

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

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.....	24
第十条 发行人财务情况.....	39
第十一条 已发行尚未兑付的债券	67
第十二条 募集资金用途.....	69
第十三条 偿债保障措施.....	82
第十四条 风险揭示.....	91
第十五条 信用评级.....	97
第十六条 法律意见.....	99
第十七条 其他应说明的事项.....	101
第十八条 备查文件.....	102

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、仇芄、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站（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）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、历史沿革

2006年5月19日，青州市城市建设投资开发有限公司是根据《青州市人民政府关于成立市城市建设投资开发有限公司的批复》（青政复字

(2006) 10号)设立的国有独资公司,由青州市基础设施建设投资管理中心以货币形式出资 3,600.00 万元。经寿光鲁东有限责任会计师事务所出具的“寿鲁会验(2006)第 227号”《验资报告》验证,截至 2006年 5月 19日,公司的 3,600.00 万元注册资本已全部缴足。

2006年 6月 26日,由青州市基础设施建设投资管理中心决定以土地使用权形式增加出资 8,400.00 万元,并相应修改公司章程。经山东正德会计师事务所有限公司出具的“鲁德会验字(2006)第 35号”《验资报告》验证,截至 2006年 6月 26日,公司新增注册资本 8,400.00 万元已全部缴足,注册资本由 3,600.00 万元变更为 12,000.00 万元。

发行人自设立以来不存在重大资产重组情况。

三、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。

四、公司治理和组织结构

(一) 公司治理结构

发行人已按照《公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构以及《公司章程》。根据《公司章程》规定，公司不设立股东会，设董事会、监事会和经营管理层。

1、出资人

发行人的出资人为青州市基础设施建设投资管理中心，可行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 决定或更换董事，决定或更换监事；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，由5人组成，其中职工董事1人。除职工董事由公司职工大会（或职工代表大会）选举产生以外，其他董事均由公司股东委派。董事每届任期3年，任期届满经继续委派或选举可连任。董事会设董事长1人，由股东委派产生。董事长任期3年，任期届满，经委派可连任。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；

- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设立监事会，由5人组成，其中职工监事2人。除职工监事由公司职工大会（或职工代表大会）选举产生之外，其他监事均由公司股东委派。监事每届任期3年，任期届满经继续委派或选举可连任。监事会设监事会主席1人，由股东在监事会成员中指定。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员

提起诉讼。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

4、总经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责，行使以下职权：

(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；

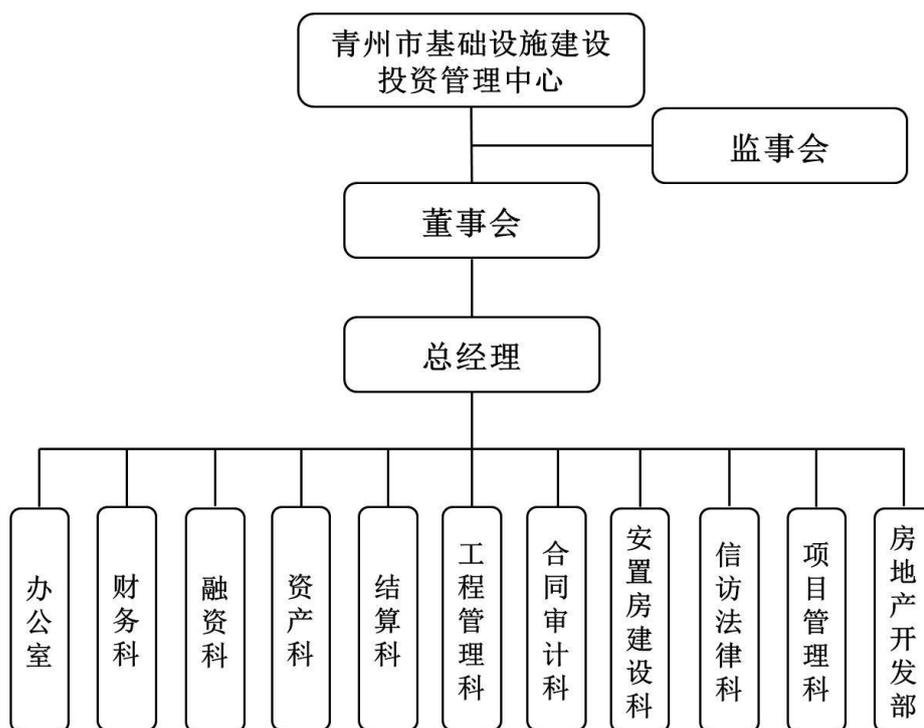
(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

总经理列席董事会会议。

(二) 组织结构

青州市城市建设投资开发有限公司在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据职能定位、业务特点和业务需要设置了办公室、财务科、融资科、资产科、结算科、工程管理科、合同审计科、安置房建设科、信访法律科、项目管理科和房地产开发部共 11 个职能部门，公司组织结构如下：



五、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。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员组成

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

(二) 发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

辛淑臣，董事长，男，1983年10月出生，本科学历，中共党员。曾任青州市城市建设投资开发有限公司项目管理科副科长、科长，现任青州市城市建设投资开发有限公司董事长、总经理。

马静，董事，女，1971年7月出生，大专学历。曾任青州市铝箔纸有限公司职员、青州市天宝利机床刀具有限公司职员，现任青州市城市建设投资开发有限公司董事。

刘鑫浩，董事，女，1985年3月出生，本科学历，中共党员。曾任泰安市东平公路局职员、青州市市政公司职员，现任青州市城市建设投资开发有限公司董事。

蔡海华，董事，女，1979年4月出生，本科学历。曾任青州银龙纺织有限公司财务科科员，青州鑫龙纺织有限公司财务科科长，现任青州市城市建设投资开发有限公司董事。

张建海，职工董事，男，1976年5月出生，大专学历，中共党员。曾任青州市益都街道办事处职员，现任青州市城市建设投资开发有限公司职工董事。

2、监事会成员简历

姜宁，监事会主席，男，1973年7月出生，本科学历。曾任中国建设银行青州支行职员，青州市金衡会计师事务所审计师，山东正德会计师事务所审计师，现任青州市城市建设投资开发有限公司监事会主席。

王涛，监事，男，1986年1月出生，本科学历，中共党员。曾任青州市城市建设投资开发有限公司团委副书记，现任青州市城市建设投资开发有限公司监事。

郭立红，监事，女，1988年4月出生，本科学历。曾任青州市城市建设投资开发有限公司融资科科长，现任公司监事。

王秀丽，职工监事，女，1982年12月出生，本科学历，中共党员。曾任潍坊市直机关医院职员，青州经济开发区医院职员，现任青州市城市建设投资开发有限公司职工监事。

刘延新，职工监事，女，1977年11月出生，大专学历。曾任青州市商业大厦职员，现任青州市城市建设投资开发有限公司职工监事。

3、高级管理人员简历

辛淑臣，总经理，见“董事会成员简历”。

平玉玲，财务负责人，女，1975年6月出生，本科学历，中共党员。曾任青州市商业大厦财务科科长，青州市金衡会计师事务所审计师，青州市城市建设投资开发有限公司财务科科长，现任青州市城市建设投资开发有限公司财务负责人。

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	81,232.11	70,277.92	10,954.19	13.49%

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	120,855.83	106,320.50	14,535.33	12.03%

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	132,330.26	116,792.79	15,537.47	11.74%

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	132,330.26	100.00%	120,855.83	100.00%	81,232.11	100.00%

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和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
合计	8.42	7.17	8.62	8.62

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	-	37.09	33.34	3.75

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	-	-
合计	9.10	8.14	7.89	7.89

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
合计	-	38.59	16.39	22.20

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、发行人所在行业情况

（一）土地整理行业

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理是由政府或其授权委托的企业对城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”、“七通一平”或“九通一平”的建设条件，土地出让方将开发平整完毕的土地通过招标、拍卖、挂牌等方式进行出让，出让土地所得收入上缴至地区财政，财政扣除财政留成后将剩余部分返还给土地开发企业，获取经济效益。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

我国从 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。近年来全国多数市县均已建立土地开发相关制度，用以规范地方土地运作行为，

提高土地利用效率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

土地整理行业与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。随着国内经济的持续发展和我国城市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，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得城市土地整理行业能够持续稳定的发展。

2、青州市土地整理行业现状和前景

根据《青州市土地利用总体规划》，青州市未来以全域城市化为目标，以“生态、文化、高端”理念为引领，打造“三区”（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）的服务基地，塑造“东方花都、文化青州、假日花园”品牌，建设文化名城、旅游名市、生态名市和经济强市“三名一强”的生态文明新城市。

为实现上述规划目标，青州市通过加强土地整治，促进土地资源合理利用，实现土地收益最大化。发行人受青州市人民政府及青州市国土资源局委托对青州市境内的土地进行整理，使生地变为熟地达到出让标准。

青州市正处于城镇化快速发展阶段，到 2020 年，城镇化率将达到 67.00%。随着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等区域发展战略的实施，带动和辐射全市经济的快速发展，建设用地需求量也将随之增大。青州市坚持“控制总量，盘活存量，统筹城乡，聚集建设，节约集约”的原则，对全市土地进行综合整治，调整优化建设用地结构。根据预测，2006 年至 2020 年全市将新增建设用地 1,103.33 公顷，截至 2020 年末，全市建设用地总规模将达到 21,162.05 公顷，建设用地总面积占全市土地总面积比重将由 2005 年的 13.21% 增长至 13.55%。

