

2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司  
公司债券募集说明书摘要

发行人

青州市城市建设投资开发有限公司



主承销商



东方花旗证券有限公司

二〇一七年六月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 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作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2016年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》、《2016年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 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、本期债券基本要素

(一) 发行人：青州市城市建设投资开发有限公司

(二) 债券名称：2017年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书（简称“17青州建投债01”）。

(三) 发行总额：人民币10亿元。

(四) 债券期限：7年。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(六) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后

五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**(七) 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。

**(八) 发行对象：**承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**(九) 信用级别：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA。

**(十) 增信措施：**无。

## 目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据.....	2
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	2
第三条 发行概要.....	6
第四条 认购与托管.....	9
第五条 债券发行网点.....	11
第六条 认购人承诺.....	12
第七条 债券本息兑付办法.....	14
第八条 发行人基本情况.....	16
第九条 发行人业务情况.....	18
第十条 发行人财务情况.....	27
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	38
第十二条 募集资金用途.....	40
第十三条 偿债保障措施.....	41
第十四条 风险揭示.....	45
第十五条 信用评级.....	51
第十六条 法律意见.....	53
第十七条 其他应说明的事项.....	55
第十八条 备查文件.....	56

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/青州建投/本公司/公司	指	青州市城市建设投资开发有限公司
监管银行/债权代理人	指	华夏银行股份有限公司潍坊分行
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 10 亿元的 2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券，简称“17 青州建投债 01”
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《2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》
国家发展改革委/国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中央国债登记公司上海分公司	指	中央国债登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	东方花旗证券有限公司
《债券持有人会议规则》	指	《2016 年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《债权代理人协议》	指	《2016 年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》
《募集资金账户监管协议》	指	《2016 年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》
《偿债账户监管协议》	指	《2016 年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券之偿债账户监管协议》
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团

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
中诚信评级	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
兴华会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/律师事务所	指	上海正策律师事务所
《法律意见书》	指	上海正策律师事务所出具的《关于2017年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券之法律意见书》
《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》
《公司章程》	指	《青州市城市建设投资开发有限公司章程》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，但不包括法定及政府指定节假日和/或休息日
报告期内/最近三年	指	2014年、2015年和2016年
最近三年末	指	2014年末、2015年末和2016年末
元	指	人民币元

注：1、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”、“不超过”含本数，“超过”不含本数。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕347 号文件核准公开发行。

本期债券业经青州市基础设施投资建设管理中心于 2016 年 6 月 15 日出具的《关于同意青州市城市建设投资开发有限公司申请发行公司债券的批复》（青基建投请〔2016〕31 号）批复同意申请公开发行。

本期债券业经青州市城市建设投资开发有限公司 2016 年 6 月 13 日作出的董事会决议同意申请公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：青州市城市建设投资开发有限公司

住所：青州市北城大街 567 号

法定代表人：辛淑臣

联系人：张建海

联系地址：青州市北城大街 567 号

联系电话：0536-3883728

传真：0536-3858820

邮政编码：262500

### 二、承销团

#### （一）主承销商：东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：李辉雨、程欢、张诚、马泽星、尹芬

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

#### （二）分销商：广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

法定代表人：孙树明

联系人：王仁惠、林豪、袁姣珑

联系地址：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 38 楼

联系电话：020-87555888-8342、6040、6141

传真：020-87553574

邮政编码：510075

### 三、托管人：

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：田鹏、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮政编码：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

### 四、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

执行事务合伙人：陈胜华

联系人：洪一五、时磊

联系地址：合肥市庐阳区北二环桃源路滁河干渠管理分局四楼

联系电话：0551-62316337

传真：0551-62316337

邮政编码：230041

#### 五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座  
7 层

法定代表人：闫衍

联系人：王娟、仇芃、何川

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

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

#### 六、发行人律师：上海正策律师事务所

住所：上海市延安中路 841 号 2502 室

负责人：祝跃光

联系人：钱欣、苏荣清

联系地址：上海市延安西路 1118 号 2307 室

电话：021-61375789

传真：021-61375799

邮政编码：200050

**七、监管银行/债权代理人：华夏银行股份有限公司潍坊分行**

住所：潍坊市潍城区和平路 192 号

负责人：王毅

联系人：李亭亭

联系地址：潍坊市潍城区和平路 192 号

电话：0536-8100730

传真：0536-8100702

邮政编码：261000

**八、评估机构：中瑞国际资产评估（北京）有限公司**

住所：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际写字楼 A 座 1608 室

负责人：杨文化

联系人：阚二宏、王静

联系地址：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际写字楼 A 座 1608

室

电话：010-66553366

传真：010-66553380

邮政编码：100082

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**青州市城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2017年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“17青州建投债01”）。

三、**发行总额：**人民币10亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年期。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

七、**发行价格：**本期债券面值人民币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。

八、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向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。

九、**发行对象：**承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债

登记公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

**十、簿记建档日:** 2017年7月7日

**十一、发行期限:** 本期债券的发行期限为2017年7月10日至2017年7月11日的2个工作日。

**十二、发行首日:** 本期债券发行期限的第1日,即2017年7月10日。

**十三、起息日:** 自2017年7月10日开始计息,本期债券存续期限内每年的7月10日为该计息年度的起息日。

**十四、债券形式及托管方式:** 实名制记账式公司债券。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的债券在中央国债登记公司登记托管;通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**十五、承销方式:** 承销团余额包销。

**十六、债券评级:** 经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA,本期债券的信用级别为AA。

**十七、增信措施:** 无。

**十八、计息期限:** 本期债券计息期限为自2017年7月10日至2024年7月9日止。

**十九、付息日:** 2018年至2024年每年的7月10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)为上一个计息年度的付息日。

**二十、兑付日:** 2020年至2024年每年的7月10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)。

**二十一、本息兑付方式:** 通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

**二十二、承销团成员:** 主承销商为东方花旗证券有限公司,分销商为

广发证券股份有限公司。

**二十三、监管银行、债权代理人：**华夏银行股份有限公司潍坊分行。

**二十四、流动性安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

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

## 第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅。认购办法如下：

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

三、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所协议发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复

印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和交易。

## 第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）协议发行相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

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

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买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、投资者同意华夏银行股份有限公司潍坊分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理人协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。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。

三、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，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，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。

六、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转让承继无异议；

（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；

七、本期债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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，后五年利息随本金的兑付一起支付。2018年至2024年每年的7月10日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值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。

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

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

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第3年即2020年起至2024年，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

兑付日为2020年至2024年每年的7月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑

付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

名称：青州市城市建设投资开发有限公司

成立日期：2006 年 5 月 19 日

住所：青州市北城大街 567 号

法定代表人：辛淑臣

注册资本：12,000 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有土地整理和综合开发利用，水利、道路、园林绿化、生态和环境保护，文化、教育、旅游等城市基础设施，公共设施项目投资建设，市政工程水电管网投资建设，工业园区建设工程水电管网投资建设，市政府授权的城建国有资产经营和管理，安置房建设，房地产开发经营，物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2014 年至 2016 年三年连审标准无保留意见的审计报告（（2017）京会兴审字第 55000158 号），截至 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总额 2,063,851.15 万元，负债总额 1,011,711.80 万元，股东权益合计 1,052,139.35 万元。2014 年至 2016 年，发行人实现营业收入分别为 81,232.11 万元、120,855.83 万元和 132,330.26 万元；实现净利润分别为 17,738.90 万元、21,771.65 万元和 22,264.13 万元。

### 二、股东情况

截至 2016 年末，发行人的股东、出资额及持股比例为：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
青州市基础设施建设投资管理中心	12,000.00	100.00%

