

央企信托·XXXX17 号

集合资金信托计划

尽职调查报告

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是根据合作方提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

直接调查人签字：

年 月 日

团队负责人签字：

年 月 日

部门负责人签字：

年 月 日

目录

| | |
|------------------------|----|
| 一、项目背景..... | 1 |
| (一) 项目来源..... | 1 |
| (二) 融资需求..... | 1 |
| 二、交易结构及要素..... | 1 |
| (一) 交易结构..... | 1 |
| (二) 信托要素..... | 2 |
| (三) 操作步骤..... | 2 |
| 三、融资人/回购义务人情况..... | 4 |
| (一) 基本信息..... | 4 |
| (二) 股权结构..... | 4 |
| (三) 公司治理..... | 4 |
| (四) 管理层情况..... | 5 |
| (五) 经营情况..... | 5 |
| (六) 财务情况..... | 5 |
| (七) 征信及被执行人信息查询情况..... | 11 |
| 四、应收账款债务人情况..... | 12 |
| (一) 基本信息..... | 12 |
| (二) 股权结构..... | 13 |
| (三) 公司治理..... | 13 |
| (四) 组织架构图..... | 15 |
| (五) 法定代表人情况..... | 15 |
| (六) 下属子公司及参股公司..... | 15 |
| (七) 财务情况..... | 16 |
| (八) 征信及被执行人信息查询情况..... | 35 |
| (九) 主体评级..... | 36 |
| 五、保证人情况..... | 36 |
| (一) 基本信息..... | 36 |
| (二) 股权结构..... | 37 |
| (三) 公司治理..... | 37 |

| | |
|---------------------------|----|
| (四) 组织架构图..... | 39 |
| (五) 法定代表人情况..... | 39 |
| (六) 下属子公司及参股公司..... | 40 |
| (七) 财务情况..... | 40 |
| (八) 征信及被执行人信息查询情况..... | 59 |
| (九) 主体评级..... | 59 |
| 六、地区经济分析-青州市..... | 60 |
| (一) 基本情况..... | 60 |
| (二) 财政情况..... | 61 |
| 七、标的债权情况..... | 62 |
| 八、抵押物..... | 63 |
| 九、还款来源分析..... | 63 |
| (一) 第一还款来源分析-融资人..... | 63 |
| (二) 第二还款来源分析-应收账款债务人..... | 64 |
| (三) 第三还款来源分析-保证人..... | 64 |
| 十、投后管理..... | 64 |
| 十一、风险及风险控制措施..... | 65 |
| (一) 信用风险及控制措施..... | 65 |
| (二) 管理风险及控制措施..... | 65 |
| (三) 政策风险及控制措施..... | 65 |
| (四) 操作风险及控制措施..... | 66 |
| 十二、结论和建议..... | 66 |

一、项目背景

（一）项目来源

本项目系我部自主开发。

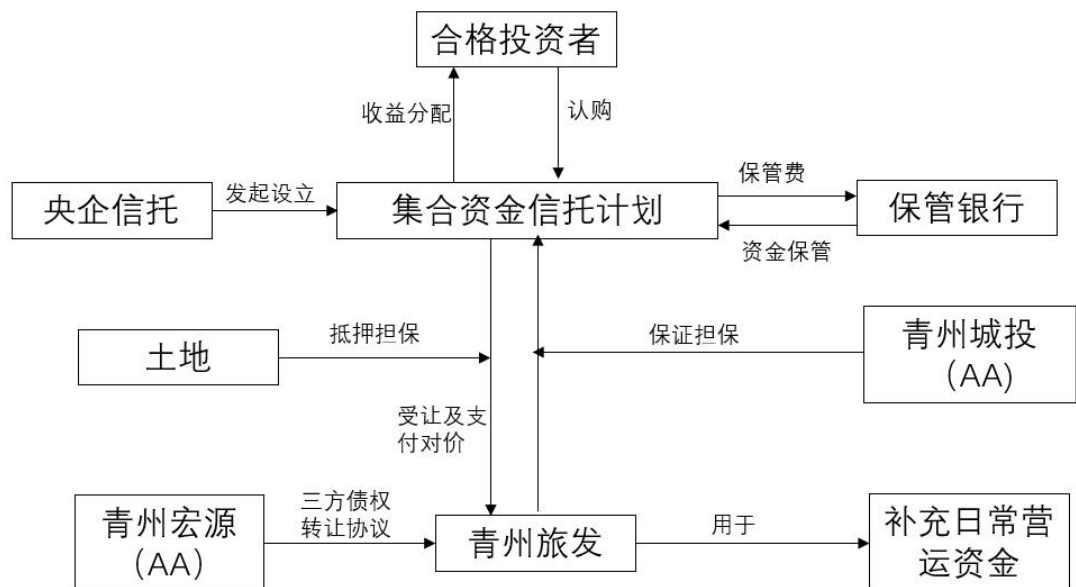
（二）融资需求

基于自身运营发展需要，青州古城文化旅游发展有限公司（以下简称“青州旅发”，或“融资人”，名单外）向我公司提出融资申请，经双方洽谈沟通，我部拟通过设立集合资金信托计划方式向青州旅发提供总额不超过4亿元的融资，可分期放款，各期融资期限均为24个月，资金用于补充其日常营运资金。

二、交易结构及要素

（一）交易结构

本项目交易结构图如下所示：



我司拟发起设立央企信托·XXXX17号集合资金信托计划，总规模不超过4亿元，可分期发行，各期期限均为24个月。

信托资金用于受让融资人青州古城文化旅游发展有限公司对青州市宏源国有资产经营有限公司（即“债务人”，以下简称“青州宏源”，评级AA）享有的金额为6亿元的应收债权（称“标的债权”），标的债权覆盖信托本金1.5倍，覆盖信托本息1.2倍。

项目存续期间，融资人溢价回购信托计划已受让的标的债权，按期支付溢价回购款（即融资成本）和本金回购款（即各期信托实际放款金额），并同时设立如下风控措施：青州市城市建设投资开发有限公司（以下简称“青州城投”，或“担保人”，评级 AA）为融资人的回购义务及应收债权债务人的还款义务提供连带责任保证担保；青州宏源以其名下商住用地土地使用权为融资人的回购义务提供抵押担保，根据山东德诚土地房地产评估有限公司 2019 年 4 月 28 日出具的预评估报告，抵押物预评估价值为 55,022.18 万元，对应本金抵押率为 72.70%。

（二）信托要素

1、规模：人民币 4 亿元。

2、期限：24 个月。

3、总成本：暂定 12.5%/年（具体发行前根据市场情况随行就市），其中：

（1）信托报酬：不低于 1.5%/年，收取方式待定；

（2）投资人预期收益：根据届时市场情况对应设定；

（3）发行费：根据届时市场情况对应设定；

（4）保管人保管费：待定；

（5）信托设立及运营费用：包括但不限于信托财产管理、处分过程中发生的税费；信托设立及运行所产生的律师费、审计费、评估费；文件或账册制作费用；印刷费用；银行结算和账户管理费以及依约收取的其他费用；邮寄费；信息披露费用；受托人为履行受托职责而发生的差旅费、会务费等其他相关费用；

4、融资人/回购义务人：青州古城文化旅游发展有限公司；

5、应收债权债务人：青州市宏源国有资产经营有限公司（评级 AA）；

6、担保主体：青州市城市建设投资开发有限公司（评级 AA）为融资人的回购义务及应收债权债务人的还款义务提供连带责任保证担保；

7、抵押物：青州市宏源国有资产经营有限公司以其名下商住用地土地使用权为融资人的回购义务提供抵押担保；

8、还款来源：融资人综合现金流入、应收债权债务人综合现金流入以及担保人综合现金流入。

（三）操作步骤

1、基础资产确权

应收账款债权人青州旅发与债务人青州宏源就债务债权关系提供相关证明材料，包括但不限于相关转账凭证或银行回单等，应收债权金额不低于6亿元，确保债务债权关系合法有效，并在放款前提供专项审计报告。

2、债权确认

青州旅发、青州宏源和我司签署《债权债务确认协议》，协议确认应收账款债权金额及合法有效，确保融资人拟转让给我司的应收账款不附带其他未尽义务。

3、债权转让及回购

青州旅发、青州宏源和我司签署《应收债权转让合同》与《应收债权回购合同》，约定青州旅发将对青州宏源享有的应收账款债权转让给我司，信托存续期间由青州旅发向我司按期支付溢价回购款（即融资成本）和本金回购款（即各期信托实际放款金额），约定由我司于中国人民银行征信中心中征动产融资统一登记平台对本次应收账款转让予以登记。

4、担保

青州城投与我司签订《保证合同》，由青州城投为融资人的回购义务和应收账款债务人的还款义务提供连带责任保证。

5、抵押

青州宏源与我司签订《抵押合同》，为融资人的回购义务提供抵押担保。

6、信托业保障金

根据《信托业保障基金管理办法》的通知，信托计划成立后，需按信托规模的1%计提信托保障金交至信托行业协会，拟由融资人缴纳。

7、增值税

信托计划层面增值税拟由信托财产承担，具体税务条款在信托合同中进行约定。

8、信托成立

信托计划可分期成立，分期放款，具体成立条件以发行前市场行情而定。

9、还本付息

溢价回购款部分支付方式为每年6月20日和12月20日及各期到期日为溢价回购支付日，融资人于信托到期日支付本金回购款。

三、融资人/回购义务人情况

(一) 基本信息

公司全称：青州古城文化旅游发展有限公司

法人代表：杨晓亮

统一社会信用代码：91370781567705335D

住所：青州市范公亭西路 848 号

成立日期：2010 年 12 月 30 日

营业期限：2010 年 12 月 30 日 - 2030 年 12 月 30 日

注册资本：32000 万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：负责古城保护修复项目建设，古城建设资金的筹措、管理和使用，古城国有资产经营与管理，国有土地综合开发利用，旅游资源开发与经营（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）

(二) 股权结构

古城旅发成立于 2010 年 12 月 30 日，注册资本人民币 32,000 万元，由青州市古城保护与建设投资管理中心 100%持股。

(三) 公司治理

公司按照《公司法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，制定了《公司章程》，建立了较为完善的法人治理结构。

董事会

公司设计董事会，成员为三人，全部由青州市古城保护与建设投资管理中心委派。

董事会设董事长一人，董事长由董事会选举产生。

董事任期三年，任期届满，经委派可以连任。董事在任期内，股东不得无故解除其职务。

公司设总经理一名，由董事长提名，由董事会聘任或者解聘，总经理每届任期 3 年，连聘可以连任。

监事会

公司设立监事会。监事会由 3 名监事组成，监事会设主席 1 名。监事会主席由全体监事过半数选举产生。每届监事任期三年，任期届满，经委派或选举可以连任，董事、经理及财务负责人不得兼任监事。

(四) 管理层情况

法定代表人、董事长

杨晓亮，男，1982年10月生，大学学历，汉族，2004年8月参加工作。

2004年8月至2007年2月任青州监理公司监理，

2007年3月至2012年3月任青州市城建房地产开发有限公司工程师，

2012年4月至2014年3月任青州海晏投资置业有限公司总工，

2014年4月至2015年4月任青州海晏投资置业有限公司副总经理，

2015年5月至今任青州古城文化旅游发展有限公司董事长兼总经理。

(五) 经营情况

公司主要负责古城保护修复项目建设，古城建设资金筹措、管理和使用，古城国有资产经营与管理，国有土地综合开发利用，旅游资源开发与经营。

(六) 财务情况

1、财务报表分析

以下的财务分析基于公司提供的经山东正德会计师事务所有限公司审计并出具的标准无保留意见的2016年-2018年三年审计报告及未经审计的2019年一季度报表。公司各期财务报表均按照新会计准则编制。

资产负债表（单位：元）：

| 资产 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年3月 |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 货币资金 | 49,292,069.80 | 800,761.88 | 1,537,490.20 | 1,762,309.70 |
| 预付款项 | 988,567,200.00 | 1,321,791,200.00 | 623,691,200.00 | 623,691,200.00 |
| 其他应收款 | 18,893,200.00 | 20,410,500.00 | 74,350,200.00 | 76,045,200.00 |
| 存货 | 78,090.50 | 83,555.50 | 89,154.50 | 89,154.50 |
| 待摊费用 | | | | |
| 流动资产合计 | 1,056,830,560.30 | 1,343,086,017.38 | 699,668,044.70 | 701,587,864.20 |
| 固定资产 | 47,345,603.43 | 46,020,242.35 | 3,211,569,651.37 | 3,210,600,853.13 |
| 在建 | | | | |

| | | | | |
|----------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 工程 | | | | |
| 无形资产 | 1,043,523,945.00 | 1,043,523,945.00 | 1,043,523,945.00 | 1,043,523,945.00 |
| 非流动资产合计 | 1,090,869,548.43 | 1,089,544,187.35 | 4,255,093,569.37 | 4,254,124,798.13 |
| 资产总计 | 21,477,000,108.73 | 2,432,630,204.73 | 4,954,761,641.07 | 4,955,712,662.33 |
| 应付账款 | 4,856,712.51 | 4,898,810.51 | 6,609,265.18 | 6,947,566.07 |
| 应付工资 | 42,661.00 | 30,027.00 | 21,450.00 | 16,535.00 |
| 应交税金 | | | | 1,477,612.50 |
| 其他应付款 | 459,500.00 | | 160,900,000.00 | 155,846,250.00 |
| 流动负债合计 | 5,358,873.51 | 4,928,837.51 | 167,530,715.18 | 164,287,963.57 |
| 长期借款 | 712,500,000.00 | 769,100,000.00 | 587,300,000.00 | 573,400,000.00 |
| 长期应付款 | | | | |
| 非流动负债合计 | 712,500,000.00 | 769,100,000.00 | 587,300,000.00 | 573,400,000.00 |
| 负债合计 | 717,858,873.51 | 774,028,837.51 | 754,830,715.18 | 737,687,963.57 |
| 所有者权益(或股东权益): | | | | |
| 实收资本(或股本) | 320,000,000.00 | 320,000,000.00 | 320,000,000.00 | 320,000,000.00 |
| 资本公积 | 1,108,170,393.00 | 1,265,550,393.00 | 3,734,254,095.00 | 3,734,254,095.00 |
| 未分 | 1,670,842.22 | 73,050,974.22 | 145,676,830.89 | 163,770,603.76 |

| | | | | |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 配利润 | | | | |
| 所有者权益合计 | 1,429,841,235.22 | 1,658,601,367.22 | 4,199,930,925.89 | 4,218,024,698.76 |
| 负债和所有者权益合计 | 2,147,700,108.73 | 2,432,630,204.73 | 4,954,761,641.07 | 4,955,712,662.33 |

利润表（单位：元）：

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年3月 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 一、营业收入 | | 160,372,500.00 | 171,400,000.00 | 43,097,250.00 |
| 减：营业成本 | | 71,491,465.00 | 77,291,046.50 | 21,031,458.00 |
| 营业税金及附加 | | 3,871,254.00 | 1,448,418.94 | 161,614.70 |
| 销售费用 | | 1,568,454.00 | 1,501,767.40 | 368,689.40 |
| 管理费用 | 877,015.00 | 8,050,465.00 | 4,857,524.80 | 1,180,238.60 |
| 财务费用 | 25,477,797.00 | 28,890,565.00 | 34,466,766.80 | 8,230,218.80 |
| 资产减值损失 | | | | |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | -26,400,000.00 | 46,500,297.00 | 51,834,475.56 | 12,125,030.50 |
| 加：营业外收入 | | | | |
| 补贴收入 | 26,400,000.00 | 36,500,000.00 | 36,000,000.00 | 9,000,000.00 |
| 减：营业外支出 | | | | |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | 45,188.00 | 83,000,297.00 | 87,834,475.56 | 21,125,030.50 |
| 减：所得税费用 | | 11,620,165.00 | 15,208,618.89 | 3,031,257.63 |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | 45,188.00 | 71,380,132.00 | 72,625,856.67 | 18,093,772.87 |

