批更为严格。</p>
<p><b>开发商限制</b></p>	<p>根据 2017 年 4 月 19 日颁布的《济南市人民政府办公厅关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（济政办发〔2017〕13 号），居住用地出让溢价率达到 100% 以上(含)的,项目主体结构完工后方可申请办理商品房预售许可；溢价率达到 150% 以上(含)的,项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可，这相当于现房销售。</p>

自 2016 年 9 月以来，济南市政府为加大房地产市场调控力度，出台了包括限购、限贷、提高首付比例等房地产调控政策，以防止短期过热以及抑制投机性需求，短期内能够抑制房价过快增长的势头，使楼市趋于平稳。从中长期来看，伴随着济南市户籍制度改革开始全面实施，实行居住就业落户将惠及一大批长期在济南居住生活的外来务工人员，新的户籍制度将加速济南市的城市化进程和人口流入，预计未来区域中心城市作用会日加明显，房价依然长期向好。

公司目前在济南西客站片区持有两个商业地产项目。根据济南市政府的相关规划，济南西客站区域将率先发展金融服务和商业会展等核心产业，利用 5 到 10 年时间，精心打造核心区总部街、金融街、会展中心、文化休闲街和专业商业街等特色街区，全力构建济南门户 HBD（枢纽商业区）。西客站片区建设是济南市政府带动济南西部城区和城市建设的重点工程，对济南市的长远发展具有重要的战略意义。

#### B.烟台地区地产调控政策

<b>限购政策</b>	暂无限购政策
<b>首付比例/贷款限制/贷款利率</b>	根据 2017 年 8 月 15 日颁布的《关于进一步促进房地产市场健康发展的意见》（烟政办发〔2017〕23 号），借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)购买首套房的住房公积金贷款首付比例不得低于 30%，购买第二套房的住房公积金贷款首付比例不得低于 40%。购买第二套房的贷款利率，不得低于同期首套房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。首次公积金贷款还清后可以再次使用住房公积金贷款购买第二套房。不得向购买第三套及以上住房或者已经两次使用住房公积金贷款的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。
<b>开发商限制</b>	根据 2017 年 7 月 17 日颁布的《关于进一步规范商品房预售价格和撤销合同备案管理的通知》（烟建住房〔2017〕34 号），在 2017 年以前已批准预售并分期实施的房地产开发项目，在该通知下发后又申请办理该地块商品房预售许可的，其商品房销售均价原则上以上一年度合同备案平均价格为基础，涨幅不能超过 5%。

烟台夹河岛项目由项目公司烟台合盛房地产开发有限公司运营，公司已公开挂牌转让项目公司 100% 股权。上述股权转让完成后，相关房地产政策对于公司影响较小。

#### C.莱芜地区地产调控政策

<b>限购政策</b>	暂无限购政策
<b>首付比例/贷款限制/贷款利率</b>	1、根据 2016 年 5 月 4 日颁布的《莱芜市人民政府办公室关于促进全市房地产市场平稳健康发展的意见》（莱政办发[2016]12 号），申请商业性个人住房贷款购买首套自住房（以下称家庭首套房）的家庭，贷款最低首付款比例为 20%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷



	<p>款的家庭，贷款购买家庭第二套住房（以下称第二套改善性住房），银行业金融机构执行首套房贷款政策；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的家庭，贷款购买第二套改善性住房，贷款最低首付款比例为 30%。</p> <p>2、根据 2017 年 9 月 15 日颁布的《莱芜市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》（莱政办发〔2017〕32 号），降低住房公积金最高贷款额度为 40 万元。缴存职工购买普通自住商品房，签订购房合同或取得房产证 3 年内可办理住房公积金贷款。首套房的住房公积金贷款首付款比例不低于 30%，购买第二套房的住房公积金贷款首付款比例不得低于 40%。购买第二套房的贷款利率，不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。不得向购买第三套及以上住房或者已经两次使用住房公积金贷款的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。</p>
--	--

莱芜地区落实国家、省内稳定住房消费的信贷和税收政策，统筹优化住房及用地供应规模与结构，多渠道、多方式消化库存商品房，并科学调控市场供应，合理引导住房需求。

莱芜地区房价 2017 年度开始进入上涨周期，销售热度得以持续。在严控土地的同时加以合理的市场调控，供求关系的调整将维持莱芜房价的相对稳定。同时，政策鼓励农民进城购买新建商品住房并给予购房补贴，将增强商品房的需求。预计莱芜地区房价预计将维持相对稳定。

### ③房地产业务毛利率情况

报告期内，公司房地产业务毛利率情况如下：

单位：万元

项目名称	2014 年毛利率情况			2015 年毛利率情况		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
雪野湖一期住宅项目	607.79	431.5	29.00%	574.94	488.82	14.98%
雪野湖二期住宅项目	-	-	-	9,350.89	7,825.43	16.31%
玉兰花园项目	-	-	-	14,284.09	12,428.31	12.99%
腊山河东居项目	-	-	-	-	-	-
文化中心项目	-	-	-	-	-	-
雪野湖项目酒店工程	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>607.79</b>	<b>431.50</b>	<b>29.00%</b>	<b>24,209.92</b>	<b>20,742.56</b>	<b>14.32%</b>
项目名称	2016 年毛利率情况			2017 年 1-6 月毛利率情况		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
雪野湖一期住宅	-	-	-	-	-	-