合 计	12,000.00	100.00%
-----	-----------	---------

发行人股东是青州市基础设施建设投资管理中心，青州市基础设施建设投资管理中心是青州市人民政府下属机构。发行人的实际控制人是青州市人民政府。青州市基础设施建设投资管理中心的主要职责是接受青州市人民政府授权，依法管理城建国有资产，确保城建国有资产安全和保值增值；计划、调控城建投资规模，负责城建专项资金的管理和使用；广辟城建融资渠道，实施城建规划蓝图，提高城建资金运作效益，促进城市建设健康有序发展。截至本募集说明书签署日，青州市基础设施建设投资管理中心持有的发行人出资份额不存在被抵质押的情况。

### 三、发行人子公司情况

截至2016年12月31日，发行人无纳入合并报表范围内的子公司。

### 四、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

董 事			
姓名	职务	性别	出生年月
辛淑臣	董事长	男	1983年10月
马静	董事	女	1971年7月
刘鑫浩	董事	女	1985年3月
蔡海华	董事	女	1979年4月
张建海	职工董事	男	1976年5月
监 事			
姜宁	监事会主席	男	1973年7月
王涛	监事	男	1986年1月
郭立红	监事	女	1988年4月
王秀丽	职工监事	女	1982年12月
刘延新	职工监事	女	1977年11月
高级 管理人员			
辛淑臣	总经理	男	1983年10月
平玉玲	财务总监	女	1975年6月

## 第九条 发行人业务情况

发行人是青州市重要的国有企业，作为青州市最重要的土地开发整理及保障性住房投融资和建设主体，发行人的业务情况与地方经济、财政情况等经营环境息息相关。

### 一、发行人主营业务情况

报告期内，发行人的主营业务收入主要来源于土地整理业务、安置房代建业务和安置房销售业务。2014年至2016年，发行人主营业务运营情况如下表所示：

#### 2014年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理	48,097.77	40,081.47	8,016.30	16.67%
安置房代建	28,925.86	26,296.24	2,629.62	9.09%
安置房销售	4,208.48	3,900.21	308.27	7.32%
合计	<b>81,232.11</b>	<b>70,277.92</b>	<b>10,954.19</b>	<b>13.49%</b>

#### 2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理	56,102.36	46,751.97	9,350.39	16.67%
安置房代建	26,654.51	24,231.37	2,423.14	9.09%
安置房销售	38,098.96	35,337.16	2,761.80	7.25%
合计	<b>120,855.83</b>	<b>106,320.50</b>	<b>14,535.33</b>	<b>12.03%</b>

#### 2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理	48,862.86	40,844.80	8,018.06	16.41%
安置房代建	82,245.62	74,817.00	7,428.62	9.03%
安置房销售	1,221.78	1,130.99	90.79	7.43%
合计	<b>132,330.26</b>	<b>116,792.79</b>	<b>15,537.47</b>	<b>11.74%</b>

## 2014年至2016年主营业务收入结构比例情况

单位：万元

业务板块	2016年		2015年		2014年	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
土地整理	48,862.86	36.92%	56,102.36	46.43%	48,097.77	59.21%
安置房代建	82,245.62	62.16%	26,654.51	22.05%	28,925.86	35.61%
安置房销售	1,221.78	0.92%	38,098.96	31.52%	4,208.48	5.18%
合计	<b>132,330.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>120,855.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>81,232.11</b>	<b>100.00%</b>

2014年至2016年，发行人主营业务收入分别为81,232.11万元、120,855.83万元和132,330.26万元，主营业务成本分别为70,277.92万元、106,320.50万元和116,792.79万元，毛利分别为10,954.19万元、14,535.33万元和15,537.47万元，毛利率分别为13.49%、12.03%和11.74%。发行人2014年至2016年主营业务收入持续增长，主要是由于随着青州市城镇化发展速度的加快，发行人业务规模相应扩大。

土地整理业务。发行人2014年至2016年主营业务收入中土地整理收入分别为48,097.77万元、56,102.36万元和48,862.86万元，对应的成本分别为40,081.47万元、46,751.97万元和40,844.80万元，毛利润分别为8,016.30万元、9,350.39万元和8,018.06万元，毛利率分别为16.67%、16.67%和16.41%。发行人2015年度土地整理业务收入较高，主要是由于当地政府于2015年扩大城区改造规模，从而导致土地整理业务的增长。最近三年，发行人承接的土地整理业务均与当地政府签订了土地委托开发协议，并按照成本加成的方式确定土地开发整理收入，成本加成比例为20%，因此发行人近三年土地整理业务毛利率保持稳定，其中2016年度发行人土地整理业务由缴纳营业税改为缴纳增值税，从而导致2016年土地整理业务毛利率略低于以前年度。

安置房代建业务。发行人2014年至2016年主营业务收入中安置房代建收入分别为28,925.86万元、26,654.51万元及82,245.62万元，对应的成

本分别为 26,296.24 万元、24,231.37 万元及 74,817.00 万元，毛利润分别为 2,629.62 万元、2,423.14 万元及 7,428.62 万元，毛利率分别为 9.09%、9.09% 和 9.03%。随着青州市棚户区改造工程的推进，安置房项目逐渐完工结算，棚户区改造项目未来仍将得到政府的大力支持，该项业务收入也将进一步提高。最近三年，发行人承接的安置房代建业务均与当地政府签订了建设项目合作协议，并按照成本加成的方式确定安置房代建收入，成本加成比例为 10%，因此安置房代建业务近三年毛利率保持稳定，其中 2016 年度发行人安置房代建业务由缴纳营业税改为缴纳增值税，从而导致 2016 年安置房代建业务毛利率略低于以前年度。

安置房销售业务。发行人 2014 年至 2016 年主营业务收入中安置房销售收入分别为 4,208.48 万元、38,098.96 万元及 1,221.78 万元，对应的成本分别为 3,900.21 万元、35,337.16 万元及 1,130.99 万元，毛利润分别为 308.27 万元、2,761.80 万元及 90.79 万元，毛利率分别为 7.32%、7.25% 和 7.43%，保持在相对稳定的水平。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）土地整理业务

发行人受青州市人民政府委托经营指定地块的土地整理业务。发行人土地整理业务采取代建模式，即发行人与青州市人民政府签署《土地委托开发协议书》，在受托整理期间，发行人负责对合同指定的地块进行开发整理并自行承担前期土地开发整理成本，计入存货科目的开发成本之中，工程完工后发行人将该部分地块移交至政府，并与政府按成本加成的方式结算土地整理收入，成本加成比例为 20%，并同时将在存货科目中列示的前期土地开发整理成本结转至营业成本科目。

2014 年以来，发行人先后实施了西店片区土地开发整理项目、西北大

片区土地开发整理项目、青州路一期提升改造片区土地开发整理项目、马驿山片区土地开发整理项目、南阳河治理片区土地开发整理项目、海岱路提升改造二期片区土地开发整理项目、鹏利公司及周边地块土地开发整理项目、实验中学扩建片区土地开发整理项目、尧王山片区土地开发整理项目、中晨物流园片区土地开发整理项目和青州路二期提升改造片区土地开发整理项目等。

报告期内，发行人土地整理代建项目收入和回款情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
西北大片区土地开发整理项目	3.10	1.99	2.39	2.39
青州路一期提升改造片区土地开发整理项目	1.71	1.64	1.97	1.97
马驿山片区土地开发整理项目	1.66	1.62	1.95	1.95
南阳河治理片区土地开发整理项目	1.15	1.14	1.37	1.37
实验中学扩建片区土地开发整理项目	0.80	0.78	0.94	0.94
<b>合计</b>	<b>8.42</b>	<b>7.17</b>	<b>8.62</b>	<b>8.62</b>