现金流量表（单位：元）：

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年1-3月 |
|----------------|-------|-------|-------|-----------|
| 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 | | 160,372,500.00 | 171,400,000.00 | 43,097,250.00 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 26,400.00 | 36,500,000.00 | 36,000,000.00 | 9,000,000.00 |
| 经营活动现金流入小计 | 26,400.00 | 196,872,500.00 | 207,400,000.00 | 52,097,250.00 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,425,702.31 | 88,719,277.92 | 146,438,980.08 | 23,508,223.10 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 341,580.00 | 211,980.00 | 224,700.00 | 55,935.00 |
| 支付的各项税费 | | | | |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 535,435.00 | 7,838,485.00 | 4,632,824.80 | 1,124,303.60 |
| 经营活动现金流出小计 | 3,302,717.31 | 96,769,742.92 | 151,296,504.88 | 24,688,461.70 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 23,097,282.69 | 100,102,575.08 | 56,103,495.12 | 27,408,788.30 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | | |
| 投资活动现金流入小计 | 0.00 | | 0.00 | |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 232,500,065.97 | 333,224,000.00 | 2,468,703,702.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 232,500,065.97 | 333,224,000.00 | 2,468,703,702.00 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -232,500,065.97 | -333,224,000.00 | -2,468,703,702.00 | |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 157,380,000.00 | 2,468,703,702.00 | |
| 取得借款收到的现金 | 255,000,000.00 | 200,000,000.00 | | 47,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 279,500.00 | -459,500.00 | 160,900,000.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | 255,279,500.00 | 356,920,500.00 | 2,629,603,702.00 | |

| | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 入小计 | | | | |
| 偿还债务支付的现金 | 22,500,000.00 | 143,400,000.00 | 181,800,000.00 | 60,900,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 25,477,797.00 | 28,890,565.00 | 34,466,766.80 | 8,230,218.80 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | | 5,053,750.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 47,977,797.00 | 172,290,565.00 | 216,266,766.80 | 74,183,968.80 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 207,301,703.00 | 184,629,935.00 | 2,413,336,935.20 | -27,183,968.80 |
| 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 | -2,101,080.28 | -48,491,307.92 | 736,728.32 | 224,819.50 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | | | |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | | | |

2、财务附注分析

现将青州旅发的2018年审计报告的财务附注分析如下（单位：元）：

(1) 资产科目

A、货币资金

| 科目 | 期末余额 |
|------|--------------|
| 现金 | 0.00 |
| 银行存款 | 1,537,490.20 |
| 合计 | 1,537,490.20 |

B、其他应收款

| 科目 | 期末余额 |
|----------------|---------------|
| 其他应收款 | 74,350,200.00 |
| 其中：古城跋扈修复建设指挥部 | 74,350,200.00 |
| 合计 | 74,350,200.00 |

C、预付款项前五名情况

| 工程名称 | 期末余额 |
|-----------------|---------------|
| 青州市国有资产管理局 | 87,326,170.00 |
| 山东华邦建设集团有限公司 | 16,874,200.00 |
| 青州益能电力工程有限公司 | 15,209,000.00 |
| 青州市世安市政建设养护有限公司 | 22,832,000.00 |
| 青州市圣博文物保护工程有限公司 | 6,977,000.00 |

D、长期借款

| 借款单位 | 期末余额 |
|------|----------------|
| 工商银行 | 364,800,000.00 |
| 恒丰银行 | 22,500,000.00 |
| 潍坊银行 | 200,000,000.00 |
| 合计 | 587,300,000.00 |

3、财务指标分析

截止 2018 年末，公司总资产 49.55 亿元，净资产 42.00 亿元；2018 年实现营业收入 1.71 亿元，净利润 0.73 亿元。

(1) 资产结构分析

2016 年-2018 年末，公司总资产分别为 21.48 亿元、24.32 亿元、49.55 亿元，资产规模呈逐年扩大的良好态势。公司资产主要以非流动资产为主，截至 2018 年末，非流动资产占总资产 85.87%，流动资产占总资产 14.13%。

(2) 资本结构分析

2016 年-2018 年末，公司所有者权益分别为 14.30 亿元、16.59 亿元、42.00 亿元，主要由资本公积的持续积累构成，近三年处于增长趋势，2016 年以来总体保持稳定。截至到 2018 年末，公司的实收资本 3.2 亿元，资本公积 37.34 亿元，未分配利润 1.46 亿元，分别占所有制权益的 7.62%、88.90%、3.48%。

负债方面，公司 2016 年-2018 年末，公司负债总额分别为 7.18 亿元、7.74 亿元、7.54 亿元，负债水平较低，规模较为稳定。

截至到 2018 年末，公司流动负债 1.68 亿元，流动负债占比较低；

非流动负债方面，截至 2018 年末，长期借款余额 5.87 亿元，主要系公司从当地银行取得中长期贷款。

(3) 盈利能力分析

| 项目 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
|----|--------|--------|--------|
|----|--------|--------|--------|

| | | | |
|------------|------|----------|----------|
| 主营业务收入（万元） | 0 | 16037.25 | 17140.00 |
| 利润总额（万元） | 4.52 | 8300.03 | 8783.45 |

2016年-2018年，公司实现营业收入0亿元、1.60亿元和1.71亿元。青州旅发的主营业务收入在近三年保持上升趋势。2016年-2018年末，利润总额呈上升趋势，分别为4.52万元、8300.03万元、8783.45万元。

（4）现金流分析

2016年-2018年，公司经营活动净现金流入分别为2,310万元、10,010万元和5,610万元，变动幅度较小。公司经营活动产生现金流入主要为经销商品、提供劳务等形成。

2016年-2018年，公司投资活动净现金流入分别为-2.32亿元、-3.33亿元、-24.69亿元，波动幅度较大，系公司投入资金购置固定资产、无形资产和其他长期资产所致。

2016年-2018年，公司筹资活动净现金流入分别为2.07亿元、1.85亿元和24.13亿元。2018年变动较大，主要因公司吸收投资收到的现金24.69亿元。

（5）偿债能力分析

| 指标 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|-------|--------|--------|--------|
| 资产负债率 | 3.34% | 31.82% | 15.23% |
| 流动比率 | 197.21 | 272.50 | 4.18 |
| 速动比率 | 12.72 | 4.30 | 0.45 |

从表中可以看出，企业的流动比率从2016-2018年变化较大，主要是公司2016年、2017年流动负债较低，公司整体负债情况较少且为银行的长期借款所致。随着公司的资产负债结构逐渐合理，公司的流动比率，速动比率处于正常水平。

2016-2018年末，公司资产负债率分别为3.34%、31.82%、15.23%，公司的资产负债率比较稳定，总体负债率保持在较低水平，处于同行业合理水平，长期偿债能力较强。

从偿债指标整体上看，青州旅发短期资产变现能力强，资产负债率适中，资产短期偿债能力和长期偿债能力较好。

（七）征信及被执行人信息查询情况

根据融资人提供的 2019 年 03 月 11 日查询的征信报告,公司未结清贷款余额为 59,260.00 万元,无不良和关注类贷款,对外担保余额 0 万元。

根据 2019 年 4 月 17 日中国执行信息公开网查询的结果,青州古城文化旅游发展有限公司无被执行记录。

截至 2019 年 4 月末,青州古城文化旅游发展有限公司无评级,无发债记录。

截至 2019 年 3 月末,融资人无对外担保;根据融资人提供的截至 2019 年 3 月末融资明细如下:

| 贷款银行 | 项目名称 | 贷款期限 | 贷款金额 (万元) |
|-----------|-----------|-------------------------|--------------|
| 工行 | 5A 景区提升项目 | 2015. 7. 29-2023. 7. 24 | 30000 |
| | | 2015. 8. 31-2023. 7. 24 | 5000 |
| | | 2015. 9. 14-2023. 7. 24 | 13000 |
| 潍坊银行 | 古城改造项目贷款 | 2016. 11. 8-2021. 10. 8 | 6000 |
| | | 2017. 1. 26-2021. 10. 8 | 3000 |
| | | 2017. 2. 16-2021. 10. 8 | 6000 |
| | | 2017. 2. 28-2021. 10. 8 | 5000 |
| 浙商银行 | 存单质押 | 2019. 1. 24-2020. 7. 23 | 4700 |
| 小计 | | | 72700 |
| 总计 | | | 72700 |

从债务资金来源上分析,青州旅发融资都来自于银行。

债务期限结构方面,在 2020 年预计到期债务金额为 4,700 万元,在 2021 年预计到期债务金额为 20,000 万元。若本信托于 2019 年 5 月完成投放,在我司信托存续期间内,青州旅发在本信托期限内累计到期债务金额合计 24,700 万元,占比其总体债务余额的比例为 33.98%,其大部分债务均在本信托到期之后到期,该等债务结构侧面可在一定程度上对本信托形成保障。

四、应收账款债务人情况

(一) 基本信息

公司全称:青州市宏源国有资产经营有限公司

法人代表:潘金国

统一社会信用代码:913707817563628292

住所:青州市范公亭西路 1,035 号

成立日期:2013 年 11 月 12 日

营业期限:2013 年 11 月 12 日至无固定期限

注册资本：11,800 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：城市基础设施建设投资、国有土地综合开发利用、市政府授权范围内的国有资产经营。(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)。

(二) 股权结构

青州宏源于 2003 年 11 月 10 日经青州市人民政府（以下简称“市政府”）以青政复字【2003】62 号文批准设立，公司注册资本人民币 11,800 万元，其中青州市基础设施建设资金管理中心（以下简称“资管中心”）出资 10,600 万元，持股比例 89.83%；青州市土地储备交易中心出资 1,200.00 万元，持股比例 10.17%。2009 年 7 月 7 日，公司股东会通过股权转让协议，资管中心合计持有公司 100% 股权。截至 2017 年末，公司注册资本为人民币 11,800 万元，资管中心持有公司 100% 股权，公司实际控制人仍为青州市基础设施建设资金管理中心。

| 股东名称 | 出资额（万元） | 持股比例（%） |
|-----------------|---------|---------|
| 青州市基础设施建设资金管理中心 | 11,800 | 100.00 |
| 合计 | 11,800 | 100.00 |

(三) 公司治理

青州宏源是青州市最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，公司受青州市政府的委托负责市内基础设施及市政项目工程建设工作，并建立了现代企业管理制度。

1、股东会

公司不设股东会，股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选择和更换公司管理者，决定有关公司管理者的报酬事项；
- (3) 批准董事会的工作报告；
- (4) 批准监事的工作报告；
- (5) 批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；

(9) 对公司合并、解散、轻松或者变更公司形式作出决定；

(10) 修改公司章程；

(11) 对股权转让事项作出决定。

2、董事会

公司设立董事会，成员为五人，其中四名董事由青州市基础设施建设资金管理中心委派的股东代表担任，一名董事由公司职工代表担任。董事会设董事长一人，副董事长一人，均由青州市基础设施建设资金管理中心的股东代表担任，并由全体董事选举产生。董事任期三年，任期届满，连选可以连任。董事长为公司的法定代表人，任期为三年，任期届满，连选可以连任。

董事会行使下列职权：

(1) 执行股东的决定，并向股东报告工作；

(2) 决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 指定公司的年度财务预算方案、决算方案；

(4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制定公司的增加或减少注册资本的方案；

(6) 拟定公司合并、变更公司形式、解散的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 聘任或者解聘公司财务负责人，决定其报酬事项；

(9) 制定公司的基本管理制度；

(10) 编制年终财务报告，并聘请会计师事务所审计。

3、监事会

公司设立监事会，监事会由三名监事组成，监事会设主席一名，由全体监事过半数选举产生。

监事会行使下列职权：

(1) 对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

(2) 检查公司财务；

(3) 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、本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；

(4) 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；

(5) 向股东提出提案；

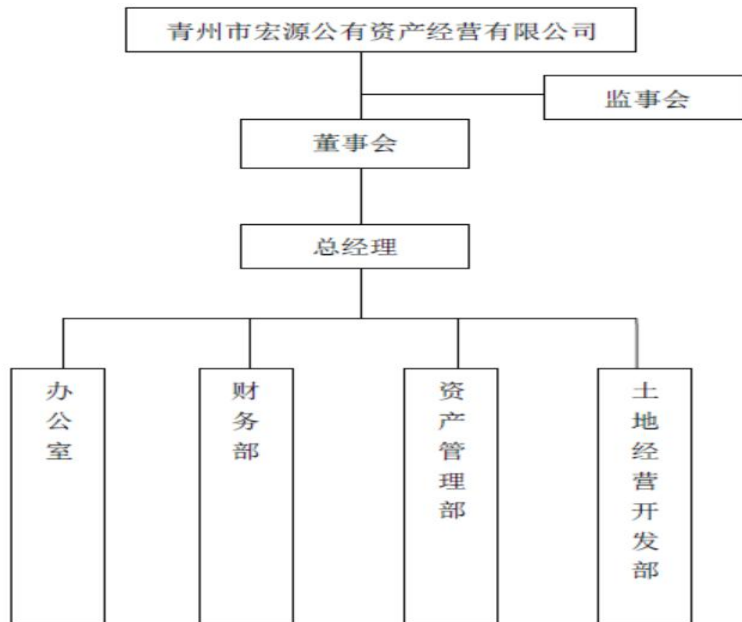
(6) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 发现公司经营情况异常，可以进行调查，必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

(8) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议

(四) 组织架构图



(五) 法定代表人情况

潘金国，男，1986年9月出生，中共党员，本科学历。2009年毕业于青岛理工大学，工程造价专业。

2009年-2011年 在济宁迪尔安装有限公司工作；

2011年10月-2013年1月 就职于青州市财政局；

2013年1月-2015年5月 任青州市瑞通投资发展有限公司董事；

2015年5月至今 任青州市宏源国有资产经营有限公司董事长兼总经理。

(六) 下属子公司及参股公司

经核查，截至 2017 年末，青州宏源合并范围包括全资子公司 1 家，全资子公司为青州市宏源污水处理项目管理有限公司。

截至 2017 年末公司纳入合并财务报表范围子公司具体情况：

| 序号 | 企业名称 | 业务性质 | 注册资 本 | 持股 比例 (%) | 表决权 比例 (%) |
|----|-------------------|----------|----------|--------------|---------------|
| 1 | 青州市宏源污水处理项目管理有限公司 | 污水处理项目管理 | 50.00 | 100% | 100% |

(七) 财务情况

1、财务报表分析

以下的财务分析基于青州宏源提供的经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的 2016 年-2018 年审计报告及未经审计的 2019 年一季度财务报表。公司各期财务报表均按照新会计准则编制。