项目						
雪野湖二期住宅项目	128.37	71.55	44.26%	-	-	-
玉兰花园项目	25,073.60	21,776.61	13.15%	16,294.42	14,245.63	12.57%
腊山河东居项目	165,973.98	154,563.53	6.87%	-	-	-
文化中心项目	13,879.68	15,309.56	-10.30%	-	-	-
雪野湖项目酒店工程	-	-	-	13,789.52	13,354.12	3.16%
合计	<b>205,055.63</b>	<b>191,721.25</b>	<b>6.50%</b>	<b>30,083.94</b>	<b>27,599.75</b>	<b>8.26%</b>

#### A.雪野湖一期住宅项目

雪野湖一期住宅项目 2014 年仅销售住宅一套，因销售住宅为大户型毛利率偏高；2015 年毛利率为 14.98%，毛利率趋于正常。

#### B.雪野湖二期住宅项目

雪野湖二期住宅项目 2015 年毛利率为 16.31%，毛利率处于正常水平；2016 年仅销售小户型住宅一套，因销售单价提高毛利率偏高。

#### C.玉兰花园项目

玉兰花园项目近三年毛利率呈现稳定增长趋势，该项目房价格受市场环境影响价格处于增长趋势。

#### D.腊山河东居项目

腊山河东居项目为在建工程转让，附加值低，因此毛利率偏低。

#### E.文化中心项目

文化中心项目是写字楼，已销售部分为 2013 年签订的销售合同，受当时整体市场低迷影响，毛利率为负；近两年写字楼市场回暖，销售价格增长迅速，预计后期毛利率为 10%左右。

#### F.雪野湖项目酒店工程

雪野湖项目酒店工程项目是在建工程转让，附加值低，因此毛利率偏低。

#### ④房地产业务开发及销售风险

根据公司的发展战略，公司逐步退出房地产业务，大部分房地产业务已通过项目公司股权转让或在建工程转让形式进行处置。对于尚未开发建设的章丘上下河项目、畅和苑商业地块（未开工部分），公司拟引入实力雄厚、经验丰富品牌开发商共同开发，以加快前期项目投入、降低开发风险。目前公司尚在持有的项

目集中在济南地区，项目前期取得土地成本较低，济南房地产市场土地紧缺、销售市场火爆，预计项目开发风险较低。

自 2016 年 9 月以来，各地方出台一系列房地产调控政策，包括限购、限贷、限售、限价、限商、提高首付比例、上浮贷款利率等，这些政策出台的主要目的在于短期防止过热以及抑制投机性需求，公司项目主要属于改善型需求的中高端住宅项目，具有一定的稀缺性、需求相对稳定，受本轮调控政策影响较小。相关调控政策出台后，公司房地产项目销售情况良好、不存在销售不畅的情形，并已于 2017 年 9 月基本完成销售章丘玉兰花园项目，实际销售价格保持增长态势，公司具备良好的销售能力及应对相关调控政策的能力。公司位于济南西客站的商业地产项目，处于济南市未来发展的核心区域，具有良好的发展潜力。公司尚待开发建设或已完工待招商阶段的项目主要集中在济南，其周边可比楼盘销售情况良好、销售价格攀升，预计项目未来销售风险较低。

公司房地产业务部分系房地产销售、部分系在建工程整体转让，报告期内毛利率差异主要系各个房地产项目毛利率不同所致。预计未来公司尚在持有的房地产项目不会产生重大不利变化，且随着公司逐步退出房地产业务，其对于公司整体经营业绩影响较小。

## (2) 存货跌价准备的测试及资产减值情况

### ① 存货情况说明

截至 2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司存货余额分别为 1,134,819.62 万元、1,290,721.98 万元、485,500.59 万元和 524,180.20 万元，主要为公司开发的房地产项目，占公司总资产比例为 25.72%、28.64%、10.69% 和 11.41%。2016 年，公司转让青岛绿城华景置业有限公司等房地产项目公司股权、畅和苑项目住宅地块导致存货中房地产项目大幅减少。

报告期内，公司未计提存货跌价准备。

截至 2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，存货的结构及变动状况如下表：

单位：万元，%

项目	2017-06-30		2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

项目	2017-06-30		2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
开发成本	470,330.30	89.73	416,840.24	85.86	1,215,631.56	94.18	1,114,414.10	98.20
开发产品	53,561.68	10.22	68,387.51	14.09	74,652.01	5.78	20,035.48	1.77
用于维修及 保养公路及 桥梁的物料	-	-	-	-	329.30	0.03	226.24	0.02
其他	288.22	0.05	272.85	0.06	109.11	0.01	143.79	0.01
<b>合计</b>	<b>524,180.20</b>	<b>100.00</b>	<b>485,500.59</b>	<b>100.00</b>	<b>1,290,721.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,134,819.62</b>	<b>100.00</b>

