

# 2015年日照市城市建设投资集团有限公司 债券募集说明书

发行人:



**日照市城市建设投资集团有限公司**  
Rizhao City Construction Investment Group Co., Ltd



主承销商:



**中泰证券股份有限公司**  
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

二〇一五年十一月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

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

### 二、发行人相关负责人声明

发行人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及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

### 三、主承销商声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 四、发行人律师勤勉尽职声明

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

### 五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书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。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

## 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及其摘要存在任何疑问，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。

## 七、信用综合承诺

发行人、各中介机构及山东省发改委均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

## 八、本期债券基本要素

(一) 发行人：日照市城市建设投资集团有限公司。

(二) 债券名称：2015 年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“15 日照债”）。

(三) 发行总额：人民币 6 亿元

(四) 债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，并附

本金提前偿还条款。本期债券票面年利率为 **Shibor** 基准利率加上基本利差。**Shibor** 基准利率为《2015 年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 **Shibor** (1Y) 利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**（五）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。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。本期债券的本金在本期债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付，第 3 年至第 7 年每年末分别兑付本期债券本金的 20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

**（六）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）协议发行。

**(七) 发行对象:**

1、上海证券交易所协议发行: 持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户或基金账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

2、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售: 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)。

**(八) 发行价格:** 债券面值 100 元, 平价发行, 以 1,000 元为一个认购单位, 认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

**(九) 信用级别:** 经联合资信评估有限公司综合评定, 发行人的主体信用级别为 AA, 本期债券信用级别为 AAA。

**(十) 担保方式:** 本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

## 目 录

释 义 .....	1
第一条 债券发行依据 .....	4
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	5
第三条 发行概要 .....	11
第四条 认购与托管 .....	15
第五条 债券发行网点 .....	17
第六条 认购人承诺 .....	18
第七条 债券本息兑付办法 .....	20
第八条 发行人基本情况 .....	22
第九条 发行人业务情况 .....	35
第十条 发行人财务情况 .....	48
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	67
第十二条 筹集资金用途 .....	68
第十三条 偿债保障措施 .....	77
第十四条 风险揭示 .....	86
第十五条 信用评级 .....	92
第十六条 法律意见 .....	95
第十七条 其他应说明的事项 .....	97
第十八条 备查文件 .....	98

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人、本公司或公司：**指日照市城市建设投资集团有限公司。

**本期债券：**指总额为6亿元人民币的2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券。

**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《2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

**募集说明书摘要：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

**申购和配售办法说明：**指簿记管理人为本次发行而制作的《2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》

**主承销商/簿记管理人/中泰证券：**指中泰证券股份有限公司。

**担保人/中合担保：**指中合中小企业融资担保股份有限公司。

**簿记建档：**指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

**簿记管理人：**指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

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

**承销协议：**指发行人与代表承销团的主承销商中泰证券股份有限公司为本期债券的发行签订的《2014年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券承销协议》。

**承销团协议：**指主承销商、副主承销商与分销商为承销本期债券签订的《2014年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券承销团协议》

**余额包销：**指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

**《债权代理协议》：**指发行人与债权人签订的本期债权代理人协议。

**《债券持有人会议规则》：**指发行人与债权人制定的本期债券债券持有人会议规则。

**《账户及资金监管协议》：**指发行人与资金监管人签订的本期债券资金账户监管协议。

**监管银行/债权人：**指齐鲁银行股份有限公司济南千佛山支行。

**债券持有人：**指本期债券的投资者。

**证券登记托管机构：**指中央国债登记结算有限责任公司(简称“中



央国债登记公司”)和中国证券登记结算有限责任公司(简称“中国证券登记公司”)

**上交所:**指上海证券交易所。

**国家发改委:**指国家发展和改革委员会。

**工作日:**指在北京市的商业银行的对公营业日(不包括国家法定节假日)。

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

**元:**如无特别说明,指人民币元。

**基点:**债券和票据利率改变量的度量单位。一个基点等于 1 个百分点的 1%,即 0.01%。

**《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》。

**《企业债券管理条例》:**指国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布的《企业债券管理条例》。

**近三年:**指 2012-2014 年。

## 第一条 债券发行依据

### 一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕2637 号文件批准公开发行。

本期债券业经山东省发展和改革委员会鲁发改财金〔2015〕734 号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经日照市发展和改革委员会日发改财金〔2015〕150 号文件报送山东省发展和改革委员会。

### 二、归属地政府对发行债券的批准文件

本期债券业经发行人所在地政府日照市人民政府《关于日照市城市建设投资集团有限公司发行公司债券的报告》（日政呈〔2015〕8 号）文件批复。

### 三、发行人内部对发行债券的批准文件

本期债券业经日照市城市建设投资集团有限公司 2015 年 3 月 16 日董事会临时决议同意。

本期债券业经出资人日照市经济开发投资公司《关于同意日照市城市建设投资集团有限公司发行企业债券的批复》（日投发〔2015〕2 号）文件批复。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：日照市城市建设投资集团有限公司

住 所：山东省日照市烟台路 187 号

法定代表人：魏茂军

联系人：成志刚

联系地址：山东省日照市烟台路 187 号

电 话：0633-8899578

传 真：0633-8899580

邮政编码：276800

### 二、承销团

#### （一）主承销商：中泰证券股份有限公司

住 所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：李燕清、罗广亭、李璐、潘皓

联系地址：济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2108 房间

电 话：0531-68889880

传 真：0531-68889295

邮政编码：250001

#### （二）副主承销商：国开证券有限责任公司

住 所：北京市朝阳区安华里外馆斜街甲 1 号泰利明苑写字楼 A  
座二区四层

法定代表人：黎维彬

联系人：黄旻曦

联系地址：北京市东城区东直门南大街 1 号来福士中心办公楼  
23 层

电 话：010-51789220

传 真：010-51789206

邮政编码：100007

### （三）分销商

#### 1、西藏同信证券股份有限公司

住 所：拉萨市北京中路 101 号

法定代表人：贾绍君

联系人：王一帆

联系地址：北京市西直门北大街 32 号枫蓝国际 B 座 1506

电 话：010-82206312

传 真：021-36533103

邮政编码：100082

#### 2、东北证券股份有限公司

住 所：长春市自由大街 1138 号

法定代表人：杨树财

联系人：沙沙

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层

电 话：010-63210782

传 真：010-63210784

邮政编码：100033

### 三、债券托管机构：

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李杨

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电 话：010-88170735

传 真：010-66061875

邮政编码：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住 所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 层

电 话：021-68870172

传 真：021-68870064

邮政编码：200120

### 四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电 话：021-68808888

传 真：021-68802819

邮政编码：200120

**五、审计机构：中准会计师事务所（特殊普通合伙）**

住 所：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层

法定代表人：田雍

联系人：赵刚、申友良

联系地址：济南市二环东路 3966 号东环国际广场 A 座 1203 室

电 话：0531-83530398

传 真：0531-83530398

邮政编码：250101

**六、信用评级机构：联合资信评估有限公司**

住 所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：程晨

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

电 话：010-85679696-9654

传 真：010-85679228

邮政编码：100022

**七、 发行人律师：山东德衡律师事务所**

住 所：山东省青岛市香港中路 2 号海航万邦中心 1 号楼 34 层

法定代表人：胡明

联系人：时佰利

联系地址：山东省济南市经十路 10567 号成城大厦 B 座 1 层

电 话：0531-80671888-8010

传 真：0531-80671873

邮政编码：250062

八、担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司

住 所：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 12 层

法定代表人：谭向东

联系人：毛锐

联系地址：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 12 层

电 话：010-56508788

传 真：010-56508799

邮 编：100034

九、监管银行、债权代理人：齐鲁银行股份有限公司济南千佛山

支行

住 所：济南市经十路 14306 号

负责人：栾笑青

联系人：张俊鹏

联系地址：济南市经十路 14306 号

电 话：0531-66599710

传 真：0531-82969816

邮政编码：250014



### 第三条 发行概要

一、**发行人：**日照市城市建设投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“15日照债”）。

三、**发行总额：**人民币6亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，并附本金提前偿还条款。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、**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。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。本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付，第3年至第7年每年末分别兑付本期债券本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所

受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。

**六、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）协议发行。

**七、发行对象：**

1、上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户或基金账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)；

2、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行：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)。

**八、发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**九、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式债券。

1、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；

2、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管。

**十、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2015 年 12 月 4 日。

**十一、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2015 年 12 月 7 日。

**十二、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的12月7日为该计息年度的起息日。

**十三、计息期限：**本期债券的计息期限为自2015年12月7日至2022年12月6日。

**十四、付息日：**2016年至2022年每年的12月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**十五、兑付日：**2018年至2022年每年的12月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**十六、本息兑付方式：**通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

**十七、承销团成员：**主承销商为中泰证券股份有限公司，副主承销商为国开证券有限责任公司，分销商为西藏同信证券股份有限公司、东北证券股份有限公司。

**十八、承销方式：**承销团余额包销。

**十九、担保方式：**本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**二十、债权代理人、监管银行：**齐鲁银行股份有限公司济南千佛山支行。

**二十一、信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AAA。

**二十二、流动性安排：**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。

**二十三、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式发行，投资者认购的本期债券在债券登记托管机构托管记载。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《2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、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公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；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、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可中国债券登记公司网站（[www.chinaclear.com.cn](http://www.chinaclear.com.cn)）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股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，不须缴纳任何附加费用；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法律法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，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机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的部分，具体发行网点见附表一。

## 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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本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据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意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时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（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、投资者同意齐鲁银行股份有限公司济南千佛山支行作为本期债券的债权代理人 and 监管银行，与发行人签署《债权代理协议》和《账户及资金监管协议》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人、监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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。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。本期债券每年的付息日为2016年至2022年每年的12月7日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(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债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的利息偿付公告中加以说明。

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

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券的本金在2018年至2022年分期兑付,兑付日为2018年至2022年每年的12月7日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日),在2018年至2022年每年的12月7日分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。

(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债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有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：日照市城市建设投资集团有限公司

成立日期：2010年02月09日

注册资本：伍亿元整

法定代表人：魏茂军

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：日照市烟台路187号

经营范围：对城市建设项目、公益性项目、市政基础设施配套的投资、建设、运营和管理；市政公用基础设施的特许经营；政府授权范围内的国有资产运营、管理；以自有资产进行项目投资；土地整理开发。

公司简况：发行人作为日照市城市基础设施项目的投资建设和运营主体，承担日照市的城市基础设施项目投资建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发。发行人现有全资子公司5家。

根据中准会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中准审字[2015]1494号审计报告，截至2014年12月31日，发行人总资产684,188.44万元，总负债317,587.30万元，所有者权益366,601.14万元，2014年度实现营业总收入106,105.69万元，净利润9,262.23万元。

### 二、历史沿革

日照市城市建设投资集团有限公司（以下简称“本公司”或“公

司”)前身系日照市城市建设投资有限公司,日照市城市建设投资有限公司于2010年2月9日经日照市工商行政管理局核准注册成立,由日照市国有资产管理办公室投资组建,公司类型:有限责任公司(法人独资),企业法人营业执照注册号:371100000000222,经营期限:2010年2月9日至2020年2月8日,注册地址:日照市烟台路187号,法定代表人:魏茂军。

公司成立时注册资本为20,000.00万元,由日照市国有资产管理办公室以货币出资6,000.00万元,实物出资14,000.00万元,占注册资本比例为100.00%,本次出资业经日照益同有限责任会计师事务所于2010年2月5日出具日益同审验字[2010]第18号验资报告验证。

2010年3月11日日照市国有资产管理办公室与日照市经济开发投资公司签订股权转让协议,日照市国有资产管理办公室将其持有日照市城市建设投资有限公司20,000.00万元股权依法转让给日照市经济开发投资公司,股权变更后日照市经济开发投资公司持有本公司100.00%股权。

2012年12月增加注册资本金30,000.00万元,由日照市经济开发投资公司以货币出资9,000.00万元,以资本公积转增实收资本21,000.00万元,增资后注册资本变更为50,000.00万元。增资后股权结构为:日照市经济开发投资公司出资50,000.00万元,占注册资本的100.00%,本次增资业经日照益同有限责任会计师事务所于2012年11月29日出具日益同验字[2012]第155号验资报告验证。

2013年4月11日,公司一般经营项目变更为:对城市建设项目

的投资、运营和管理、停车场管理。

2014年3月25日，公司更名为日照市城市建设投资集团有限公司。集团公司按照市场化运作的要求，健全法人治理结构，规范公司运作管理，完善激励约束机制，充实壮大有效资产，梳理界定主营业务，多元拓展经营范围，切实做实做大做强。

2014年6月4日，公司一般经营项目变更为：对城市建设项目、公益性项目、市政基础设施配套的投资、建设、运营和管理；市政公用基础设施的特许经营；政府授权范围内的国有资产运营、管理；以自有资产进行项目投资；土地整理开发。

截至2014年12月31日，公司未再进行股本变化或重大资产重组情况。

### 三、股东情况

截至2014年12月31日，公司出资人为日照市经济开发投资公司，出资比例占公司实收资本的100%。

日照市经济开发投资公司是经日照市人民政府批准成立的全民所有制企业，是日照市城市基础设施项目投资建设和运营主体；其主要职能是筹措城市基础设施建设资金、投资建设城市基础设施项目以及管理国有资产；主要经营业务包括城市基础设施建设、城市土地及房地产开发与经营等；由日照市财政局履行出资人职责。发行人现有全资子公司5家。该公司为发行人的实际控制人，未将发行人股份进行过质押。

### 四、公司治理和组织结构

## （一）公司治理

1、发行人根据《中华人民共和国公司法》、企业国有资产监督管理暂行条例和国家有关法律法规及日照市人民政府有关规定，制定了《日照市城市建设投资集团有限公司章程》（以下简称“《章程》”）。

2、公司的出资人是日照市经济开发投资公司。出资人享有如下权利：

- （1）了解公司经营状况和财务状况；
- （2）选举董事会成员或监事会成员；
- （3）决定公司的经营方针和投资计划；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准监事会的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （8）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事做出决定；

### （9）修改公司章程

3、公司设董事会，成员为三人，由日照市国有资产管理办公室委派。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事在任期届满前，不得无故解除其职务。董事会设董事长一人，为公司的法定代表人，由出资人从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营计划和投资方案；

- (2) 制定公司的年度财务方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (5) 决定公司内部管理机构的设置；
- (6) 聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；
- (7) 制订公司的基本管理制度

4、公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。总理由董事兼任的，须经出资人同意。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经理，财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

5、公司设监事会，由三名监事组成，其中两名监事由日照市国有资产管理办公室委派，另一名监事由职工代表大会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程



