

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司 公司债券募集说明书

发行人：

平度市国有资产经营管理有限公司

牵头主承销商：



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

联席主承销商：



国开证券

CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

二〇一八年

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本募集说明书，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。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商声明

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

四、发行人律师勤勉尽职声明

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

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信

息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、信用综合承诺

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

八、本期债券基本要素

（一）发行人：平度市国有资产经营管理有限公司。

（二）债券名称：2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券（简称“18 青岛平度债”）。

（三）发行总额：人民币 18 亿元。

（四）期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，并附本金提前偿还条款。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2018年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计。

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

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

（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) 公开发行业。

(八) 发行对象:

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

2、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行: 在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

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

(十) 信用级别: 经鹏元资信评估有限公司综合评定, 发行人的主体信用级别为 AA, 本期债券信用级别为 AAA。

(十一) 担保方式: 本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

目 录

释义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本次债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	15
第五条 债券发行网点	17
第六条 认购人承诺	18
第七条 债券本息兑付办法	20
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	36
第十条 发行人财务情况	57
第十一条 已发行尚未兑付的债券	101
第十二条 筹集资金用途	104
第十三条 偿债保障措施	121
第十四条 投资者保护条款	149
第十五条 风险与对策	159
第十六条 信用评级	166
第十七条 法律意见	171
第十八条 其他需要说明的事项	173
第十九条 备查文件	174

释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司或公司：指平度市国有资产经营管理有限公司。

本期债券：指总额为 18 亿元人民币的 2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

牵头主承销商/簿记管理人/中泰证券：指中泰证券股份有限公司。

联席主承销商/国开证券：指国开证券股份有限公司。

担保人/中国投融资担保：指中国投融资担保股份有限公司。

监管银行/债权代理人：指青岛银行股份有限公司平度支行。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档的操作者。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

《承销协议》：指发行人与代表承销团的牵头主承销商中泰证券股份有限公司和联席主承销商国开证券股份有限公司为本期债券的发行而签订的《2016 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券承销协议》。

《债权代理协议》：指监管银行与发行人签署的《2017 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2017 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券持有人会议规则》。

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

债券登记托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）。

工作日：指在北京市商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日）。

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

元：如无特别说明，指人民币元。

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

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《企业债券管理条例》：指国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布并根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订的《企业债券管理条例》。

近三年：指 2015 年、2016 年和 2017 年。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕68 号文件批准公开发行。

本期债券业经青岛市发展和改革委员会青发改服务〔2018〕23 号文件转报。

二、发行人内部对发行债券的批准文件

本期债券业经平度市国有资产经营管理有限公司 2016 年 12 月 6 日股东批复同意。

本期债券业经平度市国有资产经营管理有限公司 2016 年 10 月 10 日董事会决议同意。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：平度市国有资产经营管理有限公司

住所：青岛平度市苏州路 63 号

法定代表人：曹丽梅

联系人：杨书波

联系地址：青岛平度市苏州路 63 号

电话：17560056608

传真：0532-88397338

邮编：266799

二、承销团

（一）牵头主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：陈彦邦、王颂骄、蔡立

联系地址：济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室

电话：0531-68889925

传真：0531-68889295

邮编：250001

（二）联席主承销商：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：张宝荣

联系人：张伟、薛飞、侯志鑫、张晗之、魏泽瑞

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 8 层

电话：010-51789076

传真：010-51789043

邮编：100037

（三）分销商：

1、东海证券股份有限公司

注册地址：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：赵俊

联系人：高芳

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部

电话：021-20333395

传真：021-50498839

邮编：200125

2、华宝证券有限责任公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 100 号 57 层

法定代表人：陈林

联系人：沈希佳

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 100 号 57 层

电话：021-20321022

传真：021-68777822

邮编：200120

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：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

邮编：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮编：200120

五、审计机构：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704

执行事务合伙人：祝卫

联系人：杨锡刚

联系地址：山东省临沂市兰山区新华路 116 号

电话：0539-7163165

传真：0539-8113489

邮编：276000

六、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：王硕、王贞姬

联系地址：北京市东城区建国门大街 26 号新闻大厦 8 层

电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮编：100005

七、债权代理人、监管银行：青岛银行股份有限公司平度支行

住所：平度市红旗路 23 号

负责人：王红征

联系人：张拓

联系地址：平度市红旗路 23 号

电话：0532-86366976

传真：0532-86366266

邮编：266700

八、发行人律师：北京市中伦（青岛）律师事务所

住所：青岛市市南区香港中路61号乙远洋大厦A座27层

负责人：李海容

联系人：刘永青

联系地址：青岛市香港中路61号乙远洋大厦A座27层

电话：86-532-55728608

传真：86-532-86677666

邮编：266071

九、担保人：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层

负责人：黄炎勋

联系人：刘尊、黄迪

联系地址：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层

电话：010-88822888

传真：010-88822729

邮编：100048

第三条 发行概要

一、 发行人：平度市国有资产经营管理有限公司。

二、 债券名称：2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券（简称“18 青岛平度债”）。

三、 发行总额：人民币 18 亿元。

四、 债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，并附本金提前偿还条款。本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为《2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、 还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

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

有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

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

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）公开发行人。

九、 发行对象：

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

2、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人：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)。

十、 债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。

1、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；

2、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管。

十一、 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2018 年 7 月 10 日。

十二、 发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2018 年 7 月 11

日。

十三、 发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行人和通过上海证券交易所公开发行的发行期限均为自发行首日起 3 个工作日。

十四、 起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 11 日为该计息年度的起息日。

十五、 计息期限：本期债券的计息期限为自 2018 年 7 月 11 日至 2025 年 7 月 10 日。

十六、 付息日：2019 年至 2025 年每年的 7 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、 兑付日：2021 年至 2025 年每年的 7 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、 本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

十九、 承销团成员：牵头主承销商为中泰证券股份有限公司，联席主承销商为国开证券股份有限公司，分销商为东海证券股份有限公司和华宝证券有限责任公司。

二十、 承销方式：承销团余额包销。

二十一、 监管银行/债权代理人：青岛银行股份有限公司平度支行。

二十二、 债券担保：本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供

全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十三、 信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AAA。

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

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券登记托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2018年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.com.cn）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副

本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（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、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。

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

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

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

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

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

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继

进行充分的信息披露；

（五）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

五、投资者同意青岛银行股份有限公司平度支行作为本期债券的债权代理人 and 监管银行，与发行人签署《债权代理协议》和《账户及资金监管协议》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

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

本期债券每年的付息日为2019年至2025年每年的7月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

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

二、本金的兑付

（一）本期债券的本金在2021年至2025年分期兑付，兑付日为2021年至2025年每年的7月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），在2021年至2025年每年的7月11日分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流

通债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：平度市国有资产经营管理有限公司

成立日期：2006年8月23日

公司住所：青岛平度市苏州路63号

法定代表人：曹丽梅

注册资本：人民币50,000万元

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：以自有资产进行投资经营管理，政府授权范围内管理经营城市资产和城市基础设施建设，农业综合开发，水利建设，中低产田改造，植树造林，土地开发整理复垦，农业旅游开发（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。

公司简况：平度市国有资产经营管理有限公司是平度市委、市政府适应市场经济发展需要，积极探索经营城市新思路，加快推进城市发展而成立的国有独资有限公司，出资人为平度市国有资产管理中心。公司的职能为负责筹集融通城市建设基金，根据市委、市政府确定的城市基础设施建设资金的需求情况，以公司名义向金融机构提出信贷申请，争取银行信贷资金用于城市基础设施建设；负责土地综合开发，参加土地公开出让竞买，对竞买的土地进行综合性开发或法定程序公开转让；负责经营管理城市资产，受市政府委托，通过开发、经营、转让等方式经营管理城市资产，确

保国有资产保值增值，实现城市资源的效益最大化。

根据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运〔2016〕审字第 90859 号审计报告、中天运〔2017〕审字第 90718 号审计报告和中天运〔2018〕审字第 90949 号审计报告，截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 188.03 亿元，所有者权益 115.82 亿元；2017 年度实现主营业务收入 12.11 亿元，净利润 1.72 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 0.72 亿元。

二、历史沿革

平度市国有资产经营管理有限公司是经平度市人民政府签发《关于同意组建平度市国有资产经营管理有限公司的批复》（平政字[2006]51 号）文件批准，由平度市国有资产管理中心出资组建。公司于 2006 年 8 月 23 日在平度市工商行政管理局完成工商登记，住所地为平度市苏州路 63 号，法定代表人为杨锡祥，经营范围为市政府授权范围内的国有资产经营管理。

公司成立时，注册资本为人民币 10,000 万元，平度市国有资产管理中心以货币、土地房屋资产出资，占注册资本的 100%。平度市国有资产管理中心首期以货币出资 2,000 万元，此次出资已由青岛仁和会计师事务所审验，并于 2006 年 8 月 10 日出具仁会内验字[2006]第 39 号验资报告；平度市国有资产管理中心以人民币出资 1000 万元、土地使用权作价出资 7000 万元，缴纳二期注册资本合计 8,000 万元，此次出资已由青岛仁和会计师事务所审验，并于 2006 年 10 月 8 日出具仁会内验字[2006]第 48 号验资报告。

2007 年 9 月 4 日，公司通过股东决定，将经营范围变更为以自由资产进行投资经营管理，政府授权范围内管理经营城市资产和城市基础设施建

设，房地产开发。（凭资质证书经营，以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。公司免去杨锡祥董事长职务，任命于显祥为新的董事会成员，并担任公司董事长、法定代表人。

2011年7月8日，平度市国有资产管理中心和公司通过决定，免去于显祥董事长职务并退出董事会，任命史洪杰为新的董事会成员，担任公司董事长、法定代表人。

2012年8月27日，平度市国有资产管理中心通过批复形式，同意公司注册资本由10,000万元增至50,000万元人民币，新增注册资本40,000万元人民币以公司的资本公积转增，于2012年8月31日前到位。经营范围变更为以自有资产进行投资经营管理，政府授权范围内管理经营城市资产和城市基础设施建设，房地产开发，农业综合开发，水利建设，中低产田改造，植树造林，土地开发整理复垦，农业旅游开发。2012年8月28日，青岛仁和会计师事务所审验并出具了仁会内验字[2012]第9号验资报告。截至2012年8月28日，变更后的注册资本50,000万元，累计实收资本人民币50,000万元。

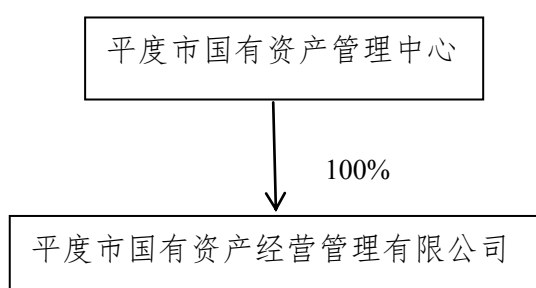
2015年9月18日，平度市国有资产管理中心通过《平度市国有资产管理中心关于平度市国有资产经营管理有限公司董事、监事的任免决定》（平国资字[2015]2号），同意公司营业范围变更为以自有资产进行投资经营管理,政府授权范围内管理经营城市资产和城市基础设施建设,房地产开发（凭资质经营）,农业综合开发，水利建设，中低产田改造，植树造林，土地开发整理复垦，农业旅游开发（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、

融资担保、代客理财等金融业务）。（依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司同意史洪杰辞去董事长职务，不再担任公司法定代表人；委派曹丽梅、尹莹莹担任公司董事职务，公司新一届董事会成员为曹丽梅、尹莹莹、王曙光，委派曹丽梅担任法定代表人。

2018年3月23日，发行人股东平度市国有资产管理中心作出决定，同意变更发行人经营范围为：以自有资产进行投资经营管理，政府授权范围内管理经营城市资产和城市基础设施建设，农业综合开发，水利建设，中低产田改造，植树造林，土地开发整理复垦，农业旅游开发（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；并修改公司章程中对应内容。

三、股东情况

平度市国有资产管理中心持有发行人100%的股权，为发行人实际控制人，股权结构图如下：



四、治理结构

（一）公司治理

1、公司设立董事会，由3人组成，其中一名职工董事，由职工代表大

会选举产生，其他 2 名董事由平度市国有资产管理中心委派。董事会是公司经营决策机构，对市政府负责。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行市政府决议；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制定公司的年度财务预算方案和决算方案；
- (4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制定公司增加或减少注册资本方案；
- (6) 拟定公司合并、分立、变更形式和解散方案；
- (7) 决定公司内部管理机构设置；
- (8) 聘任或解聘公司经理，根据经理提名，聘任或解聘公司副经理、财务负责人和决定其报酬等事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度。

2、公司设监事会，是公司的内部监督机构。监事会由 5 人组成，监事会成员由平度市国有资产管理中心委派 3 人，公司职工代表大会选举产生 2 名监事。监事会设监事会主席 1 人，由平度市国有资产管理中心在监事中指定。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连选可以连任。

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) 监事列席董事会会议；

(5) 监事会每年度至少召开一次会议，必须有三分之二以上的监事出席。

3、公司设总经理 1 名，由董事会聘任。总经理对董事会负责，可以行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，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) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理和财务负责人；

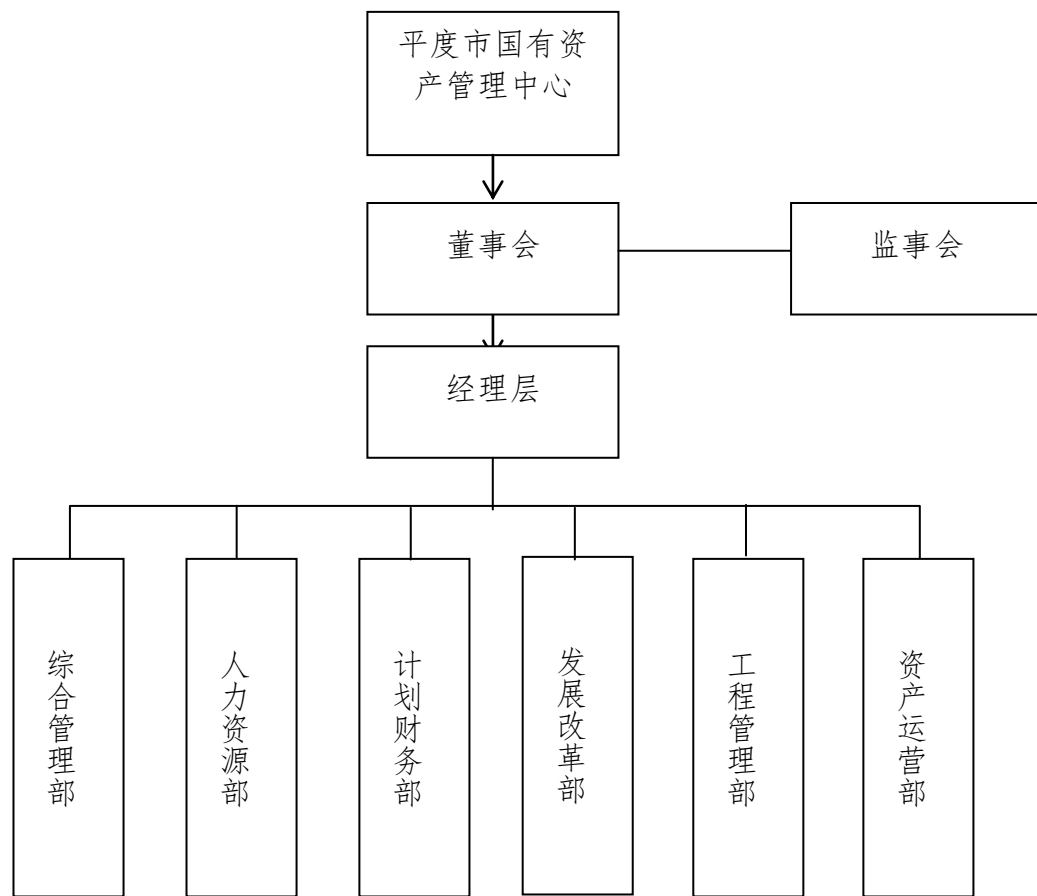
(7) 聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的公司管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权；

(9) 总经理列席董事会会议。

(二) 公司组织结构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，组织结构图如下：



各部门职责如下：

1、综合管理部

(1) 协助处理公司日常行政事务，负责文件材料起草及决策事项的协调、落实、督办工作；负责公司例会、办公会、专题会等会务组织工作。

(2) 负责办公自动化、信息平台建设和金宏系统收、发文件、网络维护及对外宣传报道等工作。

(3) 负责公司制度建设、管理流程的建立完善工作；负责公司精神文明创建、企业文化传播及推广工作；负责公司工会、群团组织工作。

(4) 负责公司法律事务，协助公司各部门审查相关对外法律文件、经济合同，并就公司法律问题进行研究，提出防范法律风险建议。

(5) 负责公司行政档案管理、印鉴管理，指导各部门的档案管理工作。

(6) 负责公司后勤保障及公司层面对外接待工作，及车辆管理、调度维护工作。

(7) 承办领导交办的其他任务。

2、人力资源部

(1) 负责公司人力资源管理，协助抓好机构设置、职能配置、职数配置工作；负责员工的招聘、考试录用、学习培训。

(2) 负责公司劳资管理、员工社会保险及福利工作。

(3) 负责公司薪酬日常管理，研究提出薪酬分配、奖惩方案，落实绩效考核工作。

3、计划财务部

(1) 负责制定公司的财务管理和审计管理制度和工作流程，编制公司的年度预算和决算并组织实施。

(2) 负责公司日常经营核算财务管理，做好市政府批示件、财政转办单提出的资金借调、划拨及协议签订工作；办理有关经济合同、协议收支事项。

(3) 负责做好融资资金的还本付息计划和偿还工作，建立财务分析预警制度，按季出具财务分析报告，防范财务风险，为领导决策提供科学依据。

(4) 负责参与 PPP 项目 SPV 公司的财务管理、会计核算、资金使用

和审计监督工作，审核 SPV 公司重大财务事项。

(5) 负责会计政策的执行，做好公司日常会计核算、资金调度使用、资金帐户管理、银行日常结算、现金管理、财务报表、纳税申报；负责建立公司财务管理信息化系统。

(6) 配合上级审计机关或相关部门对公司进行的各类审计、财务检查及年检工作。

(7) 负责本部门职责范围内的对外法律文件和各类经济合同的起草工作。

(8) 妥善保管会计档案资料，负责对各种会议帐册、凭证和报表进行归档、立卷、调阅和销毁等管理。

(9) 承办领导交办的其他任务。

4、发展改革部

(1) 负责拟定中长期投融资规划，联系国开行、农发行及各商业银行，开展贷款、债券、基金等多种形式的融资。

(2) 负责根据各项融资资金的管理办法，拟定公司发放、使用融资资金的管理制度，以及相关工作流程，审核申报融资资金的提取和支付资料，保证各项资金及时到位；负责协助做好融资资金的还本付息计划和偿还工作。

(3) 负责做好融资资金使用情况迎检及各级审计机构审计。

(4) 负责组织制定和筛选项目融资方案，组织落实财政预算资金计划、银行贷款等融资方案，筹集项目建设资金。

(5) 负责建立融资业务范围内的基础台账，定期汇总分析融资推进情

况；制定资金运作计划表，努力降低融资成本。

(6) 负责公司融资性资源注入和负债平台搭建等工作。

(7) 负责本部门职责范围内的对外法律文件和各类经济合同的起草工作。

(8) 负责项目融资资料的整理、收集归档工作。

(9) 承办领导交办的其他任务。

5、工程管理部

(1) 负责道路及附属设施、水系工程项目施工全过程控制和组织协管理，参与项目规划设计评审，审核施工方案和组织设计。

(2) 负责审核重大变更及大额签证，审核工程预算和监督预算执行，对超预算的项目负责向公司提报专门审核报告。

(3) 负责参与工程合同（协议）及进度款支付审核会签，按月提报工程造价进度割算和资金使用计划，初审工程竣工结算。

(4) 负责编制道路、水系工程项目总进度计划及重点节点工期，监督检查工程施工进度；监督协调项目中间验收和竣工验收及竣工工程移交工作。

(5) 负责健全工程质量管理及安全文明施工制度，监督检查工程质量和安全文明施工管理，协调解决工程实施过程中出现的技术和质量问题，处理工程质量和安全事故。

(6) 负责健全工程档案管理制度，负责道路、水系工程项目资料的收集、整理、归档工作，督促施工单位及时报送工程档案。

(7) 负责本部门职责范围内的对外法律文件和各类经济合同的起草工

作。

(8) 负责做好道路、水系工程建设情况的统计汇报和信息宣传工作。

(9) 承办领导交办的其他任务。

6、资产运营部

(1) 研究拟定公司中长期经营战略和发展规划、公司年度项目投资计划和重大项目投资方案。

(2) 负责公司拟投资项目的前期调研、可行性分析、项目评估、投资洽谈等工作。

(3) 负责公司拟投资项目中介机构的对接、协调和管理工作；协助中介机构对拟投资项目估值、投资风险做出评估，对投资收益做出预期分析，为公司最终决策提供科学依据。

(4) 负责参与做好资产资本化运作，落实好国有土地、房屋等各类资源资产的划转、接收、移交、租赁等运营管理工作，办理国有资产的产权登记和变更。

(5) 加强与国开行沟通联系，做好棚户区改造项目资金的使用监管及资金申请、拨付工作。

(6) 建立健全本部门管理制度、工作流程及岗位职责。

(7) 负责本部门职责范围内的对外法律文件和各类经济合同的起草工作。

(8) 负责公司投资项目、国有资产产权及国开行棚改贷款资金资料的整理、收集归档管理工作。

(9) 承办领导交办的其他工作。

五、主要子公司介绍

截至2017年12月31日，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共1家，情况如下：

发行人与其下属公司投资关系一览表

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
平度市合作建设开发有限公司	平度市	平度市	市政工程等	100.00	-	支付现金

（一）平度市合作建设开发有限公司

该公司成立于2008年3月13日，注册资本为3,000万元，经营范围：房地产开发；房屋建筑工程；市政公用工程；园林工程；公路工程；工程监理（以上项目凭资质经营）。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月31日，该公司资产总额132,152.41万元，负债总额130,435.11万元，所有者权益1,717.30万元。2017年度，该公司营业收入5.83万元，净利润-2,926.28万元。

六、董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事会成员

董事长：曹丽梅，女，1976年11月生，本科学历，汉族。1997年7月至2004年8月在青岛飞华齿轮制造有限公司工作；2004年9月至2008年10月调入青岛新厦物业管理有限公司担任经理；2008年11月至2013年10月担任青岛府鼎融资担保有限公司风险管控部主任。2013年11月调入

平度市国有资产经营管理有限公司工作，2015年9月担任平度市国有资产经营管理有限公司董事长、总经理。

董事：尹莹莹，女，1989年1月生，大专学历，汉族。2010年9月至2011年6月就职于平度市联通公司。2011年6月至今任平度市国有资产经营管理有限公司董事。

董事：王曙光，女，1968年5月生，高中学历，汉族。2005年8月至2010年3月就职于平度市市政工程有限公司。2010年4月至今担任平度市国有资产经营管理有限公司董事。

（二）监事会成员

监事：宿红霞，女，1991年11月生。2015年11月至今担任平度市国有资产经营管理有限公司监事。

监事：高京科，男，1992年1月生。2009年11月至2014年12月于北海舰队快艇一支队服兵役，2015年8月至今担任平度市国有资产经营管理有限公司监事。

监事：邢明军，男，1979年4月生。2003年至2008年担任泰山路派出所科员，2008年至2015年担任平度市开发区管委会科员，2015年1月至今担任平度市国有资产经营管理有限公司监事。

监事：马书强，男，1977年4月生。2000年至2012年担任门村镇政府科员，2012年1月至2015年7月担任东阁街道办事处科员，2015年7月至今担任平度市国有资产经营管理有限公司监事。

监事：柴培刚，男，1972年1月生。1996年4月至2003年8月在平度市城关派出所任职，2003年9月至2015年7月在平度市财政局任职，2015年7月至今担任平度市国有资产经营管理有限公司监事。

（三）高级管理人员

总经理：曹丽梅，详见公司董事简介。

副总经理：徐磊，女，1970年6月生。2004年至2008年担任青岛平度市自来水公司会计，2008年6月至2015年8月担任平度市国有资产经营管理有限公司副总经理。

公司董事、监事及高级管理人员中不存在政府兼职取薪情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

公司主要经营范围为：以自有资产进行投资经营管理,政府授权范围内管理经营城市资产和城市基础设施建设，农业综合开发，水利建设，中低产田改造，植树造林，土地开发整理复垦，农业旅游开发。公司下设综合管理部、人力资源部、计划财务部、发展改革部、工程管理部、资产运营部等六大部门。

发行人是平度市城市基础设施建设的重要主体，是平度市唯一一家从事城市基础设施投资、融资、建设和运营为一体的城投公司。截至2017年12月末，除发行人2013年发行的“13平度债”外，本区域无其他已发行尚未兑付债券的情况，也不存在已获批文未发行的情况。公司当前已经确定了城市基础设施配套和农业基础设施建设、市政资产运营等核心业务规划，履行国有资产经营管理和政府投融资职能，为更好地服务区域经济和社会发展、推动平度市经济发展和城市建设领域做出了积极贡献。

报告期内，发行人的营业收入情况如下：

单位：万元

业务板块	2017年度		2016年度		2015年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程总承包业务	76,126.65	62.86%	77,603.03	65.55%	95,990.66	74.59%

租赁业务	32,430.94	26.78%	31,438.50	26.56%	19,312.50	15.01%
委托贷款业务	12,548.74	10.36%	9,338.14	7.89%	13,385.67	10.40%
其他					1.22	
合计	121,106.33	100%	118,379.67	100%	128,690.05	100%

2015-2017年营业收入分别为12.87亿元和11.84亿元和12.11亿元，略有波动。从收入构成来看，公司近三年营业收入主要为基础设施建设收入、租赁收入、委托贷款收入。其中基础设施建设收入来源于发行人近三年承建的基础设施建设项目的代建收入；租赁收入为公司城市资产经营租赁收取的租金；委托贷款收入为公司出借委托贷款获得的利息收入。