注：上表中存货明细项目金额为扣除存货跌价准备后的净额，报告期内公司未计提存货跌价准备。

截至 2017 年 6 月 30 日，存货开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	期末余额	主要内容
腊山河东居项目	43,745.16	土地
园博园项目	61,240.52	土地及在建物
玉兰花园项目	32,878.74	土地及在建物
上下河项目	129,846.73	土地
夹河岛项目	118,680.93	土地
盛邦置业项目	71,218.56	土地
滨州住宅项目	12,719.66	土地
<b>合计</b>	<b>470,330.30</b>	-

截至 2017 年 6 月 30 日，存货开发产品明细如下：

单位：万元

项目名称	期末余额	内容
玉兰花园项目	22,257.51	土地及在建物
文化中心项目	8,245.11	土地及在建物
雪野湖一期住宅项目	23,059.07	土地及在建物
<b>合计</b>	<b>53,561.68</b>	-

注：公司已于 2017 年 9 月将上述园博园项目、盛邦置业项目、滨州住宅项目所在公司的股权转让给山东高速地产集团有限公司。

## ②跌价准备测试

### A. 腊山河东居项目跌价准备测试情况

腊山河东居项目系公司下属三级子公司山东高速西城置业有限公司取得济南市宗地号分别为 2013-G072、2013-G073、2013-G074 土地，地块位于济南市西客站附近共计 109,712.00 平方米，出让金合同金额 3.66 亿，均价为 222.4 万元/亩。参考 2016 年下半年西客站片区 2 宗土地成交情况如下：

2016 年下半年西客站片区土地成交统计		
宗地编号	2016-G085-087	2016-G108
成交时间	2016.10.14	2016.11.18
宗地位置	刘长山路以北、党杨路以东安置项目	槐荫区张庄路以南八里桥廉租房项目西侧 B 地块
宗地面积	31.66 万平	2.49 万平
亩	475	37.3
成交价格	12.2 亿	7.6 亿
容积率	3	3.1
单亩价格	<b>260 万元</b>	<b>2040 万元</b>
楼板价	1330 元/平	9872/平
成交单位	西城集团	龙湖

注：不含公共事业用地

公司所持土地亩均价格均低于 2016 年下半年成交的同地段土地价格，2016 年末该存货的可变现净值高于其成本；截至 2017 年 6 月末存货账面余额较 2016 年末无重大变化，2017 年 1-6 月，未查询到与上述地块位置较为接近的可比成交地块，济南市土地供应市场未发生重大不利变化、成交价格溢价率仍处于可观水平，存货可变现净值高于其成本。综上，公司未对其计提存货跌价准备。

### B. 园博园项目跌价准备测试情况

园博园项目系公司下属子公司济南汇博置业有限公司（以下简称“汇博置业”）于济南市长清区开发的商品房园博园项目，2016 年期末余额均为尚未交付的在建商品房，2017 年 6 月末期末余额为尚未交付的在建商品房。汇博置业开发的园博园项目一期于 2016 年 4 月开盘并售罄，销售均价为 6,000 元/m<sup>2</sup>，长清区 2016 年第 4 季度周边商品房均价在 7,000 元/m<sup>2</sup> 以上，2017 年上半年长清区周

边开盘价格高层已达到 8,000 元/m<sup>2</sup>，小高层在 8,500.00 元/m<sup>2</sup>。

公司已聘请山东正源和信资产评估有限公司以 2017 年 4 月 30 日为评估基准日进行资产评估，并出具鲁正信评报字（2017）第 0074 号资产评估报告，评估有效期从资产评估基准日 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日，评估报告显示开发成本账面价值 60,543.49 万元，评估价值 90,879.21 万元，评估增值 30,335.82 万元，增值率 50.11%。公司认为该存货的可变现净值高于其成本，故未对其计提存货跌价准备。

### C. 玉兰花园项目跌价准备测试情况

玉兰花园项目系公司下属子公司山东高速章丘置业发展有限公司（以下简称“章丘置业”）在章丘市开发的玉兰花园项目。目前已全部售罄，存货余额为已销售但尚未交付的商品房及在建商品房。章丘置业已销售尚未交付房屋销售平均价格为 7,000 元/m<sup>2</sup>，根据初步测算，章丘置业房屋成本约 5,200 元/m<sup>2</sup>。公司认为该存货的可变现净值高于其成本，故未对其计提存货跌价准备。

### D. 上下河项目跌价准备测试情况

上下河项目系公司下属四级子公司济南璞园置业有限公司取得了济南章丘市宗地号分别为 2013-14-1、2013-14-2、2013-14-3、2015-9-1、2015-9-2、2015-9-3 块地，共计 326,451.00 平方米，出让合同金额 8.09 亿元，亩均单价 165.21 万元。