资产负债表（单位：元）：

| 项目 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 3 月 |
|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 货币资金 | 2,147,589,634.38 | 806,633,461.03 | 425,504,439.62 | 88,123,146.50 |
| 应收票据 | | | | |
| 应收账款 | | 188,373,929.19 | 75,779,934.30 | 75,779,934.30 |
| 预付款项 | 1,088,369,415.06 | 1,177,856,849.40 | 1,294,261,369.34 | 1,294,261,369.34 |
| 其他应收款 | 2,801,360,673.22 | 1,866,900,604.41 | 1,597,782,360.72 | 1,764,328,860.72 |
| 存货 | 14,278,874,778.49 | 13,819,525,920.35 | 13,157,110,721.66 | 13,174,681,467.26 |
| 其他流动资产 | 61,712,232.03 | 175,365,138.67 | | |
| 流动资产合计 | 20,377,906,733.18 | 18,034,655,903.05 | 16,550,438,825.64 | 16,397,174,778.12 |
| 可供出售金融资产 | 20,000,000.00 | 735,000,000.00 | 735,000,000.00 | 735,000,000.00 |
| 长期应收款 | 81,500,000.00 | 252,887,599.66 | 230,887,599.66 | 230,887,599.66 |
| 固定资产 | 56,086,194.44 | 293,786,654.83 | 440,327,414.71 | 436,831,651.96 |
| 在建工程 | 236,633,506.83 | 111,232,118.68 | | |
| 无形资产 | 1,739,999.99 | 23,757,914.77 | 22,665,861.94 | 22,665,861.94 |
| 长期待摊费用 | 53,245,194.08 | 16,375,000.00 | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 |
| 其他非流动资产 | 357,741,527.05 | 436,681,187.26 | 372,534,741.55 | 372,534,741.55 |
| 非流动资产合计 | 806,946,422.39 | 1,869,720,475.20 | 1,837,415,617.86 | 1,833,919,855.11 |
| 资产总计 | 21,184,853,155.57 | 19,904,376,378.25 | 18,387,854,443.50 | 18,231,094,633.23 |

| | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 短期借款 | | | | |
| 应付票据 | | | | |
| 应付账款 | 488,740,883.61 | 345,155,296.57 | 315,750,863.94 | 378,239,912.88 |
| 应交税费 | 38,056,543.44 | 70,409,246.04 | 107,043,219.55 | 92,110,619.04 |
| 应付利息 | 91,965,769.23 | 77,167,861.11 | | |
| 其他应付款 | | | | |
| 其他应付款 | 531,657,420.43 | 2,547,796,932.79 | 1,606,972,667.95 | 1,426,759,417.95 |
| 一年内到期的非流动负债 | 4,044,034,976.76 | 896,480,442.92 | 996,472,002.92 | 932,032,731.39 |
| 流动负债合计 | 5,194,455,593.47 | 3,937,009,779.43 | 3,026,238,754.36 | 2,829,142,681.26 |
| 长期借款 | 1,090,240,000.00 | 316,000,000.00 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 应付债券 | 2,340,000,000.00 | 1,820,000,000.00 | 1,400,000,000.00 | 1,400,000,000.00 |
| 长期应付款 | 762,922,937.72 | 325,043,732.30 | 83,923,775.01 | 84,186,410.98 |
| 非流动负债合计 | 4,193,162,937.72 | 2,461,043,732.30 | 1,683,923,775.01 | 1,684,186,410.98 |
| 负债合计 | 9,387,618,531.19 | 6,398,053,511.73 | 4,710,162,529.37 | 4,513,329,092.24 |
| 实收资本(或股本) | 118,000,000.00 | 118,000,000.00 | 118,000,000.00 | 118,000,000.00 |
| 资本公积 | 9,443,256,918.59 | 10,929,350,259.45 | 10,929,350,259.45 | 10,929,350,259.45 |
| 盈余公积 | 131,046,365.44 | 131,046,365.44 | 131,046,365.44 | 131,046,365.44 |
| 未分配利润 | 2,104,931,340.35 | 2,327,926,241.63 | 2,499,295,289.24 | 2,539,368,916.10 |
| 所有者权益(或股东权益)合计 | 11,797,234,624.38 | 13,506,322,866.52 | 13,677,691,914.13 | 13,717,765,540.99 |
| 负债和所有者权益(或股东权益)合计 | 21,184,853,155.57 | 19,904,376,378.25 | 18,387,854,443.50 | 18,231,094,633.23 |

利润表(单位:元):

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年1-3月 |
|---------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 一、营业收入 | 1,011,218,665.05 | 987,798,522.30 | 1,087,584,947.69 | 192,586,300.00 |
| 减:营业成本 | 867,913,333.33 | 852,873,052.45 | 931,678,831.33 | 166,009,390.60 |
| 营业税金及附加 | 65,029,530.86 | 95,381,209.14 | 109,249,801.41 | 19,448,125.34 |
| 销售费用 | | | | |
| 管理费用 | 43,358,155.83 | 16,868,316.04 | 29,857,205.56 | 2,782,155.40 |
| 财务费用 | 164,558,917.93 | 165,837,230.17 | 141,166,824.59 | 39,273,001.80 |
| 资产减值 | 79,585,744.57 | -18,966,862.85 | 29,780,052.97 | |

| | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| 损失 | | | | |
| 投资收益 (损失以 “-”号 填列) | | 908,066.06 | | |
| 资产处置 收益 | | -3,718,742.13 | | |
| 其他收益 | | 350,000,000.00 | 326,737,300.00 | 75,000,000.00 |
| 二、营业 利润(亏 损以“-” 号填列) | -209,227,017.47 | 222,994,901.28 | 172,589,531.83 | 40,073,626.86 |
| 加:营业 外收入 | 420,000,000.00 | | | |
| 减:营业 外支出 | 600.00 | | 1,220,484.22 | |
| 三、利润 总额(亏 损总额以 “-”号 填列) | 210,772,382.53 | 222,994,901.28 | 171,369,047.61 | 40,073,626.86 |
| 四、净利 润(净亏 损以“-” 号填列) | 210,772,382.53 | 222,994,901.28 | 171,369,047.61 | 40,073,626.86 |

现金流量表(单位:元):

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年1-3月 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 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 | 1,041,496,000.00 | 987,356,553.16 | 1,230,148,479.72 | 192,586,300.00 |
| 收到其 他与经 营活动 有关的 现金 | 1,029,851,517.09 | 3,433,060,745.41 | 357,333,059.34 | 75,000,000.00 |
| 经营活 动现金 | 2,071,347,517.09 | 4,420,417,298.57 | 1,587,481,539.06 | 267,586,300.00 |

| | | | | |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 流入小计 | | | | |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 317,166,269.36 | 508,259,355.02 | 354,282,787.43 | 132,385,233.03 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 619,777.87 | 606,056.04 | 695,006.84 | 142,692.00 |
| 支付的各项税费 | 214,505,320.81 | 90,533,406.98 | 105,179,359.91 | 19,448,125.34 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 92,164,350.37 | 10,039,423.40 | 606,980,435.25 | 2,782,155.40 |
| 经营活动现金流出小计 | 624,455,718.41 | 609,438,241.44 | 1,067,137,589.43 | 154,758,205.76 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,446,891,798.68 | 3,810,979,057.13 | 520,343,949.63 | 112,828,094.24 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 87,878,059.75 | | |

| | | | | |
|-------------------------|------------------|-------------------|-----------------|------|
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 659,430,747.69 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | 659,430,747.69 | 87,878,059.75 | | 0.00 |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 357,741,527.05 | 656,113,021.75 | 10,800,000.00 | |
| 投资支付的现金 | 20,000,000.00 | 715,000,000.00 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | 400,000,000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 377,741,527.05 | 1,371,113,021.75 | 410,800,000.00 | 0.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 281,689,220.64 | -1,283,234,962.00 | -410,800,000.00 | 0.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 取得借款收到的现金 | 912,400,000.00 | | 200,000,000.00 | |
| 发行债券收到 | 1,000,000,000.00 | | | |

| | | | | |
|--------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| 的现金 | | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | 22,000,000.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,912,400,000.00 | - | 222,000,000.00 | 0.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,720,596,599.17 | 3,306,567,125.03 | 877,128,397.29 | 64,176,635.56 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 626,341,123.76 | 539,840,643.45 | 205,544,573.75 | 39,273,001.80 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 184,997,766.39 | 22,292,500.00 | 30,000,000.00 | 346,759,750.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 2,531,935,489.32 | 3,868,700,268.48 | 1,112,672,971.04 | 450,209,387.36 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -619,535,489.32 | -3,868,700,268.48 | -890,672,971.04 | -450,209,387.36 |
| 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 | 1,109,045,530.00 | -1,340,956,173.35 | -781,129,021.41 | -337,381,293.12 |

| | | | | |
|----------------|------------------|------------------|----------------|--|
| 加额 | | | | |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,038,544,104.38 | 2,147,589,634.38 | 806,633,461.03 | |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 2,147,589,634.38 | 806,633,461.03 | 25,504,439.62 | |

2、财务附注分析

根据2018年审计报告，重点会计科目情况如下（单位：元）

(1) 资产科目

A、货币资金

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 现金 | 185.82 | 185.82 |
| 银行存款 | 25,504,253.80 | 806,633,275.21 |
| 其他货币资金 | 400,000,000.00 | |
| 合计 | 425,504,439.62 | 806,633,461.03 |

备注：其他货币资金为4亿定期存单，该存单对外提供担保质押。

B、应收账款按账龄列示

| 账龄 | 年末余额 | | |
|------|----------------|--------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例 (%) | |
| 1年以内 | | | |
| 1至2年 | 84,199,927.00 | 100.00 | 8,419,992.70 |
| 合计 | 84,199,927.00 | 100.00 | 8,419,992.70 |
| | | | |
| 账龄 | 年初余额 | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例 (%) | |
| 1年以内 | 194,199,927.00 | 100.00 | 5,825,997.81 |
| 1至2年 | | | |
| 合计 | 194,199,927.00 | 100.00 | 5,825,997.81 |

C、预付款项

| 项目 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|----|------|-------|------|-------|
| | 金额 | 占总额比例 | 金额 | 占总额比例 |
| | | | | |

| | | | | |
|-------|------------------|--------|------------------|--------|
| 1 年以内 | 144,067,867.09 | 11.13 | 202,109,725.08 | 17.16 |
| 1-2 年 | 196,722,147.08 | 15.20 | 167,925,135.09 | 14.25 |
| 2-3 年 | 164,467,957.09 | 12.71 | 297,612,348.41 | 25.27 |
| 3 年以上 | 789,003,398.08 | 60.96 | 510,209,640.82 | 43.32 |
| 合计 | 1,294,261,369.34 | 100.00 | 1,177,856,849.40 | 100.00 |

D、其他应付款按账龄列示

| 账龄 | 年末余额 | | |
|---------|------------------|--------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例 (%) | |
| 1 年以内 | 1,071,008,179.36 | 60.35 | 32,130,245.38 |
| 1 至 2 年 | 431,889,503.64 | 24.34 | 43,188,950.36 |
| 2 至 3 年 | 171,475,027.10 | 9.66 | 51,442,508.13 |
| 3 年以上 | 100,342,708.98 | 5.65 | 50,171,354.49 |
| 合计 | 1,774,715,419.08 | 100.00 | 176,933,058.36 |

| 账龄 | 年初余额 | | |
|---------|------------------|--------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例 (%) | |
| 1 年以内 | 835,608,160.74 | 41.44 | 18,205,144.82 |
| 1 至 2 年 | 323,537,480.77 | 16.04 | 32,353,748.08 |
| 2 至 3 年 | 721,873,748.42 | 35.80 | 31,374,000.00 |
| 3 年以上 | 135,628,214.76 | 6.72 | 67,814,107.38 |
| 合计 | 2,016,647,604.69 | 100.00 | 149,747,000.28 |

E、存货

| 项目 | 年末余额 | | |
|-------|-------------------|------|-------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 8,935,393,791.86 | | 8,935,393,791.86 |
| 拟开发土地 | 4,221,716,929.80 | | 4,221,716,929.80 |
| 合计 | 13,157,110,721.66 | | 13,157,110,721.66 |
| 续 | | | |
| 项目 | 年初余额 | | |
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 8,925,836,919.85 | | 8,925,836,919.85 |
| 拟开发土地 | 4,893,689,000.50 | | 4,893,689,000.50 |
| 合计 | 13,819,525,920.35 | | 13,819,525,920.35 |

F、应付账款按账龄列示

| 账龄 | 年末余额 | 年初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 1年以内 | 7,423,958.70 | 77,666,774.37 |
| 1-2年 | 69,117,849.37 | 112,593,184.26 |
| 2-3年 | 102,684,795.94 | 43,374,459.73 |
| 3年以上 | 136,524,259.93 | 111,520,878.21 |
| 合计 | 315,750,863.94 | 345,155,296.57 |

G、其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息 | 72,197,000.00 | 77,167,861.11 |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 1,534,775,667.95 | 2,547,796,932.79 |
| 合计 | 1,606,972,667.95 | 2,624,964,793.90 |

其他应付款按账龄列示：

| 账龄 | 年末余额 | 年初余额 |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 1,053,953,885.13 | 2,209,120,645.07 |
| 1-2年 | 256,125,542.81 | 82,043,015.81 |
| 2-3年 | 5,677,100.00 | 49,594,214.98 |
| 3年以上 | 219,019,140.01 | 207,039,056.93 |
| 合计 | 1,534,775,667.95 | 2,547,796,932.79 |

H、长期借款

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------------|----------------|----------------|
| 银行借款 | | 25,640,000.00 |
| 其中：抵押借款 | | 25,640,000.00 |
| 信托借款 | 316,000,000.00 | 318,000,000.00 |
| 其他接口 | 200,000,000.00 | |
| 合计 | 516,000,000.00 | 343,640,000.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 316,000,000.00 | 27,640,000.00 |
| 合计 | 200,000,000.00 | 316,000,000.00 |

I、应付债券

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 企业债券 | 60,000,000.00 | 120,000,000.00 |
| 12 青州债 | 160,000,000.00 | 420,000,000.00 |

| | | |
|------------|------------------|------------------|
| 14 青州债 | 600,000,000.00 | 800,000,000.00 |
| 16 青小微 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 小计 | 1,820,000,000.00 | 2,340,000,000.00 |
| 一年内到期的应付债券 | 420,000,000.00 | 520,000,000.00 |
| 合计 | 1,400,000,000.00 | 1,820,000,000.00 |

3、财务指标分析

截至 2018 年末，公司总资产 183.88 亿元，净资产 136.78 亿元。公司主要以流动资产为主，主要为预付款项、存货、其他应付款，流动资产占总资产的 90.04%。

(1) 资产构成

2016 年-2018 年末，公司总资产分别为 211.82 亿元、199.04 亿元和 183.88 亿元，2018 年末较年初下降 7.62%，系公司流动资产下降，公司资产规模整体保持稳定。

截至到 2018 年末，流动资产余额 165.50 亿元，占总资产的 90.04%。其中，货币资金余额 4.26 亿元，较年初下降 47.21%，幅度较大，主要系公司在上半年支付在建项目相关款项，消耗较多现金。公司存货和其他应收款分别为 131.57 亿元和 15.98 亿元，占流动资产的比例分别为 79.50%和 9.66%。2016 年-2018 年末，存货分别为 142.79 亿元、138.20 亿元和 131.57 亿元，主要为土地开发成本及项目工程开发成本，存货减少主要是由于公司当年出让部分土地导致土地资产减少，以及部分开发成本结转进入营业成本导致开发成本小幅下降，截至 2018 年末，青州宏源储备土地 89.35 亿元，开发成本 42.22 亿元；其他应收款分别为 28.01 亿元、18.67 亿元和 15.98 亿元，截至 2018 年末，其他应收账款主要为应收青州市财政局等往来款，账龄主要为 2 年以内。

2016 年-2018 年末，公司可供出售的金融资产分别为 0.2 亿元、7.35 亿元和 7.35 亿元，主要系公司持有被投资企业的股权；2016 年-2018 年末，固定资产分别为 0.56 亿元、2.94 亿元和 4.40 亿元，公司固定资产以房屋和建筑物为主；2016 年-2018 年末，公司其他非流动资产分别为 3.58 亿元、4.37 亿元和 0 亿元，主要为预付购买房屋款。

(2) 资本结构

2016年-2018年末，青州宏源所有者权益分别为117.97亿元、135.06亿元和136.68亿元，连续增长主要系资本公积和未分配利润增加所致；实收资本均为1.18亿元，为青州市基础设施建设资金管理中心对青州宏源出资；资本公积分别为94.43亿元、109.29亿元和109.29亿元，资本公积的增长主要系其他资本公积，2017年大幅增加系国家置换债拨付款项所致。

2016年-2018年末，青州宏源总负债分别为93.88亿元、63.98亿元和47.10亿元，公司负债规模呈逐年下降趋势，主要原因是公司陆续偿还金融机构借款。同期流动负债分别为51.94亿元、39.37亿元和30.26亿元，占总负债比例分别为55.33%、61.53%和59.16%；非流动负债分别为41.93亿元、24.61亿元和20.82亿元，占总负债比例分别为44.67%、38.47%和64.27%。

青州宏源流动负债主要由应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。2016年-2018年末，青州宏源应付账款分别为4.89亿元、3.45亿元和3.16亿元，主要为公司应付给相关施工单位的工程建设款；同期其他应付款分别为5.32亿元、25.48亿元和16.07亿元，主要为土地保证金。2016年-2018年末，公司一年内到期的非流动负债分别为40.44亿元、8.96亿元和9.96亿元。