2015-2017年度，发行人工程总承包收入分别为9.60亿元、7.76亿元和7.61亿元，占营业收入的比重分别为74.59%、65.55%和62.86%，工程总承包收入是发行人最主要的收入来源。根据发行人于2015年与平度市财政局签订的委托代建协议，发行人根据协议约定项目实际投入金额的11%-20%确认为工程总承包业务收入。随着协议约定项目的投入的减少，工程总承包业务收入也随之降低。

2015-2017年度，发行人租赁收入分别为1.93亿元、3.14亿元和3.24亿元，呈快速增长态势。发行人于2015年、2016年分别新增水库租赁业务和水管网租赁业务，充实了发行人租赁业务收入来源。

报告期内，发行人的营业成本情况如下：

单位：万元

业务板块	2017年度		2016年度		2015年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程总承包业务	64,372.30	71.75%	64,529.93	71.80%	82,805.36	87.23%
租赁业务	25,346.18	28.25%	25,252.61	28.10%	12,123.67	12.77%
委托贷款业务			91.72	0.10%		
合计	89,718.48	100%	89,874.26	100%	94,929.03	100%

2015-2017年度，发行人营业成本分别为9.49亿元、8.99亿元和8.97亿元，略有下降。2015-2017年度，发行人营业成本主要来自于基础设施建设，发行人基础设施建设成本分别为8.28亿元、6.45亿元和6.44亿元，占营业成本的比重分别为87.23%、71.80%和71.75%，主要包括代建项目的开发建设成本。近年来，随着协议约定的城市基础设施建设项目的施工进度推进，发行人对建设项目的投入的减少，工程总承包业务收入也随之降低。

报告期内，发行人的毛利润及毛利率情况如下：

业务板块	2017年度		2016年度		2015年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程总承包	11,754.35	15.44%	13,073.10	16.85%	13,185.30	13.74%

业务						
租赁业务	7,084.76	21.85%	6,185.88	19.68%	7,188.83	37.22%
委托贷款业务	12,548.74	100%	9,246.43	99.02%	13,385.67	100%
其他					1.22	100%
合计	31,387.85	25.92%	28,505.41	24.08%	33,761.02	26.23%

2015-2017年度，发行人的毛利润分别为3.38亿元、2.85亿元和3.14亿元，其中发行人2015年和2017年毛利润较高，主要系以上两个年度发行人委托贷款业务板块表现较好。

2015-2017年度，发行人综合毛利率分别为26.23%、24.08%和25.92%，有所波动，综合毛利率波动较大的主要系租赁业务板块的影响。

（一）发行人主营业务模式

1、基础设施建设业务

发行人作为平度市基础设施建设的承建主体，以委托代建的形式承建了平度市大量城市基础设施和农业基础设施开发建设工作，例如新农村五化、城区设施及道路综合整治工程。

依据发行人与平度市人民政府签订的新农村五化、城区设施及道路综合整治工程等基建项目的《委托代建协议》，发行人实施上述基础设施建设项目并取得项目建设收入。发行人自筹资金进行代建项目开发建设成本的支付，开发建设年度内发行人在年末提供成本核算明细，项目业主（如

平度市城建局、平度市交通局等平度市政府机关或事业单位)在上述项目建设中每年年底支付工程代建结算款,结算款按照代建项目实际工作量及对应发生的开发成本并加计 20%固定收益支付给发行人。发行人依据项目业主结算资金确认营业收入,同时当年产生的代建发生额确认营业成本。自开展委托代建业务以来,发行人代建收入的回款情况良好,代建收入产生的应收账款回款期均为 1-2 年。

2015-2017 年公司代建收入分别为 9.60 亿元、7.76 亿元和 7.61 亿元,占营业收入比重分别为 74.59%、65.55%和 62.86%,受项目竣工结算时间不同影响,各年收入规模存在差异;毛利率分别为 13.74%、16.85%和 15.44%,主要系不同项目约定的收益率不同所致。近三年公司工程总承包业务收入结构如下表所示:

单位:亿元、%

项目	2015 年				2016 年				2017 年			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率	营业收入	营业成本	毛利	毛利率	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
工程总承包业务	9.60	8.28	1.32	13.74	7.76	6.45	1.31	16.85	7.61	6.44	1.18	15.44

报告期内，公司承建奥林匹克生态园、新河化工园综合开发项目、新农村五化等城市基础设施建设项目，上述项目建设进度与资金支付进度良好。城市基础设施建设代建收入仍是公司收入和利润的重要来源，公司在建项目规模较大，未来代建收入仍有一定保障。截至2017年末，公司主要项目运营情况如下表所示：

公司主要在建项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	开工时间	预计完工时间	加成比例	已确认收入	已回款金额
奥林匹克生态园	137,281.87	136,594.52	2015	2018	19%	4,122.02	118,971.78
教体局九中搬迁	44,357.50	43,926.02	2015	2018	18%	4,593.61	29,916.68
新河化工园综合开发项目	91,497.05	87,239.27	2015	2018	17%	3,101.43	59,894.87
新农村五化	63,727.76	60,083.75	2015	2018	15%	10,506.97	38,858.20
中小城市试点：路桥工程	1,090.06	1,058.62	2015	2018	11%	491.22	505.94
新增千亿元粮食产能规划及农田保护示范区	127,068.44	97,585.94	2015	2018	19%	53,867.89	76,940.35
风台街道办事处生态商务区综合开发	269,689.72	245,082.67	2015	2018	20%	125,804.19	36,169.14
中小城市试点：城区设施及道路综合整治工程	42,498.97	35,752.77	2015	2018	20%	47,233.04	955.13
合计	777,211.37	707,323.56	-	-	-	249,720.37	362,212.09

2、租赁业务

公司租赁收入主要是公司将名下的尹府水库、双庙水库、黄同水库等七座水库在2009-2019年间以每年租金6,000.00万元出租给平度市水利局所获得的租金收入，该项收入形成公司稳定的收入来源。公司2015年新增水务管网出租，实现日租金68.75万元，成为租赁收入的重要组成，公司已与

青岛平度市自来水公司签署水务管网租赁协议，租赁期限为 10 年。此外，公司还将名下部分房产出租给平度市部分行政部门使用，日租金 8.33 万元。近三年公司租赁业务情况如下表所示：

单位：万元、平方米

出租项目名称	2015-2017 年	
	日租金	出租面积
水务管网	68.75	
尹府水库等 7 个水库	16.67	
房屋建筑物	8.33	706,167.01

2015 年-2017 年，公司营业收入中租赁业务部分三年分别为 1.93 亿元、3.14 亿元和 3.24 亿元，租赁收入逐年稳步增长。从毛利率来看，近三年分别为 37.22%、19.68%和 21.85%，盈利水平有所下降，主要原因是租赁成本上升所致。公司近三年营业收入、成本及毛利率详情列示如下：

单位：亿元、%

项目	2015 年				2016 年				2017 年			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率	营业收入	营业成本	毛利	毛利率	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
租赁业务	1.93	1.21	0.72	37.22	3.14	2.53	0.62	19.68	3.24	2.53	0.71	21.85

3、委托贷款业务

为配合平度市政府进行旧城改造，公司通过交通银行、青岛农商银行进行委托贷款业务。2015-2017 年公司分别出借 5.90 亿元、13.47 亿元和 12.12

亿元，借款单位均为平度市旧城改造的开发企业，且均为公司非关联方，主要负责旧城改造的前期土地拆迁和开发整理工作，项目完工后进行土地出让，开发企业获取土地出让收入以弥补其前期投资并还款给公司，资金回收较有保障。公司委托贷款合同均为按年签订，借款期限均为一年，合同到期后将视借款单位情况确定是否签订展期合同。公司结合已发放委托贷款实际情况，制定了《平度市国有资产经营管理有限公司委托贷款资金监管办法》(平国资字[2015]17 号)(以下简称“《办法》”)，对上述公司贷款资金的使用、偿还和监管均作出了明确规定。委托贷款业务的资金来源均为发行人自有资金。委贷业务的决策程序为相关部门、人员进行申请，公司董事会会上会决定，定价机制为市场定价。公司将向借款人发放的委托贷款资金确认为其他应收款，并依照与借款人签订的委托贷款合同中约定的借款利率，按季收取利息，确认为委托贷款收入。自委托贷款业务开展以来，未出现过借款人违约情况，因委托贷款对接的都是具有土地和房屋足额抵押的企业，故风险极低。未来公司委贷业务开展的主导方向，将是符合条件、政府产业政策支持的项目。

从委托贷款收入来看，2015 年利息收入共计 13,385.67 万元，均于当年回款，且收入规模由于利率水平较 2014 年增长 72.95%；受利率水平大幅下降的影响，2016 年虽然委托贷款规模有所扩大，但利息收入同比下降 30.24% 至 9,338.14 万元；2017 年利息收入共计 12,548.74 万元，收入规模相较于 2016 年有所回升。整体来看，委托贷款业务对公司主营业务形成较好补充，但该项业务收入易受利率变动的影响而存在一定的波动性。

单位：万元

借款人	借款金额	借款期限	利率 (%)
青岛佳龙腾置业有限公司	7,774.75	2016.4.12 至 2019.4.3	9.5%
青岛佳龙腾置业有限公司	10,108.34	2016.4.12 至 2019.4.3	9.5%
青岛佳龙腾置业有限公司	15,756.90	2016.4.13 至 2019.4.3	9.5%
青岛佳龙腾置业有限公司	1,971.68	2016.4.19 至 2019.4.3	9.5%
青岛伟信置业有限公司	1,073.00	2016.4.6 至 2017.4.6	9.5%
青岛天业亘源房地产开发有限公司	2,032.20	2016.5.5 至 2019.5.5	9.5%
青岛天业亘源房地产开发有限公司	250.00	2016.5.20 至 2019.5.20	9.5%
青岛天业亘源房地产开发有限公司	1,000.00	2017.1.22 至 2018.1.21	9.5%
青岛天业亘源房地产开发有限公司	6,400.00	2016.9.19 至 2019.9.18	9.5%
青岛宸元房地产开发有限公司	966.84	2016.5.17 至 2017.5.17	9.5%
青岛宸元房地产开发有限公司	8,000.00	2016.5.19 至 2019.5.19	9.5%
青岛宸元房地产开发有限公司	9,960.00	2016.12.13 至 2019.12.12	9.5%
青岛市平度工业新区开发建设有限公司（同和）	1,000.00	2016.6.13 至 2019.6.13	7.0%
青岛紫云河保洁有限公司（李园）	500.00	2016.6.16 至 2019.6.16	7.0%
青岛紫云河保洁有限公司（李园）	500.00	2016.8.4 至 2019.8.4	7.0%
青岛紫云河保洁有限公司（李园）	500.00	2016.10.26 至 2019.10.26	7.0%
平度中杰置业有限公司	1,676.12	2016.9.7 至 2019.9.6	9.5%
平度中杰置业有限公司	2,000.00	2017.1.18 至 2018.11.29	9.5%
青岛裕龙润邦置业有限公司	13,308.87	2016.9.8 至 2019.9.8	9.5%
青岛平建建筑安装股份有限公司	400.00	2017.1.22 至 2018.1.21	9.5%
山东省赛博特科技有限公司	800.00	2016.10.18 至 2017.10.18	9.5%
青岛万润房地产开发有限公司	1,554.65	2016.11.1 至 2019.11.1	9.5%
青岛万润房地产开发有限公司	1,200.00	2017.1.20 至 2019.1.20	9.5%
青岛弘昌房地产开发有限公司	2,400.00	2016.11.18 至 2019.11.17	9.5%
青岛市中泛圣达置业有限公司	14,000.00	2016.11.22 至 2017.11.21	9.0%
青岛市中泛圣达置业有限公司	2,000.00	2017.2.20 至 2018.2.20	9.0%
青岛成元天业房地产开发有限公司	2,000.00	2017.1.23 至 2020.1.22	9.5%
青岛海之达房地产开发有限公司	500.00	2017.1.25 至 2020.1.24	9.5%
青岛南村旅游度假开发有限公司	6,000.00	2017.1.20 至 2020.1.19	9.5%
青岛新河科技产业城开发建设有限公司	5,000.00	2017.1.24 至 2018.1.24	7.0%
青岛众吉达房地产有限公司	600.00	2017.1.17 至 2020.1.17	9.5%
合计	121,233.35		

平度市未来的城市建设步伐将持续推进，公司作为平度市重要的城市基础设施建设主体，将继续承担平度市的城市建设任务，业务持续性较强。

（二）发行人未来发展规划

1、进一步加大对城区基础设施建设的投入，并完善相关配套设施，除了新建项目外，公司还将对现有的重点市政设施进行改造升级。

2、优化公司融资体系，建立以三大政策性银行长期贷款及发行城投债券为主，四大国有银行贷款为辅，财政资金为调剂的多元化融资体系。公司将根据平度市建设对资金的需求，合理配置融资结构，在做好长期信贷融资的基础上，借助公司优势做好短期融资，真正形成良性循环、长短期结合的可持续融资模式，实现资金“借、用、管、还”的动态平衡。

3、加强公司及城区重要资产的管理和经营。公司未来三年将加强对要资产及公司自有资产的开发、经营及管理，并对闲置资产的出让及出租等实行新的招投标管理，以确保资产的保值增值及合理利用。除此之外，公司还将加强自身所投资建设的基础设施和公用设施使用权的经营和管理，提高资产的利用率。

二、发行人所处行业状况

（一）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，具有投资规模大、投资回收期长、投资回报率低等特点。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。十六大以来，我国城镇化发展迅速，在过去的10年中，我国城镇化率以平均每年1.348个百分点的速度发展，城镇人口平均每年增长2097万人，城市基础设施建设需求也在不断提高，城镇

化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。

现阶段，我国城市基础设施建设发展还远未成熟，尚处于城市化的起步阶段，城市基础设施建设相对城市化进程速度而言仍显滞后，表现出中小型城市、乡、镇基础设施建设较为薄弱；投资渠道相对单一，难以在充分发挥政府主导的同时积极调动市场力量参与；交通严重拥堵，软硬件设施严重匮乏；水、电、燃气网络缺少合理规划，大面积停水停电停气现象时有发生；绿化面积不足，垃圾处理能力过低等诸多问题。近几年，中央政府和地方政府都已密切关注并大力解决这些问题，特别是在积极财政政策的引导下，我国对城市基础设施建设的财政投入大幅增长，基础设施建设规模不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。由此可见，我国城市基础设施行业的市场需求逐年增大，政府的支持和投入将继续增加，同时体制改革还能为该行业注入新的活力。随着中国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，城市基础设施建设领域发展前景十分乐观。

2012 年党的十八大将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化突出的是“新”：即城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展，互促共进的城镇化。继十八大报告提出推动新型“城镇化”规划后，2012 年 12 月中旬召开的中央经济工作会议再次明确指出，城镇化是我国现代化建设的历

史任务，也是扩大内需的最大潜力所在，要围绕提高城镇化质量，因势利导、趋利避害，积极引导城镇化健康发展。新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量，大力推进新型城镇化建设已经成为党和人民的普遍共识。未来 10 年中，我国的城市化进程仍将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速稳定增长，对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。根据《全国城镇体系规划(2005-2020)》，到 2020 年，全国总人口将达 14.6 亿，城镇人口达 8.1 亿-8.4 亿，城镇化水平达 56.5%。随着我国城镇化进程不断推进，基础设施建设无论在数量还是质量方面，尤其是对于中小型城市、乡、镇等经济相对欠发达区域存在着巨大的需求，行业具备持续而广阔的发展空间。

（二）发行人所在地区城市基础设施建设的现状及前景

平度市位于中国经济强劲增长的环渤海湾经济圈、山东半岛制造业中心地带，是连接青岛、潍坊、烟台三大城市的“枢纽”，是胶东半岛制造业中心、青岛经济发展的潜力之都。

近几年来，平度市坚持履职与创新并重、建设与管理并重、监管与服务并重，城乡基础设施日臻完善，城市功能日渐增强，城乡生态环境有效改善，城乡面貌不断提升。

道路建设方面，全市境内公路里程达到 5,022.13 公里。其中高速公路 197 公里，国道 82.05 公里，省道 415.63 公里，县道 376.24 公里，乡道 525.18 公里，村道 3,426.03 公里。

城乡建设方面，广电传媒产业园、万科·四季花城、城市综合体等项目

正在建设。全市实施的 17 个片区改造，全部开工建设安置楼，开工建设套数 1.33 万余套。2015 年，市区新增绿化面积 97 万平方米，绿化覆盖率达到 41.98%，其中，现河生态林场项目已竣工验收。火车站配套工程继续推进，站前广场目前完成铺装和绿化面积 11,000 平方米，站前路北段 300 米已完成主路面铺设。

城市基础设施方面，近几年潍莱高铁、青平城际、胶东国际机场至平度快速路等一批事关平度长远发展的重大交通设施项目有效推进落实，青平快线开通，结束了平度无铁路客运的历史。全长 160 公里的 6 条国省干线公路大中修全面竣工，顺利通过全国国省干线公路大检查。新建翻建城市道路 7 条，烟台路、扬州路 2 条道路建成通车，红旗路（锦州路至郑州路）贯通工程，滨河东路（胜利路至青岛路）筑路工程，西安路（常州路至扬州路）筑路工程，朝阳路筑路工程（泰州路至杭州路段），杭州路（三城路至厦门路）贯通工程均已竣工验收并通车。小泥河、东阁沟等排水工程建设完工，共计敷设雨污水管线约 17 公里。完成 7 项供热配套和 8 个老旧小区供热改造工程，实施供热改造面积 6.18 万平方米，改造户数 814 户。4 座 110 千伏及以上变电站竣工投用，3 条 35 千伏及以上输电线路投运送电，505 公里中低压配电线路完成新建改造。

城市管理方面，“数字化城管”建成运行，通过整合 12319 热线和网络资源，综合运用“实景三维”、GPS 定位、地理信息编码技术，建设完成了集信息采集、处理、监督三位一体的新型城市管理模式。目前实施区域为：东至青啤大道，西至柳州路，南至阳光大道，北至天津路内围合面积 78 平方公里的中心城区，共涉及主干道 21 条，近 17 万个部件，纳入数字化城

管系统的部门共有 17 个。市区主要道路机扫率、市区生活垃圾无害化处理率均达到 100%。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的企业性质优势

发行人系为建立新型的城市建设投融资机制，合理组织国有资产运营，充分发挥城建资金效益，实现城建资金的良性循环和国有城市资产的保值增值，加快城市基础设施建设步伐，改善人民生活和投资环境，为振兴平度而成立的，是经平度市人民政府批准的国有独资企业，是依法代表政府经营管理城市资产的市场化运作主体及资本运作平台，承担着市内城市基础设施建设项目和农业基础设施建设项目。发行人业务具有区域垄断性，随着平度市城市化进程不断加快及基础设施需求的增加，发行人的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。

2、良好的区位优势及发展契机

平度市位于中国经济强劲增长的环渤海湾经济圈、山东半岛制造业中心地带，处于青岛市 1 小时经济圈内，是连接青岛、潍坊、烟台三大城市的“枢纽”，具备承接三市经济要素流动和产业转移的优势。境内有潍莱、威乌、青新、同三、新潍五条高速公路纵横东西南北，境内公路里程达到 4,941.60 公里，其中高速公路 197.78 公里。近几年潍莱高铁、青平城际、胶东国际机场至平度快速路等一批事关平度长远发展的重大交通设施项目有效推进落实，青平快线开通，结束了平度无铁路客运的历史。平度市的区位环境和交通条件为其加快城市化进程、构建特色新型工业体系、建设

国家现代农业示范区、打造独具魅力的特色旅游和区域性商贸物流集散中心提供了有利条件。

“十二五”时期，平度市将加大力度改变城乡面貌，优化城镇布局，实施“依托主城、组团布局、轴向辐射”的城镇空间发展战略，形成空间布局合理、功能分工明确、链接配套紧密、梯次规模有序的特色城镇体系。按照“南拓、北展、东西扩”的城市总体布局，以更大力度推进“一环两轴四片区”更新改造，全面构筑以东部经济开发区、南部生态商务区、西部高新技术产业区、北部生活商业服务区为支撑的中心城区发展新格局。城市化进程的加速推进将为发行人业务的发展带来契机。

3、区域垄断地位优势

发行人承担了市内大量城市道路治理工程、农业基础设施建设项目及其他基础设施建设工程。在项目获取方面，国有独资企业的身份使得公司较容易获取项目，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。“十二五”时期，平度市发展目标是基本建成山东半岛加工制造业中心城市、现代山水田园秀美宜居城市和胶东特色文化名城，这为发行人提供了较大的发展空间和机遇。

4、项目经验优势

发行人长期从事城市基础设施建设和国有资产经营，积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系，为提升公司的市场竞争力、保持公司长期稳定的发展打下了坚实的基础。发行人按照现代化企业制度运作，在与政府合作的过程中，建立了独特的运营模式，通过市场

化的操作，签订协议，明确各自的权责关系，对保障改善其持续经营能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了重要作用。

5、地方政府的大力支持

国资公司作为平度市主要的城市基础设施投资和国有资产经营主体，在项目建设、投融资、税收等方面都得到了政府的大力支持。政府通过资产授权、股权划转、提供优惠政策和优质资产注入等多种途径支持公司生产经营，为公司的快速发展提供了坚实的保障。

三、发行人地域经济情况

（一）区域经济

1、平度市概况

平度市隶属于山东省青岛市，总面积约3176平方公里，约占青岛市总面积的1/3，东西最大横距约71km，南北最大纵距约64km，是山东省面积最大的县级市。人口138万，占青岛市的近1/6。平度市位于中国经济强劲增长的环渤海湾经济圈、山东半岛制造业中心地带，是连接青岛、潍坊、烟台三大城市的枢纽。平度位于胶东半岛西部，是胶东半岛制造业中心、青岛经济发展的潜力之都，被誉为青岛的后花园，是中国最具发展活力和企业聚集的重要地区之一。

平度历史悠久、文化底蕴深厚。早在五六千年前，就有先民在此生息繁衍。春秋战国时期，为即墨古城所在地，是当时胶东半岛的政治、经济、文化中心，“田单大摆火牛阵”就发生在平度，“平度”作为县名，最早始自公

元前 203 年，距今已二千二百多年。

平度区位优势，得天独厚，是山东半岛链接内陆腹地的交通咽喉，处于半岛蓝色经济区城市群的中心位置，融入蓝色经济区“1 小时经济圈”。扼守港区、国际机场等交通要塞，衔接铁路胶济线、德龙烟线的海青铁路开通车，5 条国家级高速公路（济青高速、潍莱高速、同三高速、青银高速、威乌高速）和多条一级公路过境而过，到青岛仅需 40 分钟，赴北京只需 5 个小时，形成了山东半岛四通八达的立体交通网络。特别是青平快线的开通、胶东国际机场的建设，潍莱高铁、青平轻轨的加快实施，更让平度迎来了与青岛一体化发展的同城时代。

平度市各类资源丰富，拥有五大优势资源。第一，农业资源丰富，平度土肥水丰，多年来粮食、油料、畜牧生产都在全国百强县行列；第二，矿产资源众多，平度矿种多，分布广，现已探明和调查发现的矿产有 30 多种，其石墨、黄金、饰面花岗岩、透辉石、滑石等优势矿产 13 种；第三，劳动力资源充沛，平度教育事业发达，劳动力素质教高；第四，生产要素资源供应充足，现有供电能力 50 万千瓦，全市设有 29 座变电站，供电设施齐全，电力充足。水资源非常丰富，境内有大中小河流 120 余条，大中型水库 20 余座，是青岛市重要的供水基地之一。全市土地面积广阔，可利用土地资源丰富，完全可以满足各类重点项目建设用地需要；第五，旅游资源丰富，平度历史源远流长，文化遗产众多，拥有大泽山、汉王陵、即墨古城等远近闻名的景点。

2、平度市政府财政实力

发行人是经平度市市委、市政府批准设立，平度市重要的基础设施建设和国有资产经营主体，在各方面享受了平度市的大力支持。

平度市经济持续增长，2015-2017年分别实现地区生产总值779.3亿元、812.7亿元和875.19亿元，按可比价格计算，分别同比增长7.5%、8.5%和8.1%。分产业来看，2017年第一产业实现增加值109.6亿元，同比增长3.60%；第二产业实现增加值447.40亿元，同比增长6.2%；第三产业实现增加值318.2亿元，同比增长12.5%，三次产业比例由2015年的13.3:52.5:34.2调整为12.5:51.1:36.4。2017年平度市人均地区生产总值为63,396.60元，是全国人均地区生产总值的1.06倍。从消费和投资来看，近年平度市社会消费品零售额和固定资产投资水平持续增长。固定资产投资是拉动平度市经济增长的主要动力，2015-2017年分别为677.9亿元、778.3亿元和770.1亿元，按可比价格计算，同比分别增长14.1%、14.8%和5.3%。

2015-2017年平度市主要经济指标及同比变化情况

单位：亿元

项目	2015年		2016年		2017年	
	金额	同比增长	金额	同比增长	金额	同比增长
地区生产总值	779.3	7.50%	779.3	7.50%	875.19	8.10%
第一产业增加值	104.1	3.40%	107.9	4.80%	109.6	3.60%
第二产业增加值	408.9	8.00%	417.5	8.00%	447.4	6.20%
第三产业增加值	266.3	8.50%	266.3	8.50%	318.2	12.50%
固定资产投资	677.9	14.10%	778.3	14.80%	770.1	5.30%

资料来源：平度市2015-2017年国民经济与社会发展统计公报

从工业方面来看，近年平度市工业发展较快，经过多年的发展已初步形成城区、平南、新河三大区域板块，家电电子、食品加工、特色化工和机械配件四大特色产业。2017年三大板块完成工业总产值982.4亿元，同