2017 年 3 月 3 日，上下河项目新取得济南章丘市宗地号为 2017-6-1、2017-6-2、2017-6-3、2017-6-4、2017-6-5、2017-6-6 地块，地块位于 09 路以东、绣源河以西，共计 174,405 平方米，出让合同金额约 4.08 亿元。

截至 2017 年 6 月末，上下河项目地块土地约 751 亩，土地成交价约 12.18 亿元，亩均单价为 162.18 万元。

璞园置业土地所在区域 2016 年下半年及 2017 年上半年部分土地成交情况如下：

土地编号	地块位置	土地面积 (亩)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价	成交日期
2016-60-1 2016-60-2	世纪大道以北，明堂路以东	198.8	546.73	2935	2016-12-29
2017-5-1 2017-5-2 2017-5-3	09 路以东，大站水库以西季官村土地	308.69	443.13	4431	2017-2-20
2017-7	9 路以东，大站水库	93.89	420.15	4201	2017-2-20

土地编号	地块位置	土地面积 (亩)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价	成交日期
	以西季官村土地				
2017-14-1 2017-14-2	S244 路以东, 原南 皋埠村土地	140.5	513.17	5131	2017-6-12

公司所持土地亩均价格为 162.18 万元, 2016 年下半年及 2017 年上半年同地段成交价格已超 400 万元/亩。公司认为该存货的可变现净值高于其成本, 故未对其计提存货跌价准备。

#### **E. 夹河岛项目跌价准备测试情况**

夹河岛项目系公司三级子公司烟台合盛房地产开发有限公司开发的项目, 公司已经聘请北京国友大正资产评估有限公司以 2016 年 5 月 31 日为评估基准日进行资产评估, 并出具大正评报字(2016)第 267A 号评估报告, 评估有效期从资产评估基准日 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日止, 评估报告显示开发产品账面价值 118,666.13 万元, 评估价值 140,955.94 万元, 评估增值 22,289.81 万元, 增值率 18.78%。

公司于 2017 年 5 月 27 日在山东产权交易中心平台挂牌转让, 挂牌价格 150,693.14 万元, 目前已确定受让方, 公司认为该存货的可变现净值高于其成本, 故未对其计提存货跌价准备。

#### **F. 盛邦置业项目跌价准备测试情况**

公司下属四级子公司济南盛邦置业有限公司取得了济南市天桥区宗地号分别为 2011-G060、2011-G061、2011-G062、2011-G063、2011-G064 共计 595,778.00 平方米, 出让金合同金额 6.65 亿。

公司已聘请山东正源和信资产评估有限公司以 2017 年 4 月 30 日为评估基准日进行资产评估, 并出具鲁正信评报字(2017)第 0073 号资产评估报告, 评估有效期从资产评估基准日 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日, 评估报告显示开发成本账面价值 70,861.09 万元, 评估价值 148,850.11 万元, 评估增值 77,989.01 万元, 增值率 110.06%。公司认为该存货的可变现净值高于其成本, 故未对其计提存货跌价准备。

#### **G. 滨州住宅项目跌价准备测试情况**

滨州住宅项目是公司下属三级子公司山东高速滨州置业有限公司开发的商品房住宅项目。公司已于 2017 年 9 月 19 日将其持有的全部股权转让给山东高速

地产集团有限公司。以山东正源和信资产评估有限公司出具的鲁正信评字(2017)第 0075 号评估报告中评估价值做为转让价格, 评估增值 55,744,798.5 元, 增值率 43.83%。公司认为该存货的可变现净值高于其成本, 故未对其计提存货跌价准备。

#### **H.雪野湖一期住宅项目跌价准备测试情况**

雪野湖一期住宅项目是公司下属二级子公司山东高速投资发展有限公司(以下简称“投资公司”)开发的住宅项目, 截至 2017 年 6 月 30 日, 尚剩余 60 套商品房, 2016 年投资公司与山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司(以下简称“绿城雪野湖”)签订了该剩余 60 套商品房的《商品房代理销售合同》, 约定销售底价, 双方以销售底价做为结算价格, 超出底价部分做为销售佣金支付代销商。投资公司已收到与未来结算价格等金额的销售保证金。以销售底价测算该 60 套商品房平均销售毛利率为 13%, 公司认为该存货的可变现净值高于其成本, 故未对其计提存货跌价准备。

综上所述, 因土地是目前市场升值较快且很难得的资源并结合目前房地产行情的现状, 公司经分析认为 2017 年 6 月末的开发成本和开发产品的可变现净值高于其成本, 故未对其计提存货跌价准备。

#### **(3) 保荐机构核查意见**

经核查, 保荐机构认为: 公司房地产开发和销售风险可控、对于公司经营业绩影响较小, 根据公司 2017 年 6 月末对存货跌价准备测试情况, 存货不存在减值迹象, 公司未对存货计提跌价准备, 相关资产减值计提情况合理, 符合企业会计准则的相关规定。

#### **(4) 会计师核查意见**

经核查, 会计师认为: 公司房地产开发和销售风险可控、对于公司经营业绩影响较小, 根据公司 2017 年 6 月末对存货跌价准备测试情况, 存货不存在减值迹象, 公司未对存货计提跌价准备, 相关资产减值计提情况合理, 符合企业会计准则的相关规定。

