

2020 年青州市城市建设投资开发有限公司 旅游产业专项债券募集说明书

发行人



青州市城市建设投资开发有限公司

主承销商



投资银行

东方证券承销保荐有限公司

二〇二〇年八月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照有关法律法规的要求，已对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、律师声明

本期债券经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020 年青州市

城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券债权代理协议》、《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券债券持有人会议规则》。

六、其他重大事项或风险提示

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

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

七、本期债券基本要素

（一）**发行人：**青州市城市建设投资开发有限公司

（二）**债券名称：**2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券（简称“20 青州专项债”）。

（三）**发行总额：**本次发行总额人民币 8 亿元，本期发行总额人民币 8 亿元。

（四）**债券期限：**本期债券期限为 7 年，在债券存续期的第 5 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

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

（六）**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（七）**发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整幅度以发行人调整票面利率公告中约定的调整幅度为准。

（八）发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 35 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（九）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。

（十）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。

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

（十二）增信措施：发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

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

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据	1
第二条 本期债券发行的有关机构	2
第三条 发行概要.....	6
第四条 认购与托管	10
第五条 债券发行网点	12
第六条 认购人承诺	13
第七条 债券本息兑付办法	15
第八条 发行人基本情况	18
第九条 发行人业务情况	28
第十条 发行人财务情况	48
第十一条 已发行尚未兑付的债券	83
第十二条 募集资金用途	85
第十三条 偿债保障措施	99
第十四条 债券持有人保护条款	109
第十五条 风险揭示	116
第十六条 信用评级	125
第十七条 法律意见	129
第十八条 其他应说明的事项	131
第十九条 备查文件	132

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/青州城投/本公司/公司	指	青州市城市建设投资开发有限公司
本次债券	指	发行人发行的总额人民币 8 亿元的 2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券，简称“20 青州专项债”
本次发行	指	本次债券的发行
本期债券/本期发行		2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券简称“20 青州专项债”
《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《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券募集说明书》
主承销商及簿记管理人	指	东方证券承销保荐有限公司
簿记建档	指	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
监管银行	指	华夏银行股份有限公司潍坊分行
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
中诚信评级	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
兴华会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/律师事务所	指	上海正策律师事务所

《法律意见书》	指	上海正策律师事务所出具的《关于 2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券之法律意见书》
计息年度	指	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止
报告期内/最近三年	指	指 2017 年、2018 年和 2019 年
最近三年末	指	指 2017 年末、2018 年末和 2019 年末
国家发展改革委/国家发 改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记结算有限 责任公司上海分公司	指	中央国债登记结算有限责任公司上海分公司
债权登记日	指	发行人在中国债券信息网或上海证券交易所网站上刊登付息或还本公告时根据托管机构相关规定确定的债权登记日
债权代理人	指	东方证券承销保荐有限公司
《债券持有人会议规 则》	指	《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券债权代理协议》
《募集资金账户监管协 议》	指	《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券之募集资金使用专项账户监管协议》
《偿债账户监管协议》	指	《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券之偿债账户监管协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《青州市城市建设投资开发有限公司章程》
青州宏源	指	青州市宏源国有资产经营有限公司
青州瑞通	指	青州市瑞通投资发展有限公司
工作日	指	每周一至周五，但不包括法定及政府指定节假日和/或休息日

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	人民币元

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

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

第一条 债券发行依据

本次债券的申请发行经由青州市城市建设投资开发有限公司于 2018 年 4 月 9 日召开的董事会会议审议通过，并由股东于 2018 年 4 月 13 日出具股东批复批准通过。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕172 号文件核准公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：青州市城市建设投资开发有限公司

住所：青州市北城大街 567 号

法定代表人：辛淑臣

联系人：张建海

联系地址：青州市北城大街 567 号

联系电话：0536-3883728

传真：0536-3858820

邮政编码：262500

二、承销团

（一）主承销商：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：李辉雨、张诚、曲志峰、马跃

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

（二）分销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街 2 号

法定代表人：王常青

联系人：刘昊

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号

联系电话：010-86451363

传真：010-65608445

邮政编码：100010

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：水汝庆

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

四、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

执行事务合伙人：陈胜华

联系人：郑湘、时磊

联系地址：合肥市庐阳区北二环桃源路滁河干渠管理分局四楼

联系电话：0551-62316337

传真：0551-62316337

邮政编码：230041

五、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

法定代表人：黄锦辉

联系人：赵洪阳、张飙

联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

联系电话：010-85886680

传真：010-85886690

邮政编码：100025

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

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

法定代表人：闫衍

联系人：孙向男、何川

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

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

七、发行人律师：上海正策律师事务所

住所：上海市延安中路 841 号 2502 室

负责人：祝跃光

联系人：钱欣、苏荣清

联系地址：上海市延安西路 1118 号 2307 室

电话：021-61375789

传真：021-61375799

邮政编码：200050

八、监管银行：华夏银行股份有限公司潍坊分行

住所：潍坊市潍城区和平路 192 号

负责人：王毅

联系人：王志国、李梅

联系地址：潍坊市潍城区和平路 192 号

电话：0536-8100730

传真：0536-8100702

邮政编码：261000

九、资产评估机构：中瑞世联资产评估（北京）有限公司

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

负责人：杨文化

联系人：阚二宏、王静

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

室

电话：010-66553366

传真：010-66553380

邮政编码：100082

第三条 发行概要

一、**发行人：**青州市城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券（简称“20 青州专项债”）。

三、**发行总额：**人民币 8 亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为 7 年，在债券存续期的第 5 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。

本期债券存续期内前 5 年票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 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确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整幅度以发行人调整票面利率公告中约定的调整幅度为准。

六、**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式债券，投资者在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

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。

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

九、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

十、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整幅度以发行人调整票面利率公告中约定的调整幅度为准。

十一、发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 35 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

十二、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。

十三、发行价格：本期债券的债券面值为 100.00 元，平价发行。以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

十四、簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2020 年 8 月 17 日。

十五、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年8月18日。

十六、发行期限：本期债券的发行期限为2020年8月18日至2020年8月19日的2个工作日。

十七、认购托管：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十八、起息日：自2020年8月18日开始计息，本期债券存续期限内每年的8月18日为该计息年度的起息日。

十九、计息期限：本期债券计息期限自2020年8月18日起至2027年8月17日止；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自2020年8月18日起至2025年8月17日止。

二十、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

二十一、付息日：2021年至2027年每年的8月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的8月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十二、兑付日：本期债券的兑付日为2027年8月18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）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2025年8月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十三、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

二十四、承销方式：承销团余额包销。

二十五、承销团成员：主承销商为东方证券承销保荐有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司。

二十六、主承销商、债权代理人：东方证券承销保荐有限公司。

二十七、监管银行：华夏银行股份有限公司潍坊分行

二十八、增信措施：发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

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

三十、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。

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

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

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

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

印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和交易。

第五条 债券发行网点

本期债券采取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）公开发行为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）公开发行相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、投资者同意东方证券承销保荐有限公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

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

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

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承

继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

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，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本期债券的付息日为2021年至2027年每年的8月18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);若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的8月18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) 本期债券利息的支付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券采用到期一次偿还本金的方式。本期债券的兑付日为2027年8月18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);若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2025年8月18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) 本期债券本金的兑付通过相关债券托管机构和其他有关机构办

理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

（一）发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 个计息年度末调整本期债券其后 2 年的票面利率，调整的方向可向上或向下。

（二）发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 35 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（三）投资者在回售登记期内有权按回售实施办法所公告的内容进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

（四）投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

（六）投资者回售的本期债券，回售金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（七）发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

（八）本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期

债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：青州市城市建设投资开发有限公司

成立日期：2006 年 5 月 19 日

住所：青州市北城大街 567 号

法定代表人：辛淑臣

注册资本：12,000.00 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有土地整理和综合开发利用，水利、道路、园林绿化、生态和环境保护，文化、教育、旅游等城市基础设施，公共设施项目投资建设，市政工程水电管网投资建设，工业园区建设工程水电管网投资建设，市政府授权的城建国有资产经营和管理，安置房建设，房地产开发经营，物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2015 年至 2017 年三年连审标准无保留意见的审计报告（〔2018〕京会兴审字第 55000177 号）以及利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2018 年标准无保留意见的审计报告（利安达审字〔2019〕第 2351 号）和 2019 年标准无保留意见的审计报告（利安达审字〔2020〕第【2303】号），截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额 2,477,696.30 万元，负债总额 1,188,269.72 万元，股东权益合计 1,289,426.57 万元。2017 年至 2019 年，发行人实现营业收入分别为 146,415.87 万元、164,732.02 万元和 179,669.44 万元；实现净利润分别为 21,595.48 万元、18,926.14 万元和 22,996.99 万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立的合法性

2006年5月19日，青州市城市建设投资开发有限公司是根据《青州市人民政府关于成立市城市建设投资开发有限公司的批复》（青政复字〔2006〕10号）设立的国有独资公司，由青州市基础设施建设投资中心以货币形式出资3,600.00万元。经寿光鲁东有限责任会计师事务所出具的“寿鲁会验（2006）第227号”《验资报告》验证，截至2006年5月19日，公司的3,600.00万元注册资本已全部缴足。

经核查，发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时有效地法律、法规和规范性文件的规定，并得到青州市基础设施建设投资中心作为有权部门的批准；发行人在设立过程中的货币出资已履行验资程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

（二）发行人历次工商变更情况

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

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

2019年9月6日，经青州市国有资产监督管理局出具的《关于无偿划

转企业国有股权的通知》（青国资发〔2006〕38号），将原由青州市基础设施建设投资中心 100%股权划转至青州市国有资产监督管理局，并于 2019 年 9 月 9 日，进行上述对应工商变更。

三、股东情况

截至募集说明书签署时，发行人的股东、出资额及持股比例为：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
青州市国有资产监督管理局	12,000.00	100.00%
合 计	12,000.00	100.00%

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

四、公司治理和组织结构

发行人已按照《公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构并制定了《青州市城市建设投资开发有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。根据《公司章程》规定，公司设立了董事会、监事会和总经理。公司股东授权董事会行使股东的全部职权。

（一）公司治理结构

1、出资人

发行人的出资人为青州市基础设施建设投资中心，可行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

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

2、董事会

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

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

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

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

4、总经理

公司设总经理1名，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

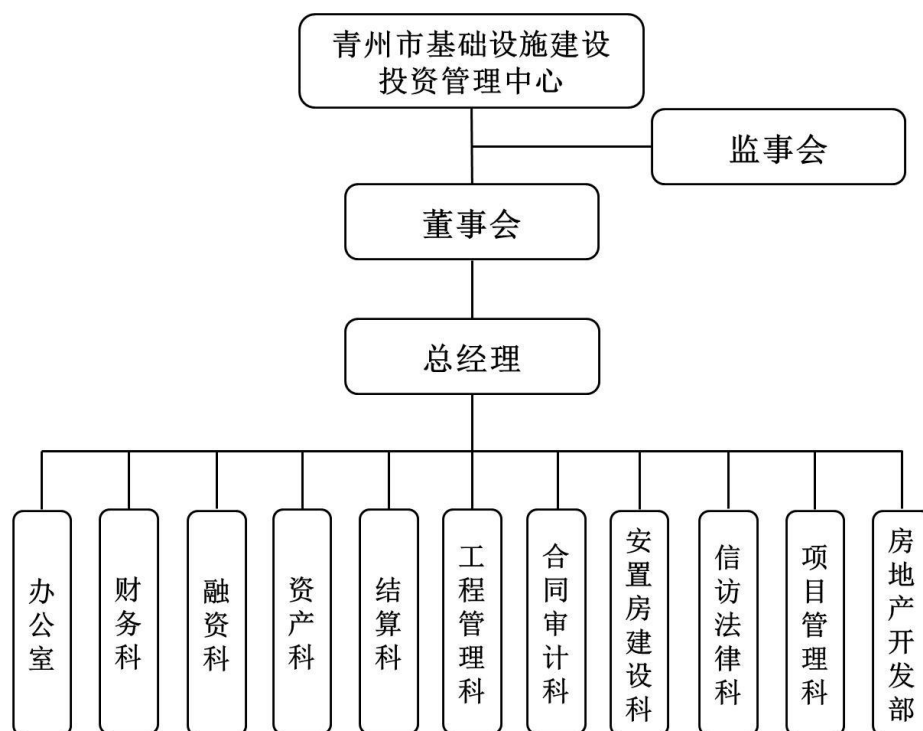
(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

总经理列席董事会会议。

(二) 组织结构

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



五、发行人子公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围内的子公司共有三

家，具体情况如下：

单位：万元，%

序号	单位名称	注册资本	持股比例	级次
1	青州恒瑞投资发展有限公司	16,000.00	100.00	一级
2	青州市城投生态环境工程有限公司	5,000.00	100.00	二级
3	青州市山水园林工程有限公司	500.00	100.00	一级

其中主要子公司情况如下：

1、青州恒瑞投资发展有限公司

青州恒瑞投资发展有限公司成立于 2014 年，注册资本 500.00 万元，2017 年增加注册资本至 16,000.00 万元。经营范围为：城乡基础设施和公共基础设施投资建设；农业综合开发；国有资产经营和管理；从事股权投资管理及相关咨询服务（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）；房屋建筑工程；房屋租赁服务。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，青州恒瑞投资发展有限公司总资产 1,437,829.89 万元，净资产为 1,148,721.46 万元，2019 年实现营业总收入 15,477.46 万元，净利润为 1,697.21 万元。

2、青州市城投生态环境工程有限公司

青州市城投生态环境工程有限公司成立于 2018 年，注册资本 5,000.00 万元。经营范围为：地质环境治理、矿坑整治复绿、土地复垦、土地整理工程施工，建材、石料、水洗石子、石灰、石粉、机制沙加工、销售。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，青州市城投生态环境工程有限公司总资产 66,730.02 万元，净资产为 6,537.97 万元，2019 年实现营业总收入 15,477.46 万元，净利润为 1,536.56 万元。

3、青州市山水园林工程有限公司

青州市山水园林工程有限公司成立于 2014 年，注册资本 200.00 万元，2019 年增加注册资本至 500.00 万元。经营范围为：市政工程、园林绿化工程、土石方工程、水利工程、线路安装、管道工程施工(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)。

截至 2019 年 12 月 31 日，青州市山水园林工程有限公司总资产 4,708.55 万元，净资产为-11.20 万元，2019 年实现营业总收入 0.00 万元，净利润为-11.20 万元。2019 年度由于工程项目尚未进入结算期，确认收入为 0。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一) 发行人董事、监事及高级管理人员组成

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

董事						
姓名	职务	性别	出生年月	任期	是否同时担任公职	是否在发行人处领取薪酬
辛淑臣	董事长	男	1983 年 10 月	2019/3/5-2022/3/4	否	是
王秀丽	董事	女	1982 年 12 月	2019/3/5-2022/3/4	否	是
张萍	董事	女	1981 年 5 月	2019/3/5-2022/3/4	否	是
李学强	董事	男	1986 年 2 月	2019/3/5-2022/3/4	否	是
张建海	职工董事	男	1976 年 5 月	2019/3/5-2022/3/4	否	是
监事						
姜宁	监事会主席	男	1973 年 7 月	2016/3/5-2019/3/4	否	是
王涛	监事	男	1986 年 1 月	2016/3/5-2019/3/4	否	是
赵文池	监事	男	1988 年 4 月	2016/3/5-2019/3/4	否	是
刘鑫浩	监事	女	1985 年 3 月	2019/3/5-2022/3/4	否	是
陈强	职工监事	男	1977 年 10 月	2016/3/5-2019/3/4	否	是

董事						
姓名	职务	性别	出生年月	任期	是否同时担任公职	是否在发行人处领取薪酬
高级管理人员						
辛淑臣	总经理	男	1983年10月	自2016年3月5日起	否	是
平玉玲	财务总监	女	1975年6月	自2016年3月5日起	否	是

(二) 发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

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

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

张萍，董事，女，1981年5月出生，本科学历，中共党员。曾任青州市城市建设投资开发有限公司资产经营科科长，现任青州市城市建设投资开发有限公司董事。

李学强，董事，男，1986年2月出生，本科学历，中共党员。曾任青州市城市建设投资开发有限公司资产管理科副科长，现任青州市城市建设投资开发有限公司董事。

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

2、监事会成员简历

姜宁，监事会主席，男，1973年7月出生，本科学历。曾任中国建设

银行青州支行职员，青州市金衡会计师事务所审计师，山东正德会计师事务所审计师，现任青州市城市建设投资开发有限公司监事会主席。

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

赵文池，监事，男，1984年10月出生，本科学历，中共党员。曾任青州市城市建设投资开发有限公司安置房管理科副科长，现任青州市城市建设投资开发有限公司监事。

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

陈强，监事，男，1977年10月出生，本科学历。曾任青州市城市建设投资开发有限公司物业管理科副科长，现任青州市城市建设投资开发有限公司监事。

3、高级管理人员简历

辛淑臣，总经理，见“董事会成员简历”。

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

（四）发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

发行人董事、监事和高级管理人员中，均无公务员。

第九条 发行人业务情况

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

一、 发行人主营业务情况

报告期内，发行人的主营业务收入主要来源于土地整理业务、工程代建业务和安置房销售业务。2017 年至 2019 年，发行人分别实现主营业务收入 146,415.87 万元、164,655.15 万元和 179,591.09 万元。发行人 2017-2019 年主营业务收入、成本和利润情况如下：

2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理	99,708.77	83,755.36	15,953.41	16.00%
工程代建	46,707.10	42,645.62	4,061.50	8.70%
合计	146,415.87	126,400.98	20,014.91	13.67%

数据来源：发行人 2015-2017 年度审计报告

2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理	105,934.65	96,873.01	9,061.64	8.55%
工程代建	58,319.54	53,017.76	5,301.78	9.09%
其他主营业务	400.96	308.64	92.32	23.03%
合计	164,655.15	150,199.41	14,455.74	8.78%

数据来源：发行人 2018 年度审计报告

2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理	134,504.02	121,495.71	13,008.31	9.67%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	24,334.84	22,125.32	2,209.52	9.08%
安置房销售	5,274.77	4,796.88	477.89	9.06%
其他主营业务	15,477.46	9,055.02	6,422.44	41.50%
合计	179,591.09	157,472.92	22,118.16	12.32%

数据来源：发行人 2019 年度审计报告

2017 年至 2019 年主营业务收入结构比例情况

单位：万元

业务板块	2019 年		2018 年		2017 年	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
土地整理	134,504.02	74.89%	105,934.65	64.34%	99,708.77	68.10%
工程代建	24,334.84	13.55%	58,319.54	35.42%	46,707.10	31.90%
安置房销售	5,274.77	2.94%	-	-	-	-
其他主营业务	15,477.46	8.62%	400.96	0.24%	-	-
合计	179,591.09	100.00%	164,655.15	100.00%	146,415.87	100.00%

数据来源：发行人 2019 年度审计报告

2017 年至 2019 年，发行人主营业务收入分别为 146,415.87 万元、164,655.15 万元和 179,591.09 万元，主营业务成本分别为 126,400.98 万元、150,199.41 和 157,472.92 万元，毛利润分别为 20,014.89 万元、14,455.74 万元和 22,118.16 万元，毛利率分别为 13.67%、8.78%和 12.32%。其他主营业务主要为二级子公司青州市城投生态环境工程有限公司所产生的石材销售收入。2018 年毛利率有所下降是由于 2018 年度公司集中完工了部分与委托方约定的利润率较低的土地开发整理项目，因此造成 2018 年毛利率暂时有所降低。2019 年发行人毛利率增长较快，主要为其他主营业务收入毛利润率较高。发行人 2017 年至 2019 年主营业务收入持续增长，主要是由于随着青州市城镇化发展速度的加快，发行人业务规模不断扩大。

（一）土地整理业务

发行人 2017 年至 2019 年主营业务收入中土地整理收入分别为 99,708.77 万元、105,934.65 万元和 134,504.02 万元，对应的主营业务成本分别为 83,755.36 万元、96,873.01 万元和 121,495.71 万元，毛利润分别为 15,953.40 万元、9,061.64 万元和 13,008.31 万元，毛利率分别为 16.00%、8.55%和 9.67%。发行人 2018 年度和 2019 年度土地整理业务收入较高，主要是由于当地政府于近两年加快了青州市城区各项设施改造进程，发行人也同时提速了城区内各地块征拆及土地平整等土地整理业务进度，从而确认了相应的收入及成本。最近三年，发行人承接的土地整理业务均与当地政府签订了《土地委托开发协议书》，并按照成本加成的方式确定土地开发整理收入，成本加成比例根据项目不同，确认的加成比例自 8%-16%不等，因此发行人 2018 年土地整理业务由于涉及确认收入的项目成本加成比例略较低，因此 2018 年毛利率较 2017 年及 2019 年有所下降。