比增长 20.5%，占规模以上工业总产值的 57.9%。其中，城区板块完成产值 539 亿元，增长 17%；平南板块完成产值 336.8 亿元，增长 23.8%；新河板块完成产值 106.6 亿元，增长 28.8%。2017 年四大产业完成产值 1,196.2 亿元，同比增长 18.1%，占规模以上工业总产值的 70.53%。其中，家电电子产业完成产值 185.6 亿元，增长 31.6%；食品加工产业完成产值 277.8 亿元，增长 11.2%；特色化工产业完成产值 210.2 亿元，增长 26.7%；机械配件产业完成产值 522.7 亿元，增长 14.6%。综合来看，平度市四大特色产业对经济增长的贡献较大。

近年平度市综合财力不断增强，2015-2017 年地方综合财力分别为 88.54 亿元、104.52 亿元和 106.11 亿元，年复合增长率为 9.48%。从构成来看，公共财政收入和上级补助收入是地方综合财力的主要来源。

近年平度市公共财政收入规模较为稳定，2015-2017 年分别为 45.09 亿元、49.78 亿元和 54.21 亿元，税收收入占比分别为 58.07%、56.73%和 56.09%。其中 2016 年税收收入为 28.24 亿元，受营改增的影响，2015-2017 年平度市税收收入逐年增长，年复合增长率为 7.77%。2015-2017 年非税收收入分别为 18.91 亿元、21.54 亿元和 23.80 亿元，逐年增长，年复合增长率为 12.20%，主要系国有资源（资产）有偿使用收入、行政事业性收费收入等。近年平度市上级补助收入也逐年增长，2015-2017 年分别为 31.16 亿元、43.88 亿元和 43.10 亿元，年复合增长率为 17.62%。

上级补助收入主要为一般性转移支付收入和专项转移支付，受一般性转移支付大幅增加的影响，2017 年上述两项收入占上级补助收入的比重分

别为 51.59%和 42.66%。近几年平度市政府性基金收入逐年下降, 2015-2017 年分别为 12.29 亿元、10.85 亿元和 8.80 亿元, 考虑到当地房地产政策及土地行情的波动, 未来政府性基金收入面临一定的波动性。

2015-2017 年平度市财政收支情况

(单位: 亿元)

项目	2015 年	2016 年	2017 年
财政收入	88.54	104.52	106.11
(一) 公共财政收入	45.09	49.78	54.21
其中: 税收收入	26.18	28.24	30.41
非税收收入	18.91	21.54	23.80
(二) 上级补助收入	31.16	43.88	43.10
其中: 返还性收入	1.91	2.32	2.48
一般性转移支付收入	17.05	26.37	22.24
专项转移支付	12.19	15.18	18.39
(三) 政府基金收入	12.29	10.85	8.80
其中: 土地出让收入	10.51	10.42	8.04
(四) 预算外财政专户收入	0.00	0.00	0.00
财政支出	94.25	112.45	106.16
(一) 公共财政支出	83.66	96.68	96.97
(二) 政府基金支出	10.59	15.78	9.20
(三) 预算外财政专户支出	0.00	0.00	0.00
公共财政收入/公共财政支出	53.89%	51.49%	55.91%

资料来源: 平度市财政局

平度市财政支出由公共财政支出和政府性基金支出构成。2015-2017 年公共财政支出分别为 83.66 亿元、96.68 亿元和 96.97 亿元, 占财政支出的比重分别为 88.76%、85.97%和 91.34%。2015-2017 年财政自给率分别为 53.89%、51.49%和 55.91%, 自给水平尚可。

2017 年末平度市政府债务构成

(单位: 万元)

地方财力 (2017 年度)	金额	地方债务 (截至 2017 年底)	金额
----------------	----	-------------------	----

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

(一) 地方一般预算收入	542,112	(一) 直接债务余额	578,647
1. 税收收入	304,097	1. 国际金融组织贷款	543
2. 非税收入	238,015	(1) 世界银行贷款	543
(二) 转移支付和税收返还收入	431,033	(2) 其他国际金融组织贷款	
1. 一般性转移支付收入	222,359	2. 国债转贷资金	
2. 专项转移支付收入	183,889	3. 农业综合开发借款	
3. 税收返还收入	24,785	4. 解决地方金融风险专项借款	
(三) 国有土地使用权出让收入	87,992	5. 国内金融机构借款	
1. 国有土地使用权出让金	80,393	(1) 政府直接借款	
2. 国有土地收益基金		(2) 由财政承担偿还责任的融资平台公司借款	
3. 农业土地开发资金		6. 债券融资	427,590
(四) 预算外财政专户收入		7. 其他	150,514
地方综合财力=(一)+(二)+(三)+ (四)	1,061,137	(二) 担保债务余额	
债务率=(地方政府债务余额÷地方综合财力)×100%	54.53%	地方政府债务余额=(一)+(二) *50%	578,647

资料来源：平度市财政局

第十条 发行人财务情况

公司2013年度、2014年度和2015年度财务报告已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（中天运〔2016〕审字第90859号），公司2016年度财务报告已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（中天运〔2017〕审字第90718号），公司2017年度财务报告已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（中天运〔2018〕审字第90949号）。本募集说明书所载的2015年度、2016年度和2017年度审计报告均按照中国企业会计准则编制。公司管理层基于上述财务资料及公司的业务发展目标和盈利前景，对公司的财务状况、盈利能力、现金流状况等进行了讨论和分析。投资者在阅读下文的相关财务信息时，应同时参考公司经审计的财务报表及附注和本募集说明书中披露的其他信息一并阅读。

一、发行人近三年主要财务数据

资产负债表主要数据

单位：人民币元

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总额	18,802,727,959.23	18,086,870,538.06	15,288,396,412.58
流动资产合计	11,120,400,373.34	10,184,856,414.65	7,157,604,407.65
非流动资产合计	7,682,327,585.89	7,902,014,123.41	8,130,792,004.93
负债合计	7,220,871,512.08	6,676,935,219.66	4,482,167,781.27
所有者权益合计	11,581,856,447.15	11,409,935,318.40	10,806,228,631.31
负债和所有者权益总计	18,802,727,959.23	18,086,870,538.06	15,288,396,412.58

利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	1,211,063,268.78	1,183,796,700.81	1,286,900,476.52
营业利润	247,270,913.28	269,146,175.02	283,912,509.44
利润总额	238,634,398.55	271,947,056.74	283,912,509.44
净利润	171,921,128.75	193,706,687.09	205,823,959.81

现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	72,134,135.41	391,130,654.55	-168,764,106.80
投资活动产生的现金流量净额	-51,062,924.58	-58,987,836.82	170,456,664.32
筹资活动产生的现金流量净额	-461,537,710.87	-496,579,588.88	912,569,151.78
现金及现金等价物净增加额	-440,466,500.04	-164,436,771.15	914,261,709.30

主要财务指标

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
资产负债率 ¹ (%)	38.40	36.92	29.32
流动比率 ² (倍)	1.70	1.73	2.16
速动比率 ³ (倍)	0.78	0.85	0.86
短期债务/总债务 ⁴ (%)	61.92	60.91	50.59
EBITDA 利息保障倍数 ⁵ (倍)	2.10	2.94	2.05
毛利率 ⁶ (%)	25.92	24.08	26.23
净资产收益率 ⁷ (%)	1.50	1.74	1.90
存货周转率 ⁸ (次/年)	0.16	0.19	0.22
应收账款周转率 ⁹ (次/年)	3.17	3.93	5.07

1、资产负债率=总负债/总资产*100%

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、短期债务/总债务=短期负债/总债务*100%

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券

总债务=短期债务+长期债务

5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出

6、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%

7、净资产收益率=净利润/（（本年所有者权益+上年所有者权益）/2）×100%

8、存货周转率=营业成本/存货平均余额

9、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

注：2015 年指标计算使用的平均值以当年期末数据为准

二、管理层讨论与分析

（一）财务概况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 188.03 亿元，负债总额为 72.21 亿元，所有者权益为 115.82 亿元，资产负债率为 38.40%。2017 年度，公司实现营业收入 12.11 亿元，净利润 1.72 亿元。

（二）资产与负债结构分析

报告期内，公司资产总额呈快速增长趋势。截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司资产总额分别为 152.88 亿元、180.87 亿元和 188.03 亿元。公司资产总额快速增长的主要原因是公司正常经营活动的自然积累，以及政府为增强公司平台实力而注入的部分资产。随着公司业务规模扩大和盈利能力稳步提升，公司各项资产均保持了同步增长。

报告期内，公司资产构成情况列示如下：

项目（单	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
------	------------	------------	------------

位：万元)	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	1,112,040.04	59.14%	1,018,485.64	56.31%	715,760.44	46.82%
货币资金	119,250.12	6.34%	163,296.77	9.03%	128,740.45	8.42%
应收票据	12,000.00	0.64%	-	-	-	-
应收账款	41,691.32	2.22%	34,820.84	1.93%	25,401.32	1.66%
其他应收款	340,817.11	18.13%	300,626.04	16.62%	131,870.13	8.63%
存货	598,281.48	31.82%	516,656.99	28.57%	429,748.54	28.11%
非流动资产合计	768,232.76	40.86%	790,201.41	43.69%	813,019.20	53.18%
可供出售金融资产	2,690.65	0.14%	1,690.65	0.09%	1,690.65	0.11%
固定资产	442,433.02	23.53%	466,563.09	25.80%	489,488.36	32.02%
无形资产	320,385.55	17.04%	320,872.51	17.74%	320,966.03	20.99%
递延所得税资产	2,723.54	0.14%	1,075.15	0.06%	934.16	0.06%
资产总额	1,880,272.80	100%	1,808,687.05	100%	1,528,839.64	100%

1、资产结构分析

发行人资产规模较大，且呈现出逐年增长的趋势，2015 年资产规模大幅增加。

2015-2017 年末，发行人流动资产规模分别为 715,760.44 万元、1,018,485.64 万元和 1,112,040.04 万元，占总资产的比重分别达到 46.82%、56.31%和 59.14%，流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

2017 年末，发行人货币资金、应收账款、其他应收款和存货分别为 119,250.12 万元、41,691.32 万元、340,817.11 万元和 598,281.48 万元，分别占发行人流动资产的 6.34%、2.22%、18.13%和 31.82%。

2015 年-2017 年末，公司货币资金有所波动，公司 2016 年末货币资金

较 2015 年增长 26.84%，主要来自主营业务收入、平度市财政局的补贴收入以及取得借款收到的现金；2017 年末货币资金较 2016 年减少 26.97%，主要系公司当年支付的工程材料款增加所致。

截至 2017 年末，公司应收账款余额为 41,691.32 万元，较上年底增长 19.73%，其主要为对平度市水利局、平度市交通局和平度市财政局的往来款等，其中对平度市水利局 24,000.00 万元，占比 52.64%，坏账准备 2,160.00 万元；对平度市交通局 12,590.36 万元，占比 27.62%，坏账准备 1,259.04 万元；对平度市财政局 9,000.00 万元，占比 19.74%，坏账准备 480.00 万元。

截至 2017 年末，公司其他应收款余额为 340,817.11 万元，较上年底增长 13.37%，主要系发行人主营业务中委托贷款业务的扩张，属于正常资金往来。公司其他应收款主要为对平度市城市建设投资开发有限公司、青岛佳龙腾置业有限公司、青岛市中泛圣达置业有限公司、青岛市交通委员会和青岛裕龙润邦置业有限公司等，其中对平度市城市建设投资开发有限公司 187,958.43 万元，占比 54.04%；对青岛佳龙腾置业有限公司 35,611.67 万元，占比 10.24%，坏账准备为 1,780.58 万元；对青岛市中泛圣达置业有限公司 16,000.00 万元，占比 4.6%，坏账准备 720.00 万元；对青岛市交通委员会 15,300.00 万元，占比 4.4%，坏账准备为 1,530.00 万元；对青岛裕龙润邦置业有限公司 13,308.87 万元，占比 3.83%，坏账准备为 665.44 万元；以下为期末余额前五名的其他应收款情况：

其他应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	期末余额	账龄	性质
1	平度市城市建设投资开发有限公司	其他应收款	187,958.43	2 年以内	往来款
2	青岛佳龙腾置业有限公司	其他应收款	35,611.67	1-2 年	往来款
3	青岛市中泛圣达置业有限公司	其他应收款	16,000.00	2 年以内	往来款
4	青岛市交通委员会	其他应收款	15,300.00	2-3 年	往来款
5	青岛裕龙润邦置业有限公司	其他应收款	13,308.87	1-2 年	往来款
合计		-	268,178.96	-	-

由于公司其他应收款金额较大，根据《平度市人民政府关于支付平度市国有资产经营管理有限公司应收款项的函》（平政字【2017】13 号）文件要求，为保障公司的正常经营及维护公司作为债权人的基本权益，经市政府研究决定，针对政府欠款作出如下偿还安排：平度市财政局于 2017 年 12 月 31 日前，支付不少于 2 亿元相关款项，2018 年 12 月 31 日前支付不少于 2 亿元相关款项，2019 年 12 月 31 日前支付剩余款项。平度市政府将安排 1,286.31 亩土地用于出让，并将土地出让净收益全额拨付至平度市财政局，专项用于政府欠款的还款。由于上述偿还安排，故公司其他应收款发生大额损失的可能性较小，对发行人的偿债能力不会产生较大影响。

截至 2017 年末，公司存货为 598,281.48 万元，较上年底增长 15.80%，主要因为新增项目所致。

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
奥林匹克生态园	63,594.30	-	63,594.30
教体局九中搬迁	31,364.57	-	31,364.57
新河化工园综合开发项目	56,345.05	-	56,345.05
新农村五化	48,475.70	-	48,475.70
中小城市试点：路桥工程	773.68	-	773.68
新增千亿斤粮食产能规划及农田保护示范区	77,403.91	-	77,403.91
风台街道办事处生态商务区综合开发	282,539.59	-	282,539.59
中小城市试点：城区设施及道路综合整治工程	37,784.69	-	37,784.69
合计	598,281.48	-	598,281.48

2015 年-2017 年末，发行人非流动资产规模分别为 813,079.20 万元、790,201.41 万元和 768,232.76 万元，占总资产的比重分别达到 53.18%、43.69%和 40.86%，主要由固定资产和无形资产构成。截至 2017 年末，公司固定资产为 442,433.02 万元，占资产总额的 23.53%，主要为房屋建筑物的账面余额。公司 2015 年房屋建筑物账面价值增加 450,331.08 万元，全部为平度市人民政府划转的平度市雨水、污水管网的所有权。2015 年 7 月 13 日，平度市人民政府出具《关于将雨水污水管网资产进行划转的通知》，将平度市雨水、污水管网的所有权无偿划拨至平度市国有资产经营管理有限公司，公司按照同致信德（北京）资产评估有限公司同致信德评报字（2015）第 291 号资产评估报告书的评估值 450,331.08 万元入账。

截至 2017 年末，公司无形资产为 320,385.55 万元，占 2017 年末公司资产总额的 17.04%，主要为土地使用权的账面余额，较上年底无显著变化。土地使用权为商住用地、住宅用地、建设用地等，共计 31,669,209.73 平方