问题 5、请保荐机构及会计师结合申请人房地产项目的收入结转情况、预收



款情况对申请人房地产业务收入确认政策的执行情况予以核查；并按产品类型对申请人房地产销售收入确认是否符合会计准则规定、成本结转是否符合配比原则发表意见。

答复：

(1) 报告期内公司房地产项目的收入、预收款及收入确认政策的执行情况

①房地产业务收入确认政策

公司房地产业务收入确认政策：房地产销售在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

②主要项目的营业收入明细

单位：万元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月	备注
雪野湖一期住宅项目	607.79	574.94	-	-	注1
雪野湖二期住宅项目	-	9,350.89	128.37	-	注2
玉兰花园项目	-	14,284.09	25,073.60	16,294.42	注3
腊山河东居项目	-	-	165,973.98	-	注4
文化中心项目	-	-	13,879.68	-	注5
雪野湖项目酒店工程	-	-	-	13,789.52	注6
<b>合计</b>	<b>607.79</b>	<b>24,209.92</b>	<b>205,055.63</b>	<b>30,083.94</b>	

③主要项目的预收账款明细

单位：万元

项目	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-06-30	备注
雪野湖二期住宅项目	9,643.05	1,913.98	-	-	注2
玉兰花园项目	20,166.52	17,847.18	31,744.87	67,856.51	注3
文化中心项目	-	-	3,920.32	3,920.32	注5
青岛绿城华景	32,191.51	44,949.12	-	-	注7
园博园项目	-	-	24,311.51	36,504.79	注8
东舍坊项目	1,101.78	6,135.58	-	-	注9
<b>合计</b>	<b>63,102.86</b>	<b>70,845.86</b>	<b>59,976.70</b>	<b>108,281.62</b>	

注 1：雪野湖一期住宅项目是公司二级子公司投资发展公司开发的住宅项目，该项目于 2012 年已经竣工验收，投资发展公司在 2014 年、2015 年分别销

售面积 468.93、392.49 平方米已全部收到款项并已交付。公司认为该业务已达到房地产销售收入确认条件予以确认收入。

注 2：雪野湖二期住宅项目是公司三级子公司绿城莱芜雪野湖公司开发的住宅项目，公司收入确认是根据已经完工验收、签订销售合同、取得付款证明并交付的商品房对应的预收款，公司认为该条件已达到房地产销售收入确认条件予以分别在 2015 年、2016 年月确认收入 0.94 亿元、0.01 亿元。

2014 年末项目预收房款金额 0.96 亿元，该项目尚未竣工验收，公司认为该项目未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。

2015 年末项目预收房款金额 0.19 亿元，该项目已经达到竣工验收条件，但该预收房款存在客户尚未交齐房款和商品房尚未交付情形，公司认为该预收房款未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。

公司于 2016 年 9 月将持有绿城莱芜雪野湖公司的 41% 股权转让给重庆京航股权投资基金合伙企业，已不具有控制和重大影响。

注 3：玉兰花园项目是公司三级子公司章丘置业开发的住宅项目，项目分为三期，公司在各期确认收入的商品房已经完工验收、签订商品房销售合同、取得业主付款证明并将商品房交付业主，公司认为该条件已达到房地产销售收入确认条件。公司在 2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月分别确认一、二期项目收入 1.43 亿元、2.51 亿元和 1.63 亿元。

2014 年末一期项目预收账款金额 1.30 亿元，因该项目尚未竣工验收，公司认为该项目未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。2015 年末、2016 年末一期项目预收房款金额分别 0.49 亿元、0.90 亿元，该项目已经达到竣工验收条件，因该预收房款存在客户尚未交齐房款和商品房尚未交付情形，公司认为该预收房款未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。2017 年 6 月 30 日一期项目预收款金额 1.54 亿元，因市场环境利好一期中的大户型 6#、9#楼于本期销售并售罄，导致本期增加预收房款 1.2 亿元。该预收房款存在商品房尚未交付和房款尚未交齐情形，公司认为该预收房款未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。

2014 年末、2015 年末二期项目预收房款金额分别为 0.72 亿元、1.23 亿元，因该项目尚未竣工验收，公司认为未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收

入。2016 年末、2017 年 6 月 30 日二期项目预收房款金额分别为 0.97 亿元、0.31 亿元，因预收房款中存在尚未交齐房款和商品房尚未交付情形，公司认为预收房款未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。

三期项目截至 2017 年 6 月 30 日预收账款金额 4.94 亿元，该项目尚未竣工验收。公司认为该项目未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。

注 4：腊山河东居项目是公司四级子公司西城置业开发的住宅项目，西城置业于 2016 年 10 月将 B3、B6 地块的土地及在建物在山东省产权交易中心公开挂牌转让，以不低于评估价格分别销售给济南御峰置业有限公司、济南泰盛房地产开发有限公司。该项目于 2016 年 10 月整体转让，签订销售合同，取得付款证明并已交付。公司认为已达到房地产销售收入确认条件予以确认收入。