青州宏源非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。2016年-2018年末，长期借款分别为10.90亿元、3.16亿元和2.00亿元；同期应付债券分别为23.40亿元、18.20亿元和14.00亿元，2018年末，公司应付债券主要为实名制记账式企业债券0.6亿元、12青州债1.6亿元、14青州债6亿元、16青小微10亿元，其中一年内到期部分为4.2亿元；2018年末，公司长期应付款为0.84亿元，主要为设备租赁费。

(3) 盈利能力

2016年-2018年，公司收入分别为10.11亿元、9.88亿元、10.88亿元，有小幅波动，总体保持稳定。同期净利润分别为2.11亿元、2.23亿元、1.71亿元，有一定波动，但总体也保持稳定。2016年-2018年，净利率分别为20.84%、22.57%和15.72%，呈相对稳定态势，2018年净利润率有所下降，主要系营业外收入减少所致。

公司期间费用仍主要由管理费用和财务费用构成；2018 年管理费用 0.30 亿元；2018 财务费用 1.41 亿元，以利息支出为主，较往年有所降低，主要系公司长期借款规模下降所致。

(4) 现金流分析

2016-2018 年，公司经营活动现金流入分别为 20.71 亿元、44.20 亿和 15.87 亿元，主要为收到其他与经营活动有关的现金和销售商品、提供劳务收到的现金。同期，公司经营活动现金流出分别为 6.24 亿元、6.09 亿元和 10.67 亿元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。2016 年-2018 年，公司经营活动净现金流分别为 14.47 亿元、38.11 亿元和 5.20 亿元。

2016-2018 年，公司投资活动现金流入分别为 6.59 亿元、0.88 亿元和 0 亿元，主要为处置资产收回现金和收到其他与投资活动有关的现金。同期投资活动现金流出分别为 3.78 亿元、13.71 亿元和 4.11 亿元，主要为购置固定资产等进行投资。2016-2018 年投资活动净现金流分别为 2.82 亿元、-12.83 亿元和-4.11 亿元。

2016-2018 年筹资活动现金流入分别为 19.12 亿元、0 亿元和 2.22 亿元，主要为取得借款以及发行债券收到现金。同期筹资活动现金流出分别为 25.32 亿元、38.69 亿元和 11.13 亿元，主要为偿还债务和分配股利、支付利息等流出的现金。2016-2018 年筹资活动净现金流分别为-6.20 亿元、-38.69 亿元和-8.91 亿元。

(5) 偿债能力分析

| 指标 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
|-------|--------|--------|--------|
| 资产负债率 | 44.31% | 32.14% | 25.62% |
| 流动比率 | 3.92 | 4.58 | 5.47 |
| 速动比率 | 0.96 | 0.77 | 0.69 |

2016 年-2018 年，公司总负债分别为 93.88 亿元、63.98 亿元和 47.10 亿元，资产负债率分别为 44.31%、32.14%和 25.62%，呈逐年下降趋势，主要系公司陆续偿还前期借款，新增贷款规模降低所致。流动负债中以其他应付款和一年内到期的非流动负债为主，其他应付款 16.07 亿元，系对施工单位的往来款和工程款，一年内到期的非流动负债为 9.96 亿元，为当期应付债券。

2016 年-2018 年，公司的流动比率分别为 3.92、4.58 和 5.47，总体保持在较高水平，速动比率分别为 0.96、0.77 和 0.69,呈逐步下降趋势，原因是 2018 年末的货币资金下降较多，系公司构建固定资产以及投资等消耗大量货币资金所致。公司存货主要为土地和开发成本，土地资产具备稀缺性，变现能力较强。

(6) 金融机构借款 (截至 2019 年 03 月 31 日)

| 银行 | 项目 | 期限 | 借款金额(万元) | 借款余额(万元) |
|--------------------------|-------------|---------------------------|----------|----------|
| 鲁信贷款公司 (鲁中资产 公司委贷) | 流贷 | 2018.12.20-2021. 12.19 | 20000 | 20000 |
| 晨鸣租赁 | 路灯 | 2015.5.26-2020.5 .26 | 100000 | 5379.09 |
| | | 2015.6.12-2020.6 .12 | | 5379.09 |
| 浙商银行(陕 国投) | 胶王路项 目贷款 | 2016.12.16-2019. 12.15 | 32000 | 31600 |
| 中车租赁 | 雨水管网 租赁 | 2015.12.28-2019. 12.28 | 20000 | 4071.20 |
| 江苏金融租 赁 | 路灯租赁 | 2016.8.22-2020.8 .22 | 20000 | 7943.59 |
| 光大租赁 | 雨水管网 租赁 | 2016.9.23-2019.9 .23 | 30000 | 5248.95 |
| 合计 | | | 222000 | 79621.91 |

截止 2019 年 3 月 31 日, 债务人有息负债余额为 79,621.91 万元, 其中银行借款余额合计达到 31,600 万元, 占比存续债务的 39.69%; 其他非银机构借款余额合计为 48,021.91 万元, 占比存续债务的 60.31%。

债务期限结构方面, 在 2019 年预计到期债务金额为 40,920.15 万元, 在 2020 年预计到期债务金额为 18,701.77 万元, 在 2021 年预计到期债务金额为 20,000 万元。若本信托于 2019 年 5 月完成投放, 在我司信托存续期间内, 青州宏源在本信托期限内累计到期债务金额合计 59,621.91 万元, 占比其总体债务余额的比例为 74.88%。

对外担保明细 (截至 2018 年 12 月 31 日)

| 被担保单位 | 担保方式 | 担保期限 | 放贷银行 | 担保余额 |
|-------------|------|---------------------|--------------|-------|
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证 | 2017.3.20-2019.3.20 | 长安信托 | 20000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证 | 2016.1.6-2020.12.29 | 北京银行 (太保) | 36400 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证 | 2016.2.15-2021.2.15 | 青岛银行 | 10000 |

| | | | | |
|-----------------|-------|---------------------------|----------|-----------|
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证 | 2016. 2. 17-2021. 2. 17 | 青岛银行 | 18000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证、抵押 | 2016. 12. 26-2026. 12. 5 | 光大银行 | 800 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证、抵押 | 2016. 12. 30-2026. 12. 5 | 光大银行 | 16000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证、抵押 | 2017. 1. 3-2026. 12. 5 | 光大银行 | 4000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证、抵押 | 2017. 2. 3-2026. 12. 5 | 光大银行 | 1600 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证 | 2016. 1. 14-2020. 12. 30 | 河北金租 | 17141. 06 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证 | 2016. 1. 20-2020. 12. 21 | 华夏银行 | 18000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证、抵押 | 2015. 12. 29-2035. 12. 13 | 农发行青州支行 | 20000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证、抵押 | 2016. 1. 18-2035. 12. 13 | | 100000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证、抵押 | 2016. 5. 30-2035. 12. 13 | | 50000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证、抵押 | 2017. 4. 28-2035. 12. 13 | | 5000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证 | 2015. 3. 20-2020. 3. 18 | 洛银租赁 | 2270. 01 |
| 青州市城市建设投资开发有限公司 | 保证 | 2016. 5. 13-2019. 5. 13 | 安徽国元信托 | 14000 |
| 青州市城市建设投资开发有限公司 | 保证 | 2016. 9. 9-2019. 9. 9 | 安徽国元信托 | 7000 |
| 青州市城市建设投资开发有限公司 | 保证 | 2016. 5. 26-2019. 5. 23 | 潍坊银行青州支行 | 11000 |
| 青州市城市建设投资开发有限公司 | 保证 | 2016. 5. 31-2021. 5. 18 | 华夏银行 | 92400 |
| 青州市城市建设投资开发有限公司 | 保证 | 2017. 12. 18-2019. 1. 25 | 长安信托 | 15000 |
| 青州市城市建设投资开发有限公司 | 保证 | 2016. 9. 21-2019. 9. 21 | 长安信托(潍坊银 | 5000 |

| | | | | |
|-----------------|-------|---------------------------|-----------|-------|
| 青州市城市建设投资开发有限公司 | 保证 | 2016. 12. 1-2019. 12. 1 | 行) | 7000 |
| 青州市城市建设投资开发有限公司 | 保证 | 2018. 2. 6-2019. 7. 18 | 北京信托 | 15000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证、抵押 | 2017. 2. 14-2019. 1. 12 | 浙商银行 | 9700 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2016. 10. 14-2019. 10. 9 | 齐鲁银行 | 29989 |
| 山东多路驰橡胶股份有限公司 | 保证 | 2013. 3. 22-2023. 3. 15 | 建行青州支行 | 8295 |
| 山东多路驰橡胶股份有限公司 | 保证 | 2013. 9. 4-2023. 3. 15 | 建行青州支行 | 2570 |
| 山东多路驰橡胶股份有限公司 | 保证 | 2017. 8. 25-2018. 8. 24 | 建行青州支行 | 4000 |
| 山东多路驰橡胶股份有限公司 | 保证 | 2017. 9. 13-2019. 9. 12 | 建行青州支行 | 2200 |
| 山东多路驰橡胶股份有限公司 | 抵押 | 2018. 12. 30-2019. 12. 27 | 工行青州支行 | 1996 |
| | 抵押 | 2018. 12. 30-2019. 12. 27 | | 3000 |
| | 抵押 | 2018. 12. 30-2019. 12. 27 | | 2900 |
| 山东多路驰橡胶股份有限公司 | 保证 | 2018. 11. 7-2019. 11. 5 | 华夏银行 | 2000 |
| | 保证 | 2018. 11. 12-2019. 11. 12 | | 2000 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 质押 | 2017. 1. 22-2020. 1. 19 | 交通银行 | 35000 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2018. 2. 27-2020. 2. 26 | 潍坊银行青州支行 | 4398 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 抵押 | 2014. 10. 27-2020. 1. 9 | 工商银行、齐商银行 | 11250 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2016. 3. 25-2022. 3. 24 | 交通银行 | 30000 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证、抵押 | 2016. 4. 1-2024. 3. 29 | 光大银行 | 11785 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证、抵押 | 2016. 8. 8-2024. 3. 29 | | 7071 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证、抵押 | 2017. 3. 1-2024. 3. 29 | | 3144 |

| | | | | |
|-------------------|-----|---------------------------|----------|----------|
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2016. 12. 26-2031. 12. 8 | | 5000 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2016. 1. 24-2031. 12. 8 | 农行青州支行 | 9500 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2017. 2. 3-2031. 12. 8 | | 2000 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2014. 1. 27-2019. 2. 16 | | 恒信金融租赁 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2015. 12. 4-2020. 12. 9 | 皖江金融租赁 | 4398. 19 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2017. 1. 3-2028. 12. 20 | 中国银行青州支行 | 29000 |
| 青州市天源城乡建设发展有限公司 | 保证 | 2017. 4. 19-2032. 4. 18 | 光大银行 | 50 |
| 青州市天虹路灯照明有限公司 | 抵押 | 2018. 11. 7-2020. 11. 5 | 潍坊银行青州支行 | 1850 |
| 青州市古城保护修复工程项目有限公司 | 抵押 | 2016. 7. 22-2026. 7. 21 | 中国银行青州支行 | 8500 |
| 青州古城文化旅游发展有限公司 | 保证 | 2016. 11. 08-2021. 10. 8 | 潍坊银行青州支行 | 6000 |
| 青州古城文化旅游发展有限公司 | 保证 | 2017. 1. 26-2021. 10. 8 | | 3000 |
| 青州古城文化旅游发展有限公司 | 保证 | 2017. 2. 16-2021. 10. 8 | | 6000 |
| 青州古城文化旅游发展有限公司 | 保证 | 2017. 2. 28-2021. 10. 8 | | 5000 |
| 晖泽水务(青州)有限公司 | 保证 | 2018. 3. 16-2019. 3. 4 | 交通银行 | 3000 |
| 青州市云门山投资集团有限公司 | 保证 | 2018. 11. 27-2019. 10. 26 | 东营银行 | 5000 |
| 山东鼎诺工程有限公司 | 抵押 | 2018. 1. 6-2020. 1. 6 | 潍坊银行青州支行 | 2499 |
| 山东鼎诺工程有限公司 | 抵押 | 2018. 9. 17-2019. 9. 17 | 浦发银行青州支行 | 4900 |
| 山东鼎诺工程有限公司 | 保证 | 2018. 1. 10-2020. 1. 6 | 潍坊银行青州支行 | 2499 |
| 山东青能动力股份有限公司 | 保证 | 2016. 11. 9-2018. 11. 8 | 建行青州支行 | 2200 |
| 山东青能动力股份有限公司 | 保证 | 2016. 11. 2-2018. 11. 1 | 建行青州支行 | 2000 |
| 山东青能动力股份有限公司 | 保证、 | 2012. 3. 23-2021. 9. 20 | 建行青州支行 | 950 |

| | | | | |
|------------------|----|---------------------------|----------|-----------|
| | 抵押 | | | |
| 山东青能动力股份有限公司 | 抵押 | 2016. 7. 20-2019. 7. 19 | 建行青州支行 | 1400 |
| 青州市古城文化旅游发展有限公司 | 抵押 | 2015. 7. 29-2023. 7. 24 | 工行青州支行 | 33479. 2 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 抵押 | 2013. 10. 31-2020. 8. 31 | 建行青州支行 | 13900 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 抵押 | 2013. 10. 21-2019. 4. 20 | 农行青州支行 | 7000 |
| 青州市金通建设发展有限公司 | 抵押 | 2016. 8. 31-2026. 8. 20 | 工行青州支行 | 21882. 35 |
| 青州市金通建设发展有限公司 | 保证 | 2016. 12. 27-2022. 9. 20 | 建行青州支行 | 8000 |
| 青州市金通建设发展有限公司 | 保证 | 2017. 5. 2-2022. 9. 20 | | 3750 |
| 青州市金通建设发展有限公司 | 保证 | 2017. 8. 25-2022. 9. 20 | | 3050 |
| 青州市金通建设发展有限公司 | 保证 | 2017. 3. 22-2032. 3. 15 | 农行青州支行 | 5000 |
| 青州市金通建设发展有限公司 | 保证 | 2017. 4. 1-2032. 3. 15 | | 11000 |
| 青州市金通建设发展有限公司 | 保证 | 2017. 6. 14-2032. 3. 15 | | 9000 |
| 青州市金通建设发展有限公司 | 保证 | 2017. 6. 15-2032. 3. 15 | | 10000 |
| 青州市银通新农村建设投资有限公司 | 保证 | 2017. 6. 27-2019. 6. 19 | 青州农村商业银行 | 7920 |
| 青州市水利建筑总公司 | 抵押 | 2018. 8. 14-2020. 8. 13 | 潍坊银行青州支行 | 5000 |
| 青州市水利建筑总公司 | 保函 | 2018. 12. 20-2019. 12. 19 | 潍坊银行青州支行 | 30 |
| | | 2018. 12. 10-2019. 3. 19 | | 10. 34 |
| | | 2018. 10. 11-2019. 10. 10 | | 34. 91 |
| | | 2018. 10. 11-2019. 10. 10 | | 13. 96 |
| 青州市水利建筑总公司 | 保证 | 2018. 12. 12-2019. 12. 12 | 民生银行 | 5000 |
| | | 2018. 12. 12-2019. 2. 12 | | 10000 |
| | | 2018. 12. 19-2019. 12. 18 | | 3000 |
| 青州市水利建筑总公司 | 保证 | 2018. 1. 3-2021. 1. 2 | 华夏银行 | 8000 |