截至 2016 年末，发行人主要的在建和拟建土地整理项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	在建/拟建	总投资	已投资	资金缺口
涝洼大片区土地开发整理项目	在建	5.21	5.08	0.13
西店片区土地开发整理项目	在建	4.90	4.86	0.04
青州市益王府路铁路立交桥项目土地开发整理项目	在建	4.02	3.98	0.04
衡王府路改造提升项目土地开发整理项目	在建	3.80	3.79	0.01
西北大片区土地开发整理项目	在建	3.10	1.99	1.11
十里片区土地开发整理项目	在建	2.49	1.51	0.98
海岱路提升改造二期片区土地开发整理项目	在建	2.29	2.28	0.01
鹏利公司及周边地块土地开发整理项目	在建	2.15	1.98	0.17
新城片区土地开发整理项目	在建	1.90	1.89	0.01
青州路二期提升改造片区土地开发整理项目	在建	1.73	1.72	0.01
尧王山片区土地开发整理项目	在建	1.45	1.35	0.10

将军山庄片区土地开发整理项目	在建	1.61	1.49	0.12
中晨物流园片区土地开发整理项目	在建	1.69	1.42	0.27
酒厂南侧地块开发整理项目	拟建	0.32	-	0.32
将军山庄东南侧地块开发整理项目	拟建	0.18	-	0.18
北云河社区以北土地开发整理项目	拟建	0.15	-	0.15
宝昌化工厂周边地块开发整理项目	拟建	0.10	-	0.10
合计	-	<b>37.09</b>	<b>33.34</b>	<b>3.75</b>

对于在建和拟建的土地整理项目，发行人通过自有资金、银行借款等方式筹集建设资金。

随着青州市未来经济水平的提高和城镇化进程的加快，作为青州市土地开发整理业务的重要实施主体，发行人在青州市土地整理行业中的重要地位将更加凸显。

## （二）安置房建设业务

发行人安置房建设业务的经营模式采取代建和自建模式。安置房委托代建模式具体为：发行人与青州市人民政府签订《青州市建设项目合作协议书》，在项目建设期内，由发行人组织对安置房项目进行建设并先行垫付建设资金，计入存货科目的开发成本之中，项目按照完工进度以成本加成方式进行结算，成本加成比例为 10%，工程结算内容包括投资成本、项目前期费用、代建项目成本加成费用等，由青州市财政局对结算款项进行支付，发行人在确认收入同时从存货开发成本科目结转相应成本。

2014 年以来，发行人先后实施了党校安置区建设项目、南阳河片区安置房建设项目、石坊路片区安置房建设项目、城东二期安置房建设项目、老汽车站安置房建设项目、西店安置房建设项目、北海花园安置房建设项目和河滨路安置房建设项目等。

报告期内，发行人主要的安置房代建项目收入和回款情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
------	-----	-----	-------	-------

党校安置区建设项目	3.55	3.05	3.36	3.36
南阳河片区安置房建设项目	2.00	1.91	2.11	2.11
石坊路片区安置房建设项目	1.49	1.24	1.37	1.37
城东二期安置房建设项目	1.04	0.96	1.05	1.05
青州市保障性安居工程项目	1.02	0.98	-	-
<b>合计</b>	<b>9.10</b>	<b>8.14</b>	<b>7.89</b>	<b>7.89</b>

安置房自建销售模式具体为：发行人根据青州市人民政府制定的本市保障性住房建设计划进行安置房项目建设，并承担该项目的融资、投资、建设等工作。项目竣工后，安置房由发行人根据当地政府及相关部门出台的保障性住房定价指导意见以及周边市场行情进行定价后，定向销售给棚户区改造项目房屋被征收人或其他安置项目人群。目前主要建设项目为青州市普通片区棚户区改造项目、青州市玉竹片区棚户区改造项目、传信楼安置房建设项目和扈庙片区安置房建设项目等。

截至 2016 年末，发行人主要的在建和拟建安置房项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	在建/拟建	总投资	已投资	资金缺口
青州市普通片区棚户区改造项目	在建	12.05	3.35	8.70
青州市玉竹片区棚户区改造项目	在建	10.74	4.42	6.32
西店安置房建设项目	在建	5.16	2.83	2.33
雍和府安置房建设项目	在建	2.72	2.69	0.03
青州市保障性安居工程项目	在建	1.02	0.98	0.04
北海花园安置房建设项目	在建	0.42	0.35	0.07
传信楼安置房建设项目	在建	0.81	0.32	0.49
扈庙片区安置房建设项目	在建	0.66	0.01	0.65
老汽车站安置房建设项目	在建	0.61	0.49	0.12
河滨路安置房建设项目	在建	0.58	0.04	0.54
总工会片区安置房建设项目	在建	0.26	0.11	0.15
南房片区安置房建设项目	在建	0.86	0.76	0.10
苏桥片区二期安置房建设项目	在建	0.50	0.04	0.46
西关花园片区安置房建设项目	拟建	2.20	-	2.20
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>38.59</b>	<b>16.39</b>	<b>22.20</b>

对于在建和拟建的安置房项目，发行人拟通过自有资金、银行借款、

发行债券等方式筹集建设资金。

根据《关于调整 2014 年棚户区改造项目的通知》（鲁建房字〔2014〕21 号）、《关于分解 2015 年保障性安居工程建设任务落实具体项目的通知》（鲁建住字〔2015〕5 号）、潍坊市人民政府与青州市人民政府签订《2014 年住房保障工作目标责任书》及《2015 年住房保障工作目标责任书》，发行人 2014 年至 2015 年的保障性住房及棚户区改造项目中分别有 2,000 户和 600 户纳入省级保障房计划。

### 三、发行人在行业中的地位和优势

#### （一）发行人行业地位分析

发行人是青州市最重要的土地开发整理及保障性住房投融资和建设主体，承担青州市土地开发整理和保障性住房建设任务，在保障性住房建设领域具有垄断地位。多年来，发行人以政府部门的规划要求为依据，实施并完成了青州市多个重大项目建设，为青州市经济和社会发展作出了重要贡献。

青州市有两家重要的国有资产运营主体，为发行人即青州市城市建设投资开发有限公司和青州市宏源国有资产经营有限公司。发行人主要承担青州市全市范围内土地开发整理和保障性住房建设的任务，在保障性住房建设领域具有垄断地位，青州市宏源国有资产经营有限公司主要从事青州市道路整治、河道治理等基础设施建设和公益事业，两家公司在业务领域方面分工明确，不存在竞争关系。截至 2016 年末，青州市宏源国有资产经营有限公司资产总额 2,118,485.32 万元，负债总额 938,761.86 万元，所有者权益 1,179,723.46 万元；2016 年度，青州市宏源国有资产经营有限公司实现营业收入 101,121.87 万元，净利润 21,077.24 万元。

#### （二）发行人的竞争优势

## 1、区位优势

青州市位于山东省的几何中心、山东半岛与内陆的结合部、山东省“一体两翼”区域经济战略的交汇点、“三区战略”（山东半岛蓝色经济区、黄河三角洲高效生态经济区、胶东半岛高端产业聚集区）的后花园。胶济铁路横贯境内，是胶东对内联系的重要咽喉；济青高速公路横贯东西，长深高速公路纵穿南北。发达的交通网络为青州市经济贸易、商务办公、现代物流、休闲旅游等行业的发展提供了便利。

青州市具有很强的工农业发展基础，经济发展水平较高。在山东省县级行政地域单元中，青州市一直保持着较高的社会经济综合发展水平，并跻身全国县域经济综合实力百强县行列。

## 2、政府支持优势

发行人是青州市基础设施建设投资管理中心出资设立的国有独资公司，实际控制人是青州市人民政府。近年来，发行人得到青州市人民政府的大力支持，承接了大量关系青州市未来发展的重要项目，并持续获得政府补助，2014 年至 2016 年，发行人分别取得政府补助 17,297.31 万元、18,924.39 万元和 10,329.00 万元。作为青州市最重要的土地开发整理及保障性住房投融资和建设主体，发行人在土地开发整理、保障性住房建设方面积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策体系和建造体系，为提升发行人市场竞争力并保持长期稳定发展打下了坚实的基础。随着青州市经济建设的快速发展，发行人在未来长时间内将获得当地政府多方面的支持，这将使发行人拥有较为丰富的项目资源。

