2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要

发　　行　　人：聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司
牵头主承销商：兴业证券股份有限公司　　联席主承销商：光大证券股份有些公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本次债券募集说明书，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书及其摘要约定履行义务，接受投资者监督。

发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募投项目实施主体为发行人及其控股子公司。本次债券偿债保障措施主要由募投项目收益，及发行人自身经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次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

本次债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

四、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其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其审阅，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

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，不代表对债券的投资价值作出任何评级，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。

凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本次债券募集说明书及其摘要全文及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本次债券募集说明书及其摘要对本次债券各项权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券债权代理人等主体权利义务的相关规定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

本次债券担保人武汉信用风险管理融资担保有限公司（原名武汉信用风险管理有限公司），原融资担保机构经营许可证由湖北省经济和信息化委员会核发，原证照已到期。根据最新相关要求，担保人相关许可证件需由地方金融监督管理部门核发。由于公司更名和监管部门变动原因，截至目前，担保人最新许可证件尚在换发。担保人正按照湖北省地方金融监督管理局、武汉市地方金融工作局、武汉市洪山区金融领导小组办公室的相关要求提交相关文件，目前相关证件核发工作正在湖北省地方金融监督管理局审核中。未来若担保人担保许可资质未能正常换发，将对本次债券担保增信效力产生不利影响。

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次债券募集说明书中列明的信息和对本次债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本次债券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、本次债券基本要素

（一）债券名称：2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券。

（二）发行总额：不超过人民币8亿元。

（三）债券期限及利率：本次债券为7年期固定利率债券，其中在本次债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本次债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，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利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期前3年内固定不变。在存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后续计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）还本付息方式：本次债券每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第3年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%以及20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（五）发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本次债券存续期第3年末调整本次债券后4年的票面利率，即发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调债券票面年利率0-300个基点（含本数）。发行人将于本次债券第3个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）投资者回售选择权：在本次债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（七）债券形式及托管方式：本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）发行方式：本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（九）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或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）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA，本次债券的信用级别为AA+。

释　义

在本债券募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司：指聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司

本次债券：指发行人发行的总额为不超过人民币8亿元的“2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券”

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内公开发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书》

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》

申购和配售办法说明：指《2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本次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次债券的最终发行利率的过程

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

《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

《债券条例》：指企业债券管理条例

《债券管理通知》：指国家发展改革委《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》

《促进发展通知》：指《国家发展改革委办公厅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）

《风险防范意见》：指《国家发改委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）

《停车场专项债指引》：指关于印发《城市停车场建设专项债券发行指引》的通知（发改办财金规[2015]818号）

《关于贯彻实施修订后的证券法的通知》：指《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5号）

《关于企业债实施注册制的通知》：指《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）

上交所：指上海证券交易所

牵头主承销商/簿记管理人：指兴业证券股份有限公司

联席主承销商：指光大证券股份有些公司

中证鹏元：指中证鹏元资信评估股份有限公司

中喜/审计机构：指中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

担保人/武汉信用：指武汉信用风险管理融资担保有限公司

担保函：指担保人以书面方式为本次债券出具的债券偿付保函

主承销商：指牵头主承销商兴业证券和联席主承销商光大证券

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本次债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记结算公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

债券持有人：指本次债券的投资者

债权代理人：指中国民生银行股份有限公司聊城分行

工作日：指聊城市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）

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

元：指如无特别说明，指人民币元

报告期、最近三年：指2018-2020年

注：

1、如无特别说明，本募集说明书及其摘要中所有者权益指包含少数股东权益的合计数。

2、本募集说明书及其摘要中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一节　风险提示及说明

投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本次债券时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、与本次债券有关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券且期限较长，可能跨越多个经济周期，在本次债券的存续期间内，利率的波动可能会给本次债券的投资收益水平带来一定的不确定性。

对策：本次债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本次债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本次债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本次债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）偿付风险

在本次债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本次债券本息的按期足额兑付。

对策：发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强；发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本次债券的偿付压力。发行人将加强本次债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设和补充营运资金，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。

（三）流动性风险

发行人计划本次债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本次债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本次债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。

（四）信用评级变化风险

在本次债券存续期内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本次债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信情况良好，偿债能力强，但在本次债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本次债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用情况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务情况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及其摘要及相关协议的约定，按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户中有足够的资金满足本次债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信水平。

（五）与募投项目相关的风险

1、募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，充分保障项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，影响因素众多，建设过程中可能会面临一些不确定因素，从而对项目的建设及日后正常运营造成影响。

对策：公司将在项目实施过程中，积极加强各环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

2、工程建设风险与对策

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。

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。

3、环境与意外伤害风险与对策

本次债券募投项目在建设过程中有可能造成噪声、固体废弃物等环境污染，引发一定风险；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。