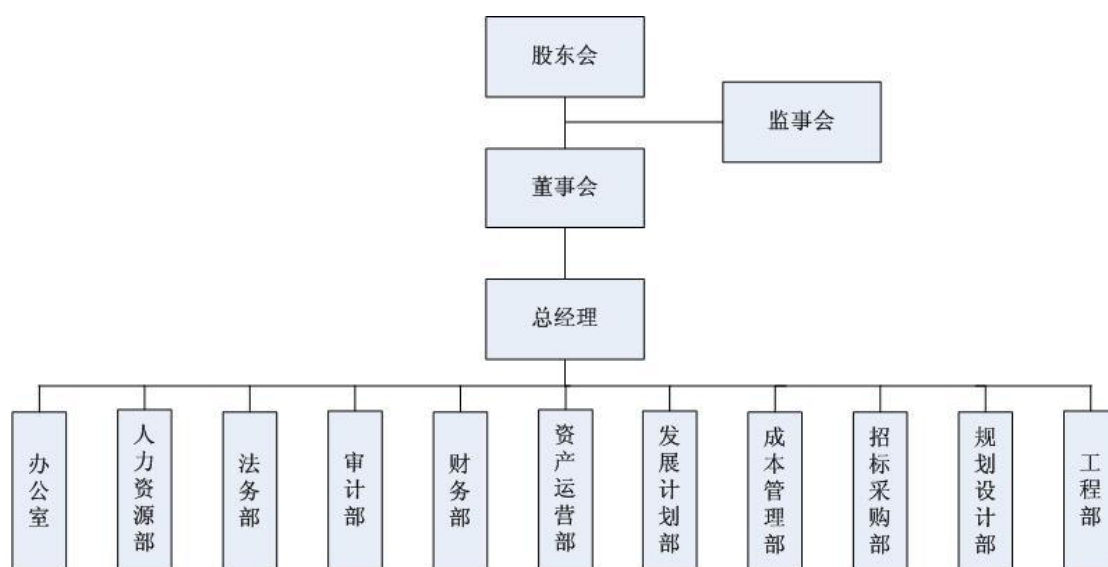
程的行为进行监督；

(3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；

(4) 列席董事会会议。

## (二) 公司组织结构

公司在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了办公室、财务部、投资部、综合部、工程部等 11 个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。发行人目前的组织结构如图所示：



各部门主要职能如下：

### (1) 办公室

负责协调日常工作，上传下达和督办落实行政管理工作；负责公司材料起草和审核；负责公司文书工作；制定完善公司管理制度并监督、检查制度落实；负责公司合同的起草、审核、管理的工作，以及诉讼、仲裁、协调等工作；协助做好党团、纪检检查、精神文明建设

等工作；组织公司会议及其他活动；督办人大代表建议、政协委员提案；进行公司日常接待服务；负责企业文化建设；牵头公司信息宣传工作；建立公司 OA 办公自动化体系，推动公司信息化建设；负责后勤保障工作；负责公司驾驶员、车辆调度及管理；负责值班安排管理；完成领导交办的其他任务。

## （2）人力资源部

负责公司人事劳动工作；管理人事档案、户籍；协调公司人员变动；组织员工教育培训；制定人事规章制度；协助公司领导做好干部选拔；负责公司员工考勤；负责员工绩效考核；牵头制定年度目标责任书并对相关工作考核；负责员工薪酬管理及社会保险核算；负责员工职称评聘、继续教育；负责子公司人力资源工作监督、协调；完成领导交办的其他任务。

## （3）法务部

对公司决策性事务提供法律支持；对公司规章制度、管理流程中法律流程提供事务支持；负责公司业务的相关法律支持；对公司分立、合并、增减资本、解散及重大投融资活动等重大事项，出具法律意见书；参与公司诉讼类活动；配合各部门法律咨询；对公司日常工作进行法律监督；完成领导交办的其他任务。

## （4）审计部

负责公司内部审计制度的拟定；拟定并及时修订审计部职责范围内的各项管理制度；落实公司、子公司及相关项目各方的审计工作；完成领导交办的其他任务。

### （5）财务部

负责拟定公司内部会计事务的具体办法；设计会计核算机构，合理配置会计岗位；根据公司发生的经济业务办理会计手续，进行会计核算监督；进行公司财务的预决算，并向公司决策层报送财务分析报告；负责公司内部财产清查与管理；管理公司各类票据、凭证、有价证券、财务印鉴及经济合同；负责对外协调和相关部门的手续办理；负责会计资料的建档及保管；对公司经济活动进行有效评价并制作审计报告，提出审计意见；参与公司重大经济活动的制定，经济合同、经济计划的拟定审核和投资项目的工程决算；完成公司领导交办的其他任务。

### （6）资产运营部

负责组织对政府划转及授权的资产接收；负责公司资产购置和资产处置；负责公司资产管理，会同财务部做好核资工作；负责政府授权经营公共资源的经营工作；配合财务部做好公司资本运作；对授权子公司管理经营的资产进行监督考核；对招标确定的物业公司进行监督、考核；管理公司仓库及其物资；经营管理公司食堂；完成领导交办的其他任务。

### （7）发展计划部

负责制定公司发展战略；编制公司项目年度实施计划；负责公司投资管理；制定并落实项目策划营销；负责土地开发的相关手续办理；负责项目前期的相关手续办理；负责公司招商引资；负责公司项目实施管理控制；负责公司发展策略的调研；负责公司生产经营分析；起

草合同、制定方案并建档管理；完成公司领导交办的其他任务。

#### （8）成本管理部

负责项目的投资分析；项目的经济指标测算；项目的成本管理；制作工程量清单及招标控制价；参与项目询价和招标；拟定工程合同模板，进行合同审核；参与工程图纸会审；负责工程量变更及现场签证的审核及管理；审核工程进度款；编制工程预决算；负责竣工项目的汇总分析；完成公司领导交办的其他任务。

#### （9）招标采购部

负责制定招标采购、工程合同、供应商管理的相关制度办法及工作流程；编制招标计划；负责组织开发项目的招标采购工作；在成本管理部的基础上，具体编制项目合同，进行项目洽谈；参与项目成本管理工作；建立供应商信息库；建立项目材料信息数据库；负责职责范围内招标资料的建档管理；完成领导交办的其他任务。

#### （10）规划设计部

负责工程项目规划设计管理；选择项目设计单位；负责设计过程阶段性会审；组织设计单位进行技术交接；协调施工现场技术配合；提供项目技术支持；办理工程项目相关手续，完成报审工作；负责设计数据和资料的收集；整理设计文件；完成领导交办的其他任务。

#### （11）工程部

负责制定落实工程建设的相关管理制度；组织工程项目图纸会审；论证施工技术看方案；负责施工技术交底和样板验收；审查工程进度计划；负责项目建设过程管理；统计工程项目信息；负责项目竣工

验收；整理并归档工程资料；组织人员专业技能培训和经验交流；参与招投标、设计方案论证等工作；完成领导交办的其他任务。

## 五、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员简介

### （一）董事会成员

**董事长：**魏茂军，男，1964年3月生，硕士学历，汉族，中共党员。历任临沂地区建筑公司第五工程处技术员，日照市建筑工程总公司副总经理，日照市第一建筑公司经理、书记，日照市公共汽车公司经理、书记，日照市建委党委委员、调研员。现任日照市城市建设投资集团有限公司总经理、董事长。

**董事：**陈振华，男，1978年6月生，硕士学历，汉族，中共党员。历任日照市自来水公司奎山水厂副厂长，日照市自来水公司副经理，日照市城市排水管理处副主任。现任日照市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理兼发展计划部部长。

**董事：**成志刚，男，1970年9月生，本科学历，汉族，中共党员。历任日照市新市区开发建设指挥部财务处出纳，日照市市级机关大楼施工指挥部会计，日照市园林管理局财务科科长。现任日照市城市建设投资集团有限公司董事、财务部经理兼游泳中心经理。

### （二）监事会成员

**监事会主席：**陶瑞伟，男，1972年10月生，本科学历，汉族，中共党员。历任日照市创建国家卫生城市即国家环保模范城市办公室副主任、日照市城乡环境综合整治办公室主任。现任日照市城市建设投资集团有限公司纪检监察室主任、工会副主席、监事会主

席。

**监事：**王爱平，男，1970年9月生，专科学历，汉族，中共党员。历任四川武警支队战士、日照市公交公司驾驶员。现任日照市万平口管委车队队长、日照城市建设投资集团有限公司小车班班长，监事会监事。

**监事：**尚庆娟，女，1969年5月生，专科学历，汉族，群众。曾任日照市住建委档案管理员。现任日照市城市建设集团有限公司尚城花园项目部办事员，监事会监事。

### （三）高级管理人员

**总经理：**魏茂军，详见公司董事简介。

**副总经理：**陈振华，详见公司董事简介。

**副总经理：**李志锋，男，1971年4月生，硕士学历，汉族，中共党员。历任日照市建委机关服务中心主任，日照市万平口景区管理服务中心主任。现任日照市城市建设投资集团有限公司副总经理。

**副总经理：**安军，男，1973年6月生，硕士学历，汉族，中共党员。历任日照市市政工程养护管理处副主任，日照市质量技术监督站副站长，日照市援川办规划建设组组长，日照市排水处副主任。现任日照市城市建设投资集团有限公司副总经理。

**副总经理：**宋红旗，男，1958年12月生，本科学历，汉族，中共党员。历任南海舰队训练基地班长，日照市百货大楼部门经理，日照市自来水公司纪委书记，日照市房屋拆迁管理办公室主任兼日照市房管局副局长，日照市环境卫生管理处主任、党总支书记。现任日照

市城市建设投资集团有限公司副总经理。

## 六、主要子公司介绍

截至2014年12月31日，发行人控股子公司5家。控股子公司基本情况介绍如下：

### （一）日照城投文化传媒有限公司

该公司由发行人于2010年11月1日出资设立，为发行人全资子公司，注册资本壹仟万元。经营范围为广告设计、制作、代理、发布；工艺品开发销售；企业营销活动策划；展览展示服务；装饰装修。

截至2014年12月31日，该公司资产总计1,691.77万元，归属于母公司所有者权益合计1,051.14万元。2014年度实现营业收入1,311.67万元，实现利润总额0.03万元，归属于母公司的净利润-40.95万元。

### （二）日照海之韵游泳中心运营有限公司

该公司由发行人于2011年8月5日出资设立，为发行人全资子公司，注册资本壹仟万元。经营范围为水上运动项目服务，旅游设施租赁。

截至2014年12月31日，该公司资产总计605.64万元，归属于母公司所有者权益合计533.86万元。2014年度实现营业收入414.31万元，实现利润总额-151.92万元，归属于母公司的净利润-151.92万元。

### （三）日照尚城置业有限公司

该公司由发行人于2012年11月28日出资设立，为发行人全资子公司，注册资本叁仟万元。经营范围为房地产开发，商品房销售。

截至2014年12月31日，该公司资产总计21,826.50万元，归属于母

公司所有者权益合计2,850.72万元。2014年度实现营业收入0元，实现利润总额190.88万元，归属于母公司的净利润190.88万元。

（四）日照市万平口物业管理有限公司

该公司由发行人于2013年2月4日出资设立，为发行人全资子公司，注册资本壹仟万元。经营范围为物业管理（凭有效资质证经营）、园林绿化、停车场经营（凭交通部门备案通知书经营）、旅游景区开发。

截至2014年12月31日，该公司资产总计191.42万元，归属于母公司所有者权益合计-599.92万元。2014年度实现营业收入595.35万元，实现利润总额-718.79万元，归属于母公司的净利润-718.79万元。

（五）日照市尚城旅游发展有限公司

该公司由发行人于2013年8月14日出资设立，为发行人全资子公司，注册资本壹仟万元。经营范围为旅游资源开发、景区管理。

截至2014年12月31日，该公司资产总计805.13万元，归属于母公司所有者权益合计749.50万元。2014年度实现营业收入68.95万元，实现利润总额-225.15万元，归属于母公司的净利润-225.152万元。



## 第九条 发行人业务情况

发行人作为日照市基础设施及配套建设的投融资主体和授权范围内国有资产的运营主体，在日照市基础设施建设中发挥主力作用。近年来，发行人经营规模不断扩大，经济收益持续增长，竞争能力不断提升，发展前景良好，在日照市基础设施建设与国有资产经营管理方面处于行业垄断地位，为日照市的快速发展提供了重要支持。目前发行人以城市基础设施建设和土地整理开发经营为主营业务。

### 一、发行人所在地地区情况

#### （一）日照市基本情况及经济发展状况

日照因“日出初光先照”而得名，地处山东半岛南翼，是山东半岛城市群 8 个城市之一，东临黄海，北邻青岛市，南接江苏连云港市。现辖东港区、岚山区、莒县、五莲县、日照开发区、山海天旅游度假区，总面积 5,310 平方公里，人口 290.13 万。近几年来日照经济社会呈现快速健康协调发展的良好态势，2012 年日照市实现地区生产总值 1,356.38 亿元，实现地方财政总收入 78.86 亿元；2013 年日照市实现地区生产总值 1,500.16 亿元，实现地方财政总收入 100.09 亿元；2014 年日照市地区生产总值达到 1,611.87 亿元，实现地方财政总收入 111.07 亿元。2014 年日照市全市实现地区生产总值 1611.87 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10%，增速分别高于全国、全省 2.6 个和 1.3 个百分点，居全省 17 市第三位。分季度看，一季度增长 10.1%，上半年增长 10%，前三季度增长 10%。分产业看，第一产业增加值 139.34 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 811.39 亿元，增长 9.6%；第三产业增加值 660.64 亿元，增长 12.0%。按常住人口计算，全年人

均生产总值 56349 元，比上年增长 9.3%。

2014 年全年，日照市完成固定资产投资 1,234.75 亿元，增长 15.5%。固定资产投资施工项目 2101 个。其中，新开工项目 1889 个，增长 6.8%，完成投资 1,045.76 亿元，增长 4.7%；亿元以上投资项目 321 个，完成投资 549.98 亿元，增长 31.1%；在建项目投资总规模 1,925.41 亿元，增长 14.8%。

日照市是鲁南经济带唯一的出海口，是北方地区煤炭、化工、矿产品、粮油和原材料进口的重要运输口岸，发展临港经济得天独厚。按照省委、省政府建设山东半岛蓝色经济区“一区三带”的发展战略，日照市作为重要的“一带”，以建设日照精品钢基地为重点，突出发挥深水大港、腹地广阔的优势，大力发展临港产业带，重点打造了钢铁及配套产业、石油化工和精细化工产业、粮油加工、水产及食品产业、汽车发动机及关键零部件、物流仓储加工产业等“十大功能板块”。