（二）工程代建业务

发行人工程代建业务主要为安置房代建业务，2017 年至 2019 年主营业务收入中工程代建收入分别为 46,707.11 万元、58,319.54 万元和 24,334.84 万元，对应的成本分别为 42,645.62 万元、53,017.76 万元和 22,125.32 万元，毛利润分别为 4,061.49 万元、5,301.78 万元和 2,209.52 万元，毛利率分别为 8.70%、9.09%和 9.08%。伴随青州市棚户区改造工程项目进度的全面推进，2017 年发行人部分安置房代建项目进度虽已接近尾声，但由于安置区内部分剩余征拆动员工作尚未完成，导致安置区内如道路、停车场、绿化带等部分区域设施建设尚未完工，整体项目因此没有达到竣工验收标准，发行人遂未与当地政府进行完工结算，从而使发行人 2017 年工程代建收入较 2018 年有所减少。根据青州市城区建设规划，于 2018 年

起，青州市城区内将新增多个棚户区改造项目，包括云门山片区棚户区改造项目、王府片区及益都片区棚户区改造项目等，改造规模也将持续扩大，发行人作为青州市唯一的保障性住房建设及运营主体，其安置房代建业务列入政府保障性住房计划，未来仍将得到政府的大力支持，业务规模也将继续增大，该项业务收入也将进一步提高。2019 年新开工代建工程项大多处于初级阶段，尚未进入结算周期，导致确认收入大幅减少。最近三年，发行人承接的工程代建业务均与当地政府签订了《青州市建设项目合作协议书》，并按照成本加成的方式确定工程代建收入，成本加成比例为 10%，因此工程代建业务近三年毛利率保持稳定，青州市政府根据发行人工程代建业务确定的收入金额与发行人进行工程代建业务款项结算。

（三）安置房销售业务

发行人 2019 年主营业务收入中安置房销售收入为 5,274.77 万元，2019 年安置房销售成本为 4,796.88 万元，2017 年及 2018 年未实现安置房销售收入及成本，2019 年毛利润为 477.89 万元，毛利率为 9.06%。2017 年及 2018 年未实现安置房销售收入主要是由于部分安置房建设项目在接近完工时，涉及安置区内道路、停车场、绿化带等设施区域的征拆动员工作尚未完成，使整体项目无法竣工决算，进而无法与安置户完成交房相关手续并确认房款收入所致。该情况同时导致 2019 年集中确认收入较多。

二、 发行人主营业务经营模式

（一）土地整理业务

发行人受青州市人民政府委托经营指定地块的土地整理业务。发行人土地整理业务采取代建模式，即发行人与青州市人民政府签署《土地委托开发协议书》，在受托整理期间，发行人负责对合同指定的地块进行开发整理并自行承担前期土地开发整理成本，计入存货科目的开发成本之中，工

程完工后发行人将该部分地块移交至政府，并与政府按成本加成的方式结算土地整理收入，成本加成比例为 8%-16%，并将存货科目中列示的前期土地开发整理成本结转至营业成本科目。

2015 年以来，发行人先后实施了西店片区土地开发整理项目、西北大片区土地开发整理项目、青州路一期提升改造片区土地开发整理项目、马驿山片区土地开发整理项目、南阳河治理片区土地开发整理项目、海岱路提升改造二期片区土地开发整理项目、鹏利公司及周边地块土地开发整理项目、实验中学扩建片区土地开发整理项目、尧王山片区土地开发整理项目、中晨物流园片区土地开发整理项目和青州路二期提升改造片区土地开发整理项目等。

报告期内，发行人主要土地整理项目收入和回款情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
涝洼大片区土地开发整理项目	5.56	5.56	6.62	6.62
西北大片区土地开发整理项目	2.19	2.19	2.62	2.62
青州路二期土地开发整理项目	1.73	1.73	2.06	2.06
青州路一期提升改造片区土地开发整理项目	1.64	1.64	1.97	1.97
马驿山片区土地开发整理项目	1.62	1.62	1.95	1.95
衡王府路铁路立交桥片区	4.53	4.53	2.56	2.56
尧王山片区土地开发整理项目	2.60	1.40	1.74	1.74
十里片区土地开发整理项目	1.90	1.90	2.38	2.38
青州市益王府路铁路立交桥建设项目	5.88	2.40	1.42	1.42
综合商务区南部广场东侧部分地块	1.60	1.58	1.75	0.06
云门山街道办事处第一期棚户区改造项目部分地块	1.35	1.35	1.50	0.05
原苏桥社区部分地块	2.01	2.01	2.23	0.07
西店安置区东区项目地块	2.58	2.58	2.86	0.09
瓜市路与青临铁路西侧道路交叉口西南侧	1.30	1.30	1.45	0.05
海岱路与稷山路交叉口西北侧	1.70	1.70	1.89	0.06
合计	38.19	33.49	35.00	23.70

截至 2019 年末，发行人主要的在建和拟建土地整理项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	在建/ 拟建	总投资	已投资	资金缺 口
西店片区土地开发整理项目	在建	6.60	6.01	0.59
城东二期	在建	5.42	4.77	0.65
新城区建设	在建	4.31	3.94	0.37
一路两中心	在建	4.72	3.70	1.02
青州市益王府路铁路立交桥建设项目土地开 发整理项目	在建	5.88	5.87	0.01
城东一期	在建	2.95	2.61	0.34
鹏利公司及周边地块土地开发整理项目	在建	3.10	1.85	1.25
北阳河片区土地开发整理项目	在建	1.90	1.78	0.12
青州路一期	在建	1.92	1.71	0.21
尧王山片区土地开发整理项目	在建	1.40	1.18	0.22
河滨南路片区改造提升片区土地开发整理项 目	在建	1.17	1.08	0.09
卡特彼勒工业园土地开发整理项目	在建	1.02	0.97	0.05
青州市一路三区改造提升工程土地开发整理 项目	在建	1.02	0.97	0.05
实验中学扩建指挥部	在建	0.98	0.95	0.03
扈庙片区土地开发整理项目	在建	1.05	0.77	0.28
大利群购物中心扩建项目土地开发整理项目	在建	1.30	0.77	0.53
北海路工程土地开发整理项目	在建		0.71	-0.71
新三中建设项目土地开发整理项目	在建	1.20	0.70	0.50
时尚之都项目土地整理项目	在建	1.02	0.69	0.33
水源路片区土地开发整理项目	在建	0.80	0.65	0.15
青州一中改造提升工程土地开发整理项目	在建	0.90	0.57	0.33
中原机械厂片区	在建	0.55	0.51	0.04
合计		49.21	42.77	6.45

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

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

（二）工程代建业务

发行人受青州市人民政府委托执行各项工程代建业务，并同时与青州市人民政府签订《青州市建设项目合作协议书》，在项目建设期内，由发行人组织对工程项目进行建设并先行垫付建设资金，计入存货科目的开发成本之中，项目按照完工进度以成本加成方式进行结算，成本加成比例为10%，工程结算内容包括投资成本、项目前期费用、代建项目成本加成费用等，由青州市财政局对结算款项进行支付，发行人在确认收入同时从存货开发成本科目结转相应成本。

2015年以来，发行人先后实施了党校安置区建设项目、南阳河片区安置房建设项目、石坊路片区安置房建设项目、城东二期安置房建设项目、老汽车站安置房建设项目、西店安置房建设项目、北海花园安置房建设项目和河滨路安置房建设项目、琛亿大厦建设项目、平安大厦建设项目、北阳河综合治理项目等。

报告期内，发行人主要的工程代建项目收入和回款情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
党校安置区建设项目	3.05	3.05	3.36	3.36
南阳河片区安置房建设项目	1.91	1.91	2.11	2.11
琛亿大厦建设项目	4.46	4.26	3.05	3.05
石坊路片区安置房建设项目	1.24	1.24	1.37	1.37
城东二期安置房建设项目	0.96	0.96	1.05	1.05
平安大厦建设项目	1.93	1.93	2.18	2.18
北阳河综合治理项目	3.32	3.32	3.66	3.66
西关安置区	1.21	1.21	1.33	1.33
草庙安置区	0.47	0.47	0.52	0.52
合计	18.55	18.35	18.63	18.63

报告期内，发行人主要的在建的工程代建项目情况如下：

单位：亿元

项目	在建/拟建	总投资	已投资	资金缺口
周转安置房建设项目	在建	5.20	3.95	1.25
雍和府安置房项目	在建	3.78	3.77	0.01

项目	在建/拟建	总投资	已投资	资金缺口
九龙峪一期工程	在建	3.30	2.28	1.02
益王府路铁路立交桥	在建	2.59	2.05	0.54
休闲中心	在建	2.01	1.83	0.18
青州路二期	在建	1.92	1.79	0.13
南苑大厦建设工程	在建	1.92	1.70	0.22
青州市琛亿大厦	在建	4.46	4.26	0.19
亿丰时尚之都	在建	2.05	1.65	0.40
青州市衡王府路立交桥	在建	1.18	1.16	0.02
青州市党校工程	在建	2.01	0.90	1.11
南阳河上游改造提升（第三至第六标段）工程	在建	0.92	0.78	0.14
益教资源整合	在建	1.39	0.68	0.71
九龙峪建设项目	在建	0.51	0.50	0.01
衡王府路铁路立交桥片区改造	在建	0.76	0.48	0.28
南阳河综合治理工程	在建	0.61	0.45	0.16
尧王湖片区二中西街、海军路、旗城路道路排水及绿化工程	在建	0.48	0.45	0.03
青州市尧王湖生态景观工程	在建	0.45	0.43	0.02
合计		35.54	29.11	6.42

截至 2019 年末，发行人暂无拟建代建工程项目。

（三）安置房销售业务

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

截至 2019 年末，发行人主要的安置房销售项目收入和回款情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
衡王府路片区安置房建设项目	3.52	3.52	3.80	3.80
石坊路片区安置房建设项目	1.13	1.13	1.28	1.28
城东二期安置房建设项目	1.03	1.03	1.17	1.17
旗风居片区安置房建设项目	0.86	0.86	0.91	0.91
（青州路一期）关头安置区	0.08	0.08	0.08	0.08
青州市普通片区棚户区改造项目	10.74	8.40	0.32	0.32
青州市玉竹片区棚户区改造项目	12.05	6.41	0.21	0.21
合计	29.41	21.43	7.77	7.77

截至 2019 年末，发行人安置房销售业务中主要的在建和拟建项目情况如下：

单位：亿元

项目	在建/拟建	总投资	已投资	资金缺口
青州市玉竹片区棚户区改造项目	在建	10.74	8.40	2.34
青州市普通片区棚户区改造项目	在建	12.05	6.41	5.64
科技创新园区片区（前后寺）	在建	2.46	1.81	0.65
马驿山	在建	1.78	1.77	0.01
旗风居安置区	在建	0.28	0.26	0.02
凤凰山庄（四季花园）	在建	0.35	0.16	0.19
前营子	在建	0.30	0.15	0.15
合计		27.96	18.96	9.00

截至 2019 年末，发行人暂无拟建安置房销售项目。

对于在建和拟建的安置房项目，发行人拟通过自有资金、银行借款、发行债券等方式筹集建设资金。

三、 发行人所在行业情况

（一）土地整理行业

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理是由政府或其授权委托的企业对城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”、“七

通一平”或“九通一平”的建设条件，土地出让方将开发平整完毕的土地通过招标、拍卖、挂牌等方式进行出让，出让土地所得收入上缴至地区财政，财政扣除财政留成后将剩余部分返还给土地开发企业，获取经济效益。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

我国从1999年1月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。近年来全国多数市县均已建立土地开发相关制度，用以规范地方土地运作行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

土地整理行业与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得城市土地整理行业能够持续稳定的发展。

2、青州市土地整理行业现状和前景

根据《青州市土地利用总体规划》，青州市未来以全域城市化为目标，以“生态、文化、高端”理念为引领，打造“三区”（山东半岛蓝色经济区、黄河三角洲高效生态经济区、胶东半岛高端产业聚集区）的服务基地，塑造“东方花都、文化青州、假日花园”品牌，建设文化名城、旅游名市、生态名市和经济强市“三名一强”的生态文明新城市。

为实现上述规划目标，青州市通过加强土地整治，促进土地资源合理利用，实现土地收益最大化。发行人受青州市人民政府及青州市国土资源

局委托对青州市境内的土地进行整理，使生地变为熟地达到出让标准。

青州市正处于城镇化快速发展阶段，到 2020 年，城镇化率将达到 67.00%。随着山东半岛蓝色经济区、黄河三角洲高效生态经济区、胶东半岛高端产业聚集区等区域发展战略的实施，带动和辐射全市经济的快速发展，建设用地需求量也将随之增大。青州市坚持“控制总量，盘活存量，统筹城乡，聚集建设，节约集约”的原则，对全市土地进行综合整治，调整优化建设用地结构。根据预测，2006 年至 2020 年全市将新增建设用地 1,103.33 公顷，截至 2020 年末，全市建设用地总规模将达到 21,162.05 公顷，建设用地总面积占全市土地总面积比重将由 2005 年的 13.21% 增长至 13.55%。

在调整优化建设用地结构的基础上，全市将努力构建“一城五区六大基地”（中心城区，文化产业园区、经济开发区、峒山经济发展区、黄楼花卉园区和西南旅游文化发展区，机械制造基地、冶炼建材基地、石油化工基地、旅游居住基地、现代物流基地、花卉苗木基地）的新格局，建成特色鲜明、布局合理、功能完善、环境优美的最佳人居环境城市，以城市建设带动区域经济发展。

（二）基础设施建设行业

1、我国基础设施建设行业现状及前景

近年来，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设开发的投资和经营已经逐步实现市场化，从事基础设施建设开发的企业的经营实力和盈利能力也在不断提高，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。根据国家统计局发布的数据，截至 2018 年末，中

国城镇化率达到 59.58%，城镇常住人口达 8.31 亿。从 2000 年到 2018 年，中国城镇化率由 36.20% 提高到 59.58%，城镇人口由 4.60 亿增加到 8.31 亿，净增 3.71 亿人。《中国城市发展报告》预计，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65% 左右。城市已成为我国国民经济发展的主要载体。中国社会科学院发布的《社会蓝皮书：2012 年中国社会形势分析与预测》指出，城市化继工业化之后，成为推动中国经济社会发展的巨大引擎。工业化、城市化和市场化，已成为拉动中国巨大社会变迁的“三驾马车”，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。

为了使城市基础设施建设更好地适应城市发展及改善人民生活水平的要求，近年来，国家相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。一方面，国家开辟了城市建设多元化投资渠道，鼓励社会资本、私人资本和外国资本投资城市基础设施并参与经营，同时转变城市基础设施建设的既有观念，创新多种商业经营模式；另一方面，国家积极推进市政公用企业改革，鼓励对外开放和对外发展，允许跨地区经营。

城镇化是我国重要的国家发展战略，随着进一步深化改革，今后一段时期将会是我国城镇化发展的战略机遇期。根据《全国城镇体系规划(2005-2020)》，到 2020 年，全国总人口将达 14.5 亿，城镇人口达 8.1-8.4 亿。今后，我国城市人口将处于加速增长时期，对城市基础设施的需求较为强烈，城市基础设施行业具备广阔的发展前景。

2、青州市基础设施建设行业现状及前景

青州市地处山东半岛中部，历史悠久，1986 年撤县设市，总面积 1569 平方公里，辖 4 个街道、8 个镇，常住人口 94.7 万。改革开放以来，青州市经济迅速发展，城市面貌日新月异，先后荣获“国家卫生城市”、“中国优秀旅游城市”、“国家环保模范城市”、“国家园林城市”等荣誉称号，是山东

30强、全国百强县之一。“十三五”期间，青州市实施城市精细化管理，加快小城镇建设步伐，城乡规划、建设、管理水平不断提高，服务功能更加完善，辐射能力进一步增强，构建起“两城四区”城市发展框架，古城保护修复建设扎实推进，东部新城建设速度加快。

报告期内，东城片区企业总部大厦、顺天福集贸市场建成使用，新档案馆、市民活动中心开工建设。海绵城市试点、铁路沿线环境整治通过省级评估验收。完成桓公路、景公路等17条道路绿化，改造提升13处街头公园。数字化城管系统投入使用，全域精细化管理深入推进。

青州市被评为省建筑业10强县，2018年7个安置区交付使用，1300户群众喜迁新居。提升改造城区老旧小区87处，完成棚户区改造8027套。改造提升范公亭路、花都大道、仰天山路、牡丹路、前史路等7条道路，省道102改线工程、济青高铁北站建设、20条城乡道路建设改造快速推进。小城镇建成区达到42.10平方公里，2个镇入选省特色小镇、历史文化名镇，2个村入选省传统村落。城市环境更加宜居，获评中国人居环境奖。

（二）保障性住房建设行业

1、我国保障性住房建设行业现状及前景

近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。根据住建部网站信息显示，2017年度，全国棚户区改造工程已开工626万套，完成投资1.74万亿元，政策性住房建设力度将于未来进一步加强。

根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划》，全国将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。与此同时，实行实物保障与货币补偿并举，健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。2015年6月，国务院出台《国务院关于进一步

做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套，农村危房 1,060 万户。

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

2、青州市保障性住房建设行业现状和前景

为贯彻落实党中央、国务院关于扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部第 11 号令）、《山东省住房和城乡建设厅、省财政厅关于做好政府购买棚改服务工作的指导意见》（鲁建住字〔2015〕26 号），青州市人民政府积极抓好以棚户区改造为重点的保障性安居工程，全力推进棚户区改造、加大配套设施建设和分配管理力度、完善住房保障的结构和方式。全市住房城乡建设系统上下深入贯彻《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设

有关工作的意见》(国发〔2015〕37号)文件精神,出台了《青州市棚户区改造房屋征收补偿指导意见》、《城乡结合部房屋征收补偿安置指导意见》和《关于青州市区房屋征收搬迁临时安置停产停业损失补偿以及其他相关费用标准的汇报》等一系列文件。

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

四、 发行人地域经济情况

(一) 山东省经济概况

山东省地处华东沿海、黄河下游、京杭大运河中北段,是华东地区的最北端省份。西部为黄淮海平原,连接中原,从北向南分别与河北、河南、安徽、江苏四省接壤;中部为鲁中山区,地势高突,泰山是全境最高点;东部为山东半岛,伸入黄海、渤海,北隔渤海海峡与辽东半岛相对、拱卫京畿,东隔黄海与朝鲜半岛相望,东南均临黄海、遥望东海及日本南部列岛。山东省在全国范围定位是以经济全球化视野和区域一体化的眼光,立足于统筹与整合,成为全国范围的经济强省。2016 年至 2018 年,山东省分别实现地区生产总值 67,008.20 亿元、72,678.18 亿元和 76,469.70 亿元,平均增长率 5.52%,2018 年 GDP 位列全国各省及直辖市第三位。

(二) 潍坊市经济概况

潍坊市地处山东半岛的中部,与青岛、日照、淄博、烟台、临沂等地

相邻，地扼山东内陆腹地通往半岛地区的咽喉，胶济铁路横贯市境东西，是半岛城市群地理中心，是中国最具投资潜力和发展活力的新兴经济强市。2016 年至 2018 年，潍坊市分别实现地区生产总值 5,746.00 亿元、5,858.63 亿元和 6,156.78 亿元，平均增长率 6.50%，2018 年 GDP 位列全省第四位。

（三）青州市经济概况

青州市是山东省潍坊市下辖的县级市，位于山东半岛中部，东临昌乐县，西靠淄博市的临淄区，南接临朐县，北靠寿光市和东营广饶县，是山东半岛与内陆的结合部、山东省“一体两翼”区域经济战略的交汇点、“三区战略”（山东半岛蓝色经济区、黄河三角洲高效生态经济区、胶东半岛高端产业聚集区）的后援支持城市。全市总面积 1,569.00 平方公里，属半山区半平原地形结构，截至 2018 年末人口总数 96.36 万。青州市先后获得全国县域经济百强县、国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、国家历史文化名城、全国双拥模范城、国家级生态建设示范区等 17 项国家级荣誉称号。2013 年 11 月 18 日被国务院评为国家历史文化名城。