米。土地明细如下：

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	平国用（2005）第 00462 号	平度市区北后巷子路 12 号	划拨	住宅用地	168.00	-	-	评估入账	否	否
2	政府注入	平国用（2005）第 00066 号	平度市区红旗路中路（环卫处绿化用地）	划拨	绿化	2,183.10	-	-	评估入账	否	否
3	政府注入	平国用（2005）第 00461 号	平度市区人民路 78 号	划拨	机关团体用地	1,898.00	-	-	评估入账	否	否
4	政府注入	平国用（2005）第 464 号	平度市区济南路东段南侧	划拨	住宅用地	95.40	-	-	评估入账	否	否
5	政府注入	平国用（2005）第 00339 号	平度市区杭州路北端	划拨	机关宣传	4,651.00	-	-	评估入账	否	否
6	政府注入	平国用（2005）第 00463 号	平度市区青岛路 183 号	划拨	机关团体用地	5,280.60	-	-	评估入账	否	否
7	政府注入	平国用（2005）第 00465 号	平度城关五亩兰村	划拨	公共建筑用地	6,593.00	-	-	评估入账	否	否
8	政府注入	平国用（2006）第 00016 号	平度市区人民路 731 号	划拨	223 仓储用地	2,012.00	-	-	评估入账	否	否
9	政府注入	平国用（2005）第 00292 号	平度云山镇驻地	划拨	机关宣传	2,440.30	-	-	评估入账	否	否
10	政府注入	平国用（2005）第 00298 号	平度店子镇驻地	划拨	机关宣传	2,399.00	-	-	评估入账	否	否
11	政府注入	平国用（2005）第 00299 号	平度崔家集镇张家坊村	划拨	机关宣传	3,180.00	-	-	评估入账	否	否
12	政府注入	平国用（2005）第 00294 号	平度张舍镇官庄	划拨	机关宣传	1,320.00	-	-	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			村								
13	政府注入	平国用（2005）第 00293 号	平度麻兰镇驻地	划拨	机关宣传	1,156.00	-	-	评估入账	否	否
14	政府注入	平国用（2005）第 00300 号	平度新河镇驻地	划拨	机关宣传	1,965.00	-	-	评估入账	否	否
15	政府注入	平国用（2005）第 00297 号	平度南村镇驻地	划拨	机关宣传	1,973.00	-	-	评估入账	否	否
16	政府注入	平国用（2006）第 00020 号	平度市常州路 23 号	划拨	241 机关团体用地	2,460.00	-	-	评估入账	否	否
17	政府注入	平国用（2004）第 418 号	平度市区常州路	划拨	机关宣传	559.10	-	-	评估入账	否	否
18	政府注入	平国用（2004）第 00417 号	平度市区常州路（事务中心临街房）	划拨	住宅用地	619.30	-	-	评估入账	否	否
19	政府注入	平国用（2004）第 408 号	平度市区人民路中段南	划拨	机关宣传	1,251.90	0.01	0.01	评估入账	否	否
20	政府注入	平国用（2004）第 409 号	平度市区新平街	划拨	机关宣传	2,095.70	0.01		评估入账	否	否
21	政府注入	平国用（2004）第 410 号	平度市区红旗路 95 号	划拨	机关宣传	3,503.00	0.02		评估入账	否	否
22	政府注入	平国用（2004）第 405 号	平度市区新平街	划拨	机关宣传	5,096.80	0.02		评估入账	否	否
23	政府注入	平国用（2004）第 404 号	平度市区红旗路 87 号	划拨	机关宣传	8,632.40	0.04		评估入账	否	否
24	政府注入	平国用（2004）第 411 号	平度市区红旗路 65 号	划拨	机关宣传	12,972.30	0.06		评估入账	否	否
25	政府注入	平国用（2005）第 00075 号	平度市区北后巷子路 12 号	划拨	机关宣传	2,064.90	0.44	0.14	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
26	政府注入	平国用(2008)字第 00219 号	平度店子镇	划拨	建设用地	139.20	1.35	6.47	评估入账	否	否
27	政府注入	平国用（2005）第 120 号	平度市区苏州路西侧（经发局临街房）	出让	城镇混合住宅	47.00	1.34	19.01	评估入账	否	否
28	政府注入	平国用(2008)字第 00220 号	平度店子镇	划拨	建设用地	204.80	1.99	6.48	评估入账	否	否
29	政府注入	平国用(2008)字第 00218 号	平度店子镇	划拨	建设用地	227.60	2.21	6.47	评估入账	否	否
30	政府注入	平国用（2005）第 00081 号	平度市区瑞峰街 73 号	划拨	机关宣传	49.92	2.49	33.25	评估入账	否	否
31	政府注入	平国用（2005）第 00205 号	平度市区云峡街中段	划拨	住宅用地	62.10	2.79	29.95	评估入账	否	否
32	政府注入	平国用（2005）第 00206 号	平度市区云峡街中段	划拨	住宅用地	62.10	2.79	29.95	评估入账	否	否
33	政府注入	平国用（2004）第 00371 号	平度市区郑州路北段	划拨	商住	94.50	2.84	20.04	评估入账	否	否
34	政府注入	平国用（2004）第 455 号	平度市区济南路东端南侧	划拨	机关宣传	144.90	5.25	24.15	评估入账	否	否
35	政府注入	平国用（2005）第 00079 号	平度市区徐州路中段西侧	划拨	机关宣传	177.70	5.33	20.00	评估入账	否	否
36	政府注入	平国用（2005）第 045 号	平度市区贸易城内（市场中心商业房区）	划拨	商业	218.80	5.39	16.42	评估入账	否	否
37	政府注入	平国用（2005）第 00207 号	平度市区红旗路	划拨	机关宣传	5,018.40	8.03	1.07	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			33 号								
38	政府注入	平国用（2005）第 00067 号	平度市区红旗中路	划拨	机关宣传	341.76	10.66	20.79	评估入账	否	否
39	政府注入	平国用（2005）第 044 号	平度市区贸易城内（市场中心商业房区）	划拨	商业	455.40	11.21	16.41	评估入账	否	否
40	政府注入	平国用（2004）第 430 号	平度市区商业街 3 号	划拨	住宅用地	194.89	11.69	39.99	评估入账	否	否
41	政府注入	平国用（2005）第 00072 号	平度云山镇新庄疃村	划拨	交通用地	10,816.68	13.65	0.84	评估入账	否	否
42	政府注入	平国用（2004）第 459 号	平度市区青岛路 235 号	划拨	——	463.50	13.91	20.01	评估入账	否	否
43	政府注入	平国用(2008)字第 00207 号	平度祝沟镇岔道口村	划拨	建设用地	1,486.20	14.00	6.28	评估入账	否	否
44	政府注入	平国用（2005）第 038 号	平度市区红旗路 89 号	划拨	住宅用地	315.00	14.16	29.97	评估入账	否	否
45	政府注入	平国用(2008)字第 00226 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	1,457.00	14.16	6.48	评估入账	否	否
46	政府注入	平国用（2005）第 127 号	平度市区红旗路 114 号	划拨	机关宣传	506.30	15.00	19.75	评估入账	否	否
47	政府注入	平国用（2005）第 039 号	平度市区郑州路 420 号	划拨	机关宣传	2,319.00	1,020.33	293.32	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
48	政府注入	平国用(2008)字第 00206 号	平度城关	划拨	建设用地	1,660.00	17.33	6.96	评估入账	否	否
49	政府注入	平国用（2005）第 00071 号	平度云山镇幸福庄村东	划拨	市政公用设施	11,750.00	17.62	1.00	评估入账	否	否
50	政府注入	平国用（2005）第 00080 号	平度市区人民路西段北侧	划拨	机关宣传	1,990.00	19.00	6.37	评估入账	否	否
51	政府注入	平国用（2005）第 040 号	平度市区郑州路 420 号	划拨	机关宣传	3,573.00	26.13	4.88	评估入账	否	否
52	政府注入	平国用（2005）第 00083 号	平度市区云峡街中段西侧	划拨	机关宣传	1,117.00	26.81	16.00	评估入账	否	否
53	政府注入	平国用(2008)字第 00202 号	平度市大泽山镇	划拨	建设用地	2,776.72	26.99	6.48	评估入账	否	否
54	政府注入	平国用（2005）第 125 号	平度市区步行街 1 号	划拨	住宅	772.72	28.90	24.93	评估入账	否	否
55	政府注入	平国用（2004）第 00369 号	平度市区郑州路北段	划拨	机关宣传	2,087.00	30.83	9.85	评估入账	否	否
56	政府注入	平国用（2005）第 00077 号	平度市区人民路 211 号	划拨	商业、住宅	3,146.31	33.63	7.13	评估入账	否	否
57	政府注入	平国用（2005）第 126 号	平度市区红旗路 114 号	划拨	机关宣传	982.00	35.00	23.76	评估入账	否	否
58	政府注入	平国用（2004）第 414 号	平度市区青岛路东	划拨	机关宣传	6,488.00	38.80	3.99	评估入账	否	否
59	政府注入	平国用（2005）第 00076 号	平度市区扬州路 43 号	划拨	机关宣传	874.20	39.32	29.99	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
60	政府注入	平国用（2005）第 043 号	平度市区福州路	划拨	机关宣传	2,657.00	39.86	10.00	评估入账	否	否
61	政府注入	平国用(2008)字第 00215 号	平度祝沟镇	划拨	建设用地	6,400.00	55.07	5.74	评估入账	否	否
62	政府注入	平国用（2004）第 458 号	平度市区人民路 131 号	划拨	机关宣传	3,765.00	56.48	10.00	评估入账	否	否
63	政府注入	平国用（2004）第 429 号	平度市区常州路 132 号	划拨	机关宣传	1,128.00	60.00	35.46	评估入账	否	否
64	政府注入	平国用（2004）第 375 号	平度市区人民路 52 号	划拨	机关宣传	1,349.00	60.77	30.03	评估入账	否	否
65	政府注入	平国用（2005）第 121 号	平度市区常州路 164 号	划拨	划拨	2,612.50	62.70	16.00	评估入账	否	否
66	政府注入	平国用（2005）第 041 号	平度市区青岛路西	划拨	机关宣传	2,787.00	66.89	16.00	评估入账	否	否
67	政府注入	平国用(2008)字第 00210 号	平度祝沟镇	划拨	建设用地	8,400.00	72.4	5.75	评估入账	否	否
68	政府注入	平国用（2005）第 00204 号	平度市区天津路西端	划拨	特殊用地	49,517.50	74.3	1.00	评估入账	否	否
69	政府注入	平国用(2008)字第 00209 号	平度祝沟镇	划拨	建设用地	8,700.00	74.88	5.74	评估入账	否	否
70	政府注入	平国用（2005）第 046 号	平度市区贸易城内（市场中心商业房区）	划拨	商业	3,080.00	75.81	16.41	评估入账	否	否
71	政府注入	平国用（2004）第 412 号	平度市区人民路 68 号	划拨	机关宣传	1,946.70	75.88	25.99	评估入账	否	否
72	政府注入	平国用（2005）第 048 号	平度市区贸易城	划拨	商业	2,255.50	77.07	22.78	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			内（市场中心商业房区）								
73	政府注入	平国用（2004）第 407 号	平度市区红旗路 114 号(人大东平房)	划拨	住宅用地	1,750.10	91.80	34.97	评估入账	否	否
74	政府注入	平国用（2004）第 460 号	平度市区常州路 139 号	划拨	——	4,143.61	100.00	16.09	评估入账	否	否
75	政府注入	平国用（2005）第 122 号	平度市区人民路 164 号	划拨	机关宣传	4,897.00	101.00	13.75	评估入账	否	否
76	政府注入	平国用（2004）第 456 号	平度市区常州路 269 号	划拨	机关宣传	2,317.90	104.10	29.94	评估入账	否	否
77	政府注入	平国用（2004）第 457 号	平度市区南京路中段	划拨	机关宣传	3,913.60	117.20	19.96	评估入账	否	否
78	政府注入	平国用（2005）第 124 号	平度市区云峡街 1 号	划拨	机关宣传	7,550.10	125.00	11.04	评估入账	否	否
79	政府注入	平国用（2005）第 129 号	平度市区福州路北段	划拨	住宅用地	4,373.00	131.00	19.97	评估入账	否	否
80	政府注入	平国用（2006）第 G0010 号	平度市郑州路北段东侧	出让	商业、住宅	1,704.00	116.56	45.60	评估入账	否	否
81	政府注入	平国用（2004）第 00445 号	平度市区常州路中段西侧	划拨	机关宣传	3,140.00	141.23	29.99	评估入账	否	否
82	政府注入	平国用（2005）第 047 号	平度市区贸易城	划拨	商业	4,956.50	145.93	19.63	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			内（市场中心商业房区）								
83	政府注入	平国用（2005）第 00069 号	平度市区红旗中路	划拨	市政用地	4,048.00	151.72	24.99	评估入账	否	否
84	政府注入	平国用（2005）第 00203 号	平度市区天津路西端	划拨	特殊用地	13,658.00	154.32	7.53	评估入账	否	否
85	政府注入	平国用(2008)字第 00238 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	19,000.00	165.86	5.82	评估入账	否	否
86	政府注入	平国用（2005）第 00078 号	平度市区青岛路东段	划拨	机关宣传	5,893.00	170.00	19.23	评估入账	否	否
87	政府注入	平国用（2004）第 416 号	平度市区红旗中路 81 号	划拨	商业、住宅	5,162.00	172.65	22.30	评估入账	否	否
88	政府注入	平国用（2006）第 G0012 号	平度市郑州路 410 号	出让	商业、住宅	2,166.00	148.64	45.75	评估入账	否	否
89	政府注入	平国用（2006）第 G0014 号	平度市郑州路北段西侧	出让	商业、住宅	2,198.00	151.24	45.87	评估入账	否	否
90	政府注入	平国用(2008)字第 00221 号	平度店子镇	划拨	建设用地	22,900.00	200.90	5.85	评估入账	否	否
91	政府注入	平国用（2005）第 042 号	平度市区福州路	划拨	机关宣传	4,621.00	207.95	30.00	评估入账	否	否
92	政府注入	平国用(2008)字第 00204 号	平度城关	划拨	建设用地	25,600.00	235.93	6.14	评估入账	否	否
93	政府注入	平国用(2008)字第 00217 号	平度店子镇	划拨	建设用地	27,300.00	238.86	5.83	评估入账	否	否
94	政府注入	平国用（2005）第 037 号	平度市区红旗路 89 号	划拨	机关宣传	5,411.00	243.37	29.98	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
95	政府注入	平国用（2005）第 00068 号	平度市区红旗中路	划拨	绿化	4,540.40	268.35	39.40	评估入账	否	否
96	政府注入	平国用(2008)字第 00235 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	30,800.00	269.81	5.84	评估入账	否	否
97	政府注入	平国用（2004）第 374 号	平度市区红旗路 112 号	划拨	机关宣传	4,040.00	279.66	46.15	评估入账	否	否
98	政府注入	平国用(2008)字第 00239 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	33,200.00	290.83	5.84	评估入账	否	否
99	政府注入	平国用(2008)字第 00228 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	35,067.00	307.19	5.84	评估入账	否	否
100	政府注入	平国用(2008)字第 00231 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	40,400.00	353.91	5.84	评估入账	否	否
101	政府注入	平国用(2008)字第 00212 号	平度旧店镇	划拨	建设用地	41,800.00	360.87	5.76	评估入账	否	否
102	政府注入	平国用(2008)字第 00229 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	48,000.00	421.65	5.86	评估入账	否	否
103	政府注入	平国用（2006）第 G0009 号	平度市苏州路 27 号	出让	商业、住宅	3,217.00	351.82	72.91	评估入账	否	否
104	政府注入	平国用(2008)字第 00214 号	平度祝沟镇	划拨	建设用地	53,900.00	465.35	5.76	评估入账	否	否
105	政府注入	平国用(2008)字第 00244 号	平度崔召镇	划拨	建设用地	66,000.00	570.24	5.76	评估入账	否	否
106	政府注入	平国用（2006）第 G0008 号	平度市苏州路 33 号	出让	商业、住宅	3,923.00	533.33	90.63	评估入账	否	否
107	政府注入	平国用(2008)字第 00232 号	平度市尹府水库	划拨	建设用地	75,200.00	681.12	6.04	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			管理局								
108	政府注入	平国用(2008)字第 00234 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	86,000.00	758.04	5.88	评估入账	否	否
109	政府注入	平国用（2006）第 G0018 号	平度市常州路北段	出让	商业住宅	21,174.00	791.19	24.91	评估入账	否	否
110	政府注入	平国用(2008)字第 00211 号	平度旧店镇	划拨	建设用地	103,900.00	898.28	5.76	评估入账	否	否
111	政府注入	平国用(2008)字第 00227 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	105,400.00	939.47	5.94	评估入账	否	否
112	政府注入	平国用(2008)字第 00240 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	107,800.00	944.33	5.84	评估入账	否	否
113	政府注入	平国用（2006）第 G0005 号	平度市香店办事处大窑村	出让	商业	12,344.00	787.48	42.53	评估入账	否	否
114	政府注入	平国用(2008)字第 00222 号	平度店子镇	划拨	建设用地	124,800.00	1,093.25	5.84	评估入账	否	否
115	政府注入	平国用(2008)字第 00203 号	平度市大泽山镇、长乐镇	划拨	建设用地	140,600.00	1,231.78	5.84	评估入账	否	否
116	政府注入	平国用(2008)字第 00242 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	147,770.00	1,293.57	5.84	评估入账	否	否
117	政府注入	平国用(2008)字第 00230 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	161,400.00	1,414.46	5.84	评估入账	否	否
118	政府注入	平国用(2008)字第 00233 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	187,600.00	1,643.38	5.84	评估入账	否	否
119	政府注入	平国用（2006）第 G0016 号	平度市区人民路	出让	商业、住	14,874.00	1,383.14	61.99	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			北侧杭州路东侧		宅						
120	政府注入	平国用（2006）第 G0006 号	平度市福州路西侧、天津路北侧	出让	商业、住宅	27,477.00	1,597.01	38.75	评估入账	否	否
121	政府注入	平国用（2006）第 G0004 号	平度市南外环路南侧	出让	商业	25,520.00	1,627.96	42.53	评估入账	否	否
122	政府注入	平国用(2008)字第 00236 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	231,667.00	2,029.41	5.84	评估入账	否	否
123	政府注入	平国用（2006）第 G0013 号	平度市红旗路 34 号	出让	商业、住宅	23,739.30	1,690.60	47.48	评估入账	否	否
124	政府注入	平国用(2008)字第 00200 号	平度市大泽山镇	划拨	建设用地	236,000.00	2,067.37	5.84	评估入账	否	否
125	政府注入	平国用(2008)字第 00216 号	平度店子镇	划拨	建设用地	250,700.00	2,195.85	5.84	评估入账	否	否
126	政府注入	平国用(2008)字第 00213 号	平度祝沟镇	划拨	建设用地	313,900.00	2,712.51	5.76	评估入账	否	否
127	政府注入	平国用（2006）第 00262 号	平度市香店平古路	出让	商业住宅	73,099.00	2,319.68	21.16	评估入账	否	否
128	政府注入	平国用（2006）第 G0017 号	平度市杭州路 37 号	出让	商业住宅	28,608.25	3,572.51	83.25	评估入账	否	否
129	政府注入	平国用(2008)字第 00241 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	422,705.00	3,702.90	5.84	评估入账	否	否
130	政府注入	平国用（2006）第 00261 号	平度市福州路北段	出让	商业住宅	44,069.00	3,285.33	49.70	评估入账	否	否
131	政府注入	平国用（2006）第 00260 号	平度市区杭州路 51 号	出让	商业住宅	35,140.10	3,642.02	69.10	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
132	政府注入	平国用(2008)字第 00205 号	平度城关	划拨	建设用地	536,900.00	4,960.67	6.16	评估入账	否	否
133	政府注入	平国用（2006）第 G0015 号	平度市红旗路北侧、扬州路西侧	出让	商业、住宅	40,463.69	5,436.09	89.56	评估入账	否	否
134	政府注入	平国用（2006）第 G0001 号	平度市李家河崖村	出让	商业、住宅	133,203.00	8,497.43	42.53	评估入账	否	否
135	政府注入	平国用(2008)字第 00199 号	平度市大泽山镇	划拨	建设用地	1,255,000.00	10,993.86	5.84	评估入账	否	否
136	政府注入	平国用(2008)字第 00223 号	平度店子镇	划拨	建设用地	1,459,700.00	12,791.31	5.84	评估入账	否	否
137	政府注入	平国用(2008)字第 00201 号	平度市大泽山镇	划拨	建设用地	2,061,900.00	18,062.63	5.84	评估入账	否	否
138	政府注入	平国用(2008)字第 00225 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	2,072,500.00	18,158.60	5.84	评估入账	否	否
139	政府注入	平国用(2008)字第 00224 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	2,651,600.00	23,228.72	5.84	评估入账	否	否
140	政府注入	平国用(2008)字第 00208 号	平度旧店镇	划拨	建设用地	5,079,300.00	43,885.08	5.76	评估入账	否	否
141	政府注入	平国用(2008)字第 00237 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	9,143,200.00	80,110.11	5.84	评估入账	否	否
142	政府注入	平国用（2006）第 00021 号	平度市杭州路 80 号	划拨	教育用地	9,387.00	-	-	评估入账	否	否
143	政府注入	平国用（2005）第 00341 号	平度市天津路东端	划拨	机关宣传	208,685.00	-	-	评估入账	否	否
144	政府注入	平国用（2005）第 00296 号	平度市区胜利路中段北侧	划拨	教育	67.34	-	-	评估入账	否	否
145	政府注入	平国用（2005）第 00343 号	平度市区后巷子	划拨	机关宣传	299.19	-	-	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			居民区内								
146	政府注入	平国用（2005）第 00295 号	平度市区红旗路 106 号	划拨	教育	18,280.60	-	-	评估入账	否	否
147	政府注入	平国用（2005）第 00460 号	平度市区青岛路 237 号	划拨	机关团体用地	2,582.33	-	-	评估入账	否	否
148	政府注入	平国用（2005）第 00374 号	平度市胜利路中段	划拨	公用设施	239.00	-	-	评估入账	否	否
149	政府注入	平国用（2005）第 00370 号	平度市区徐州路西侧	划拨	公用设施	785.00	-	-	评估入账	否	否
150	政府注入	平国用（2005）第 00372 号	平度市区徐州路西侧	划拨	公用设施	569.00	-	-	评估入账	否	否
151	政府注入	平国用（2005）第 00373 号	平度市区红旗路 91 号	划拨	公共建设	1,987.00	-	-	评估入账	否	否
152	政府注入	平国用（2005）第 00224 号	平度市区青岛路 140 号	划拨	教育	24,618.73	-	-	评估入账	否	否
153	政府注入	平国用（2005）第 00213 号	平度市后巷子路 2 号	划拨	教育	2,575.91	-	-	评估入账	否	否
154	政府注入	平国用（2005）第 00221 号	平度市区人民路东	划拨	教育	11,766.29	-	-	评估入账	否	否
155	政府注入	平国用（2005）第 00371 号	平度市西关新村（西关住宅）	划拨	住宅用地	121.50	-	-	评估入账	否	否
156	政府注入	平国用（2008）第 00050 号	平度市华侨科技	出让	住宅用地	66,667.00	-	-	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			园李家官庄村								
157	政府注入	平国用（2008）第 00049 号	平度市三城路南侧	出让	住宅用地	133,333.00	-	-	评估入账	否	否
158	政府注入	平国用（2006）第 G0007	平度市人民路 60 号	出让	商业、住宅	1,996.00	304.68	101.76	评估入账	否	否
159	政府注入	平国用（2006）第 G0011	平度市人民路 60 号	出让	商业、住宅	2,716.70	657.74	161.41	评估入账	否	否
160	政府注入	国有（2006）G0002	平度市中八里村	——	商业、住宅	66,667.00	5,921.83	59.22	评估入账	否	否
161	政府注入	平国用（2006）第 G0003	平度市长江路北侧	——	商业	100,000.00	8,882.70	59.22	评估入账	否	否
162	政府注入	平国用(2008)字第 00198 号	平度香店乡大十里堡村	——	建设用地	30,300.00	261.79	5.76	评估入账	否	否
163	政府注入	平国用(2008)字第 00243 号	平度崔召镇	——	建设用地	2,660,400.00	22,990.34	5.76	评估入账	否	否
164	政府注入	平国用(2005)第 406	红旗路 114 号	——	——	4,143.60	0.02		评估入账	否	否
165	政府注入	平国用（2004）第 373	常州路南段	——	——	73.10	2.75	25.08	评估入账	否	否
166	政府注入	平国用（2004）第 372	常州路南段	——	——	380.50	14.25	24.97	评估入账	否	否
167	政府注入	平国用（2005）第 00070	教体局土地	——	——	1,682.60	50.48	20.00	评估入账	否	否
168	政府注入	平国用（2005）第 00223	文泉前街	——	——	3,332.50	-	-	评估入账	否	否
169	政府注入	平国用（2006）第 00019	扬州路	——	——	4,326.00	-	-	评估入账	否	否
170	政府注入	（05）00208	人民路东段北侧	——	——	6,673.59	-	-	评估入账	否	否
171	政府注入	（05）00228	南村镇东南街	——	——	40,005.00	-	-	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
172	政府注入	-	原中庄镇驻地李宋路东侧			42	0.51	8.10	评估入账	否	否
173	政府注入	-	兰底镇驻地河北村			168	2.13	8.45	评估入账	否	否
174	政府注入	-	兰底镇驻地河北村			172	1.62	6.28	评估入账	否	否
175	政府注入	-	崔召镇驻地崔召路北			253	3.55	9.35	评估入账	否	否
176	政府注入	(2016) 0009252	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	商业	302	8.4	18.54	评估入账	否	否
177	政府注入	(2016) 0009245	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	工业	336	4.15	8.23	评估入账	否	否
178	政府注入	(2016) 0009251	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	工业	378	4.56	8.04	评估入账	否	否
179	政府注入	-	兰底镇驻地河北村			396	4.6	7.74	评估入账	否	否
180	政府注入	-	兰底镇驻地河北村			418	4.95	7.89	评估入账	否	否
181	政府注入	-	兰底镇驻地河北村			642	6.28	6.52	评估入账	否	否
182	政府注入	(2016) 0009246	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	工业	794	12.08	10.14	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
183	政府注入	(2016) 6002403	城关办事处北台村内	出让	机关团体用地	1,148.00	13.18	7.65	评估入账	否	否
184	政府注入	(2016) 0009248	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	住宅	1,211.00	12.4	6.83	评估入账	否	否
185	政府注入	(2016) 0009250	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	商业	3,012.00	34.57	7.65	评估入账	否	否
186	政府注入	(2016) 0009249	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	商业	3,093.00	37.84	8.16	评估入账	否	否
187	政府注入	-	兰底镇驻地粮管所南			3,398.00	34.61	6.79	评估入账	否	否
188	政府注入	(2016) 6002400	崔召镇驻地崔召路南	出让	商业	4,511.00	52.66	7.78	评估入账	否	否
189	政府注入	(2016) 6002402	崔召镇驻地崔召路南（原 6755 平米，实际办证 6742 平米）	出让	工业	6,742.00	77.54	7.67	评估入账	否	否
190	政府注入	-	兰底镇河南村南			7,440.00	74.37	6.66	评估入账	否	否
191	政府注入	(2016) 6002401	崔召镇驻地崔召路南（原 8722 平米，实际办证 8661 平米）	出让	工业	8,661.00	92.15	7.09	评估入账	否	否
192	政府注入	(2016)0009247	中庄李宋路东侧	出让	商业	11,401.00	127.76	7.47	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			(土地编号 0557 号)								
合计						31,669,209.73	320,385.54				

注：公司资产中不存在公益性资产，自成立以来不存在注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。公司报告期内，未对现有资产重新进行评估。

2、负债结构及变动趋势分析

报告期内，公司负债构成情况列示如下：

单位：万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	655,488.62	90.78%	589,193.52	88.24%	331,717.28	74.01%
短期借款	42,300.00	5.86%	93,800.00	14.05%	77,300.00	17.25%
应交税费	83,299.03	11.54%	72,984.02	10.93%	62,797.09	14.01%
应付利息	2,383.95	0.33%	4,386.35	0.66%	3,793.97	0.85%
其他应付款	480,385.65	66.53%	389,524.06	58.34%	145,828.66	32.54%
一年内到期的非流动负债	47,120.00	6.53%	28,499.10	4.27%	41,997.55	9.37%
非流动负债合计	66,598.53	9.22%	78,500.00	11.76%	116,499.50	25.99%
长期借款	2,996.00	0.41%	500.00	0.07%	12,499.50	2.79%
应付债券	52,000.00	7.20%	78,000.00	11.68%	104,000.00	23.20%
长期应付款	11,602.53	1.61%	-	-	-	-
负债总额	722,087.15	100%	667,693.52	100.00%	448,216.78	100.00%

2015-2017 年末，公司负债总额分别为 448,216.78 万元、667,693.52 万元和 722,087.15 万元，截至 2017 年末，公司流动负债占比较大，流动负债主要包括短期借款、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债则由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

2017 年末公司短期借款为 42,300.00 万元，均为 2017 年新增的

质押借款，上述短期借款均用于主营业务中基础设施建设项目的委托代建，发行人建完后直接由政府进行接收，并立即作代建资金和工程款的结算，此处借款不存在短债长用的情况。发行人短期借款明细如下：

短期借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	贷出日	到期日	抵质押情况
1	青岛银行	贷款	22,500.00	4.80%	2017-3-31	2018-3-31	质押
2	青岛银行	贷款	19,800.00	4.80%	2017-4-19	2018-4-19	质押
	总计		42,300.00				

公司 2015 年末、2016 年末和 2017 年末流动负债分别为 331,717.28 万元、589,193.52 万元和 655,488.62 万元，分别占负债总额的 74.01%、88.24%和 90.78%，其中 2017 年较 2016 年末增加了 11.25%，主要系其他应付款、一年内到期的非流动负债的增加所致，短期偿债压力增大。公司应交税费中主要为增值税 13,527.09 万元、企业所得税 67,161.30 万元、房产税 978.75 万元、城市维护建设税 948.18 万元。截至 2017 年末，公司其他应付款金额为 480,385.65 万元，大额其他应付款明细如下表所示：

其他应付账款明细

单位：万元

序号	客户名称	2017 年末	占比	账龄	款项性质
1	平度市惠农农业综合开发有限公司	195,083.05	40.45%	1 年以内	往来款
2	平度市惠平建设开发有限公司	168,348.00	34.90%	2 年以内	往来款
3	平度市惠泽综合建设开发有限公司	45,092.00	9.35%	1 年以内	往来款
4	平度市卫生和计划生育局	17,080.45	3.54%	2 年以内	往来款
5	平度市自来水公司	14,187.50	2.94%	2 年以内	往来款
合计		439,791.00	91.18%		

如上表所示，公司的其他应付款主要由与政府背景的企事业单位间的资金拆借及关联方之间的往来款构成，账龄均在 1-2 年以内。公司 2017 年其他应付款较 2016 年末增加了 90,861.59 万元，主要是由于对惠农农业综合开发有限公司、平度市惠平建设开发有限公司、平度市惠泽综合建设开发有限公司的往来款增加所致；公司 2016 年其他应付款较 2015 年末增加了 243,695.40 万元，主要是由于对平度市惠平建设开发有限公司、平度市惠农农业综合开发有限公司的往来款增加所致。

截至 2017 年末，公司一年内到期的非流动负债为 47,120.00 万元，其中 1 年内到期的债券 26,000 万元、1 年内到期的长期应付款 21,120.00 万元。

公司 2015 年末、2016 年末和 2017 年末非流动负债分别为 116,499.50 万元、78,500 万元和 66,598.53 万元，占负债总额的比例分别为 25.99%、11.76%和 9.22%。截至 2017 年末，公司长期借款 2,996.00 万元，主要为公司从青岛农商行取得的信用借款。公司应付债券 52,000.00 万元，为公司 2013 年发行的“2013 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券”的应付债券本息。公司流动负债占总债务比重较高，存在一定的集中还款压力。

截至 2017 年末，发行人有息负债明细情况如下：

有息债务明细

单位：万元

	债权人	债务类型	债务规模	利率	贷出日	到期日	抵质押情况（抵押/质押/保证/贷款）
1	青岛银行	贷款	22,500.00	4.80%	2017-3-31	2018-3-31	质押
2	青岛银行	贷款	19,800.00	4.80%	2017-4-19	2018-4-19	质押
3	青岛农商行	贷款	2,996.00	4.75%	2017-12-25	2020-12-24	无
4	企业债券	债券	78,000.00	7.25%	2013-11-5	2020-11-4	无
5	平安国际融资租赁（天津）有	售后回租	37,730.00	7.00%	2017-10-17	2020-08-17	无

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

	限公司						
	合计		161,026.00				

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息 负债 当年 偿付 规模	89,420.00	33,040.00	35,046.00					
其中： 银行 借款 偿还 规模	42,300.00		2,996.00					
已发 行债 券偿 还规 模	26,000.00	26,000.00	26,000.00					
融资 租赁	21,120.00	7,040.00	6,050.00					

本期 债券 偿付 规模 (利 率按 6%测 算)		10,800.00	10,800.00	46,800.00	44,640.00	42,480.00	40,320.00	38,160.00
合计	89,420.00	43,840.00	45,846.00	46,800.00	44,640.00	42,480.00	40,320.00	38,160.00

截至 2017 年末，发行人短期借款合计 42,300.00 万元，均为青岛银行的质押贷款，合计金额 42,300.00 万元，利率 4.8%，期限为 1 年期；发行人长期借款合计 2,996.00 万元，系对青岛农商行的信用贷款，利率为 4.75%，发行人其他应付款系平安租赁的售后回租产生，债务规模 37,730.00 万元，利率为 7%。上述有息负债的利率均未超过同期银行贷款基本利率 2 倍，不存在高利融资行为。

3、所有者权益及变动趋势分析

报告期内，公司所有者权益构成情况列示如下：

单位：万元

项目	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	金额	金额	金额
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	920,269.95	920,269.95	879,269.95
盈余公积	19,215.36	17,203.52	14,856.30
未分配利润	168,700.34	153,520.07	136,496.61
所有者权益合计	1,158,185.64	1,140,993.53	1,080,622.86

2015-2017 年末，公司所有者权益分别为 1,080,622.86 万元、1,140,993.53 万元和 1,158,185.64 万元，主要构成为实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润。公司 2015 年资本公积较 2014 年增加了 535,901.08 万元，主要系平度市人民政府依据《关于将雨水污水管网资产进行划转的通知》，将市场评估价值为 450,331.08.00 万元的平度市雨水、污水管网的所有权无偿划拨至平度市国有资产经营管理有限公司；2016 年公司通过债务置换合计偿还借款 41,000.00 万元，由此合计增加资本公积 535,901.08 万元。公司 2016 年资本公积较 2015 年增加了 41,000.00 万元，主要系发行人通过青岛市政府债券进行债务置换，债务置换后发行人不需承担政府债券还本付息义务，发行人借款本金视同归还，同时增加发行人的资本公积。2016 年发行人通过债务置换合计偿还借款 41,000 万元，由此增加资本公积 41,000 万元，具体情况如下表所示：

序号	借款金额（万元）	债权银行	置换协议文号
1	15,000	兴业银行	平度市 2016-004 号
2	8,500	青岛农村商业银行	平度市 2016-003 号
3	10,000	中国农业发展银行青岛市支行	平度市 2016-002 号
4	7,500	中国农业发展银行青岛市支行	平度市 2016-001 号

公司近三年盈余公积和未分配利润增长来源于公司良好的经营业绩。

（三）偿债能力分析

报告期内，公司偿债能力主要指标见下表：

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动比率（倍）	1.70	1.73	2.16
速动比率（倍）	0.78	0.85	0.86
短期债务/总债务（%）	61.92	48.92	50.59
资产负债率（%）	38.40	36.92	29.32
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.10	2.94	2.05

短期偿债能力指标方面，截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司流动比率分别为 2.16、1.73 和 1.70，速动比率分别为 0.86、0.85 和 0.78，短期债务与总债务比分别为 50.59%、48.92%和 61.92%。从上述短期偿债指标来看，公司近三年的流动比率、速动比率逐年降低，公司短期偿债能力有所下降。

长期偿债能力指标方面，公司 2015 年末、2016 年末和 2017 年末资产负债率分别为 29.32%、36.92%和 38.40%。公司 2015 年、2016 年和 2017 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.05、2.94 和 2.10。随着经营规模的不断扩大，公司资产规模和负债规模均实现较快增长，但总体来看，资产和负债规模的增长较为匹配。公司 EBITDA 最近三年略有波动，能较好地覆盖利息支出。

总体来看，发行人短期偿债能力一般、负债水平较低，具备一定的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力以及平度市政府的大力支持也为公司未来的债务偿还提供了良好保障。