| | | | | |
|-----------------|-------|-----------------------|----------|----------|
| 青州市云门庄园葡萄酒业有限公司 | 担保 | 2018.10.29-2019.10.14 | 齐商银行 | 500 |
| 青州市云门庄园葡萄酒业有限公司 | 保证 | 2018.3.30-2019.3.27 | 青州农村商业银行 | 2300 |
| 青州市云门庄园葡萄酒业有限公司 | 保证 | 2018.3.30-2019.3.27 | 青州农村商业银行 | 700 |
| 青州鸿达公路工程有限责任公司 | 保证 | 2018.9.10-2019.9.9 | 建行青州支行 | 1200 |
| 青州鸿达公路工程有限责任公司 | 抵押 | 2018.3.23-2019.3.21 | 农行青州支行 | 5000 |
| 青州市博奥炭黑有限责任公司 | 保证 | 2018.8.23-2019.8.22 | 青州农村商业银行 | 1300 |
| 山东欧泰隆重工有限公司 | 保证 | 2017.11.7-2018.11.7 | 齐商银行 | 1100 |
| 山东欧泰隆重工有限公司 | 保证 | 2018.3.20-2019.3.19 | 青州农村商业银行 | 900 |
| 山东欧泰隆重工有限公司 | 保证 | 2018.3.20-2019.3.19 | 青州农村商业银行 | 900 |
| 山东亚泰机械有限公司 | 抵押 | 2018.11.5-2019.11.4 | 潍坊银行青州支行 | 2299 |
| 山东亚泰机械有限公司 | 抵押 | 2018.11.14-2019.11.13 | 潍坊银行青州支行 | 700 |
| 青州市云门旅游置业发展有限公司 | 保证 | 2018.5.30-2023.5.15 | 航天科工租赁 | 24951.76 |
| 青州市云门旅游置业发展有限公司 | 保证 | 2018.4.25-2023.4.25 | 江苏金融租赁 | 18274.97 |
| 青州市云门旅游置业发展有限公司 | 抵押 | 2015.4.29-2020.4.21 | 华夏银行 | 3750 |
| 青州市云门旅游置业发展有限公司 | 抵押 | 2018.7.27-2019.7.25 | 农业银行 | 4000 |
| 青州市云门旅游置业发展有限公司 | 保证、抵押 | 2018.11.19-2019.11.12 | 华夏银行 | 4000 |
| 青州市云门旅游置业发展有限公司 | 保证、抵押 | 2018.11.23-2019.11.12 | | 2250 |
| 青州市世安市政建设养护有限公司 | 抵押 | 2017.6.22-2019.5.22 | 青州农村商业银行 | 4700 |
| 青州市世安市政建设养护有限公司 | 抵押 | 2018.11.28-2019.11.23 | 工行青州支行 | 990 |
| 青州市世安市政建设养护有限公司 | 抵押 | 2018.12.03-2019.11.23 | 工行青州支行 | 930 |

| | | | | |
|----------------|-------|---------------------------|----------|-------|
| 山东桥山建设工程有限公司 | 抵押 | 2018. 3. 16-2019. 3. 15 | 农行青州支行 | 3000 |
| 山东桥山建设工程有限公司 | 抵押 | 2017. 6. 29-2019. 6. 13 | 青州农村商业银行 | 3465 |
| 山东桥山建设工程有限公司 | 抵押、保证 | 2018. 4. 28-2019. 4. 26 | 潍坊银行青州支行 | 3480 |
| 青州鸿达公路工程有限责任公司 | 抵押 | 2018. 8. 15-2020. 8. 13 | 潍坊银行青州支行 | 489 |
| 青州鸿达公路工程有限责任公司 | 抵押、保证 | 2018. 12. 26-2019. 12. 25 | 建行青州支行 | 1800 |
| 青州鸿达公路工程有限责任公司 | 抵押 | 2018. 9. 12-2019. 9. 12 | 中国银行青州支行 | 2500 |
| 青州盛景花卉苗木有限公司 | 担保 | 2017. 11. 30-2018. 11. 16 | 华夏银行 | 1900 |
| 青州市永生挖沙机械有限公司 | 担保 | 2018. 5. 8-2019. 5. 9 | 华夏银行 | 1900 |
| 山东荣利中石油机械有限公司 | 担保 | 2016. 5. 5-2017. 5. 4 | 农行青州支行 | 900 |
| 山东庆大化工有限公司 | 抵押 | 2017. 3. 21-2019. 3. 15 | 建行青州支行 | 490 |
| 山东庆大化工有限公司 | 抵押 | 2017. 3. 20-2019. 3. 15 | 青州农村商业银行 | 900 |
| 青州东晖工程安装有限公司 | 抵押 | 2018. 11. 13-2019. 11. 12 | 潍坊银行青州支行 | 2600 |
| 青州市中医院 | 保证 | 2018. 12. 21-2019. 12. 20 | 建行青州支行 | 1500 |
| 青州市中医院 | 保证 | 2018. 9. 14-2019. 9. 13 | 建行青州支行 | 1000 |
| 青州市中医院 | 保证 | 2018. 12. 12-2019. 12. 11 | 潍坊银行青州支行 | 1000 |
| 青州市中医院 | 保证 | 2018. 2. 11-2019. 2. 10 | 潍坊银行青州支行 | 500 |
| 青州市人民医院 | 担保 | 2018. 9. 21-2019. 9. 21 | 中国银行青州支行 | 10000 |
| 青州市人民医院 | 担保 | 2018. 9. 26-2019. 9. 26 | 中国银行青州支行 | 2000 |
| 青州市水利建筑总公司 | 抵押 | 2018. 11. 28-2019. 11. 28 | 中国银行青州支行 | 3955 |
| 潍坊市益都中心医院 | 保证 | 2017. 12. 29-2020. 12. 18 | 青州农村商业银行 | 10000 |
| 潍坊市益都中心医 | 保证 | 2018. 6. 23-2021. 6. 22 | 青州农村 | 10000 |

| 院 | | | 商业银行 | |
|------------------|----|---------------------------|----------|-----------------|
| 青州恒瑞投资发展有限公司 | 保证 | 2018. 1. 4-2020. 11. 21 | 华夏银行 | 7000 |
| 青州恒瑞投资发展有限公司 | 承兑 | 2018. 1. 10-2019. 1. 10 | 华夏银行 | 6000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 保证 | 2018. 4. 18-2019. 4. 18 | 北京银行 | 10000 |
| 青州市宏利水务有限公司 | 承兑 | 2018. 5. 14-2019. 5. 14 | 北京银行 | 6000 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2018. 4. 18-2019. 4. 18 | 北京银行 | 10000 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 承兑 | 2018. 5. 14-2019. 5. 15 | 北京银行 | 6000 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 承兑 | 2018. 5. 8-2019. 5. 8 | 北京银行 | 6000 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 抵押 | 2018. 6. 6-2019. 6. 4 | 民生银行 | 5000 |
| 青州市瑞通投资发展有限公司 | 保证 | 2018. 5. 4-2019. 5. 4 | 北京银行 | 8000 |
| 山东齐青古韵投资有限公司 | 保证 | 2018. 6. 29-2027. 12. 18 | 青州农村商业银行 | 9000 |
| 山东齐青古韵投资有限公司 | 保证 | 2018. 6. 28-2027. 12. 18 | 青州农村商业银行 | 3000 |
| 青州市坦博尔服饰股份有限公司 | 保证 | 2018. 6. 29-2019. 6. 28 | 青州农村商业银行 | 5000 |
| 青州市圣洁环保设备科技有限该公司 | 抵押 | 2018. 12. 14-2019. 12. 24 | 潍坊银行青州支行 | 700 |
| 青州市泰丰供热有限公司 | 抵押 | 2018. 11. 14-2019. 11. 12 | 潍坊银行青州支行 | 800 |
| 合计 | | | | 1, 153, 597. 08 |

(八) 征信及被执行人信息查询情况

根据债务人提供的中国人民银行征信中心于2019年2月22日出具的《企业信用报告》，公司未结清贷款余额为53,726.19万元，无不良和关注类贷款。欠息记录3次。其中兴业银行1笔，2009年3月23日，系企业会计人员操作失误引起，已及时还清，由银行出具说明；青州农商行2笔，2008年10月21日，系还款支票印鉴不清晰造成退票，随后已及时还清，由银行出具说明。

公司对外担保余额1,216,487.24万元，对外担保业务关注类16,286.00万元，不良类27,565.00万元。其中关注类主要为：为山东青能动力股份有限公司担保

8500 万元，为山东庆大化工有限公司担保 1390 万元，为青州市云门庄园葡萄酒业有限公司担保 3000 万元，以上关注类系被担保企业资金出现困难，贷款续贷原因被银行划分为关注类贷款，银行已出具相关说明。不良类分别是：为山东荣利中石油机械有限公司担保 1000 万元，为山东威力天地机械股份有限公司担保 1700 万元，以上不良类系被担保企业经营资金周转困难，贷款出现逾期被银行划分为不良类贷款，银行已出具相关说明。

根据 2019 年 5 月 4 日全国被执行人信息查询系统查询结果，债务人不存在被执行记录。

（九）主体评级

根据大公国际资信评估有限公司 2018 年 6 月 28 日的信用评级报告，评定青州宏源主体信用等级 AA，评级展望为稳定，该主体级别表示受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

| 金融机构 | 项目 | 期限 | 借款余额(万元) | 担保 |
|------------|-------------|---------------------------|--------------|------|
| 齐鲁证券 | 企业债 | 2009. 5. 22-2019. 5. 22 | 6, 000. 00 | 土地抵押 |
| | | 2012. 10. 19-2019. 10. 19 | 16, 000. 00 | 土地抵押 |
| | | 2014. 5. 29-2021. 5. 19 | 60, 000. 00 | 无 |
| 申万宏源 证券 | 企业债- 小微债 | 2016. 4. 5-2020. 4. 5 | 100, 000. 00 | 中联担保 |
| 小计 | | | 182, 000. 00 | |

五、保证人情况

（一）基本信息

公司全称：青州市城市建设投资开发有限公司

法人代表：辛淑臣

统一社会信用代码：913707817892556919

住所：潍坊市青州市北城大街 567 号

成立日期：2006 年 5 月 19 日

营业期限：2006 年 5 月 19 日至无限期

注册资本：12,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

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，市政工程水电网投资建设，工业园区建设工程水电网投资建设，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)。

(二) 股权结构

青州市城市建设投资开发有限公司系经青州市人民政府青政复字【2006】10号文批准，于2006年5月由青州市基础设施建设投资管理中心出资组建的国有独资公司，初始注册资本为3,600万元，同年注册资本追加至12,000万元。截至2018年末，公司注册资本为12,000万元。

| 股东名称 | 出资额（万元） | 持股比例（%） |
|-----------------|---------|---------|
| 青州市基础设施建设投资管理中心 | 12,000 | 100.00 |
| 合计 | 12,000 | 100.00 |

(三) 公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了公司章程，建立了完善的公司治理结构。

1、公司的机构

公司不设股东会，股东行使下列职权：

- (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，形式下列职权：

- (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。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。并应于会议召开十日前通知全体董事。

公司高管包括：经理、财务负责人和公司章程规定的其他人员，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (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的负责管理人员；

经理列席董事会会议

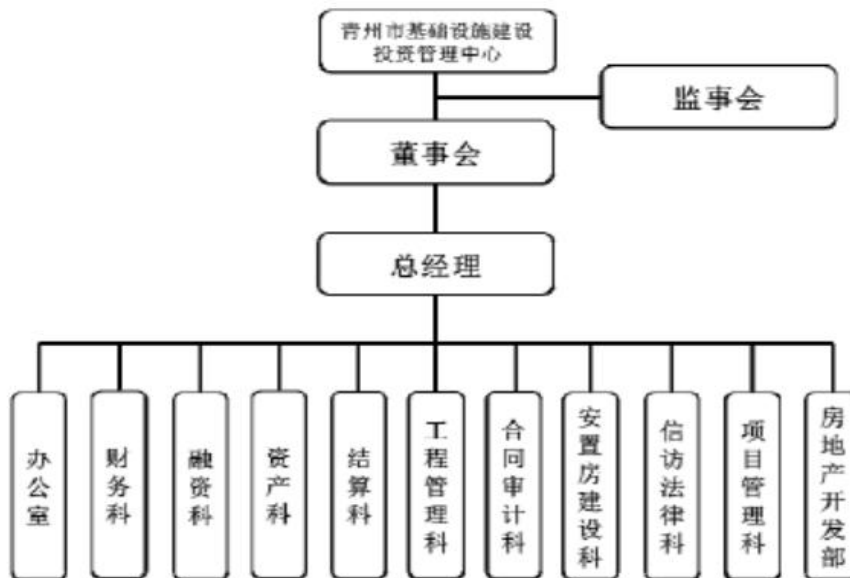
3、监事会

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和会议；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，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东提出提案；
- (5) 依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

(四) 组织架构图



(五) 法定代表人情况

辛淑臣，男，1983年10月出生，山东安丘人，大学学历，工程师。2007年毕业于山东建筑大学工程管理系，2007年7月参加工作，2006年12月加入中国共产党。2007年7月-2015年9月在青州市城市建设投资开发有限公司任项目管理科副科长、科长，2015年10月至今任青州市城市建设投资开发有限公司执行董事、法定代表人。

(六) 下属子公司及参股公司

| 序号 | 公司名称 | 注册资本 | 占比 | 业务范围 |
|----|-----------------|---------|------|---|
| 1 | 山东东洲教育发展有限公司 | 2000 万元 | 100% | 以自有资金投资教育事业, 教育设施租赁 |
| 2 | 青州市旗胜拆迁有限公司 | 10 万元 | 100% | 房屋拆迁及服务 |
| 3 | 青州市绿洁物业管理有限公司 | 50 万元 | 100% | 物业管理, 物业管理信息咨询服务, 网络布线, 安防设施安装, 水电暖安装. 维修, 房屋租赁. 维修, 家政服务 |
| 4 | 青州市创信弱电工程投资有限公司 | 10 万 | 100% | 投资建设和经营城市弱电管网及从事相关的设计. 制造. 销售. 出租. 安装. 维修业务并提供各种售后服务; 从事与上述业务相关的工程咨询及研发业 |
| 5 | 青州市天兴建材物流有限公司 | 50 万元 | 100% | 建筑材料. 碱石. 石雕产品. 化工产品. 橡胶制品. 橡胶原料. 电线电缆. 计算机. 五金交电. 灯具. 建筑机械. 钢材. 木材. 纺织品. 机械配件. 日用百货. 花 |

(七) 财务情况

1、财务报表分析

以下的财务分析基于公司提供的经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的 2015 年-2017 年三年连审审计报告、公司提供的由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的 2018 年审计报告及未经审计的 2019 年一季度报表。公司各期财务报表均按照新会计准则编制。