## 3、银企合作优势

发行人作为青州市重要的投融资主体，拥有良好的商业信用，不存在债务违约的情况。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与各商业银行等众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。截至 2016 年末，发行人

共计获得银行授信总额 15.71 亿元，已全部使用完毕。通过与各商业银行的良好合作，发行人的经营发展得到了有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

## 第十条 发行人财务情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2014 年至 2016 年三年连审标准无保留意见的审计报告（〔2017〕京会兴审字第 55000158 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

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

### 一、发行人近三年主要财务数据

#### （一）发行人主要财务数据

发行人资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产合计	2,063,851.15	1,813,197.23	1,516,410.82
负债合计	1,011,711.80	783,322.01	531,703.34
所有者权益合计	1,052,139.35	1,029,875.22	984,707.48
项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	132,330.26	120,855.83	81,232.11
营业成本	116,792.79	106,320.50	70,277.92
营业利润	-1,350.74	3,473.47	785.66
营业外收入	27,448.02	18,924.39	17,297.31
利润总额	26,038.45	22,328.63	17,891.43
净利润	22,264.13	21,771.65	17,738.90
经营活动产生的现金流量净额	-41,138.98	-81,129.53	-40,899.59
投资活动产生的现金流量净额	-140,464.92	-87,768.33	-52,629.77
筹资活动产生的现金流量净额	203,815.43	233,036.82	133,833.41
现金及现金等价物净增加额	22,211.53	64,138.96	40,304.05

## （二）主要财务指标

主要财务指标表

项目	2016年末	2015年末	2014年末
资产负债率	49.02%	43.20%	35.06%
流动比率	3.06	4.17	5.95
速动比率	0.46	0.81	0.76
EBITDA 利息倍数	0.63	0.60	0.79
项目	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率	7.14	3.79	3.04
存货周转率	0.07	0.08	0.05
总资产周转率	0.07	0.07	0.05
净资产收益率	2.14%	2.16%	1.80%

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

5、EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

6、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

7、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额（2014年采用期末余额）

8、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额（2014年采用期末余额）

9、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额（2014年采用期末余额）

10、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益（2014年采用期末余额）

## 二、发行人财务状况分析

### （一）偿债能力分析

项目	2016年末	2015年末	2014年末
流动资产（万元）	2,055,904.03	1,797,418.03	1,498,179.10
流动负债（万元）	672,483.84	430,633.57	251,678.80
流动比率	3.06	4.17	5.95
速动比率	0.46	0.81	0.76
资产负债率	49.02%	43.20%	35.06%

### （二）营运能力分析

项目	2016年末	2015年末	2014年末
应收账款周转率	7.14	3.79	3.04
存货周转率	0.07	0.08	0.05

总资产周转率	0.07	0.07	0.05
--------	------	------	------

### (三) 盈利能力分析

发行人 2014 年至 2016 年主要盈利能力数据及指标表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	132,330.26	120,855.83	81,232.11
营业成本	116,792.79	106,320.50	70,277.92
营业外收入	27,448.02	18,924.39	17,297.31
利润总额	26,038.45	22,328.63	17,891.43
净利润	22,264.13	21,771.65	17,738.90
毛利率	11.74%	12.03%	13.49%
净资产收益率	2.14%	2.16%	1.80%

### (四) 现金流量分析

发行人 2014 年至 2016 年主要现金流量数据表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流入量	348,588.75	235,010.48	234,317.76
经营活动产生的现金流出量	389,727.73	316,140.01	275,217.35
经营活动产生的现金流量净额	-41,138.98	-81,129.53	-40,899.59
投资活动产生的现金流入量	9,725.26	-	-
投资活动产生的现金流出量	150,190.18	87,768.33	52,629.77
投资活动产生的现金流量净额	-140,464.92	-87,768.33	-52,629.77
筹资活动产生的现金流入量	254,379.00	265,839.38	193,067.19
筹资活动产生的现金流出量	50,563.57	32,802.56	59,233.78
筹资活动产生的现金流量净额	203,815.43	233,036.82	133,833.41
现金及现金等价物净增加额	22,211.53	64,138.96	40,304.05

## 三、发行人资产负债数据

### (一) 发行人资产数据

发行人 2014 至 2016 年末资产构成情况

单位：万元

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

货币资金	130,549.56	6.33%	113,338.03	6.25%	48,399.07	3.19%
应收账款	-	-	37,089.04	2.05%	26,693.87	1.76%
预付账款	103,967.30	5.04%	94,159.90	5.19%	60,173.88	3.97%
其他应收款	74,899.00	3.63%	103,511.91	5.71%	57,023.62	3.76%
存货	1,746,488.17	84.62%	1,449,319.15	79.93%	1,305,888.66	86.12%
<b>流动资产合计</b>	<b>2,055,904.03</b>	<b>99.62%</b>	<b>1,797,418.03</b>	<b>99.13%</b>	<b>1,498,179.10</b>	<b>98.80%</b>
可供出售金融资产	506.14	0.02%	50.00	0.00%	50.00	0.00%
固定资产	3,128.47	0.15%	8,902.58	0.49%	12,111.85	0.80%
无形资产	3,169.91	0.15%	5,584.02	0.31%	6,069.87	0.40%
其他非流动资产	1,142.60	0.06%	1,242.60	0.07%	-	-
<b>非流动资产总计</b>	<b>7,947.12</b>	<b>0.38%</b>	<b>15,779.20</b>	<b>0.87%</b>	<b>18,231.72</b>	<b>1.20%</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,063,851.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,813,197.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,516,410.82</b>	<b>100.00%</b>

## (二) 发行人负债数据

## 2014年末至2016年末发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2016年末		2015年末		2014年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付票据	-	-	5,000.00	0.64%	4,200.00	0.79%
应付账款	53,890.53	5.33%	17,886.90	2.28%	13,039.33	2.45%
预收款项	24,446.83	2.42%	20,897.59	2.67%	48,749.31	9.17%
应交税费	12,136.79	1.20%	7,494.15	0.96%	6,277.85	1.18%
应付利息	4,114.65	0.41%	524.44	0.07%	-	-
其他应付款	346,552.38	34.25%	207,384.15	26.47%	159,412.31	29.98%
一年内到期的非流动负债	231,342.66	22.87%	171,446.34	21.89%	20,000.00	3.76%
<b>流动负债合计</b>	<b>672,483.84</b>	<b>66.48%</b>	<b>430,633.57</b>	<b>54.98%</b>	<b>251,678.80</b>	<b>47.33%</b>
长期借款	143,300.00	14.16%	66,800.00	8.53%	199,477.00	37.52%
应付债券	23,000.00	2.27%	30,000.00	3.82%	-	-
专项应付款	15,095.06	1.49%	14,861.88	1.90%	13,547.54	2.55%
其他非流动负债	157,832.90	15.60%	241,026.56	30.77%	67,000.00	12.60%
<b>非流动负债合计</b>	<b>339,227.96</b>	<b>33.52%</b>	<b>352,688.44</b>	<b>45.02%</b>	<b>280,024.54</b>	<b>52.67%</b>

负债合计	1,011,711.80	100.00%	783,322.01	100.00%	531,703.34	100.00%
------	--------------	---------	------------	---------	------------	---------

#### 四、债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
有息负债当年偿付规模								
其中：银行借款偿付规模	1.38	1.58	4.23	3.43	4.67	0.42	-	-
信托计划偿付规模	18.75	8.50	6.35	0.94	-	-	-	-
已发行债券偿付规模	3.00	2.30	-	-	-	-	-	-
其他债务偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
合计	23.13	12.38	10.58	8.37	8.67	4.42	4.00	4.00