（四）盈利能力分析

报告期内，公司利润表主要科目数据变动如下：

单位：万元

项目	2017年	2016年	2015年
营业收入	121,106.33	118,379.67	128,690.05
营业成本	89,718.48	89,874.26	94,929.03
营业利润	24,727.09	26,914.62	28,391.25
毛利率	25.92%	24.08%	26.23%
营业外收入	1.00	580.04	-
净利润	17,192.11	19,370.67	20,582.40
净资产收益率	1.50%	1.74%	1.90%

报告期内，公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度分别实现营业收入 128,690.05 万元、118,379.67 万元和 121,106.33 万元，分别实现营业利润 28,391.25 万元、26,914.62 万元和 24,727.09 万元，分别实现净利润分别为 20,582.40 万元、19,370.67 万元和 17,192.11 万元。总体来看，公司盈利能力较好。

公司营业收入主要为基础设施建设业务收入。公司近三年毛利率虽有波动，但较为稳定，主要系公司工程总承包业务和委托贷款业务收入。公司净利润保持稳定，其主要原因为公司经营模式成熟，平度市城市基础设施建设项目及委托贷款业务开展顺利，平度市财政局持续给予公司适当的财政补贴资金。

从盈利指标来看，2015 年-2017 年，由于公司净资产规模逐年快速增长，公司净资产收益率逐年下降。

综上所述，随着平度市未来的繁荣发展，公司基础设施建设等业务将同步稳步发展，加之平度市政府给予公司的大力支持，可以预见公司经营收入和净利润的稳定性及持续性将得到有效保障。

（五）营运能力分析

2015 年-2017 年发行人营运能力指标

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应收账款周转率（次）	3.17	3.93	5.07
存货周转率（次）	0.16	0.19	0.22
总资产周转率（次）	0.07	0.07	0.07

注：1、营业收入/应收账款平均余额

2、营业成本/存货平均余额

3、营业收入/[（本年资产总额+上年资产总额）/2]

2015 年指标计算使用的平均值以当年期末数据为准

报告期内，公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度存货周转率分别为 0.22、0.19 和 0.16，存货周转率较低，主要系发行人存货的规模较大，公司存货周转率呈现下降的趋势，但在同行业内仍属于正常水平。

报告期内，公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度应收账款周转率分别为 5.07、3.93 和 3.17，主要由于公司 2016 年及 2017 年营业收入下降且应收账款大幅增加所致。但总体来说，公司最近三年应收账款周转率较高，说明公司当前收账速度快，平均收账期短，坏账损失少，资产流动快，偿债能力较强。

报告期内，公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度总资产周转率分别为 0.07、0.07 和 0.07，近几年，随着基础设施建设项目的稳步推进、公司业务的发展及优质资产的注入，公司的规模不断壮大，公

公司的总资产有较大幅度提高，而公司的营业收入规模相对较小，故总资产周转率较其他行业低，但在同行业内仍属于正常水平。

公司未来将继续加强对存货及应收账款的管理，以期营运能力得到不断提高。

（六）现金流量分析

2015年-2017年发行人现金流量指标

单位：万元

项目		2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量	经营现金流入	239,390.47	235,480.74	168,273.19
	经营现金流出	232,177.05	196,367.67	185,149.60
	流量净额	7,213.41	39,113.07	-16,876.41
投资活动产生的现金流量	投资现金流入	22,968.14	23,214.48	59,945.67
	投资现金流出	28,074.43	29,113.26	42,900.00
	流量净额	-5,106.29	-5,898.78	17,045.67
筹资活动产生的现金流量	筹资现金流入	111,296.00	94,300.00	165,370.00
	筹资现金流出	157,449.77	143,957.96	74,113.08
	流量净额	-46,153.77	-49,657.96	91,256.92
现金及现金等价物净增加值		-44,046.65	-16,443.68	91,426.17

公司2015年度、2016年度和2017年度经营活动产生的现金流入分别为168,273.19万元、235,480.74万元和239,390.47万元，2016年经营活动现金流入大幅增加，主要系2016年收到其他与经营活动有关的现金大幅增加。2015-2017年公司收到其他与经营活动有关的现金分别为61,968.81万元、125,657.36万元和126,517.16万元，近两年收到其他

与经营活动有关的现金大幅增加主要系公司收到的往来款、项目资本金划拨及财政补贴所致。2015年经营活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人在建项目投入较多导致购买商品、接收劳务支付的现金较大所致。

公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度投资活动产生的净现金流分别为 17,045.67 万元、-5,898.78 万元和 -5,106.29 万元，其中 2015 年投资活动现金流入 59,945.67 万元，主要系公司项目建设收回投资收到的现金增加所致；2016 年和 2017 年投资活动产生的净现金流均为负，主要系公司购买银行理财产品所致。

公司2015年度、2016年度和2017年度筹资活动产生的净现金流分别为91,256.92万元、-49,657.96万元和-46,153.77万元，其中2016年筹资活动现金流出较2015年大幅增加，主要系偿还长期借款及长期债券部分本金所致。

（七）发行人主要资产及权属来源分析

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人所述土地和房产均已办理相关证照，发行人所属子公司如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
平度市合作建设开发有限公司	平度市	平度市	市政工程等	100.00	-	支付现金

（八）发行人对外担保情况

截至募集说明书出具之日，发行人为关联方及其他单位提供债务担保金额为 338,432.16 万元，占 2017 年末净资产的比例为 29.22%，主要被担保公司和单位为青岛兴平热电有限公司、青岛滨河城市开发建设有限责任公司、平度市城市建设投资开发有限公司、平度市惠农农业综合开发有限公司、平度市惠平建设开发有限公司、平度市第九中学、平度市高级技工学校。发行人目前对外担保对象均为国有企事业单位，经营状况稳定、信誉良好，产生或有负债的风险较低，具体明细如下：

单位：万元

被担保公司	担保事项	担保方式	担保金额	借款期限
青岛兴平热电有限公司	借款	保证	5,000.00	2017.06.22-2018.06.21
平度市第九中学	借款	保证	20,000.00	2009.09.18-2019.09.18
青岛滨河城市开发建设有限责任公司	借款	保证	5,300.00	2017.12.03-2018.12.03
平度市城市建设投资开发有限公司	借款	保证	48,000.00	2016.03.21-2027.03.21
平度市惠农农业综合开发有限公司	借款	保证	47,520.00	2016.06.30-2024.06.30
平度市城市建设投资开发有限公司	借款	保证	30,000.00	2017.02.15-2027.02.14
平度市城市建设投资开发有限公司	借款	保证	21,000.00	2016.08.26-2026.08.25
平度市城市建设投资开发有限公司	借款	保证	15,000.00	2017.02.28-2020.02.27
平度市城市建设投资开发有限公司	借款	保证	9,000.00	2016.08.26-2026.08.25
平度市城市建设投资开发有限公司	借款	保证	13,200.00	2017.02.28-2020.02.27
平度市城市建设投资开发有限公司	借款	保证	52,000.00	2017.12.05-2020.12.05
青岛兴平热电有限公司	借款	保证	3,300.00	2017.06.22-2018.06.21
青岛兴平热电有限公司	借款	保证	2,100.00	2017.02.20-2018.02.19

平度市惠农农业综合开发有限公司	借款	保证	500.00	2017.03.12-2018.03.12
平度市惠农农业综合开发有限公司	借款	保证	500.00	2017.03.12-2018.03.12
平度市惠农农业综合开发有限公司	借款	质押	30,000.00	2016.04.20-2019.04.20
平度市高级技工学校	借款	抵押	4,012.16	2011.04.30-2018.12.31
平度市惠平建设开发有限公司	借款	质押	32,000.00	2017.11.18-2018.11.18
总计			338,432.16	

1、主要被担保企业基本情况

青岛兴平热电有限公司是成立于 2001 年 1 月 19 日的国有控股有限责任公司，注册资本 3,356.33 万元。经营范围：压力管道安装（依据质量技术监督部门核发的《特种设备安装改造维修许可证》开展经营活动）；火力发电（凭资质证书经营），供热服务；锅炉辅机制造；锅炉（不含承压锅炉）、水暖检修；管道涂层；信息、电气自动化技术开发；建筑材料、石墨制品、五金交电、化工产品（不含危险品）、汽车配件、机械电子产品批发零售。

青岛滨河城市开发建设有限责任公司是成立于 2013 年 5 月 24 日的有限责任公司，股东为平度市南村镇村委会，注册资本 10,000 万元。经营范围：城镇基础设施、城镇改造及配套项目投资、建设（未经金融监督部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产开发（凭资质经营）。

平度市城市建设投资开发有限公司是成立于 2012 年 10 月 17 日的国有独资的有限责任公司，注册资本 10,000 万元。经营范围：城市基础设施、城市改造及配套项目投资和建设，市政工程、公用设施、

公益设施投资和建设，房地产开发，市政府授权范围内管理经营城市资产，农业综合开发，水利建设，中低产田改造，植树造林，农村土地开发整理复垦，农业旅游开发，城镇土地开发整理。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。

平度市惠农农业综合开发有限公司是成立于 2011 年 7 月 20 日的国有独资的有限责任公司，注册资本 10,000 万元。经营范围：以自有资产进行投资经营管理，农业综合开发，水利建设，中低产田改造，植树造林，农村土地开发整理复垦，农业旅游开发，城镇土地开发整理，城市基础设施、城市改造及配套项目投资和建设，市政工程、公用设施、公益设施投资和建设，房地产开发，市政府授权范围内管理经营城市资产（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。

平度市惠平建设开发有限公司是成立于 2016 年 3 月 8 日的国有独资的有限责任公司，注册资本 10,000 万元。经营范围：以自有资产进行投资经营管理,农业综合开发,水利建设,中低产田改造,植树造林,农村土地开发整理复垦,农业旅游开发,城镇土地开发整理,城市基础设施、城市改造及配套项目投资和建设,市政工程、公用设施、公益设施投资和建设,房地产开发(凭资质经营),市政府授权范围内管理经营城市资产(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)(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)。

2、被担保企业经营情况

截至 2017 年 12 月 31 日，青岛兴平热电有限公司资产总额 80,319.71 万元，负债总额 43,093.30 万元，所有者权益 37,226.42 万元。2017 年度，该公司营业收入 19,265.85 万元，净利润 1.78 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，青岛滨河城市开发建设有限责任公司资产总额 30,508.50 万元，负债总额 19,360.32 万元，所有者权益 11,148.18 万元。2017 年度，该公司营业收入为 418,113.66 万元，净利润为 1,946.58 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，平度市城市建设投资开发有限公司资产总额 1,144,578.23 万元，负债总额 846,470.39 万元，所有者权益 298,107.84 万元。2017 年度，该公司营业收入 4,637.12 万元，净利润 -15,085.26 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，平度市惠农农业综合开发有限公司资产总额 796,131.83 万元，负债总额 340,665.56 万元，所有者权益 455,466.27 万元。2017 年度，该公司营业收入 246,393.55 万元，净利润 30,329.63 万元。

截至 2016 年 12 月 31 日，平度市惠平建设开发有限公司资产总额 211,501.81 万元，负债总额 150,478.36 万元，所有者权益 61,023.45 万元。2016 年度，该公司营业收入 2,450 万元，净利润 23.45 万元。

3、对外担保事项情况

发行人为青岛兴平热电有限公司提供的担保事项均为 2017 年事项，分别为其提供三笔金额分别为 5,000 万元、3,300 万元及 2,100 万元的保证责任担保。

发行人为青岛滨河城市开发建设有限责任公司提供 5,300 万元的保证责任担保。

发行人为平度市城市建设投资开发有限公司提供七笔金额分别为 48,000.00 万元、30,000.00 万元、21,000.00 万元、15,000.00 万元、9,000.00 万元、13,200.00 万元和 52,000.00 万元的保证责任担保。

发行人为平度市惠农农业综合开发有限公司提供四笔金额分别为 47,520.00 万元、500.00 万元、500.00 万元的保证责任担保及 30,000.00 万元的质押物担保，质押物为发行人持有的交通银行平度支行 30,000.00 万元银行存单。

发行人为平度市惠平建设开发有限公司提供金额为 32,000.00 万元的质押物担保。

发行人为平度市第九中学提供 20,000 万元的保证责任担保；为平度市高级技工学校提供 4,012.16 万元的抵押担保，上述单位均为事业单位，或有负债发生损失的风险较低。

总体来说，发行人的对外担保金额占净资产的比重较高，但被担保企业经营状况良好，不会对本次债券项目及其本息兑付构成实质性影响，发行人对外担保风险可控。

（九）发行人受限资产情况

1、货币资金

截至 2017 年末，发行人银行存款中 51,000.00 元定期存款被作为担保物进行质押。

2、抵押情况

截至 2017 年末，公司不存在资产对外抵押情况。

3、质押情况

截至 2017 年末，发行人资产质押情况如下所示：

资产名称	账面价值 (万元)	质押借款期限
银行存单	21,000.00	2016.4.21-2020.4.22
银行存单	20,000.00	2016.4.25-2019.4.25
银行存单	10,000.00	2016.4.25-2019.4.25
合 计	51,000.00	

（十）发行人关联交易情况

截至 2017 年末，发行人不存在与关联方的交易情况。

三、公司近三年经审计财务报告

公司按照国家颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》以及有关规定编制财务报告。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2015 至 2017 年度的财务报告，包括：2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和

2017 年 12 月 31 日的资产负债表，2015 年度、2016 年度和 2017 年度的利润表、现金流量表以及财务报表附注，并出具了标准无保留意见的审计报告。

发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度的财务报表见附表二至附表四。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、 发行人已发行尚未兑付的企业债券

截至本期债券签署日，经国家发展和改革委员会批准，发行人于 2013 年 11 月 5 日发行了 13 亿元的 2013 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券（简称“13 平度国资债”），发行人已按照相关约定，按时、足额向投资者支付了利息和本金，未出现延迟支付情况。详见下表：

名称	金额	期限	票面利率	担保情况
13 平度国资债	13 亿元	7 年期	7.25%	无担保

“13 平度国资债”系于 2013 年 11 月 5 日发行，发行规模为 13 亿元，债券存续期为 7 年，票面利率 7.25%。根据募集说明书约定，本期债券的本金在债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付 20%。截至本募集说明书签署日，“13 平度国资债”待偿还本金规模为 7.80 亿元，债券存续期按时兑付兑息。

“13 平度国资债”募集资金 13 亿元，其中 3.10 亿元用于平度市农村集中供水工程项目；4.3 亿元用于平度市农田排涝工程项目；5.60 亿元用于平度市贫水区节水改造工程项目。

(1) 平度市农村集中供水工程项目

项目总投资 60,120.00 万元，建设内容包括新建双友、前楼、淄阳、涧口、黄同 5 座水厂，扩建兴平、双山、云山 3 座水厂，利用原

有崮山、南村 2 座水厂，铺设供水管道 9,364,075 米，新建闸阀井 1,202 套，加压泵站 24 座，水表井 2,791 个，入户水表组 89,618 套。

(2)平度市农田排涝工程

项目总投资 80,600.00 万元，建设内容包括新建二级浆砌块石排水沟 56,042 米；新建三级浆砌块石排水沟 50,150 米；新建四级浆砌块石排水沟 6,000 米。新开挖四级土质排水沟 84,050 米。清淤、浆砌一级排水沟 1,500 米；清淤、浆砌三级排水沟 180,000 米；清淤四级排水沟 2,280,000 米。清淤、护砌河道 129,200 米。新建桥涵 249 座，维修危桥 34 座，新建节制闸 6 座。

(3)平度市贫水区节水改造工程

项目总投资 130,375.00 万元，建设内容包括新建隧洞工程 8 公里，清淤开挖干渠工程 50 公里、支渠工程 100 公里、斗渠工程 250 公里，清淤开挖平塘 75 座，新建桥涵 242 座，新建拦河闸 305 座；新建节水灌溉工程 30 万亩：铺设 PE 输水管道 1,150.5 公里，新建变压器房 375 座、配套 50KVA 变压器 375 套，铺设低压电缆 1,125 公里，架设高压电缆 112.5 公里，新建泵站 1,500 座、配套 IS 系列离心清水泵 1,500 套，安装给水栓保护墩 15,000 套。硬化水泥道路 8 公里，设计路宽 6 米；整修沙化道路 60 公里，设计路宽 4 米。完善林网 8,500 亩，共植树 90 万株，树种选择速生杨。

截至 2018 年 4 月末，“13 平国资债”的募投项目已建设完工，债券募集资金已使用完毕，均按照募集说明书约定使用。

截至本募集说明书签署日，除上述已发行债券外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的债券情况。

二、发行人已发行尚未兑付的中期票据、短期融资券、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权产品，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的融资租赁情况如下：

债务人	融资类型	债权人	期限	规模（万元）	利率
平度市国有资产经营管理有限公司	售后回租	平安国际融资租赁（天津）有限公司	2017-10-17 至 2020-08-17	29,426.59	7%

除以上融资租赁外，发行人无其他已发行尚未兑付的中期票据、短期融资券、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权产品，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等情况。

第十二条 筹集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金 18 亿元人民币，其中 11 亿元用于平度市安置房建设项目，7 亿元用于补充公司流动资金。平度市安置房建设项目总投资 158,851.00 万元，募集资金占总投资比例为 69.25%。

序号	募集资金用途名称	项目总投资（万元）	拟使用债券资金（万元）	资金使用占总募集资金比例
1	平度市安置房建设项目	158,851	110,000	61.11%
2	补充公司流动资金	-	70,000	38.89%

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、项目建设背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2008 年以来，我国将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1260 万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城

镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。2013 年 6 月，李克强总理主持召开国务院常务会议，研究部署加快棚户区改造工作。会议决定，在过去 5 年大规模改造棚户区取得显著成效的基础上，今后 5 年再改造城市和国有工矿、林区、垦区的各类棚户区 1000 万户，其中 2013 年改造 304 万户。逐步将非集中成片城市棚户区统一纳入改造范围。同步建设配套市政设施、公共服务设施，确保同步使用。2013 年 7 月，国务院印发的《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）指出，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013 年 12 月，山东省人民政府印发了《关于贯彻落实国发〔2013〕25 号文件加快棚户区改造工作的意见》（鲁政发〔2013〕29 号），提出 2014 年至 2017 年，全省改造棚户区 79.79 万户，基本完成集中成片、非集中成片城市棚户区和城中村改造。

青岛市是国家沿海重要中心城市，国际性港口与滨海旅游度假城市，蓝色经济领军城市，国家历史文化名城。目前，青岛市仍有部分群众居住在棚户区中，这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大，极大影响了城市的协调发展与新型城镇化建设。青岛市委、市政府高度重视棚户区改造工作，出台了一系列政策、文件，从融资、土地等多方面支持青岛市棚户区改造工作。2014 年 3 月，青

岛市政府召开的全市棚户区改造工作专题会议指出，“棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，要下定决心，鼓足干劲，加大工作力度，确保这项民生改善“托底工程”落到实处。要筹集资源，按照区政府主体实施的原则，建立市、区两级财政分担机制，筹集棚户区改造资金和融资抵押物。区政府作为辖区内棚户区改造组织实施的责任主体，要充分统筹区内资源用于棚户区改造，不足和亏损部分由市、区两级统筹解决”。根据青岛市城乡建设委员会上报国务院的棚户区改造计划，2013 年至 2017 年，青岛市计划改造各类棚户区（危旧房）10.2 万户。

平度位于胶东半岛西部，是山东省面积最大的县级市，下辖 5 个街道、12 个镇，人口 135.74 万人。平度市位于中国经济强劲增长的环渤海湾经济圈、山东半岛制造业中心地带，是连接青岛、潍坊、烟台三大城市的“枢纽”，是胶东半岛制造业中心、青岛经济发展的潜力之都，被誉为青岛的“后花园”。近年来，平度市经济保持平稳较快增长，经济运行质量进一步提升，转方式调结构取得积极成效，人民生活继续改善，社会持续和谐稳定，各项社会事业取得全面进步。目前，平度市紧紧抓住发展机遇、充分发挥区域优势条件，积极推进城镇化建设，不断完善基础设施和公共服务设施功能，改善居住环境，缩小城乡差距，统筹推进全域发展。

目前，平度市现有棚户区多为破旧村庄，存在房屋破旧、居住条件差、基本公共配套设施不完善、存在较大安全隐患等问题，居民改造愿望强烈。棚户区的存在不利于社会稳定、不利于城乡一体化发展，

影响了平度市经济社会全面发展，棚户区亟待拆迁改造。

三、募集资金投向项目情况

1、项目批复

批复单位	批复名称	主要内容	批复文号	印发时间
平度市发展和改革局	平度市发展和改革局关于《平度市安置房建设项目可行性研究报告》的批复	同意发行人提交的可行性研究报告	平发改字 [2016]479 号	2016.11.15
平度市国土资源局	平度市国土资源局关于平度市区安置房建设项目用地的预审意见	同意该项目通过建设项目用地预审	平国土规字 [2016]20 号	2016.11.8
平度市发展和改革局	关于平度市安置房建设项目节能登记备案意见	同意对该项目节能登记表予以登记备案	-	2016.9.30
平度市城乡规划局	建设项目选址意见书	同意发行人平度市安置房建设项目的选址	(选) 字第 37 号	2016.11.10
平度市城乡规划局	建设工程规划许可证	-	建字第 37 号	2016.11.22
平度市环境保护局	关于对平度市国有资产经营管理有限公司平度市安置房建设项目环境影响报告表的批复	同意对该项目环境影响报告表的批复	平环审字 [2016]140 号	2016.10.20
平度市维护稳定工作办公室	关于同意《平度市安置房建设项目社会稳定风险评估报告》的批复	同意发行人平度市安置房建设项目低风险等级的结论	平维稳 [2017]2 号	2017.1.18
山东省住房和城乡建设厅等	关于公布 2015 年城镇保障性安居工程任务分解落实项目（第二批）的通知	规定了平度市在 2015 年保障性安居工程需	鲁建住字 [2015]7 号	2015.5.6

		建设 50 套公共租赁住房、459 套限价商品住房、7708 套棚户区改造		
--	--	---------------------------------------	--	--

项目为平度市安置房建设项目，由建设单位平度市国有资产经营管理有限公司通过公开方式取得安置区建设用地的土地使用权，实施安置区建设。安置区完工并验收合格后，省计划内棚改房部分用于安置搬迁居民，各地块一般安置房、配套商业及配套停车场用于租售，综合平衡项目投入资金。

募投项目中所涉及的保障房不存在强拆、强建等情况。

2、项目建设有关情况

（1）项目实施主体

本项目实施主体为平度市国有资产经营管理有限公司。

（2）项目建设地点范围

本项目拟建地点包括平度市常州路东片区、北姜家庄片区、红旗路西通片区 3 个片区。

项目实施范围汇总表

序号	棚户区名称	范围	所含城中村明细	所在街道办事处	户数	改造前住宅面积（万平方米）	改造前户均住宅面积（平方米）
1	常州路东片区城中村改造项目	常州路东、苏州路西、青岛路北	菜园村	东阁街道	592	4.72	79.7
2	北姜家庄片区	天津路北、北	北姜家	东阁街	415	2.54	60.2

	城中村改造项目	京路南	庄	道			
3	红旗路西通片区城中村改造二期项目	胜利路以北、兰州路以东、郑州路以西、人民路以南	桥北村	李园街道	895	12.07	134.8
	合计				1902	19.33	101.6

(3) 项目主要建设内容和规模

项目建设内容为安置区建设，项目总占地面积 316.65 亩，总建筑面积 468,448 平方米，其中地上建筑面积 362,122 平方米，包括安置房建筑面积 212,291 平方米，一般安置部分的住宅建筑面积 63,687 平方米，配套商业建筑面积 77,274 平方米，社区公共服务用房建筑面积 8,869 平方米；地下停车场建筑面积 106,326 平方米。配套建设给排水工程、供电工程、热力工程、燃气工程、消防工程等室外工程。设置机动车停车位 4,607 个，其中地上车位 866 个，地下车位 3,741 个；按业态分，住宅停车位 3,098 个，商业停车位 643 个。规划建设住宅 3,098 套，其中安置房 2,471 套，可满足 1,902 户被拆迁居民安置需求；超出安置部分的住宅 627 套。

配套建设给排水工程、供电工程、热力工程、燃气工程、消防工程等室外工程。

总体规划指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	总占地面积	亩	316.65	
2	总建筑面积	m ²	468,448	
2.1	地上建筑面积	m ²	362,122	
2.1.1	安置房	m ²	275,978	
2.1.1.1	其中：省计划内棚改房	m ²	212,291	
2.1.1.2	一般安置房	m ²	63,687	

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

2.1.2	配套商业	m ²	77,274	
2.1.3	社区公共服务用房	m ²	8,869	
2.2	地下建筑面积	m ²	106,326	
2.2.1	地下储藏室	m ²	46,470	
2.2.2	停车场及设备用房	m ²	59,856	
3	机动车停车位数	个	4,607	
其中	地上停车位数	个	866	
	地下停车位数	个	3,741	含机械车位
其中	住宅车位	个	3,098	
	商业车位	个	643	
4	需安置户数	户	1,902	
5	住宅套数	套	3,098	
5.1	省计划内棚改房	套	2,471	
5.2	一般安置房	套	627	

配套停车位分配情况

单位：个

项目	地上车位（免费）	地下车位
住宅	657	3,098（出售）
商业	184	643（出租）
公共服务	25	-
总计	866	3,741

分地块建设情况一览表

名称	建设用地	总建筑面积	省计划内棚改房建面（平方米）	一般安置房（平方米）			地上配套商业建面	地上公共配套建面	地下停车场建面	分户型套数			套数合计	1.计划内棚改房套数	2.一般安置房套数
	（亩）	（平方米）	地上安置房	地下储藏室	地上住宅	地下储藏室	（平方米）			60-80m ²	90-100m ²	110-130m ²	（套）		
常州路东片区	123.22	121,813	53,093	11,535	15,928	2,640	19,326	1,596	17,696	756	189	-	945	769	176

城中村改造项目															
北姜家庄片区城中村改造项目	37.30	71,356	29,590	8,085	8,877	1,470	10,771	948	11,616	573	64	-	637	539	98
红旗路西通片区城中村改造二期项目	156.13	275,278	129,608	17,445	38,882	5,295	47,177	6,326	30,544	454	606	456	1,516	1,163	353
合计	316.65	468,448	212,291	37,065	63,687	9,405	77,274	8,869	59,856	1,783	859	456	3,098	2,471	627