在调整优化建设用地结构的基础上，全市将努力构建“一城五区六大

基地”（中心城区，文化产业园区、经济开发区、猫山经济发展区、黄楼花卉园区和西南旅游文化发展区，机械制造基地、冶炼建材基地、石油化工基地、旅游居住基地、现代物流基地、花卉苗木基地）的新格局，建成特色鲜明、布局合理、功能完善、环境优美的最佳人居环境城市，以城市建设带动区域经济发展。

（二）保障性住房建设行业

1、我国保障性住房建设行业现状及前景

近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。根据住建部网站信息显示，截至2015年12月31日，全国城镇保障性安居工程已开工783万套，其中各类棚户区开工601万套；基本建成772万套；截至2016年12月31日，全国棚户区改造工程已开工606万套，完成投资1.48万亿元，政策性住房建设力度将于未来进一步加强。

根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划》，全国将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。与此同时，实行实物保障与货币补偿并举，健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。2015年6月，国务院出台《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套，农村危房1,060万户。

为保证保障性住房如期开工实施，中央对保障性住房融资问题相继出台了支持政策。国家发改委下发的《关于利用债券融资支持保障性住房建

设有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1388号）明确了地方政府投融资平台从事包括公租房、廉租房、经济适用房、限价房、棚户区改造等保障性住房项目建设，符合发债条件的，可以申请通过发行债券的方式进行保障性住房建设项目的融资。2013年8月国家发改委下发了《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金〔2013〕2050号），支持承担棚户区改造的企业通过发行企业债券用于棚户区改造。2014年5月，国家发改委下发了《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金〔2014〕1047号），研究推出棚户区改造项目收益债券，支持符合条件的地区增加企业债券发行规模指标，优化棚户区改造债券品种方案设计。随着保障性住房建设“融资难”的瓶颈问题不断被突破，未来保障性住房建设行业将迎来更为广阔的发展空间。

2、青州市保障性住房建设行业现状和前景

为贯彻落实党中央、国务院关于扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部第11号令）、《山东省住房和城乡建设厅、省财政厅关于做好政府购买棚改服务工作的指导意见》（鲁建住字〔2015〕26号）、《关于做好2015年度住房保障工作的意见》（潍住保办字〔2015〕2号）和《2015年保障性住房建设工作会议纪要》（专题纪要〔2015〕29号）精神，青州市人民政府积极抓好以棚户区改造为重点的保障性安居工程，全力推进棚户区改造、加大配套设施建设和分配管理力度、完善住房保障的结构和方式。全市住房城乡建设系统上下深入贯彻国发37号文件精神，出台了《青州市棚户区改造房屋征收补偿指导意见》、《城乡结合部房屋征收补偿安置指导意见》和《关于青州市区房屋征收搬迁临时安置停产停业损失补偿以及其他相关费用标准的汇报》等一系列文件。

“十三五”期间，青州市将继续强化保障性住房建设，并着重关注未

来三年的棚户区改造项目进度。按照《青州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，青州市在 2016 年至 2020 年将重点推进刘家庄、坡子、东店、西店、西关、苏桥、玉竹、衡王府路、河滨南路等 9 个棚户区项目建设，计划新建保障新住房 34,670 套，强化保障房建设，加快建设公租房、廉租房，加强棚户区、城中村和农村危房改造，着力解决城镇基本住房问题。

四、发行人地域经济情况

（一）山东省经济概况

山东省地处华东沿海、黄河下游、京杭大运河中北段，是华东地区的最北端省份。西部为黄淮海平原，连接中原，从北向南分别与河北、河南、安徽、江苏四省接壤；中部为鲁中山区，地势高突，泰山是全境最高点；东部为山东半岛，伸入黄海、渤海，北隔渤海海峡与辽东半岛相对、拱卫京畿，东隔黄海与朝鲜半岛相望，东南均临黄海、遥望东海及日本南部列岛。山东省在全国范围定位是以经济全球化视野和区域一体化的眼光，立足于统筹与整合，成为全国范围的经济强省。2014 年至 2016 年，山东省分别实现地区生产总值 59,426.6 亿元、63,002.3 亿元和 67,008.2 亿元，平均增长率 6.19%，2016 年 GDP 位列全国各省及直辖市第三位。

在财政收入方面，2014 年至 2016 年，山东省一般公共预算收入分别为 5,026.7 亿元、5,529.3 亿元和 5,860.2 亿元。财政支出方面，2014 年至 2016 年，山东省公共财政支出分别为 7,175.9 亿元、8,249.2 亿元和 8,749.6 亿元。

（二）潍坊市经济概况

潍坊市地处山东半岛的中部，与青岛、日照、淄博、烟台、临沂等地相邻，地扼山东内陆腹地通往半岛地区的咽喉，胶济铁路横贯市境东西，

是半岛城市群地理中心，是中国最具投资潜力和发展活力的新兴经济强市。2014 年至 2016 年，潍坊市分别实现地区生产总值 4,786.7 亿元、5,170.5 亿元和 5,746.0 亿元，平均增长率 9.56%，2016 年 GDP 位列全省第四位。

在财政收入方面，2014 年至 2016 年，潍坊市一般公共预算收入分别为 430.2 亿元、484.5 亿元和 521.5 亿元。财政支出方面，2014 年至 2016 年，潍坊市公共财政支出分别为 527.8 亿元、612.2 亿元和 637.0 亿元。

（三）青州市经济概况

青州市是山东省潍坊市下辖的县级市，位于山东半岛中部，东临昌乐县，西靠淄博市的临淄区，南接临朐县，北靠寿光市和东营广饶县，是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）的后援支持城市。全市总面积 1,569 平方公里，属半山区半平原地形结构，截至 2016 年末人口总数 94.4 万。青州市先后获得全国县域经济百强县、国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、国家历史文化名城、全国双拥模范城、国家级生态建设示范区等 17 项国家级荣誉称号。2013 年 11 月 18 日被国务院评为国家历史文化名城。

2014 年至 2016 年青州市全市实现地区生产总值（GDP）547.9 亿元、578.8 亿元和 615.7 亿元，平均增长率 6.01%，2016 年 GDP 位列全市第四位。青州市经济目前以第二产业为主，并在近年向第三产业转型，其中，第一产业各年增加值分别为 49.8 亿元、50.7 亿元和 52.9 亿元，较上一年度分别增长 3.7%、4.6%和 4.4%；第二产业各年增加值分别为 273.3 亿元、279.4 亿元和 281.8 亿元，较上一年度分别增长 10.2%、8.3%和 8.1%；第三产业各年增加值分别为 224.8 亿元、248.7 亿元和 281.0 亿元，较上一年度分别增长 8.6%、9.1%和 8.5%。在房地产市场方面，青州市 2014 年度、2015 年

度和 2016 年度，分别成交商品房 72.31 万平方米、77.92 万平方米和 106.48 万平方米，成交保障性住房 52.64 万平方米、60.15 万平方米和 58.81 万平方米，库存房源消化情况良好。截至 2016 年底，青州市人均住房面积为 40.9 平方米/人，房屋库存存量 1.4965 万套，预计未来 15 个月可完成房屋去库存工作。

青州市地方财政收入保持稳步增长的态势，财政实力进一步增强。2016 年青州市全市一般公共预算收入完成 45.99 亿元，比上年增长 10.1%。其中：税收收入 37.33 亿元，非税收收入 8.66 亿元。青州市 2014 年至 2016 年财政主要指标如下：

单位：亿元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
地方财政总收入	76.67	71.77	52.44
其中：公共财政预算收入	45.99	41.96	38.09
政府性基金收入	24.70	30.21	31.73
公共财政预算支出	49.42	46.88	41.96
政府性基金支出	26.79	30.66	32.09

整体来看，青州市地方经济发展处于不断发展的通道中，经过多年的积累，青州市在经济发展过程中已经形成了独特的区域发展优势。未来在青州市经济整体大发展的背景下，青州市财政收入预期将保持快速增长的态势，财政实力将不断增强。

五、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%

从短期偿债指标来看，发行人2014年至2016年的流动比率为5.95、4.17和3.06，速动比率分别为0.76、0.81和0.46。发行人2014年至2016年流动比率呈下降趋势，主要是由于伴随青州市城镇化建设的推进，发行人土地整理和安置房建设项目呈逐年增长趋势，融资规模随之增加，使得

流动比率逐年下降。2014年至2016年发行人的速动比率维持在较低水平，主要是由于其流动资产中存货占比较大，符合其行业特征。

从长期偿债指标来看，2014年至2016年发行人的资产负债率分别为35.06%、43.20%和49.02%，发行人资产负债率随业务规模的扩大而逐年增长，并维持在合理水平，对债权人利益的保护水平较高。未来随着政府对发行人支持力度的继续扩大、发行人业务能力的不断提升以及募投项目的经济效益逐步实现后，发行人长期偿债能力也将进一步增强。

总体看来，发行人经营的稳健性、盈利的持续增长性以及抗市场风险能力都为发行人的债务偿还能力提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