#### 五、对外担保情况

截至2016年末，发行人累计对外担保余额为315,868.34万元，占净资产的比例为30.02%，其中保证担保余额为260,561.76万元，抵押担保余额为55,306.58万元。上述担保业务不存在为其他企业发行债券提供担保的行为，明细如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	青州市宏源公有资产经营有限公司	70,871.76	贷款	保证担保	2020/8/22	无
2	青州尧王制药有限公司	43,000.00	贷款	保证担保	2017/12/22	实物反担保、信用反担保
3	潍坊长安铁塔股份有限公司	41,500.00	贷款	保证担保	2017/8/23	实物反担保、信用反担保
4	青州市天安化工有限公司	23,690.00	贷款	保证担保	2017/12/25	实物反担保、信用反担保
5	山东华邦建设集团有限公司	21,000.00	贷款	保证担保	2017/11/8	实物反担保
6	青州天安化工有限公司	16,975.00	贷款	抵押担保	2018/5/8	无

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
7	青州市永力电机有限公司	13,500.00	贷款	保证担保	2017/8/18	实物反担保、信用反担保
8	青州锦程建设投资发展有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2025/11/30	无
9	青州锦程建设投资发展有限公司	10,000.00	贷款	抵押担保	2025/11/30	无
10	山东中辰电力设备有限公司	9,400.00	贷款	保证担保	2020/1/23	实物反担保、信用反担保
11	青州尧王制药有限公司	6,631.58	贷款	抵押担保	2021/4/5	无
12	青州市泰丰齿轮有限公司	6,000.00	贷款	保证担保	2017/9/1	实物反担保
13	山东开元电机有限公司	5,000.00	贷款	抵押担保	2016/12/5	无
14	山东中辰电力设备有限公司	4,950.00	贷款	抵押担保	2017/8/28	无
15	山东省青州第三中学	4,950.00	贷款	抵押担保	2017/11/29	无
16	山东荣利中石油机械有限公司	4,800.00	贷款	保证担保	2017/10/26	无
17	青州市山水园林工程有限公司	4,800.00	贷款	抵押担保	2017/11/20	无
18	青州市宗艺红木家具厂	4,000.00	贷款	保证担保	2017/12/12	实物反担保、信用反担保
19	青州晖泽水务有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2017/3/31	无
20	青州市瀚森苗木发展有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2018/7/22	无
21	山东鲁星钢管有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2017/2/1	无
22	青州益能热电有限责任公司	2,000.00	贷款	保证担保	2017/7/11	无
23	潍坊正钢经贸有限公司	2,000.00	贷款	抵押担保	2016/12/1	无
24	山东中晨电磁线有限公司	1,100.00	贷款	保证担保	2017/1/5	实物反担保、信用反担保
25	青州开泰镀膜股份有限公司	700.00	贷款	保证担保	2017/6/20	实物反担保、信用反担保
合计		315,868.34	-	-	-	-

## 六、受限资产情况

截至 2016 年末，发行人受限资产合计 508,145.74 万元，占 2016 年末总资产的 24.62%，全部为发行人用于融资而抵押的拟开发土地使用权，明细如下：

单位：万元

序号	受限制资产	账面价值	受限情况	到期日
1	青国用（2008）第 05009 号	68,478.03	抵押	2018/10/25
2	青国用（2011）第 01037 号	37,989.33	抵押	2017/6/7
3	青国用（2011）第 01035 号	35,587.07	抵押	2017/6/7
4	青国用（2009）第 05004 号	34,500.00	抵押	2018/10/25
5	青国用（2011）第 01097 号	30,071.56	抵押	2017/10/14
6	青国用（2011）第 01036 号	29,385.87	抵押	2017/6/7
7	青国用（2012）第 01025 号	28,963.98	抵押	2017/10/17
8	青国用（2011）第 01038 号	28,492.00	抵押	2017/6/7
9	青国用（2013）第 10022 号	23,940.00	抵押	2019/1/14
10	青国用（2013）第 10023 号	23,940.00	抵押	2019/1/14
11	青国用（2013）第 10021 号	15,971.44	抵押	2019/1/14
12	青国用（2013）第 10020 号	15,948.48	抵押	2019/1/14
13	青国用（2013）第 03462 号	13,773.44	抵押	2017/4/10
14	青国用（2013）第 012038 号	11,883.30	抵押	2017/12/21
15	青国用（2013）第 03464 号	11,200.00	抵押	2025/11/30
16	青国用（2013）第 10046 号	10,648.00	抵押	2017/10/20
17	青国用（2013）第 10047 号	10,648.00	抵押	2017/10/20
18	青国用（2013）第 10048 号	10,648.00	抵押	2017/10/20
19	青国用（2015）第 D03046 号	9,624.04	抵押	2021/4/5
20	青国用（2013）第 10044 号	8,873.24	抵押	2017/10/20
21	青国用（2013）第 10049 号	8,873.24	抵押	2017/10/20
22	青国用（2013）第 10050 号	8,873.24	抵押	2017/10/20
23	青国用（2013）第 012033 号	7,466.59	抵押	2017/12/21
24	青国用（2013）第 012037 号	7,466.59	抵押	2017/12/21
25	青国用（2015）第 D03045 号	6,055.49	抵押	2021/4/5
26	青国用（2015）第 D01047 号	4,097.72	抵押	2018/4/28
27	青国用（2015）第 D01046 号	3,682.64	抵押	2018/4/28
28	青国用（2015）第 D01043 号	1,064.45	抵押	2018/4/28
	合 计	<b>508,145.74</b>	-	-

## 七、发行人关联方及关联交易情况

### (一) 发行人股东情况

股东名称	关联关系	类型	持股比例
青州市基础设施建设投资管理中心	股东	机关法人	100.00%

### (二) 发行人子公司及参股公司情况

截至 2016 年末，发行人无子公司及参股公司。

### (三) 发行人合营和联营企业情况

截至 2016 年末，发行人无合营和联营企业。

### (四) 其他关联企业情况

截至 2016 年末，发行人无其他关联企业。

### (五) 2016 年度公司关联交易情况

截至 2016 年末，发行人应付关联方款项情况如下：

单位：万元

科目	项目	金额
其他应付款	青州市基础设施建设投资管理中心	0.57

### (六) 2016 年度公司关联方担保情况

截至 2016 年末，发行人为关联方提供担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
青州恒瑞投资发展有限公司	25,000.00	贷款	保证担保	2028/1/13	无

## 八、发行人报告期内的资产评估情况

截至 2016 年末，发行人以下资产经中瑞国际资产评估（北京）有限公司进行评估，并出具中瑞评复字〔2016〕000478 号和中瑞评复字〔2016〕000479 号评估报告，土地使用权评估价值为 805,965.18 万元。土地使用权