3、平度市政府关于安置房改造项目的安置方案

(1) 安置对象

安置区改造范围内住房被征收的居民，原则上采取房屋补偿安置。

(2) 拆迁补偿安置方式

项目对山东省《关于公布 2015 年城镇保障性安居工程任务分解落实项目（第二批）的通知》（鲁建字[2015]7 号）棚改计划中的 1,902 户居民房屋进行征收，补偿方式全部为原地实物安置补偿，不含计划内异地实物安置及货币安置户数。

本次拆迁安置与补偿相关费用由平度市人民政府承担，不纳入项目总投资。

(3) 安置补偿标准

村民平房补偿标准：按照宅基地面积 1：1 比例返还楼房建筑面积；居民楼房补偿标准：选择房屋补偿的按照房屋建筑面积，并增加

10 平方米改善面积进行补偿。

（4）安置补助费用

①房屋及附属设施、装修补偿费用

由评估公司根据房屋新旧程度和建设质量进行评估确定，给予房屋及附属设施补偿费。

②临时过渡补助费

选择房屋补偿方式：按每月 10 元/平方米的标准给予补助，过渡期限 10-30 月。

选择货币补偿方式：根据搬迁房屋的建筑面积，按 100 元/平方米的标准一次性给予临时过渡补助费。

③搬迁补助费

按照 1,000 元/户的标准给予补助。

④奖励费

协议签订奖励最高每户奖励 5,000 元；搬迁腾房奖励，每户奖励 2,000 元。

（5）应补偿面积

根据《平度市人民政府关于加快推进旧城改造工作的通知》（平政发〔2012〕10 号）、《平度市旧城改造工作指挥部关于棚户区改造项目补偿标准有关情况说明》等文件的房屋征收补偿方案，经测算，选择房屋补偿方式居民应补偿面积为 212,291 平方米，户均补偿面积约 111.61 平方米，详见下表。

各片区房屋征收应补偿面积测算表

序号	项目	单位	常州路东片区 城中村改造项目	北姜家庄片区 城中村改造项目	红旗路西通片 区城中村改造 二期项目	小计	备注
1	户数	户	592	415	895	1902	
2	现状房屋计算面积	万平方米	4.72	2.54	12.07	19.33	
3	补偿面积小计	万平方米	5.31	2.96	12.96	21.23	每户 +10 平
4	户均补偿面积	平方米	89.68	71.30	144.81	111.61	

(6) 房屋装修及附属物补偿价格

根据初步评估情况及周边市场价格，各片区房屋装修及附属物残值补偿标准为 10,000 元/户。

4、项目建设的经济效益分析

项目收入包括一般安置房销售收入、配套商业销售收入、地下住宅停车场销售收入、地下商业停车场出租收入，总计 186,436 万元。

(1) 一般安置房销售收入

一般安置房可售面积 63,687 平方米，销售价格按照 5,500 元/平方米计算，分 5 年销售完毕，各年销售进度为 20%、20%、20%、20%、20%。销售收入 35,028 万元。

(2) 储藏室销售收入

储藏室可售面积 46,470 平方米（省计划内棚改房部分和一般安置房部分），销售价格按照 4,400 元/平方米计算，销售收入 20,447 万元。

(3) 配套商业销售收入

配套商业可售面积 77,274 平方米，销售价格按照 12,000 元/平方米计算，分 5 年销售完毕，各年销售进度为 20%、20%、20%、20%、20%。销售收入 92,729 万元。

(4) 地下住宅停车场销售收入

可售车位 3,098 个，销售价格按照 12 万元/个计算，分 5 年销售完毕，各年销售进度为 10%、10%、20%、30%、30%。销售收入 37,176 万元。

(5) 地下商业停车场出租收入

地下商业停车场车位 643 个，出租价格按 10.0 元/个.天计，计算期收入 1,056 万元。

项目收入明细表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
一	经营收入	186,436			33,570	33,570	37,287	41,005	41,005
1	一般安置房销售收入	35,028			7,006	7,006	7,006	7,006	7,006
	销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%
	可售面积（平方米）	63,687			12,737	12,737	12,737	12,737	12,737
	销售均价（元/平方米）				5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
2	储藏室销售收入	20,447			4,089	4,089	4,089	4,089	4,089
	销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%
	储藏室可售面积（平方米）	46,470			9,294	9,294	9,294	9,294	9,294
	销售均价（元/平方米）				4,400	4,400	4,400	4,400	4,400
3	配套商业销售收入	92,729			18,546	18,546	18,546	18,546	18,546
	销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%
	销售面积（平方米）	77,274			15,455	15,455	15,455	15,455	15,455
	销售均价（元/平方米）				12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
4	地下住宅停车场销售收入	37,176			3,718	3,718	7,435	11,153	11,153
	销售比例	100%			10%	10%	20%	30%	30%
	销售车位（个）	3,098			310	310	620	929	929
	销售均价（万元/个）				12	12	12	12	12

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
5	地下商业停车场出租收入	1,056			211	211	211	211	211
	出租比例				90%	90%	90%	90%	90%
	出租车位（个）	643			579	579	579	579	579
	停车位价格（元/个.天）				10	10	10	10	10
二	政府补贴收入								
三	其他收入								
四	收入合计	186,436			33,570	33,570	37,287	41,005	41,005

（6）税金及附加

按国家有关规定，项目需缴纳项目计算期需缴纳增值税 0 万元，附加税 0 万元。

（7）项目成本情况

项目成本费用包括投资分摊、管理及销售费用及财务费用，共计 175,638 万元，其中销售部分投资分摊 158,851 万元，管理、销售费用及财务等成本费用 16,787 万元。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
1	管理及销售费用	3,729			671	671	746	820	820
2	经营成本	3,729			671	671	746	820	820
3	折旧费	0							
4	摊销费	0							
5	长期借款利息	13,059			5,464	4,067	2,597	931	0
6	总成本费用	16,787			6,135	4,738	3,343	1,751	820
7	固定成本	16,787			6,135	4,738	3,343	1,751	820
8	可变成本	0			0	0	0	0	0
9	进项税				40	40	45	49	49
	其中：燃料动力费进项税								
	维修费进项税								
	管理及销售费用进项税				40	40	45	49	49

5、项目建设的必要性

（1）项目的建设符合国家、青岛市的相关政策、规划要求

《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》提出，“进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。”《山东省人民政府关于贯彻落实国发〔2013〕25号文件 加快棚户区改造工作的意见》（鲁政发〔2013〕29号）明确，“以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进棚户区改造，使棚户区居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。”《青岛市人民政府关于加强棚户区改造工作的意见》（青政发〔2013〕24号）指出，“加快棚户区改造工作,进一步改善人民群众的居住条件和生活环境，切实提高城市公共服务均等化水平，使更多市民共享改革和发展成果。”

本项目为平度市棚户区改造项目，项目的实施有利于改善当地居民的住居条件和生活环境，促进城市全面协调可持续发展，符合国家、青岛市的相关政策规划要求。

（2）项目的建设有利于改善民生、促进社会和谐稳定

民生是指与实现人的生存权利有关的全部需求和与实现人的发展权利有关的普遍需求，而住房是人民群众最为关注的民生问题。目前，平度市现有多个棚户区户亟待改造，现有棚户区多为破旧村庄，居住环境差，极大影响了区域经济发展，不利于社会和谐稳定。

本项目以大幅提升棚户区居民居住条件和生活质量为目标，是当地群众最为关注的民生住房项目。通过棚户区改造，改变居民现有住房破旧的现状，完善配套综合服务功能，提升居民的生活质量，让群众感受到经济发展的成果，同时也促进了区域社会的和谐稳定。

(3) 项目的建设有利于促进平度市城镇化进程，缩小城乡差距，促进城市全面发展。

本项目位于平度市，是青岛市重点发展区域。平度市委、市政府积极推进城镇化建设，不断完善基础设施和公共服务设施功能，改善居住环境，缩小城乡差距，统筹推进城市发展。目前，区域内部分片区现状为棚户区，基础设施建设较为滞后，居民居住和生活环境与城区的整体形象相差较大，直接影响了该区域的社会经济文化发展。

项目实施后，将提升区域居民居住生活条件、完善城市功能、改善城市形象，同时也为区域经济的发展提供坚实的基础，从而充分发挥其区位优势、带动整个平度市的发展。

综上，项目建设符合国家及青岛关于民生改善、棚户区改造等方面的政策要求，有利于改善民生、促进社会和谐稳定，有利于促进平度市经济社会全面发展。

6、项目建设的社会效益

(1) 直接效益

项目建成后，直接效益体现在以下三方面。

一是改善了居民住房条件和居住环境。项目通过棚户区改造，改

善了居民原有房屋拥挤、没有上下水、周边环境“脏乱差”的现状，使居民人均住房面积得到提升，周边配套设施不断完善，解决了居民行路难、排水难、如厕难、用水用电难、就学难等一系列问题。棚户区改造的实施切实帮助困难群众改善住房条件，满足了房屋征收片区居民的安置需求，有效改善居民的居民住房条件和居住环境，解决了居民的现实困难。

二是有利于实现土地的集约利用。土地作为城市发展的载体，是城镇经济发展中最为活跃的要素之一，与城市的建设紧密相关，而棚户区改造工作是安居工程的重要组成部分。项目着眼于存量挖潜，通过拆除原有棚户区腾空土地，新建多层、高层安置用房使居民“上楼”，提高土地容积率，有效利用土地资源，实现土地资源的集约利用。

三是有利于推动地区城镇化进程。提升城镇化质量和水平，本质上是解决城乡内部的二元结构问题。通过棚户区改造，消除高楼大厦和低矮的棚户区的二元结构，让更多困难群众住进新居，进一步优化新型城镇化的建设，有效消除因城乡差距、贫富悬殊、分配不公等带来的群众不满和社会矛盾，推进以人为核心的新型城镇化建设，提升城镇综合承载能力，促进社会的和谐发展。

（2）间接效益

城市的内在价值很大程度取决于环境。本项目的建设，将结合经济效益、社会效益和环境效益，开发过程注重建筑设计与环境协调，绿化措施相配套，通过绿化、美化、亮化城市环境，从而提升城市自身城市价值，形成环境优美、人际和谐的文明城区、精品城区。

7、项目计划进度

该项目总进度计划为 3 年，自 2016 年起开始项目前期工作，相关审批手续均已完备，目前正在办理一般安置房和配套商业建设所使用土地的性质变更。项目已完成投资约 22,500.00 万元，占项目总投资额的 14.16%。

8、项目资金来源及投资计划

项目总投资 158,851 万元，其中：工程费用 121,729 万元（包括建筑工程 110,017 万元，室外工程费用 11,712 万元），土地费用 10,262 万元，工程建设其他费用 7,784 万元，基本预备费 12,951 万元，建设期融资费用 6,125 万元。

项目资金来源：企业自有资金 33,851 万元（占比 21.3%），债务资金 125,000 万元（占比 78.7%）。

项目资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	名称	开发期		合计
		1	2	
1	资金使用			
1.1	建设投资	76,363	76,363	152,726
1.2	建设期融资费用	1,531	4,594	6,125
	小 计	77,894	80,957	158,851
2	资金筹措			
2.1	自有资金	15,394	18,457	33,851
2.2	债务资金	62,500	62,500	125,000
2.3	预售收入			
2.4	政府垫资			
2.5	其他投入			
	小 计	77,894	80,957	158,851

四、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金 18 亿元人民币，其中 11 亿元用于平度市安置房建设项目，7 亿元用于补充公司流动资金。

公司将严格按照国家发展改革委员会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占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金管理框架

公司依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点，实行财务集中管理，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的信息。公司内设财务部，专门负责会计核算、成本控制、融资管理及预算分析。

（三）发债募集资金运用管理制度

公司已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定，制定了《平度市国有资产经营管理有限公司财务管理制度》，并将在经营过程中严格执行国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定以及上述管理办法，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，根据当时的资金需求和缺口情况，合理配套资金，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。

（四）发债募集资金存放与监管

发行人与本期债券监管银行签署了《账户及资金监管协议》，由监管银行对本期债券募集资金的存放、使用及还本付息进行监管。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

公司在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做出了切实可行的安排。公司制定了详细的偿债计划,计划在本期债券存续期的第 3 至 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%,并将严格按照计划按时足额兑付;建立债权代理人制度,与资金监管银行签订债权代理协议和资金监管协议;设立偿债资金专户,由资金监管银行对划至偿债资金专户的偿债资金进行监管;制定了债券持有人会议规则,为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排资本运营部专门负责管理本期债券的还本付息工作,自成立起至付息期限或兑付期限结束,该部门人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付,并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后有关事宜。

（三）聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益,由于债券持有人的不确定性,发行人特为债券持有人聘请本期债券监管银行青岛银行股份有限公司平度支行担任本期债券的债权代理人。

（四）债券持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定《债券持有人会议规则》。

二、本期债券的偿债保障措施

本期债券的偿债资金主要由募投项目投资收益、发行人自身经营收益与中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保构成。公司将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。公司具体偿债资金保证如下：

（一）公司稳定的盈利是本期债券按时偿付的基础

公司是经平度市适应经济发展需要，加快推进城区发展而成立的国有独资有限公司。公司经营能力良好，2015年-2017年分别实现营业收入128,690.05万元、118,379.67万元和121,106.33万元。2015年-2017年末，公司分别实现净利润20,582.40万元、19,370.67万元和17,192.11万元，三年平均净利润为19,048.39万元。

公司近三年主营业务收入整体比较稳定，净利润较高，随着青岛市、平度市经济的快速发展，平度市城市建设和开发将进入快速发展的轨道。随着发行人募投项目——平度市安置房建设项目建成达产，区域利润将逐步提高，发行人业务将因此而受益，从而实现持续经营和滚动发展的良好模式。公司稳定的营业收入、盈利状况和良好的业

务发展前景将为偿付本期债券本息提供保障。

（二）本期债券募投项目的投资收益为本期债券的偿付提供支持

本期债券募集资金 18 亿元人民币，其中 11 亿元用于平度市安置房建设项目，7 亿元用于补充公司流动资金。该项目投资额度 158,851 万元。募投项目的实施对于改善当地经济条件和增强城市综合竞争力具有重要意义。

本期项目建成后，项目收入包括一般安置房销售收入、配套商业销售收入、地下住宅停车场销售收入、地下商业停车场出租收入，总计 186,436 万元。

1、一般安置房销售收入

一般安置房可售面积 63,687 平方米，销售价格按照 5,500 元/平方米计算，分 5 年销售完毕，各年销售进度为 20%、20%、20%、20%、20%。销售收入 35,028 万元。

2、储藏室销售收入

储藏室可售面积 46,470 平方米（省计划内棚改房部分和一般安置房部分），销售价格按照 4,400 元/平方米计算，销售收入 20,447 万元。

3、配套商业销售收入

配套商业可售面积 77,274 平方米，销售价格按照 12,000 元/平方米计算，分 5 年销售完毕，各年销售进度为 20%、20%、20%、20%、20%。销售收入 92,729 万元。

4、地下住宅停车场销售收入

可售车位 3,098 个，销售价格按照 12 万元/个计算，分 5 年销售完毕，各年销售进度为 10%、10%、20%、30%、30%。销售收入 37,176 万元。

5、地下商业停车场出租收入

地下商业停车场车位 643 个，出租价格按 10.0 元/个.天计，计算期收入 1,056 万元。

本期债券存续期为 7 年，前两年为项目建设期，不产生收入，由发行人自身现金流覆盖债券利息，第三年至第七年为项目运行期，即运行期第一年至第五年，产生销售收入，每年预计收入及税金及附加见下表，募投项目每年收益可覆盖本息。本期债券每年付息一次，其本金在本期债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付，第 3 年至第 7 年每年末分别兑付本期债券本金的 20%。因本期债券募集资金中仅使用 11 亿元用于募投项目的建设，以下测算以 11 亿元为初始数据。

本期债券存续期销售收入和本息偿付估算表

单位：万元

项目	合计	债券存续期							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
项目收入	186,437.00			33,570.00	33,570.00	37,287.00	41,005.00	41,005.00	-
利率	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
债券余额	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	88,000.00	66,000.00	44,000.00	33,000.00
归还本金	110,000.00				22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00

利息	38,280.00		6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	5,280.00	3,960.00	2,640.00
本息合计	148,280.00		6,600.00	6,600.00	28,600.00	28,600.00	27,280.00	25,960.00	24,640.00

本期债券募投项目在债券存续期内合计可产生的收益，能够为债券还本付息提供有力支撑。

项目投资现金流量表见附表八。

营业收入、营业税及附加、增值税和利润估算表见附表九。

（三）中国投融资担保股份有限公司为本期债券提供可靠的第三方担保

中国投融资担保股份有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如果由于公司自身因素而导致本期债券不能按期兑付本息，且公司积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构或主承销商指定账户，用于保障债券持有人的合法权益。中国投融资担保股份有限公司以其自身的强大实力为本期债券提供担保，使本期债券具有良好的信誉度、流动性和安全性，进一步增强了债券到期按时兑付的可靠性，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

（四）公司具有较强的变现能力

公司当前具有较为充足的可变现资产。2017 年末，公司未抵押土地共计 31,669,209.73 平方米，账面余额为 320,385.55 万元，如果

经济环境发生重大不利变化致使公司未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息，发行人可通过变现资产筹集资金偿付本息。发行人现有可变现的经营性资产如下表所示：