日照市近年来相继获得联合国人居奖、中国人居环境奖、国家可持续发展先进示范区、全国绿化模范城市、首届中国法治政府奖、全国社会治安综合治理优秀市、省级文明城市等荣誉。日照市是目前山东最具发展活力和潜力的城市之一，也是将来山东半岛城市群重要的经济增长之一。

## （二）财政可支配收入

2012-2014 年，日照市财政本年收入分别为 788,569 万元、1,000,923 万元和 1,110,722 万元。受国家调控政策、地方建设规划和土地市场行情等多方面因素影响，日照市财政收入增长稳定。2013

年日照市本级一般公共预算收入同比增长 25.12%，日照市财政一般公共预算收入同比增长 26.93%。2014 年日照市本级一般公共预算收入同比增长 16.23%，日照市财政一般公共预算收入同比增长 10.97%。

2012-2014 年日照市财政收支情况（单位：万元）				
项目		2014 年	2013 年	2012 年
财 政 本 年 收 入	一般公共预算收入	1,110,722	1,000,923	788,569
	其中：税收收入	877,121	757,142	594,512
	政府性基金收入	995,558	1,174,313	1,072,760
	财政专户管理资金收入	77,447	21,685	26,964
	本级一般公共预算收入	341,569	293,875	234,871
	其中：税收收入	204,110	169,757	128,449
	本级政府性基金收入	652,779	776,953	785,911
	本级财政专户管理资金收入	69,776	14,854	18,120
财 政 本 年 支 出	一般公共预算支出	1,677,685	1,582,461	1,380,239
	政府性基金支出	994,347	1,181,724	1,172,028
	财政专户管理资金支出	76,054	18,022	20,784
	本级一般公共预算支出	733,274	660,030	614,066
	本级政府性基金支出	572,955	648,139	802,891
	本级财政专户管理资金支出	68,814	11,191	11,940

数据来源：日照市财政局

## 二、发行人所在行业现状及前景

发行人是日照市城市基础设施的重要建设主体之一，主要承担日照市城市基础设施建设和国有资产运营的职能。

### （一）土地整理开发和整理行业

#### 1、我国土地整理开发和整理行业现状与前景

土地整理开发和整理是通过对土地进行勘测、设计、拆迁、维护、

整治和基础设施配套建设，对国有土地进行开发和再开发的经营活  
动；对于开发后的土地整理开发企业可通过土地使用权转让或出租等  
形式，获取经济收益。

土地整理开发和运营与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。  
根据国土资源部公布的《2014 中国国土资源公报》，2014 年出让国有  
建设用地 27.18 万公顷，出让合同价款 3.34 万亿元，同比分别减少  
27.5%和 27.4%。其中，招标、拍卖、挂牌出让土地面积 25.15 万公  
顷，占出让总面积的 92.5%；出让合同价款 3.18 万亿元，占出让合同  
总价款的 95.3%。2014 年四季度末，全国 105 个主要监测城市综合地  
价、商服地价、住宅地价和工业地价分别为 3,522 元/平方米、6,552  
元/平方米、5,277 元/平方米和 742 元/平方米，同比分别增长 5.2%、  
3.9%、4.8%和 6.0%，环比分别增长 0.9%、0.4%、0.7%和 1.4%。

随着国内经济的持续发展和我国城镇化和工业化进程加快，土地  
作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，在国家  
宏观政策指引和市场供求作用下，土地整理开发与运营行业仍将保持  
稳定发展的趋势。

## 2、日照市土地整理开发与经营行业现状和前景

根据《日照市土地整治规划（2011-2015 年）》，为实现“建设海洋  
特色新兴城市”总体目标，日照市政府明确了土地整治工作的重点，  
有序开展城镇建设用地整理和中心城区老旧小区及“城中村”改造，提  
高土地利用效率，提升土地价值，改善人居环境；加强高标准基本农  
田建设，提高综合生产能力，加快县城及重点小城镇驻地土地整理，

促进城镇整体功能提升；同时，规范推进农村建设用地整理，促进新型农村社区发展。目标到 2015 年，高标准基本农田建设规模 64,666.67 公顷；农用地整理 72,000 公顷，土地复垦 290 公顷，宜耕后备土地资源开发 1,700 公顷，经整理的基本农田质量平均提高 1 个等级；城镇建设用地整理规模 1,200 公顷；农村建设用地整理规模 3,000 公顷。

## （二）城市基础设施建设行业

### 1、城市基础设施建设的现状和前景

城镇化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化的重要举措。“十一五”时期，我国积极推进城镇化进程，引导人口合理有序流动，进一步加强城市基础设施建设，提升城市综合承载能力，城镇化水平进一步提高。2014 年末我国城镇人口占全国总人口的比重已达 54.77%，中西部地区城镇化步伐明显加快。由大中小城市和小城镇构成的城镇体系初步形成，城市群迅速崛起，人口和经济集聚能力显著增强。

根据国家统计局发布的《2014 年国民经济和社会发展统计公报》，2014 年末，全国总人口已达 13.68 亿人，城镇人口达到 7.49 亿人，城镇化率达到 54.77%。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.5 亿人，城镇人口达到 8.1-8.4 亿人，城镇化率达到 56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到 70%以上，城镇总人口将超过 10 亿人，成为一个

高度城镇化的国家。

城镇化的发展客观上需要加强城市基础设施建设。城市基础设施建设投资对推动国民经济发展具有加速作用：一方面直接拉动了对生产资料 and 消费资料的大量需求，扩大了社会总需求；另一方面通过改善投资、生产、生活环境，引致投资需求并带动消费需求，进一步扩大了社会总需求，刺激了经济的迅速增长。按照“十二五”规划纲要的目标要求，“十二五”期间，我国城镇化的质量和水平将不断提升，这对城市基础设施的建设相应也提出了更高的要求，客观上将推动城市基础设施建设行业的发展。

## 2、日照市城市基础设施建设行业现状和前景

近几年来，日照市在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了突飞猛进的发展。日照市委市政府一直以来都大力推进城市基础设施建设，城市规划展览馆、植物园、香河公园、北海路等一批重点工程建成投用，日照国际海洋城概念性总体规划和产业发展规划编制完成。

2015 年日照市计划实施以下十项重点工程：日照机场建设工程——启动飞行区场道工程建设；中心商务区建设工程——加快华润中心、钢铁大厦等项目建设；阳光海岸综合整治工程——完成北段规划设计；尚城花园开发工程——完成村居安置楼建设并交付使用；丁肇中科学馆建设工程——实施科学馆主体建设；市区供热改造工程——在华能日照电厂内建设供热首站；下穿兖石线铁路桥道路拓宽改造工程——拓宽改造 4 条道路；淄博路道路及地下建设工程——5 月底通

车；上海路道路改造绿化完善提升工程——全段进行沥青罩面；奎山综合交通枢纽建设工程——征地后启动工程建设。

另外，在供热方面，新增供热面积 180 万平方米，完善高新六路、高新七路、学苑路等 7 条道路供热主管网 6.36 公里；在供水方面，实施输配水管道新建和改造工程，新建东关北路等 11 条道路管道 9.6 公里，改造海曲路等 4 条道路管道 4.7 公里，实施供水直管到户 1 万户，关闭曲河口和丁家楼生活用水水源地，改造为工业用水水源地，安装输水管道 3.3 公里，改造水泵 6 台，补建烟台路、青岛路等 11 条城市干道的 159 处消火栓；在燃气方面，建设河山天然气母站项目，建设调压计量区、压缩区、充装区、生产生活用房、CNG 撬车维修车间等设施；在客运公交方面，建设汽车西客站，2015 年计划完成规划设计，完成场地搬迁、清障，启动工程建设，建设 3 处公交综合停车场，2015 年计划完成城西公交综合停车场建设，完成城南、城北公交综合停车场拆迁清障和规划设计；在供电方面，续建明望台、香店、林滩 110 千伏和巨峰 500 千伏输变电工程，完成巨峰站 220 千伏输电线路及 220 千伏电村线、海莒线等搬迁改造，扩建 110 千伏南湖变电站，建设海滨五路、威海路、济南路等 5 条道路 10 千伏配电网工程。

### 三、发行人在行业中的地位和竞争优势

#### （一）发行人在行业中地位

发行人是市政府授权范围内城市基础设施建设的投融资主体，是经营城市和运营城建资产的平台。发行人承担日照市城市基础设施的

建设和开发工作，其主要职能是筹措城市基础设施建设资金、投资建设城市基础设施项目以及管理国有资产；主要经营业务包括城市基础设施建设、城市土地及房地产开发与经营等。发行人自成立以来，在土地划拨和财政补贴等方面一直得到日照市政府的大力支持，在区域内具有行业垄断性，同时公司经营规模和实力不断壮大，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

## （二）发行人主要竞争优势

### 1、稳固的市场地位

作为日照市基础设施建设的主要承担者，公司经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施的各主要领域，处于行业垄断地位，具有持续稳定的盈利能力。近年来，日照市经济发展取得巨大成绩，综合实力稳步提升。随着日照市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市基础设施建设将持续稳定增长，公司的业务规模将迅速扩大，公司的市场地位将进一步加强。

### 2、稳定有力的政策和资金支持

为促进公司的发展，尽快做大做强相关业务，公司在土地划拨和财政补贴等方面得到日照市政府的大力支持。为支持公司建设城市基础设施项目，市政府不断加大对公司的财政补贴力度，每年安排给公司一定城建资金，用于进行城市基础设施建设。2014 年，公司收到基础设施建设财政补贴收入为 10,000.00 万元，财政专项资金补贴有助于改善公司盈利水平。

### 3、融资能力优势



发行人积极加强与政策性金融机构及商业银行的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了城市基础设施建设的资金需求。发行人自成立以来，与国家开发银行及其他商业银行等金融机构密切合作，建立了良好的业务关系，得到了银行的大力支持，较好地保障了公司实施项目的资金需求。

#### 4、城市基础设施项目建设优势

在政府的大力支持下，发行人将陆续接收优质地块资产的注入，这将带来可观的土地运作收益。近年来，公司加大了对城市基础设施的投资建设力度，全面改善了投资环境。从而吸引了外商投资，加快了日照市的经济发展，为日照市的社会经济带来新的活力。

#### 四、发行人主营业务模式、状况及发展规划

##### （一）发行人主营业务模式

公司主营业务主要为土地整理开发和城市基础设施建设。公司收入的主要来源是土地出让收入和国有资产经营管理收入等。

根据《关于支持市城投公司发展有关问题专题会议纪要》（[2011]第 35 号）规定，市政府授予发行人对指定区域实施土地一级开发，具备条件后按有关规定公开出让。对于市城投公司实施的土地一级开发项目，实现的土地出让收入按照政策扣除应计提的各项资金后直接拨付给市城投公司，用于支付土地一级开发成本，收益部分前 3 年全部拨付给市城投公司，之后按不低于 50% 拨付给市城投公司，用于城市建设支出。对市政府委托发行人运作的公益性项目，市财政进行评审后，按照项目进度进行拨款；非公益性项目，市财政给予借款或者

承担贷款贴息等，待发行人实现收益后偿还。形成了“土地和基础设施捆绑打包开发”的经营模式。

同时，公司在充分挖掘和利用特色资源、优势资源基础上，规划整合和提升现有产业、着力发展新兴产业，规划建设高档次城市综合体、特色街区等，形成现代化产业体系，打造日照特色和亮点。公司积极探索与具有实力的房地产公司合作，以土地一级开发为前端，以深度二级开发为后端，获取土地和地产开发两个层面的收益最大化。目前公司与华润集团等著名房地产开发企业的合作项目已取得了显著成果，有效地推动了日照市经济水平的提高。

## （二）发行人主营业务状况

公司作为日照市重要的基础设施建设投资主体，受日照市政府委托承担日照市重大基础设施建设投资等重要职能。公司收入主要来自于基础设施建设、土地整理开发以及国有资产经营管理、资本运营等工作，是日照市重要的城市基础设施建设投融资主体。发行人近三年主营业务收入情况如下：

**表：2012-2014年发行人主营业务收入构成情况**

单位：元

项目名称	2014年度	2013年度	2012年度
出租资产使用权	7,154,086.31	7,960,659.30	8,061,331.36
土地整理开发	1,030,000,000.00	356,805,000.00	380,000,000.00
广告	13,116,721.33	7,186,428.11	5,031,020.00
游泳馆运营	3,827,063.42	3,442,773.66	3,632,555.68
水上公园服务	5,953,532.80	649,140.74	-
其他收入	689,512.55	12,861.50	-

项目名称	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入合计	1,060,740,916.41	376,056,863.31	396,724,907.04

发行人的营业收入主要来自于出租资产使用权、土地整理开发、广告、游泳馆运营和水上公园服务几大板块，发行人在日照市城镇化进程中，承担着主要基础设施建设的任务，同时日照市政府赋予其土地一级开发的职能，发行人围绕着城市基础设施建设和土地一级开发业务，拓展经营范围，实现多元化的发展战略：

### 1、土地整理开发

土地整理开发收入一直是发行人主营业务收入的最重要来源，主要包括经营性土地开发收入和非经营性土地开发收入，经营性土地开发项目主要涵盖了商业用地、住宅用地、工业用地、科教用地、仓储物流和商业金融业用地。非经营性土地开发收入主要是用于道路交通、水利工程和公共休闲场所的建设。主要的收入依据是来自于与日照市国有土地储备中心、日照市财政局签订的土地收储前期整理开发业务委托经营合同，按照土地出让价款或者土地出让收入的一定比例拨付给发行人作为土地开发收入。2012-2014 年，发行人的土地整理开发收入分别为 38,000.00 万元、35,680.50 万元和 103,000.00 万元，占当期主营业务收入的比重非常大，均达到 90%以上。

### 2、出租资产使用权

发行人承担着日照市国有资产经营管理的职责，日照市内综合管沟运营收入为发行人主营业务收入的重要来源之一。2012-2014 年，发行人的资产使用权出租收入分别为 806.13 万元，796.07 万元和

715.41万元，占当期主营业务收入比重分别为2.03%、2.12%和0.67%。

### 3、广告收入

发行人广告收入主要来自其全资控股子公司日照城投文化传媒有限公司，日照城投文化传媒有限公司整合了日照市市区内广告资源，加强市场化运作，2012-2014年，分别实现收入503.10万元、718.64万元和1,311.67万元，占当期主营业务收入比重分别为1.27%、1.91%和1.24%。

### 4、其他收入

其他收入包括游泳馆运营收入、水上公园服务收入和其他收入。2012-2014年，游泳馆运营收入分别为363.26万元、344.28万元和382.71万元；水上公园服务收入仅发生在2013和2014年，分别为64.91万元和595.35万元；其他收入仅发生在2013和2014年，分别为1.29万元和68.95万元。