（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

2014年至2016年，发行人的应收账款周转率分别为3.04、3.79和7.14，发行人应收账款周转率逐年增长，主要原因是应收款回收速度加快。

2014年至2016年，发行人的存货周转率分别为0.05、0.08和0.07，报告期内存货周转率较低，主要是因为发行人存货主要为安置房及其配套工程等项目的开发成本，建设工期较长，存货周转较慢，符合行业特性。

2014年至2016年，发行人的总资产周转率分别为0.05、0.07和0.07。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，部分建设项目处于前期阶段，尚未产生收入，因此总资产周转率整体处于较低水平。但随着后续发行人所承建项目的陆续完工，发行人的收入规模相应增长，总资产周转率有望提高。

总体来看，近三年发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的特性。

（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%

发行人2014年至2016年的营业收入分别为81,232.11万元、120,855.83万元和132,330.26万元，呈逐年上升趋势，主要是由于公司工程项目逐年增加，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等工程项目结转的收入逐年上升，未来随着公司进一步发展以及原有项目的陆续完工与结算，发行人的营业收入还有望进一步得到提高。

2014年至2016年，发行人营业收入的毛利率分别为13.49%、12.03%和11.74%，毛利率维持在较为稳定的水平。

2014年至2016年，发行人净资产收益率分别为1.80%、2.16%和2.14%，净资产收益率保持在合理水平，主要是由于发行人在报告期内净利润呈增长趋势。未来随着发行人业务规模的增长以及在建项目的完工与结算，发行人净资产收益率将得到进一步提升。

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。报告期内，发行人净利润呈增长趋势，随着业务规

模的不断扩大，以及在建项目的完工，未来净利润有望得到进一步提升。

2014年至2016年，发行人营业外收入中政府补助分别为17,297.31万元、18,924.39万元和10,329.00万元。2014年至2016年，发行人营业收入占营业收入加营业外收入总和之比分别为82.44%、86.46%和82.82%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）“偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自自身收益”的要求。

总体来看，发行人主营业务突出，营业收入逐年增加。随着青州市城镇化进程的进一步加快，发行人土地整理、安置房代建及销售收入将稳步增长，预计未来盈利能力将进一步提高。

（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

从经营活动看，2014年至2016年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为88,517.26万元、72,361.69万元和108,078.14万元，主要为发行人土地整理、安置房代建及销售业务收到的现金；发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为145,800.50万元、162,648.79万元和240,510.61

万元，主要为往来款及收到的补助款等。2014 年至 2016 年，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 106,454.15 万元、134,235.08 万元和 130,066.92 万元，主要为支付的项目工程款及材料款等。2014 年至 2016 年，支付其他与经营活动有关的现金分别为 160,554.99 万元、167,307.70 万元和 257,382.66 万元，主要为往来款项。

2014 年至 2016 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -40,899.59 万元、-81,129.53 万元和 -41,138.98 万元。发行人的业务主要为土地整理和安置房代建及销售业务，近年来业务规模逐渐增大，投入的资金量亦相应增加，而相关工程尚未完工结算，从而导致经营活动产生的现金流量净额为负。

从投资活动看，2014 年至 2016 年，公司投资活动产生的现金流出分别为 52,629.77 万元、87,768.33 万元和 150,190.18 万元，主要是由于青州市城市化进程不断加快，发行人业务规模不断增大，对建设项目进行了大量投入，支付的现金相应增加。2014 年至 2016 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -52,629.77 万元、-87,768.33 万元和 -140,464.92 万元。

从筹资活动看，2014 年至 2016 年，发行人筹资活动现金流入分别为 193,067.19 万元、265,839.38 万元和 254,379.00 万元；筹资活动现金流出分别为 59,233.78 万元、32,802.56 万元和 50,563.57 万元；筹资活动现金流量净额分别为 133,833.41 万元、233,036.82 万元和 203,815.43 万元。发行人的筹资活动现金流入主要为因项目建设而发生的金融机构借款等资金流入，现金流出主要为偿还借款本金和支付利息。发行人 2015 年和 2016 年筹资活动现金流量金额较 2014 年有所增长主要是由于随着土地整理及安置房建设项目的开展和增多，公司加大了外部借款融资规模。

三、发行人资产负债情况分析

(一) 发行人资产情况分析

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%
流动资产合计	2,055,904.03	99.62%	1,797,418.03	99.13%	1,498,179.10	98.80%
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%	-	-
非流动资产总计	7,947.12	0.38%	15,779.20	0.87%	18,231.72	1.20%
资产总计	2,063,851.15	100.00%	1,813,197.23	100.00%	1,516,410.82	100.00%

2014 年至 2016 年，随着青州市城市建设进程的加快，土地整理及安置房建设投入逐年增长，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，其资产规模持续增大。2014 年末至 2016 年末，发行人总资产分别为 1,516,410.82 万元、1,813,197.23 万元和 2,063,851.15 万元；净资产分别为 984,707.48 万元、1,029,875.22 万元和 1,052,139.35 万元，发行人资产中无公益性资产。发行人资产结构以流动资产为主，2014 年末至 2016 年末，流动资产占总资产的比例分别为 98.80%、99.13% 和 99.62%。发行人的主要资产由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货组成。各项主要资产情况具体分析如下：

1、货币资金

2014年末至2016年末，发行人货币资金分别为48,399.07万元、113,338.03万元和130,549.56万元，分别占总资产的3.19%、6.25%和6.33%。发行人货币资金主要由库存现金和银行存款构成。2015年末发行人货币资金较2014年末增加64,938.96万元，主要是由于发行人计划在2016年扩大业务规模而加大了融资力度，而该部分资金在2015年末尚未全部投入到项目运营中，从而导致2015年末货币资金数额大幅增加。

截至2016年末，发行人不存在因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的货币资金款项。

2、应收账款

2014年末至2016年末，发行人应收账款分别为26,693.87万元、37,089.04万元和0.00万元，分别占总资产的1.76%、2.05%和0.00%。2015年末应收账款较2014年末增加10,395.17万元，增长幅度为38.94%，主要是由于2015年末发行人较多土地整理和安置房代建项目建设完毕，从而增加了应收青州市财政局的代建工程款项；2016年末应收账款为0.00主要是由于代建工程款项均已收回。

3、预付账款

2014年末至2016年末，发行人预付账款分别为60,173.88万元、94,159.90万元和103,967.30万元，分别占总资产的3.97%、5.19%和5.04%。2014年末至2016年末发行人预付账款逐年增长主要是由于发行人承担的土地整理和安置房建设项目持续增加，预付工程款也随之增加。

预付账款主要为发行人预付的工程款项，截至2016年末，发行人预付账款余额前五名金额合计为72,123.85万元，占预付账款总额的69.37%，明细如下：

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	性质
1	青州市宏利水务有限公司	28,930.00	1年以内	工程款
2	山东华邦建设集团有限公司	19,902.17	0-3年	工程款
3	青州百禾花博园公司	9,345.00	1年以内	工程款
4	晖泽水务(青州)有限公司	7,324.43	0-3年	工程款
5	青州市新亚房地产开发有限公司	6,622.25	1-2年	工程款
合计		72,123.85	-	-

4、其他应收款

2014年末至2016年末，其他应收款分别为57,023.62万元、103,511.91万元和74,899.00万元，分别占总资产的3.76%、5.71%和3.63%。2014年末至2015年末，发行人其他应收款余额增加46,488.29万元，主要为新增的往来款项；2015年末至2016年末，发行人其他应收款余额减少28,612.91万元，主要是由于往来款项的收回。

截至2016年末，发行人其他应收款余额前五名金额合计为46,789.33万元，占其他应收款总额的62.47%，明细如下：

单位：万元

序号	欠款单位	期末余额	账龄	性质
1	青州宏源国有资产经营有限公司	20,708.90	1-4年	往来款
2	青州世安市政建设养护有限公司	9,012.30	1-4年	往来款
3	青州市云门旅游置业发展有限公司	8,462.63	1-4年	往来款
4	山东大易文化发展有限公司	4,500.00	1-4年	往来款
5	青州惠泽新材料科技有限公司	4,105.50	1-3年	往来款
合计	-	46,789.33	-	-

为落实发行人对青州市政府相关部门应收账款及其他应收款的回收，青州市人民政府已作出相关安排。根据《青州市人民政府关于妥善处理青州市城市建设投资开发有限公司应收账款及其他应收款的通知》（青政发〔2016〕43号），青州市人民政府拟在2017-2020年内将1,755亩土地进行出让，并将该部分土地的净出让收益121,000.00万元用于偿付发行人对

政府相关部门的应收账款及其他应收款。总体来看，发行人其他应收款整体账龄不长，应收单位主要为政府有关部门，且青州市已针对上述其他应收款的回收作出安排，因此预计未来不会形成坏账。

5、存货

2014 年末至 2016 年末，发行人存货余额分别为 1,305,888.66 万元、1,449,319.15 万元和 1,746,488.17 万元，分别占总资产的 86.12%、79.93% 和 84.62%。发行人存货主要为土地整理和安置房建设项目形成的开发成本和拟开发土地。截至 2016 年末，发行人存货余额为 1,746,488.17 万元，较 2015 年末增加 297,169.02 万元，主要是由于发行人 2016 年新增土地整理和安置房建设项目所致。