注 5：文化中心项目是公司四级子公司西城置业开发的商业写字楼项目，西城置业依据与山东省文化厅及山东省文化艺术界联合会签署的山东文化艺术之家建设事宜备忘录，将已经竣工验收完的 1#楼于 2016 年 5 月交付给山东省文化艺术界联合会使用，面积为 14,458 平方米。该业务以政府会议纪要为销售背景、取得付款证明并已交付。公司认为已达到房地产销售确认收入条件予以确认收入。

2016 年末、2017 年 6 月 30 日文化中心项目预收账款金额 0.39 亿元，因存在部分写字楼面积尚未交付，公司认为该预收款未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。

注 6：雪野湖项目酒店工程是公司二级子公司投资发展公司开发的酒店项目，该项目于 2017 年 1 月在山东产权交易中心公开挂牌转让，以转让价格 14,479 万元（含税）转给山东高速绿城莱芜雪野湖开发公司。该业务为整体转让，已签订转让协议，取得付款证明并已交付。公司认为已达到房地产销售收入确认条件予以确认收入。

注 7：青岛绿城华景项目是公司三级子公司青岛绿化华景公司开发的商用写字楼项目，截至 2015 年 12 月 31 日预收该项目房款金额 4.49 亿元，因该项目尚未完工验收，公司认为该项目未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。

公司于 2016 年 9 月将持有的全部股权（60%）转让给重庆京航股权投资基金合伙企业，已不具有控制权。

注 8：园博园项目是公司四级子公司汇博置业开发的住宅项目，截至 2017 年 6 月 30 日预收房款 3.65 亿元，该项目尚未完工验收，公司认为该项目未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。

注 9：东舍坊项目是公司三级子公司财富纵横公司开发的住宅项目，截至 2015 年 12 月 31 日 0.61 亿元，因该项目尚未完工验收，公司认为该项目未达到房地产销售收入确认条件，未予确认收入。公司于 2016 年 9 月将持有的全部股权（51%）转让给重庆京航股权投资基金合伙企业，已不具有控制权。

综上，公司房地产业务销售收入确认执行情况与其收入政策相符。

## （2）按产品类型对公司房地产销售收入确认情况及成本结转配比情况

### ①报告期内公司房地产收入成本配比情况

单位：万元

项目	2014 年		2015 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
雪野湖一期住宅项目	607.79	431.50	574.94	488.82
雪野湖二期住宅项目	-	-	9,350.89	7,825.43
玉兰花园项目	-	-	14,284.09	12,428.31
腊山河东居项目	-	-	-	-
文化中心项目	-	-	-	-
雪野湖项目酒店工程	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>607.79</b>	<b>431.50</b>	<b>24,209.92</b>	<b>20,742.56</b>
项目	2016 年		2017 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
雪野湖一期住宅项目	-	-	-	-
雪野湖二期住宅项目	128.37	71.55	-	-
玉兰花园项目	25,073.60	21,776.61	16,294.42	14,245.63
腊山河东居项目	165,973.98	154,629.41	-	-
文化中心项目	13,879.68	15,243.68	-	-
雪野湖项目酒店工程	-	-	13,789.52	13,354.12
<b>合计</b>	<b>205,055.63</b>	<b>191,721.25</b>	<b>30,083.94</b>	<b>27,599.75</b>

### ②按产品类型对公司房地产销售收入确认情况

公司房地产销售收入按产品类型主要包括住宅、配套房、车位、商用写字楼，

公司房地产销售收入确认原则统一为“房地产销售在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付时确认销售收入。”

### ③公司成本结转会计政策情况

A.房地产成本构成：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套设施费

B.房地产成本归集与分摊：对于能直接归属于具体成本核算对象的成本费用，直接记入该成本核算对象，对于多项目、分期开发的项目或共同成本费用，按照土地占用面积或建筑面积进行分摊。

C.成本费用的结转：将直接计入成本与其分摊成本汇总该项目的总成本，除以该项目可销售面积计算出单位面积成本。涉及配套房及车位项目的，按照配套房及车位销售均价扣除对应税费计算出该配套房及车位单位成本，项目总成本扣减计算出该配套房、车位成本得出商品房总成本，商品房总成本除以可售总面积，计算出单位面积成本。开发成本在项目竣工时结转开发产品。

D.营业成本结转：对达到收入确认条件的商品房，根据销售面积乘以单位面积成本得出需要结转的主体商品房营业成本。配套房根据销售面积乘以单位面积成本得出要结转的配套房营业成本，车位是根据销售数量乘单位成本得出车位营业成本。

综上所述，公司按产品类型房地产销售收入确认符合会计准则规定，成本结转符合配比原则。

### (3) 保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：经核查公司房地产项目的收入结转情况、预收款情况，公司房地产业务销售收入确认执行情况与收入政策相符；公司按产品类型房地产销售收入确认符合会计准则规定，成本结转符合配比原则。