## （三）发行人发展战略

经过多年来的经营发展，公司通过自身良好的经营模式为日照市的健康发展奠定了基础。未来五年，公司将加大对日照市基础设施建设的投入并完善相关配套设施。深入贯彻党的十八届三中全会精神，以科学发展观为指导，全面加强内部规范管理，着力构建多元化投融资体系，继续完善联合发展运营模式，切实加快城建重点工作建设，提升土地储备能力和经营价值，进一步增强资产收益能力，促进集团化发展。为加快发展，提升公司竞争力，发行人将采取四项重大举措：

### 1、扩大融资规模，优化融资结构

发行人一方面继续与各商业银行保持密切的业务合作关系，巩固银企关系，合理规划融资方案，扩大融资规模；另一方面拓宽和丰富融资渠道，调整、完善、优化自身融资结构。

## **2、夯实公司经营性资产**

针对目前公司的资产状况，公司计划采用存量资产调整和增量资产注入两种方式夯实公司资产。对于存量资产中的盈利能力低下的经营性资产，通过处置、变卖、引入合作者等方式盘活资产。另外，增量资产将采用两种模式，一是货币资金注入方式，按照公司的未来发展战略需要，每年配合一定的货币资金满足公司的战略发展；二是选择政府投资并具备盈利能力的项目，由公司独立融资、运作和管理，必要时引入战略合作伙伴共同开发。通过上述两种方式的增量资产注入，为未来公司的发展奠定坚实的基础。

## **3、强化项目资金的管理，提高资金使用效率**

根据日照市的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调整政府基础设施投资结构和资金投向，将有限的资金优先安排功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。

## **4、优化内部管理，提升经营管理水平**

发行人作为日照市主要的基础设施建设主体，在业务开展过程中将坚持政企分开的原则，按照建立现代企业制度的要求，优化内部管理，创新管理体制，不断提高经营管理水平，增强发展活力。

## 第十条 发行人财务情况

本募集说明书中发行人的财务数据来自于发行人2012-2014年度经审计的财务报告。中准会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2012-2014年度财务报告进行了审计，并出具了中准审字[2015]1494号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读发行人以下相关财务信息时，应参照发行人2012-2014年度完整的经审计财务报告。

### 一、发行人近三年经审计的主要财务数据及指标

表 10-1 合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
资产总计	<b>6,841,884,412.51</b>	<b>5,959,347,495.38</b>	<b>1,795,531,192.37</b>
流动资产合计	3,919,146,260.18	2,736,917,665.61	1,087,138,553.08
负债合计	<b>3,175,873,016.72</b>	<b>2,378,360,973.52</b>	<b>457,367,150.56</b>
流动负债合计	930,873,016.72	886,145,473.52	457,367,150.56
所有者权益合计	<b>3,666,011,395.79</b>	<b>3,580,986,521.86</b>	<b>1,338,164,041.81</b>

表 10-2 合并利润表主要数据

单位：人民币元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	1,061,056,941.01	376,472,743.71	397,132,779.87
营业总成本	1,069,702,116.86	436,019,952.75	365,513,895.39
营业利润	-8,645,175.85	-59,547,209.04	31,618,884.48
利润总额	93,032,131.36	48,544,174.62	126,355,184.48
净利润	92,622,273.93	48,383,783.34	126,164,289.08

表 10-3 合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生现金流量净额	-1,414,872,099.41	-531,548,158.58	-137,684,162.74
投资活动产生现金流量净额	89,061,794.96	-525,538,686.09	-1,831,878.32
筹资活动产生现金流量净额	1,419,919,075.73	1,433,334,867.11	73,949,138.89
现金及现金等价物净增加额	94,108,771.28	376,248,022.44	-65,566,902.17

表 10-4 发行人近三年财务主要数据和指标

项 目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
流动比率 <sup>1</sup>	4.21	3.09	2.38
速动比率 <sup>2</sup>	1.15	1.10	0.59
资产负债率 <sup>3</sup>	46.42%	39.91%	25.47%
利息保障倍数 <sup>4</sup>	2.92	1.86	8.87
存货周转率（次） <sup>5</sup>	0.40	0.25	0.38
应收账款周转率（次） <sup>6</sup>	3.93	1.71	3.00
流动资产周转率（次） <sup>7</sup>	0.32	0.20	0.37
总资产周转率（次） <sup>8</sup>	0.17	0.10	0.22
净利润率 <sup>9</sup>	8.73%	12.85%	31.77%
净资产收益率 <sup>10</sup>	2.56%	1.97%	9.43%
总资产收益率 <sup>11</sup>	1.45%	1.25%	7.03%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产\*100%

4、利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、应收账款周转率=营业总收入/(应收账款平均余额+应收票据平均余额+其

他应收款平均余额)

7、流动资产周转率=营业总收入/平均流动资产总额

8、总资产周转率=营业总收入/平均资产总额

9、净利润率=净利润/营业总收入\*100%

10、净资产收益率=净利润/平均所有者权益\*100%

11、总资产收益率=净利润/平均资产总额\*100%

## 二、发行人近三年的财务分析

### (一) 财务概况

截至2014年12月31日，发行人总资产684,188.44万元，总负债317,587.30万元，所有者权益366,601.14万元，2014年度实现营业收入106,105.69万元，净利润9,262.23万元。

### (二) 资产与负债结构分析

表 10-5 2012-2014 年发行人资产负债结构

单位：人民币万元

项目	2014 年末	占比	2013 年末	占比	2012 年末	占比
流动资产	391,914.63	57.28%	273,691.77	45.93%	108,713.86	60.55%
非流动资产	292,273.82	42.72%	322,242.98	54.07%	70,839.26	39.45%
<b>总资产</b>	<b>684,188.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>595,934.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>179,553.12</b>	<b>100.00%</b>
流动负债	93,087.30	29.31%	88,614.55	37.26%	45,736.72	100.00%
非流动负债	224,500.00	70.69%	149,221.55	62.74%	-	-
<b>总负债</b>	<b>317,587.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>237,836.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,736.72</b>	<b>100.00%</b>
<b>资产负债率</b>	<b>46.42%</b>		<b>39.91%</b>		<b>25.47%</b>	

#### 1、资产结构分析

发行人资产规模较大，且呈现出逐年稳步增长的趋势。

2012-2014 年，发行人流动资产规模分别为 108,713.86 万元、273,691.77 万元和 391,914.63 万元，占总资产的比重分别达到 60.55%、



45.93%和 57.28%，流动资产主要由存货、货币资金、应收账款、其他应收款和预付款项构成。

2014 年末，发行人存货、货币资金和其他应收款分别为 284,782.20 万元、64,598.81 万元和 23,063.90 万元，分别占发行人流动资产的 72.66%、16.48%和 5.88%。

发行人存货较上一年保持上升趋势，占比依然最高，主要为发行人拟开发储备的土地资产和在建房地产项目。

近三年，公司货币资金波动增长，年均增长 219.32%，截至 2014 年底，公司货币资金为 64,598.81 万元，主要为银行存款，用于补充公司营运资金和偿还 2015 年即将到期的银行贷款。2014 年，公司新增其他货币资金 4,142.62 万元，全部为银行承兑汇票保证金。

2014 年，发行人其他应收款小幅减少，主要是财政往来资金、土地拍卖招标保证金和企业间暂借款。

2012-2014 年，发行人非流动资产规模分别为 70,839.26 万元、322,242.98 万元和 292,273.82 万元，占总资产的比重分别达到 39.45%、54.07%和 42.72%，主要由长期股权投资、固定资产和无形资产及其他资产构成。2014 年，公司无形资产减少 30,067.54 万元，主要为将账面原值 30,256.00 万元的无形资产土地使用权转入存货科目。

2013 年根据《关于日照市城市建设投资有限公司资产划转及有关事项批复》（日国资发【2013】86 号），发行人接受日照市水上运动基地及世帆赛基地等划转资产 21.94 亿元，全部计入资本公积，使 2013 年发行人净资产大幅增长。

## 2、负债结构分析

从负债结构而言，发行人总负债中非流动负债所占比重较高，尽管存在一定的波动，但是长短期负债结构较为稳定。

2012-2014年，发行人流动负债规模分别为45,736.72万元、88,614.55万元和93,087.30万元，占总负债的比重分别为100%、37.26%和29.31%。截至2014年12月31日，发行人其他应付款、预收款项和应付账款分别达到50,915.25万元、29,423.72万元和5,467.51万元，分别占流动负债的54.70%、31.61%和5.87%。

其中，2013年公司预收款项快速增长，较2012年增长774.45%。截至2013年底，公司预收款项3.13亿元，从账龄来看，1年以内的占98.64%，1至2年的占1.36%，公司预收款项主要为预收日照市土地储备中心直属中心和日照市财政局的土地出让金返还款项、柳泉的房屋销售款项和日照翰林志广告策划有限公司的广告策划费等，合计3.08亿元，占2014年预收款项总额的98.38%，集中度较高。2014年公司预收款项有所下降，较2013年下降6.00%。截止2014年底，公司预收款项2.94亿元，从账龄看，全部在1年以内，公司预收款项主要为预收日照市土地储备中心直属中心的土地出让金返还款2.88亿元，占2014年预收款项总额的97.94%，集中度较高。

2012-2014年，公司其他应付款规模较为稳定。截至2014年底，公司其他应付款为5.09亿元。截至2014年12月31日，欠公司股东日照经济开发投资公司5.00亿元，占其他应付款期末余额的98.20%，集中度较高。

2012-2014年,公司应付账款快速增长,分别为68.64万元、180.13万元和5,467.51万元。截至2014年12月31日应付账款中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项,主要为应付非关联方中建八局第二建设有限公司、中建八局第一建设有限公司青岛分公司的工程款,共计占应付账款总额80.38%。

2012-2013年公司不存在应付票据,2014年公司新增应付票据4,142.62万元,全部为公司正常经营活动所产生的银行承兑汇票。

2012-2014年,发行人非流动负债规模分别为0万元、149,221.55万元和224,500.00万元,占总负债的比重分别为0、62.74%和70.69%。截至2014年,公司非流动负债共22.45亿元,其中长期借款14.45亿元,为13.5亿元中国农业发展银行抵押借款和0.95亿元中国建设银行抵押借款;长期应付款8.00亿元,为应付日照市经济开发投资公司发债主体的发债融资款项。

总体来看,发行人最近三年的资产结构和负债结构较为稳定,流动资产占比较高,资产变现能力强,负债多为非流动负债,短期偿债压力小,企业整体资产负债率较低,远低于行业平均水平,短期以及长期偿债能力较强,偿债风险较小。

### (三) 主要资产分析

表 10-6 2013 年末发行人主要资产及权属

单位:万元

项 目	金 额	占 比
货币资金	64,598.81	9.44%
应收账款	240.41	0.04%

其他应收款	23,063.90	3.37%
预付账款	3,229.66	0.47%
存货	284,782.20	41.62%
<b>流动资产合计</b>	<b>391,914.63</b>	<b>57.28%</b>
长期股权投资	9,909.18	1.45%
固定资产净值	275,191.49	40.22%
在建工程	837.28	0.12%
无形资产	6,335.86	0.93%
<b>非流动资产</b>	<b>292,273.81</b>	<b>42.72%</b>
<b>资产总计</b>	<b>684,188.44</b>	<b>100.00%</b>

除了存货和固定资产占比较高外，公司的其他流动资产和非流动资产的占比较为均匀，且均不超过 10%。各项资产具有较强的稳定性，公司处于稳步经营的阶段，没有出现大幅度的资产增加情形，也表明公司的业务量比较稳健。

### 1、应收账款

截至 2014 年末，公司应收款余额为 240.41 万元，主要为非关联方借款。应收账款主要集中在 1 年以内，占比为 99.16%，应收款项回收风险较小。截至 2014 年 12 月 31 日应收账款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。发行人应收账款前五位明细及账龄情况见下表：

表 10-7 2013 年末发行人应收账款前五位往来明细

单位：人民币元

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占总额比例
-------	--------	----	----	------	-------

招商局地产（日照）有限公司	非关联方	600,000.00	1 年以内	土地整理工程款	23.71%
日照亿科房地产咨询有限公司	非关联方	391,392.00	1 年以内	广告费	15.47%
日照贻海置业有限公司	非关联方	200,000.00	1 年以内	广告费	7.90%
日照绿景置业有限公司	非关联方	161,120.00	1 年以内	广告费	6.37%
日照鼎立联合传媒有限公司	非关联方	120,000.00	1 年以内	广告费	4.74%
合 计		<b>1,472,512.00</b>			<b>58.19%</b>

## 2、其他应收款

截至 2014 年末，公司其他应收款余额为 23,063.90 万元，主要来源于发行人与关联及非关联方的往来款项。在其他应收款前五位明细中发行人与主要非关联方往来款项金额合计为 11,357.59 万元，占比为 48.38%；发行人与主要关联方的往来款项金额合计为 11,200.00 万元，占比为 47.71%。

表 10-8 其他应收款前五位明细表

单位：人民币元

借款单位	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额比例	款项性质
日照市财政局	关联方	90,000,000.00	2-3 年	38.34%	财政往来资金
日照市东港区国有资产经营中心	非关联方	62,477,500.00	1 年以内	26.61%	土地保证金
山东恒隆粮油有限公司	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	21.30%	借款
日照青苹果置业有限公司	关联方	22,000,000.00	1 年以内	9.37%	借款
山东电力集团公司日照供电公司	非关联方	1,098,400.00	1 年以内	0.47%	押金

总计	-	<b>225,575,900.00</b>	-	<b>96.09%</b>	-
----	---	-----------------------	---	---------------	---

针对日照市财政局应付发行人的9,000.00万元其他应收款，日照市人民政府出具的《日照市人民政府关于日照市城市建设投资集团有限公司其他应收款相关问题的意见》（日政字【2015】22号）约定还款来源主要来自于2012A-52地块的出让金收入，出让总收入预计1.9亿元。日照市将上述土地出让金扣除成本后净收益部分用于偿还日照市财政局对发行人相关欠款，共计0.9亿元。如上述地块出让价格未达到上述标准，日照市承诺差额部分将安排市财政资金予以补足。

**表 10-9 2014 年末发行人其他应收款账龄及坏账准备明细**

单位：元

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内	144,661,920.05	61.62%	4,109,221.00
1 至 2 年	82,120.00	0.03%	4,106.00
2-3 年	90,008,198.00	38.34%	409.90
3 年以上	500.00	0.01%	25.00
合计	<b>234,752,738.05</b>	<b>100%</b>	<b>4,113,761.90</b>

其他应收款中，账龄在 1 年以内（含 1 年）的占比 61.62%，发行人的其他应收款账龄主要集中在 3 年以下，占比接近 100%，表明其他应收款的回收风险较小。