2016 年至 2018 年青州市全市实现地区生产总值（GDP）615.70 亿元、658.44 亿元和 704.05 亿元，平均增长率 6.70%，2018 年 GDP 位列全市第四位。青州市经济目前以第二产业为主，并在近年向第三产业转型，其中，第一产业各年增加值分别为 52.90 亿元、55.20 亿元和 59.24 亿元，较上一年度分别增长 4.40%、4.00%和 2.00%；第二产业各年增加值分别为 281.80 亿元、290.720 亿元和 301.04 亿元，较上一年度分别增长 8.10%、6.50%和 6.20%；第三产业各年增加值分别为 281.00 亿元、312.57 亿元和 343.77 亿元，较上一年度分别增长 8.50%、7.70%和 8.10%。

整体来看，青州市地方经济发展处于不断发展的通道中，经过多年的积累，青州市在经济发展过程中已经形成了独特的区域发展优势。

五、发行人在行业中的地位和优势

（一）发行人行业地位分析

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

青州市有三家重要的国有资产运营主体，为发行人即青州市城市建设投资开发有限公司、青州市宏源国有资产经营有限公司和青州市瑞通投资发展有限公司。发行人为青州市最重要的国有资产运营主体，主要承担青州市全市范围内土地开发整理、保障性住房建设以及市内各项设施建设与运营的任务，在保障性住房建设领域具有垄断地位，青州市宏源国有资产经营有限公司为青州市重要的国有资产运营主体，主要从事青州市道路整治、河道治理等基础设施建设和公益事业，青州市瑞通投资发展有限公司主要从事青州市工业污水处理、污水管网铺设和集中供热服务，三家公司在业务领域方面分工明确，不存在竞争关系。截至 2019 年末，青州市宏源国有资产经营有限公司资产总额 1,955,791.25 万元，负债总额 568,096.99 万元，所有者权益 1,387,694.25 万元；2019 年度，青州市宏源国有资产经营有限公司实现营业收入 112,909.27 万元，净利润 15,025.06 万元。截至 2019 年末，青州市瑞通投资发展有限公司资产总额 960,822.73 万元，负债总额 497,783.64 万元，所有者权益 463,039.09 万元；2019 年度，青州市瑞通投资发展有限公司实现营业收入 53,174.38 万元，净利润 22,940.33 万元。

截至 2019 年末，青州市基础设施建设相关主体公司已发行债券总额 38.00 亿元，已发行债券具体情况如下：

债券发行人	债券简称	发行日期	债券类型	剩余规模（亿元）	期限（年）	发行利率（%）	初评主体级别	初评债券级别
发行人	17 青州 01	2017 年 7 月 10 日	企业债券	10.00	7	6.40%	AA	AA
发行人	17 青州 02	2017 年 8 月 25 日	企业债券	10.00	7	6.80%	AA	AA
青州宏源	14 青州债	2014 年 5 月 29 日	企业债券	4.00	7	7.59%	AA	AA
青州宏源	19 青州绿色债	2019 年 6 月 14 日	企业债券	12.00	7	7.60%	AA	AA+
青州瑞通	17 瑞通 01	2017 年 6 月 29 日	私募公司债	2.00	5.00	7.30	N/A	AA
合计：				38.00				

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势

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

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

2、政府支持优势

发行人是青州市国有资产监督管理局出资设立的国有独资公司，实际控制人是青州市人民政府。近年来，发行人得到青州市人民政府的大力支持，承接了大量关系青州市未来发展的重要项目，并持续获得政府补助，2017 年至 2019 年，发行人分别取得政府补助 21,840.79 万元、25,272.87 万

元和 21,415.32 万元。作为青州市最重要的土地开发整理、基础设施及保障性住房投融资和建设运营主体，发行人在土地开发整理、基础设施建设保障性住房建设方面积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策体系和建设运营体系，为提升发行人市场竞争力并保持长期稳定发展打下了坚实的基础。随着青州市经济建设的快速发展，发行人在未来长时间内将获得当地政府多方面的支持，这将使发行人拥有较为丰富的项目资源。

3、银企合作优势

发行人作为青州市重要的投融资主体，拥有良好的商业信用，不存在债务违约的情况。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与各商业银行等众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。截至 2020 年 6 月末，发行人共计获得银行授信总额 18.59 亿元，已全部使用完毕。通过与各商业银行的良好合作，发行人的经营发展得到了有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

六、发行人发展规划

发行人未来将按照综合改革的总体要求，通过改革创新来突破发展中的瓶颈，进一步强化城市建设投融资、项目建设和资产经营的综合性城投公司地位，打造城市基础设施建设、社会公共服务新平台。公司将在企业发展定位、项目投资经营模式和融资模式三方面谋求转型。

企业发展定位方面，公司将逐步消除政府融资平台的职能定位，转向以真正作为市场化经营主体的企业化定位。以构建合理的投资回报机制为重点，突出市场化、企业化改革方向，围绕城市基础设施代建、公共设施运营维护、公共产品服务提供以及具有一定经营性的公共服务项目投资等领域实现企业化发展将成为城投公司发展的主要着眼点。配合市政府分类、

逐步推动社会公共基础设施、保障房等项目引进社会资本参与开发建设；对经营性领域，以市场化运营为主；对回报较高的准经营性领域，大力推行特许经营。逐步构建企业与政府之间市场化、契约化的经营合作机制，切实实现由“城市基础设施投融资平台”向“城市运营商、公共服务提供商和国有资产授权经营管理主体”的转变。

项目投资经营模式方面，公司将在原有开展城建项目建设运营经验的基础上，发挥自身竞争优势、经营资源和专业运作能力，通过广泛寻求社会资本合作市场化运作，强化项目投资控制与经营策划水平，提升自身企业化经营能力，切实实现经营提升、风险可控、发展持续的目标。公司将结合公司发展定位，积极发挥项目投资主体的作用，构建市场稳定、收益可靠的经营性产业。同时精准策划，将衡王府路立交桥、九龙峪片区等项目打造成具有前瞻性、基础性和功能性的优势项目，增强其吸引力和竞争力，为市场化运作和吸纳社会资本进入创造良好条件。

融资模式方面，公司一方面要创新发展债券融资模式，摒弃原有平台贷款的老思路，充分利用优势融资渠道。通过对接金融机构，包括一般企业债券、可续期债券、项目收益债券、资产证券化产品在内的各类债券将逐步代替原有融资方式的各项职能。另一方面，公司要逐步提升盈利能力，随着城投工作的转型，公司将持续采用投资、建设、回报的商业模式，逐步实现由建设主体向投资主体的转变，从持有大量不可变现资产的建设型向持有大量优质可持续盈利资产的投资型转变，进一步夯实和提升企业经营收益水平，不断做大企业净资产规模，做大经营性现金流，提升企业盈利能力和市场地位，提高企业信用等级，拓展融资渠道，降低融资成本。

第十条 发行人财务情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2015 年至 2017 年三年连审标准无保留意见的审计报告（〔2018〕京会兴审字第 55000177 号）以及利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2018 年标准无保留意见的审计报告（利安达审字〔2019〕第 2351 号）和 2019 年标准无保留意见的审计报告（利安达审字〔2020〕第 2303 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

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

一、发行人近三年主要财务数据

（一）发行人主要财务数据

发行人合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据及财务指标

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产合计	2,477,696.30	2,400,064.98	2,095,145.22
负债合计	1,188,269.72	1,126,332.64	1,043,733.37
所有者权益合计	1,289,426.57	1,273,732.33	1,051,411.85
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	179,669.44	164,732.02	146,415.87
营业成本	157,472.92	150,199.41	126,400.98
营业利润	27,344.54	19,015.60	21,620.32
营业外收入	0.00	0.25	0.25
利润总额	27,273.37	18,926.61	21,595.48
净利润	22,996.99	18,926.14	21,595.48
经营活动产生的现金流量净额	-40,292.00	-64,819.00	-48,731.04
投资活动产生的现金流量净额	-794.32	-215.74	-1,998.49
筹资活动产生的现金流量净额	37,194.50	-35,846.79	16,603.12
现金及现金等价物净增加额	-3,891.82	-100,881.54	-34,126.42

（二）主要财务指标

主要财务指标表

项目	2019年末	2018年末	2017年末
资产负债率	47.96%	46.93%	49.82%
流动比率	2.96	2.68	3.27
速动比率	0.69	0.57	0.53
EBITDA 利息倍数	0.58	0.83	0.89
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率	1.74	2.33	6.79
存货周转率	0.11	0.09	0.07
总资产周转率	0.07	0.07	0.07
净资产收益率	1.79%	1.63%	2.05%

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

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

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

7、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额

8、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额

9、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额

10、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益

二、发行人资产负债情况分析

截至 2019 年末，发行人资产总额 2,477,696.30 万元，负债总额 1,188,269.72 万元，资产负债率为 47.96%，股东权益合计 1,289,426.57 万元。2017 年至 2019 年，发行人分别实现营业收入 146,415.87 万元、164,732.02 万元和 179,669.44 万元；分别实现净利润 21,595.48 万元、18,926.14 万元和 22,996.99 万元。

(一) 发行人资产情况分析

发行人 2017 至 2019 年末资产构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	15,403.95	0.62	19,295.77	0.80	96,423.15	4.60
应收票据	827.03	0.03	935.00	0.04	-	-
应收账款	108,471.77	4.38	98,148.28	4.09	43,098.79	2.06
预付款项	66,185.64	2.67	66,548.91	2.77	116,207.25	5.55
其他应收款	254,921.47	10.29	210,971.11	8.79	82,669.26	3.95
存货	1,463,156.98	59.05	1,466,912.02	61.12	1,751,766.97	83.61
一年内到期的非流动资产	120.00	0.00	120.00	0.00	-	-
其他流动资产	99.69	0.00	143.78	0.01	-	-
流动资产合计	1,909,186.52	77.05	1,863,074.86	77.63	2,090,165.42	99.76
可供出售金融资产	2,625.00	0.11	1,841.00	0.08	1,841.00	0.09
投资性房地产	547,066.49	22.08	532,050.41	22.17	-	-
固定资产	18,818.29	0.76	2,053.87	0.09	2,126.46	0.10
无形资产	-	-	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	1,044.84	0.04	1,012.34	0.05
非流动资产总计	568,509.78	22.95	536,990.12	22.37	4,979.80	0.24
资产总计	2,477,696.30	100.00	2,400,064.98	100.00	2,095,145.22	100.00

2017 年至 2019 年，随着青州市城市建设进程的加快，土地整理及安置房建设投入逐年增长，发行人作为青州市最重要的土地开发整理、基础设施及保障性住房投融资和建设运营主体，其资产规模持续增大。2017 年末至 2019 年末，发行人总资产分别为 2,095,145.22 万元、2,400,064.98 万元和 2,477,696.30 万元；净资产分别为 1,051,411.85 万元、1,273,732.33 万元和 1,289,426.57 万元。2018 年末公司净资产较 2017 年末增加 222,320.48 万元，主要是由于公司拟将持有的 15 宗土地使用权增值后出售，故将拟持有增值后出售的 15 宗土地使用权自“存货—拟开发土地”科目调整至“投资性房地产”科目，对上述调整至“投资性房地产”科目的土地使用权采取公

允价值模式进行初始及后续计量，入账时根据市场公允价值进行合理评估。发行人资产中无公益性资产。发行人资产结构以流动资产为主，2017年末至2019年末，流动资产占总资产的比例分别为99.76%、77.63%和77.05%，2018年流动资产占比较以前年度下降主要是由于公司将拟持有增值后出售的15宗土地使用权自“存货—拟开发土地”科目调整至“投资性房地产”科目所致。发行人的主要资产由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货组成。各项主要资产情况具体分析如下：

1、货币资金

2017年末至2019年末，发行人货币资金分别为96,423.15万元、19,295.77万元和15,403.95万元，分别占总资产的4.60%、0.80%和0.62%。发行人货币资金主要由库存现金和银行存款构成。2018年末发行人货币资金余额较2017年减少77,127.38万元，降幅79.99%，主要是由于发行人本年度积极偿还有息债务及支付经营款项所致。2019年末发行人货币资金余额较2018年减少3,891.8万元，降幅20.17%，主要是由于发行人偿还有息债务本息所致。

截至2019年末，发行人不存在因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的货币资金款项。

2、应收账款

2017年末至2019年末，发行人应收账款分别为43,098.79万元、98,148.28万元和108,471.77万元，分别占总资产的2.06%、4.09%和4.38%。

2018年末，发行人应收账款较2017年末增加55,049.49万元，增幅为127.73%，主要是由于发行人业务量进一步增加，从而进一步增加了应收非关联方青州市财政局的代建工程款项。2019年末，发行人应收账款较2018年末增加10,323.49万元，增幅为10.52%，主要是由于2019年末公司有较多土地整理项目完工及工程代建项目按工程进度与当地政府进行结算，从

而增加了应收非关联方青州市财政局的代建工程款项。

2017年末至2019年末，发行人应收账款余额全部为正常经营过程中形成的代建收入款，主要为应收青州市财政局的工程款，账龄均在一年以内。截至2019年末，发行人应收青州市财政局的工程款预计于2020年由青州市财政局陆续进行支付。

截至2019年末，应收账款相应计提的坏账准备期末余额为零，具体情况如下：

单位：万元

类别	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	108,471.77	-	108,471.77
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-
其中：账龄组合	-	-	-
无风险组合	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-
合计	108,471.77	-	108,471.77

发行人应收账款主要为应收青州市财政局的工程款，余额均为应收政府性款项，账龄在1年以内。

报告期内发行人应收账款已合计回款419,020.05万元。

未来回款计划方面，青州市财政局预计将于2020年进行支付，发行人对上述款项采用个别认定方式评估并计提坏账准备。考虑到上述款项账龄较短，而且青州市人民政府及相关部门对于上述款项的支付较为及时，尚未发现存在客观证据表明发行人将无法按应收账款的原有条款收回所有款项，因此发行人未对上述款项计提坏账准备。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审计准则》的规定对发行人应收账款实施了必要的审计程序，对上述应收账款进行了全额函证并获得了信息相符的回函，在符合《中国注册会计师审计准

则》的要求下获得了具有合理保证的审计证据，验证了上述应收账款的存在性及准确性。

3、预付款项

2017 年末至 2019 年末，发行人预付款项分别为 116,207.26 万元、66,548.91 万元和 66,185.64 万元，分别占总资产的 5.55%、2.77%和 2.67%，主要为发行人向施工单位预付的工程款项。发行人预付款项近两年保持稳定，主要是由于发行人近年来承接的基础设施建设项目和土地整理项目在加速推进各项目的工程进度的同时，积极推进项目结算速度，确认成本和收入，从而控制预付款项规模。截至 2019 年末，发行人预付款项余额前五名金额合计为 66,185.64 万元，占预付账款总额的 100.00%，具体明细如下：

单位：万元

序号	欠款单位	金额	账龄	性质
1	青州市山水置业有限公司	48,577.63	0-3 年	工程款
2	青州市展诚房地产开发有限公司	13,500.00	0-3 年	工程款
3	青州惠泽新材料科技有限公司	4,108.01	0-3 年	工程款
合计		66,185.64		

4、其他应收款

2017 年末至 2019 年末，其他应收款分别为 82,669.26 万元、210,971.11 万元和 254,921.47 万元，分别占总资产的 3.95%、8.79%和 10.29%。2018 年末，发行人其他应收款较 2017 年末增加 128,301.85 万元，增幅 155.20%，主要是由于 2018 年新增青州市财政局其他应收款 60,972.82 万元往来款。发行人 2019 年财务报表合并范围扩大，而 2017 年对应项尚未及回溯，也导致其他应收款规模 2018 年数字产生较大增幅。2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 43,950.36 万元，增幅 20.83%，主要是由于对青州市财政局的往来款项增加所致。

最近三年末，发行人其他应收款按性质分类明细如下：

单位：万元

性质	2019 年末	2018 年末	2017 年末
往来款	244,044.01	199,797.39	65,438.99
保证金、押金	10,877.46	10,877.46	15,390.75
其他	-	296.26	1,839.51
合计	254,921.47	210,971.11	82,669.26

截至 2019 年末，发行人应收款项中政府类应收款项合计 110,948.63 万元，占 2019 年末公司净资产的比例为 8.60%。发行人应收账款及其他应收款中政府类及非政府类款项占比情况如下：

单位：万元

类别	科目	金额	占比
政府类	应收账款	96,765.07	27.51%
政府类	其他应收款	110,948.63	31.55%
小计		207,713.70	59.06%
非政府类	其他应收款	143,972.84	40.94%
合计		351,686.54	100.00%

截至 2019 年末，发行人其他应收款余额前五大明细如下

单位：万元、%

债务单位名称	与本公司关系	金额	占比	账龄	形成原因	回款安排
青州市财政局	非关联方	84,688.43	33.22%	1 年以内	往来款	明确于 2020 年内偿还
青州市投资管理中心	非关联方	25,600.00	10.04%	1 年以内	往来款	明确于 2020 年内偿还
青州宏源公有资产经营有限公司	非关联方	20,708.90	8.12%	0-2 年	往来款	明确于 2020 年内偿还
青州恒润建设投资有限公司	非关联方	12,500.00	4.90%	0-2 年	往来款	明确于 2020 年内偿还
青州市云门旅游置业发展有限公司	非关联方	9,360.77	3.67%	0-2 年	往来款	明确于 2020 年内偿还
合计	-	152,858.10	59.96%	-	-	-

总体来看，发行人其他应收款整体账龄处于合理期限，应收单位主要为政府有关部门、国有企业及与发行人存在长期业务合作的公司。

报告期内发行人其他应收款已合计回款 125,148.94 万元。

未来回款计划方面，绝大部分欠款单位已作出回款安排的承诺，明确

了回款时间期限，预计可回收性较强，因此未计提坏账并且发行人已加强款项催收，与欠款单位就回款安排进行了约定与承诺，因此预计未来不会形成坏账。

公司会计师根据《中国注册会计师审计准则》的规定对发行人其他应收款实施了必要的审计程序，对金额或性质重大的其他应收款进行了函证并获得了信息相符的回函，在符合审计准则的要求下获得了具有合理保证的审计证据，验证了上述其他应收款的存在性及准确性。

(1) 发行人 2017 年至 2019 年发行人应收账款和其他应收款按照经营性、非经营性分类，其基本情况、相应金额、占比情况如下：

单位：万元

2019 年末				
报表科目	性质	基本情况	期末余额	占比
应收账款	经营性	主营业务结算款	108,471.77	29.85%
其他应收款	经营性	保证金、押金、往来款	144,633.04	39.80%
其他应收款	非经营性	往来款	110,288.43	30.35%
		合计	363,393.24	100.00%
2018 年末				
科目	性质	基本情况	期末余额	占比
应收账款	经营性	主营业务结算款	98,085.00	31.73%
其他应收款	经营性	保证金、押金、往来款	159,084.58	51.46%
其他应收款	非经营性	往来款	51,949.81	16.81%
		合计	309,119.39	100.00%
2017 年末				
科目	性质	基本情况	期末余额	占比
应收账款	经营性	主营业务结算款	43,098.79	34.27%
其他应收款	经营性	保证金、押金、往来款	50,689.66	40.30%
其他应收款	非经营性	往来款	31,979.60	25.43%
		合计	125,768.05	100.00%

(2) 非经营性应收款项的主要构成、交易背景及回款安排

发行人非经营性应收款项主要为向青州市云门旅游置业发展有限公司、青州惠泽新材料科技有限公司、山东省检察官培训学院潍坊分院、山东港

天物流有限公司和青州市云门山街道办事处提供的代垫款项，经营性应收款项主要包含工程结算款、保证金、押金和工程代垫款等。截至 2019 年末，发行人非经营性应收款项金额为 110,288.43 万元，2019 年末发行人非经营性往来款主要明细如下：

单位：万元

2019 年末					
债务人	金额	款项性质	类型	账龄	还款计划
青州市财政局	84,688.43	往来款	非关联方	1 年以内	明确将于 2020 年内偿还
基建资金管理中心	25,600.00	工程垫款	非关联方	1 年以内	明确将于 2020 年内偿还
合计	110,288.43				

(3) 非经营性往来占款或资金拆借等非经营性应收款项的决策权限、决策程序和定价机制

公司制定了《非经营性资金往来管理制度》，规定了发生非经营性往来款项的决策程序，确保公司自身的资金、资产安全。发行人资金管理机构为财务科，财务科作为资金控制的执行部门，严格把关，认真审核，不断完善资金流出的内部审批及支付程序，建立了对公司日常资金收支行为的监控机制，对于公司股东、关联方和其他单位发生的每一笔资金收支情况，进行严格审核，规范了资金拆借行为。发行人董事、监事和高级管理人员对维护公司资金安全承担责任。

对于与公司股东、实际控制人、关联方和其他单位发生的非经营资金往来时，由资金拆借单位提出资金拆借申请，财务科对资金拆借申请受理后，进行往来资金拆借的风险评估，向公司分管及主要领导提出部门建议，经公司分管领导签字同意后进行决策。