### (4) 会计师意见

经核查，会计师认为：经核查公司房地产项目的收入结转情况、预收款情况，公司房地产业务销售收入确认执行情况与收入政策相符；公司按产品类型房地产销售收入确认符合会计准则规定，成本结转符合配比原则。

问题 6、本项目已于 2016 年 4 月开工，项目总投资金额 3,079,943.50 万元，拟投入募集资金 800,000 万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。请申请人说明自筹资金的来源，是否存在不确定性，募投项目的实施是否因此存在障碍。请保荐机构核查。

答复：

### （1）自筹资金的来源

济南至青岛高速公路改扩建工程项目的项目总投资额约 307.99 亿元。截至 2017 年 9 月 1 日，公司已投入资金 67.91 亿元，其中资本金投入 67.25 亿元，国内银行贷款 0.66 亿元。截至 2017 年 9 月 1 日，公司已获得 5 家银行合计 497 亿元授信，能够保障项目的基本资金需求，募投项目的实施不会因此存在障碍。

截至 2017 年 9 月 1 日，公司已向农业银行申请贷款 6,600 万元，利率为 4.312%（为基准利率下浮 12%），其余授信尚未启用。

公司计划主要通过如下途径解决资金问题：本次可转债发行募集资金 80 亿元、国家专项建设基金 15 亿元、其余使用自有资金和银行贷款。

### （2）保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：本次募投项目的资金拟采用经营所得自有资金、国家专项建设基金、公开发行可转换债券募集资金、银行贷款资金等相结合的方式获得。公司的银行贷款拥有足够授信额度，为公司日常经营需求、募投项目实施提供了保障，能够保障项目的基本资金需求，募投项目的实施不会因此存在障碍。

问题 7、请申请人对照《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）等相关法律法规的规定，就公司及下属公司的房地产业务出具自查报告，说明报告期内是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在被行政处罚或调查的情况及相应的整改措施和整改效果；公司的董事监事高级管理人员及控股股东和实际控制人是否公开承诺，相关企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成

损失的，将承担赔偿责任。自查报告和相关承诺应经公司股东大会审议。

请保荐机构和申请人律师就申请人房地产业务出具专项核查意见，明确说明是否已查询国土资源部门网站，申请人及其下房地产子公司是否存在用地违法违规行为，是否存在被行政处罚或立案调查的情形。

答复：

#### **(1) 申请人房地产业务核查情况**

申请人根据中国证券监督管理委员会于 2015 年 1 月 16 日发布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》的相关要求，按照国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等相关文件规定，对申请人及下属房地产企业在报告期内（2014 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日）的房地产开发项目是否存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的重大违法违规行为，以及是否存在因前述重大违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了自查，并于 2017 年 9 月 2 日出具了《山东高速股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》。

申请人董事、监事、高级管理人员及其控股股东山东高速集团有限公司已出具《关于山东高速股份有限公司房地产业务相关事项的承诺函》，公开承诺“如山东高速在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为，给山东高速和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。”

申请人自查报告及其董事、监事、高级管理人员、控股股东的承诺函均已经申请人第五届董事会第九次会议（临时）、第五届监事会第五次会议（临时）、2017 年第二次临时股东大会审议通过，并于 2017 年 9 月 2 日公告。

#### **(2) 保荐机构核查意见**

保荐机构已就申请人房地产业务出具《关于山东高速股份有限公司房地产业务的专项核查报告》，核查措施包括查询中华人民共和国国土资源部网站及申请人及其下属实际从事房地产开发业务的子公司报告期内列入核查范围的房地

产开发项目所在地区的地方国土资源部门网站，检索申请人及其下属实际从事房地产开发业务的子公司报告期内是否存在因土地闲置和炒地等问题受到国土资源部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

经核查，保荐机构认为：申请人及其下属实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为。申请人及其下属实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内不存在因上述土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

### （3）申请人律师核查意见

申请人律师已就申请人房地产业务出具《关于山东高速股份有限公司公开发行 A 股可转换公司债券之房地产业务专项核查法律意见书》，核查措施包括查询中华人民共和国国土资源部网站及申请人及其下属实际从事房地产开发业务的子公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在地区的地方国土资源部门网站，检索申请人及其下属实际从事房地产开发业务的子公司报告期内是否存在因土地闲置和炒地等问题受到国土资源部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

经核查，申请人律师认为：申请人及其下属实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为。申请人及其下属实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内不存在因上述土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

问题 8、请申请人说明各募集资金使用项目是否已取得所需各项业务资质、政府审批、土地权属等，如未取得，是否存在障碍。请保荐机构及申请人律师核查并发表意见。

答复：

#### （1）本次募集资金使用项目



根据申请人第五届董事会第九次会议（临时）、2017年第二次临时股东大会审议通过的本次公开发行的相关议案，申请人拟通过本次公开发行募集资金总额不超过 800,000.00 万元，募集资金扣除发行费用后用于济南至青岛高速公路改扩建工程项目。