### 3、预付账款

截至 2014 年末，公司预付账款为 3,229.66 万元，主要为预付日照鸿泰国际贸易有限公司、日照方杰金属贸易公司的材料款，及预付日照德润建筑公司等单位的工程款。

#### 4、存货

截至2014年末，公司存货为284,782.20万元，主要由开发成本、原材料和库存商品构成。近三年，公司存货快速增长，年均增长86.46%，主要为中心商务区、尚城花园、海曲人家、文化中心、公交停车场和清华紫光等项目的开发成本。2014年年末，存货不存在减值情况，故未计提存货跌价准备。

表 10-10 2012-2014 年发行人存货明细

单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
原材料	11,281.33	10,000,000.00	10,000,000.00
开发成本	2,847,655,141.55	1,756,036,147.26	808,913,678.49
库存商品	155,621.23	212,186.71	183,389.73
合 计	<b>2,847,822,044.11</b>	<b>1,766,248,333.97</b>	<b>819,097,068.22</b>

表 10-11 2014 年主要开发成本明细

单位：元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年增加	2014 年减少	2014 年 12 月 31 日
中心商务区项目	1,185,188,856.65	604,215,575.68	562,800,000.00	1,226,604,432.33
文化中心项目	176,756,693.77	92,130,038.44	-	268,886,732.21
海曲人家项目	173,295,399.26	7,298,145.01	-	180,593,544.27
尚城花园	209,873,355.13	887,124,203.73	330,000,000.00	766,997,558.86
公交停车场项目	5,188,792.45	2,592,946.44	-	7,781,738.89
清华紫光项目	402,075.00	314,662,400.00	-	315,064,475.00
合 计	<b>1,750,705,172.26</b>	<b>1,908,023,309.30</b>	<b>892,800,000.00</b>	<b>2,765,928,481.56</b>

#### 5、无形资产

截至2014年末，发行人无形资产6,335.86万元。2013年发行人

自行购买账面价值 2.99 亿元的土地使用权，公司无形资产快速增长。2014 年，公司无形资产减少 30,067.54 万元，主要由于将账面净值 29,895.81 万元的无形资产土地使用权转入存货科目。

## 6、固定资产

近三年，公司固定资产稳定增长。截至 2014 年底，公司固定资产净值为 27.52 亿元。固定资产主要为房屋及建筑物，占固定资产净值的 78.07%。固定资产累计计提折旧 1.23 亿元。截至 2014 年底，固定资产成新率为 95.72%，成新率较高。2013 年公司固定资产大幅增加主要是接受价值 21.94 亿元的划转资产日照市水上运动基地（简称“水运基地”），其中奥林匹克水上公园为公益性资产，净值为 16.21 亿元。

## 7、主要土地资产清单

公司对所有房产和土地资产进行了梳理，截至 2014 年末，公司土地资产计入存货科目 1 处，账面价值为 29,895.81 万元，土地使用类型为出让，土地用途为商业、住宅综合用地。

表 10-12 发行人土地资产明细

土地使用者	土地权证	土地座落	占地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	权属来源	账面价值 (元)	是否抵押
日照市城市建设投资集团有限公司	日国用(2013)第 000865 号	东营路以北、 济宁路以东	85,333.20	商业、住宅综合用地	出让	298,958,095.24	是

## 7、小结

综上，2012 年-2014 年，经审计发行人资产总计分别为 179,553.12



万元，595,934.75 万元和 684,188.44 万元，相关资产产权明晰，均已按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手续。

经核查，发行人资产总额中的奥林匹克水上公园为公益性资产，账面净值 1,620,738,780.94 元，占发行人资产总额的 23.69%，占净资产的 44.21%，发行人净资产扣除该公益性资产后余额为 2,045,272,614.85 元。无其他公益性资产存在。

#### （四）营运能力分析

表 10-13 2012-2014 年发行人营运能力指标

项目	2014 年末	2013 年末	2012 年末
应收账款周转率（次）	3.93	1.71	3.00
存货周转率（次）	0.40	0.25	0.38
总资产周转率（次）	0.17	0.10	0.22

发行人 2012-2014 年应收账款周转率分别为 3.00、1.71 和 3.93。2014 年末应收账款周转率较 2013 年末上升，主要是因为发行人营业收入大幅增加，其他应收款减少。2012-2014 年发行人应收账款分别为 172.71 万元，219.16 万元和 240.40 万元，主要为城投子公司日照市万平口物业管理有限公司应收招商局地产（日照）有限公司的土地整理工程款及城投子公司日照城投文化传媒有限公司应收日照亿科房地产咨询有限公司、日照贻海置业有限公司、日照绿景置业有限公司等单位的广告费。2012-2014 年发行人其他应收款分别为 13,073.42 万元、30,455.98 万元和 23,063.90 万元，主要为应收日照市财政局的财政往来资金、日照市东港区国有资产经营中心的土地保证金、山东恒隆粮油有限公司及日照青苹果置业有限公司的借款等。截至 2014

年12月31日其他应收款中应收关联方合计11,203.98万元，应收关联方日照青苹果置业有限公司22,000,000.00元，占其他应收款期末余额的15.20%；应收关联方日照兴城置业有限公司39,807.60元，占其他应收款期末余额的0.03%；应收关联方日照市财政局90,000,000.00元，占其他应收款期末余额的38.34%。截至2014年12月31日发行人与非关联方日照市东港区公有资产经营中心往来款项金额为62,477,500.00元，占比为26.61%，为土地拍卖招标保证金；应收山东恒隆粮油有限公司和山东电力集团公司日照供电公司借款分别为50,000,000.00元和1,098,400.00元。日照市人民政府出具的《日照市人民政府关于日照市城市建设投资集团有限公司其他应收款相关问题的意见》（日政字【2015】22号）约定2012A-52地块的出让金扣除成本后净收益部分用于偿还日照市财政局对发行人相关欠款，共计0.9亿元。

发行人2012-2014存货周转率分别为0.38、0.25和0.40，总体水平偏低，主要由于近三年发行人的存货余额一直保持在较高水平，使得发行人存货周转率一直较低。

发行人2012-2014年总资产周转率分别为0.22、0.10和0.17，近三年资产周转率总体水平偏低，主要由于发行人最近两年总资产增长幅度较大，且所处行业建设周期较长，营业收入的增长速度较总资产增长速度略低。

#### （五）盈利能力分析

表 10-14 2012-2014 年发行人盈利能力指标

单位：元

项目	2013 年末	2012 年末	2011 年末
营业总收入	1,061,056,941.01	376,472,743.71	397,132,779.87
营业总成本	1,069,702,116.86	436,019,952.75	365,513,895.39
营业利润	-8,645,175.85	-59,547,209.04	31,618,884.48
利润总额	93,032,131.36	48,544,174.62	126,355,184.48
净利润	92,622,273.93	48,383,783.34	126,164,289.08
净利润率	8.73%	12.85%	31.77%
净资产收益率	2.56%	1.97%	9.43%
总资产收益率	1.45%	1.25%	7.03%

### 1、营业收入分析

发行人主营业务突出，且近三年保持较高的营业收入，2012-2014 年的营业收入分别为 39,713.28 万元、37,647.27 万元和 106,105.69 万元，发行人营业收入主要来自于土地整理开发、出租资产使用权、广告收入等。

2012-2014 年发行人土地整理开发收入分别为 38,000.00 万元、35,680.50 万元和 103,000.00 万元，占当期全部主营业务收入的比重非常大，均达到 90%以上；2012-2014 年，发行人出租资产使用权收入分别为 806.13 万元、796.07 万元和 715.41 万元；发行人的广告收入分别为 503.10 万元、718.64 万元和 1,311.67 万元；游泳馆运营收入分别为 363.26 万元、344.28 万元和 382.71 万元。

表 10-15 2012-2014 年发行人主营业务收入构成情况

单位：元

项目名称	2014 年度	2013 年度	2012 年度
出租资产使用权	7,154,086.31	7,960,659.30	8,061,331.36

项目名称	2014 年度	2013 年度	2012 年度
土地整理开发	1,030,000,000.00	356,805,000.00	380,000,000.00
广告	13,116,721.33	7,186,428.11	5,031,020.00
游泳馆运营	3,827,063.42	3,442,773.66	3,632,555.68
水上公园服务	5,953,532.80	649,140.74	-
其他收入	689,512.55	12,861.50	-
<b>主营业务收入合计</b>	<b>1,060,740,916.41</b>	<b>376,056,863.31</b>	<b>396,724,907.04</b>

## 2、营业成本分析

2012-2014 年度，公司营业总成本分别为 36,551.39 万元、43,602.00 万元和 106,970.21 万元，变动趋势与业务收入相匹配，发行人营业成本主要来自于土地整理开发、出租资产使用权、广告及游泳馆运营等。

2012-2014 年发行人的土地开发项目成本，分别为 29,492.78 万元、31,271.55 万元和 89,280.00 万元，占当期全部主营业务成本的比重非常大，均达到 90%以上；2012-2014 年，发行人出租资产使用权成本分别为 1,111.15 万元、303.55 万元和 682.86 万元；发行人的广告成本分别为 218.03 万元、335.18 万元和 569.01 万元；游泳馆运营成本分别为 123.12 万元、233.54 万元和 150.04 万元。

从公司期间费用方面来看，2012 至 2014 年，公司销售费用快速增长，年均增长 210.48%，管理费用快速增长，年均增长 173.78%，财务费用快速增长，年均增长 225.39%。随着公司业务规模的扩大，以及债务水平的上升，相应费用也出现了较快增长，期间费用的大幅增长，使 2014 年公司营业成本大于营业收入。

**表 10-16 2012-2014 年发行人主营业务成本构成情况**

单位：元

项目名称	2014 年	2013 年度	2012 年度
土地整理开发	892,800,000.00	312,715,524.28	294,927,762.03
资产使用权出租	6,828,562.35	3,035,458.12	11,111,505.70
广告	5,690,111.29	3,351,846.02	2,180,307.99
游泳馆运营	1,500,420.95	2,335,406.56	1,231,189.35
水运基地服务	9,854,903.31	7,918,622.90	-
其他	834,562.29	3,364.77	-
<b>主营业务成本合计</b>	<b>917,508,560.19</b>	<b>329,360,222.65</b>	<b>309,450,765.07</b>

### 3、利润分析

在毛利润方面，截至 2014 年末，发行人毛利润中土地整理开发业务占比最大，占比高达 95.79%，成为公司毛利润贡献的最主要业务板块；资产使用权出租、广告和游泳馆运营对公司 2014 年毛利润的贡献度占比分别为 0.23%、5.19%和 1.62%。总而言之，尽管发行人存在着多种业务，但就毛利润而言，主要集中于土地整理开发业务。

表 10-17 2012 年-2014 年发行人毛利润收入分类

单位：万元

项目名称	2014 年度	2013 年度	2012 年度
土地整理开发	13,720.00	4,408.95	8,507.22
资产使用权出租	32.55	492.52	-305.02
广告	742.66	383.46	285.07
游泳馆运营	232.66	110.74	240.14
水运基地服务	-390.14	-726.95	0.00
其他	-14.50	0.95	0.00
<b>毛利润合计</b>	<b>14,323.23</b>	<b>4,669.67</b>	<b>8,727.41</b>

由于公司土地开发业务的快速增长，发行人利润状况总体呈增长

态势。2012-2014年，发行人利润总额分别为12,635.52万元、4,854.42万元和9,303.21万元，实现净利润分别为12,616.43万元、4,838.38万元和9,262.23万元。

2012-2014年，公司净利润率分别为31.77%、12.85%和8.73%，随着发行人净资产和总资产规模的增加，发行人的利润也在增长，但是其增长的幅度小于资产增长幅度，导致发行人的净资产收益率和总资产收益率有所下降。

整体来看，受益于业务收入的增加和盈利状况的改善，公司的盈利能力较好，预计随着未来承接项目的不断增加，发行人盈利能力将不断增强。

#### （六）偿债能力分析

2012-2014年，发行人流动比率分别为2.38、3.09和4.21，流动比率较高，这是因为发行人流动资产绝对值较大；同期发行人速动比率分别为0.59、1.10和1.15，速动比率明显低于流动比率，是因为发行人流动资产中存货所占比重较大。由于发行人所处的行业特点，资产流动性处于一般水平。此外，公司2012-2014年，货币资金余额分别达到了13,420.51万元、51,045.31万元和64,598.81万元，充裕的货币资金体现了公司资产流动资产的质量较高，抗风险能力较强。

表 10-18 2012-2014 年发行人偿债能力指标

项目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
流动比率	4.21	3.09	2.38
速动比率	1.15	1.10	0.59
资产负债率	46.62%	39.91%	25.47%

项目	2014年度/末	2013年度/末	2012年度/末
利息保障倍数	2.92	1.86	8.87

2012-2014年末，发行人资产负债率分别为25.47%、39.91%和46.62%，随着公司的逐步发展，资产负债率呈现缓慢上升的趋势，但一直处于合理范围内。由于2012-2014年发行人利息保障倍数分别为8.87、1.86和2.92，公司具备利息按期偿还的能力，债务保障程度较高，财务风险相对较小。

综上所述，发行人偿债指标处于较好水平，具备较强的偿债能力。

### （七）现金流量分析

表 10-19 2012-2014 年发行人现金流量指标

单位：人民币元

项目		2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量	经营现金流入	1,023,241,800.27	936,858,591.30	708,078,048.64
	经营现金流出	2,438,113,899.68	1,468,406,749.88	845,762,211.38
	流量净额	-1,414,872,099.41	-531,548,158.58	-137,684,162.74
投资活动产生的现金流量	投资现金流入	192,585,560.11	68,000.00	-
	投资现金流出	103,523,765.15	525,606,686.09	1,831,878.32
	流量净额	89,061,794.96	-525,538,686.09	-1,831,878.32
筹资活动产生的现金流量	筹资现金流入	1,726,000,000.00	1,792,215,500.00	310,000,000.00
	筹资现金流出	306,080,924.27	358,880,632.89	236,050,861.11
	流量净额	1,419,919,075.73	1,433,334,867.11	73,949,138.89
现金及现金等价物净增加值		94,108,771.28	376,248,022.44	-65,566,902.17

2012-2014年，公司经营活动产生的净现金流分别为-13,768.42万元、-53,154.82万元和-141,487.21万元。公司近三年经营产生现金流量净额为负，主要是因为公司开发建设项目前期需垫付大量原材料采

购及劳动成本资金，随着公司基础设施工程建成完工，以及土地销售收入大幅增长，及发行人应收的土地开发与经营收入款的逐步回收，发行人未来经营活动现金流量净额将逐步增长。