公司分管领导签字同意后，财务科与资金往来单位拟定相关协议及进行台账管理，并报公司分管领导及董事长审批资金划转和支付。后续由公司财务科负责资金往来事项的跟踪管理及催收和收回本金。

定价方面，公司在与公司股东、关联方及其他企业发生的非经营性或经营性业务和资金往来时，均采取市场化机制，相关资产、费用参照市场公允价值计量和执行。

发行人如上非经营性往来占款或资金拆借行为均已按照《非经营性资金往来管理制度》要求执行。

5、存货

2017年末至2019年末，发行人存货分别为1,751,766.97万元、1,466,912.02万元和1,463,156.98万元，分别占总资产的83.61%、61.12%和59.05%。发行人存货主要为土地整理和安置房建设项目形成的开发成本和拟开发土地。发行人存货呈逐年增长趋势，主要是由于近年来发行人业务规模不断扩大，在土地整理及各项基础设施建设业务方面资金投入规模也随之增大所致。

发行人所持有土地使用权均以出让方式取得，并已向青州市国土资源局足额缴纳土地出让金，并且所有土地使用权均已办理了相应土地权证。为促进发行人安置房建设工程的稳步实施，在缴纳土地出让金后，青州市人民政府会委托当地财政部门将该笔款项拨付予发行人用于安置房建设。

截至2019年末，发行人存货明细如下：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	928,200.80	-	928,200.80
拟开发土地	534,956.18	-	534,956.18
合 计	1,463,156.98	-	1,463,156.98

截至2019年末，发行人开发成本前五大明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否政府代建	账面价值	项目预计完成时间
1	青州市玉竹片区棚户区改造项目	安置房	7年	否	81,136.23	2020/10/31

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否政府代建	账面价值	项目预计完成时间
2	青州市普通片区棚户区改造项目	安置房	5 年	否	62,153.80	2021/05/30
3	西店片区土地开发整理项目	土地整理	6 年	是	60,065.03	2021/09/31
4	城东二期	土地整理	5 年	是	47,725.65	2020/07/31
5	周转安置房建设项目	安置房	5 年	是	39,462.72	2020/09/30
	合计	-	-	-	290,543.43	-

截至 2019 年末，发行人待开发土地账面价值为 534,956.18 万元，具体明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	已缴纳土地出让金金额(万元)
1	政府注入	青国用(2008)第05009号	青州市弥河流域	出让	商业、住宅	992.43	68,478.02	评估法	69.00	是	14,886.54
2	政府注入	青国用(2011)第01035号	胶王路北侧	出让	商住	637.00	35,587.07	评估法	55.87	是	3,720.08
3	政府注入	青国用(2011)第01036号	胶王路北侧	出让	商住	526.00	29,385.87	评估法	55.87	是	3,071.84
4	政府注入	青国用(2011)第01037号	胶王路北侧	出让	商住	680.00	37,989.33	评估法	55.87	是	3,971.20
5	政府注入	青国用(2011)第01038号	胶王路北侧	出让	商住	510.00	28,492.00	评估法	55.87	是	2,978.40
6	政府注入	青国用(2011)第02014号	青州市城区	出让	住宅、商业	185.40	22,087.32	评估法	119.13	否	7,416.00
7	政府注入	青国用(2011)第01051号	青州市城区	出让	住宅、商业	247.05	29,431.89	评估法	119.13	否	9,387.90
8	政府注入	青国用(2013)第03463号	青州市南环路北侧	出让	商住	100.00	7,466.70	评估法	74.67	是	584.00
9	政府注入	青国用(2013)第03464号	青州市南环路北侧	出让	商住	150.00	11,200.00	评估法	74.67	是	876.00
10	政府注入	青国用(2013)第10020号	尧王山西路北侧	出让	商住	199.85	15,948.48	评估法	79.80	是	1,167.16
11	政府注入	青国用(2013)第10021号	尧王山西路北侧	出让	商住	200.14	15,971.44	评估法	79.80	是	1,168.84
12	政府注入	青国用(2013)第10022号	尧王山西路北侧	出让	商住	300.00	23,940.00	评估法	79.80	是	1,752.00
13	政府注入	青国用(2013)第10023号	尧王山西路北侧	出让	商住	300.00	23,940.00	评估法	79.80	是	1,752.00
14	政府注入	青国用(2013)第10040号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	100.00	8,873.24	评估法	88.73	否	583.99
15	政府注入	青国用(2013)第10041号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	100.00	8,873.24	评估法	88.73	否	583.99
16	政府注入	青国用(2013)第10042号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	100.00	8,873.24	评估法	88.73	否	583.99

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	已缴纳土地出让金金额(万元)
17	政府注入	青国用(2013)第10043号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	100.00	8,873.24	评估法	88.73	否	583.99
18	政府注入	青国用(2013)第10044号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	100.00	8,873.24	评估法	88.73	是	583.99
19	政府注入	青国用(2013)第10046号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	120.00	10,648.00	评估法	88.73	是	700.80
20	政府注入	青国用(2013)第10047号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	120.00	10,648.00	评估法	88.73	是	700.80
21	政府注入	青国用(2013)第10048号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	120.00	10,648.00	评估法	88.73	是	700.80
22	政府注入	青国用(2013)第10049号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	100.00	8,873.24	评估法	88.73	是	583.99
23	政府注入	青国用(2013)第10050号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	100.00	8,873.24	评估法	88.73	是	583.99
24	政府注入	青国用(2013)第10051号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	120.51	10,693.25	评估法	88.73	否	703.78
25	政府注入	青国用(2013)第10052号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	100.00	8,873.24	评估法	88.73	否	583.99
26	政府注入	青国用(2013)第10053号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	100.00	8,873.24	评估法	88.73	否	583.99
27	政府注入	青国用(2013)第10054号	二中西街西延伸段南侧	出让	商住	100.00	8,873.24	评估法	88.73	否	583.99
28	政府注入	青国用(2013)第012037号	青州市云门山植物园周边区域	出让	商业、住宅	100.00	7,466.59	评估法	74.67	否	2,346.79
29	政府注入	青国用(2015)第D03042号	仙客来路与花都大道交叉口东约300米路南	出让	商服用地	9.49	879.67	评估法	92.73	否	949.29
30	政府注入	青国用(2015)第D03043号	仙客来路与花都大道交叉口东约300米路南	出让	商服用地	7.30	676.86	评估法	92.73	否	733.60
31	政府注入	青国用(2015)第D03044号	仙客来路与花都大道交叉口东约300米路南	出让	商服用地	10.67	989.28	评估法	92.73	否	1,067.39
32	政府注入	青国用(2015)第D03046号	综合商务区南部广场东侧,北至花都大道	出让	商服用地	57.67	9,624.04	评估法	166.87	是	5,796.59
33	政府注入	青国用(2015)第D03045号	综合商务区南部广场东侧,北至规划道路	出让	城镇住宅、批发零售	55.62	6,055.49	评估法	108.87	是	5,563.15

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	已缴纳土地出让金金额(万元)
34	政府注入	青国用(2014)第22080号	综合商务区规划 U 型路与海岱南路东二街围合区域	出让	商务金融用地	20.00	2,073.28	评估法	103.67	否	999.98
35	政府注入	鲁(2016)青州市不动产权第 0003722 号	综合商务区规划 U 型路与海岱南路东二街围合区域	出让	商务金融用地	16.28	1,688.11	评估法	103.67	否	830.49
36	政府注入	鲁(2016)青州市不动产权第 0003723 号	综合商务区规划 U 型路与海岱南路东二街围合区域	出让	商务金融用地	7.26	752.15	评估法	103.67	否	370.04
37	政府注入	青国用(2015)第 D01043 号	王府街道西阎村、辛店子村	出让	城镇住宅、批发零售	16.91	1,064.45	评估法	62.93	是	1,268.82
38	政府注入	青国用(2015)第 D01044 号	王府街道西阎村、辛店子村	出让	城镇住宅、批发零售	83.04	5,226.27	评估法	62.93	是	6,229.04
39	政府注入	青国用(2015)第 D01045 号	王府街道西阎村、辛店子村	出让	城镇住宅、批发零售	55.62	3,500.45	评估法	62.93	是	4,171.55
40	政府注入	青国用(2015)第 D01046 号	王府街道西阎村、辛店子村	出让	城镇住宅、批发零售	58.52	3,682.64	评估法	62.93	是	4,388.90
41	政府注入	青国用(2015)第 D01047 号	王府街道西阎村、辛店子村	出让	城镇住宅、批发零售	65.11	4,097.72	评估法	62.93	是	4,883.76
42	政府注入	青国用(2015)第 D01048 号	王府街道西阎村、辛店子村	出让	城镇住宅、批发零售	93.61	5,891.41	评估法	62.93	是	7,021.31
合计	-	-	-	-	-	7,165.48	534,956.18				107,998.74

6、可供出售金融资产

2017年末至2019年末，发行人可供出售金融资产分别为1,841.00万元、1,841.00万元和2,625.00万元，分别占总资产的0.09%、0.08%和0.11%。2019年末，发行人可供出售金融资产较2018年末增加784.00万元，主要是由于发行人2019年对青州市绿洁物业管理有限公司和山东东洲教育发展有限公司追加投资所致。

7、固定资产

2017年末至2019年末，发行人固定资产分别为2,126.46万元、2,053.87万元和18,818.29万元，分别占总资产的0.15%、0.10%和0.08%。2018年末较2017年末减少金额主要为折旧所致。发行人2019年固定资产增加16,764.42万元，增幅为816.24%，主要是由于合并范围扩大导致的固定资产增加16,850.09万元。

8、投资性房地产

2018年末，发行人将拟持有的15宗土地使用权增值后出售，故将拟持有增值后出售的15宗土地使用权自“存货—拟开发土地”科目调整至“投资性房地产”科目，对上述调整至“投资性房地产”科目的土地使用权采取公允价值模式进行初始及后续计量，入账时根据市场公允价值进行合理评估。发行人资产中无公益性资产。截至2019年末，发行人投资性房地产具体明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	土地类型	证载用途	面积(亩)	面积(平方米)	入账方式	是否抵押	缴纳出让金金额	评估报告价值	每亩评估值
1	政府注入	青国用(2013)第03462号	青州市南环路南侧	出让	商住	184.47	122,980.00	评估法	否	1,077.28	30,153.98	160.00
2	政府注入	青国用(2013)第012034号	青州市云门山植物园周边区域	出让	商业、住宅	150.00	100,000.00	评估法	否	3,520.00	30,860.00	200.00
3	政府注入	青国用(2013)第012035号	青州市云门山植物园周边区域	出让	商业、住宅	150.00	100,000.00	评估法	否	3,520.00	30,860.00	200.00
4	政府注入	青国用(2013)第03465号	青州市南环路北侧	出让	商住	166.26	110,840.70	评估法	否	970.97	27,410.91	160.00
5	政府注入	青国用(2013)第03460号	青州市南环路南侧	出让	商住	200.00	133,333.00	评估法	否	1,168.00	32,693.25	160.00
6	政府注入	青国用(2013)第03461号	青州市南环路南侧	出让	商住	200.00	133,333.00	评估法	否	1,168.00	32,693.25	160.00
7	政府注入	青国用(2011)第01097号	王府街道下逢路西侧	出让	商业、城镇住宅	439.64	293,093.33	评估法	否	2,567.51	46,015.92	100.00
8	政府注入	青国用(2012)第01025号	王府街道下逢路西侧	出让	商业、城镇住宅	423.45	282,300.00	评估法	否	2,472.95	44,321.10	100.00
9	政府注入	青国用(2013)第012038号	青州市云门山植物园周边区域	出让	商业、住宅	159.11	106,073.33	评估法	否	2,978.40	32,742.74	200.00

序号	取得方式	土地证编号	坐落	土地类型	证载用途	面积 (亩)	面积 (平方米)	入账方式	是否抵押	缴纳出让金 金额	评估报告 价值	每亩 评估值
10	政府注入	青国用 (2009) 第 03133 号	云门山办事处 下逢路西侧	出让	商业、 城镇住宅	223.50	149,000.00	评估法	否	1,305.22	23,392.69	100.00
11	政府注入	青国用 (2013) 第 012033 号	青州市云门山 植物园周边区域	出让	商业、 住宅	100.00	66,666.67	评估法	否	2,346.64	20,573.13	200.00
12	政府注入	青国用 (2011) 第 01052 号	范公亭西端	出让	住宅、 商业	224.40	149,600.01	评估法	否	8,527.20	67,424.72	300.00
13	政府注入	青国用 (2013) 第 012036 号	青州市云门山 植物园周边区域	出让	商业、 住宅	100.00	66,666.67	评估法	否	2,346.64	20,573.13	200.00
14	政府注入	青国用 (2009) 第 01145 号	王府街道下逢 路西侧	出让	商业、 城镇住宅	441.26	294,173.33	评估法	否	2,576.96	46,185.00	100.00
15	政府注入	青国用 (2009) 第 05004 号	弥河流域	出让	商业、 住宅	500.00	333,333.33	评估法	否	7,500.00	61,166.67	120.00
合计						3,662.09	2,441,393.37	-	-	44,045.77	547,066.49	

(二) 发行人负债情况分析

2017 年末至 2019 年末发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	5,700.00	0.48%	-	-	-	-
应付票据	5,000.00	0.42%	21,000.00	1.86%	-	-
应付账款	23,948.04	2.02%	28,575.77	2.54%	63,548.79	6.09%
预收款项	65,398.87	5.50%	60,399.88	5.36%	28,658.17	2.75%
应交税费	13,120.89	1.10%	12,460.27	1.11%	11,696.06	1.12%
应付利息	6,581.92	0.55%	5,466.67	0.49%	9,581.32	0.92%
其他应付款	410,238.62	34.52%	387,396.17	34.39%	358,743.70	34.37%
一年内到期的非流动负债	116,050.74	9.77%	164,271.23	14.58%	146,381.18	14.02%
其他流动负债	-	-	15,000.00	1.33%	20,000.00	1.92%
流动负债合计	646,039.07	54.37%	694,569.99	61.67%	638,609.22	61.19%
长期借款	47,950.00	4.04%	128,923.10	11.45%	126,889.12	12.16%
应付债券	198,067.89	16.67%	197,380.51	17.52%	196,738.18	18.85%
长期应付款	31,902.94	2.68%	29,253.68	2.60%	17,262.85	1.65%
递延所得税负债	69,014.38	5.81%	65,260.36	5.79%	-	-
其他非流动负债	195,295.44	16.44%	10,945.00	0.97%	64,234.00	6.15%
非流动负债合计	542,230.65	45.63%	431,762.65	38.33%	405,124.15	38.81%
负债合计	1,188,269.72	100.00%	1,126,332.64	100.00%	1,043,733.37	100.00%

2017 年末至 2019 年末，发行人负债总额分别为 1,043,733.37 万元、1,126,332.64 万元和 1,188,269.72 万元。2018 年末，负债总额较 2017 年末增加 82,599.28 万元，增幅 7.91%。2019 年末，负债总额较 2017 年末增加 61,937.08 万元，增幅 5.50%。发行人负债规模于报告期内保持低速稳定增长。2018 年末，发行人拟将持有的 15 宗土地使用权增值后出售，故将拟持有增值后出售的 15 宗土地使用权自“存货—拟开发土地”科目调整至“投资性房地产”科目，对上述调整至“投资性房地产”科目的土地使用权采取公允价值模式进行初始及后续计量，产生了递延所得税负债。

从负债结构上来看，截至 2019 年末，发行人流动负债合计为 646,039.07

万元，占总负债 54.37%，主要由应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成；发行人非流动负债合计为 542,230.65 万元，占总负债 45.63%，主要由长期借款、应付债券、长期应付款、递延所得税负债和其他非流动负债构成。

1、应付账款

2017 年末至 2019 年末，发行人应付账款分别为 63,548.79 万元、28,575.77 万元和 23,948.04 万元。发行人报告期内应付账款主要为工程款及采购款，应付账款余额波动主要是由于发行人根据不同期末业务资金需求及结合自身资金情况对应付账款进行支付结算所导致。

2、预收账款

2017 年末至 2019 年末，发行人预收账款分别为 28,658.17 万元、60,399.88 万元和 65,398.87 万元，主要为安置房销售业务中的预收安置房款。发行人预收账款呈逐年增长趋势，主要是由于发行人自建模式下的安置房项目逐年增多，向拆迁安置户预收的安置房款也随之增多所致。

3、应付利息

2017 年末至 2019 年末，发行人应付利息分别为 9,581.31 万元、5,466.67 万元和 6,581.92 万元，主要为发行人有息负债产生的利息费用。发行人报告期内应付利息已及时进行支付。

4、其他应付款

2017 年末至 2019 年末，发行人其他应付款分别为 358,743.70 万元、387,396.17 万元和 410,238.62 万元，主要是工程代垫款和往来款。发行人其他应付款呈逐年增长趋势，主要是由于发行人土地整理及安置房建设项目不断增多，项目资金需求增加，进而使得工程代垫款和往来款随之增长。截至 2019 年末，发行人其他应付款为 410,238.62 万元，占发行人负债总额的比重为 34.52%，前五大其他应付款明细如下：

单位：万元

单位名称	2019 年末	性质或内容
山东财金发展有限公司	186,529.00	往来款
青州市基础设施建设投资中心	45,036.02	往来款
青州恒润建设投资发展有限公司	42,423.65	往来款
临沂市政工程有限公司	39,742.85	往来款
青州锦程建设投资发展有限公司	23,606.24	往来款
合计	337,337.76	-

5、一年内到期的非流动负债

2017 年末至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 146,381.18 万元、164,271.23 万元和 116,050.74 万元，占总负债比例分别为 14.02%、14.58%和 9.77%。一年内到期的非流动负债各年的变化主要是由于来自中国农业发展银行、潍坊银行等长期借款以及来自长安国际信托有限公司、陕西省国际信托信托有限责任公司、中铁信托有限公司和国投泰康信托有限公司等信托借款转入一年内到期的非流动负债所致。

截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债前五大明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	借款日	到期日	抵质押情况
1	华夏银行青岛延吉路支行	借款	72,400.00	2016/5/13	2020/3/21	保证
2	山东青州农村商业银行股份有限公司	借款	32,700.00	2019/7/26	2020/10/24	保证
3	华夏银行潍坊分行	借款	4,000.00	2018/1/10	2020/11/21	抵押
4	潍坊银行青州金鼎支行	借款	3,600.00	2019/2/27	2020/2/26	质押
5	易通融资租赁（天津）有限公司	融资租赁款	3,350.74	2019/1/7	2021/12/22	抵押
合计			116,050.74	-	-	-

6、长期借款

2017 年末至 2019 年末，发行人长期借款分别为 126,889.12 万元、128,923.10 万元和 47,950.00 万元，占总负债比例分别为 12.16%、11.45%

和 4.04%。长期借款逐年减少主要是由于发行人报告期内积极降低公司债务水平，以及借款到期前重分类至一年内到期的非流动负债两方面因素的共同影响所致。

截至 2019 年末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	借款日	到期日	抵质押情况
1	中国农业发展银行青州市支行	贷款	28,350.00	2017/4/1	2028/1/13	抵押
2	中国农业发展银行青州市支行	贷款	12,800.00	2012/6/8	2022/6/7	质押
3	日照银行潍坊青州支行	贷款	6,800.00	2018/10/31	2021/10/20	保证
合计			47,950.00	-	-	-

7、应付债券

2017 年末至 2019 年末，发行人应付债券余额分别为 196,738.18 万元、197,380.51 万元和 198,067.89 万元，占总负债比例分别为 18.85%、17.52% 和 16.67%。应付债券主要为发行人在 2017 年 7 月 7 日和 2017 年 8 月 24 日分别以公开方式发行了规模均为 10 亿元的 2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券及 2017 年第二期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券。

8、其他非流动负债

2017 年末至 2019 年末，发行人其他非流动负债分别为 64,234.00 万元、10,945.00 万元和 195,295.44 万元，占总负债比例分别为 6.15%、0.97% 和 16.44%，主要由于根据项目建设需要而借入的信托贷款组成。发行人其他非流动负债呈逐年减少趋势，主要是由于部分即将到期的信托贷款转入一年内到期的非流动负债进行列示所致。

截至 2019 年末，发行人的其他非流动负债前五大明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	借款日	到期日	抵质押情况
1	渤海国际信托股份有限公司	信托	50,000.00	2019/6/21	2021/6/21	担保
2	中粮信托-华景2号	信托	38,670.00	2019/12/20	2021/12/20	担保
3	五矿国际信托有限公司	信托	32,880.00	2019/9/27	2021/9/27	抵押、担保
4	光大兴陇信托有限责任公司	信托	30,000.00	2019/8/22	2021/8/22	抵押、担保
5	上海专茂投资有限公司	借款	14,342.34	2019/1/10	2021/5/31	质押
	合计		165,892.34			