评估明细如下：

序号	土地权证编号	坐落	评估报告号	使用权类型	土地用途	面积(亩)	评估价值(万元)	单价(万元/亩)
1.	青国用(2008)第05009号	青州市弥河流域	中瑞评复字(2016)000478号	出让	商业、住宅	992.43	68,478.03	69.00
2.	青国用(2009)第05004号	弥河流域		出让	商业、住宅	500.00	34,500.00	69.00
3.	青国用(2009)第03133号	云门山办事处下逢路西侧		出让	商业、城镇住宅	223.50	15,287.20	68.40
4.	青国用(2009)第01145号	王府街道下逢路西侧		出让	商业、城镇住宅	441.26	30,182.06	68.40
5.	青国用(2011)第01097号	王府街道下逢路西侧		出让	商业、城镇住宅	439.64	30,071.55	68.40
6.	青国用(2012)第01025号	王府街道下逢路西侧		出让	商业、城镇住宅	423.45	28,963.98	68.40
7.	青国用(2011)第01035号	胶王路北侧		出让	商住	637.00	35,587.07	55.87
8.	青国用(2011)第01036号	胶王路北侧		出让	商住	526.00	29,385.87	55.87
9.	青国用(2011)第01037号	胶王路北侧		出让	商住	680.00	37,989.33	55.87
10.	青国用(2011)第01038号	胶王路北侧		出让	商住	510.00	28,492.00	55.87
11.	青国用(2011)第01052号	范公亭西端		出让	住宅、商业	224.40	26,733.52	119.13
12.	青国用(2011)第02014号	青州市城区		出让	住宅、商业	185.40	22,087.32	119.13
13.	青国用(2011)第01051号	青州市城区		出让	住宅、商业	247.05	29,431.89	119.13
14.	青国用(2013)第03460号	青州市南环路南侧		出让	商住	200.00	14,933.30	74.67
15.	青国用(2013)第03461号	青州市南环路南侧		出让	商住	200.00	14,933.30	74.67
16.	青国用(2013)第03462号	青州市南环路南侧		出让	商住	184.46	13,773.44	74.67
17.	青国用(2013)第03463号	青州市南环路北侧		出让	商住	100.00	7,466.70	74.67
18.	青国用(2013)第03464号	青州市南环路北侧		出让	商住	150.00	11,200.00	74.67
19.	青国用(2013)第03465号	青州市南环路北侧		出让	商住	166.26	12,414.16	74.67
20.	青国用(2013)第10020号	尧王山西路北侧		出让	商住	199.85	15,948.48	79.80
21.	青国用(2013)第10021号	尧王山西路北侧		出让	商住	200.14	15,971.44	79.80
22.	青国用(2013)第10022号	尧王山西路北侧		出让	商住	300.00	23,940.00	79.80
23.	青国用(2013)第10023号	尧王山西路北侧		出让	商住	300.00	23,940.00	79.80
24.	青国用(2013)第10040号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73

序号	土地权证编号	坐落	评估报告号	使用权类型	土地用途	面积(亩)	评估价值(万元)	单价(万元/亩)	
25.	青国用(2013)第10041号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73	
26.	青国用(2013)第10042号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73	
27.	青国用(2013)第10043号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73	
28.	青国用(2013)第10044号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73	
29.	青国用(2013)第10046号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	120.00	10,648.00	88.73	
30.	青国用(2013)第10047号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	120.00	10,648.00	88.73	
31.	青国用(2013)第10048号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	120.00	10,648.00	88.73	
32.	青国用(2013)第10049号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73	
33.	青国用(2013)第10050号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73	
34.	青国用(2013)第10051号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	120.51	10,693.25	88.73	
35.	青国用(2013)第10052号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73	
36.	青国用(2013)第10053号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73	
37.	青国用(2013)第10054号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73	
38.	青国用(2013)第012033号	青州市云门山植物园周边区域		出让	商业、住宅	100.00	7,466.59	74.67	
39.	青国用(2013)第012034号	青州市云门山植物园周边区域		出让	商业、住宅	150.00	11,200.00	74.67	
40.	青国用(2013)第012035号	青州市云门山植物园周边区域		出让	商业、住宅	150.00	11,200.00	74.67	
41.	青国用(2013)第012037号	青州市云门山植物园周边区域		出让	商业、住宅	100.00	7,466.59	74.67	
42.	青国用(2013)第012036号	青州市云门山植物园周边区域		出让	商业、住宅	100.00	7,466.59	74.67	
43.	青国用(2013)第012038号	青州市云门山植物园周边区域		出让	商业、住宅	159.15	11,883.30	74.67	
44.	青国用(2015)第D03042号	仙客来路与花都大道交叉口东约300米路南		中瑞评复字(2016)000479号	出让	商服用地	9.49	879.67	92.73
45.	青国用(2015)第D03043号	仙客来路与花都大道交叉口东约300米路南			出让	商服用地	7.30	676.86	92.73
46.	青国用(2015)	仙客来路与			出让	商服用	10.67	989.28	92.73

序号	土地权证编号	坐落	评估报告号	使用权类型	土地用途	面积(亩)	评估价值(万元)	单价(万元/亩)
	第 D03044 号	花都大道交叉口东约 300 米路南			地			
47.	青国用(2015)第 D03046 号	综合商务区南部广场东侧,北至花都大道		出让	商服用地	57.67	9,624.04	166.87
48.	青国用(2015)第 D03045 号	综合商务区南部广场东侧,北至规划道路		出让	城镇住宅、批发零售	55.62	6,055.49	108.87
49.	青国用(2014)第 22080 号	综合商务区规划 U 型路与海岱南路东二街围合区域		出让	商务金融用地	20.00	2,073.28	103.67
50.	鲁(2016)青州市不动产权第 0003722 号	综合商务区规划 U 型路与海岱南路东二街围合区域		出让	商务金融用地	16.28	1,688.11	103.67
51.	鲁(2016)青州市不动产权第 0003723 号	综合商务区规划 U 型路与海岱南路东二街围合区域		出让	商务金融用地	7.26	752.15	103.67
52.	青国用(2015)第 D01043 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	16.91	1,064.45	62.93
53.	青国用(2015)第 D01044 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	83.04	5,226.27	62.93
54.	青国用(2015)第 D01045 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	55.62	3,500.45	62.93
55.	青国用(2015)第 D01046 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	58.52	3,682.64	62.93
56.	青国用(2015)第 D01047 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	65.11	4,097.72	62.93
57.	青国用(2015)第 D01048 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	93.61	5,891.41	62.93
	合计	-	-	-	-	<b>10,827.60</b>	<b>805,965.18</b>	-

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人无已发行尚未兑付的债券。

### 二、其他融资情况

(一) 截至2016年末，发行人通过信托计划、股份转让中心私募债等方式的融资情况如下：

单位：万元

贷款单位	贷款余额	起息日	到期日	利率
长安国际信托股份有限公司	44,000.00	2016/1/14	2019/12/1	7.00%
方正东亚信托有限责任公司	35,260.00	2015/9/18	2017/9/25	7.00%
光大兴陇信托有限责任公司	30,000.00	2015/9/21	2017/10/14	7.10%
万向信托有限公司	30,000.00	2015/9/29	2017/12/22	7.00%
中铁信托有限责任公司	30,000.00	2016/9/9	2018/9/8	8.00%
华鑫国际信托有限公司	28,000.00	2015/9/18	2017/10/14	7.00%
中泰信托有限公司	21,000.00	2015/11/27	2017/12/21	7.00%
安徽国元信托有限责任公司	21,000.00	2016/5/13	2019/9/9	7.10%
重庆股份转让中心有限责任公司	20,000.00	2015/9/25	2017/9/25	8.00%
陕西省国际信托股份有限公司	20,000.00	2016/4/6	2018/4/7	7.50%
重庆股份转让中心有限责任公司	19,000.00	2016/3/30	2018/3/20	7.60%
国投泰康信托有限公司	15,260.00	2016/3/31	2018/3/31	7.92%
中建投信托有限责任公司	14,999.90	2015/3/31	2017/4/8	7.50%
南京金融资产交易中心有限公司	14,719.00	2016/6/2	2018/12/13	8.20%
万向信托有限公司	13,960.00	2015/3/10	2017/3/10	7.50%
中融国际资产管理有限公司	10,370.00	2015/3/2	2017/3/6	8.30%
重庆股份转让中心有限责任公司	10,000.00	2015/11/13	2017/11/13	7.00%
山东晨鸣融资租赁有限公司	7,806.66	2015/9/2	2020/9/18	6.80%
北京国际信托有限公司	5,000.00	2016/11/30	2018/11/30	7.00%
深证平安大华汇通财富管理有限公司	4,000.00	2016/6/2	2019/6/2	7.50%