2012-2014年，公司投资活动产生的净现金流分别为-183.19万元、-52,553.87万元和8,906.18万元。2012-2013年公司投资活动现金流量净额为负且绝对值较大，主要是因为发行人购建固定资产和无形资产所致，2014年发行人部分项目竣工，投资资金回流。

为弥补投资资金的不足，近三年发行人筹资力度较大，筹资方式主要系银行借款与企业债等直接融资，显示了发行人较强的融资能力和良好的企业信誉。2012-2014年筹资活动产生的净现金流分别为7,394.91万元、143,333.49万元和141,991.91万元。发行人筹资性流入大部分用于市级重点工程施工建设。

总体来看，发行人目前资金周转状况正常，现金流情况良好。

#### （八）发行人对外担保情况

截至2014年12月31日，发行人无对外担保。

三、发行人**2012-2014**年度经审计的合并资产负债表（见附表二）

四、发行人**2012-2014**年度经审计的合并利润表（见附表三）

五、发行人**2012-2014**年度经审计的合并现金流量表及补充资料（见附表四）



## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人已发行尚未兑付债券情况

截至 2014 年底，发行人无已发行尚未兑付债券。

### 二、发行人已发行尚未兑付信托计划、保险债权计划、理财产品、资产证券化产品及其各类私募债权品种的情况

截至 2014 年底，发行人无已发行尚未兑付的信托计划、无已发行尚未兑付的保险债权计划、理财产品、资产证券化产品及其各类私募债权品种。

### 三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2014 年底，发行人不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

## 第十二条 筹集资金用途

### 一、募集资金用途概况

本期债券募集资金6亿元，其中3亿元用于北苗家村安置区项目建设，3亿元用于董家滩安置区项目建设。

### 二、募集资金投向项目情况

序号	资金用途	项目业主	项目投资总额（亿元）	拟使用募集资金（亿元）	募集资金占总投资比例
1	北苗家村安置区项目	日照市城市建设投资集团有限公司	6.7	3	44.78%
2	董家滩安置区项目	日照市城市建设投资集团有限公司	5.68	3	52.82%
	合计	-	<b>12.38</b>	<b>6</b>	<b>48.47%</b>

#### （一）北苗家村安置区项目

##### 1、项目批复

批复单位	批复名称	批复文号
日照市发展和改革委员会	关于北苗家村安置区项目核准的批复	日发改审（2013）34号
日照市环境保护局	关于日照市城市建设投资集团有限公司日照市北苗家村安置区项目环境影响报告书的批复	日环发（2013）156号
日照市发展和改革委员会	关于东港区秦楼街道北苗家村安置区项目节能评估报告书的审查意见	日发改能审书（2012）11号
日照市国土资源局	关于秦楼街道北苗家村安置用地的预审意见	日国土资函（2013）83号
日照市发展和改革委员会	关于日照市东港区秦楼街道北苗家村安置区项目社会稳定风险评估报告的批复	日发改审（2014）16号

	证号	位置	用途	使用权类型	使用权面积
土地证	日国用 (2013)第 011564号	日照市东营路以 北、太公一路以南、 山海天路以西、规 划路以东	住宅用地	划拨	90,990 m <sup>2</sup>

	证号	位置	用地性质	用地面积/
建设用地规 划许可证	地字第 371101201310035号	东营路以北、太 公一路以南	居住用地	113,270.3 m <sup>2</sup>
建设工程规 划许可证	建字第 371101201410006号	太公一路南、山 海天路西	-	71,777.77 m <sup>2</sup>
	建字第 371101201410007号			55,913.13 m <sup>2</sup>
	建字第 371101201410008号			52,426.65 m <sup>2</sup>
	建字第 371101201410009号			66,434.53 m <sup>2</sup>
	建字第 371101201410010号			45,462.74 m <sup>2</sup>
	建字第 371101201410011号			86,645.18 m <sup>2</sup>

## 2、项目建设有关情况

该项目用地面积 90,989.8 平方米。总建筑面积 379,083 平方米，其中高层住宅楼 14 栋，建筑面积 176,424 平方米；多层商业 27 栋、高层酒店 1 栋、高层公寓 1 栋、多层幼儿园 1 栋及公建配套总建筑面积 95,577 平方米；地下建筑面积 107,082 平方米。项目实施主体为日

日照市城市建设投资集团有限公司，为本期债券的发行人。

### 3、项目建设必要性

#### (1) 日照市城市更新发展和改善村民人居环境的需要

城市发展是一个不断更新和改造的过程，人们改造和发展城市的终极目标是为了服务，是为了满足和适合人的需要。城中村改造作为城市更新的重要组成部分，已日益成为城市建设的关键问题和普遍关注的焦点。通过北苗家村安置区的建设，可以帮助村民解决居住和环境改造问题，改变村庄原有“脏、乱、差”的状况，实现布局优化、道路硬化、村庄绿化、环境净化。

#### (2) 日照市提高土地集约化利用的需要

日照市农村人居环境与工业厂区建设环境交融，城市建设发展先天不足，居住区与城市工业区布局矛盾突出。项目区基础设施建设严重滞后，土地利用效率低，浪费了大量宝贵的土地资源，需要通过改造逐步予以解决。本项目的推进对于综合利用区内有限的土地资源，提高土地利用效益，提升村居建设档次与水平，完善住房保障和供应体系、加大民生保障和改善力度，促进社会和谐稳定，具有十分重要的意义。

#### (3) 日照市解决城市化问题、转变经济增长方式的需要

近年来，日照市不断招商引资、创税增收，招商引资力度的加大迫切需要建设用地规模的不断扩大。项目的实施缓解了建设用地规模不足，有利于扩大城镇建设用地和城镇发展规模，有利于加快城镇产业经济发展和满足招商引资的需要。日照市当前的经济、社会发展已

进入工业化与城镇化双轮带动的新阶段，通过规划、土地、建设、人口、经济、管理等方面的调整，可以促进城市化发展，同时改善旧村居民生存环境，提高旧村居民生活质量。

#### (4) 符合建设山东半岛蓝色经济区的总体要求

“山东半岛蓝色经济区发展规划”中要求发挥半岛型地理优势，实行资源要素统筹配置、优势产业统筹培育、基础设施统筹建设、生态环境统筹整治，推动海洋经济加快发展，带动内陆腹地开发开放。本项目作为农村基础设施建设的重要一环，契合建设山东蓝色经济区的发展规划。

#### 4、项目开工时间及完工情况

该项目于 2013 年 7 月获得发改批复，截至本募集说明书出具之日，该项目已开始六个标段的施工，主要进行了基槽清理、模板工程、垫层施工、回填等地下基础工程的施工。该项目按计划进行中，工程进度 25%，预计 2017 年 4 月完工。

### (二) 董家滩安置区项目

#### 1、项目批复

批复单位	批复名称	批复文号
日照市发展和改革委员会	关于董家滩安置区项目核准的批复	日发改审 (2013) 2 号
日照市环境保护局	关于日照市城市建设投资集团有限公司日照市董家滩小区安置区项目环境影响报告书的批复	日环发(2013) 11 号
日照市发展和改革委员会	关于日照市城市建设投资有限公司董家滩安置区项目节能评估报告书的审查意见	日发改能审书 (2012) 10 号

日照市国土资源局	关于董家滩安置区项目用地的预审意见	日国土资发 (2012) 299号
日照市发展和改革委员会	关于日照市东港区秦楼街道董家滩安置区项目社会稳定风险评估报告的批复	日发改审 (2014) 17号

	证号	位置	用途	使用权类型	使用权面积
土地证	日国用 (2014)第 000341号	日照市太公一路以 北、青岛路以东	住宅用地	划拨	55,293 m <sup>2</sup>

	证号	位置	用地性质	用地面积/
建设用地规 划许可证	地字第 371101201310006号	太公一路以北、 青岛路以东	居住用地	77,061.2 m <sup>2</sup>
建设工程规 划许可证	建字第 371101201410013号	太公一路以北、 青岛路以东	-	67,584 m <sup>2</sup>
	建字第 371101201410014号			70,622 m <sup>2</sup>
	建字第 371101201410015号			76,958 m <sup>2</sup>

## 2、项目建设有关情况

该项目用地面积 55,292.6 平方米。总建筑面积 217,719.2 平方米，其中高层住宅楼 7 栋，建筑面积 145,738.5 平方米；商业、公建配套设施 7 栋，建筑面积 25,863.7 平方米；地下建筑面积 46,117 平方米。项目实施主体为日照市城市建设投资集团有限公司，为本期债券的发行人。

## 3、项目建设必要性

### （1）推进城中村改造建设符合国家相关政策规定

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》明确要求大力开展旧住宅区综合整治，积极稳妥地推进城中村改造。多渠道改善农民工居住条件。国家“十二五”计划也明确提出了计划建设保障性住房 3,600 万套的具体要求。本项目作为保障性住房建设项目符合国家大力倡导的相关规定和发展计划。

### （2）促进城镇化健康发展，全面建设小康社会

建设部《关于加强城中村整治改造工作的指导意见》中明确要求保障房建设要从本地实际出发。根据城市发展的情况、财力、城中村具体状况和原村民的意愿，完善基础设施和公共设施，改善人居环境，鼓励集中兴建住宅小区。本项目的推进落实可以有效解决城中村问题，对促进中国城镇化健康发展，实现全面建设小康社会目标具有重要的现实意义。

### （3）项目建设有利于带动相关产业发展

加快建设保障性安居工程，对相关产业具有很强的带动效应。权威测算显示，2014 年新增的 75 亿元廉租房建设投资及其所带动的地方和社会投资，拉动钢材消费量 65 万吨，水泥消费量 50 万吨。同时，国家还安排了 17 亿元中央投资用于棚户区改造基础设施工程建设，预计拉动铸铁消费量 2 万吨，钢材消费量 10 万吨，水泥消费量 30 万吨。加快建设保障性安居工程，还为今后扩大周边消费创造了

有利条件。本项目的推进将为保障房建设行业注入了新的活力。

#### （4）符合改善居民居住条件和环境的要求

本项目的建设能够解决居民生活环境低劣的问题，改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，积极建设文明和谐社区，促进城市的全面和谐发展。本项目的建设能够在深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益的同时，进一步推进日照市城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力，提高居民经济收入。本项目建设能够完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

#### 4、项目开工时间及完工情况

该项目于 2013 年 7 月获得发改批复，截至本募集说明书出具之日正在加快推进主体及砌块施工，已完成 1#、2#、4#、5#、6#楼主体建设，砌块最高施工至 28 层，该项目按计划进行中，工程进度 45%，预计 2017 年 4 月完工。

#### （三）项目收益情况

北苗家村安置区项目主要包括 1,725 套安置房，总建筑面积 379,083 平方米。高层住宅 14 栋，建筑面积 176,424 平方米；多层商业 27 栋、高层酒店 1 栋、高层公寓 1 栋、多层幼儿园一栋及公建配套总建筑面积 95,577 平方米，地下建筑面积 107,082 平方米。北苗家村安置区 114,678.89 平方米的安置房无偿分配给被安置人，40,000.00 平方米由被安置人选择按优惠价 3,011 元/平方米的价格购买；地下车



位及储藏室总计 107,082 平方米，其中 25,301.58 平方米无偿分配给被安置人，另外 81,780.42 平方米由被安置人选择按 2,000 元/平方米的价格购买；其余包括住宅、公寓、商业及配套地下停车位销售收入如下表所示。

董家滩安置区项目主要包括 1,454 套安置房，总建筑面积 217,719.2 平方米。高层住宅 7 栋，建筑面积 145,738.5 平方米；商业、公建配套设施 7 栋，建筑面积 25,863.7 平方米；地下建筑面积 46,117 平方米。董家滩安置区全部安置房无偿分配给被安置人，地上储藏室 1,421.10 平方米由被安置人选择按 2,000 元/平方米的价格购买；地下车位及储藏室总计 46,117 平方米，其中 33,406.97 平方米无偿分配给被安置人，另外 12,710.03 平方米由被安置人选择按 2,000 元/平方米的价格购买；商业部分销售收入如下表所示。

北苗家村安置区及董家滩安置区项目销售收入测算表

项目销售收入		面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	金额 (万元)
北苗家村	安置住宅	40,000.00	3,011	12,044.00
	剩余住宅	21,745.11	5,500	11,959.81
	公寓	22,204.05	4,500	9,991.82
	商业	33,989.77	15,000	50,984.66
	地下车位及储藏室	81,780.42	2,000	16,356.08
董家滩	商业	20,707.11	15,000	31,060.67
	地上储藏室	1,421.10	2,000	284.22
	地下车位及储藏室	12,710.03	2,000	2,542.01
小计				<b>135,223.26</b>

按照日照市相关文件，上述商业及公寓如办理土地权属证明，需补交土地出让金约 7,000 万元，北苗家村安置区项目及董家滩安置区项目预计取得销售收入共计 128,223.26 万元，可以覆盖项目投资。

### 三、募集资金使用计划及管理制度

#### （一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 6 亿元，使用计划具体情况如下：

序号	资金用途	项目业主	项目投资总额（亿元）	拟使用募集资金（亿元）	募集资金占总投资比例
1	北苗家村安置区项目	日照市城市建设投资集团有限公司	6.7	3	44.78%
2	董家滩安置区项目	日照市城市建设投资集团有限公司	5.68	3	52.82%
	合计	-	<b>12.38</b>	<b>6</b>	<b>48.47%</b>

#### （二）募集资金管理制度

发行人将制定严格的募集资金使用计划和管理制度，严密监控募集资金的使用情况，保证项目收益优先用于本期债券的本息偿付，及时、足额偿还应付债券利息和本金。

使用本期债券募集资金的投资项目将根据实际情况统一纳入本公司的年度投资计划中进行管理。本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建立详细的台账管理并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。同时公司的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

## 第十三条 偿债保障措施

公司以募投项目收益作为偿还本期债券的主要资金来源,以其他自身经营收益和现金流作为偿还本期债券的资金补充,担保人中合担保为本期债券的还本付息提供最后保障,并辅以其他有效偿债保障措施,以保证本期债券的到期足额偿付。

### 一、本期债券担保情况

中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### (一) 担保人基本情况

中合中小企业融资担保股份有限公司于2012年7月19日在国家工商行政管理总局注册设立。公司注册资本为51.26亿元人民币,是中外合资的跨区域融资担保机构,也是目前国内注册资本最大的担保机构。

中合担保业务范围包括:贷款担保;债券发行担保;票据承兑担保;贸易融资担保;项目融资担保;信用证担保;诉讼保全担保;投标担保,预付款担保,工程履约担保,尾付款如约偿付担保,及其他合同履行担保;与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务;以自有资金进行投资;为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保;以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。

中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目。2010年,《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》提出要求“加快推进利用外资设立中小企业担保公司试点工作”,国家发改委为落实