9、有息负债明细

截至2019年末，发行人有息负债前十大明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	借款日	到期日	抵质押情况
1	“17青州建投债02”债券持有人	债券	99,157.23	6.80%	2017/8/25	2024/8/25	信用
2	“17青州建投债01”债券持有人	债券	98,910.66	6.40%	2017/7/10	2024/7/10	信用
3	华夏银行青岛延吉路支行	贷款	72,400.00	7.40%	2016/5/31	2020/3/21	信用
4	渤海国际信托股份有限公司	贷款	50,000.00	8.50%	2019/6/21	2021/6/21	担保
5	中粮信托-华景2号	信托	38,670.00	8.97%	2019/12/20	2021/12/20	担保
6	五矿国际信托有限公司	信托	32,880.00	9.41%	2019/9/27	2021/9/27	抵押，担保
7	光大兴陇信托有限责任公司	信托	30,000.00	9.10%	2019/8/22	2021/8/22	抵押，担保
8	中国农业发展银行青州市支行	贷款	28,350.00	4.90%	2017/4/1	2028/1/13	抵押
9	山东青州农村商业银行股份有限公司开发区支行	贷款	22,800.00	4.75%	2019/11/28	2020/10/24	信用
10	上海专茂投资有限公司	理财	14,342.34	9.00%	2019/9/9	2021/9/9	信用
	合计		487,510.23	-	-	-	-

三、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产（万元）	1,909,186.52	1,863,074.86	2,090,165.43
流动负债（万元）	646,039.07	694,569.99	638,609.21
流动比率	2.96	2.68	3.27
速动比率	0.69	0.57	0.53
资产负债率	47.96%	46.93%	49.82%

从短期偿债指标来看，发行人 2017 年末至 2019 年末的流动比率分别为 3.27、2.68 和 2.96，速动比率分别为 0.53、0.57 和 0.69。2018 年末发行人流动比率较 2017 年下降是由于公司将拟持有待增值后转让的土地使用权自存货转至投资性房地产，导致流动资产余额降低。2019 年末发行人流动比率及速动比率得到提高，主要是由于应收账款和其他应收款的增加。2017 年末至 2019 年末发行人的速动比率维持在较低水平，主要是由于其流动资产中存货占比较大，符合发行人行业特征。

从长期偿债指标来看，2017 年末至 2019 年末发行人的资产负债率分别为 49.82%、46.93%和 47.96%，发行人资产负债率维持在合理范围，对债权人利益的保护水平较高。未来随着政府对发行人支持力度的继续扩大、发行人业务能力的不断提升以及募投项目的经济效益逐步实现后，发行人长期偿债能力也将进一步增强。

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

（二）营运能力分析

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款周转率	1.74	2.33	6.79

存货周转率	0.11	0.09	0.07
总资产周转率	0.07	0.07	0.07

2017 年至 2019 年,发行人的应收账款周转率分别为 6.79、2.33 和 1.74,发行人 2018 年及 2019 年应收账款周转率较 2017 年逐渐下降,主要是由于 2018 年及 2019 年发行人业务量加大,新增应收账款增长较快所致。

2017 年至 2019 年,发行人的存货周转率分别为 0.07、0.09 和 0.11,报告期内存货周转率较低,主要是因为发行人存货主要为土地开发整理、基础设施及保障性住房建设业务的开发成本,建设工期较长,项目投资额大,存货周转较慢,符合行业特性。

2017 年至 2019 年,发行人的总资产周转率分别为 0.07、0.07 和 0.07。发行人作为青州市最重要的土地开发整理、基础设施及保障性住房投融资和建设运营主体,部分建设项目处于前期阶段,尚未产生收入,因此总资产周转率整体处于较低水平。但随着后续发行人所承建项目的陆续完工,发行人的收入规模相应增长,总资产周转率有望提高。

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

(三) 盈利能力分析

发行人 2017 年至 2019 年主要盈利能力数据及指标表

单位: 万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	179,669.44	164,732.02	146,415.87
营业成本	157,472.92	150,199.41	126,400.98
补贴收入	21,415.32	25,274.92	21,840.79
利润总额	27,273.37	18,926.61	21,595.48
净利润	22,996.99	18,926.14	21,595.48
毛利率	12.35%	8.82%	13.67%
净资产收益率	1.79%	1.63%	2.05%

发行人 2017 年至 2019 年的营业收入分别为 146,415.87 万元、

164,732.02 万元和 179,669.44 万元，呈逐年上升趋势，主要是由于公司工程项目逐年增多，党校安置区建设项目、南阳河片区安置房建设项目、石坊路片区安置房建设项目等工程项目结转的收入逐年上升，未来随着公司进一步发展以及原有项目的陆续完工与结算，发行人的营业收入还有望进一步提升。

2017 年至 2019 年，发行人营业收入的毛利率分别为 13.67%、8.82%和 12.35%，毛利率水平有所下降。

2017 年至 2019 年，发行人净资产收益率分别为 2.05%、1.63%和 1.79%，净资产收益率保持在合理水平。未来随着发行人业务规模的增长以及在建项目的完工与结算，发行人净资产收益率将得到进一步提升。

2017 年至 2019 年，发行人的净利润分别为 21,840.79 万元、25,274.92 万元和 21,415.32 万元。报告期内，发行人净利润维持在稳定水平，随着业务规模的不断扩大，以及在建项目的完工，未来净利润有望得到进一步提升。

2017 年至 2019 年，发行人获得的政府补助分别为 10,329.00 万元、21,840.79 万元和 25,272.87 万元。2017 年至 2019 年，发行人营业收入占营业收入加政府补助收入总和之比分别为 87.02%、86.70%和 89.35%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

总体来看，发行人主营业务突出，营业收入逐年增加。随着青州市城镇化进程的进一步加快，发行人土地整理业务、基础设施及保障性住房建设业务将稳步增长，预计未来盈利能力将进一步提高。

（四）现金流量分析

发行人 2017 年至 2019 年主要现金流量数据表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流入量	615,811.02	505,914.73	297,819.46
经营活动产生的现金流出量	656,103.02	570,733.73	346,550.50
经营活动产生的现金流量净额	-40,292.00	-64,819.00	-48,731.04
投资活动产生的现金流入量	-	2.05	-
投资活动产生的现金流出量	794.32	217.79	1,998.49
投资活动产生的现金流量净额	-794.32	-215.74	-1,998.49
筹资活动产生的现金流入量	251,331.90	119,556.38	267,981.67
筹资活动产生的现金流出量	214,137.40	155,403.18	251,378.55
筹资活动产生的现金流量净额	37,194.50	-35,846.79	16,603.12
现金及现金等价物净增加额	-3,891.82	-100,881.54	-34,126.42

从经营活动看，2017 年至 2019 年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 84,951.51 万元、95,747.41 万元和 173,963.69 万元，主要为发行人土地整理业务、基础设施及保障性住房建设业务收到的现金；发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 212,867.95 万元、410,167.32 万元和 441,847.33 万元，主要为往来款及收到的补助款等。2017 年至 2019 年，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 45,761.58 万元、86,860.21 万元和 183,580.55 万元，主要为支付的项目工程款及材料款等。2017 年至 2019 年，支付其他与经营活动有关的现金分别为 297,024.88 万元、481,506.04 万元和 470,649.82 万元，主要为往来款项。

2017 年至 2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -48,731.04 万元、-64,819.00 万元和 -40,292.00 万元。发行人主要经营土地整理业务、基础设施及保障性住房建设业务，近年来业务规模逐渐增大，投入的资金量亦相应增加，而相关工程尚未完工结算，从而导致经营活动产生的现金流量净额为负。

从投资活动看，2017 年至 2019 年，公司投资活动产生的现金流出分别为 1,998.49 万元、217.79 万元和 794.32 万元。2017 年至 2019 年，发行人

投资活动产生的现金流量净额分别为-1,998.49 万元、-215.74 万元和-794.32 万元。

从筹资活动看，2017 年至 2019 年，发行人筹资活动现金流入分别为 267,981.66 万元、119,556.38 万元和 251,331.90 万元；筹资活动现金流出分别为 251,378.55 万元、155,403.18 万元和 214,137.40 万元；筹资活动现金流量净额分别为 16,603.12 万元、-35,846.79 万元和 37,194.50 万元。发行人的筹资活动现金流入主要为因项目建设而发生的金融机构借款、发行的债券等资金流入，筹资活动现金流出主要为偿还借款本金和支付利息等资金流出。报告期内发行人筹资活动现金流量净额逐渐减少主要是由于公司积极偿还各项到期借款本息所致。

四、 债务偿还压力测算

本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力如下：

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	16.14	24.17	5.24	3.96	3.96	-	8.00	-
其中：银行借款偿付规模	11.84	0.68	1.28					
信托计划偿付规模	0.34	16.91		0	0			
已发行债券偿付规模	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96			
其他债务偿付规模	-	2.62	-	-	-	-		-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	8.00	
合计	16.14	24.17	5.24	3.96	3.96	-	8.00	-

五、对外担保情况

截至 2019 年末，发行人累计对外担保余额为 344,449.58 万元，占最近一年末经审计的净资产的比例为 26.71%，其中保证担保余额为 210,163.83 万元，抵押担保余额为 134,285.75 万元。上述担保业务均由公司董事会进行审议并出具决议，并得到公司股东的批复确认，担保流程合法合规，且不存在为其他企业发行债券提供担保的行为，明细如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	青州尧王制药有限公司	45,200.75	贷款	抵押	2021.04.05	实物反担保
2	潍坊长安铁塔股份	44,500.00	贷款	保证	2022.8.26	无
3	山东华邦建设集团有限公司	44,360.00	贷款	抵押	2021.10.22	实物反担保
4	青州锦程建设投资发展有限公司	42,000.00	贷款	保证	2025.11.30	无
5	青州恒润建设投资发展有限公司	37,840.00	贷款	保证	2031.05.12	无
6	青州市宏利水务有限公司	30,000.00	贷款	保证	2021.10.25	无
7	青州市天安化工有限公司	21,839.86	贷款	保证	2020.6.18	无
8	青州市永力电机有限公司	13,500.00	贷款	保证	2020.3.27	无
9	青州天安化工有限公司	12,107.00	贷款	抵押	2020.9.4	实物反担保
10	山东中辰电力设备有限公司	11,750.00	贷款	抵押	2020.10.23	实物反担保
11	山东开元电机有限公司	10,000.00	贷款	抵押	2020.11.25	实物反担保
12	晖泽水务（青州）有限公司	5,000.00	贷款	保证	2020.3.19	无
13	山东省青州第三中学	4,950.00	贷款	抵押	2020.12.18	实物反担保
14	山东荣利中石油机械有限公司	4,800.00	贷款	保证	2020.1.13	无
15	青州市宏源公有资产经营有限公司	4,083.97	贷款	保证	2020.08.22	无
16	青州市宗艺红木家具厂	4,000.00	贷款	保证	2020.12.12	无
17	潍坊正钢经贸有限公司	3,918.00	贷款	抵押	2020.12.11	实物反担保
18	青州市妇幼保健院	2,000.00	贷款	抵押	2020.1.20	实物反担保
19	鲁星钢管厂	1,500.00	贷款	保证	2020.3.28	无
20	山东中晨电磁线有限公司	1,100.00	贷款	保证	2020.01.17	无
合 计		344,449.58	-	-	-	-

截至 2019 年末，发行人的主要被担保方为青州尧王制药有限公司、潍坊长安铁塔股份有限公司、山东华邦建设集团有限公司、青州锦程建设投资发展有限公司、青州恒润建设投资发展有限公司和青州市宏利水务有限公司，担保金额分别为 45,200.75 万元、44,500.00 万元、44,360.00 万元、42,000.00 万元、37,840.00 万元和 30,000.00 万元，合计 243,900.75 万元，占总对外担保金额的 70.81%。

青州尧王制药有限公司是当地政府为招商引资，由山东尧王控股集团

有限公司等股东出资建立的企业，主营业务为药剂及相关医用包装物的生产。截至 2019 年末，该公司法人代表为李金凤，注册资本 33,583.11 万元，资产总额 288,512.44 万元，负债总额 88,889.92 万元，所有者权益 199,622.52 万元，营业收入 177,969.59 万元，净利润 24,734.20 万元。

潍坊长安铁塔股份有限公司是发行人安置房建设业务的施工企业之一，主要承接钢结构和输电线路金具等电力设备的开发制造。截至 2019 年末，该公司法人代表为张淑玲，注册资本 22,608.00 万元，资产总额 329,395.19 万元，负债总额 100,085.47 万元，所有者权益 229,309.72 万元，营业收入 232,697.60 万元，净利润 27,797.55 万元。

山东华邦建设集团有限公司是发行人安置房建设业务的施工企业之一，主要承接房屋主体结构建设。截至 2019 年末，该公司法人代表为赵本明，注册资本 36,002.00 万元，资产总额 427,121.36 万元，负债总额 245,153.28 万元，所有者权益 181,968.08 万元，营业收入 294,581.87 万元，净利润 12,952.84 万元。

青州锦程建设投资发展有限公司是发行人基础设施代建和安置房建设业务的施工企业之一。截至 2019 年末，该公司法人代表为姜宁，注册资本 10,000.00 万元，资产总额 37,777.52 万元，负债总额 23,243.87 万元，所有者权益 14,533.65 万元，营业收入 6,832.64 万元，净利润 1,320.50 万元。

青州恒润建设投资发展有限公司是发行人基础设施代建和安置房建设业务的施工企业之一。截至 2019 年末，该公司法人代表为姜宁，注册资本 16,000.00 万元，资产总额 76,528.04 万元，负债总额 51,615.21 万元，所有者权益 24,912.82 万元，营业收入 14,958.76 万元，净利润 1,017.57 万元。

青州市宏利水务有限公司是青州市的开发主体、融资主体和建设主体，负责实施青州市内的水利基础设施建设和管网租赁业务。截至 2019 年末，该公司法人代表为刘军，注册资本 68,755.30 万元，资产总额 1,517,022.39

万元，负债总额 675,208.37 万元，所有者权益 841,814.03 万元，营业收入 84,400.56 万元，净利润 14,974.09 万元。

上述被担保方运营情况及信用情况良好，无法偿付的风险较小。

六、受限资产情况

截至 2019 年末，发行人受限资产合计 371,033.71 万元，占 2019 年末总资产的 14.97%，全部为发行人用于融资而抵押的拟开发土地使用权，明细如下：

单位：万元

序号	受限制资产	账面价值	受限情况	到期日
1	青国用（2008）第 05009 号	68,478.02	抵押	2021/11/22
2	青国用（2011）第 01035 号	35,587.07	抵押	2022/6/7
3	青国用（2011）第 01036 号	29,385.87	抵押	
4	青国用（2011）第 01037 号	37,989.33	抵押	
5	青国用（2011）第 01038 号	28,492.00	抵押	
6	青国用（2013）第 03463 号	7,466.70	抵押	2020/8/10
7	青国用（2013）第 03464 号	11,200.00	抵押	2025/11/30
8	青国用（2013）第 10020 号	15,948.48	抵押	2023/3/25
9	青国用（2013）第 10021 号	15,971.44	抵押	
10	青国用（2013）第 10022 号	23,940.00	抵押	
11	青国用（2013）第 10023 号	23,940.00	抵押	
12	青国用（2013）第 10044 号	8,873.24	抵押	2025/4/5
13	青国用（2013）第 10046 号	10,648.00	抵押	2021/6/17
14	青国用（2013）第 10047 号	10,648.00	抵押	
15	青国用（2013）第 10048 号	10,648.00	抵押	2021/6/21
16	青国用（2013）第 10049 号	8,873.24	抵押	
17	青国用（2013）第 10050 号	8,873.24	抵押	
19	青国用（2015）第 D01044 号	3,682.64	抵押	2028/1/13
20	青国用（2015）第 D01045 号	4,097.72	抵押	2028/1/13
22	青国用（2015）第 D01047 号	1,064.45	抵押	2022/1/23
23	青国用（2015）第 D01048 号	5,226.27	抵押	2020/11/21
	合 计	371,033.71	-	-

七、发行人关联方及关联交易情况

（一）发行人股东情况

股东名称	关联关系	类型	持股比例
青州市国有资产监督管理局	股东	机关法人	100.00%

（二）发行人子公司及参股公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围内的子公司共有三家，具体情况如下：

单位：万元，%

序号	单位名称	注册资本	持股比例	级次
1	青州恒瑞投资发展有限公司	16,000.00	100.00	一级
2	青州市城投生态环境工程有限公司	5,000.00	100.00	二级
3	青州市山水园林工程有限公司	500.00	100.00	一级

（三）发行人合营和联营企业情况

截至 2019 年末，发行人无合营和联营企业。

（四）其他关联企业情况

截至 2019 年末，发行人其他关联企业情况如下：

关联方名称	关联类型
青州恒润建设投资发展有限公司	同一控制人
青州锦程建设投资发展有限公司	控股股东有重大影响

（五）2019 年度公司关联交易情况

截至 2019 年末，发行人无关联交易情况。

（六）2019 年度公司关联方担保情况

截至 2019 年末，发行人为关联方提供担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
青州锦程建设投资发展有限公司	42,000.00	贷款	保证、抵押	2025/11/30	实物反担保、信用反担保
青州恒润建设投资发展有限公司	37,840.00	贷款	保证	2031/5/12	无
青州恒瑞投资发展有限公司	4,000.00	贷款	保证	2020/11/21	实物反担保
青州市城投生态环境工程有限公司	1,000.00	贷款	保证	2020/3/27	无
青州市山水园林工程有限公司	4,700.00	贷款	保证	2020/11/26	无
合计	89,540.00				

八、发行人报告期内的资产评估情况

截至 2019 年末，发行人以下资产经中瑞世联资产评估（北京）有限公司进行评估，并出具中瑞评复字〔2016〕000478 号和中瑞评复字〔2016〕000479 号评估报告，土地使用权评估价值为 534,956.18 万元。土地使用权评估明细如下：

序号	土地权证编号	坐落	评估报告号	使用权类型	土地用途	面积(亩)	评估价值(万元)	单价(万元/亩)
1	青国用(2008)第 05009 号	青州市弥河流域	中瑞评复字〔2016〕000478 号	出让	商业、住宅	992.43	68,478.03	69.00
2	青国用(2011)第 01035 号	胶王路北侧		出让	商住	637.00	35,587.07	55.87
3	青国用(2011)第 01036 号	胶王路北侧		出让	商住	526.00	29,385.87	55.87
4	青国用(2011)第 01037 号	胶王路北侧		出让	商住	680.00	37,989.33	55.87
5	青国用(2011)第 01038 号	胶王路北侧		出让	商住	510.00	28,492.00	55.87
6	青国用(2011)第 02014 号	青州市城区		出让	住宅、商业	185.40	22,087.32	119.13
7	青国用(2011)第 01051 号	青州市城区		出让	住宅、商业	247.05	29,431.89	119.13
8	青国用(2013)第 03463 号	青州市南环路北侧		出让	商住	100.00	7,466.70	74.67
9	青国用(2013)第 03464 号	青州市南环路北侧		出让	商住	150.00	11,200.00	74.67
10	青国用(2013)第 10020 号	尧王山西路北侧		出让	商住	199.85	15,948.48	79.80
11	青国用(2013)第 10021 号	尧王山西路北侧		出让	商住	200.14	15,971.44	79.80
12	青国用(2013)第 10022 号	尧王山西路北侧		出让	商住	300.00	23,940.00	79.80
13	青国用(2013)第 10023 号	尧王山西路北侧		出让	商住	300.00	23,940.00	79.80