发行人所持有土地使用权除以出资形式注入的部分外，均已向青州市国土资源局缴纳土地出让金，并且所有土地使用权均已办理了相应土地权证。为促进发行人安置房建设工程的稳步实施，在缴纳土地出让金后，青州市人民政府会委托当地财政部门将该笔款项拨付予发行人用于安置房建设。

截至 2016 年末，发行人存货明细表如下：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	940,522.98	-	940,522.98
拟开发土地	805,965.18	-	805,965.18
合计	1,746,488.16	-	1,746,488.16

截至 2016 年末，发行人开发成本前五大明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否政府代建	账面价值	项目预计完成时间
1	青州市玉竹片区棚户区改造项目	保障房	4年	否	61,105.94	2017/10/31
2	涝洼大片区土地开发整理项目	土地整理	6年	是	50,800.99	2018/06/30
3	西店片区土地开发整理项目	土地整理	3年	是	48,631.59	2017/07/31
4	青州市益王府路铁路立交桥项目土地开发整理项目	土地整理	4年	是	39,813.55	2017/07/31
5	衡王府路改造提升项目土地开发整理项目	土地整理	3年	是	37,931.23	2018/09/30
	合计	-	-	-	238,283.30	-

截至2016年末，发行人待开发土地账面价值为805,965.18万元，具体明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	已缴纳土地出让金金额(万元)
1	政府注入	青国用(2008)第05009号	青州市弥河流域	出让	商业、住宅	992.43	68,478.03	评估法	69.00	是	14,886.54
2	政府注入	青国用(2009)第05004号	弥河流域	出让	商业、住宅	500.00	34,500.00	评估法	69.00	是	7,500.00
3	政府注入	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	评估法	68.40	否	1,305.22
4	政府注入	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	30,182.05	评估法	68.40	否	2,576.96
5	政府注入	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	30,071.56	评估法	68.40	是	2,567.51
6	政府注入	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	评估法	68.40	是	2,472.95
7	政府注入	青国用(2011)第01035号	胶王路北侧	出让	商住	637.00	35,587.07	评估法	55.87	是	3,720.08
8	政府注入	青国用(2011)第01036号	胶王路北侧	出让	商住	526.00	29,385.87	评估法	55.87	是	3,071.84
9	政府注入	青国用(2011)第01037号	胶王路北侧	出让	商住	680.00	37,989.33	评估法	55.87	是	3,971.20
10	政府注入	青国用(2011)第01038号	胶王路北侧	出让	商住	510.00	28,492.00	评估法	55.87	是	2,978.40
11	政府注入	青国用(2011)第01052号	范公亭西端	出让	住宅、商业	224.40	26,733.52	评估法	119.13	否	8,527.20
12	政府注入	青国用(2011)第02014号	青州市城区	出让	住宅、商业	185.40	22,087.32	评估法	119.13	否	7,416.00
13	政府注入	青国用(2011)第01051号	青州市城区	出让	住宅、商业	247.05	29,431.89	评估法	119.13	否	9,387.90
14	政府注入	青国用(2013)第03460号	青州市南环路南侧	出让	商住	200.00	14,933.30	评估法	74.67	否	3,413.27
15	政府注入	青国用(2013)第03461号	青州市南环路南侧	出让	商住	200.00	14,933.30	评估法	74.67	否	
16	政府注入	青国用(2013)第03462号	青州市南环路南侧	出让	商住	184.46	13,773.44	评估法	74.67	是	

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	已缴纳土地出让金金额(万元)
17	政府注入	青国用(2013)第03463号	青州市南环路北侧	出让	商住	100.00	7,466.70	评估法	74.67	否	2,430.97
18	政府注入	青国用(2013)第03464号	青州市南环路北侧	出让	商住	150.00	11,200.00	评估法	74.67	是	
19	政府注入	青国用(2013)第03465号	青州市南环路北侧	出让	商住	166.26	12,414.16	评估法	74.67	否	
20	政府注入	青国用(2013)第10020号	尧王山西路北侧	出让	商住	199.85	15,948.48	评估法	79.80	是	1,167.16
21	政府注入	青国用(2013)第10021号	尧王山西路北侧	出让	商住	200.14	15,971.44	评估法	79.80	是	1,168.84
22	政府注入	青国用(2013)第10022号	尧王山西路北侧	出让	商住	300.00	23,940.00	评估法	79.80	是	1,752.00
23	政府注入	青国用(2013)第10023号	尧王山西路北侧	出让	商住	300.00	23,940.00	评估法	79.80	是	1,752.00
24	政府注入	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	评估法	88.73	否	583.99
25	政府注入	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	评估法	88.73	否	583.99
26	政府注入	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	评估法	88.73	否	583.99
27	政府注入	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	评估法	88.73	否	583.99
28	政府注入	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	评估法	88.73	是	583.99
29	政府注入	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	评估法	88.73	是	700.80
30	政府注入	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	评估法	88.73	是	700.80
31	政府注入	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	评估法	88.73	是	700.80
32	政府注入	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	评估法	88.73	是	583.99
33	政府注入	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	评估法	88.73	是	583.99

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	已缴纳土地出让金金额(万元)
34	政府注入	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	评估法	88.73	否	703.78
35	政府注入	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	评估法	88.73	否	583.99
36	政府注入	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	评估法	88.73	否	583.99
37	政府注入	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	评估法	88.73	否	583.99
38	政府注入	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	评估法	74.67	是	17,814.69
39	政府注入	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	评估法	74.67	否	
40	政府注入	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	评估法	74.67	否	
41	政府注入	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	评估法	74.67	是	
42	政府注入	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	评估法	74.67	否	
43	政府注入	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	159.11	11,883.30	评估法	74.67	是	
44	政府注入	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	出让	商服用地	9.49	879.67	评估法	92.73	否	949.29
45	政府注入	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	评估法	92.73	否	733.60
46	政府注入	青国用(2015)第D03044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	10.67	989.28	评估法	92.73	否	1,067.39
47	政府注入	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	评估法	166.87	是	5,796.59
48	政府注入	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	评估法	108.87	是	5,563.15
49	政府注入	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	评估法	103.67	否	999.98
50	政府注入	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	评估法	103.67	否	830.49

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	已缴纳土地出让金金额(万元)
51	政府注入	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	评估法	103.67	否	370.04
52	政府注入	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	评估法	62.93	是	1,268.82
53	政府注入	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	评估法	62.93	否	6,229.04
54	政府注入	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	评估法	62.93	否	4,171.55
55	政府注入	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	评估法	62.93	是	4,388.90
56	政府注入	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	评估法	62.93	是	4,883.76
57	政府注入	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	评估法	62.93	否	7,021.31
合计	-	-	-	-	-	10,827.56	805,965.18	-	-	-	152,800.72

（二）发行人负债情况分析

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%
流动负债合计	672,483.84	66.48%	430,633.57	54.98%	251,678.80	47.33%
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%
非流动负债合计	339,227.96	33.52%	352,688.44	45.02%	280,024.54	52.67%
负债合计	1,011,711.80	100.00%	783,322.01	100.00%	531,703.34	100.00%

2014年末至2016年末，发行人负债总额分别为531,703.34万元、783,322.01万元和1,011,711.80万元。2015年末，发行人负债总额较2014年末增加251,618.67万元，增幅47.32%；2016年末，发行人负债总额较2015年末增加228,389.79万元，增幅29.16%。报告期内，发行人负债总额逐年增长主要是由于发行人为满足业务发展的需要，通过多种方式加大融资规模，从而使得一年内到期的非流动负债以及其他非流动负债逐年增长，进而导致负债总额增幅较大。

从负债结构上来看，截至2016年末，发行人流动负债合计为672,483.84万元，占总负债66.48%，主要由应付账款、预收账款、其他应付款和一年

内到期的非流动负债组成；发行人非流动负债合计为 339,227.96 万元，占总负债 33.52%，主要由长期借款和其他非流动负债构成。

1、应付账款

2014 年末至 2016 年末，发行人应付账款分别为 13,039.33 万元、17,886.90 万元和 53,890.53 万元。发行人应付账款余额呈逐年增长趋势，主要是由于发行人土地整理及安置房建设项目的增多所致。

2、预收账款

2014 年末至 2016 年末，发行人预收账款分别为 48,749.31 万元、20,897.59 万元和 24,446.83 万元，主要为安置房销售业务中的预收安置房款。截至 2015 年末，发行人预收账款余额较 2014 年末减少了 27,851.72 万元，降幅 57.13%，主要是由于 2015 年发行人安置房建设项目完工并向拆迁户进行交付所致。

3、其他应付款

2014 年末至 2016 年末，发行人其他应付款余额分别为 159,412.31 万元、207,384.15 万元和 346,552.38 万元，主要是工程代垫款和往来款，逐年增长主要是由于发行人土地整理及安置房建设项目的增多使得工程代垫款和往来款随之增长。截至 2016 年末，发行人其他应付款为 346,552.38 万元，占发行人负债总额的比重为 34.25%，前五大其他应付款明细如下：

单位：万元

单位名称	2016 年末	性质或内容
潍坊高端产业投资有限公司	76,880.00	往来款
青州恒瑞投资发展有限公司	38,342.31	往来款
青州锦程建设投资发展有限公司	34,800.00	往来款
青州市财政局	31,517.07	往来款
潍坊市保障性住房建设投资有限公司	24,480.00	往来款
合计	206,019.38	-