国务院精神推动组织设立中合担保。中合担保的设立也是落实国务院《关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》，有效缓解中小企业融资难，发展多层次中小企业金融服务的重要举措。

中合担保以支持中小企业发展为宗旨，秉持“允执其中，合作共赢”的经营理念，坚持“诚信规范、审慎精细、专业高效、开放创新”的经营原则，执行快速稳健的发展战略，全力搭建金融机构与中小企业的融资桥梁，成为专业化、规范化，具有市场竞争力的融资担保公司，并致力发展为中国融资担保行业的领军型企业。

## （二）担保人财务情况

### 1、担保人 2014 年主要财务数据

项目	2014 年
资产总计	63.24 亿元
负债合计	8.92 亿元
所有者权益	54.31 亿元
营业收入	5.60 亿元
净利润	2.67 亿元
经营活动产生的净现金流量净额	2.54 亿元

2、担保人 2014 年经审计的资产负债表（见附表五）

3、担保人 2014 年经审计的利润表（见附表六）

4、担保人 2014 年经审计的现金流量表（见附表七）

## （三）担保人资信情况

中合担保由中方和外方共 7 家股东共同发起设立。中方股东包括中国进出口银行、海航资本控股有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、内蒙古鑫泰投资有限责任公司。外方股东包括美国摩根大通集团和西门子（中国）有限公司。公司注册资本

为 51.26 亿元人民币，是中外合资的跨区域融资担保机构，也是目前国内注册资本最大的担保机构之一。2012 年 9 月 27 日，公司与工商银行、中国银行、建设银行、中信银行、光大银行、华夏银行、广发银行、民生银行、北京银行 9 家银行签订战略合作协议，获得授信金额约 500 亿元人民币。2012 年 11 月 30 日，东方金诚国际信用评估有限公司授予中合担保主体长期信用 AAA 评级。随着中合担保业务的不断拓展以及外部流动性支持的获得，中合担保的信用承保能力得到了很大的提升。截至 2014 年 12 月 31 日，中合担保融资性担保余额 303.12 亿元，已计提未到期责任及风险责任准备金 4.43 亿元。

#### （四）担保函主要内容

中合担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

## 二、本期债券偿债计划

### （一）本期债券债务负担分析及偿债计划概况

本期债券发行规模 6 亿元，在存续期内每年付息一次，自存续期第 3 年起分期偿还本金。本期债券的本金在债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付，每年偿还本金 1.2 亿元，占本期债券发行额的 20%。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制

定相应的偿债计划。

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括建立专门账户对偿债资金进行管理、确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

## （二）本期债券偿还计划的人员及财务安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。自发行起至兑付期限或兑付期限结束，由专门人员全面负责利息支付、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。

发行人由专人负责与监管银行对接，跟踪募集资金发放情况，并及时向当地政府汇报，每年就募集资金使用情况形成书面报告，总结当年募集资金使用的总体情况、风险控制情况及收益情况。

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。同时，发行人将加强现金流动性管理，在充分分析未来资金流动状况的基础上确定其他债务筹资的规模和期限，控制财务风险，增强偿债能力，保障本期债券本息兑付的可靠性。

本期债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提

前做好偿债资金的归集工作，并建立专门账户对偿债资金进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。

### （三）本期债券的受托管理

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本期债券持有人聘请齐鲁银行股份有限公司济南千佛山支行担任本期债券的债权代理人，于 2014 年 7 月签署了《债权代理协议》。债权代理人将代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况、代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

### （四）发行人偿债资金的监管

发行人聘请齐鲁银行股份有限公司济南千佛山支行作为本期债券的监管银行，于 2014 年 7 月签署了《账户及资金监管协议》。发行人的偿债资金账户在监管银行处开设，由监管银行对发行人偿债账户的资金存放及使用进行监管。

偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本期债券本息的银行账户。偿债账户设立后，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本期债券本息。本账户资金只用于本期债券还本付息，不得用于其他用途。

## 二、本期债券偿债保障措施

本期债券的偿债资金主要来源于募投项目的投资收益、公司稳定的盈利，良好的银企关系、信用记录、风险控制措施，日照市政府的大力支持也为本期债券的偿债提供了有力的保障。发行人将按照本期

债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金保证如下：

### （一）公司稳定的盈利是本期债券按时偿付的基础

公司是日照市重要的投融资平台，是以日照市市区重点基础设施建设和土地一级开发为主营业务的投融资平台，具有区域垄断地位。公司经营能力良好，2012~2014 年分别实现营业收入 39,713.28 万元、37,647.27 万元和 106,105.69 万元，净利润分别为 12,616.43 万元、4,838.38 万元和 9,262.23 万元，三年平均净利润为 8,905.68 万元。随着业务的不断发展和在建工程的逐步完工，公司的营业收入和利润将实现稳定增长。

### （二）本期债券募投项目的投资收益是本期债券偿付的根本

本期债券募集资金 6 亿元，其中 3 亿元用于北苗家村安置区项目建设，3 亿元用于董家滩安置区项目建设，募投项目的实施对于改善当地居民基本生活条件和增强城市综合竞争力具有重要意义。

北苗家村安置区项目主要包括 1,725 套安置房，总建筑面积 379,083 平方米。高层住宅 14 栋，建筑面积 176,424 平方米；多层商业 27 栋、高层酒店 1 栋、高层公寓 1 栋、多层幼儿园一栋及公建配套总建筑面积 95,577 平方米，地下建筑面积 107,082 平方米。北苗家村安置区 114,678.89 平方米的安置房无偿分配给被安置人，40,000.00 平方米由被安置人选择按优惠价 3,011 元/平方米的价格购买；地下车位及储藏室总计 107,082 平方米，其中 25,301.58 平方米



无偿分配给被安置人，另外81,780.42平方米由被安置人选择按2,000元/平方米的价格购买；其余包括住宅、公寓、商业及配套地下停车位销售收入如下表所示。

董家滩安置区项目主要包括1,454套安置房，总建筑面积217,719.2平方米。高层住宅7栋，建筑面积145,738.5平方米；商业、公建配套设施7栋，建筑面积25,863.7平方米；地下建筑面积46,117平方米。董家滩安置区全部安置房无偿分配给被安置人，地上储藏室1,421.10平方米由被安置人选择按2,000元/平方米的价格购买；地下车位及储藏室总计46,117平方米，其中33,406.97平方米无偿分配给被安置人，另外12,710.03平方米由被安置人选择按2,000元/平方米的价格购买；商业部分销售收入如下表所示。

北苗家村安置区及董家滩安置区项目销售收入测算表

项目销售收入		面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	金额 (万元)
北苗家村	安置住宅	40,000.00	3,011	12,044.00
	剩余住宅	21,745.11	5,500	11,959.81
	公寓	22,204.05	4,500	9,991.82
	商业	33,989.77	15,000	50,984.66
	地下车位及储藏室	81,780.42	2,000	16,356.08
董家滩	商业	20,707.11	15,000	31,060.67
	地上储藏室	1,421.10	2,000	284.22
	地下车位及储藏室	12,710.03	2,000	2,542.01

小计			<b>135,223.26</b>
----	--	--	-------------------

按照日照市相关文件，上述商业及公寓如办理土地权属证明，需补交土地出让金约 7,000 万元，北苗家村安置区项目及董家滩安置区项目预计取得销售收入共计 128,223.26 万元，可以覆盖项目投资，能够为债券还本付息提供有力支撑。

### （三）中合担保将为本期债券提供可靠的第三方担保

公司为本期债券增加了担保，本期债券的担保人中合担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。中合担保在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如公司不能按期兑付债券本金及到期利息，中合担保保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。中合担保作为具有长期主体评级 AAA 的国内知名大型担保公司，将为本期债券的本息偿付提供最后保障。

### （四）公司与各级政府及金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持

经过多年的规范运作，依靠雄厚的资产实力，发行人与各家银行均保持着长期良好的合作关系，在各金融机构贷款本息偿还率和合同履行率均为 100%，从未产生不良记录。在偿付债券本息过程中，如因流动性问题而导致偿债资金不足时，公司可运用银行的授信额度弥补资金缺口。良好的银企关系和信用记录，使发行人具备较强的融资能力，在遇到突发性的资金周转问题时，可得到银行等金融机构的有

力支持。

#### **（五）良好的风险控制措施有利于实现本期债券的偿付**

发行人与齐鲁银行股份有限公司济南千佛山支行签署了《2014年日照城市资产经营有限公司公司债券债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

#### **（六）其他偿债措施安排**

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

## 第十四条 风险揭示

### 一、风险

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

#### (一) 与本期债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。市场利率的波动可能影响本期债券的投资收益水平。

##### 2、兑付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行状况等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期的回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

##### 3、流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，但无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市或交易流通，亦不能保证本期债券一定会在债券二级市场有活跃的交易。在上市或交易流通之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

#### (二) 与发行人有关的风险

发行人作为日照市项目建设和国有资产运营主体，承担着城市建

设和授权经营范围内的国有资产运营的重任，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人运营效益，进而影响本期债券的偿付。

### （三）与发行人经营及其模式相关的风险

#### 1、经营风险

发行人的业务以市政工程和城市公用事业为主，故公司盈利能力一般，利润水平对财政补贴的依赖性较大。而日照市地区综合财力受国有土地出让收入的影响较大，这为公司未来得到的财政补贴力度带来一定的不确定性。

#### 2、市场风险

发行人是日照市重要的城市基础设施建设公司，具有一定的市场垄断能力，但随着我国城市建设体系不断完善，开放程度不断加深，可能会有更多的同行业公司进入日照市场，从而打破现有市场格局，影响公司的垄断地位。

### （四）项目投资风险

虽然发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将存在许多不确定性因素，原材料价格上涨、资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

### （五）合规使用债券资金风险

由于发行人是日照市最大的政府融资平台，承担了日照市市区所

有的基础设施建设项目。发行人每年需要完成的工程量较大，如果非本期债券募投项目急需资金支持，有发生使用本期债券募集资金投向其他项目的可能。

## （六）与行业有关的相关风险

### 1、经济周期风险

城市基础设施建设与经济周期具有相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施建设的需求可能减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

### 2、持续融资风险

发行人所处行业属资金密集型行业，持续融资能力对于发行人的经营与发展具有重大影响。发行人正处于经营规模快速扩张的阶段，未来一个时期的投资规模较大。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

## （八）政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设和土地整理开发业务。国家对固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等政策的调整可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化。受此影响，发行人经营活动或盈利水平可能会出现不利变化。

## （九）偿债保障措施风险

本期债券的偿付资金来源主要依靠发行人自身稳定的盈利能力及其具有较强变现能力的存货资产，这两方面受到发行人经营风险、

发行人经营模式的相关风险及发行人所在行业的相关风险的影响，如果发生上述风险，对于本期债券的偿付会带来一定影响。

## 二、对于关键性风险的应对措施和安排

### 1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市或交易流通，以提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

### 2、兑付风险对策

目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营。

### 3、流动性风险对策

本期债券发行结束1个月内，主承销商将协助发行人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，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券流动性风险将会有所降低。

### 4、经营风险的对策

为了使公司逐渐摆脱过度依赖财政资金支持的经营模式，发行人将努力实现多元化经营，进一步提升公司的自身造血能力。

针对公司未来一段时间资金压力较大的问题，一方面发行人将继续合理制定年度投资计划；另一方面，发行人将加强财政部门的沟通，确保委托代建回购款和财政补助的及时到位，同时进一步拓宽融资渠道，从而保证公司在建和拟建项目的资金需求。

## **5、项目投资风险的对策**

本期债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

## **6、合规使用债券资金风险的对策**

发行人由专人负责与监管银行对接，跟踪募集资金发放情况，并及时向当地政府汇报，每年就募集资金使用情况形成书面报告，总结当年募集资金使用的总体情况、风险控制情况及收益情况。

## **7、经济周期性风险的对策**

随着我国经济的持续健康发展，以及国家加大基础设施投资力度，公司将进一步优化产业投资布局，不断完善产业链条，加大技术创新力度，加强成本管理，不断提高产品技术含量和质量，提高产品竞争力，降低由于经济周期性波动对经营业绩的影响，提高公司抗周期性波动能力。同时，随着发行人产业链条的不断延伸，公司收入多元化趋势将愈加明显，抵抗经济周期风险的能力也将显著增强。

## **8、持续融资风险的对策**

各级政府及各大金融机构的大力支持为发行人的融资活动提供



了有力保障。近年来，发行人与四大行及地方商业银行等金融机构均保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。目前，发行人的资产负债率处于较低的水平，随着公司资产规模的扩大，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

## 9、政策风险的对策

针对产业政策调整风险，发行人将对宏观经济政策、国家产业政策及国家土地、税收等政策的变化进行跟踪研究并及时调整自身的发展战略。此外，发行人将加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，以适应新的市场环境。

作为日照市城市基础设施主要的建设主体之一，发行人将继续获得日照市政府的大力支持。另外，发行人将密切关注国家宏观调控政策动向，尽可能减小产业政策变动对公司经营管理的影响，保障企业持续平稳发展。

## 第十五条 信用评级

### 一、信用级别

经联合资信评估有限公司（简称“联合资信”）综合评定，本期债券信用级别为 AAA，发行人的主体信用级别为 AA。

#### （一）基本观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对日照市城市建设投资集团有限公司（以下简称“城投集团”或“公司”）的评级反映了公司作为日照市基础设施及配套建设的投融资主体和授权范围内国有资产的运营主体，在资金及资产注入等方面得到了政府的大力支持。联合资信同时关注到，受城市基础设施建设基本特性的影响，公司项目建设周期长、投资额大，土地一级开发业务易受宏观经济和政策影响以及自身盈利能力较弱等因素，对公司经营及发展带来的不利影响。

日照市不断增强的财政实力及其对公司持续的支持有助于支撑公司的整体偿债能力。随着中央商务区项目和奥林匹克水上运动基地北部开发项目开发进度的逐步推进，公司土地一级开发收益与投融资规模将逐步实现动态平衡，公司外部融资压力有望缓解，偿债能力有望增强。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期公司债券由中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，中合担保代偿能力极强，风险极低，有效提升了本期债券的安全性。联合资信认为，本期公司债券偿付风险极低。

## （二）主要优势/机遇

1. 近年来日照市经济实力和财政实力不断增强，为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 公司是日照市基础设施建设的重要主体，得到了日照市政府在资本金注入、土地收益返还、资产划拨等方面的较大支持。
3. 公司经营活动现金流入量对本期公司债券分期偿还本金的保障程度较好。
4. 中合担保为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有效提升了债券的安全性。