资产负债表（单位：元）：

| 资产 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 3 月 |
|------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 货币资金 | 1,305,495,638.02 | 964,231,479.76 | 76,536,068.90 | 53,445,249.38 |
| 应收账款 | | 430,987,934.37 | 980,849,969.60 | 1,003,331,067.21 |
| 预付款项 | 1,039,672,964.94 | 1,162,072,592.06 | 631,724,517.17 | 685,229,338.49 |

| | | | | |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 应收利息 | | | | |
| 其他应收款 | 748,990,024.74 | 826,692,597.21 | 1,370,708,992.69 | 1,191,338,249.68 |
| 存货 | 17,464,881,613.84 | 17,517,669,599.13 | 14,483,501,536.48 | 14,582,963,387.29 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | 1,200,000.00 | |
| 流动资产合计 | 20,559,040,241.54 | 20,901,654,202.53 | 17,544,521,084.84 | 17,516,307,292.05 |
| 可供出售金融资产 | 5,061,400.00 | 18,410,000.00 | 18,410,000.00 | 18,410,000.00 |
| 投资性房地产 | | | 5,320,504,100.00 | 5,320,504,100.00 |
| 固定资产 | 31,284,727.60 | | 20,252,406.72 | 19,987,139.58 |
| 固定资产净值 | 31,284,727.60 | | | |
| 固定资产净额 | 31,284,727.60 | 21,264,591.99 | | |
| 无形资产 | 31,699,102.79 | | | |
| 其他非流动资产 | 11,426,000.00 | 10,123,400.00 | 10,448,400.00 | 10,448,400.00 |
| 非流动资产合计 | 79,471,230.39 | 49,797,991.99 | 5,369,614,906.72 | 5,369,349,639.58 |
| 资产总计 | 20,638,511,471.93 | 20,951,452,194.52 | 22,914,135,991.56 | 22,885,656,931.63 |
| 短期借款 | | | | |
| 应付票据 | | | | |
| 应付账款 | 538,905,270.75 | 635,487,923.39 | 332,696,277.42 | 412,778,249.32 |
| 预收款项 | 244,468,266.01 | 286,581,675.64 | 582,159,568.24 | 612,338,249.97 |
| 应交税费 | 121,367,913.41 | 116,960,558.12 | 124,598,027.71 | 109,243,339.85 |
| 应付利息 | 41,146,471.84 | 95,813,138.51 | | |
| 应付股利 | | | | |
| 其他应付款 | 3,465,523,807.52 | 3,587,437,032.96 | 3,797,348,623.25 | 4,272,448,225.39 |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,313,426,554.98 | 1,463,811,822.66 | 1,271,000,183.94 | 1,228,360,000.00 |
| 其他流动负债 | | 200,000,000.00 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 |
| 流动负债合计 | 6,724,838,284.51 | 6,386,092,151.28 | 6,257,802,680.56 | 6,785,168,064.53 |
| 长期借款 | 1,433,000,000.00 | 1,268,891,194.24 | 937,231,010.30 | 473,665,697.11 |
| 应付债券 | 230,000,000.00 | 1,967,381,837.08 | 1,973,805,131.46 | 1,973,805,131.46 |
| 长期应付款 | | | 286,834,302.89 | 286,834,302.89 |
| 递延所得税负债 | | | 652,603,550.00 | 652,603,550.00 |
| 专项应付款 | 150,950,600.00 | 172,628,491.73 | | |
| 其他非流动负债 | 1,578,329,016.90 | 642,340,000.00 | 92,500,000.00 | 90,094,868.54 |
| 非流动负债合计 | 3,392,279,616.90 | 4,051,241,523.05 | 3,942,973,994.65 | 3,477,003,550.00 |
| 负债合计 | 10,117,117,901.41 | 10,437,333,674.33 | 10,200,776,675.21 | 10,262,171,614.53 |
| 实收资本(或 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 |

| | | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 股本) | | | | |
| 资本公积 | 9,610,893,684.90 | 9,387,663,867.11 | 9,387,663,867.11 | 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 | 80,031,856.96 | 80,031,856.96 | 80,031,856.96 | 80,031,856.96 |
| 未分配利润 | 710,468,028.66 | 920,422,790.12 | 1,167,852,942.28 | 1,077,978,943.03 |
| 归属于母公司的权益合计 | 10,521,393,570.52 | 10,508,118,514.19 | 12,713,359,316.35 | |
| 少数股东权益 | | 6,000,006.00 | | |
| 所有者权益 (或股东权益)合计 | 10,521,393,570.52 | 10,514,118,520.19 | 12,713,359,316.35 | 12,623,485,317.10 |
| 负债和所有者权益 (或股东权益)合计 | 20,638,511,471.93 | 20,951,452,194.52 | 22,914,135,991.56 | 22,885,656,931.63 |

利润表 (单位: 元) :

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年1-3月 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 一、营业总收入 | 1,323,302,608.07 | 1,464,158,732.81 | 1,643,310,622.08 | 42,500.00 |
| 其中: 营业收入 | 1,323,302,608.07 | 1,464,458,732.81 | 1,643,310,622.08 | |
| 二、营业总成本 | 1,336,820,641.38 | 1,466,363,429.53 | 1,635,302,258.76 | 44,946,722.45 |
| 其中: 营业成本 | 1,167,927,932.14 | 1,264,009,831.36 | 1,498,907,721.85 | |
| 利息支出 | | | | |
| 税金及附加 | 4,633,802.06 | 1,246,922.82 | | |
| 销售费用 | | | | |
| 管理费用 | 27,818,109.54 | 27,907,524.75 | 9,514,004.71 | 7,182,821.26 |
| 财务费用 | 136,440,797.64 | 173,199,150.60 | 126,880,532.20 | 82,710,623.64 |
| 资产减值损失 | | | | |
| 加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | | | | |
| 投资收益(损失以 | 10,616.67 | | | |

| | | | | |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| “一”号填列) | | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | | |
| 其他收益 | | 218,407,943.10 | 252,728,700.00 | |
| 三、营业利润（亏损以“一”号填列） | -13,507,416.64 | 216,203,246.38 | 242,068,984.79 | -89,850,944.90 |
| 加：补贴收入 | | | | 9,500.00 |
| 加：营业外收入 | 274,480,183.39 | 2,522.67 | 2,522.70 | |
| 其中：非流动资产处置利得 | | | | |
| 减：营业外支出 | 588,251.37 | 251,001.59 | 641,361.33 | 32,554.35 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | | |
| 四、利润总额（亏损总额以“一”号填列） | 260,384,515.38 | 215,954,767.46 | 241,430,146.16 | -89,873,999.25 |
| 减：所得税费用 | 37,743,191.69 | | | |
| 五、净利润（净亏损以“一”号填列） | 222,641,323.69 | 215,954,767.46 | 241,430,146.16 | -89,873,999.25 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | | | |
| 少数股东损益 | | | | |
| 六、其他综合收益的税后净 | | | | |

| | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|--|
| 额 | | | | |
| 归属于母 公司所有 者的其他 综合收益 的税后净 额 | | | | |
| 以后将重 分类进损 益的其他 综合收益 | | | | |
| 其中：权 益法核算 的在被投 资单位以 后将重分 类进损益 的其他综 合收益中 所享有的 份额 | | | | |
| 归属于少 数股东的 其他综合 收益的税 后净额 | | | | |
| 七、综合 收益总额 | 222,641,323.69 | 215,954,767.46 | 241,430,146.16 | |
| 归属于母 公司所有 者的综合 收益总额 | | | | |
| 归属于少 数股东的 综合收益 总额 | | | | |

现金流量表（单位：元）：

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年1-3月 |
|------------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| 一、经营活 动产生的现 金流量： | | | | |
| 销售商品、 提供劳务收 | 1,080,781,442.84 | 849,515,083.79 | 949,884,193.69 | 30,225,431.73 |

| | | | | |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 到的现金 | | | | |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 | | | | |
| 收到的税费返还 | | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 2,405,106,077.09 | 2,128,679,509.35 | 2,336,813,485.64 | 655,679,845.15 |
| 经营活动现金流入小计 | 3,485,887,519.93 | 2,978,194,593.14 | 3,286,697,679.33 | 685,905,276.88 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,300,669,236.13 | 457,615,775.07 | 854,562,971.39 | 94,692,047.84 |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 3,596,838.00 | 5,083,510.85 | 4,722,359.42 | 678,000.00 |
| 支付的各项税费 | 19,184,733.34 | 32,556,939.15 | 18,668,078.53 | 15,354,687.86 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 2,573,826,551.10 | 2,970,248,815.23 | 2,825,479,170.95 | 6,950,108.47 |
| 经营活动现金流出小计 | 3,897,277,358.57 | 3,465,505,040.30 | 3,703,432,580.29 | 117,674,844.17 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -411,389,838.64 | -487,310,447.16 | -416,734,900.96 | 568,230,432.71 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | | |
| 处置固定资产、无形资产 | 97,241,990.71 | | | |

| | | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|
| 产和其他长期资产收回的现金净额 | | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 10,616.67 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | 97,252,607.38 | - | | 0.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 35,880.00 | 6,636,286.30 | 2,177,881.32 | |
| 投资支付的现金 | 4,561,400.00 | 13,348,600.00 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 1,497,304,487.35 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | 1,501,901,767.35 | 19,984,886.30 | 2,177,881.32 | 0.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,404,649,159.97 | -19,984,886.30 | -2,177,881.32 | 0.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | | |
| 取得借款收到的现金 | 2,313,790,000.00 | 715,116,600.00 | 1,068,613,816.06 | |
| 发行债券收到的现金 | 230,000,000.00 | 1,964,700,000.00 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,543,790,000.00 | 2,679,816,600.00 | 1,068,613,816.06 | 0.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 367,300,000.00 | 2,329,320,460.82 | 1,400,274,000.00 | 508,610,628.59 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 138,335,693.44 | 184,464,963.98 | 137,122,444.64 | 82,710,623.64 |

| | | | | |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | 505,635,693.44 | 2,513,785,424.80 | 1,537,396,444.64 | 591,321,252.23 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 2,038,154,306.56 | 166,031,175.20 | -468,782,628.58 | -591,321,252.23 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 222,115,307.95 | -341,264,158.26 | -887,695,410.86 | -23,090,819.52 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,083,380,330.07 | 1,305,495,638.02 | 964,231,479.76 | |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,305,495,638.02 | 964,231,479.76 | 76,536,068.90 | |

2、财务附注分析

根据公司2018年审计报告，重点会计科目情况如下（单位：元）

（1）资产科目

A、货币资金

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------|---------------|----------------|
| 库存现金 | 186,776.40 | 8,035.73 |
| 银行存款 | 76,349,292.50 | 964,223,444.30 |
| 其他货币资金 | | |
| 合计 | 76,536,068.90 | 964,231,479.76 |

B、应收账款按账龄列示

| 账龄 | 年末余额 | | 坏账准备 |
|------|----------------|--------|------|
| | 账面余额 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | |
| 1年以内 | 980,849,969.60 | 100.00 | |
| 1至2年 | | | |
| 2至3年 | | | |
| 3年以上 | | | |
| 合计 | 980,849,969.60 | 100.00 | |
| | | | |

| 账龄 | 年初余额 | | 坏账准备 |
|---------|----------------|--------|------|
| | 账面余额 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | |
| 1 年以内 | 430,987,934.37 | 100.00 | |
| 1 至 2 年 | | | |
| 2 至 3 年 | | | |
| 3 年以上 | | | |
| 合计 | 430,987,934.37 | 100.00 | |

C、其他应收款

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------|------------------|----------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 1,370,708,992.69 | 826,692,597.21 |
| 合计 | 1,370,708,992.69 | 826,692,597.21 |

其他应收款按账龄列示：

| 账龄 | 年末余额 | | 坏账准备 |
|---------|------------------|--------|------|
| | 账面余额 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | |
| 1 年以内 | 939,998,947.30 | 68.58 | |
| 1 至 2 年 | 61,282,805.07 | 4.47 | |
| 2 至 3 年 | 177,961,245.54 | 12.98 | |
| 3 年以上 | 191,465,994.78 | 13.97 | |
| 合计 | 1,370,708,992.69 | 100.00 | |

| 账龄 | 年初余额 | | 坏账准备 |
|---------|----------------|--------|------|
| | 账面余额 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | |
| 1 年以内 | 103,047,378.50 | 12.47 | |
| 1 至 2 年 | 405,105,514.78 | 49.00 | |
| 2 至 3 年 | 134,550,795.54 | 16.28 | |
| 3 年以上 | 183,988,908.39 | 22.26 | |
| 合计 | 826,692,597.21 | 100.00 | |

D、存货

| 项目 | 年末余额 | | |
|-------|------------------|------|------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 9,133,939,291.23 | | 9,131,128,696.72 |
| 拟开发土地 | 5,349,562,245.25 | | 5,349,562,245.25 |

| | | | |
|-------|-------------------|------|-------------------|
| 合计 | 14,483,501,536.48 | | 14,480,690,941.97 |
| 续 | | | |
| 项目 | 年初余额 | | |
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 9,458,017,763.33 | | 9,458,017,763.33 |
| 拟开发土地 | 8,059,651,835.80 | | 8,059,651,835.80 |
| 合计 | 17,517,669,599.13 | | 17,517,669,599.13 |

E、投资性房地产

| 项目 | 年初公允价值 | 本年增加 | 本年减少 | 年末公允价值 |
|-------|--------|------------------|------|------------------|
| 土地使用权 | | 5,320,504,100.00 | | 5,320,504,100.00 |
| 合计 | | 5,320,504,100.00 | | 5,320,504,100.00 |

F、应付账款

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-----|----------------|----------------|
| 工程款 | 282,696,277.42 | 635,487,923.39 |
| 合计 | 282,696,277.42 | 635,487,923.39 |

G、其他应付款

| 项目 | 年初余额 | 年初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息 | 54,666,666.67 | 95,813,138.51 |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 3,742,681,956.58 | 3,587,437,032.96 |
| 合计 | 3,797,348,623.25 | 3,683,250,171.47 |

其他应付款按款项性质列示：

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-----|------------------|------------------|
| 工程款 | 63,000,000.00 | 19,448,198.92 |
| 借款 | 3,150,259,428.65 | 3,491,163,144.28 |
| 往来款 | 529,422,527.93 | 76,825,689.76 |
| 合计 | 3,742,681,956.58 | 3,587,437,032.96 |

H、长期借款

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|------|---------------|------|
| 抵押借款 | 68,000,000.00 | |

| | | |
|------|----------------|------------------|
| 保证借款 | 741,231,010.30 | 1,072,891,194.24 |
| 质押借款 | 128,000,000.00 | 196,000,000.00 |
| 合计 | 937,231,010.30 | 1,268,891,194.24 |

1、应付债券

| 项目 | 2018/12/31 | 2017/12/31 |
|-------------|------------------|------------------|
| 17 青州建投债 01 | 985,103,896.59 | 981,359,658.03 |
| 17 青州建投债 02 | 988,701,234.87 | 986,022,179.05 |
| 合计 | 1,973,805,131.46 | 1,967,381,837.08 |

3、财务指标分析

截止 2018 年末，公司总资产 229.14 亿元，净资产 127.13 亿元；2018 年实现营业收入 16.43 亿元，净利润 2.41 亿元。

(1) 资产构成

2016 年-2018 年末，公司总资产分别为 206.39 亿元、209.51 亿元和 229.14 亿元。

从资产结构来看，公司资产主要由流动资产构成，2016 年-2018 年末，公司流动资产分别为 205.59 亿元、209.02 亿元和 175.45 亿元，分别占资产总额的比重为 99.61%、99.53%和 76.57%。2018 年末，公司流动资产主要包括应收账款、存货、预付款项和其他应收款。2018 年末，应收账款余额 9.81 亿元，账龄均为 1 年以内。存货方面，公司存货主要由开发成本和拟开发土地构成，2016 年-2018 年末分别为 174.65 亿元、178.41 亿元和 144.84 亿元，近年来随着公司土地整理和安置房建设项目的不断推进，公司存货规模较大。2018 年末预付款项为 6.32 亿元，全部为预付工程款，账龄大部分在 3 年以内。2018 年末其他应收款为 13.71 亿元，主要系往来款。

公司非流动资产规模较小，2018 年增长幅度较大，2016 年-2018 年末分别为 0.79 亿元、0.50 亿元和 53.70 亿元，2018 年末主要为土地使用权，系自用房地产转入。

(2) 资本结构

2016 年-2018 年末，青州城投所有者权益分别为 105.21 亿元、105.14 亿元和 127.13 亿元，呈稳中有升的态势；同期实收资本均为 1.2 亿元，为青州市基础设

施建设投资管理中心对青州城投出资；同期资本公积分别为 96.11 亿元、93.88 亿元和 93.88 亿元。

负债方面，随着经营发展规模的不断扩大，公司负债规模保持稳定，2016 年-2018 年末，青州城投负债总额分别为 101.17 亿元、104.37 亿元和 102.01 亿元。

2016 年-2018 年末，青州城投流动负债分别为 67.24 亿元、63.86 亿元和 62.58 亿元，2016 年以来呈下降态势，主要系一年内到期债务逐步清偿。公司流动负债主要包括其他应付款、一年内到期的非流动负债和应付账款。截至 2018 年末，流动负债占总负债的 61.35%，其中应付账款 3.33 亿元，主要系应付工程款；预收款项 5.82 亿元，主要系预收安置房款；其他应付款 37.97 亿元，系公司日常经营中建设项目形成往来款；一年内到期非流动负债 12.71 亿元。

2016 年-2018 年末非流动负债分别为 33.92 亿元、40.51 亿元和 39.43 亿元，呈逐步上升态势，主要包括其他非流动负债、长期借款和应付债券。2018 年末，长期借款 9.37 亿元，系质押借款和保证借款；应付债券 19.74 亿元，系公司前期发行债券。