4、一年内到期的非流动负债

2014年末至2016年末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为20,000.00万元、171,446.34万元和231,342.66万元，占总负债比例分别为3.76%、21.89%和22.87%。一年内到期的非流动负债余额逐年增长主要是由于来自国家开发银行、中国农业发展银行、富滇银行、南充市商业银行、上海浦东发展银行、中信银行和潍坊银行等长期借款以及来自万向信托有限公司、方正东亚信托有限责任公司、华鑫国际信托有限公司和光大兴陇信托有限责任公司等信托借款转入一年内到期的非流动负债所致。

截至2016年末，发行人一年内到期的非流动负债前五大明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	借款日	到期日	抵质押情况
1	方正东亚信托有限责任公司	信托	35,260.00	2015/9/18	2017/9/25	保证
2	光大兴陇信托有限责任公司	信托	30,000.00	2015/9/21	2017/10/14	保证
3	万向信托有限公司	信托	30,000.00	2015/9/29	2017/12/22	保证
4	华鑫国际信托有限公司	信托	28,000.00	2015/9/18	2017/10/14	抵押
5	中泰信托有限公司	信托	21,000.00	2015/11/27	2017/12/21	质押
合计			144,260.00	-	-	-

5、长期借款

2014年末至2016年末，发行人长期借款分别为199,477.00万元、66,800.00万元和143,300.00万元，占总负债比例分别为37.52%、8.53%和14.16%。长期借款各年的变化主要是受到发行人根据融资需求扩大银行借款融资规模以及借款到期重分类至一年内到期的非流动负债两方面因素的共同影响所致。

截至2016年末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	借款日	到期日	抵质押情况
1	华夏银行青岛延吉路支行	贷款	92,400.00	2016/5/18	2020/3/29	保证
2	中国农业发展银行青州市支行	贷款	21,400.00	2012/6/8	2022/6/7	抵押
3	中国农业发展银行青州市支行	贷款	14,000.00	2014/1/15	2019/1/14	抵押
4	潍坊银行青州支行	贷款	13,000.00	2016/5/26	2019/5/23	保证
5	中国农业发展银行青州市支行	贷款	2,500.00	2010/10/26	2018/10/25	抵押
合 计			143,300.00	-	-	-

6、其他非流动负债

2014年末至2016年末,发行人其他非流动负债分别为67,000.00万元、241,026.56万元和157,832.90万元,占总负债比例分别为12.60%、30.77%和15.60%,主要由因项目建设需要而借入的信托贷款组成,由于发行人土地整理及安置房建设项目逐年增多,因此2015年末贷款余额也随之增大,并于2016年末部分转入一年内到期的非流动负债。

截至2016年末,发行人的其他非流动负债前五大明细如下:

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	借款日	到期日	抵质押情况
1	长安国际信托股份有限公司	信托	38,460.00	2016/1/14	2019/12/1	保证
2	中铁信托有限责任公司	信托	30,000.00	2016/9/9	2018/9/8	保证
3	安徽国元信托有限责任公司	信托	21,000.00	2016/5/13	2019/9/9	抵押
4	陕西省国际信托股份有限公司	信托	20,000.00	2016/4/6	2018/4/7	保证
5	国投泰康信托有限公司	信托	15,260.00	2016/3/31	2018/3/31	保证
合 计			114,720.00	-	-	-

7、有息负债明细

截至2016年末,发行人有息负债前十大明细如下:

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	借款日	到期日	抵质押情况
1	华夏银行青岛延吉路支行青岛延吉路支行	贷款	92,400.00	7.40%	2016/5/18	2020/3/29	保证
2	长安国际信托股份有限公司	信托	44,000.00	7.00%	2016/1/14	2019/12/1	保证
3	方正东亚信托有限责任公司	信托	35,260.00	7.00%	2015/9/18	2017/9/25	保证
4	光大兴陇信托有限责任公司	信托	30,000.00	7.10%	2015/9/21	2017/10/14	保证
5	万向信托有限公司	信托	30,000.00	7.00%	2015/9/29	2017/12/22	保证
6	中铁信托有限责任公司	信托	30,000.00	8.00%	2016/9/9	2018/9/8	保证
7	华鑫国际信托	信托	28,000.00	7.00%	2015/9/18	2017/10/14	抵押
8	中国农业发展银行青州市支行	贷款	25,700.00	6.65%	2012/6/8	2022/6/7	抵押
9	中泰信托有限公司	信托	21,000.00	7.00%	2015/11/27	2017/12/21	质押
10	安徽国元信托有限责任公司	信托	21,000.00	7.10%	2016/5/13	2019/9/9	保证
合计			347,360.00	-	-	-	-

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	青州市宏源国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
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

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
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	-	-	-	-

截至2016年末，发行人的主要被担保方为青州市宏源国有资产经营有限公司、青州尧王制药有限公司、潍坊长安铁塔股份有限公司、青州市天安化工有限公司和山东华邦建设集团有限公司，担保金额分别为70,871.76万元、43,000.00万元、41,500.00万元、23,690.00万元和21,000.00万元，合计200,061.76万元，占总对外担保金额的63.34%。

青州市宏源国有资产经营有限公司是青州市基础设施建设资金管理中心的全资子公司，为国有独资公司，是青州市基础设施建设的重要主体之一，主要从事城市基础设施建设投资、国有土地综合利用、市政府授权范围内的国有资产经营。截至2016年末，该公司法人代表为潘金国，注册资本11,800.00万元，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，营业收入101,121.87万元，净利润21,077.24万元。

青州尧王制药有限公司是当地政府为招商引资，由山东尧王控股集团

有限公司等股东出资建立的企业，主营业务为药剂及相关医用包装物的生产。截至2016年末，该公司法人代表为李金凤，注册资本33,583.11万元，资产总额261,566.77万元，负债总额130,481.64万元，所有者权益131,085.13万元，营业收入153,389.33万元，净利润23,451.11万元。

潍坊长安铁塔股份有限公司是发行人安置房建设业务的施工企业之一，主要承接钢结构和输电线路金具等电力设备的开发制造。截至2016年末，该公司法人代表为张淑玲，注册资本22,608.00万元，资产总额254,902.70万元，负债总额96,180.84万元，所有者权益158,721.86万元，营业收入189,537.16万元，净利润17,607.55万元。

青州天安化工有限公司是青州市政府招商引资建立的工业企业，主营业务为液化石油气等相关化工产品的生产与销售。截至2016年末，该公司法人代表为蒋伯超，注册资本15,270.00万元，资产总额131,318.28万元，负债总额53,450.74万元，所有者权益77,867.54万元，营业收入161,215.41万元，净利润13,098.06万元。

山东华邦建设集团有限公司是发行人安置房建设业务的施工企业之一，主要承接房屋主体结构建设。截至2016年末，该公司法人代表为赵本明，注册资本36,002.00万元，资产总额335,681.76万元，负债总额189,713.62万元，所有者权益145,968.14万元，营业收入183,163.69万元，净利润10,278.35万元。

上述被担保方运营情况及信用情况良好，无法偿付的风险较小。

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	508,145.74	-	-

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)	出让	商业、住宅	992.43	68,478.03	69.00

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)
2.	青国用(2009)第05004号	弥河流域	000478号	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
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)	二中西街西		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)
	第10043号	延伸段南侧						
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)第D03044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	10.67	989.28	92.73
47.	青国用(2015)第D03046号	综合商务区南部广场东		出让	商服用地	57.67	9,624.04	166.87

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)
		侧,北至花都大道						
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	-	-	-	-	10,827.60	805,965.18	-

九、发行人2014年至2016年经审计的资产负债表（见附表二）

十、发行人2014年至2016年经审计的利润表（见附表三）

十一、发行人2014年至2016年经审计的现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行债券情况

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	398,375.56	-	-	-

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		-	10.00	-

一、青州市普通片区棚户区改造项目

（一）项目建设主体

该项目建设主体为青州市城市建设投资开发有限公司。

（二）项目批复

本项目已经取得以下批复文件：

青州市国土资源局于 2014 年 4 月 10 日出具《青州市普通片区棚户区改造项目用地规划情况说明》。

青州市经济和信息化局于 2014 年 4 月 10 日出具《青州市城市建设投资开发有限公司青州市普通片区棚户区改造项目节能审查意见》（青经信节能审〔2014〕047 号）。

青州市环境保护局于 2014 年 5 月 13 日出具《关于青州市城市建设投资开发有限公司青州市普通片区棚户区改造项目环境影响报告书的批复》（青环审字〔2014〕7 号）。

青州市规划局于 2014 年 6 月 4 日出具《建设项目选址意见书》（选字第 3707812014Q1004）。

青州市发展和改革委员会于2014年6月11日出具《关于青州市城市建设投资开发有限公司青州市普通片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（青发改投资〔2014〕64号）。

青州市人民政府于2014年6月20日出具《青州市人民政府关于青州市普通片区棚户区改造项目社会稳定风险评估报告的批复》（青政复字〔2014〕50号）。

（三）项目建设的必要性和意义

本期债券募投项目建设符合国家及省市有关规定和要求，是改造城区危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的保障性住房安居工程。