## （三）主要风险/关注

1. 公司一级土地开发业务受宏观经济及行业政策的影响，波动性较大。
2. 公司近年来建设项目较多，建设周期较长，资金回流有限，前几年对外部融资需求依赖性强，但截至 2014 年底，公司银行授信额度已全部使用。
3. 公司自身盈利能力较弱，营业外收入对利润总额影响大。
4. 公司 2013 年所有者权益增长主要来自水运基地的划入，其中大部分资产为公益性资产，部分尚未办理相关权证。

## 二、跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

日照市城市建设投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料（含公司及担保方的相关资料）。日照市城市建设投资集团有限公司或者担保方如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，日照市城市建设投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注日照市城市建设投资集团有限公司和担保方的经营管理状况及相关信息，如发现日照市城市建设投资集团有限公司或者担保方出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如日照市城市建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送日照市城市建设投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

## 第十六条 法律意见

发行人为本期债券的发行而聘请的山东德衡律师事务所已出具法律意见书。山东德衡律师事务所认为：

（一）发行人具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》及《推进发展、简化程序的通知》等法律、法规及规范性文件规定的发行企业债券的主体资格。

（二）本次发行具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》及《推进发展、简化程序的通知》等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的实质条件。

（三）发行人本次发行募集资金的使用符合国家产业政策及有关行业发展方向，并经相关政府部门核准。

（四）《募集说明书》及其摘要详细说明了债券当事人的权利和义务，在重大事实方面包含了相关法律法规要求披露的主要事项。《募集说明书》及其摘要引用本法律意见书的内容适当，不存在因引用本法律意见书的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形。

（五）截止本法律意见书出具之日，发行人、发行人的出资人及发行人的总经理不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚。

综上所述，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金【2004】1134号文及发改财金【2008】7号文等法律法规及规范性文件规定的条件和要求，发行人具备发行本期债券的主体资格和实质条件；不存在对本期债券发行构成重大影响的法

律障碍。

## 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 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交易流通申请。

### 二、税务说明

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

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件：

- (一) 国家相关部门对本次发行的批准文件
- (二) 2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书
- (三) 2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要
- (四) 日照市城市建设投资集团有限公司2012-2014年度财务报告和审计报告（连审）
- (五) 联合资信评估有限公司出具的《2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券信用评级报告》
- (六) 山东德衡律师事务所出具的《关于2015年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券的法律意见书》
- (七) 《2014年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》
- (八) 《2014年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》
- (九) 《担保函》

### 二、查询地址：

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- (一) 日照市城市建设投资集团有限公司



联系地址：山东省日照市烟台路 187 号

联系人：成志刚

电话：0633-8899578

传真：0633-8899580

邮政编码：276800

## （二）中泰证券股份有限公司

联系地址：山东省济南市经七路 86 号证券大厦 2108 室

联系人：李璐

电话：0531-68889880

传真：0531-68889293

邮政编码：250001

网址：<http://www.qlzq.com.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书及募集说明书摘要全文：

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

**2015 年日照市城市建设投资集团有限公司公司债券  
发行网点一览表**

承销商	部门名称	地 址	联系人	联系电话
<b>一、主承销商</b>				
▲ 中泰证券股份 有限公司	▲ 投资银行业 务委员会资本 市场部	▲ 山东省济南市经七路 86 号证券大厦 2501 室	陶云	0531-68889292
<b>二、副主承销商</b>				
国开证券有限责 任公司	销售交易部	北京市东城区东直门南 大街 1 号来福士办公楼 23 层	黄旻曦	010-51789220
<b>三、分销商</b>				
西藏同信证券 股份有限公司	销售交易部	北京市西直门北大街 32 号枫蓝国际 B 座 1506	王一帆	010-82204312
东北证券股份有 限公司	固定收益部	北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层	沙沙	010-63210782

## 附表二：

## 发行人 2012-2014 年度经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	645,988,096.31	510,453,096.04	134,205,073.60
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	2,404,009.81	2,191,587.58	1,727,058.48
预付款项	32,296,609.29	2,557,471.89	1,375,190.00
应收利息	-	907,397.26	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	230,638,976.15	304,559,778.87	130,734,162.78
存货	2,847,822,044.11	1,766,248,333.97	819,097,068.22
其中：原材料	-	-	-
库存商品(产成品)	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	159,996,524.51	150,000,000.00	-
<b>流动资产合计</b>	<b>3,919,146,260.18</b>	<b>2,736,917,665.61</b>	<b>1,087,138,553.08</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	99,091,810.77	36,868,406.26	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产原价	2,874,864,440.48	2,872,150,859.73	669,579,898.11
减：累计折旧	122,949,516.92	53,058,250.84	30,708,112.63
固定资产净值	2,751,914,923.56	2,819,092,608.89	638,871,785.48
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	2,751,914,923.56	2,819,092,608.89	638,871,785.48

在建工程	8,372,843.01	2,305,618.00	2,463,675.29
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	63,358,574.99	364,033,936.96	66,726,102.77
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	129,259.66	331,075.75
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
其中：特准储备物资	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,922,738,152.33</b>	<b>3,222,429,829.77</b>	<b>708,392,639.29</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,841,884,412.51</b>	<b>5,959,347,495.38</b>	<b>1,795,531,192.37</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	20,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	41,426,228.99	-	-
应付账款	54,675,112.44	1,801,326.32	686,353.49
预收款项	294,237,231.49	313,029,618.70	5,737,663.00
应付职工薪酬	410,098.54	17,686.88	18,900.29
其中：应付工资	328,621.20	17,686.88	15,360.29
应付福利费	-	-	-
应交税费	1,061,972.35	14,918,315.16	14,926,541.44
其中：应交税金	1,018,248.41	14,152,648.38	14,153,150.45
应付利息	29,909,861.12	27,810,532.73	44,000.00
应付股利	-	-	-
其他应付款	509,152,511.80	528,567,993.73	415,953,692.34
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>930,873,016.72</b>	<b>886,145,473.52</b>	<b>457,367,150.56</b>

<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,445,000,000.00	700,000,000.00	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	800,000,000.00	792,215,500.00	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
其中：特准储备基金	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,245,000,000.00</b>	<b>1,492,215,500.00</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,175,873,016.72</b>	<b>2,378,360,973.52</b>	<b>457,367,150.56</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（股本）	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
国有资本	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：国有法人资本	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
集体资本	-	-	-
民营资本	-	-	-
其中：个人资本	-	-	-
外商资本	-	-	-
实收资本（或股本）净额	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	2,775,308,182.74	2,775,308,182.74	580,869,486.03
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	39,169,590.39	31,173,619.94	25,854,779.70
其中：法定公积金	39,169,590.39	31,173,619.94	25,854,779.70
任意公积金	-	-	-
未确认投资损失	-	-	-
未分配利润	351,533,622.66	274,504,719.18	231,439,776.08
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	-	-	-

所有者权益合计	3,666,011,395.79	3,580,986,521.86	1,338,164,041.81
负债和所有者权益总计	6,841,884,412.51	5,959,347,495.38	1,795,531,192.37

## 附表三：

## 发行人2012-2014年度经审计的合并利润表

(单位：人民币元)

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	1,061,056,941.01	376,472,743.71	397,132,779.87
其中：营业收入	1,061,056,941.01	376,472,743.71	397,132,779.87
二、营业总成本	1,069,702,116.86	436,019,952.75	365,513,895.39
其中：营业成本	917,651,828.59	329,517,320.16	309,644,494.51
营业税金及附加	7,260,972.51	1,527,289.85	13,672,491.50
销售费用	2,150,332.21	1,438,448.20	485,888.09
管理费用	100,215,625.20	50,038,466.31	33,200,070.92
其中：研究与开发费	-	-	-
财务费用	43,232,322.97	53,264,231.75	8,510,950.37
其中：利息支出	48,495,022.83	56,647,165.62	16,050,861.11
利息收入	5,316,888.91	3,404,580.40	7,559,712.66
资产减值损失	-	-	-
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）	808,964.62	-234,196.48	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,645,175.85	-59,547,209.04	31,618,884.48
加：营业外收入	102,163,653.42	108,942,846.00	94,736,300.00
其中：非流动资产处置	8,800.00	6,850.00	-
利得			
非货币性资产交	-	-	-

换利得			
政府补助	101,823,000.00	108,837,050.00	94,710,000.00
减：营业外支出	486,346.21	851,462.34	-
其中：非流动资产处置 损失	-	-	-
非货币性资产交 换损失	-	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以 “－”号填列）</b>	93,032,131.36	48,544,174.62	126,355,184.48
减：所得税费用	409,857.43	160,391.28	190,895.40
<b>五、净利润</b>	92,622,273.93	48,383,783.34	126,164,289.08
归属于母公司所有者净 利润	92,622,273.93	48,383,783.34	126,164,289.08
<b>六、其他综合收益的税后净     额</b>	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	92,622,273.93	48,383,783.34	126,164,289.08
归属于母公司所有者的 综合收益总额	92,622,273.93	48,383,783.34	126,164,289.08
<b>八、每股收益</b>			
基本每股收益	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-



## 附表四：

## 发行人2012-2014年度经审计的合并现金流量表

(单位：人民币元)

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	777,982,282.68	682,884,289.91	394,589,610.59
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	245,259,517.59	253,974,301.39	313,488,438.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,023,241,800.27</b>	<b>936,858,591.30</b>	<b>708,078,048.64</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	1,909,428,490.53	1,276,578,797.46	710,326,442.22
支付给职工以及为职工支付的现金	21,534,726.73	8,526,549.96	5,539,255.71
支付的各项税费	30,361,133.64	2,506,845.81	2,035,291.75
支付其他与经营活动有关的现金	476,789,548.78	180,794,556.65	127,861,221.70
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,438,113,899.68</b>	<b>1,468,406,749.88</b>	<b>845,762,211.38</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,414,872,099.41</b>	<b>-531,548,158.58</b>	<b>-137,684,162.74</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	190,000,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	2,585,560.11	-	-
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	-	68,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>192,585,560.11</b>	<b>68,000.00</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,023,765.15	337,596,686.09	1,831,878.32
投资支付的现金	99,500,000.00	188,010,000.00	-
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	-	-	-

投资活动现金流出小计	103,523,765.15	525,606,686.09	1,831,878.32
投资活动产生的现金流量净额	89,061,794.96	-525,538,686.09	-1,831,878.32
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	90,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款所收到的现金	1,725,000,000.00	1,792,215,500.00	220,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,000,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,726,000,000.00</b>	<b>1,792,215,500.00</b>	<b>310,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	121,600,000.00	330,000,000.00	220,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	140,554,695.28	28,880,632.89	16,050,861.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	43,926,228.99	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>306,080,924.27</b>	<b>358,880,632.89</b>	<b>236,050,861.11</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,419,919,075.73</b>	<b>1,433,334,867.11</b>	<b>73,949,138.89</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>94,108,771.28</b>	<b>376,248,022.44</b>	<b>-65,566,902.17</b>
加：期初现金及现金等价物余额	510,453,096.04	134,205,073.60	199,771,975.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>604,561,867.32</b>	<b>510,453,096.04</b>	<b>134,205,073.60</b>

## 附件五：

## 担保人 2014 年经审计的资产负债表

(单位：人民币元)

项目	2014 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>	
货币资金	37,570,313.23
应收利息	101,114,291.11
应收代偿款	15,922,565.55
定期存款	1,244,843,763.81
应收款项类投资	110,540,000.00
可供出售金融资产	4,760,012,520.82
固定资产	2,952,996.73
无形资产	4,266,995.36
递延所得税资产	12,797,548.67
其他资产	34,257,457.13
<b>资产总计</b>	<b>6,324,278,452.41</b>
<b>负债和股东权益：</b>	
卖出回购金融资产款	120,000,000.00
预收保费	196,510,132.67
应付职工薪酬	38,772,846.02
应交税费	53,024,915.91
未到期责任准备金	443,934,591.49
未决赔偿准备金	9,538,963.38
递延所得税负债	-
其他负债	31,032,370.41
<b>负债合计</b>	<b>892,813,819.88</b>
<b>股东权益：</b>	
股本	5,126,000,000.00
其他综合收益	-1,122,454.18
盈余公积	46,487,375.27
一般风险准备	46,487,375.27

未分配利润	213,612,336.17
股东权益合计	<b>5,431,464,632.53</b>
负债和股东权益总计	<b>6,324,278,452.41</b>

## 附表六：

## 担保人 2014 年经审计的利润表

(单位：人民币元)

项目	2014 年度
<b>营业收入：</b>	
担保业务收入	475,945,460.64
减：分出保费及收入返还	-21,482,018.57
提取未到期责任准备金	-295,998,584.45
已赚保费	158,464,857.62
投资收益	393,919,559.81
汇兑收益/（损失）	4,552,849.61
其他业务收入	3,555,048.55
小计	560,492,315.59
<b>营业支出：</b>	
提取未决赔偿准备金	-9,538,963.38
营业税金及附加	-26,477,309.41
业务及管理费	-141,710,365.17
其他业务成本	-12,798.19
资产减值损失	-38,856,723.91
小计	-216,596,160.06
<b>营业利润</b>	343,896,155.53
加：营业外收入	822,500.00
<b>利润总额</b>	344,718,655.53
减：所得税费用	-77,703,235.32
<b>净利润</b>	267,015,420.21
<b>其他综合收益的税后净额</b>	
（一）以后将重分类进损益的其他综合收益	
1.可供出售金融资产公允价值变动损益	-78,112.20
<b>综合收益总额</b>	<b>266,937,308.01</b>

## 附表七：

## 担保人 2014 年经审计的现金流量表

(单位：人民币元)

项目	2014 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>	
收到担保合同保费取得的现金	513,030,018.60
收到再担保业务现金净额	32,408,644.35
收到其他与经营活动有关的现金	5,222,165.44
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>550,660,828.39</b>
支付担保代偿款项现金	-54,781,289.46
支付再担保业务现金净额	-9,167,209.53
支付给职工以及为职工支付的现金	-71,392,433.31
支付的各项税费	-119,429,571.72
支付其他与经营活动有关的现金	-41,635,653.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>-296,406,157.84</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>254,254,670.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	8,936,006,916.84
取得投资收益收到的现金	351,212,971.71
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>9,287,219,888.55</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-5,509,995.92
投资支付的现金	-9,525,321,434.44
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-9,530,831,430.36</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-243,611,541.81</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>	
卖出回购金融资产款收到的现金	120,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>120,000,000.00</b>
分配股利支付的现金	-158,286,665.95

筹资活动现金流出小计	-158,286,665.95
筹资活动产生的现金流量净额	-38,286,665.95
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-27,671.12
现金及现金等价物净（减少）/增加额	-27,666,208.33
加：年初现金及现金等价物余额	65,236,521.56
年末现金及现金等价物余额	37,570,313.23