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	平国用（2005）第 00462 号	平度市区北后巷子路 12 号	划拨	住宅用地	168.00	-	-	评估入账	否	否
2	政府注入	平国用（2005）第 00066 号	平度市区红旗路中路（环卫处绿化用地）	划拨	绿化	2,183.10	-	-	评估入账	否	否
3	政府注入	平国用（2005）第 00461 号	平度市区人民路 78 号	划拨	机关团体用地	1,898.00	-	-	评估入账	否	否
4	政府注入	平国用（2005）第 464 号	平度市区济南路东段南侧	划拨	住宅用地	95.40	-	-	评估入账	否	否
5	政府注入	平国用（2005）第 00339 号	平度市区杭州路北端	划拨	机关宣传	4,651.00	-	-	评估入账	否	否
6	政府注入	平国用（2005）第 00463 号	平度市区青岛路 183 号	划拨	机关团体用地	5,280.60	-	-	评估入账	否	否
7	政府注入	平国用（2005）第 00465 号	平度城关五亩兰村	划拨	公共建筑用地	6,593.00	-	-	评估入账	否	否
8	政府注入	平国用（2006）第 00016 号	平度市区人民路 731 号	划拨	223 仓储用地	2,012.00	-	-	评估入账	否	否
9	政府注入	平国用（2005）第 00292 号	平度云山镇驻地	划拨	机关宣传	2,440.30	-	-	评估入账	否	否
10	政府注入	平国用（2005）第 00298 号	平度店子镇驻地	划拨	机关宣传	2,399.00	-	-	评估入账	否	否
11	政府注入	平国用（2005）第 00299 号	平度崔家集镇张家坊村	划拨	机关宣传	3,180.00	-	-	评估入账	否	否
12	政府注入	平国用（2005）第 00294 号	平度张舍镇官庄	划拨	机关宣传	1,320.00	-	-	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			村								
13	政府注入	平国用（2005）第 00293 号	平度麻兰镇驻地	划拨	机关宣传	1,156.00	-	-	评估入账	否	否
14	政府注入	平国用（2005）第 00300 号	平度新河镇驻地	划拨	机关宣传	1,965.00	-	-	评估入账	否	否
15	政府注入	平国用（2005）第 00297 号	平度南村镇驻地	划拨	机关宣传	1,973.00	-	-	评估入账	否	否
16	政府注入	平国用（2006）第 00020 号	平度市常州路 23 号	划拨	241 机关团体用地	2,460.00	-	-	评估入账	否	否
17	政府注入	平国用（2004）第 418 号	平度市区常州路	划拨	机关宣传	559.10	-	-	评估入账	否	否
18	政府注入	平国用（2004）第 00417 号	平度市区常州路（事务中心临街房）	划拨	住宅用地	619.30	-	-	评估入账	否	否
19	政府注入	平国用（2004）第 408 号	平度市区人民路中段南	划拨	机关宣传	1,251.90	0.01	0.01	评估入账	否	否
20	政府注入	平国用（2004）第 409 号	平度市区新平街	划拨	机关宣传	2,095.70	0.01		评估入账	否	否
21	政府注入	平国用（2004）第 410 号	平度市区红旗路 95 号	划拨	机关宣传	3,503.00	0.02		评估入账	否	否
22	政府注入	平国用（2004）第 405 号	平度市区新平街	划拨	机关宣传	5,096.80	0.02		评估入账	否	否
23	政府注入	平国用（2004）第 404 号	平度市区红旗路 87 号	划拨	机关宣传	8,632.40	0.04		评估入账	否	否
24	政府注入	平国用（2004）第 411 号	平度市区红旗路 65 号	划拨	机关宣传	12,972.30	0.06		评估入账	否	否
25	政府注入	平国用（2005）第 00075 号	平度市区北后巷子路 12 号	划拨	机关宣传	2,064.90	0.44	0.14	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
26	政府注入	平国用(2008)字第 00219 号	平度店子镇	划拨	建设用地	139.20	1.35	6.47	评估入账	否	否
27	政府注入	平国用（2005）第 120 号	平度市区苏州路西侧（经发局临街房）	出让	城镇混合住宅	47.00	1.34	19.01	评估入账	否	否
28	政府注入	平国用(2008)字第 00220 号	平度店子镇	划拨	建设用地	204.80	1.99	6.48	评估入账	否	否
29	政府注入	平国用(2008)字第 00218 号	平度店子镇	划拨	建设用地	227.60	2.21	6.47	评估入账	否	否
30	政府注入	平国用（2005）第 00081 号	平度市区瑞峰街 73 号	划拨	机关宣传	49.92	2.49	33.25	评估入账	否	否
31	政府注入	平国用（2005）第 00205 号	平度市区云峡街中段	划拨	住宅用地	62.10	2.79	29.95	评估入账	否	否
32	政府注入	平国用（2005）第 00206 号	平度市区云峡街中段	划拨	住宅用地	62.10	2.79	29.95	评估入账	否	否
33	政府注入	平国用（2004）第 00371 号	平度市区郑州路北段	划拨	商住	94.50	2.84	20.04	评估入账	否	否
34	政府注入	平国用（2004）第 455 号	平度市区济南路东端南侧	划拨	机关宣传	144.90	5.25	24.15	评估入账	否	否
35	政府注入	平国用（2005）第 00079 号	平度市区徐州路中段西侧	划拨	机关宣传	177.70	5.33	20.00	评估入账	否	否
36	政府注入	平国用（2005）第 045 号	平度市区贸易城内（市场中心商业房区）	划拨	商业	218.80	5.39	16.42	评估入账	否	否
37	政府注入	平国用（2005）第 00207 号	平度市区红旗路	划拨	机关宣传	5,018.40	8.03	1.07	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			33 号								
38	政府注入	平国用（2005）第 00067 号	平度市区红旗中路	划拨	机关宣传	341.76	10.66	20.79	评估入账	否	否
39	政府注入	平国用（2005）第 044 号	平度市区贸易城内（市场中心商业房区）	划拨	商业	455.40	11.21	16.41	评估入账	否	否
40	政府注入	平国用（2004）第 430 号	平度市区商业街 3 号	划拨	住宅用地	194.89	11.69	39.99	评估入账	否	否
41	政府注入	平国用（2005）第 00072 号	平度云山镇新庄疃村	划拨	交通用地	10,816.68	13.65	0.84	评估入账	否	否
42	政府注入	平国用（2004）第 459 号	平度市区青岛路 235 号	划拨	——	463.50	13.91	20.01	评估入账	否	否
43	政府注入	平国用(2008)字第 00207 号	平度祝沟镇岔道口村	划拨	建设用地	1,486.20	14.00	6.28	评估入账	否	否
44	政府注入	平国用（2005）第 038 号	平度市区红旗路 89 号	划拨	住宅用地	315.00	14.16	29.97	评估入账	否	否
45	政府注入	平国用(2008)字第 00226 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	1,457.00	14.16	6.48	评估入账	否	否
46	政府注入	平国用（2005）第 127 号	平度市区红旗路 114 号	划拨	机关宣传	506.30	15.00	19.75	评估入账	否	否
47	政府注入	平国用（2005）第 039 号	平度市区郑州路 420 号	划拨	机关宣传	2,319.00	1,020.33	293.32	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
48	政府注入	平国用(2008)字第 00206 号	平度城关	划拨	建设用地	1,660.00	17.33	6.96	评估入账	否	否
49	政府注入	平国用（2005）第 00071 号	平度云山镇幸福庄村东	划拨	市政公用设施	11,750.00	17.62	1.00	评估入账	否	否
50	政府注入	平国用（2005）第 00080 号	平度市区人民路西段北侧	划拨	机关宣传	1,990.00	19.00	6.37	评估入账	否	否
51	政府注入	平国用（2005）第 040 号	平度市区郑州路 420 号	划拨	机关宣传	3,573.00	26.13	4.88	评估入账	否	否
52	政府注入	平国用（2005）第 00083 号	平度市区云峡街中段西侧	划拨	机关宣传	1,117.00	26.81	16.00	评估入账	否	否
53	政府注入	平国用(2008)字第 00202 号	平度市大泽山镇	划拨	建设用地	2,776.72	26.99	6.48	评估入账	否	否
54	政府注入	平国用（2005）第 125 号	平度市区步行街 1 号	划拨	住宅	772.72	28.90	24.93	评估入账	否	否
55	政府注入	平国用（2004）第 00369 号	平度市区郑州路北段	划拨	机关宣传	2,087.00	30.83	9.85	评估入账	否	否
56	政府注入	平国用（2005）第 00077 号	平度市区人民路 211 号	划拨	商业、住宅	3,146.31	33.63	7.13	评估入账	否	否
57	政府注入	平国用（2005）第 126 号	平度市区红旗路 114 号	划拨	机关宣传	982.00	35.00	23.76	评估入账	否	否
58	政府注入	平国用（2004）第 414 号	平度市区青岛路东	划拨	机关宣传	6,488.00	38.80	3.99	评估入账	否	否
59	政府注入	平国用（2005）第 00076 号	平度市区扬州路 43 号	划拨	机关宣传	874.20	39.32	29.99	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
60	政府注入	平国用（2005）第 043 号	平度市区福州路	划拨	机关宣传	2,657.00	39.86	10.00	评估入账	否	否
61	政府注入	平国用(2008)字第 00215 号	平度祝沟镇	划拨	建设用地	6,400.00	55.07	5.74	评估入账	否	否
62	政府注入	平国用（2004）第 458 号	平度市区人民路 131 号	划拨	机关宣传	3,765.00	56.48	10.00	评估入账	否	否
63	政府注入	平国用（2004）第 429 号	平度市区常州路 132 号	划拨	机关宣传	1,128.00	60.00	35.46	评估入账	否	否
64	政府注入	平国用（2004）第 375 号	平度市区人民路 52 号	划拨	机关宣传	1,349.00	60.77	30.03	评估入账	否	否
65	政府注入	平国用（2005）第 121 号	平度市区常州路 164 号	划拨	划拨	2,612.50	62.70	16.00	评估入账	否	否
66	政府注入	平国用（2005）第 041 号	平度市区青岛路西	划拨	机关宣传	2,787.00	66.89	16.00	评估入账	否	否
67	政府注入	平国用(2008)字第 00210 号	平度祝沟镇	划拨	建设用地	8,400.00	72.4	5.75	评估入账	否	否
68	政府注入	平国用（2005）第 00204 号	平度市区天津路西端	划拨	特殊用地	49,517.50	74.3	1.00	评估入账	否	否
69	政府注入	平国用(2008)字第 00209 号	平度祝沟镇	划拨	建设用地	8,700.00	74.88	5.74	评估入账	否	否
70	政府注入	平国用（2005）第 046 号	平度市区贸易城内（市场中心商业房区）	划拨	商业	3,080.00	75.81	16.41	评估入账	否	否
71	政府注入	平国用（2004）第 412 号	平度市区人民路 68 号	划拨	机关宣传	1,946.70	75.88	25.99	评估入账	否	否
72	政府注入	平国用（2005）第 048 号	平度市区贸易城	划拨	商业	2,255.50	77.07	22.78	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			内（市场中心商业房区）								
73	政府注入	平国用（2004）第 407 号	平度市区红旗路 114 号(人大东平房)	划拨	住宅用地	1,750.10	91.80	34.97	评估入账	否	否
74	政府注入	平国用（2004）第 460 号	平度市区常州路 139 号	划拨	——	4,143.61	100.00	16.09	评估入账	否	否
75	政府注入	平国用（2005）第 122 号	平度市区人民路 164 号	划拨	机关宣传	4,897.00	101.00	13.75	评估入账	否	否
76	政府注入	平国用（2004）第 456 号	平度市区常州路 269 号	划拨	机关宣传	2,317.90	104.10	29.94	评估入账	否	否
77	政府注入	平国用（2004）第 457 号	平度市区南京路中段	划拨	机关宣传	3,913.60	117.20	19.96	评估入账	否	否
78	政府注入	平国用（2005）第 124 号	平度市区云峡街 1 号	划拨	机关宣传	7,550.10	125.00	11.04	评估入账	否	否
79	政府注入	平国用（2005）第 129 号	平度市区福州路北段	划拨	住宅用地	4,373.00	131.00	19.97	评估入账	否	否
80	政府注入	平国用（2006）第 G0010 号	平度市郑州路北段东侧	出让	商业、住宅	1,704.00	116.56	45.60	评估入账	否	否
81	政府注入	平国用（2004）第 00445 号	平度市区常州路中段西侧	划拨	机关宣传	3,140.00	141.23	29.99	评估入账	否	否
82	政府注入	平国用（2005）第 047 号	平度市区贸易城	划拨	商业	4,956.50	145.93	19.63	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			内（市场中心商业房区）								
83	政府注入	平国用（2005）第 00069 号	平度市区红旗中路	划拨	市政用地	4,048.00	151.72	24.99	评估入账	否	否
84	政府注入	平国用（2005）第 00203 号	平度市区天津路西端	划拨	特殊用地	13,658.00	154.32	7.53	评估入账	否	否
85	政府注入	平国用(2008)字第 00238 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	19,000.00	165.86	5.82	评估入账	否	否
86	政府注入	平国用（2005）第 00078 号	平度市区青岛路东段	划拨	机关宣传	5,893.00	170.00	19.23	评估入账	否	否
87	政府注入	平国用（2004）第 416 号	平度市区红旗中路 81 号	划拨	商业、住宅	5,162.00	172.65	22.30	评估入账	否	否
88	政府注入	平国用（2006）第 G0012 号	平度市郑州路 410 号	出让	商业、住宅	2,166.00	148.64	45.75	评估入账	否	否
89	政府注入	平国用（2006）第 G0014 号	平度市郑州路北段西侧	出让	商业、住宅	2,198.00	151.24	45.87	评估入账	否	否
90	政府注入	平国用(2008)字第 00221 号	平度店子镇	划拨	建设用地	22,900.00	200.90	5.85	评估入账	否	否
91	政府注入	平国用（2005）第 042 号	平度市区福州路	划拨	机关宣传	4,621.00	207.95	30.00	评估入账	否	否
92	政府注入	平国用(2008)字第 00204 号	平度城关	划拨	建设用地	25,600.00	235.93	6.14	评估入账	否	否
93	政府注入	平国用(2008)字第 00217 号	平度店子镇	划拨	建设用地	27,300.00	238.86	5.83	评估入账	否	否
94	政府注入	平国用（2005）第 037 号	平度市区红旗路 89 号	划拨	机关宣传	5,411.00	243.37	29.98	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
95	政府注入	平国用（2005）第 00068 号	平度市区红旗中路	划拨	绿化	4,540.40	268.35	39.40	评估入账	否	否
96	政府注入	平国用(2008)字第 00235 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	30,800.00	269.81	5.84	评估入账	否	否
97	政府注入	平国用（2004）第 374 号	平度市区红旗路 112 号	划拨	机关宣传	4,040.00	279.66	46.15	评估入账	否	否
98	政府注入	平国用(2008)字第 00239 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	33,200.00	290.83	5.84	评估入账	否	否
99	政府注入	平国用(2008)字第 00228 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	35,067.00	307.19	5.84	评估入账	否	否
100	政府注入	平国用(2008)字第 00231 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	40,400.00	353.91	5.84	评估入账	否	否
101	政府注入	平国用(2008)字第 00212 号	平度旧店镇	划拨	建设用地	41,800.00	360.87	5.76	评估入账	否	否
102	政府注入	平国用(2008)字第 00229 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	48,000.00	421.65	5.86	评估入账	否	否
103	政府注入	平国用（2006）第 G0009 号	平度市苏州路 27 号	出让	商业、住宅	3,217.00	351.82	72.91	评估入账	否	否
104	政府注入	平国用(2008)字第 00214 号	平度祝沟镇	划拨	建设用地	53,900.00	465.35	5.76	评估入账	否	否
105	政府注入	平国用(2008)字第 00244 号	平度崔召镇	划拨	建设用地	66,000.00	570.24	5.76	评估入账	否	否
106	政府注入	平国用（2006）第 G0008 号	平度市苏州路 33 号	出让	商业、住宅	3,923.00	533.33	90.63	评估入账	否	否
107	政府注入	平国用(2008)字第 00232 号	平度市尹府水库	划拨	建设用地	75,200.00	681.12	6.04	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			管理局								
108	政府注入	平国用(2008)字第 00234 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	86,000.00	758.04	5.88	评估入账	否	否
109	政府注入	平国用（2006）第 G0018 号	平度市常州路北段	出让	商业住宅	21,174.00	791.19	24.91	评估入账	否	否
110	政府注入	平国用(2008)字第 00211 号	平度旧店镇	划拨	建设用地	103,900.00	898.28	5.76	评估入账	否	否
111	政府注入	平国用(2008)字第 00227 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	105,400.00	939.47	5.94	评估入账	否	否
112	政府注入	平国用(2008)字第 00240 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	107,800.00	944.33	5.84	评估入账	否	否
113	政府注入	平国用（2006）第 G0005 号	平度市香店办事处大窑村	出让	商业	12,344.00	787.48	42.53	评估入账	否	否
114	政府注入	平国用(2008)字第 00222 号	平度店子镇	划拨	建设用地	124,800.00	1,093.25	5.84	评估入账	否	否
115	政府注入	平国用(2008)字第 00203 号	平度市大泽山镇、长乐镇	划拨	建设用地	140,600.00	1,231.78	5.84	评估入账	否	否
116	政府注入	平国用(2008)字第 00242 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	147,770.00	1,293.57	5.84	评估入账	否	否
117	政府注入	平国用(2008)字第 00230 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	161,400.00	1,414.46	5.84	评估入账	否	否
118	政府注入	平国用(2008)字第 00233 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	187,600.00	1,643.38	5.84	评估入账	否	否
119	政府注入	平国用（2006）第 G0016 号	平度市区人民路	出让	商业、住	14,874.00	1,383.14	61.99	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			北侧杭州路东侧		宅						
120	政府注入	平国用（2006）第 G0006 号	平度市福州路西侧、天津路北侧	出让	商业、住宅	27,477.00	1,597.01	38.75	评估入账	否	否
121	政府注入	平国用（2006）第 G0004 号	平度市南外环路南侧	出让	商业	25,520.00	1,627.96	42.53	评估入账	否	否
122	政府注入	平国用(2008)字第 00236 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	231,667.00	2,029.41	5.84	评估入账	否	否
123	政府注入	平国用（2006）第 G0013 号	平度市红旗路 34 号	出让	商业、住宅	23,739.30	1,690.60	47.48	评估入账	否	否
124	政府注入	平国用(2008)字第 00200 号	平度市大泽山镇	划拨	建设用地	236,000.00	2,067.37	5.84	评估入账	否	否
125	政府注入	平国用(2008)字第 00216 号	平度店子镇	划拨	建设用地	250,700.00	2,195.85	5.84	评估入账	否	否
126	政府注入	平国用(2008)字第 00213 号	平度祝沟镇	划拨	建设用地	313,900.00	2,712.51	5.76	评估入账	否	否
127	政府注入	平国用（2006）第 00262 号	平度市香店平古路	出让	商业住宅	73,099.00	2,319.68	21.16	评估入账	否	否
128	政府注入	平国用（2006）第 G0017 号	平度市杭州路 37 号	出让	商业住宅	28,608.25	3,572.51	83.25	评估入账	否	否
129	政府注入	平国用(2008)字第 00241 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	422,705.00	3,702.90	5.84	评估入账	否	否
130	政府注入	平国用（2006）第 00261 号	平度市福州路北段	出让	商业住宅	44,069.00	3,285.33	49.70	评估入账	否	否
131	政府注入	平国用（2006）第 00260 号	平度市区杭州路 51 号	出让	商业住宅	35,140.10	3,642.02	69.10	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
132	政府注入	平国用(2008)字第 00205 号	平度城关	划拨	建设用地	536,900.00	4,960.67	6.16	评估入账	否	否
133	政府注入	平国用（2006）第 G0015 号	平度市红旗路北侧、扬州路西侧	出让	商业、住宅	40,463.69	5,436.09	89.56	评估入账	否	否
134	政府注入	平国用（2006）第 G0001 号	平度市李家河崖村	出让	商业、住宅	133,203.00	8,497.43	42.53	评估入账	否	否
135	政府注入	平国用(2008)字第 00199 号	平度市大泽山镇	划拨	建设用地	1,255,000.00	10,993.86	5.84	评估入账	否	否
136	政府注入	平国用(2008)字第 00223 号	平度店子镇	划拨	建设用地	1,459,700.00	12,791.31	5.84	评估入账	否	否
137	政府注入	平国用(2008)字第 00201 号	平度市大泽山镇	划拨	建设用地	2,061,900.00	18,062.63	5.84	评估入账	否	否
138	政府注入	平国用(2008)字第 00225 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	2,072,500.00	18,158.60	5.84	评估入账	否	否
139	政府注入	平国用(2008)字第 00224 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	2,651,600.00	23,228.72	5.84	评估入账	否	否
140	政府注入	平国用(2008)字第 00208 号	平度旧店镇	划拨	建设用地	5,079,300.00	43,885.08	5.76	评估入账	否	否
141	政府注入	平国用(2008)字第 00237 号	平度市尹府水库管理局	划拨	建设用地	9,143,200.00	80,110.11	5.84	评估入账	否	否
142	政府注入	平国用（2006）第 00021 号	平度市杭州路 80 号	划拨	教育用地	9,387.00	-	-	评估入账	否	否
143	政府注入	平国用（2005）第 00341 号	平度市天津路东端	划拨	机关宣传	208,685.00	-	-	评估入账	否	否
144	政府注入	平国用（2005）第 00296 号	平度市区胜利路中段北侧	划拨	教育	67.34	-	-	评估入账	否	否
145	政府注入	平国用（2005）第 00343 号	平度市区后巷子	划拨	机关宣传	299.19	-	-	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			居民区内								
146	政府注入	平国用（2005）第 00295 号	平度市区红旗路 106 号	划拨	教育	18,280.60	-	-	评估入账	否	否
147	政府注入	平国用（2005）第 00460 号	平度市区青岛路 237 号	划拨	机关团体用地	2,582.33	-	-	评估入账	否	否
148	政府注入	平国用（2005）第 00374 号	平度市胜利路中段	划拨	公用设施	239.00	-	-	评估入账	否	否
149	政府注入	平国用（2005）第 00370 号	平度市区徐州路西侧	划拨	公用设施	785.00	-	-	评估入账	否	否
150	政府注入	平国用（2005）第 00372 号	平度市区徐州路西侧	划拨	公用设施	569.00	-	-	评估入账	否	否
151	政府注入	平国用（2005）第 00373 号	平度市区红旗路 91 号	划拨	公共建设	1,987.00	-	-	评估入账	否	否
152	政府注入	平国用（2005）第 00224 号	平度市区青岛路 140 号	划拨	教育	24,618.73	-	-	评估入账	否	否
153	政府注入	平国用（2005）第 00213 号	平度市后巷子路 2 号	划拨	教育	2,575.91	-	-	评估入账	否	否
154	政府注入	平国用（2005）第 00221 号	平度市区人民路东	划拨	教育	11,766.29	-	-	评估入账	否	否
155	政府注入	平国用（2005）第 00371 号	平度市西关新村（西关住宅）	划拨	住宅用地	121.50	-	-	评估入账	否	否
156	政府注入	平国用（2008）第 00050 号	平度市华侨科技	出让	住宅用地	66,667.00	-	-	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			园李家官庄村								
157	政府注入	平国用（2008）第 00049 号	平度市三城路南侧	出让	住宅用地	133,333.00	-	-	评估入账	否	否
158	政府注入	平国用（2006）第 G0007	平度市人民路 60 号	出让	商业、住宅	1,996.00	304.68	101.76	评估入账	否	否
159	政府注入	平国用（2006）第 G0011	平度市人民路 60 号	出让	商业、住宅	2,716.70	657.74	161.41	评估入账	否	否
160	政府注入	国有（2006）G0002	平度市中八里村	——	商业、住宅	66,667.00	5,921.83	59.22	评估入账	否	否
161	政府注入	平国用（2006）第 G0003	平度市长江路北侧	——	商业	100,000.00	8,882.70	59.22	评估入账	否	否
162	政府注入	平国用(2008)字第 00198 号	平度香店乡大十里堡村	——	建设用地	30,300.00	261.79	5.76	评估入账	否	否
163	政府注入	平国用(2008)字第 00243 号	平度崔召镇	——	建设用地	2,660,400.00	22,990.34	5.76	评估入账	否	否
164	政府注入	平国用(2005)第 406	红旗路 114 号	——	——	4,143.60	0.02		评估入账	否	否
165	政府注入	平国用（2004）第 373	常州路南段	——	——	73.10	2.75	25.08	评估入账	否	否
166	政府注入	平国用（2004）第 372	常州路南段	——	——	380.50	14.25	24.97	评估入账	否	否
167	政府注入	平国用（2005）第 00070	教体局土地	——	——	1,682.60	50.48	20.00	评估入账	否	否
168	政府注入	平国用（2005）第 00223	文泉前街	——	——	3,332.50	-	-	评估入账	否	否
169	政府注入	平国用（2006）第 00019	扬州路	——	——	4,326.00	-	-	评估入账	否	否
170	政府注入	（05）00208	人民路东段北侧	——	——	6,673.59	-	-	评估入账	否	否
171	政府注入	（05）00228	南村镇东南街	——	——	40,005.00	-	-	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
172	政府注入	-	原中庄镇驻地李宋路东侧			42	0.51	8.10	评估入账	否	否
173	政府注入	-	兰底镇驻地河北村			168	2.13	8.45	评估入账	否	否
174	政府注入	-	兰底镇驻地河北村			172	1.62	6.28	评估入账	否	否
175	政府注入	-	崔召镇驻地崔召路北			253	3.55	9.35	评估入账	否	否
176	政府注入	(2016) 0009252	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	商业	302	8.4	18.54	评估入账	否	否
177	政府注入	(2016) 0009245	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	工业	336	4.15	8.23	评估入账	否	否
178	政府注入	(2016) 0009251	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	工业	378	4.56	8.04	评估入账	否	否
179	政府注入	-	兰底镇驻地河北村			396	4.6	7.74	评估入账	否	否
180	政府注入	-	兰底镇驻地河北村			418	4.95	7.89	评估入账	否	否
181	政府注入	-	兰底镇驻地河北村			642	6.28	6.52	评估入账	否	否
182	政府注入	(2016) 0009246	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	工业	794	12.08	10.14	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
183	政府注入	(2016) 6002403	城关办事处北台村内	出让	机关团体用地	1,148.00	13.18	7.65	评估入账	否	否
184	政府注入	(2016) 0009248	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	住宅	1,211.00	12.4	6.83	评估入账	否	否
185	政府注入	(2016) 0009250	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	商业	3,012.00	34.57	7.65	评估入账	否	否
186	政府注入	(2016) 0009249	原中庄镇驻地李宋路东侧	出让	商业	3,093.00	37.84	8.16	评估入账	否	否
187	政府注入	-	兰底镇驻地粮管所南			3,398.00	34.61	6.79	评估入账	否	否
188	政府注入	(2016) 6002400	崔召镇驻地崔召路南	出让	商业	4,511.00	52.66	7.78	评估入账	否	否
189	政府注入	(2016) 6002402	崔召镇驻地崔召路南（原 6755 平米，实际办证 6742 平米）	出让	工业	6,742.00	77.54	7.67	评估入账	否	否
190	政府注入	-	兰底镇河南村南			7,440.00	74.37	6.66	评估入账	否	否
191	政府注入	(2016) 6002401	崔召镇驻地崔召路南（原 8722 平米，实际办证 8661 平米）	出让	工业	8,661.00	92.15	7.09	评估入账	否	否
192	政府注入	(2016)0009247	中庄李宋路东侧	出让	商业	11,401.00	127.76	7.47	评估入账	否	否

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（万元/亩）	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
			(土地编号 0557 号)								
合计						31,669,209.73	320,385.54				

(五)公司与各级金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付提供进一步支持

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

(六)良好的风险控制措施有利于实现本期债券的偿付

公司与青岛银行股份有限公司平度支行签署了《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

公司与青岛银行股份有限公司平度支行签署了《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》。根据此协议，公司在青岛银行股份有限公司平度支行开立募集资金监管账户，公司应按约定用途，从监管账户中支取募集资金，同时，为了保证及时偿还到期债券本息，公司应从募集资金投资项目收益及经营盈余中逐步提取资金作为专项偿债资

金，并将偿债资金存入在青岛银行股份有限公司平度支行开立的偿债资金专户进行管理。

（七）其他偿债措施安排

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

三、担保情况

（一）担保人基本情况

中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中国投融资担保”）于1993年经国务院批准，由财政部、原国家经贸委出资成立，是以信用担保为主营业务的专业担保机构。2010年，公司完成增资改制工作。通过引进建银国际、中信资本、鼎晖投资、新加坡政府投资、金石投资、国投创新六家新股东，公司从国有独资企业变更为中外合资企业。2015年，采取发起设立方式，整体变更为股份有限公司，并挂牌新三板，是国投集团成员企业。公司注册地为北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层。

中国投融资担保股份有限公司具备为企业债、信托融资、开放式保本基金、资产证券化产品、企业短期融资券、中小非金融企业集合票据、中期票据融资股票抵押融资担保、股票定向增发、公司债发行、次级债发行担保资质。截至2017年末，中国投融资担保股份有限公

司注册资本为 45 亿元人民币，资产总额 191.65 亿元，净资产为 100.29 亿元，风险调整融资担保责任余额 239.50 亿元，融资性担保放大倍数 2.39 倍。

截至 2018 年 4 月末，根据《融资担保公司监督管理条例》（国令第 683 号）和《融资担保责任余额计量办法》（银保监发[2018]1 号）中对融资性担保放大倍数的相关规定及中投保提供的资料，中投保融资性担保放大倍数为 5.77 倍，符合《融资担保公司监督管理条例》和《融资担保责任余额计量办法》对担保公司融资性担保放大倍数的规定。

截至本期债券募集说明书签署日，中国投融资担保股份有限公司于 2016 年 10 月 14 日非公开发行公司债券 15 亿元，期限不超过 5 年；于 2017 年 3 月 17 日公开发行公司债券 5 亿元，期限不超过 5 年；于 2017 年 11 月 10 日公开发行永续期公司债券 25 亿元，期限为 3+N 年。

（二）担保人财务情况

1、担保人主要财务数据

担保人 2017 年主要财务数据

项 目	2017 年
资产总计	191.65 亿元
负债合计	91.36 亿元
所有者权益	100.29 亿元
营业收入	16.89 亿元
利润总额	8.82 亿元
净利润	6.85 亿元
资产负债率	47.67%
担保责任净额	702.02 亿元

2、担保人 2017 年经审计的合并资产负债表（见附表五）

3、担保人 2017 年经审计的合并利润表（见附表六）

4、担保人 2017 年经审计的合并现金流量表（见附表七）

（三）担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 7 年期企业债券，发行面额不超过人民币 18 亿元。

2、债券的到期日

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债权本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

4、保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

5、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（四）其他事项

中国投融资担保股份有限公司与发行人、债权代理人、债券持有人之间无权利义务关系。

担保人和发行人签署的担保协议及程序合法合规。

四、违约责任

在本期债券存续期间，如出现发行人未按期偿付当年度应付本息，则视为发行人违约。当发行人出现违约情形，债权代理人有权采取以下措施：

如发行人未能按时、足额向债券登记托管机构指定的资金账户划拨偿债资金，则债券登记托管机构将在本期债券本息兑付日向债券持有人公告公司违约事实，债权代理人向发行人催缴应付本息款项，并于上述违约事实发生后 5 个工作日内，向债券持有人和发行人发出召开债券持有人会议的通知。如会议通知发布后 15 个工作日内上述违约情形消除，则债权代理人予以公告说明，并发布中止召开持有人会议的通知。如会议通知发布后第 15 个工作日内上述违约情形仍未消除，则债权代理人在次日再次发布会议通知。债权代理人有权依据债券持有人会议决议，要求发行人在决议规定期限内清偿本期债券应付本息。发行人不能按照债券持有人会议决议约定清偿本期债券应付本息时，债权代理人有权代理债券持有人向发行人追偿。

在上述违约事实发生后，发行人除对债券当期应付本息进行正常的兑付外，还应向债券持有人支付违约金。违约金的支付方法为：违约金=当期应付本息金额×每日万分之三×延迟兑付日数。

第十四条 投资者保护条款

投资者认购本次债券视作同意《2017 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”或“本协议”）。

一、债权代理人聘任及债权代理协议签订情况

（一）债权代理人名称及基本情况

名称：青岛银行股份有限公司平度支行

住所：平度市红旗路 23 号

法定代表人：王红征

联系人：张拓

联系地址：平度市红旗路 23 号

电话：0532-86366976

传真：0532-86366266

邮编：266700

（二）债权代理协议签订情况

发行人与青岛银行股份有限公司平度支行签订了《债权代理协议》。

（三）债权代理人与发行人的利害关系情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

二、债权代理协议的主要内容

（一）发行人的权利及义务

1、按照国家有关主管部门批准的本期债券募集说明书中承诺事项，认真履行应尽的各项义务。

2、于本期债券的募集说明书中有效的披露本协议的内容并约定投资者认购本期债券视作同意债券债权代理协议，并载明为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《2017年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券债权代理协议》，约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

3、在债券存续期内根据本协议的规定，对债权代理人履行本协议项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：接受债权代理人对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根据债权代理人的要求，除涉及发行人商业秘密外，提供业务数据和财务报表等有关资料。

4、在本期债券存续期内，发生下列重大事件之一时，发行人应当立即，最迟不得迟于相关事件发生之日起 2 日内将该重大事件书面报告给债权代理人。该等重大事件包括：

- (1) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；
- (2) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；
- (3) 预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；
- (4) 预计无法按时、足额收取所质押的应收账款；
- (5) 担保人发生影响其履行担保责任能力的重大变化；
- (6) 提供信贷支持的银行发生影响其履行发放信贷支持的重大变化；
- (7) 订立可能对发行人本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；
- (8) 发生重大亏损或遭受重大损失；
- (9) 减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序等；
- (10) 申请发行新的债券；
- (11) 发生重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；
- (12) 拟进行重大资产/债务重组；
- (13) 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

(二) 债权代理人的权利与义务

1、为维护本期债券债权人利益，青岛银行股份有限公司平度支行作为债券投资者的债权代理人，代理债权投资者行使权利，并对债券投资者履行代理职责，具体如下：

(1) 为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《2017年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