贷款单位	贷款余额	起息日	到期日	利率
重庆股份转让中心有限责任公司	2,000.00	2016/4/5	2018/4/5	7.00%
重庆股份转让中心有限责任公司	2,000.00	2016/4/28	2018/4/28	7.00%
合 计	<b>398,375.56</b>	-	-	-

截至本募集说明书签署日，除上述融资外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、短期融资券、中期票据、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债品种，未通过代建回购、售后回租等方式进行融资。

截至本募集说明书签署日，发行人债务未发生违约或者延迟支付本息的情况。

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金为 10 亿元人民币，拟用于青州市普通片区棚户区改造项目、青州市玉竹片区棚户区改造项目和补充流动资金。募集资金投资项目具体情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	投资总额	拟使用债券资金	募集资金占项目总投资比例
1	青州市普通片区棚户区改造项目	12.05	4.00	33.19%
2	青州市玉竹片区棚户区改造项目	10.74	3.00	27.94%
3	补充流动资金	-	3.00	-
合 计		-	<b>10.00</b>	-

## 第十三条 偿债保障措施

### 一、发行人的自身偿付能力

#### (一) 发行人良好的财务和经营状况为本期债券的还本付息提供了坚实基础

发行人作为青州市最重要的土地开发整理及保障性住房投融资和建设主体，在青州市土地开发整理和保障性住房建设领域具有垄断地位，在发展过程中获得了青州市人民政府多种形式的政策支持，收入来源稳定，持续盈利能力良好。2014 年至 2016 年，发行人的营业收入分别为 81,232.11 万元、120,855.83 万元和 132,330.26 万元，取得的财政补贴收入分别为 17,297.31 万元、18,924.39 万元和 10,329.00 万元。

2014 年至 2016 年，发行人的净利润分别为 17,738.90 万元、21,771.65 万元和 22,264.13 万元，年均实现净利润 20,591.56 万元，足以支付本期债券一年的利息。

#### (二) 发行人与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及中国农业发展银行等政策性银行保持着良好的合作关系，在还本付息方面也从未有违约记录，具有良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力，截至 2016 年末，发行人共计获得银行授信总额 15.71 亿元，已全部使用完毕。发行人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，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

#### (三) 发行人充足的流动资产

截至 2016 年末，发行人流动资产合计 2,055,904.03 万元，流动资产占总资产比例 99.62%，其中，受限资产为 508,145.74 万元，占流动资产比例

为 24.72%，扣除受限资产后，发行人可用于偿债的流动资产合计为 1,547,758.29 万元，发行人充足的流动资产为偿还本期债券提供了有力的保障。

## 二、项目收益测算

### （一）青州市普通片区棚户区改造项目

根据具有甲级咨询资格的安徽环球工程咨询有限公司出具的《青州市普通片区棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目总投资为 120,530.60 万元，项目建成后，住宅可销售面积为 391,500.00 平方米，配套商铺可销售面积为 9,375.00 平方米，地上车位可销售数量为 2,587 个。

针对销售定价，通过参考项目周边现有楼盘住宅及商铺、车位的市场价格，同时考虑安置房性质以及通货膨胀和市场供需因素，确定销售价格，其中，住宅销售价格 3,000 元/平方米（均价）、配套商铺销售价格 12,500 元/平方米（均价）、地上车位销售价格 80,000 元/个（均价）。

项目销售期限为四年，销售期内各年的销售比例分别为 5%、35%、30% 和 30%，预计实现销售收入共计 149,864.75 万元，其中住宅销售收入 117,450.00 万元；配套商铺销售收入 11,718.75 万元；地上车位销售收入 20,696.00 万元，销售收入预计能够覆盖项目总投资。青州市普通片区棚户区改造项目收益测算表如下：

单位：万元

项目名称	债券存续期					合计
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年-2023年	
安置房收入	5,872.50	41,107.50	35,235.00	35,235.00	-	117,450.00
商业收入	585.93	4,101.56	3,515.63	3,515.63	-	11,718.75
车位收入	1,034.80	7,243.60	6,208.80	6,208.80	-	20,696.00
<b>总收入</b>	<b>7,493.23</b>	<b>52,452.66</b>	<b>44,959.43</b>	<b>44,959.43</b>	-	<b>149,864.75</b>
运营成本及费用	297.40	971.79	859.39	859.39	-	2,987.97
税费	423.37	2,963.57	2,540.21	2,540.21	-	8,467.36
<b>净收益</b>	<b>6,772.46</b>	<b>48,517.30</b>	<b>41,559.83</b>	<b>41,559.83</b>	-	<b>138,409.42</b>

经测算，本项目在债券存续期内预计共实现收入 149,864.75 万元，扣除运营成本及费用、税费之后的净收益为 138,409.42 万元，足够覆盖本项目总投资。

## （二）青州市玉竹片区棚户区改造项目

根据具有甲级咨询资格的安徽环球工程咨询有限公司出具的《青州市玉竹片区棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目总投资为 107,390.70 万元，项目建成后，住宅可销售面积为 310,300.00 平方米，配套商铺可销售面积为 6,900.00 平方米，地下车位可销售数量为 3,302 个。

针对销售定价，通过参考项目周边现有楼盘住宅及商铺、车位的市场价格，同时考虑安置房性质以及通货膨胀和市场供需因素，确定销售价格，其中，住宅销售价格 3,000 元/平方米（均价），配套商铺销售价格为 12,500 元/平方米（均价），地下车位销售价格 80,000 元/个（均价）。

项目销售期限为四年，销售期内各年的销售比例分别为 4%、33%、32% 和 31%，预计实现销售收入共计 128,131.00 万元，其中住宅销售收入 93,090.00 万元；配套商铺销售收入 8,625.00 万元；地下车位销售收入 26,416.00 万元，销售收入预计能够覆盖项目总投资。青州市玉竹片区棚户区改造项目收益测算表如下：

单位：万元

项目名称	债券存续期					合计
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年-2023年	
安置房收入	3,723.60	30,719.70	29,788.80	28,857.90	-	93,090.00
商业收入	345.00	2,846.25	2,760.00	2,673.75	-	8,625.00
车位收入	1,056.64	8,717.28	8,453.12	8,188.96	-	26,416.00
<b>总收入</b>	<b>5,125.24</b>	<b>42,283.23</b>	<b>41,001.92</b>	<b>39,720.61</b>	-	<b>128,131.00</b>
运营成本及费用	246.88	804.25	785.03	765.81	-	2,601.97
税费	289.58	2,389.00	2,316.61	2,244.21	-	7,239.40
<b>净收益</b>	<b>4,588.78</b>	<b>39,089.98</b>	<b>37,900.28</b>	<b>36,710.59</b>	-	<b>118,289.63</b>

经测算，本项目在债券存续期内预计共实现收入 128,131.00 万元，扣

除运营成本及费用、税费之后的净收益为 118,289.63 万元，足够覆盖本项目总投资。

## 第十四条 风险揭示

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、风险因素

#### (一) 与本期债券有关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

##### 2、流动性风险

由于本期债券具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

##### 3、兑付风险

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

##### 4、募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。截至2016年末，青州市普通片区棚户区改造项目和青州市玉竹片区棚户区改造项目均已取得青州市人民政府及各部门机构出具的《用地预审意见》、《建设项目选址意见书》、《节能审查意见》、《环境影响报告书的批复》、《可行性研究

报告的批复》以及《社会稳定风险评估报告的批复》等文件，项目建设所需合规性文件齐备。但如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，甚至影响项目的正常销售，对项目收益的实现产生不利影响。同时，可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

#### 5、违规使用债券资金风险

本期债券拟募集资金为10亿元人民币，将分别用于青州市棚户区改造项目 and 补充公司流动资金。但在发行人取得募集资金之后，可能存在擅自挪用债券资金、未按规定用途使用募集资金的情形。