序号	土地权证编号	坐落	评估报告号	使用权类型	土地用途	面积(亩)	评估价值(万元)	单价(万元/亩)
14	青国用(2013)第 10040 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73
15	青国用(2013)第 10041 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73
16	青国用(2013)第 10042 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73
17	青国用(2013)第 10043 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73
18	青国用(2013)第 10044 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73
19	青国用(2013)第 10046 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	120.00	10,648.00	88.73
20	青国用(2013)第 10047 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	120.00	10,648.00	88.73
21	青国用(2013)第 10048 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	120.00	10,648.00	88.73
22	青国用(2013)第 10049 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73
23	青国用(2013)第 10050 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73
24	青国用(2013)第 10051 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	120.51	10,693.25	88.73
25	青国用(2013)第 10052 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73
26	青国用(2013)第 10053 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73
27	青国用(2013)第 10054 号	二中西街西延伸段南侧		出让	商住	100.00	8,873.24	88.73
28	青国用(2013)第 012037 号	青州市云门山植物园周边区域		出让	商业、住宅	100.00	7,466.59	74.67
29	青国用(2015)第 D03042 号	仙客来路与花都大道交叉口东约 300 米路南	中瑞评估字(2016)000479 号	出让	商服用地	9.49	879.67	92.73
30	青国用(2015)第 D03043 号	仙客来路与花都大道交叉口东约 300 米路南		出让	商服用地	7.30	676.86	92.73
31	青国用(2015)第 D03044 号	仙客来路与花都大道交叉口东约 300 米路南		出让	商服用地	10.67	989.28	92.73
32	青国用(2015)第 D03046 号	综合商务区南部广场东侧,北至花都大道		出让	商服用地	57.67	9,624.04	166.87
33	青国用(2015)第 D03045 号	综合商务区南部广场东侧,北至规划道路		出让	城镇住宅、批发零售	55.62	6,055.49	108.87
34	青国用(2014)第 22080 号	综合商务区规划 U 型路与海岱南路东二街围合区域		出让	商务金融用地	20.00	2,073.28	103.67
35	鲁(2016)青州	综合商务区规		出让	商务金	16.28	1,688.11	103.67

序号	土地权证编号	坐落	评估报告号	使用权类型	土地用途	面积(亩)	评估价值(万元)	单价(万元/亩)
	市不动产权第 0003722 号	划 U 型路与海岱南路东二街围合区域			融用地			
36	鲁(2016)青州市不动产权第 0003723 号	综合商务区规划 U 型路与海岱南路东二街围合区域		出让	商务金融用地	7.26	752.15	103.67
37	青国用(2015)第 D01043 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	16.91	1,064.45	62.93
38	青国用(2015)第 D01044 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	83.04	5,226.27	62.93
39	青国用(2015)第 D01045 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	55.62	3,500.45	62.93
40	青国用(2015)第 D01046 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	58.52	3,682.64	62.93
41	青国用(2015)第 D01047 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	65.11	4,097.72	62.93
42	青国用(2015)第 D01048 号	王府街道西阎村、辛店子村		出让	城镇住宅、批发零售	93.61	5,891.41	62.93
	合计	-	-	-	-	7,165.48	534,956.18	-

截至 2019 年末,发行人以下资产经山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司进行评估,并出具鲁鸿润土评[2019](技)字第 W101-W115 号评估报告,土地使用权评估价值为 547,066.49 万元。土地使用权评估明细如下:

序号	土地证编号	坐落	土地类型	证载用途	面积(亩)	评估报告价值	每亩评估值
1	青国用(2013)第 03462 号	青州市南环路南侧	出让	商住	184.47	30,153.98	160.00
2	青国用(2013)第 012034 号	青州市云门山植物园周边区域	出让	商业、住宅	150.00	30,860.00	200.00
3	青国用(2013)第 012035 号	青州市云门山植物园周边区域	出让	商业、住宅	150.00	30,860.00	200.00
4	青国用(2013)第 03465 号	青州市南环路北侧	出让	商住	166.26	27,410.91	160.00
5	青国用(2013)第 03460 号	青州市南环路南侧	出让	商住	200.00	32,693.25	160.00
6	青国用(2013)第 03461 号	青州市南环路南侧	出让	商住	200.00	32,693.25	160.00
7	青国用(2011)第 01097 号	王府街道下逢路西侧	出让	商业、城镇住宅	439.64	46,015.92	100.00

序号	土地证编号	坐落	土地类型	证载用途	面积 (亩)	评估报告 价值	每亩 评估值
8	青国用(2012)第 01025 号	王府街道下逢路西侧	出让	商业、城 镇住宅	423.45	44,321.10	100.00
9	青国用(2013)第 012038 号	青州市云门山植物园 周边区域	出让	商业、住 宅	159.11	32,742.74	200.00
10	青国用(2009)第 03133 号	云门山办事处下逢路 西侧	出让	商业、城 镇住宅	223.50	23,392.69	100.00
11	青国用(2013)第 012033 号	青州市云门山植物园 周边区域	出让	商业、住 宅	100.00	20,573.13	200.00
12	青国用(2011)第 01052 号	范公亭西端	出让	住宅、商 业	224.40	67,424.72	300.00
13	青国用(2013)第 012036 号	青州市云门山植物园 周边区域	出让	商业、住 宅	100.00	20,573.13	200.00
14	青国用(2009)第 01145 号	王府街道下逢路西侧	出让	商业、城 镇住宅	441.26	46,185.00	100.00
15	青国用(2009)第 05004 号	弥河流域	出让	商业、住 宅	500.00	61,166.67	120.00
合计					3,662.09	547,066.49	2,460.00

九、发行人 2017 年至 2019 年经审计的资产负债表（见附表二）

十、发行人 2017 年至 2019 年经审计的利润表（见附表三）

十一、发行人 2017 年至 2019 年经审计的现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行债券情况

（一）2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券

发行人经国家发展和改革委员会发改企业债券(2016)347 号文件批准，于 2017 年 7 月 7 日发行了总额为 10 亿元的“2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券”（债券简称为“17 青州建投债 01”），期限为 7 年期，票面利率为 6.40%。在债券存续期内固定不变，每年付息一次，并在债券存续期第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一并支付。

募集资金中，4.00 亿元用于青州市普通片区棚户区改造项目，3.00 亿元用于青州市玉竹片区棚户区改造项目，3.00 亿元用于补充流动资金。截至 2019 年末，发行人未擅自变更 17 青州建投债 01 募集资金用途，且 17 青州建投债 01 不存在违约或延迟支付本息的情况。

（二）2017 年第二期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券

发行人经国家发展和改革委员会发改企业债券(2016)347 号文件批准，于 2017 年 8 月 24 日发行了总额为 10 亿元的“2017 年第二期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券”（债券简称为“17 青州建投债 02”），期限为 7 年期，票面利率为 6.80%。在债券存续期内固定不变，每年付息一次，并在债券存续期第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一并支付。

募集资金中，4.00 亿元用于青州市普通片区棚户区改造项目，3.00 亿元用于青州市玉竹片区棚户区改造项目，3.00 亿元用于补充流动资金。截至 2019 年末，发行人未擅自变更 17 青州建投债 02 募集资金用途，且 17 青州建投债 02 不存在违约或延迟支付本息的情况。

二、 其他融资情况

截至 2019 年末，发行人通过信托计划、股份转让中心私募债等方式的融资情况如下：

单位：万元

贷款单位	贷款余额	起息日	到期日	利率
渤海国际信托股份有限公司	50,000.00	2019/6/21	2021/6/21	8.50%
中粮信托-华景 2 号	38,670.00	2019/12/20	2021/12/20	8.97%
五矿国际信托有限公司	32,880.00	2019/9/27	2021/9/27	9.41%
光大兴陇信托有限责任公司	30,000.00	2019/8/22	2021/8/22	9.10%
上海专茂投资有限公司	14,342.34	2019/1/10	2021/5/31	9.00%
中铁信托有限责任公司	9,250.00	2016/9/9	2020/6/20	7.60%
光大兴陇信托有限责任公司	8,330.00	2019/9/9	2021/9/9	9.20%
华潍融资租赁（上海）有限公司 潍坊分公司	8,000.00	2019/12/16	2021/8/30	8.90%
易通融资租赁（天津）有限公司	3,350.74	2019/1/7	2021/12/22	7.00%
青州富民募集专项	2,100.00	2019/7/12	2020/7/10	8.9%
晨鸣融资租赁有限公司	1,723.10	2015/9/18	2020/9/18	6.80%
合 计	198,646.18	-	-	-

截至 2019 年末，上述 2019 年已到期的其他融资债务均已按时清偿，发行人无高利融资情况。截至 2019 年末，除上述融资外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、短期融资券、中期票据、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债品种，未通过代建回购、售后回租等方式进行融资。

截至 2019 年末，发行人债务未发生违约或者延迟支付本息的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金 8.00 亿元，其中 5.60 亿元用于募投项目建设，2.40 亿元用于补充公司营运资金。募集资金投资项目具体情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	投资总额	拟使用 债券资金	募集资金占 项目总投资 比例
1	青州市南阳湖景区旅游综合开发项目	9.03	5.60	62.02%
2	补充营运资金	-	2.40	-
合 计		-	8.00	-

一、青州市南阳湖景区旅游综合开发项目

（一）项目建设主体

该项目建设主体为青州市城市建设投资开发有限公司。

（二）项目批复

本项目符合国家产业政策方向，已获得批复情况如下：

青州市规划局于 2017 年 7 月 27 日出具《青州市规划局关于青州市南阳湖景区旅游综合开发项目的规划意见》。

青州市国土资源局于 2017 年 8 月 16 日出具《关于青州市城市建设投资开发有限公司南阳湖景区旅游综合开发项目拟用地规划情况说明》。

青州市经济和信息化局于 2017 年 8 月 28 日出具关于青州市南阳湖景区旅游综合开发项目无需单独进行节能审查的《证明》。

青州市环境保护局于 2017 年 8 月 29 日出具《关于〈青州市南阳湖景区旅游综合开发项目环境影响报告表〉之审批意见》（青环审表字〔2017〕508 号）。

青州市人民政府于 2017 年 9 月 5 日出具《青州市人民政府关于青州市南阳湖景区旅游综合开发项目社会稳定风险评估报告的批复》（青政复字

〔2017〕88号)。

青州市城市建设投资开发有限公司于2018年3月8日完成对青州市南阳湖景区旅游综合开发项目之备案手续，并取得《山东省建设项目备案证明》。

（三）项目建设内容

本项目位于青州市西南部，本项目总占地面积为829,403.43平方米(其中水域面积324,281.86平方米、陆域面积505,121.57平方米)，包括范公亭景区、湖心观光游览区和城市湿地景区三个区域。项目总建筑面积22,088.00平方米，其中水域建筑面积2,600.00平方米，陆域建筑面积19,488.00平方米。独立于大景区门票单独产生二次收益的建设部分占地面积合计54,245.00平方米，建筑面积17,176.00平方米，投资额31,721.92万元，包括广告牌、停车场、商铺、水上娱乐城及游船、电瓶车等设施设备，其中用于出租的商铺占地面积27,005.00平方米，建筑面积为14,876.00平方米，投资额8,052.00万元；不独立于大景区门票产生二次收益建设部分占地面积合计355,752.11平方米，建筑面积4,912.00平方米，投资额51,811.38万元；原有绿化、景观小品、道路及水域占地面积合计419,406.32平方米；项目整体产生大景区门票收益，大景区门票为本项目的主要收益来源，项目占地范围内各景点及建设投资内容均需购买大景区门票进行游览。

本期债券募集资金仅用于募投项目中除范公亭景区以外的湖心观光游览区和城市湿地景区建设，并配置不超过本期债券总规模30%的募集资金用于补充营运资金。具体建设内容如下：

湖心观光游览区位于本项目中部，北至衡王府西街，南至王府游乐园，西至仰天山路，东至海军路，占地面积327,631.07平方米（其中水域面积195,737.00平方米、陆域面积131,894.07平方米），总建筑面积11,230.00平方米。建设内容主要包括新建景区北侧230.00平方米和景区南侧130.00平

平方米景区大门、6,580.00 平方米提供咨询购票等服务功能及商业配套设施的游客接待服务中心、362.00 平方米景区内交通工具换乘中心、1,228.00 平方米的南阳阁仿古楼阁式商业配套设施、2,300.00 平方米水上游乐区、三处 100.00 平方米游览区内公共卫生间和一处 100.00 平方米垃圾处理站。除此之外，湖心观光游览区湖岸下游建设垂钓场平台 1,500.00 平方米、湖心观光游览区游客接待中心南侧大门处建设停车位 158 个，大客车停车位 45 个，充电桩 49 个，占地面积 7,130.00 平方米；建设亲水观景平台，占地面积 3,658.00 平方米；游览区内建设文化广场，占地面积为 6,750.00 平方米；游览区内铺设游览步道 5,590.00 米；游览区内搭建路灯广告牌位 40 处，规格为 2.14 米×1.10 米、大型墙体广告牌位 5 处，规格为 4 米×8 米；建设游览区内水体整治设施、景区给排水、供电、电信、旅客安全保障和绿化及亮化工程等相关配套设施。

城市生态湿地景区位于本项目南部，北至衡王府西街南侧，南至凤凰山西路，西至青州市国土局王府所，东至仰天山路，占地面积 296,785.53 平方米（其中水域面积 113,711.10 平方米、陆域面积 183,074.43 平方米），总建筑面积 10,858.00 平方米。建设内容主要包括新建 300.00 平方米湖心观景亭、10,358.00 平方米长廊式一层商业配套设施、235.00 平方米观鸟屋、3,268.00 平方米沿湖游览平台和两处 100.00 平方米景区内公共卫生间。除此之外，城市生态湿地景区内建设沿湖游览步道 7,280.00 米；建设湖心游览栈道 5,280.00 米；沿河两岸建设以花溪湿地、湿地保育、湿地净化演示区为主题的湿地保护区域，绿化面积约 98,500.00 平方米；建设停车位 200 个，大客车停车位 57 标台，充电桩 60 个，占地面积 8,950.00 平方米；景区内搭建路灯广告牌位 60 处，规格为 2.14 米×1.10 米、大型墙体广告牌位 5 处，规格为 4 米×8 米；建设景区内水体整治设施、景区给排水、供电、电信、旅客安全保障和绿化及亮化工程等相关配套设施。上述建设内容中，

本项目设施设备包括在景区内设置贯穿景区内各重要游览线路的观光游览电瓶车 50 辆，为游客观光游览提供便捷的交通工具；为景区 4 个停车场配置智能停车系统设施；在湖心观景游览区内购置游轮 2 艘、摩托艇 10 艘、皮划艇 20 艘以及水上游乐设施等。

募投项目运营期内所产生的收益可确保募投项目在运营期内所产生的净收益足以覆盖募投项目总投资金额，募投项目在债券存续期内所产生的净收益也足以覆盖本期债券用于募投项目建设部分的资金本息。

同时，在征得山东省文物保护部门的书面批准前，青州市及发行人不对范公亭建筑群所在区域进行修缮、建设。本期债券募集资金不用于包括范公亭建筑群的范公亭景区建设，仅用于湖心观光游览区和城市湿地景区两个区域的建设。湖心观光游览区和城市湿地景区均不存在文物保护单位，本期债券募集资金投向不涉及文物保护单位区域的修缮、建设。

（四）项目投资规模

本项目总投资 90,253.30 万元，拟使用本次债券募集资金 56,000.00 万元，占项目总投资额的 62.02%。项目建设投资 83,533.30 万元，包括湖心观景游览区 51,200.21 万元、生态湿地自然保护区 32,333.09 万元；建设期利息 6,720.00 万元。

（五）项目建设进度

本项目已于 2018 年 8 月开工，预计于 2021 年 12 月完工。本项目在建设过程中不存在强拆、强建的情况。截至 2020 年 6 月末，该项目已预付湖心观光游览区和湿地自然保护区工程款 2.90 亿元，已基本完成前期勘测工作，并开始实施地基挖掘等土建工程，由于项目后续建设资金尚未到位，项目建设进度晚于预期，项目投资完成率为 32.13%。

（六）项目土地情况说明

根据项目可行性研究报告，本次债券募投项目建设规划用地面积829,403.43平方米（其中水域面积324,281.86平方米、陆域面积505,121.57平方米），均通过划拨方式取得。本项目用地的相关证照尚在办理中，尚未缴纳前期费用。

（七）项目实施的必要性及社会效益

1、项目建设符合国家、省、市相关产业政策

旅游业兼具经济和社会功能，具有资源消耗低、带动系数大、就业机会多、综合效益好的特点，符合建设资源节约型和环境友好型社会的要求，正在成为国家着力推动的国民经济支柱性产业。与此同时，旅游业也被视为国家着力培育的战略性支柱产业和人民群众满意的现代服务业，是绿色产业、窗口产业、民生产业。基于青州市人口规模相对较小的现实，发展旅游业对于推进市域经济转型升级、增加就业岗位、提升城市形象和居民文明素质等具有重大的战略意义。“十二五”期间，《旅游法》、《国民旅游休闲纲要》和国务院《关于促进旅游业改革发展的若干意见》、《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》先后颁布实施，“十三五”期间规划要求大力发展旅游业，深入实施旅游业提质增效工程，加快支持发展生态旅游、文化旅游、休闲旅游、山地旅游等。近年来，青州市委、市政府立足全局，全面审视自身发展优势，将生态文化旅游产业作为实现转型发展的引擎和先行产业，不断完善政府主导机制，科学合理开发旅游资源，加快重点旅游项目建设，促进生态、文化、旅游深度融合，抓好旅游宣传促销，全力打造“东方花都、文化青州”城市形象名片。本项目的实施是推进全域旅游发展，是落实国家、省、市县相关政策的重要举措。

2、项目建设是完善青州市旅游服务功能的需要

加强旅游业基础设施和服务设施建设，提高游客直接游览体验，是景

区发展经营的重要基石、物质基础和必要保障。通过完善基础设施和服务设施建设，可整合景区各个旅游景点资源，完善旅游产品，连贯游程，提高游览体验的完整性。南阳湖景区作为青州 5A 级古城旅游区的重要组成部分，建成后将集“文化、休闲、生态、娱乐”于一体，在青州古城旅游区中发挥着极其重要的作用。项目建设可充分提升青州市旅游景区的接待能力，加快旅游市场拓展，完善青州市旅游服务功能，实现景区提档升级，充分发挥青州市丰富的旅游资源优势，对于完善青州市旅游服务功能具有重要的意义。

目前青州市基础设施完善程度不高，各景点之间以及景点内各项设施有待提升，停车场面积不足，配套服务未达到预期标准，制约了该区域旅游产业的发展。通过本项目建设，可解决各景点之间及景点内基础设施问题，提升游程连贯性，增加景区接待容量，延长游客停留时间，增加游客消费，拉动地方经济的发展。同时随着本项目的建设及运营的顺利推进，旅游服务设施的逐步完善，青州市景区现状环境可以得到改善，青州市总体接待能力和服务水平将大幅提升。

3、项目建设有利于促进区域经济发展

从本项目所在区域的经济及社会现状来看，发展旅游业是促进青州市经济发展的重要手段。利用青州市深厚的历史文化底蕴和丰富的旅游资源，依托良好的区位交通条件和独有的旅游市场供给，发挥城乡互动、以旅助农的优势，通过发展旅游业促进区域农业产业结构调整，从而使区域经济实现快速增长的乘数效应和富民“造血”功能。除此之外，本项目建设符合构建以人为本、循环经济、资源节约、环境友好型和谐社会的发展战略要求，在促进区域经济发展中具有独特优势。

本项目的建设，与社会主义小康社会建设及城镇规划有机结合，创造大量劳动就业机会。既可以增加当地群众收入，又可增加投资者的经济效

益。与此同时，旅游产业的快速发展将会带动交通运输、餐饮、物流、商贸等诸多行业的蓬勃增长，从而推动区域经济的增长。

4、项目建设有利于提升青州市居民生活质量

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要体现，是城市经济和社会协调发展的物质基础。本项目作为青州市得天独厚的城市花园，在区位坐落方面具有明显优势。本项目相关基础设施的完善，为青州市城镇化进程提供了重要的物质保障，基础设施的增长不仅可有效扩大城市容量，还可明显提升青州市居民的生活质量。

（八）项目收入构成及定价情况

根据具有甲级咨询资格的湖北君诚工程咨询有限公司出具的《青州市南阳湖景区旅游综合开发项目可行性研究报告》，本项目的收入来源分为 4 类：

（1）旅游收入

本项目建成后，将成为青州市区最大的文化、休闲、生态、娱乐旅游景区，将促进青州市接待游客数量的增加，根据 2016 年青州市国民经济和社会发展统计公报数据，青州市 2016 年接待游客 719.24 万人次，较 2015 年增长 8.84%，保守预计 2016 至 2019 年，年平均增长率为 7.50%，则青州市 2019 年游客接待量为 893.51 万人。本项目以 2019 全市客流量的 17.50% 为基数进行保守预测。项目建成后前两年年接待人数增长率按照 10.00% 计算，此后增长率每年递减 1.00%，项目经营期最后四年接待人数保持稳定。旅游接待游客量预测详见下表：