1、有效提高棚户区居民居住条件

棚户区是指城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域。随着我国住房制度改革的不断深化，城镇住宅建设持续快速发展，居民居住条件总体上有了较大改善，但仍有部分生活于棚户区内的居民，对改善居住环境的愿望也日益迫切。青州市普通片区棚户区改造项目的实施，有利于改善棚户区居民生活环境，将城市建设发展的成果惠及更多百姓。

2、加快当地经济发展速度

项目的建设能妥善解决中低收入家庭的住房问题，同时为全市经济发展打下了良好基础。青州市普通片区棚户区改造项目的建设，将进一步完善青州市城市功能，在加快城市化发展进程中发挥重要的作用。

3、改善青州市城市面貌、提高城市形象

近年来，青州市人民政府高度重视城市建设，投入大量资金，用以加快城市建设发展步伐，城区规模不断扩大。在城市建设过程中，房地产开

发的持续繁荣对促进全市经济发展的作用十分显著，青州市普通片区棚户区改造项目的建设将改善青州市人民的居住环境，提升居住水平，使城市面貌焕然一新。对于促进青州市社会经济的发展、提高城市的形象具有十分积极的作用。

综上所述，青州市普通片区棚户区改造项目的建设在青州市解决家庭住房保障问题、有效落实当地保障性住房建设、改善青州市城市面貌、提升城市形象、加快当地经济发展步伐等方面发挥着积极重要的作用。

（四）项目建设内容

青州市普通片区棚户区改造项目在性质上属于保障性住房中的棚户区改造项目。根据青州市人民政府印发的《青州市普通片区棚户区改造项目征收补偿安置方案》，本项目的征拆工作和土地整理业务由青州市住房和城乡建设局负责，征拆安置费用由政府承担。项目采用统筹统建的方式，对被拆迁居民实施原地安置，采用货币补偿的征收补偿方式，补偿金额按照被征收房屋的建筑面积与补偿价格评估确定，补偿价格由被征收房屋的区位价、被征收房屋重置成新价格以及楼层调整系数等因素确定。若拆迁对象选择购买还建安置房，将根据被征收房屋评估的补偿金额与安置房价格确定安置面积，在过渡期间由征拆部门按每户每月 700 元的标准支付临时安置补助费。青州市普通片区棚户区改造项目共拆迁 2,692 户，采用原地安置的方式新建住房 3,070 套，并全部销售于棚户区居民，其中潍坊市人民政府与青州市人民政府签订了《2014 年住房保障工作目标责任书》，青州市普通片区棚户区改造项目中 500 套新建住房纳入 2014 年度山东省省级保障性安居工程建设计划，其余 2570 套均已纳入青州市市级保障性安居工程建设计划。新建安置房建筑面积 70-100 平方米有 490 套，建筑面积 100-120 平方米有 835 套，建筑面积 120-140 平方米有 1,745 套。

该项目新建安置房 3,070 套，地上车位 2,587 个，均为一梯两户的六层住宅，还建安置小区规划用地总面积 333,000.00 平方米，总建筑面积 471,500.00 平方米，其中住宅建筑面积 391,500.00 平方米，平均每套面积为 127.52 平方米，地上车库建筑面积 67,500.00 平方米，公建面积 12,500.00 平方米（包含用于为安置区居民提供生活服务的商业配套面积 9,375.00 平方米，物业及配套用房面积 3,125.00 平方米）。项目具体建设内容如下：

1、玉皇庙安置区用于安置玉皇庙村计划拆迁的 611 户，该安置区新建安置房 697 套，地上车位 533 个，建设内容均为一梯两户六层住宅。安置房新建用地面积 74,358.90 平方米，总建筑面积 104,208.45 平方米，其中还迁住宅面积 88,686.28 平方米，地上车库建筑面积 15,522.17 平方米。

2、神旺村安置区用于安置神旺村计划拆迁的 554 户，该安置区新建安置房 632 套，地上车位 595 个，建设内容均为一梯两户六层住宅。安置房新建用地面积 71,128.80 平方米，总建筑面积 100,115.31 平方米，其中还迁住宅面积 80,580.52 平方米，商铺建筑面积 4,375.00 平方米，社会服务公建面积 1,250.00 平方米，地上车库建筑面积 13,909.80 平方米。

3、北普通安置区用于安置北普通村计划拆迁的 482 户，该安置区新建安置房 549 套，地上车位 212 个，建设内容均为一梯两户六层住宅。安置房新建用地面积 61,405.20 平方米，截至 2017 年 4 月底已有 42,920.00 平方米土地办理土地权证，剩余部分土地权证正在办理之中，总建筑面积 88,955.99 平方米，其中还迁住宅面积 76,543.85 平方米，商铺建筑面积 5,000.00 平方米，公建建筑面积 1,875.00 平方米，地上车库建筑面积 5,537.14 平方米。

4、南普通安置区用于安置南普通村计划拆迁的 479 户，该安置区新建安置房 546 套，地上车位 460 个，建设内容均为一梯两户六层住宅。安置房新建用地面积 58,175.10 平方米，总建筑面积 81,632.46 平方米，其中还

迁住宅面积 69,625.62 平方米，地上车库建筑面积 12,006.84 平方米。

5、沙家村安置区用于安置沙家村计划拆迁的 348 户，该安置区新建安置房 397 套，地上车位 335 个，建设内容均为一梯两户六层住宅。安置房新建用地面积 42,024.60 平方米，截至 2017 年 4 月底已有 20,063.00 平方米土地办理土地权证，剩余部分土地权证正在办理之中，总建筑面积 59,356.26 平方米，其中还迁住宅面积 50,625.44 平方米，地上车库建筑面积 8,730.82 平方米。

6、泉旺村安置区用于安置泉旺村计划拆迁的 218 户，该安置区新建安置房 249 套，地上车位 452 个，建设内容均为一梯两户六层住宅。安置房新建用地面积 25,907.40 平方米，总建筑面积 37,231.53 平方米，其中还迁住宅面积 25,438.29 平方米，地上车库建筑面积 11,793.23 平方米。

（五）项目投资规模

青州市普通片区棚户区改造项目总投资为 120,530.60 万元，其中建设投资 111,787.29 万元（工程费 98,648.50 万元，其他费用 9,098.19 万元，预备费 4,040.60 万元），建设期利息 8,743.31 万元。

（六）项目建设进度

青州市普通片区棚户区改造项目已于 2014 年 8 月开工，预计于 2017 年底前竣工。截至 2016 年末，该项目已累计投资 3.35 亿元，占项目总投资额的 27.83%；截至 2017 年 4 月末，该项目已累计投资 3.38 亿元，占项目总投资额的 28.07%，该项目征拆资金已到位，并已完成征拆工作，正处于主体施工阶段，已建成主体框架第四层，项目工程推进正常。该项目在建设过程中不存在强拆、强建的情况。

（七）项目经济与社会效益

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》，青州市普通片区棚户区改造项目住宅可销售面积为 391,500.00 平方米，地上车库可销售数量为 2,587.00 个，配套商铺可销售面积为 9,375.00 平方米。本项目征收补偿方式为货币补偿，补偿金额按照被征收房屋的建筑面积与补偿价格评估确定。由于青州市商品房成交价格为每平方米 4,500 元—5,500 元，商品房销售价格高于安置房销售价格，因此拆迁对象通常会选择使用货币补偿款购买安置房。

本项目的住宅销售价格按 3,000 元/平方米、地上车库销售价格按 80,000 元/个、配套商铺销售价格按 12,500 元/平方米进行收益测算。项目销售期限为 4 年，销售期内各年的销售比例分别为 5%、35%、30% 和 30%，预计可实现销售收入共计 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、地上车库销售收入 20,696.00 万元。各项收入具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	面积/车位	预计销售价格	销售收入
1	住宅	391,500.00 平方米	3,000 元/平方米	117,450.00
2	配套商铺	9,375.00 平方米	12,500 元/平方米	11,718.75
3	地上车库	2,587 个	80,000 元/个	20,696.00
合计				149,864.75

根据《青州市普通片区棚户区改造项目可行性研究报告》，该项目税后内部收益率为 8.43%。项目自身产生的现金流能够覆盖该项目投入且有盈余。

二、青州市玉竹片区棚户区改造项目

（一）项目建设主体

该项目建设主体为青州市城市建设投资开发有限公司。

（二）项目批复

本项目已经取得以下批复文件：

青州市国土资源局于2013年3月5日出具《关于青州市玉竹片区棚户区改造项目用地预审意见》（青国土资函〔2013〕12号）。

青州市规划局于2013年3月7日出具《建设项目选址意见书》（选字第3707812013Q1004）。

青州市经济和信息化局于2013年3月20日出具《青州市城市建设投资开发有限公司青州市玉竹片区棚户区改造项目节能审查意见》（青经信节能审〔2013〕038号）。

青州市环境保护局于2013年3月28日出具《关于青州市城市建设投资开发有限公司青州市玉竹片区棚户区改造项目环境影响报告书的批复》（青环审字〔2013〕8号）。

青州市发展和改革委员会于2013年4月17日出具《关于青州市城市建设投资开发有限公司青州市玉竹片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（青发改投资〔2013〕39号）。