### (二) 与发行人相关的风险

#### 1、发行人经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

#### 2、发行人盈利能力风险

公司主营业务中的土地开发整理和安置房代建业务均受政府委托进行建设，并以成本为基础按一定比例确认代建管理费用，盈利能力不强；同时，公司利润对政府补贴收入有一定的依赖性，政府补贴金额的降低将对发行人的盈利能力产生不利影响。

#### 3、发行人在建项目资金周转风险

发行人土地开发整理和保障性住房建设投资规模较大，随着发行人土地开发整理、保障性住房建设等项目的推进，未来面临较大的筹资压力，

从而对发行人项目资金的周转产生不利影响。

#### 4、发行人财务风险

截至2016年末，发行人有息负债余额较大，其中一年内到期的非流动负债为23.13亿元、长期借款为14.33亿元、其他非流动负债为15.78亿元，偿还期多为未来1-3年内，故发行人有一定的债务偿还压力。

#### 5、对外担保的相关风险

截至募集书签署日，发行人为其他单位的银行贷款提供担保25笔，担保余额合计315,868.34万元，占发行人2016年末净资产的30.02%。如被担保人无力偿还担保金额，发行人存在一定的代偿风险。

### （三）政策风险

#### 1、产业政策风险

发行人主要从事保障性住房建设投资和土地开发整理业务，该项业务现阶段符合国家政策方向，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

#### 2、经济周期风险

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

## 二、风险对策

### （一）与本期债券相关的风险对策

#### 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。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易

流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

## 2、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在相关证券交易场所上市或交易流通，以降低流动性风险。

## 3、兑付风险的对策

目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人是青州市土地开发整理和保障性住房建设的重要实施主体，随着青州市城镇化的推进，未来发行人有着稳定的收入来源，同时，将在现有基础上进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力。此外，发行人通过设置设立偿债账户，进一步降低了本期债券的兑付风险。

## 4、募投项目投资风险对策

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

## 5、违规使用债券资金的风险对策

发行人与监管行签署《募集资金账户监管协议》，由华夏银行股份有限公司潍坊分行作为本期债券的账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从而防止发行人违规使用本期债券募集资金。

## (二) 与发行人业务相关的风险对策

### 1、发行人经营管理风险对策

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

### 2、发行人盈利能力风险对策

发行人在未来期间将持续根据市场状况，调整代建管理费率，并将业务范围向商品房建设与销售方面拓展，从而降低对政府补贴收入的依赖性，并提高自身的盈利能力。

### 3、发行人在建项目资金周转风险对策

发行人作为青州市国有资产的运营主体以及土地开发整理和保障性住房的建设主体，在承接土地开发整理和保障性住房建设项目时，会得到青州市人民政府有力的资金支持。此外，在实施本期债券募投项目过程中，募投项目的收益将有力缓解发行人在实施本期债券募投项目时的筹资压力。

### 4、发行人财务风险对策

发行人将通过公开发行人公司债券等方式拓宽自身融资渠道，并置换即将到期的以前年度贷款，缓解自身债务偿还压力，优化融资环境。

### 5、对外担保风险对策

发行人将定期关注被担保方的经营情况，及时督促被担保方偿还担保项下的贷款，减少或有负债风险。未来，发行人将进一步加强资金统筹管理，加强现金流量管理，严格控制对外担保事项，保持合理的负债比例，进一步降低对外担保的风险。

## （三）政策风险对策

### 1、产业政策风险对策

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。同时，发行人将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其它相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

## 2、经济周期风险对策

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

## 第十五条 信用评级

### 一、本期发行信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

### 二、信用评级报告内容摘要

#### （一）评级观点

中诚信国际评定青州市城市建设投资开发有限公司（简称“青州城投”或“公司”）的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定“2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券”的信用等级为 AA。

中诚信国际肯定了青州市稳步增长的区域经济和财政实力、公司获得有力的政府支持等因素对公司发展的积极影响。同时，中诚信国际也关注到公司盈利能力对地方财政的依赖性、短期债务偿还压力较大以及存在一定代偿风险等因素对公司未来整体信用状况的影响。

#### 1、正面

（1）青州市区域经济和财政实力持续增长。近年来青州市经济保持增长势头，2016 年，青州市实现地区生产总值（GDP）615.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.0%；同期，实现一般公共预算收入为 45.99 亿元，按可比口径计算，同比增长 10.1%。不断发展的区域经济和财政实力为公司业务发展奠定了良好的基础。

（2）有力的政府支持。作为青州市最重要的土地开发整理及保障性住房投融资和建设主体，自成立以来，公司得到了青州市政府在资金、政策等方面的大力支持。同时，2014 年~2016 年，公司分别获得政府补助 1.73

亿元、1.89 亿元和 1.03 亿元。

## 2、关注

(1) 公司盈利能力对地方财政有一定的依赖性。公司安置房建设及土地整理业务大部分受政府委托进行建设，并以成本为基础按一定比例确认代建管理费用，盈利能力不强，公司利润对政府补贴收入有一定的依赖性。

(2) 公司短期内具有一定的债务偿还压力。截至 2016 年末公司短期债务为 23.13 亿元，考虑到公司存在一定的资本支出压力且账面上货币资金不足以覆盖短期债务，公司短期偿债压力较大。

(3) 存在一定代偿风险。截至 2016 年末，公司对外担保余额为 31.59 亿元，其中担保对象为民营企业的比重为 71.89%，考虑到民营企业经营风险较大，公司未来或将出现一定代偿风险。

### (二) 跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，评级机构将在本期债券的存续期内对其每年定期或不定期进行跟踪评级。

评级机构将在本期公司债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测，并将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知评级机构，并提供相关资料，评级机构将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在机构网站对外公布。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请上海正策律师事务所担任本期债券的发行人律师。上海正策律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。上海正策律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

1、发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，经营合法，不存在应当终止或解散的情形，具备本期债券发行的主体资格。

2、发行人就本期债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，已获得现阶段所必需的合法有效批准和授权。

3、发行人具备现行法律、法规和规范性文件有关企业债券发行的实质性条件。

4、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案，募集资金使用规模符合法律、法规的规定。

5、发行人为本期债券签署的《监管协议》、《债权代理人协议》、《债券持有人会议规则》系签署各方真实的意思表示，内容符合《中华人民共和国合同法》以及关于债券发行的相关法律、法规和规范性文件的规定，已合法成立，具备法律效力。

6、发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级。发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本期债券。

7、发行人目前不存在尚未了结的或可预见的、对财务状况和业务经营有重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

8、发行人编制的《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当。

9、发行人本期债券发行尚需根据现行法律、法规、规范性文件的规定获得国家发改委核准。

综上所述，本所认为，发行人具备本期债券发行的主体资格，发行人本期债券发行符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规及规范性文件所规定的实质条件。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、税务说明

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

### 二、上市安排

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

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2017年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2014年-2016年经审计的《审计报告》；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 上海正策律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2016年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2016年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《2016年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券之偿债账户监管协议》；
- (九) 《2016年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》。

### 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) 青州市城市建设投资开发有限公司  
住所：青州市北城大街567号  
法定代表人：辛淑臣  
联系人：张建海

联系地址：青州市北城大街 567 号

联系电话：0536-3883728

传真：0536-3858820

邮政编码：262500

(二) 东方花旗证券有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系人：李辉雨、程欢、张诚、马泽星、尹芬

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站（[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)）及中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查询本募集说明书和募集说明书摘要全文。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2016 年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2017年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲东方花旗证券有限公司	固定收益销售部	北京市西城区金融大街12号中国人寿广场B座7层	赵萌	021-23153888
4	广发证券股份有限公司	固定收益销售交易部	广州市天河区天河北路183-187号大都会广场38楼	王仁惠、林豪、袁姣珑	020-87555888 -8342、6040、 6141