年份	增长率	景区旅游人次（万人次/年）
2019	-	156.36
2020	10.0%	172.00
2021	10.0%	189.20

年份	增长率	景区旅游人次（万人次/年）
2022	9.0%	206.23
2023	8.0%	222.73
2024	7.0%	238.32
2025	6.0%	252.62
2026	5.0%	265.25
2027	4.0%	275.86
2028	2.0%	281.38
2029	1.0%	284.19
2030	0.0%	284.19
2031	0.0%	284.19
2032	0.0%	284.19
2033	0.0%	284.19

在此基础上项目定价及收益测算如下：

- 1) 大景区全价按 80 元/人，人数按景区总接待人数的 65%测算；
 - 2) 大景区半价（老人、小孩和军官）按 40 元/人，人数按总接待人数的 20%测算；
 - 3) 景区内电瓶车人均消费按照 30 元，70%选择景区内电瓶车出入；
 - 4) 水上游乐园人均消费按照 50 元，50%选择消费；
 - 5) 垂钓人均按照 60 元，5%选择体验；
 - 6) 观光船人均票价 40 元，20%选择乘坐；
 - 7) 自行车等环湖交通工具人均消费 20 元，20%的人选择租赁；
- 计算期内，首年旅游收入为 22,515.76 万元；

（2）停车收入

1) 停车场收入，项目规划停车位 460 个，其中大车车位 102 标台，小车车位 249 个，小车充电车位 109 个，根据青州市物价制定的停车收费标准，结合青州市实际情况及未来停车产业发展趋势，本项目建成后，运营期内小车每车每次 10 元；大车每车每次 20 元。每个车位每天周转次数 2 次。出于审慎原则考虑，我公司在测算停车场收入时，小车位饱和率按照

80.00%；大车位饱和率按照 70.00%进行计算。年停车收入为 249.66 万元。

2) 充电桩充电费由电费和服务费组成，电费由业主公司平价购买后供给给电动车，所以利润主要来源为充电服务费，由于全国范围内充电桩收取费用标准不一致，但总体价格控制在 1.50 元-2.00 元之间，而服务费在 0.50 元-1.00 元之间，结合青州市当地市场行情，根据《青州市物价局关于青州市南阳湖景区旅游综合开发项目收费价格有关事项的批复》，本项目充电桩服务费按照 0.50 元/千瓦时计取（快充、慢充服务费价格一致，仅成本造价不同）。按照一辆车日行 50 公里计算（电动车无法进行远距离行驶），单位耗电量为 32.50 千瓦时，则年耗电量为 11,862.50 千瓦。饱和率按照 60.00%进行计算，则充电桩收入为 38.79 万元。

（3）商铺租赁收入

景区内商铺面积约 14,876 平方米，商铺每平方米年租金 735 元，商铺年租赁收入 1,093.39 万元。

（4）广告收入

景区内新增路灯广告牌位 165 处，型号为 2.14×1.1 米，路灯广告牌总面积 235.40 平方米；大型墙体广告牌位（路面立体广告牌位）20.00 处，型号 4 米×8 米，大型墙体广告牌位（路面立体广告牌位）面积 320.00 平方米。广告牌出租价格参照周边同类型广告价格及项目本身实际建设情况，采取谨慎性原则，保守估计 400.00 元/月·平方米。则年广告收入为 266.59 万元。

综上本项目计算期内首年营业收入 20,567.99 万元

3、项目定价情况

本项目收入涉及的各项收费定价均根据《山东省定价目录》的规定确定，其中青州市南阳湖景区门票、南阳湖景区内交通运输服务费、停车服务收费等价格实行政府定价管理；水上游乐园门票、观光船收费、垂钓收

费、商铺租赁、广告牌租赁等价格实行市场调节价，公司以现行周边或同区域同性质已执行价格作为参考依据，谨慎进行定价。具体可比价格情况如下：

（1）景区游览人数

现阶段可研报告以 2016 年青州市全市接待中外游客数量 719.24 万人次为测算依据，并保守预计 2016 至 2019 年，年平均增长率为 7.5%，则青州市 2019 年游客接待量为 893.51 万人。以 2019 全市客流量的 17% 为基数进行保守预测项目年接待量为 151.90 万人次。

根据青州市统计局于 2018 年 4 月发布的《2017 年青州市国民经济和社会发展统计公报》显示，青州市 2017 年共接待国内外游客已达到 943.4 万人次，比上年增长 31.2%，应证了前述接待人数测算基数的合理性及谨慎性。同时公司以自山东省旅游信息系统查询的类似可比景区的年接待人数作为确定本景区接待人数的参考依据，具体可比景区有人接待情况如下：

序号	景区名称	年游客数量
1	山东滕州微山湖湿地红荷风景区	246.14 万人次
2	长岛风景区	320.45 万人次
3	微山湖旅游风景区	212.00 万人次
平均人数		259.53 万人次

可比景区年平均接待人数为 259.52 万人次，显著高于本项目预测年接待人数 151.90 万人次，进一步应证本项目预期游览人数的合理性。

（2）水上游乐园可比价格

景区水上游乐园价格按照《国家计委关于印发游览参观点门票价格管理办法的通知》（计价格〔2000〕2303 号）的规定，并参照山东地区当前旅游市场的价格现状，结合景区自身的状况和经营策略，设定价格为 50.00 元/人。通过公众网站查询的具体可比价格情况如下：

序号	名称	游乐园票价
1	蓬莱欧乐堡水上世界	100.00 元/人

序号	名称	游乐园票价
2	烟台 37 度水上世界	144.00 元/人
4	福地传奇水上乐园	126.00 元/人
平均票价		123.33 元/人

可比游乐园平均票价为 123.33 元/人，显著高于本项目水上游乐园定价，因此可确保本项目水上游乐园较高的游玩人数。

（3）观光游船可比价格

观光游船票价按照《国家计委关于印发游览参观点门票价格管理办法的通知》（计价格〔2000〕2303号）的规定，并参照现行类似景区观光游船定价情况及旅游市场的价格现状，结合景区自身的状况和经营策略予以确认，具体可比价格如下：

序号	名称	游船定价
1	玄武湖公园	60.00 元/人
2	柳江风景区	76.00 元/人
3	枝江游船	55.00 元/人
平均价格		63.67 元/人

可比景区游船票价平均价格为 63.67 元，出于谨慎性考虑本项目观光船人均票价 40.00 元。

（4）垂钓可比价格

垂钓价格按照《国家计委关于印发游览参观点门票价格管理办法的通知》（计价格〔2000〕2303号）的规定，并参考现行类似景区垂钓场所定价情况予以确认，通过公众网站查询的具体可比价格情况如下：

序号	名称	垂钓定价
1	瑞泽源钓场	80.00 元/人
2	龙山垂钓园	100.00 元/人
3	九龙峪文化垂钓园	80.00 元/人
平均价格		86.67 元/人

可比垂钓场所平均价格为 86.67 元，出于谨慎性考虑本项目观光船人均票价 60.00 元/人。

（5）自行车环湖交通工具可比价格

自行车环湖交通工具价格参考现行类似景区定价情况予以确认，通过公众网站查询的具体可比价格情况如下：

序号	所在景区	自行车租价
1	日照东港区深林公园	55.00 元/辆/次
2	龙池山自行车公园	28.00 元/辆/次
3	千岛湖自行车骑行	25.00 元/辆/次
平均价格		36.00 元/辆/次

可比景区游船票价平均价格为 36.00 元/辆/次，出于谨慎性考虑本项目自行车环湖工具价格 20.00 元/辆/次。

（6）广告牌出租可比价格

广告牌出租价格参照周边同类型广告牌租赁价格，根据现行已签订执行的广告牌租赁合同及项目本身实际建设情况予以确认，具体广告合同可比价格情况如下：

序号	所在地	广告租价
1	青州市钰铎广告装饰有限公司	450.00 元/月/平
2	山东瑞龙旅游文化发展有限公司	430.00 元/月/平
平均租赁价格		440.00 元/月/平

可比广告牌租赁合同平均租赁价格为 440.00 元/月/平方米，出于谨慎性考虑，本项目广告牌租赁价格为 400.00 元/月/平方米。

（7）商业配套设施租赁可比价格

景区商业配套设施出租价格参照周边同类型商业配套设施出租价格及项目本身实际建设情况予以确认，通过公众网站查询的具体可比价格情况如下：

序号	所在地	租价
1	青州人民医院沿街商铺	5.05 元/月/平方米
2	青州银座沿街商铺	8.30 元/月/平方米
3	青州义务城商铺	4.31 元/月/平方米
平均价格		5.89/月/平方米

可比商铺牌租赁平均价格为 5.89 元/月/平方米，出于谨慎性考虑，本项目商铺租赁价格为 3.50 元/月/平方米。

（九）项目经济效益

本项目由发行人特许建设运营，其中建设期为 2 年，运营期为 13 年。根据具有甲级咨询资格的湖北君诚工程咨询有限公司出具的《青州市南阳湖景区旅游综合开发项目可行性研究报告》，预计项目在运营期内将实现旅游收入 376,614.92 万元；附属停车场收入 3,749.85 万元；商铺租赁收入 14,214.07 万元；广告牌收入 3,465.67 万元，运营期内形成 398,044.51 万元经营收入，足以涵盖项目总投资，具有良好的经济效益及现金流入。除此之外，本项目税后内部收益率为 15.68%，折现率按 8.00% 计算的税后净现值为 54,498.67 万元。

根据具有甲级咨询资格的湖北君诚工程咨询有限公司出具的《青州市南阳湖景区旅游综合开发项目可行性研究报告》，本项目在本次债券存续期内可形成 122,771.07 万元经营收入，扣除相关税费和运营成本后，可形成 82,975.13 万元净收益，足以覆盖本次债券用于该项目部分的本息，显示出本项目良好的盈利能力。

二、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 2.40 亿元用于补充公司营运资金，占本期债券募集资金总额的 30.00%，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

三、发行人的相关承诺

在本次债券存续期内，发行人将确保青州市南阳湖景区旅游综合开发项目共计 12.28 亿元经营收入优先用于本次债券还本付息。在本次债券存

续期内，发行人承诺依据相关要求将债券资金使用情况、工程下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目批复和进展情况）等进行公开披露，并承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

四、募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，将严格履行申请和审批手续，实行专款专用。

（二）募集资金管理制度

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

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

第十三条 偿债保障措施

一、土地使用权抵押担保

本期债券采用国有土地使用权抵押担保方式增信，发行人以其拥有的 8 宗、面积 129.15 万平方米、评估价值为 256,774.69 万元的国有土地使用权为本期债券设立抵押担保。本期债券的抵押资产价值可以充分覆盖本期债券的本金及利息，有力地保障了本期债券投资者的利益。

（一）发行人提供的抵押资产

发行人以其拥有的 8 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，共计 129.15 万平方米，土地用途包括商业、住宅。经山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司出具的（鲁）贵恒信土[2018]（估）字第 37 号、38 号、42 号、43 号、44 号、45 号、46 号及 48 号《评估报告》，该 8 宗土地评估价值为 256,774.69 万元，评估的基准日为 2018 年 9 月 30 日。本期债券拟抵押资产情况如下：

序号	土地证权证号	位置	用地性质	土地用途	面积（m ² ）
1	青国用（2013）第 03462 号	青州市南环路南侧	出让	商住	122,977.10
2	青国用（2013）第 012034 号	青州市云门山植物园周边区域	出让	商业、住宅	100,000.00
3	青国用（2013）第 012035 号	青州市云门山植物园周边区域	出让	商业、住宅	100,000.00
4	青国用（2013）第 03465 号	青州市南环路北侧	出让	商住	110,840.70
5	青国用（2013）第 03461 号	青州市南环路南侧	出让	商住	133,333.00
6	青国用（2012）第 01025 号	王府街道下逢路西侧	出让	商业、城镇住宅	282,300.00
7	青国用（2011）第 01097 号	王府街道下逢路西侧	出让	商业、城镇住宅	293,093.33
8	青国用（2009）第 03133 号	云门山办事处下逢路西侧	出让	商业、城镇住宅	149,000.00

序号	土地证权证号	位置	用地性质	土地用途	面积 (m ²)
合计					1,291,544.13

(二) 抵押资产操作方案

1、债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障抵押资产的安全，发行人与东方证券承销保荐有限公司（以下简称“东方投行”）签署《债券债权代理协议》，由东方证券承销保荐有限公司担任本期债券的债券债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

2、债权/抵押权代理人

发行人债权代理人同时为本期债券的抵押权代理人。抵押权代理人已与发行人签署了《国有土地使用权抵押合同》。依据合同规定，发行人以其合法拥有的 8 宗、129.15 万平方米、评估价值 256,774.69 万元的国有土地使用权向本次债券全体债券持有人设定抵押，抵押权在本期债券持有人持有的债券本息全部获偿前，不得解除。其中本期债券以上述 8 宗土地向本期债券全体债券持有人设定抵押，抵押权在本期债券持有人持有的债券本息全部获偿前，不得解除。

发行人出具了《抵押资产承诺函》，承诺以其拥有的 8 宗国有土地使用权作为本期债券发行的抵押资产。

发行人律师在《法律意见书》中出具了对抵押资产合法性的法律意见，明确以上抵押资产为发行人合法拥有，可为全体债券持有人设定抵押登记。

青州市国土资源局出具了《关于青州市城市建设投资开发有限公司国有土地使用权抵押相关事宜的声明》，确认发行人拟用于抵押的国有土地使用权权属合法，暂未办理任何抵押登记；同时承诺将根据债券发行的需要，及时为抵押资产办理合法有效的抵押登记手续。

鉴于上述信息，发行人可将抵押资产通过抵押登记给本期债券所有持有人。

3、对抵押资产的价值评估及监管

经山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司评估，本期债券 8 宗抵押土地使用权总评估价值为人民币 256,774.69 万元。发行人已与本期债券债券代理人东方证券承销保荐有限公司签署了《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券抵押资产监管协议》。同时在本期债券的存续期间，当债权代理人有合理的理由认为需要对抵押资产的价值进行重新评估的，发行人应当聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构对抵押资产的价值进行评估并出具资产评估报告。

为加强对抵押资产的监管，并保障其安全性，在抵押权存续期间内，未经债权代理人书面同意，甲方不得对抵押资产作出馈赠、转让、出售、再抵押或其他任何方式的处分。经债权代理人书面同意转让、出售抵押资产所得价款，应优先用于偿还本期债券本息。

4、抵押资产毁损及追加、释放或置换

(1) 抵押资产毁损及追加

本期债券存续期间，若抵押资产发生毁损的（但因不可抗力引起的除外），发行人应及时采取有效措施防止损失扩大，同时立即通知债权代理人，发行人由此所获得的赔偿金、补偿金等应优先用于偿还本期债券本息。若发行人由此所获得的赔偿金、补偿金不足以偿还本期债券本息，或在本期债券本息全部清偿完毕前，抵押资产的剩余价值与本期债券未偿还本金加上一年利息之和的比率低于 2.0 时，债权代理人有权要求发行人及时提供其他担保，以保证抵押资产评估价值及其他保证金额之和不低于本期债券未偿还本金加上一年利息之和的 2.0 倍。

(2) 抵押资产的释放或置换

在本期债券存续期内，在抵押率不低于本期债券未偿还本金加上一年利息之和的 2.0 倍的前提下，甲方可以向乙方申请解除部分抵押资产的抵押或置换抵押资产。但必须保证解除或置换后抵押资产的评估价值不低于本期债券未偿还本金加上一年利息之和的 2.0 倍。用于置换的资产应经资产评估机构进行评估并出具资产评估报告，并以评估值作为参照计算依据。

（3）抵押决议程序文件、抵押倍数、释放及适用性情况

发行人已出具以土地使用权为青州城投旅游产业专项债券提供抵押担保的董事会决议及股东批复，且已与本期债券的债权代理人签订了《土地使用权抵押合同》及《抵押资产监管协议》。董事会决议、股东批复、土地使用权抵押合同及抵押资产监管协议均签章齐全。《土地使用权抵押合同》及《抵押资产监管协议》规定的抵押倍数、抵押释放要求为抵押资产的价值与本期债券未偿还本金加上一年利息之和的比率不得低于 2.0，在抵押比率不低于 2.0 的前提下，发行人可以向本期债券的债权代理人以书面形式申请解除超过抵押率部分的抵押资产的抵押。

上述已出具文件或签订的合同、抵押倍数及抵押释放条款设置均符合本期债券资信评级机构土地增信要求。

二、发行人的自身偿付能力

（一）发行人良好的财务和经营状况为本次债券的还本付息提供了坚实基础

发行人作为青州市最重要的土地开发整理、基础设施及保障性住房投融资和建设运营主体，在青州市土地开发整理和基础设施建设领域具有垄断地位，在发展过程中获得了青州市人民政府多种形式的政策支持，收入来源稳定，持续盈利能力良好。2017 年至 2019 年，发行人的营业收入分别为 146,415.87 万元、164,331.06 万元和 179,669.44 万元，取得的财政补贴收

入分别为 21,840.79 万元、25,272.87 万元和 21,415.32 万元。

2017 年至 2019 年，发行人的净利润分别为 21,595.48 万元、24,143.01 万元和 22,996.99 万元 22843.68 万元，年均实现净利润 22,843.68 万元，足以支付本次债券一年的利息。

（二）发行人与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及中国农业发展银行等政策性银行保持着良好的合作关系，在还本付息方面也从未有违约记录，具有良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力，截至 2020 年 6 月末，发行人共计获得银行授信总额 18.59 亿元，已全部使用完毕。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本次债券的偿还奠定坚实的基础。

（三）发行人充足的流动资产

截至 2019 年末，发行人流动资产合计 1,909,186.52 万元，流动资产占总资产比例 77.05%，其中，受限资产为 371,033.71 万元，占流动资产比例为 19.43%，扣除受限资产后，发行人可用于偿债的流动资产合计为 1,538,152.81 万元，发行人充足的流动资产为偿还本次债券提供了有力的保障。

（四）有效的风险控制机制为本次债券的偿还提供制度保障

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

三、项目收益测算

根据具有甲级咨询资格的湖北君诚工程咨询有限公司出具的《青州市南阳湖景区旅游综合开发项目可行性研究报告》，本项目总投资为 90,253.30 万元，建设期 2 年，项目运营期 13 年。本项目的收入来源分为旅游收入、停车收入、商铺租赁收入及广告收入四类，项目运营期内首年营业收入 20,567.99 万元。

针对项目收入来源的定价，通过参考青州市及山东省内类似景区门票及旅游项目收费价格、青州市现有商铺、停车场及广告牌租赁等收费水平，并结合青州市南阳湖景区旅游综合开发项目的实际情况综合确定。

项目收益测算如下表：

单位：万元

年度	债券存续期							存续期小计
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
收入合计	-	-	20,567.99	22,460.43	24,541.63	26,602.26	28,598.76	122,771.07
税金及附加	-	-	1,315.00	1,436.00	1,569.00	1,700.00	1,828.00	7,848.00
运营成本	-	-	5,440.81	5,891.23	6,386.59	6,877.06	7,352.27	31,947.96
净收益	-	-	13,812.18	15,133.20	16,586.04	18,025.20	19,418.49	82,975.11

续前表：

年度	剩余运营期								合计
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
收入合计	30,485.15	32,215.45	33,743.68	35,027.49	35,695.41	36,035.42	36,035.42	36,035.42	398,044.51
税金及附加	1,948.00	2,059.00	2,156.00	2,238.00	2,281.00	2,303.00	2,303.00	2,303.00	25,439.00
运营成本	7,951.26	8,363.10	8,726.84	9,032.41	9,191.38	9,395.24	9,395.24	9,395.24	103,398.67
净收益	20,585.89	21,793.35	22,860.84	23,757.08	24,223.03	24,337.18	24,337.18	24,337.18	269,206.84

数据来源：本项目收益测算报告

经测算，本项目在债券存续期内预计共实现收入 122,771.07 万元，扣除运营成本及费用、税费之后的净收益为 82,975.11 万元，足够覆盖本项目使用本次债券募集资金部分的本金及存续期利息。

四、本次债券偿债资金安排和保障措施

（一）募投项目完工后具有良好的经济效益及可期的现金流入

本次债券募集资金将用于青州市南阳湖景区旅游综合开发项目和补充营运资金，募投项目的收入主要来源于景区内门票、商铺出租、旅游项目经营、广告牌及停车位经营收入。

青州市南阳湖景区旅游综合开发项目总投资 90,253.30 万元，建成后债券存续期内预计将实现景区旅游收入 143,365.64 万元，停车场收入 1,730.70 万元，商铺租赁收入为 6,560.34 万元，广告牌租赁收入 1,599.54 万元，在债券存续期内预计共实现收入 122,771.07 万元，扣除运营成本及费用、税费之后的净收益为 82,975.13 万元，足够覆盖本项目使用本次债券募集资金部分的本金及存续期利息。