青州市人民政府于2013年5月17日出具《青州市人民政府关于青州市玉竹片区棚户区改造项目社会稳定风险评估报告的批复》（青政复字〔2013〕45号）。

（三）项目建设的必要性和意义

本期债券募投项目建设符合国家及省市有关规定和要求，是改造城区危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的保障性住房安居工程。

1、具有显著的社会效益

青州市玉竹片区棚户区改造项目改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民住进了新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项保障性住房安居工程，显著提高了居民的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

2、有效改善青州市城面貌、提高城市形象

近年来，青州市人民政府高度重视城区建设，投入大量资金，大力加快城区的建设步伐，全面推进城市基本建设，城区规模不断扩大，城区品味大幅提升。青州市玉竹片区棚户区改造项目的建设以及未来投入使用，将改善青州人民的居住环境，使城市面貌焕然一新。本项目地理位置优越、交通便捷，配套设施齐全。项目建成后，一个具有现代建筑风格的住宅小区将矗立而起，形成一道新的城市风景线，对于促进青州社会经济的发展、提高城市的形象具有十分积极的意义。青州市玉竹片区棚户区改造项目的建设，将解决一部分中低收入家庭、“夹心层”的居住问题，体现党和政府对中低收入家庭的关怀，消除社会不安定因素，维护社会和谐稳定。

综上所述，青州市玉竹片区棚户区改造项目的建设在青州市具有显著的社会效益和精神效益，并改善了青州市城面貌、提高了城市的形象，具有重要意义。

（四）项目建设内容

青州市玉竹片区棚户区改造项目在性质上属于保障性住房中的棚户区改造项目。根据青州市人民政府印发的《青州市玉竹片区棚户区改造项目征收补偿安置方案》，本项目的征拆工作和土地整理业务由青州市住房和城乡建设局负责，征拆安置费用由政府承担。项目采用统筹统建的方式，对被拆迁居民实施原地安置，采用货币补偿的征收补偿方式，补偿金额按照被征收房屋的建筑面积与补偿价格评估确定，补偿价格由被征收房屋的区位价、被征收房屋重置成新价格以及楼层调整系数等因素确定。若拆迁对象选择购买还建安置房，将根据被征收房屋评估的补偿金额与安置房价格确定安置面积，在过渡期间由征拆部门按每户每月 700 元的标准支付临时安置补助费。青州市玉竹片区棚户区改造项目共拆迁 2,548 户，采用原地

安置的方式新建住房 2,752 套，并全部销售于棚户区居民，其中潍坊市人民政府与青州市人民政府签订了《2014 年住房保障工作目标责任书》和《2015 年住房保障工作目标责任书》，青州市玉竹片区棚户区改造项目中 1500 套新建住房纳入 2014 年度山东省省级保障性安居工程建设计划、200 套新建住房纳入 2015 年度山东省省级保障性安居工程建设计划，其余 1052 套均已纳入青州市市级保障性安居工程建设计划。新建安置房建筑面积 70-100 平方米有 748 套，建筑面积 100-120 平方米有 1,069 套，建筑面积 120-140 平方米有 935 套。

该项目新建安置房 2,752 套，地下车位 3,302 个，均为一梯两户的六层住宅。还建安置小区规划用地总面积 204,800.00 平方米，总建筑面积 502,300.00 平方米，其中住宅建筑面积 310,300.00 平方米，平均每套面积为 112.75 平方米，地下车库建筑面积 177,600.00 平方米，公建面积 14,400.00 平方米（包含用于为安置区居民提供生活服务的商业配套面积 6,900.00 平方米，物业及配套用房面积 7,500.00 平方米）。项目具体建设内容如下：

1、A 安置区用于安置朱兴村、坝沟村和夏辛村计划拆迁的 1,048 户，该安置区新建安置房 1,132 套，地下车位 1,380 个，建设内容均为一梯两户六层住宅。安置房新建用地面积 72,198.00 平方米，截至 2017 年 4 月底土地权证已办理完毕，总建筑面积 201,300.00 平方米，其中还迁住宅面积 122,800.00 平方米，商业配套建筑面积 1,700.00 平方米，物业及配套用房面积 2,600.00 平方米，地下车库建筑面积 74,200.00 平方米。

2、B 安置区用于安置东圣水村计划拆迁的 1,200 户，该安置区新建安置房 1,296 套，地下车位 1,532 个，建设内容均为一梯两户六层住宅。安置房新建用地面积 107,263.00 平方米，截至 2017 年 4 月底土地权证已办理完毕，总建筑面积 240,000.00 平方米，其中还迁住宅面积 147,500.00 平方米，商业配套建筑面积 5,200.00 平方米，物业及配套用房面积 4,900.00 平方米，

地下车库建筑面积 82,400.00 平方米。

3、C 安置区用于安置玉竹村计划拆迁的 300 户，该安置区新建安置房 324 套，地下车位 390 个，建设内容均为一梯两户六层住宅。安置房新建用地面积 25,339.00 平方米，截至 2017 年 4 月底土地权证已办理完毕，总建筑面积 61,000.00 平方米，其中还迁住宅面积 40,000.00 平方米，地下车库建筑面积 21,000.00 平方米。

（五）项目投资规模

青州市玉竹片区棚户区改造项目总投资为 107,390.70 万元，其中建设投资 99,235.21 万元（工程费 81,231.79 万元，其他费用 11,247.42 万元，预备费 6,756.00 万元），建设期利息 8,155.49 万元。

（六）项目建设进度

青州市玉竹片区棚户区改造项目已于 2013 年 10 月开工，预计于 2017 年底前竣工。截至 2016 年末，该项目已累计投资 4.42 亿元，占项目总投资额的 41.12%；截至 2017 年 4 月末，该项目已累计投资 4.44 亿元，占项目总投资额的 41.32%，该项目征拆资金已到位，并已完成征拆工作，正处于主体施工阶段，已完成主体框架搭建工作，项目工程推进正常。该项目在建设过程中不存在强拆、强建的情况。

（七）项目经济与社会效益

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》，青州市玉竹片区棚户区改造项目住宅可销售面积为 310,300.00 平方米，地下车库可销售数量为 3,302 个，配套商铺可销售面积为 6,900.00 平方米。本项目征收补偿方式为货币补偿，补偿金额按照被征收房屋的建筑面积与补偿价格评估确定。由于青州市商品房成交价格为每平方米 4,500 元—5,500 元，商品房销售价格高于安置房

销售价格，因此拆迁对象通常会选择使用货币补偿款购买安置房。

本项目的住宅销售价格按 3,000 元/平方米、地下车库销售价格按 80,000 元/个、配套商铺销售价格按 12,500 元/平方米进行收益测算。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%，预计可实现销售收入共计 128,131.00 万元，其中住宅销售收入共计 93,090.00 万元、配套商铺预计销售收入 8,625.00 万元、地下车位预计销售收入 26,416.00 万元。各项收入具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	面积/车位	预计销售价格	销售收入
1	住宅	310,300.00 平方米	3,000 元/平方米	93,090.00
2	配套商铺	6,900.00 平方米	12,500 元/平方米	8,625.00
3	地下车库	3,302 个	80,000 元/个	26,416.00
合 计				128,131.00

根据《青州市玉竹片区棚户区改造项目可行性研究报告》，该项目税后内部收益率为 8.13%。项目自身产生的现金流能够覆盖该项目投入且有盈余。

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在保证一定的经济效益的同时，更多地彰显社会效益。上述项目的建设是有效的推进保障性安居工程建设，促进城乡区域社会经济的协调发展，为青州市的健康、可持续发展创造了条件。

三、补充流动资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 3 亿元用于补充公司流动资金，占本期债券募集资金总额的 30.00%，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险

能力。

四、发行人的相关承诺

在本期债券存续期内，发行人将确保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共计 27.80 亿元项目收入优先用于本期债券还本付息。在本期债券存续期内，发行人承诺依据相关要求将债券资金使用情况、工程下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目批复和进展情况）等进行公开披露，并承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

五、募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的 70%。

（二）募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

发行人已按照国家法律法规、制度的要求和《公司章程》的规定制定了包括《资金预算管理办法》、《资金计划管理和使用办法》、《固定资产管理办法》、《对外投资融资管理办法》、《成本费用管理办法》、《募集资金管理制度》等在内的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，确保

本期募集资金投资项目顺利实施。

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
总收入	7,493.23	52,452.66	44,959.43	44,959.43	-	149,864.75
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
净收益	6,772.46	48,517.30	41,559.83	41,559.83	-	138,409.42

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
总收入	5,125.24	42,283.23	41,001.92	39,720.61	-	128,131.00
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
净收益	4,588.78	39,089.98	37,900.28	36,710.59	-	118,289.63

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。

三、其他偿债保障措施

(一) 发行人的偿债计划

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、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1、偿债账户管理

发行人与监管银行签订了《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》，根据《偿债账户监管协议》，发行人应在本期债券的每个还本付息日（T日）前10个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。监管银行应根据发行人的指令，不晚于T日前2个工作日（T-2个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《偿债账户监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

2、具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于项目建成后产生的现金流。

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做出了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

（1）偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

（2）偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

1) 基本财务安排

本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。

2) 补充财务安排

在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

3、偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性

文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理人协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，华夏银行股份有限公司潍坊分行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