(2) 监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表，涉及发行人商业秘密的除外。

(3) 代表债券投资者的利益，代理债券投资者签订抵押/质押担保合同，办理抵押/质押担保权利的登记手续（包括但不限于抵押/质押登记、变更、展期、注销等），并切实履行诚信勤勉义务，对抵押/质押资产状况实施监管。

2、青岛银行股份有限公司平度支行作为债券投资者的债权代理人享受以下权利：

收取青岛银行股份有限公司平度支行为履行债权代理人职责而支出的合理、必要的费用（包括但不限于办理质押担保权利登记的费用、追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等）。该等费用视为全体债券投资者对发行人的债权，发行人应当在债权代理人提出要求时及时支付，发行人未能及时支付的，债权代理人有权在《2017年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券账户及资金监管协议》规定的偿债账户中直接扣除。在发行人未能偿还债券项下债务时，债权代理人有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

三、债券持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

（一）《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

1、债券持有人会议的权限范围

（1）就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期公司债券本息、变更本期公司债券利率；

（2）在发行人不能偿还本期公司债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（3）决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

（4）应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的

情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

(5) 决定发行人重大资产/债务重组方案；

(6) 决定变更债权代理人；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

2、债券持有人会议的召集

债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

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) 变更《募集说明书》的约定；

(2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；

(3) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

(4) 应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

(5) 发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(2) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(3) 单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

3、议案、委托及授权事项

提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

单独或合计持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第七条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人

会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

4、债券持有人会议的召开

债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人

会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期公司债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合的方式。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期公司债券张数不计入出席本期公司债券持有人会议的出席张数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；
- (2) 上述股东及发行人的关联方。

债券持有人会议决议须经持有本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席会议的债券持有人或其合法授权的代理人投票表决。每一张债券(面值为人民币 100 元)拥有一票表决权。

债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的,除法律、行政法规、《公司债券发行试点办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外:

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的,该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后,对发行人和全体债券持有人有约束力;

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的,经债券持有人会议表决通过后,对发行人和全体债券持有人有约束力。

债券持有人会议做出决议后,债券持有人会议决议应及时公告,公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期公司债券张数及占本期公司债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

其他具体事项详见《债券持有人会议规则》全文。

第十五条 风险与对策

一、风险

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

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

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

2、兑付风险

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

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期实现上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

（二）与发行人行业相关的风险

1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除

在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的的可能。

2、产业政策风险

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

3、经济周期风险

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

（三）与发行人有关的风险

1、运营风险

发行人承担着平度市的城市基础设施建设重任，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人运营效益，进而影响本期债券的偿付。

2、持续融资风险

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

模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

3、部分财产权属瑕疵风险

发行人部分财产未提供产权证原件，其中未提供产权证原件的房产账面价值合计 32,412.16 万元、未提供产权证原件的土地使用权账面价值合计 250,206.15 万元，上述未提供产权证原件的房产、土地使用权财产权属存在瑕疵。

（四）项目投资风险

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

（五）合规使用债券资金风险

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

（六）偿债保障措施风险

本期债券的偿付资金来源主要依靠发行人自身稳定的盈利能力及其具有较强变现能力的资产，这两方面受到发行人经营风险、发行人经营模式的相关风险及发行人所在行业的相关风险的影响，如果发生上述风险，对于本期债券的偿付会带来一定影响。

二、对于关键性风险的应对措施和安排

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响；本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

2、兑付风险对策

目前，发行人经营稳健，运行情况和财务状况良好。发行人将进一步提高管理与经营效率，不断提高资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。并且，发行人将加强现金流动性管理，在充分分析未来资金流动状况的基础上确定其他筹资的规模和期限，控制本期债券的偿付风险。发行人较强的偿债能力将保障本期债券本息兑付的可靠性。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束 1 个月内，主承销商将协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、产业政策风险的对策

基础设施建设历来受到政府支持。平度市在资金及政策等方面给予了发行人大力的支持。作为平度市内的城市基础设施建设主体，发行人将继续获得各级政府的大力支持。另外，发行人将密切关注国家宏观调控政策动向，尽可能减小产业政策变动对企业经营管理的影响，保障企业持续平稳发展。

3、经济周期风险对策

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

（三）与发行人有关的风险对策

1、运营风险的对策

发行人在业务模式上形成了以基础设施建设、旅游开发等作为长效支撑的业务板块体系，形成了有主业、有稳定现金流、有盈利能力、有融资能力的产业实体。未来几年，发行人多元化发展，多渠道增加公司的盈利来源，确保发行人的项目建设和债务偿还。

2、持续融资风险的对策

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

3、部分财产权属瑕疵风险对策

发行人存在权属瑕疵的房产账面价值合计 32,412.16 万元、存在权属瑕疵的土地使用权账面价值合计 250,206.15 万元。在计算发行人有效净资产时，已将上述存在权属瑕疵的资产价值全部扣除，因此该等资产瑕疵不会对发行人本次发行的实质条件造成影响。

（四）政策风险的对策

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

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

第十六条 信用评级

一、信用评级报告内容概要跟踪评级安排

（一）信用评级报告内容概要

经鹏元资信评估有限公司（简称“鹏元”）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 AAA。

1、基本观点

鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对平度市国有资产经营管理有限公司（以下简称“平度国资”或“公司”）本次拟发行总额不超过 18 亿元（含）公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。该等级的评定是考虑到外部环境较好，为公司发展提供了良好的基础；公司代建收入较有保障，租赁业务和委托贷款业务对主营业务形成较好补充；公司获得一定的外部支持；中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）提供的保证担保有效提升了本期债券的安全性。同时鹏元也关注到了公司在建拟建项目规模较大，面临一定的资金压力；资产整体流动性较弱；有息负债规模相对较大，面临一定的短期偿债压力；对外担保规模较大，存在一定的或有负债风险等风险因素。

2、主要优势/正面

（1）外部环境较好，为公司发展提供了良好的基础。2015-2017 年平度市分别实现地区生产总值 779.3 亿元、812.7 亿元和 875.19 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 7.50%、8.50%和 8.10%；公共

财政收入分别为 45.09 亿元、49.78 亿元和 54.21 亿元，年复合增长率为 9.65%，区域经济和财政保持较快增长，为公司发展提供了良好的基础。

(2) 公司代建收入来源较有保障，租赁业务和委托贷款业务对主营业务形成较好补充。公司已签订代建协议的项目总投资为 77.72 亿元，规模较大，随着代建项目的持续推进，未来代建收入来源较有保障。同时，2015-2017 年分别实现租赁收入 1.93 亿元、3.14 亿元和 3.24 亿元，考虑到租赁期限较长，该项收入持续性较好；分别实现委托贷款收入 1.34 亿元、0.93 亿元和 1.25 亿元，二者对公司主业形成较好补充。

(3) 公司获得一定的外部支持。2015 年平度市政府将平度市城乡建设局管理的雨水、污水管网资产划转至公司，账面价值 45.03 亿元。2016 年平度市财政局通过地方政府债券置换公司贷款本金 4.10 亿元，并计入资本公积。

(4) 保证担保有效提升了本期债券的安全性。中投保主体长期信用等级为 AAA，具有极强的盈利能力及担保实力，由其为本期债券提供的无条件的不可撤销的担保进一步提升了本期债券的安全性。

3、关注

(1) 公司在建拟建项目规模较大，面临一定的资金压力。截至 2017 年末，公司在建项目尚需投资 6.99 亿元，且本期债券募投项目平度市安置房建设项目计划总投资 15.89 亿元，资金需求总额合计为 22.88 亿元。公司未来面临一定的资金压力。

(2) 公司资产整体流动性较弱。公司存货主要系平度市农业水利、教育、城区设施及道路综合整治等基础设施建设项目的开发成本，2017年末为59.83亿元，占总资产比重为31.82%；此外，2017年末以往来款为主的其他应收款为34.08亿元，对公司资金形成一定占用。存货和其他应收款合计金额为93.91亿元，占总资产比重为49.94%，资产整体流动性较弱。

(3) 公司有息负债规模相对较大，面临一定的短期偿债压力。2015-2017年公司有息负债分别为23.58亿元、20.08亿元和15.60亿元，占负债比重分别为52.61%、30.07%和21.61%，规模相对较大，其中，2017年末短期有息负债占比为57.31%，公司面临一定的短期偿债压力。

(4) 公司对外担保规模较大，存在一定的或有负债风险。截至2017年末，公司对外担保金额为33.84亿元，占净资产比重为29.22%，被担保企业大部分为国企和事业单位，均无反担保措施，若被担保企业出现财务困难，公司面临一定的或有负债风险。

(二) 跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人信用评级情况

本期债券经鹏元资信评估有限公司评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

三、发行人信用记录

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2017 年末，公司在各家银行授信总额度为 160,797.05 万元，其中已使用授信额度 160,797.05 万元，无剩余可使用额度。

截至 2017 年末公司获得银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	剩余授信额度
1	兴业银行	60,000	60,000	-
2	农发行	17,500	17,500	-
3	青岛银行	72,300	72,300	-
4	农商行	10,997.05	10,997.05	-
	合计	160,797.05	160,797.05	-

发行人近三年信用状况良好，不存在违约情况。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师北京市中伦(青岛)律师事务所出具的法律意见书。发行人律师认为：

一、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备本次债券发行的主体资格。

二、发行人就本次债券发行已经履行了法律法规和公司章程规定的内部审核程序，已经获得现阶段所必需的批准和授权。

三、发行人具备现行法律、法规和国家发改委的有关规定所规定的企业债券发行的实质条件。

四、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次债券进行信用评级。

五、发行人已聘请具有从事企业债券发行业务资格的会计师事务所对本次债券进行审计。

六、发行人已聘请具有执业资格的律师事务所为本次债券出具法律意见书。

七、本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金的使用方式安排符合法律法规的规定。

八、发行人不存在其他尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

九、发行人为本次发行编制的《募集说明书》及其摘要在重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风

险。

十、发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本次债券。

十一、发行人本次债券发行尚需根据现行法律、法规和国家发改委的有关规定获得国家发改委的核准。

综上所述，本所认为，发行人具备发行本次债券的主体资格，发行人本次债券发行符合《证券法》《企业债券管理条例》等相关法律、法规和国家发改委的有关规定所规定的企业债券发行的实质性条件。

第十八条 其他需要说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向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的申请。

二、税务说明

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

第十九条 备查文件

一、备查文件：

（一）国家发展和改革委员会对本期债券发行的批文

（二）《2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》

（三）《平度市国有资产经营管理有限公司 2013 年-2015 年度经审计的财务报告》、《平度市国有资产经营管理有限公司 2016 年度经审计的财务报告》、《平度市国有资产经营管理有限公司 2017 年度经审计的财务报告》

（四）《2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券信用评级报告》

（五）《北京市中伦（青岛）律师事务所关于平度市国有资产经营管理有限公司 2018 年公司债券发行的法律意见书》

（六）《2017 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》

（七）《2017 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券债权代理协议》及《2017 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券持有人会议规则》

（八）《担保函》

二、查询地址：

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文

件：

（一）平度市国有资产经营管理有限公司

住所：青岛平度市苏州路 63 号

法定代表人：曹丽梅

联系人：杨书波

联系地址：青岛平度市苏州路 63 号

电话：17560056608

传真：0532-88397338

邮编：266799

（二）中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：陈彦邦、王颂骄、蔡立

联系地址：济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室

电话：0531-68889925

传真：0531-68889295

邮编：250001

网址：<http://www.qlzq.com.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

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

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

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券发行网点一览表

承销商	部门名称	地 址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲中泰证券股份有限公司	▲投资银行业务委员会债券发行部	▲济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室	陈彦邦	0531-68889925
▲国开证券股份有限公司	▲销售交易部	▲北京市西城区阜成门外大街 29 号 6 层	邵格	010-51789027
二、分销商				
▲东海证券股份有限公司	▲东海证券股份有限公司	▲上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部	高芳	021-20333395
▲华宝证券有限责任公司	▲华宝证券有限责任公司总部	▲中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 100 号 57 层	沈希佳	021-20321022

附表二：

发行人 2015 年~2017 年资产负债表

(单位：人民币元)

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,192,501,198.94	1,632,967,698.98	1,287,404,470.13
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	120,000,000.00		
应收账款	416,913,242.89	348,208,423.05	254,013,242.89
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3,408,171,087.35	3,006,260,350.80	1,318,701,342.80
买入返售金融资产			
存货	5,982,814,844.16	5,166,569,941.82	4,297,485,351.83
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		30,850,000.00	
流动资产合计	11,120,400,373.34	10,184,856,414.65	7,157,604,407.65
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	26,906,523.42	16,906,523.42	16,906,523.42
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	4,424,330,172.03	4,665,630,933.79	4,894,883,590.71
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	3,203,855,481.71	3,208,725,132.93	3,209,660,297.15

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	27,235,408.73	10,751,533.27	9,341,593.65
其他非流动资产			
非流动资产合计	7,682,327,585.89	7,902,014,123.41	8,130,792,004.93
资产总计	18,802,727,959.23	18,086,870,538.06	15,288,396,412.58
流动负债：			
短期借款	423,000,000.00	938,000,000.00	773,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬			
应交税费	832,990,259.20	729,840,152.73	627,970,917.92
应付利息	23,839,495.89	43,863,502.85	37,939,717.35
应付股利			
其他应付款	4,803,856,490.73	3,895,240,564.08	1,458,286,646.00
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	471,200,000.00	284,991,000.00	419,975,500.00
其他流动负债			
流动负债合计	6,554,886,245.82	5,891,935,219.66	3,317,172,781.27
非流动负债：			
长期借款	29,960,000.00	5,000,000.00	124,995,000.00
应付债券	520,000,000.00	780,000,000.00	1,040,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	116,025,266.26		
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	665,985,266.26	785,000,000.00	1,164,995,000.00
负债合计	7,220,871,512.08	6,676,935,219.66	4,482,167,781.27
所有者权益：			
股本	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	9,202,699,463.53	9,202,699,463.53	8,792,699,463.53
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	192,153,553.36	172,035,157.28	148,563,046.38
一般风险准备			
未分配利润	1,687,003,430.26	1,535,200,697.59	1,364,966,121.40
归属于母公司所有者权益合计	11,581,856,447.15	11,409,935,318.40	10,806,228,631.31
少数股东权益			
所有者权益合计	11,581,856,447.15	11,409,935,318.40	10,806,228,631.31
负债和所有者权益总计	18,802,727,959.23	18,086,870,538.06	15,288,396,412.58

附表三：

发行人 2015 年~2017 年利润表及利润分配表

(单位：人民币元)

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	1,211,063,268.78	1,183,796,700.81	1,286,900,476.52
减：营业成本	897,184,794.91	898,742,619.88	949,290,318.26
营业税金及附加	3,840,304.28	7,441,803.19	32,945,026.26
销售费用		-	-
管理费用	1,881,156.42	5,362,368.31	2,579,846.25
财务费用	-98,763.56	-2,436,283.24	24,339,166.29
资产减值损失	65,954,901.86	5,660,358.45	-5,766,389.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,635,538.41	120,340.80	400,000.00
资产处置收益	3,334,500.00	2,934,439.66	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	247,270,913.28	272,080,614.68	283,912,509.44
加：营业外收入	10,000.00		
减：营业外支出	8,646,514.73	133,557.94	
其中：非流动资产处置损失			-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	238,634,398.55	271,947,056.74	283,912,509.44
减：所得税费用	66,713,269.80	78,240,369.65	78,088,549.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	171,921,128.75	193,706,687.09	205,823,959.81
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	171,921,128.75	193,706,687.09	205,823,959.81

附表四：

发行人 2015 年~2017 年现金流量表

(单位：人民币元)

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,128,733,057.90	1,098,233,803.41	1,063,043,812.20
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,265,171,598.75	1,256,573,558.57	619,688,095.88
经营活动现金流入小计	2,393,904,656.65	2,354,807,361.98	1,682,731,908.08
购买商品、接受劳务支付的现金	1,513,328,235.62	1,402,345,002.60	1,752,378,202.97
支付给职工以及为职工支付的现金	451,529.00	405,679.11	
支付的各项税费	8,376,567.58	10,937,356.56	5,152,987.72
支付其他与经营活动有关的现金	799,614,189.04	549,988,669.16	93,964,824.19
经营活动现金流出小计	2,321,770,521.24	1,963,676,707.43	1,851,496,014.88
经营活动产生的现金流量净额	72,134,135.41	391,130,654.55	-168,764,106.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		229,090,000.00	599,056,664.32
取得投资收益收到的现金	591,386.98	120,340.80	400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,934,439.66	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	229,090,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	229,681,386.98	232,144,780.46	599,456,664.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,848,462.99	31,192,617.28	-
投资支付的现金	8,955,848.57	259,940,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	259,940,000.00	-	429,000,000.00

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

投资活动现金流出小计	280,744,311.56	291,132,617.28	429,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-51,062,924.58	-58,987,836.82	170,456,664.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	855,700,000.00
取得借款收到的现金	752,960,000.00	943,000,000.00	798,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	360,000,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	1,112,960,000.00	943,000,000.00	1,653,700,000.00
偿还债务支付的现金	1,285,891,000.00	1,292,979,500.00	557,529,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	288,606,710.87	146,600,088.88	183,601,348.22
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计	1,574,497,710.87	1,439,579,588.88	741,130,848.22
筹资活动产生的现金流量净额	-461,537,710.87	-496,579,588.88	912,569,151.78
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	-440,466,500.04	-164,436,771.15	914,261,709.30
加：期初现金及现金等价物余额	1,122,967,698.98	1,287,404,470.13	373,142,760.83
六、期末现金及现金等价物余额	682,501,198.94	1,122,967,698.98	1,287,404,470.13

附表五：

担保人 2017 年经审计的资产负债表

(单位：人民币元)

项 目	2017 年 12 月 31 日
资产：	
货币资金	1,114,154,684.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	214,037,391.74
买入返售金融资产	201,145,321.45
应收利息	15,378,652.11
应收代位追偿款	32,886,873.51
定期存款	316,574,629.79
应收款项类投资	3,520,707,168.51
可供出售金融资产	12,229,698,396.15
长期股权投资	50,462,383.55
投资性房地产	749,935,372.68
固定资产	309,057,470.90
在建工程	2,212,489.89
无形资产	7,370,809.22
其他资产	401,237,748.21
资产合计	19,164,859,391.98
负债：	
短期借款	900,000,000.00
卖出回购金融资产款	292,800,000.00
预收保费	9,515,210.42
应付职工薪酬	201,371,821.15
应交税费	20,989,367.66
未到期责任准备	889,039,680.24
担保赔偿准备金	373,006,325.87
长期借款	2,982,251,400.80
应付债券	1,994,294,766.86
递延所得税负债	327,295,975.96
其他负债	1,145,080,011.09
负债合计	9,135,644,560.05
股东权益：	
股本	4,500,000,000.00
其他权益工具	2,514,722,716.46
资本公积	9,043,171.41
其他综合收益	1,030,272,550.60
盈余公积	455,519,097.03

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

一般风险准备	186,086,055.42
未分配利润	1,090,730,159.73
归属于母公司股东权益	9,786,373,750.65
少数股东权益	242,841,081.28
所有者权益合计	10,029,214,831.93
负债及所有者权益总计	19,164,859,391.98

附表六：

担保人 2017 年经审计的利润表

(单位：人民币元)

项 目	2017 年度
一、营业总收入	
担保业务收入	547,551,805.71
减：分出保费	4,576,364.04
减：提取未到期责任准备金	-106,519,258.29
已赚保费	649,494,699.96
投资收益	969,152,985.50
其中：对联营企业投资收益/(损失)	9,304,763.45
公允价值变动损益	-4,133,198.52
汇兑收益	-4,734,149.50
其他业务收入	56,316,541.16
资产处置收益/(损失)	16,100,281.07
其他收益	6,758,496.00
小计	1,688,955,655.67
营业支出	
提取担保赔偿准备金	44,633,450.65
营业税金及附加	15,354,057.82
业务及管理费	394,479,626.28
其他业务成本	340,378,904.41
资产减值损失	2,374,834.33
小计	797,220,873.49
二、营业利润	891,734,782.18
加：营业外收入	67,138.64
减：营业外支出	10,285,679.93
三、利润总额	881,516,240.89
减：所得税费用	196,928,308.03
四、净利润	684,587,932.86
归属于母公司股东的净利润	684,241,054.78
少数股东权益	346,878.08

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

持续经营净利润	684,587,932.86
终止经营净利润	
五、其他综合收益的税后净额	328,059,116.90
归属于母公司股东的综合收益的税后净额	
以后将重分类进损益的其他综合收益：	
-可供出售金融资产公允价值变动损益	193,488,969.16
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	134,570,147.74
六、综合收益总额	1,012,647,049.76
归属于母公司股东的综合收益总额	877,730,023.94
归属于少数股东的综合收益总额	134,917,025.82

附表七：

担保人 2017 年经审计的现金流量表

(单位：人民币元)

项 目	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量	
收到担保业务收费取得的现金	551,359,628.48
收到担保代偿款项现金	100,004,843.71
收到其他与经营活动有关的现金	694,726,777.69
经营活动现金流入小计	1,346,091,249.88
支付担保代偿款项现金	54,563,316.10
支付给职工以及为职工支付的现金	258,907,682.89
支付的各项税费	297,492,684.66
支付其他与经营活动有关的现金	649,557,050.00
经营活动现金流出小计	1,260,520,733.65
经营活动产生的现金流量净额	85,570,516.23
二、投资活动产生的现金流量	
收回买入返售收到的现金	6,028,001,332.16
收回其他投资收到的现金	21,880,154,085.33
取得投资收益收到的现金	993,132,722.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	92,539,488.29
投资活动现金流入小计	28,993,827,628.39
买入返售投资支付的现金	6,229,146,653.61
其他投资支付的现金	26,422,235,515.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	35,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	16,185,541.93
投资活动现金流出小计	32,702,567,710.87
投资活动产生的现金流量净额	-3,708,740,082.48
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资收到的现金	658,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	658,000,000.00
卖出回购投资收到的现金	842,800,000.00
取得借款所收到的现金	7,871,251,400.80
发行债券收到的现金	2,998,113,207.55
筹资活动现金流入小计	12,370,164,608.35
偿付卖出回购投资支付的现金	1,000,000,000.00
偿还债务所支付的现金	5,497,000,000.00

2018 年平度市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书

分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	591,636,246.13
支付其他与筹资活动有关的现金	509,793,584.91
筹资活动现金流出小计	7,598,429,831.04
筹资活动产生的现金流量净额	4,771,734,777.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,734,149.50
现金及现金等价物净增加/（减少）额	1,143,831,061.56
加：期初现金及现金等价物余额	281,273,622.71
五、期末现金及现金等价物余额	1,425,104,684.27

项目投资现金流量表

附表八

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
一	现金流入	346997	0	0	63127	63127	69399	75672	75672
1	营业收入	346997	0	0	63127	63127	69399	75672	75672
2	回收固定资产余值	0							
3	回收流动资金	0							
4	补贴资金流入	0							
二	现金流出	274393	124828	124828	1551	2041	4193	6345	10606
1	建设投资（不含建设期利息）	249657	124828	124828					
2	经营成本	6940			1263	1263	1388	1513	1513
3	维持运营投资	0							
4	流动资金	0							
5	增值税	4450			0	0	0	0	4450
6	附加税	578	0	0	0	0	0	0	578
7	土地增值税	0							
8	土地使用税	0	0	0	0	0	0	0	0
9	房产税	0	0	0	0	0	0	0	0
10	所得税	12768	0	0	288	778	2805	4832	4065
三	所得税前净现金流量	85373	-124828	-124828	61864	61864	68011	74158	69130
四	累计所得税前净现金流量		-124828	-249657	-187792	-125928	-57916	16242	85373
五	所得税后净现金流量	72604	-124828	-124828	61576	61086	65206	69327	65066
六	累计所得税后净现金流量		-124828	-249657	-188080	-126994	-61788	7539	72604

		税前	税后						
	项目财务内部收益率	8.7%	7.6%						
	项目财务净现值 Ic:4.90%	30905	21270						
	投资回收期（年）	5.8	5.9						

销售收入和税金估算表

附表九

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
一	经营收入	186436			33570	33570	37287	41005	41005
1	一般安置房销售收入	35028			7006	7006	7006	7006	7006
	销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%
	可售面积（平方米）	63687			12737	12737	12737	12737	12737
	销售均价（元/平方米）				5500	5500	5500	5500	5500
2	储藏室销售收入	20447			4089	4089	4089	4089	4089
	销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%
	储藏室可售面积（平方米）	46470			9294	9294	9294	9294	9294
	销售均价（元/平方米）				4400	4400	4400	4400	4400
3	配套商业销售收入	92729			18546	18546	18546	18546	18546
	销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%
	销售面积（平方米）	77274			15455	15455	15455	15455	15455
	销售均价（元/平方米）				12000	12000	12000	12000	12000
4	地下住宅停车场销售收入	37176			3718	3718	7435	11153	11153
	销售比例	100%			10%	10%	20%	30%	30%
	销售车位（个）	3098			310	310	620	929	929
	销售均价（万元/个）				12	12	12	12	12
5	地下商业停车场出租收入	1056			211	211	211	211	211
	出租比例				90%	90%	90%	90%	90%
	出租车位（个）	643			579	579	579	579	579
	停车位价格（元/个.天）				10	10	10	10	10

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
二	政府补贴收入								
三	其他收入								
四	收入合计	186436			33570	33570	37287	41005	41005
五	增值税	0			0	0	0	0	0
1	销项税	11186			2014	2014	2237	2460	2460
2	进项税	12138			11954	40	45	49	49
2.1	建设期进项税	11914			11914				
2.2	运营期进项税	224			40	40	45	49	49
3	增值税预缴	0							
六	附加税	0			0	0	0	0	0
1	城维税	0			0	0	0	0	0
2	教育费附加	0			0	0	0	0	0
3	地方教育费附加	0			0	0	0	0	0
4	地方水利建设基金	0			0	0	0	0	0
七	土地增值税	0							
八	土地使用税	0							
九	房产税	0							
1	房产税（自营）	0							
2	房产税（出租）	0							