综上，青州市南阳湖景区旅游综合开发项目具有良好的经济效益及现金流入，为本次债券的足额偿付提供有力保障。

（二）发行人在青州市基础设施建设和土地开发整理领域具有重要地位

发行人作为青州市最重要的土地开发整理、基础设施及保障性住房投融资和建设运营主体，在发展过程中，获得了当地政府多种形式的政策支持。为加快青州市城镇化建设步伐，青州市人民政府持续给予发行人资金补贴，2017 年至 2019 年，发行人收到补贴收入分别为 21,840.79 万元、25,272.87 万元和 21,415.32 万元。。发行人在青州市保障性住房建设领域和

土地开发整理领域具有重要地位，收入来源稳定，持续盈利能力较强。随着青州市经济的持续发展，发行人的业务规模和效益将同步增加，从而保障本次债券的偿付。

（三）抵押资产价值稳定、流动性好，担保措施得当

发行人以其拥有的 8 宗、面积 129.15 万平方米、评估价值 256,774.69 万元的国有土地使用权作为抵押资产，为本期债券进行抵押担保。上述抵押资产价值稳定，并具有良好的流动性，倘若发生不可抗力事件，影响到公司及时足额偿付债券本息，发行人可随时将抵押资产变现，以确保债券持有人的利益。发行人还聘请了债权代理人、抵押资产监管人，制订了《债券持有人会议规则》和《国有土地使用权抵押合同》，并约定在本期债券本金全部清偿完毕前，抵押资产的价值与本期债券未偿还本金加上一年利息之和的比率不得低于 2.0 倍，以从制度上最大限度地保障债券持有人利益。

（四）有效的风险控制机制为本次债券的偿还提供制度保障

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

（五）完善的偿债机制安排

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请东方证券承销保荐有限公司任本次债券的债权代理人，签订了《债权代理协议》，由债权代理人在法律法规和有关协议的范围内处理与本次债券相关的事项。发行人同时聘请华夏银行股份有限公司潍坊分行作为本次债券的监管银行，并开立偿债账户用于偿债资金的接收、存储及划转。监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制。

（六）严格执行信息定期披露制度

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

第十四条 债券持有人保护条款

发行人已为本次债券制定了完备的偿债计划和外部监管制度，以切实保护债券持有人的合法权益。

一、发行人的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债账户管理

发行人与监管银行签订了《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券之偿债账户监管协议》，根据《偿债账户监管协议》，发行人应在本次债券的每个还本付息日（T 日）前 10 个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本次债券的本息。监管银行应根据发行人的指令，不晚于 T 日前 2 个工作日（T-2 个工作日）将当期应付本金和利息划转至本次债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

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

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

（二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于项目建成后产生的

现金流。

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

1、偿债计划人员安排

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

2、偿债计划财务安排

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

（1）基本财务安排

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

（2）补充财务安排

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

3、偿债保证制度性安排

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

关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，东方证券承销保荐有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

二、债权代理人制度

发行人已聘东方证券承销保荐有限公司担任本次债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

根据《债权代理协议》，债权代理人的主要职责和义务如下：

1、债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、债权代理人应在本次债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务。

3、债权代理人应作为本次债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

4、发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权代理人应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

6、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

三、本次债券持有人会议规则

为规范本次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，债权代理人与发行人制定了《债券持有人会议规则》。

（一）召集债券持有人会议的情形

债券持有人会议由本次债券的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15日内发出会议通知，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。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更本次债券募集说明书的约定，提供明确议案的；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；
- 4、拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；
- 5、发行人不能按期支付本次债券的本息，或者预计出现不能按期支付本次债券的本息的情况；
- 6、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 7、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；
- 8、发行人提出债务重组方案的；
- 9、发行人、债权代理人或符合条件的债券持有人书面提议召开；

10、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

11、法律、法规及发行文件规定的其他情形。

（二）召集债券持有人会议的机构或人士

下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

- 1、发行人书面提议召开；
- 2、本次债券的债权代理人书面提议召开；
- 3、单独或合计持有本次债券 10.00%以上（含 10.00%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；
- 4、法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。

若债权代理人未能按《债券持有人会议规则》履行其职责，发行人、单独或合计持有本次债券未偿还总额 10.00%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（三）债券持有人会议权限

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

- 1、审议发行人提出的变更本次债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；
- 2、审议当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；
- 3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

4、对变更债权代理人做出决议；

5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

6、在法律规定许可的范围内修改本规则；

7、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜；

8、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

四、本次债券偿债资金监管账户

根据偿债账户监管协议的约定，发行人将在华夏银行股份有限公司潍坊分行开立偿债资金账户，用于偿债资金的接收、划转及存放。偿债资金为公司专门用作本次债券的本金兑付、支付债券利息及银行结算费用的资金。本次债券存续期内，发行人将根据协议在每个还本付息日前10日内将该年度应付债券本息划入偿债账户。

为了保证偿债资金的有效计提，发行人特聘请华夏银行股份有限公司潍坊分行担任专项偿债账户监管人，对偿债资金的计提和使用进行监管。

五、偿债计划的人员安排

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

六、偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业

债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，华夏银行股份有限公司潍坊分行作为本次债券全体债券持有人的债权代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

第十五条 风险揭示

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

一、风险因素

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

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

2、流动性风险

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

3、偿付风险

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

4、募投项目投资风险

本次债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。截至2018年3月末，青州市南阳湖景区旅游综合开发项目均已取得青州市人民政府及各部门机构出具的《青州市规划局关于青州市南阳湖景区旅游综合开发项目的规划意见》、《关于青州市城市建设投资开发有限公司南阳湖景区旅游

综合开发项目拟用地规划情况说明》、关于青州市南阳湖景区旅游综合开发项目无需单独进行节能审查的《证明》、《关于〈青州市南阳湖景区旅游综合开发项目环境影响报告表〉之审批意见》、《青州市人民政府关于青州市南阳湖景区旅游综合开发项目社会稳定风险评估报告的批复》及青州市南阳湖景区旅游综合开发项目之《山东省建设项目备案证明》。项目建设所需合规性文件齐备。但如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，甚至影响项目的正常销售，对项目收益的实现产生不利影响。同时，可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

5、违规使用债券资金风险

本期债券拟募集资金为8.00亿元人民币，将分别用于青州市南阳湖综合开发项目和补充公司营运资金。但在发行人取得募集资金之后，可能存在擅自挪用债券资金、未按规定用途使用募集资金的情形。

6、偿债保障措施的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（二）与发行人业务及所在地宏观经济相关的风险

1、发行人经营管理风险

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

发行人盈利产生不利影响。

2、发行人盈利能力风险

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

3、往来占款所涉及的风险

截至2019年末，发行人存在往来占款254,921.47万元，部分款项账龄较长，目前发行人与上述占款单位之间的往来款依法、合规履行了相应的审批程序，且往来款履约情况正常，若上述款项未来不能正常收回，则会对发行人的现金流状况以及偿债能力产生一定影响。

4、发行人在建项目资金周转风险

发行人土地开发整理和保障性住房建设投资规模较大，随着发行人土地开发整理、保障性住房建设等项目的推进，未来面临较大的筹资压力，从而对发行人项目资金的周转产生不利影响。

5、发行人财务风险

截至2019年末，发行人有息负债余额较大，其中一年内到期的非流动负债为11.61亿元、长期借款为4.80亿元、应付债券19.81亿元、其他非流动负债为19.53亿元，短期借款为0.57亿元，偿还期多为未来1-3年内，故发行人有一定的债务偿还压力。

6、对外担保的相关风险

截至2019年末，发行人为其他单位的银行贷款提供担保20笔，担保余额合计344,449.58万元，占发行人2019年末净资产的26.71%。如被担保人无力偿还担保金额，发行人存在一定的代偿风险。

7、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2017年至2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-48,731.04万元、-64,819.00万元和-40,292.00万元。由于发行人主要土地开发整理项目和安置房销售项目尚未竣工决算，相关工程款及销售款暂未收回，从而导致各年经营活动现金流入小于经营活动现金流出，进而使发行人经营活动产生的现金流量净额为负，可能会对到期债务的偿还造成一定影响。

（三）与政策相关的风险

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可能。

2、产业政策风险

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

3、经济周期风险

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

（四）与投资项目有关的风险

1、工程建设风险

本次债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于

项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

2、环境与意外伤害风险

项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外，还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

二、风险对策

（一）与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本次债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本次债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、流动性风险的对策

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

3、兑付风险的对策

目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人是青州市土地开发整理、基础设施及保障性住房建设的重要实施主体，随着青州市城镇化的推进，未来发行人有着稳定的收入来源，同时，将在现有基础上进一

步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力。此外，发行人通过设置设立偿债账户，进一步降低了本次债券的兑付风险。

4、募投项目投资风险对策

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

5、违规使用债券资金的风险对策

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

6、偿债保障措施风险的对策

针对本次债券的偿债保障措施，发行人对本次债券的偿债保障措施进行了明确，本次债券发行中介机构将监督发行人落实本次债券的偿债保障措施，确保发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本次债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

（二）与发行人业务及所在地宏观经济相关的风险对策

1、发行人经营管理风险对策

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

2、发行人盈利能力风险对策

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

3、往来占款所涉及风险的对策

发行人往来占款应收方主要为国有控股企业及与发行人保持长期业务往来的企业，发行人将加快往来款项回收期限，加强款项催收，并定期进行往来款项对账及函证程序，减少往来占款金额。

4、发行人在建项目资金周转风险对策

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

5、发行人财务风险对策

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

6、对外担保风险对策

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

7、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险对策

发行人将持续、积极地推进在建项目工程进度，并在结算方面加大各项工程款及销售款的催收力度，有效缩短结算时间，确保结算款项的按期回

收，进而改善自身经营活动现金流状况，实现经营活动现金净流入。

（三）与政策相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，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，制定应对策略

2、产业政策风险对策

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

3、经济周期风险对策

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

（三）与投资项目相关风险对策

1、工程建设风险对策

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

2、环境与意外伤害风险对策

在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

第十六条 信用评级

一、本期发行信用评级情况

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

二、信用评级报告内容摘要

（一）评级观点

中诚信国际评定青州城投的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；评定“2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券”的信用等级为 **AA+**。

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

1、正面

（1）青州市的区域经济和旅游资源为公司业务发展提供了良好的外部环境。2019 年，青州市实现地区生产总值（GDP）549.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.4%；同期，青州市共接待国内外游客 991.13 万人次，实现旅游消费总额 116.34 亿元，增长 8.42%，良好的区域经济和旅游资源为公司业务发展奠定了基础。

（2）有力的政府支持。有力的政府支持。作为青州市最重要的土地开发整理、基础设施及保障性住房投融资和建设运营主体，自成立以来，公司得到了青州市政府在资金、政策等方面的大力支持。2017 年~2019 年，

公司分别获得政府补助 2.18 亿元、2.53 亿元和 2.14 亿元。

(3) 偿债保障措施较强。本次债券采取土地使用权抵押的方式进行增级，抵押土地均为公司拥有的商业和住宅性质用地，且已获得国家土地使用权证，土地评估价值合计 25.68 亿元，增强了对债券还本付息的保障。

2、关注

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

(2) 资产流动性偏弱。公司资产主要由存货和投资性房地产构成，主要为开发成本和待开发土地。截至 2019 年末，公司存货和投资性房地产分别为 146.32 亿元和 54.71 亿元，占总资产的比重分别为 59.05%和 22.08%，资产流动性偏弱。

(3) 存在一定短期偿债压力。截至 2019 年末，公司短期债务为 16.64 亿元，但可用货币资金仅为 1.54 亿元，且无可用银行授信，存在一定短期偿付压力。

(4) 存在一定的代偿风险。截至 2019 年末，公司对外担保余额为 34.44 亿元，占当期末所有者权益合计的比重为 26.71%，其中，对民营企业担保余额 26.56 亿元，考虑到目前宏观经济放缓，中小企业抗风险能力下降，公司仍存在一定代偿风险。

(二) 历史评级情况

2017 年八月公司发行了 2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“17 青州建投债 01”），中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人的主体信用级别为 AA 级，对“17 青州建投债 01”券的信用级别为 AA 级，评级展望为稳定。报告肯定了青州市稳步增长的区域经济和财政实力、公司获得有利的政府支持等因素对公司发展的积极影响。

2018 年，中诚信国际信用评级有限责任公司通过对发行人及发行的 2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“17 青州建投债 01”）主要信用风险要素的分析，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人的主体信用级别为 AA 级，对“17 青州建投债 01”债券的信用级别为 AA 级，评级展望为稳定。报告肯定了青州市区域经济和旅游资源为公司业务发展提供良好的外部环境、公司获得有利的政府支持等因素对公司发展的积极影响。

2019 年，中诚信国际信用评级有限责任公司通过对发行人及发行的 2017 年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“17 青州建投债 01”）主要信用风险要素的分析，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人的主体信用级别为 AA 级，对“17 青州建投债 01”债券的信用级别为 AA 级，评级展望为稳定。报告肯定了青州市区域经济和旅游资源为公司业务发展提供良好的外部环境、公司获得有利的政府支持等因素对公司发展的积极影响。

（三）跟踪评级安排

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

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

（四）发行人银行授信情况

截至 2020 年 6 月末，发行人共计获得银行授信总额 18.59 亿元，已全

部使用完毕。

（五）发行人信用记录

发行人信用记录良好，近三年不存在债务违约情况。

第十七条 法律意见

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

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

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

三、发行人具备现行法律、法规和规范性文件要求的有关公司债券发行的实质性条件。

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

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

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

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

八、发行人编制的《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当。

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

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

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

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

二、流动性安排

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

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件；
- (二) 《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2015 年-2017 年三年连审审计报告、2018 年审计报告、2019 年审计报告；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 上海正策律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2019 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券债权代理协议》；
- (七) 《2019 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券之偿债账户监管协议》；
- (九) 《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券之募集资金使用专项账户监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- (一) 青州市城市建设投资开发有限公司
住所：青州市北城大街 567 号
法定代表人：辛淑臣

联系人：张建海

联系地址：青州市北城大街 567 号

联系电话：0536-3883728

传真：0536-3858820

邮政编码：262500

（二）东方证券承销保荐有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系人：李辉雨、张诚、曲志峰、马跃

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

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

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲ 东方证券承销保荐有限公司	固定收益销售部	北京市西城区金融大街12号中国人寿广场 B 座 7 层	赵萌	021-23153888
2	中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街 188 号	杜永良	010-85130869

附表二：

发行人 2017 年-2019 年经审计的资产负债表

单位：元

资产	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	154,039,546.54	192,957,724.10	964,231,479.76
应收票据	8,270,250.60	9,350,000.00	
应收账款	1,084,717,694.75	981,482,785.86	430,987,934.37
预付账款	661,856,373.11	665,489,059.17	1,162,072,592.06
其他应收款	2,549,214,724.53	2,109,711,078.17	826,692,597.21
存货	14,631,569,771.12	14,669,120,158.05	17,517,669,599.13
一年内到期的非流动资产	1,200,000.00	1,200,000.00	
其他流动资产	996,858.71	1,437,753.24	
流动资产合计	19,091,865,219.36	18,630,748,558.59	20,901,654,202.53
非流动资产：			
可供出售金融资产	26,250,000.00	18,410,000.00	18,410,000.00
投资性房地产	5,470,664,900.00	5,320,504,100.00	
固定资产	188,182,879.10	20,538,727.18	21,264,591.99
无形资产	-	-	-
其他非流动资产	-	10,448,400.00	10,123,400.00
非流动资产合计	5,685,097,779.10	5,369,901,227.18	49,797,991.99
资产总计	24,776,962,998.46	24,000,649,785.77	20,951,452,194.52
流动负债：			
短期借款	57,000,000.00	-	-
应付票据	50,000,000.00	210,000,000.00	-
应付账款	239,480,388.10	285,757,705.04	635,487,923.39
预收款项	653,988,672.01	603,998,784.72	286,581,675.64
应交税费	131,208,869.37	124,602,739.47	116,960,558.12
应付利息	65,819,178.09	54,666,666.67	95,813,138.51
其他应付款	4,102,386,211.05	3,873,961,693.78	3,587,437,032.96
一年内到期的非流动负债	1,160,507,396.59	1,642,712,322.38	1,463,811,822.66
其他流动负债	-	150,000,000.00	200,000,000.00
流动负债合计	6,460,390,715.21	6,945,699,912.06	6,386,092,151.28
非流动负债：			
长期借款	479,500,000.00	1,289,231,010.30	1,268,891,194.24
应付债券	1,980,678,931.74	1,973,805,131.46	1,967,381,837.08
专项应付款	319,029,446.81	292,536,843.40	172,628,491.73

资产	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
递延所得税负债	690,143,750.00	652,603,550.00	
其他非流动负债	1,952,954,405.30	109,450,000.00	642,340,000.00
非流动负债合计	5,422,306,533.85	4,317,626,535.16	4,051,241,523.05
负债合计	11,882,697,249.06	11,263,326,447.22	10,437,333,674.33
所有者权益：			
实收资本	120,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
资本公积	9,474,636,423.11	9,547,663,867.11	9,387,663,867.11
其他综合收益	1,957,810,650.00	1,957,810,650.00	
盈余公积	101,342,834.14	80,031,856.96	101,627,333.71
未分配利润	1,240,475,842.15	1,031,816,964.48	904,827,319.37
所有者权益合计	12,894,265,749.40	12,737,323,338.55	10,514,118,520.19
负债和所有者权益合计	24,776,962,998.46	24,000,649,785.77	20,951,452,194.52

附表三：

发行人 2017 年-2019 年经审计的利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	1,796,694,439.74	1,647,320,248.83	1,464,158,732.81
减：营业成本	1,574,729,244.23	1,501,994,104.08	1,264,009,831.36
税金及附加	20,100,798.21	18,668,078.53	1,246,922.82
管理费用	29,062,514.84	12,158,012.59	27,907,524.75
财务费用	263,670,469.78	177,093,190.71	173,199,150.60
投资收益			
公允价值变动收益	150,160,800.00		
其他收益	214,153,161.00	252,749,176.96	218,407,943.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	273,445,373.68	190,156,039.88	216,203,246.38
加：营业外收入	10.83	2,522.70	2,522.67
减：营业外支出	711,683.15	892,435.83	251,001.59
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	272,733,701.36	189,266,126.75	215,954,767.46
减：所得税费用	42,763,846.51	4,711.76	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	229,969,854.85	189,261,414.99	215,954,767.46
五、其他综合收益的税后净额	-	1,957,810,650.00	-
六、综合收益总额	229,969,854.85	2,147,072,064.99	215,954,767.46

附表四：

发行人 2017 年-2019 年经审计的现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	1,739,636,879.65	957,474,105.02	849,515,083.79
收到其他与经营活动有关的现金	4,418,473,286.58	4,101,673,163.67	2,128,679,509.35
经营活动现金流入小计	6,158,110,166.23	5,059,147,268.69	2,978,194,593.14
购买商品、接受劳务支付的现金	1,835,805,543.54	868,602,090.92	457,615,775.07
支付给职工以及为职工支付的现金	1,728,486.09	4,978,531.17	5,083,510.85
支付的各项税费	16,997,945.51	18,696,309.70	32,556,939.15
支付其他与经营活动有关的现金	4,706,498,227.06	4,815,060,351.38	2,970,248,815.23
经营活动现金流出小计	6,561,030,202.20	5,707,337,283.17	3,465,505,040.30
经营活动产生的现金流量净额	-402,920,035.97	-648,190,014.48	-487,310,447.16
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	-	20,476.96	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	20,476.96	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	103,167.17	2,177,881.32	6,636,286.30
投资支付的现金	7,840,000.00	-	13,348,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	7,943,167.17	2,177,881.32	19,984,886.30
投资活动产生的现金流量净额	-7,943,167.17	-2,157,404.36	-19,984,886.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	2,513,318,995.00	1,195,563,816.06	715,116,600.00
发行债券取得的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,964,700,000.00
筹资活动现金流入小计	2,513,318,995.00	1,195,563,816.06	2,679,816,600.00
偿还债务支付的现金	1,784,307,854.45	1,416,909,321.05	2,329,320,460.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	357,066,114.97	137,122,444.64	184,464,963.98
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	2,141,373,969.42	1,554,031,765.69	2,513,785,424.80

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
筹资活动产生的现金流量净额	371,945,025.58	-358,467,949.63	166,031,175.20
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	-38,918,177.56	-1,008,815,368.47	-341,264,158.26
加：期初现金及现金等价物余额	192,957,724.10	1,201,773,092.57	1,305,495,638.02
六、期末现金及现金等价物余额	154,039,546.54	192,957,724.10	964,231,479.76