(3) 盈利能力

| 指标名称 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
|---------|--------|--------|--------|
| 毛利率 | 11.74% | 13.67% | 8.79% |
| 营业利润率 | -1.02% | 14.77% | 14.73% |
| 股东权益报酬率 | 2.12% | 2.05% | 1.90% |

近年来，土地整理开发、项目工程建设和安置房销售等对公司收入贡献较大。2016 年-2018 年末，公司营业总收入分别为 13.23 亿元、14.64 亿元和 16.43 亿元，收入规模近年来不断增加。公司营业总收入主要由土地整理、安置房建设和安置房销售构成，土地整理作为公司核心业务，近年来收入规模连续上升。2017 年以来，随着保障房项目陆续交工结算，安置房代建收入成为公司的主要收入来源。

毛利率方面，2016 年-2018 年，公司营业毛利率分别为 11.74%、16.12%、8.79%，维持稳定态势。

2016-2018 年末，公司实现净利润分别为 2.23 亿元、2.16 亿元、2.41 亿元，净利润稳中有升。

(4) 现金流分析

2016年-2018年公司经营活动现金流入分别为34.86亿元、29.78亿元和32.87亿元，主要为销售商品、提供劳务和收到其他与经营活动相关的现金。同期，经营活动现金流出分别为38.97亿元、34.66亿元和37.03亿元，主要为购买商品、接受劳务和支付其他与经营活动相关的现金。2016年-2018年经营活动净现金流分别为-4.11亿元、-4.87亿元和4.17亿元。

2016年-2018年投资活动现金流入分别为0.97亿元、0和0元。同期投资活动现金流出分别为15.02亿元、0.20亿元和0.02亿元，主要系购建固定资产、支付其他与投资活动有关的现金。2016年-2018年投资活动净现金流分别为-14.04亿元、-0.20亿元和0.02亿元。

2016年-2018年，筹资活动现金流入分别为25.44亿元、26.80亿元和10.69亿元，主要系取得借款和发行债券收到的现金。同期筹资活动现金流出分别为5.06亿元、25.14亿元和15.37亿元，主要系偿还债务支付的现金。2016年-2018年，筹资活动净现金流分别为20.38亿元、1.66亿元和-4.69亿元。

(5) 偿债能力分析

| 指标 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| 资产负债率 | 49.02% | 49.82% | 44.52% |
| 流动比率 | 3.057179871 | 3.272996021 | 2.803623249 |
| 速动比率 | 0.46 | 0.53 | 0.49 |

2016年-2018年末，青州城投负债总额分别为101.17亿元、104.37亿元和102.01亿元。2016年-2018年末资产负债率分别为49.02%、49.82%和44.52%。公司的资产负债率保持在50%以下，长期偿债能力较强。从短期偿债指标来看，公司流动比率近四年始终在200%以上，速动比率较低，主要是公司主要业务为工程建设，项目建设周期较长，导致公司存货较大。

(6) 借款明细（截止2019年01月31日）

| 机构名称 | 贷款余额（万元） | 借款期限 |
|------------------|----------|-----------------------|
| 农发行青州支行 | 14950 | 2012.06.18-2022.06.07 |
| 潍坊银行青州支行 | 11000 | 2016.05.26-2019.05.23 |
| 日照银行 | 7000 | 2018.10.31-2021.10.31 |
| 山东晨鸣租赁有限公司（委托贷款） | 5000 | 2015.09.02-2020.09.02 |

| | | |
|------------------------------|--------|---------------------------|
| | 5000 | 2015. 09. 18-2020. 09. 18 |
| 安徽国元信托有限公司 | 14000 | 2016. 05. 13-2019. 05. 13 |
| | 7000 | 2016. 09. 09-2019. 09. 09 |
| | 3564 | 2016. 12. 13-2018. 12. 13 |
| 平安大华汇通财富管理有限公司 | 4000 | 2016. 06. 02-2019. 06. 02 |
| 华融证券（京津冀碧水蓝天产业投资定向资产管理计划管理人） | 20000 | 2016. 05. 31-2019. 03. 21 |
| | 30000 | 2016. 05. 31-2020. 03. 21 |
| | 42400 | 2016. 05. 31-2021. 05. 18 |
| 大业信托有限公司 | 2000 | 2017. 03. 29-2019. 03. 29 |
| | 3000 | 2017. 04. 01-2019. 04. 01 |
| | 5500 | 2017. 05. 16-2019. 05. 16 |
| | 220 | 2017. 06. 30-2019. 06. 30 |
| | 4480 | 2018. 04. 27-2020. 04. 27 |
| | 4770 | 2018. 04. 26-2020. 04. 26 |
| 潍坊银行（长安信托） | 5000 | 2016. 09. 23-2019. 09. 23 |
| | 7000 | 2016. 12. 01-2019. 12. 01 |
| 北京信托有限公司 | 15000 | 2018. 01. 18-2019. 07. 18 |
| 长安国际信托有限公司 | 11514 | 2017. 11. 29-2019. 11. 29 |
| 聚信国际租赁股份有限公司 | 2500 | 2019. 01. 25-2021. 12. 31 |
| 2017年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券 | 100000 | 2017. 07. 11-2024. 07. 10 |
| 2017年第二期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券 | 100000 | 2017. 08. 28-2024. 8. 25 |
| 青州市山水园林工程有限公司 | 4752 | 2017. 11. 23-2019. 11. 23 |

| | | |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| | | 1 |
| 山东省青州第三中学 | 4950 | 2017.12.15-2019.12.10 |
| 青州市人民医院 | 2000 | 2018.12.20-2019.12.19 |
| 青州市妇幼保健院 | 2000 | 2019.1.25-2020.1.20 |
| 青州市人民医院(聚信国际租赁股份有限公司) | 2500 | 2019.01.25-2021.12.31 |
| 小计 | 441100 | |

债务期限结构方面，在2019年预计到期债务金额为91,936万元，在2020年预计到期债务金额为51,250万元，在2021年预计到期债务金额为54,400万元。若本信托于2019年5月完成投放，在我司信托存续期间内，青州城投在本信托期限内累计到期债务金额合计185,586万元，占比其总体债务余额的比例为44.99%，其大部分债务均在本信托到期之后到期，该等债务结构侧面可在一定程度上对本信托形成保障。

(7)对外担保明细

根据青州城投提供的截至2019年1月2日的对外担保明细，担保情况如下：

| 序号 | 被担保单位名称 | 贷款银行 | 担保金额 | 担保到期日 | 主业务余额 |
|----|--------------------|------|---------|------------|---------|
| 1 | 青州市天安化工有限公司 | 兴业银行 | 2200 | 2019.03.22 | 2200 |
| 2 | 青州市天安化工有限公司(关注) | 恒丰银行 | 3000 | 2019.04.19 | 2999.87 |
| 3 | 青州市天安化工有限公司(关注) | 中国银行 | 7000 | 2019.09.07 | 7000 |
| 4 | 青州市天安化工有限公司(关注) | 兴业银行 | 3750 | 2019.3.22 | 3750 |
| 5 | 青州市天安化工有限公司(关注) | 潍坊银行 | 2990 | 2019.6.20 | 2990 |
| 6 | 鲁星钢管厂(关注) | 东营银行 | 2949.67 | 2019.3.20 | 2949.67 |
| 7 | 青州市天安化工有限公司(关注) | 光大银行 | 2980 | 2019.4.26 | 2980 |
| 8 | 青州尧王制药有限公司(银行承兑汇票) | 恒丰银行 | 7500 | 2019.01.24 | 3000 |
| 9 | 青州尧王制药有限公司 | 天津银行 | 3000 | 2019.07.18 | 3000 |
| 10 | 青州尧王制药有限公司 | 华夏银行 | 4000 | 2019.01.05 | 4000 |

| | | | | | |
|----|-------------------|------------|-----------|--------------|----------|
| 11 | 青州尧王制药有限公司 | 兴业银行 | 6000 | 2019. 3. 14 | 6000 |
| 12 | 青州尧王制药有限公司 | | 900 | 2019. 3. 26 | 900 |
| 13 | 青州尧王制药有限公司 | 东营银行 | 3000 | 2019. 4. 18 | 3000 |
| 14 | 青州尧王制药有限公司 | | 1350 | 2019. 5. 6 | 1350 |
| 15 | 青州尧王制药有限公司 | | 1000 | 2019. 4. 3 | 1000 |
| 16 | 青州尧王制药有限公司 | 东营银行 | 1495 | 2019. 6. 19 | 1495 |
| 17 | 青州尧王制药有限公司 | | 5000 | 2019. 10. 15 | 5000 |
| 18 | 青州尧王制药有限公司 | | 3000 | 2019. 10. 30 | 3000 |
| 19 | 青州尧王制药有限公司 | | 2000 | 2019. 11. 16 | 2000 |
| 20 | 青州尧王制药有限公司 | | 2000 | 2019. 10. 24 | 2000 |
| 21 | 青州尧王制药有限公司 | | 2000 | 2019. 11. 06 | 2000 |
| 22 | 青州市宗艺红木家具厂 | 北京银行 | 4000 | 2019. 12. 10 | 4000 |
| 23 | 山东荣利中石油机械有限公司(关注) | 潍坊银行 | 4800 | 2018. 10. 25 | 4800 |
| 24 | 青州市宏源国有资产经营有限公司 | 江苏金融租赁有限公司 | 22791. 98 | 2020. 08. 22 | 9279. 87 |
| 25 | 青州市宏源国有资产经营有限公司 | 浙商银行 | 32000 | 2019. 12. 16 | 31600 |
| 26 | 青州恒瑞投资发展有限公司 | 农发行 | 30000 | 2028. 01. 13 | 30000 |
| 27 | 山东华邦建设集团有限公司 | 恒丰银行 | 4000 | 2019. 3. 1 | 3960 |
| 28 | 山东华邦建设集团有限公司 | | 10000 | 2019. 09. 18 | 10000 |
| 29 | 山东华邦建设集团有限公司 | | 5000 | 2019. 09. 19 | 5000 |
| 30 | 山东华邦建设集团有限公司 | | 5000 | 2019. 09. 19 | 5000 |
| 31 | 青州锦程建设投资有限公司 | 中国银行 | 35000 | 2025. 11. 30 | 24500 |
| 32 | 青州恒润建设投资有限公司 | 青州建行 | 10000 | 2031. 05. 12 | 9620 |

| | | | | | |
|----|------------------------|--------|-------------------|--------------|-------------------|
| | 发展有限公司 | | | | |
| 33 | 青州恒润建设投资有限公司 | 青州建行 | 68000 | 2031. 05. 12 | 29800 |
| 34 | 青州市人民医院 | | 2000 | 2019. 12. 19 | 2000 |
| 小计 | | | 299706. 65 | | 232174. 41 |
| 1 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份） | 安丘农行 | 1000 | 2019. 05. 29 | 1000 |
| 2 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份有限公司） | 安丘农行 | 2000 | 2019. 08. 21 | 2000 |
| 3 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份有限公司） | 安丘农行 | 2000 | 2019. 08. 23 | 2000 |
| 4 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份） | 安丘建行 | 2500 | 2019. 08. 08 | 2000 |
| 5 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份） | 安丘农行 | 2000 | 2019. 08. 28 | 2000 |
| 6 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份） | 银行承兑汇票 | 4500 | 2019. 11. 22 | 7500 |
| | | 信用证 | | | 3000 |
| 7 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份）（银行承兑汇票） | | 3800 | 2019. 01. 04 | 1900 |
| 8 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份） | 流贷 | 3000 | 2019. 2. 7 | 2000 |
| | | 银行承兑汇票 | | 2019. 2. 2 | 2000 |
| 9 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份）（银行承兑汇票） | | 2000 | 2019. 3. 19 | 1000 |
| 10 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份） | | 4000 | 2019. 5. 17 | 4000 |
| 11 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份） | | 4000 | 2019. 6. 24 | 4000 |
| 12 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份） | | 4000 | 2019. 6. 14 | 4000 |
| 13 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份） | | 1500 | 2019. 4. 10 | 1500 |
| 14 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份）（银行承兑汇票） | | 3000 | 2019. 4. 25 | 1500 |
| 15 | 中晨集团（潍坊长安铁塔股份） | | 1000 | 2019. 6. 7 | 1000 |

| | | | | | |
|----|-------------------------------|------|------|------------|------|
| 16 | 中晨集团（长安铁塔股份）（信用证） | | 4500 | | 3000 |
| 17 | 中晨集团（长安铁塔股份）（银行承兑汇票） | | 3000 | 2019.05.26 | 1500 |
| 18 | 中晨集团（长安铁塔股份）（银行承兑汇票） | | 2800 | 2019.06.12 | 1400 |
| 19 | 中晨集团（长安铁塔股份）（银行承兑汇票） | | 3000 | 2019.03.30 | 1200 |
| 20 | 中晨集团（长安铁塔股份）（银行承兑汇票） | | 2000 | 2019.06.25 | 1000 |
| 21 | 中晨集团（青州市永力电机有限公司）（银行承兑汇票）（关注） | 农业银行 | 1430 | 2019.1.18 | 1430 |
| 22 | 中晨集团（青州市永力电机有限公司）（银行承兑汇票）（关注） | 农业银行 | 570 | 2019.02.08 | 570 |
| 23 | 中晨集团（青州市永力电机有限公司） | 农业银行 | 1500 | 2019.09.02 | 1500 |
| 24 | 中晨集团（青州市永力电机有限公司）（银行承兑汇票）（关注） | 农业银行 | 2000 | 2019.01.25 | 2000 |
| 25 | 中晨集团（青州市永力电机有限公司）（银行承兑汇票）（关注） | | 2000 | 2019.02.06 | 2000 |
| 26 | 中晨集团（青州市永力电机有限公司）（关注） | 农业银行 | 2000 | 2019.3.13 | 2000 |
| 27 | 中晨集团（青州市永力电机有限公司）（关注） | 农业银行 | 1000 | 2019.3.22 | 1000 |
| 28 | 中晨集团（青州市永力电机有限公司）（关注） | | 1000 | 2019.2.8 | 1000 |
| 29 | 中晨集团（山东中辰电力设备有限公 | 青州农行 | 3000 | 2020.01.23 | 1375 |

| | | | | | |
|-----------------|--------------------------|-------|-------------------|--------------|-------------------|
| | 司) (关注) | | | | |
| 30 | 中晨集团 (山东中辰电力设备有限公司) (关注) | 青州农行 | 3000 | 2020. 01. 23 | 1375 |
| 31 | 中晨集团 (山东中辰电力设备有限公司) (关注) | 农业银行 | 2000 | 2019. 3. 20 | 2000 |
| 32 | 中晨集团 (山东中辰电力设备有限公司) (关注) | 农业银行 | 2000 | 2019. 3. 21 | 2000 |
| 33 | 中晨集团 (山东中辰电力设备有限公司) (关注) | | 1000 | 2019. 3. 27 | 1000 |
| 34 | 中晨集团 (山东中辰电力设备有限公司) (关注) | | 2000 | 2019. 3. 27 | 2000 |
| 35 | 中晨集团 (山东中晨电磁线有限公司) | 农业银行 | 1100 | 2019. 01. 11 | 1100 |
| 中晨集团小计 | | | 81200 | | 72850 |
| 信用保证担保小计 | | | 380906. 65 | | 305024. 41 |
| 1 | 青州天安化工有限公司 (关注) | 工商银行 | 33600 | 2017. 12. 07 | 3307 |
| 2 | 青州天安化工有限公司 (关注) | 东营银行 | 33600 | 2019. 3. 13 | 8800 |
| 3 | 山东开元电机有限公司 | 诸城农商行 | 3080 | 2019. 11. 28 | 5000 |
| 4 | 山东开元电机有限公司 | | 1920 | 2019. 11. 28 | 5000 |
| 5 | 山东中辰电力设备有限公司 | 青州建行 | 8390 | 2019. 10. 22 | 3600 |
| 6 | 山东中辰电力设备有限公司 | | 2390. 88 | 2019. 12. 16 | 1350 |
| 7 | 潍坊正钢经贸有限公司 (关注) | | 1142 | 2019. 12. 16 | 1960 |
| 8 | 潍坊正钢经贸有限公司 (关注) | | 818 | 2019. 12. 16 | 1960 |
| 9 | 青州锦程建设投资有限公司 | 青州中行 | 15000 | 2025. 11. 30 | 13125 |
| 10 | 青州锦程建设投资有限公司 | 青州中行 | 10000 | 2025. 11. 30 | 8750 |
| 11 | 青州锦程建设投资 | | 3000 | 2025. 11. 30 | 2625 |

| | | | | | |
|-----------------|---------------|-------|-------------------|--------------|------------------|
| | 发展有限公司 | | | | |
| 12 | 青州尧王制药有限公司 | 工商银行 | 6300 | 2021. 04. 05 | 5184. 21 |
| 13 | 青州尧王制药有限公司 | | 3640 | 2021. 04. 05 | 3684. 21 |
| 14 | 青州尧王制药有限公司 | | 3500 | 2021. 04. 05 | 3684. 21 |
| 15 | 山东省青州第三中学 | 青州农商行 | 4950 | 2018. 12. 13 | 4950 |
| 16 | 青州市山水园林工程有限公司 | 青州农商行 | 4800 | 2019. 11. 21 | 4800 |
| 17 | 山东华邦建设集团有限公司 | | 20000 | 2021. 10. 22 | 12000 |
| 18 | 青州恒瑞投资发展有限公司 | | 6018. 01 | 2020. 11. 21 | 7000 |
| 土地抵押担保小计 | | | 162148. 89 | | 96779. 63 |