4、债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

(1) 审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；

(2) 审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；

(3) 当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(4) 决定变更债权代理人；

(5) 当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(6) 修改《债券持有人会议规则》；

(7) 授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

(8) 审议法律法规和《募集说明书》规定事项的议案并作出相关决议。

根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，提供明确的议案的；

(2) 在本期债券付息日或兑付日，如果发行人未按时足额偿付债券本息；

(3) 发行人减资、合并、分立、解散或申请破产；

(4) 发行人、单独或合并持有本期未兑付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人的明确议案的；

(5) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未兑付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权人书面提议召开会议、提供明确议案的。

(二) 本期债券偿债资金安排和保障措施

1、发行人在青州市保障性住房建设和土地开发整理领域具有重要地位

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，在发展过程中，获得了当地政府多种形式的政策支持。为加快青州市城镇化建设步伐，青州市人民政府持续给予发行人保障性住房建设以及土地开发整理投入资金补贴，2014 年至 2016 年，发行人收到补贴收入分别为 17,297.31 万元、18,924.39 万元和 10,329.00 万元。发行人在青州市保障性住房建设领域和土地开发整理领域具有重要地位，收入来源稳定，持续盈利能力较强。随着青州市经济的持续发展，发行人的业务规模和效益将同步增加，从而保障本期债券的偿付。

2、募投项目完工后具有良好的经济效益及可期的现金流入

本期债券募集资金将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，募投项目的收入主要来源于住宅、配套商铺及停车位的销售。

青州市普通片区棚户区改造项目总投资为 120,530.60 万元，建成后预计将实现住宅销售收入 117,450.00 万元，配套商铺销售收入 11,718.75 万元，地上车库销售收入 20,696.00 万元，总销售收入为 149,864.75 万元，扣除运营成本及费用 2,987.97 万元和税金及附加 8,467.36 万元后，净收益为

138,409.42 万元，销售收入足以覆盖项目总投资，具有良好的经济效益及现金流入。

青州市玉竹片区棚户区改造项目总投资为 107,390.70 万元，建成后预计将实现住宅销售收入 93,090.00 万元，配套商铺销售收入 8,625.00 万元，地下车库销售收入 26,416.00 万元，总销售收入为 128,131.00 万元，扣除运营成本及费用 2,601.97 万元和税金及附加 7,239.40 万元后，净收益为 118,289.63 万元，销售收入足以覆盖项目总投资，具有良好的经济效益及现金流入。

综上，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合计产生净收益 256,699.05 万元，预计可覆盖本期债券本息，为本期债券的足额偿付提供有力保障。

3、有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

4、完善的偿债机制安排

为防止本期债券本金集中兑付存在的风险，发行人设计了提前偿还条款，在债券存续期的后 5 年每年按照债券发行总额 20% 比例偿还债券本金。此外，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请华夏银行股份有限公司潍坊分行任本期债券的债权代理人，签订了《债权代理人协议》，由债权代理人在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项。发行人同时聘请华夏银行股份有限公司潍坊分行作为本期债券的监管银行，并开立偿债账户用于偿债资金的接收、存储及划转。监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制。

5、严格执行信息定期披露制度

发行人在本期债券存续期内将严格按照《公司法》、《证券法》及债券交易场所的有关要求，执行信息定期披露制度，及时刊登还本付息公告、经审计的年度财务报告和跟踪评级报告等信息。对公司经营方针、经营范围和生产经营外部条件等重大变化，作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定，涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚，申请发行新的债券等重大事项第一时间给予披露。

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

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和补充公司流动资金。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）及中国债券信息网（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

附表二：

发行人2014年-2016年经审计的资产负债表

单位：元

资产	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,305,495,638.02	1,133,380,330.07	483,990,661.31
应收账款	-	370,890,383.30	266,938,683.66
预付账款	1,039,672,964.94	941,598,998.99	601,738,788.68
其他应收款	748,990,024.74	1,035,119,064.80	570,236,260.39
存货	17,464,881,613.84	14,493,191,578.22	13,058,886,670.42
流动资产合计	20,559,040,241.54	17,974,180,355.38	14,981,791,064.46
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,061,400.00	500,000.00	500,000.00
固定资产	31,284,727.60	89,025,775.83	121,118,474.25
无形资产	31,699,102.79	55,840,199.17	60,698,675.52
其他非流动资产	11,426,000.00	12,426,000.00	-
非流动资产合计	79,471,230.39	157,791,975.00	182,317,149.77
资产总计	20,638,511,471.93	18,131,972,330.38	15,164,108,214.23
流动负债：			
应付票据	-	50,000,000.00	42,000,000.00
应付账款	538,905,270.75	178,868,991.36	130,393,293.14
预收款项	244,468,266.01	208,975,897.31	487,493,056.14
应交税费	121,367,913.41	74,941,464.70	62,778,523.62
应付利息	41,146,471.84	5,244,444.44	-
其他应付款	3,465,523,807.52	2,073,841,537.94	1,594,123,129.97
一年内到期的非流动负债	2,313,426,554.98	1,714,463,375.92	200,000,000.00
流动负债合计	6,724,838,284.51	4,306,335,711.67	2,516,788,002.87
非流动负债：			
长期借款	1,433,000,000.00	668,000,000.00	1,994,770,000.00
应付债券	230,000,000.00	300,000,000.00	-
专项应付款	150,950,600.00	148,618,800.00	135,475,400.00
其他非流动负债	1,578,329,016.90	2,410,265,571.88	670,000,000.00
非流动负债合计	3,392,279,616.90	3,526,884,371.88	2,800,245,400.00
负债合计	10,117,117,901.41	7,833,220,083.55	5,317,033,402.87
所有者权益：			
实收资本	120,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
资本公积	9,610,893,684.90	9,610,893,684.90	9,376,932,784.90
盈余公积	80,031,856.96	57,767,724.59	35,996,071.04

未分配利润	710,468,028.66	510,090,837.34	314,145,955.42
所有者权益合计	10,521,393,570.52	10,298,752,246.83	9,847,074,811.36
负债和所有者权益合计	20,638,511,471.93	18,131,972,330.38	15,164,108,214.23

附表三：

发行人2014年-2016年经审计的利润表

单位：元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	1,323,302,608.07	1,208,558,277.50	812,321,078.67
减：营业成本	1,167,927,932.14	1,063,204,952.12	702,779,200.43
税金及附加	4,633,802.06	14,387,510.26	15,916,972.39
管理费用	27,818,109.54	20,730,785.65	28,784,914.83
财务费用	136,440,797.64	75,500,296.89	56,983,367.34
投资收益	10,616.67	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-13,507,416.64	34,734,732.58	7,856,623.68
加：营业外收入	274,480,183.39	189,243,888.60	172,973,101.69
减：营业外支出	588,251.37	692,321.03	1,915,363.62
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	260,384,515.38	223,286,300.15	178,914,361.75
减：所得税费用	37,743,191.69	5,569,764.68	1,525,305.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	222,641,323.69	217,716,535.47	177,389,056.64
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	222,641,323.69	217,716,535.47	177,389,056.64

附表四：

发行人2014年-2016年经审计的现金流量表

单位：元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,080,781,442.84	723,616,932.29	885,172,649.40
收到其他与经营活动有关的现金	2,405,106,077.09	1,626,487,919.95	1,458,005,017.15
经营活动现金流入小计	3,485,887,519.93	2,350,104,852.24	2,343,177,666.55
购买商品、接受劳务支付的现金	1,300,669,236.13	1,342,350,840.11	1,064,541,461.73
支付给职工以及为职工支付的现金	3,596,838.00	3,421,155.00	2,535,136.95
支付的各项税费	19,184,733.34	142,551,082.48	79,547,041.42
支付其他与经营活动有关的现金	2,573,826,551.10	1,673,076,970.78	1,605,549,850.51
经营活动现金流出小计	3,897,277,358.57	3,161,400,048.37	2,752,173,490.61
经营活动产生的现金流量净额	-411,389,838.64	-811,295,196.13	-408,995,824.06
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	97,241,990.71	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	10,616.67	-	-
投资活动现金流入小计	97,252,607.38	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,880.00	40,640.00	64,980.00
投资支付的现金	4,561,400.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,497,304,487.35	877,642,703.85	526,232,742.57
投资活动现金流出小计	1,501,901,767.35	877,683,343.85	526,297,722.57
投资活动产生的现金流量净额	-1,404,649,159.97	-877,683,343.85	-526,297,722.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	2,313,790,000.00	2,124,432,947.80	1,913,370,000.00
发行债券取得的现金	230,000,000.00	300,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	233,960,900.00	17,301,900.00
筹资活动现金流入小计	2,543,790,000.00	2,658,393,847.80	1,930,671,900.00
偿还债务支付的现金	367,300,000.00	200,000,000.00	512,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付	138,335,693.44	78,025,639.06	38,037,794.30

的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	-	50,000,000.00	42,000,000.00
筹资活动现金流出小计	505,635,693.44	328,025,639.06	592,337,794.30
筹资活动产生的现金流量净额	2,038,154,306.56	2,330,368,208.74	1,338,334,105.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	222,115,307.95	641,389,668.76	403,040,559.07
加：期初现金及现金等价物余额	1,083,380,330.07	441,990,661.31	38,950,102.24
六、期末现金及现金等价物余额	1,305,495,638.02	1,083,380,330.07	441,990,661.31