## （2）募投项目所需各项业务资质、政府审批、土地权属等情况

①2015年12月7日，交通运输部出具《关于核准济南至青岛公路改扩建项目核准的意见》，同意济南至青岛公路改扩建项目建设，项目由山东高速股份有限公司负责建设、经营和养护管理。

②2015年12月21日，国家发展和改革委员会出具《国家发展改革委关于山东省济南至青岛高速公路改扩建工程核准的批复》（发改基础〔2015〕3013号），批复同意实施济南至青岛高速公路改扩建工程，项目由山东高速股份有限公司负责建设、运营和养护管理。经营期限内，收取车辆通行费作为投资回报。

③2015年8月19日，山东省人民政府出具《关于同意G20青银高速青岛至济南段改扩建项目收费期限为25年的批复》，批复同意G20青银高速青岛至济南段改扩建项目自达标通车之日起收费，收费期限为25年。

④2015年7月27日，山东省环境保护厅出具《山东省环境保护厅关于济南至青岛高速公路改扩建工程环境影响报告书的批复》（鲁环审〔2015〕178号），通过该项目环境影响报告书的审查。

⑤2015年9月24日，国土资源部出具《关于济青高速公路改扩建工程建设用地预审意见的复函》（国土资预审〔2015〕209号），通过建设项目用地预审。

⑥2016年8月10日，国土资源部办公厅出具《关于济南至青岛高速公路改扩建控制性工程先行用地的复函》（国土资厅〔2016〕1299号），同意济南至青岛高速公路改扩建工程项目先行用地92.4346公顷（含耕地47.7881公顷），其中，8处互通立交用地90.8319公顷、4座大桥用地1.6027公顷。

⑦目前项目办征迁处会同各包市工作组、市县指挥部、中介服务机构正在积极组织全线用地的组卷报批工作，争取尽早获得全线用地批复手续。

## （2）保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：募集资金使用项目济南至青岛高速公路改扩建工程项目已取得所需业务资质、政府审批。项目用地通过国土资源部用地预审，

并取得国土资源部办公厅同意先行用地的复函，项目正式用地报批工作正在进行中，项目用地符合相关规定，不存在影响募投项目实施的情形。

### (3) 申请人律师核查意见

经核查，申请人律师认为：募集资金使用项目济南至青岛高速公路改扩建工程项目已取得所需业务资质、政府审批。项目用地通过国土资源部用地预审，并取得国土资源部办公厅同意先行用地的复函，项目正式用地报批工作正在进行中，项目用地符合相关规定，不存在影响募投项目实施的情形。

## 二、一般问题

问题 1、请申请人公开披露最近五年被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施的情况，以及相应整改措施；同时请保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果发表核查意见。

答复：

### (1) 最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况

发行人最近五年不存在被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施的情形。

发行人最近五年收到证券监管部门和交易所监管关注函、问询函及答复情况为：2012 年 12 月 21 日，发行人收到山东证监局出具的《关于山东高速股份有限公司内幕信息知情人登记管理情况的监管关注函》（鲁证监函[2012]178 号），在对公司内幕信息知情人登记管理情况进行现场检查后，对定期报告等重大事项未进行知情人登记问题和内幕信息知情人登记管理制度不完善问题表示关注。

公司根据山东证监局现场检查提出的问题，认真查找问题形成的原因，制定了整改措施。公司全面地梳理了关于内幕信息知情人登记管理的相关规定，进一步完善内幕信息知情人登记管理制度，并严格按照制度规定落实，提高了内幕信息保密和知情人管理的意识，防控内幕交易。

### (2) 保荐机构核查意见

保荐机构通过查阅公司最近五年来收到的证券监管部门和交易所向公司下发的函件及申请人相关公告文件，登录中国证监会、上交所等官方网站查询公示信息，访谈申请人董事会秘书、证券事务代表，对申请人最近五年被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施及整改情况进行核查。同时复核了发行人出具的内部控制自我评价报告和会计师出具的内部控制鉴证报告，对整改措施落实情况进行了核查。

**综上，经核查，保荐机构认为：截至本回复出具日，发行人最近五年不存在被证券监管部门和证券交易所处罚或采取监管措施的情况。发行人已经认真落实了山东证监局现场检查提出的问题，实施了整改措施，对本次发行条件不构成影响。**

（此页无正文，为山东高速股份有限公司对《关于山东高速股份有限公司公开发行可转换公司债券申请文件反馈意见的回复》之盖章页）



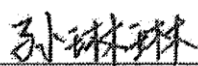
2018年1月8日

（此页无正文，为中信证券股份有限公司对《关于山东高速股份有限公司公开发行可转换公司债券申请文件反馈意见的回复》之盖章页）

保荐代表人：



杨 斌



孙琳琳

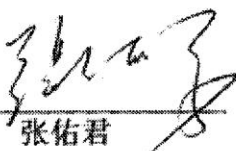


2018年 1月 8日

## 保荐机构董事长声明

本人已认真阅读山东高速股份有限公司本次反馈意见回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，反馈意见回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

董事长：

  
张佑君



2018年1月8日