(八) 征信及被执行人信息查询情况

根据保证人提供的中国人民银行征信中心于 2019 年 4 月 1 日出具的《企业信用报告》，青州城投当前负债余额为 195,095.23 万元，无关注类和不良类贷款。欠息记录 1 次，系中国银行系统故障引起，已出具相关说明。

对外担保余额 406,436.56 万元,对外担保关注类贷款 59,826.87 万元，无不良类贷款。其中主要为山东鲁星钢管有限公司担保 2,949.67 万元，为山东荣利中石油机械有限公司担保 4,800 万元，为青州天安化工有限公司担保 32,343.87 万元，为潍坊正钢经贸有限公司担保 1,980 万元，为山东中辰电力设备有限公司担保 7,800 万元，以上关注类主要系被担保企业经营出现资金紧张，回款周转出现问题导致欠息被划分为关注类贷款。

根据 2019 年 5 月 4 日全国被执行人信息查询系统查询结果，保证人不存在被执行案件。

(九) 主体评级

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2018 年 6 月 27 日的信用评级报告，评定青州城投主体信用等级 AA，评级展望为稳定，该主体级别表示受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

| 债券名称 | 债券品种 | 发行日期 | 利率 | 期限 | 发行规模 |
|----------|------|--------------|-------|-----|-------|
| 17 青州 01 | 企业债 | 2017. 07. 10 | 6. 4% | 7 年 | 10 亿元 |
| 17 青州 02 | 企业债 | 2017. 08. 25 | 6. 8% | 7 年 | 10 亿元 |

六、地区经济分析-青州市

(一) 基本情况

1、区域概况

青州市，山东省潍坊市下辖市，地处山东半岛中部，是山东半岛城市群副中心城市，为中国百强县市（2018 年度全国综合实力百强县市第 57 名）。截至 2017 年底，青州市下辖王府街道、益都街道、云门山街道、黄楼街道等四街道和弥河镇、王坟镇、庙子镇、邵庄镇、高柳镇、何官镇、东夏镇、谭坊镇等八个镇，总面积 1569 平方公里，常住人口 95.39 万人。

青州作为潍坊重要经济体，借助国家“蓝色半岛经济区”战略，逐步打造东部花卉旅游区、西部工业项目区、南部生态文化区以及北部高新产业区的产业布局，目前已经形成烟草制品业、机械制造业、石油化工业、建筑建材业等产业格局，引进和培育了一批行业龙头企业，如江淮汽车、卡特彼勒山东山工、中化弘润石油化工等企业，地区经济实力持续增强。



青州市路网密集，交通十分便利。胶济铁路、胶济铁路客运专线、羊临铁路和青银高速公路、长深高速公路在境内纵横相交，正在建设的济青高铁设青州北

站，309国道和07028省道过境，距济南国际机场120公里，距青岛国际机场和青岛港码头210公里。市内有青州南、青州北、青州西、青州等6个高速路口。

青州是“中国优秀旅游城市”，千百年的历史文化积淀赋予了青州独特的魅力，各种文化在青州交融碰撞，人文历史和自然风光兼备，旅游资源非常丰富，每年接待游客700万以上。拥有国家A级景区13处，其中4A级景区3处、3A级景区5处、2A级景区5处，青州古城作为古“九州”之首，通过了国家5A级景区评审。旅游产业已被青州市确立为转型发展的先行行业，打造出了“东方花都”品牌，此外还有青州城区的人文景观河南阳河，国家级湿地公园弥河文化旅游区，以及山东省保存最好的明代古村落——井塘古村和清风寨、柿子沟、红叶谷等众多乡村旅游胜地。

2、经济概况

2016-2018年青州市的经济总体保持较快的增长态势，综合实力逐年增强，主要经济指标下表所示。2016-2018年青州市GDP分别为615.7亿元、658.4亿元和704.1亿元，年平均增长率为7.17%。2016-2018年青州市的三次产业结构进一步优化，第一产业的比重逐渐下降，第三产业的比重逐渐上升。2018年青州市第一产业增加值59.2亿元，同比增长2.0%；第二产业增加值301.0亿元，同比6.2%；第三产业增加值343.8亿元，同比8.1%，三次产业比重为8.4:42.8:48.8。

表：2016-2018年青州市主要经济指标（单位：亿元）

| 项目 | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
|-------------|---------------|------|---------------|------|---------------|------|
| | 金额 | 同比增长 | 金额 | 同比增长 | 金额 | 同比增长 |
| 地区生产总值(GDP) | 615.7 | 8.0% | 658.4 | 6.8% | 704.1 | 6.7% |
| 其中：第一产业增加值 | 52.9 | 4.4% | 55.2 | 4.0% | 59.2 | 2.0% |
| 第二产业增加值 | 281.8 | 8.1% | 290.7 | 6.5% | 301.0 | 6.2% |
| 第三产业增加值 | 281.0 | 8.5% | 312.6 | 7.7% | 343.8 | 8.1% |
| 三次产业比重 | 8.6:45.8:45.6 | | 8.4:44.1:47.5 | | 8.4:42.8:48.8 | |

（二）财政情况

1、财政收支

2016-2018年青州市财政收支情况如下表所示。2016-2018年青州市一般公共预算收入分别为45.99亿元、46.52亿元和48.39亿元；地方综合财力分别为118.17亿元、113.30亿元和118.95亿元，可支配财力分别为84.66亿元、83.90亿元和101.55亿元；财政支出分别为76.22亿元、75.12亿元和90.06亿元，财政自给率分别为93.05%、90.85%和82.66%。

表：2016-2018 年青州市财政收支情况（单位：万元）

| 指标 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、一般公共预算收入 | 459,890 | 465,247 | 483,902 |
| （一）税收收入 | 373,265 | 381,439 | 408,725 |
| （二）非税收收入 | 86,625 | 83,808 | 75,177 |
| 二、转移性收入 | 300,291 | 328,359 | 307,516 |
| （一）上级补助收入 | 139,664 | 140,912 | 191,048 |
| 其中：返还性收入 | 21,455 | 17,462 | 17,462 |
| 一般性转移支付收入 | 89,021 | 80,054 | 102,486 |
| 专项转移支付 | 29,188 | 43,396 | 71,100 |
| （二）上年结余+调入资金+债务转贷收入 | 160,627 | 187,447 | 116,468 |
| 三、政府性基金收入 | 421,507 | 339,410 | 398,054 |
| （一）政府性基金收入 | 247,001 | 232,865 | 340,555 |
| （二）转移性收入 | 174,506 | 106,545 | 57,499 |
| 综合财力 | 1,181,688 | 1,133,016 | 1,189,472 |
| 可支配财政收入 | 846,555 | 839,024 | 1,015,505 |
| 四、一般公共预算支出 | 494,229 | 512,101 | 585,402 |
| 五、政府性基金支出 | 267,955 | 239,076 | 375,158 |
| 财政支出 | 762,184 | 751,177 | 960,560 |
| 财政自给率 | 93.05% | 90.85% | 82.66% |

注：地方综合财力=一+二+三+四；可支配财政收入=一般公共预算收入+上级补助收入+政府性基金收入；财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出；

2、政府负债

截至 2018 年末，青州市政府债务余额约 64.76 亿元，地方综合财力为 118.95 亿元，GDP 为 704.10 亿元，政府债务率 54.44%，政府负债率 9.20%，整体债务可控。

表：2018 年青州市政府负债情况（单位：亿元）

| 指标 | 2018 年 |
|--------|--------|
| 地方政府债务 | 64.76 |
| 地方综合财力 | 118.95 |
| GDP | 704.10 |
| 债务率 | 54.44% |
| 负债率 | 9.20% |

七、标的债权情况

1、本信托项下的标的债权即为青州旅发（作为债权人）对青州宏源（作为债务人）享有的金额为 6 亿元的应收账款。上述应收账款是基于青州旅发和青州宏源签署了《资金占用协议》而形成的公司间借款。

2、标的债权的确认依据

(1) 债权人青州旅发与债务人青州宏源就债务债权关系提供《资金占用协议》及转账凭证，应收债权金额为 6 亿元，确保债务债权关系合法有效，并在放款前提供专项审计报告。应收账款明细如下：

| 时间 | 金额(万元) | 银行 | 凭证类型 |
|-----------|-----------|----------------|----------|
| 2019/4/22 | 30,000.00 | 中国农业银行青州市支行营业部 | 账户交易明细回单 |
| 2019/4/22 | 20,000.00 | 中国农业银行青州市支行营业部 | 账户交易明细回单 |
| 2019/4/23 | 10,000.00 | 中国农业银行青州市支行营业部 | 账户交易明细回单 |
| 合计 | 60,000.00 | - | - |

(2) 青州旅发、青州宏源和我司签署《债权债务确认协议》，协议确认应收账款债权金额及合法有效，确保融资人拟转让给我司的应收账款不附带其他未尽义务。

八、抵押物

青州宏源拟提供名下商业用地土地使用权为融资人的回购义务提供抵押担保，土地基本信息如下：

| | |
|--------|--------------------|
| 编号 | 青国用（2011）第 10003 号 |
| 土地使用权人 | 青州市宏源国有资产经营有限公司 |
| 座落 | 齐王路南侧 |
| 用途 | 商住 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 面积 | 316,219.40 平方米 |
| 终止日期 | 2056 年 04 月 10 日 |

根据山东德诚土地房地产资产评估有限公司于 2019 年 4 月 28 日出具的预评估报告，该抵押物预评估价值为 55,022.18 万元，对应本金抵押率为 72.70%。

九、还款来源分析

（一）第一还款来源分析-融资人

截止 2018 年末，融资人总资产 49.55 亿元，净资产 42.00 亿元，资产负债率 15.23%。2018 年实现营业收入 1.71 亿元，净利润 0.73 亿元。2018 年销售商品提供劳务收到现金为 1.71 亿元，系市场化收入，非财政性资金。

青州旅发主要负责古城保护修复项目建设,古城建设资金筹措、管理和使用,古城国有资产经营与管理,国有土地综合开发利用,旅游资源开发与经营。在区域内具有较高的专营性,未来发展潜力大,收入增长趋势良好。

(二) 第二还款来源分析-应收账款债务人

截至 2018 年,青州宏源总资产 183.88 亿元,净资产 136.78 亿元,资产负债率 25.62%。2018 年实现营业收入 10.88 亿元,净利润 1.71 亿元。2018 年因与其他公司结算产生的经营活动现金流入约为 3.57 亿元,系市场化收入,非财政性资金,具备较强的经营活动资金安排能力。

青州宏源作为青州市最重要的工程建设企业之一,经营发展趋势良好,综合实力较强。未来项目储备充足,经营现金流充沛,具备很强还款能力。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司、大公国际资信评估有限公司在 2018 年的评级报告中均评定青州宏源主体信用等级为 AA,反应了公司的债务偿还能力很强,受不利经济环境影响不大。

(三) 第三还款来源分析-保证人

截至到 2018 年,保证人青州城投总资产 229.14 亿元,净资产 127.13 亿元,资产负债率 44.52%。2018 年因与其他公司结算产生的经营活动现金流入约为 23.37 亿元,系市场化收入,非财政性资金,具备强大的经营活动资金安排能力;2018 年筹资活动现金流入 10.69 亿元,再融资能力强。

中诚信国际信用评级有限责任公司在 2018 年的评级报告中评定青州宏源主体信用等级为 AA,反应了公司的债务偿还能力很强,受不利经济环境影响不大。

十、投后管理

本项目为基础设施类信托,拟规划以下投后管理安排:

1、重点关注地方政府区域经济及政治环境变化,包括财政收入、政府舆情及与本项目相关的重要政策变动等变化;

2、重点关注交易对手的基本情况,包括经营情况、财务状况、股东情况、政府支持力度、发债情况等变化。

3、重点关注抵押物的情况，包括抵押物的权属是否发生变化，是否存在重复抵押或被其他金融机构再次抵押的情况，是否被有关机关依法查封、冻结、扣押等情况。

十一、风险及风险控制措施

（一）信用风险及控制措施

1、风险：青州旅发的回购义务履行能力将直接影响本信托利益的实现。若因青州旅发的偿债能力发生不利变化，将可能影响信托到期信托受益权的实现。

2、风险控制措施：

我公司将在相关合同及协议中，明确如下风险控制措施：

（1）截止任一还款日，若青州旅发未能足额履行回购义务，则我公司有权要求应收债权债务清偿人清偿剩余未获偿付的全部标的债权。

（2）为确保回购义务人青州旅发如期足额履行上述回购义务，特设立如下担保措施：青州城投为融资人的回购义务及应收债权债务人的还款义务提供连带责任保证担保；青州宏源以其名下出让商住用地土地使用权为融资人的回购义务提供抵押担保，本金抵押率为 72.70%。

（3）同时，在上述各方未能履约的情况下，我司有权通过向第三方出售等方式处置相应标的债权。

（二）管理风险及控制措施

1、风险：在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

2、控制措施：为保证受益人能够按时、足额获取收益，受托人将发挥在金融信托领域的专业优势，严格实行相关责任制度和分离制度，坚持各种调查、审查、检查制度，建立严格有效的风险防范和控制制度。

（三）政策风险及控制措施

1、风险：国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策等相关配套法规的调整与变化，可能会影响信托计划收益水平。

2、控制措施：本信托项下标的债权系双方往来款形成，政策风险较小。

（四）操作风险及控制措施

1、风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

2、管理措施：将在严格按照合同要求管理信托事务管理，包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作，以保证本信托计划项目的顺利进展。同时，将落实债权的法律效力，定期收集、整理、分析债务人、保证人的财务数据和运营状况，对其履约能力进行持续监控，防范项目当事方的履约风险，加强项目过程管理，全力保证信托按时足额兑付。

十二、结论和建议

本项目所在地域青州市是全国百强县，位列 2018 年度全国综合实力百强县第 57 位，产业布局成熟，2018 年全市 GDP 为 704.10 亿元，综合财力为 118.95 亿元，经济财政实力较强。

本项目融资人、应收账款债务人和担保人均为青州市重要企业，其中应收账款债务人和担保人均为 AA 评级发债主体、资产规模庞大、负债结构合理，再融资渠道畅通，因此具备较强偿债及担保能力。

风控措施方面，本项目拟受让应收账款金额为本金的 1.5 倍，保障系数较高；同时追加 AA 主体担保及商住土地使用权抵押担保，本金抵押率为 72.70%，信用增级进一步加强。

综上所述，我认为该项目交易结构合法合规、交易对手资质较好，属于优质政信业务资源，本项目风险可控，具有较强可行性，建议公司尽快推进实施。