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。

二、与发行人有关的风险与对策

（一）流动性风险

发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人承建的城市基础设施项目建设周期普遍较长，资金周转压力较大，随着未来项目建设资金的需求，公司有息负债规模将不断扩大，未来存在较大的刚性本息支付压力。

对策：一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，尽可能缩短委托代建工程款的支付期限，从而有效降低资金周转压力；另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。

（二）经营管理风险

发行人作为国有企业，业务以城市基础建设为主，公司盈利能力一般，利润水平对财政补贴的依赖性较大，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。另一方面，由于聊城市东昌府区尚处于城市化进程的快速发展阶段，发行人在建及拟建项目投资规模较大，导致未来资本性支出较大。

对策：发行人今后将不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。从长远来看，随着聊城市东昌府区城市建设的不断推进和拓展，发行人在城市建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用。

针对公司未来一段时间资金压力较大的问题，一方面发行人将继续合理制定年度投资计划，并提前安排好债务资金的还本付息；另一方面，发行人还将在以城市基础设施建设为主营业务的前提下开展多元化经营，大力开展经营性项目，增强自身造血能力，提高自身盈利能力同时进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，从而保证公司的财务安全。

此外，发行人今后将进一步加强与聊城市东昌府区管委会的沟通、协商，确保管委会对项目代建业务的持续支持以及工程款项的及时支付，以保障项目工程收入的稳定性和可持续性。

（三）财务风险

1、资产流动性弱风险

发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人资产主要为土地使用权、应收账款和其他应收款为主，实际流动性较弱，资产质量一般。另一方面，发行人承建的城市基础设施项目建设周期普遍较长，资金周转压力较大，随着未来项目建设资金的需求，公司有息负债规模将不断扩大，未来存在较大的刚性本息支付压力。

对策：一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，尽可能缩短委托代建工程款的支付期限，从而有效降低资金周转压力；另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。

2、政府补贴不确定风险

最近三年，发行人净利润分别为2.14亿元、1.89亿元和2.49亿元，同期收到的政府补助分别为1.40亿元、1.19亿元和0.94亿元，发行人净利润对政府补贴依赖较大，且获得政府补助存在一定波动，如果当地政府财政收入出现大幅下降，或相应政策可能发生变化，会对发行人的收入产生影响。

对策：政府补贴2018-2020年占公司总收入14.78%、7.22%和3.66%，对公司收入影响有限。公司作为聊城市东昌府区重要的建设主体和国有资产经营主体，公司未来收入较有保障，截至2020年末，公司尚待确认收入的拆迁项目已投资63.83亿元、开发成本87.81亿元，业务可持续性较好。

3、未来资本支出大的风险

发行人近年来对外投资规模持续扩大，随着公司投资项目的增多，以及项目建设期长，导致资金回收慢的问题，因而面临着较大的投融资压力。发行人未来资本支出较高使得发行人有一定的资金压力以及偿债风险。

对策：发行人施行以下方式提高资金周转与财务管理效率：（1）集团内部实行收支两条线管理模式，加强资金管理；（2）优化债务结构，降低资金成本，将成本较高的短期融资方式如银行贷款等更换为成本较低的长期债务；（3）提前制定2020年投资支出计划与财务预算工作，避免盲目举债与对外投资；（4）制定项目专业化研究报告，严格把控对外投资项目的质量，提高投资效率，降低投资风险，对项目的资金回报率制定相关指标标准，要求收益均可覆盖项目债务本息。

4、其他应收款回收的风险

发行人的其他应收款主要为棚改专项借款和资金拆借款，截至2020年末，发行人其他应收款规模261,729.65万元，占总资产的比重为10.52%。未来发行人的其他应收款交易对手方未能按时归还拆借款项，将对发行人财务状况和正常经营产生不良影响。发行人存在其他应收款无法按时回收的风险。

对策：发行人的其他应收款项绝大部分在合理信用期限内，且账龄较长的两笔均提供了相应的担保措施。其余三笔为关联方，账龄较短，回收质量较高；欠款客户整体而言信誉良好，支付能力强，形成坏账的可能性较小。公司对非经营性款项拆借实行分级审批，根据其内控制度履行相关审批程序，严格控制对外非经营性资金往来，并将继续做好协调工作，保证按时落实各项回款。

（四）担保机构资质风险

本次债券担保人武汉信用风险管理融资担保有限公司（原名武汉信用风险管理有限公司），原融资担保机构经营许可证由湖北省经济和信息化委员会核发，原证照已到期。根据最新相关要求，担保人相关许可证件需由地方金融监督管理部门核发。由于公司更名和监管部门变动原因，截至目前，担保人最新许可证件尚在换发。担保人正按照湖北省地方金融监督管理局、武汉市地方金融工作局、武汉市洪山区金融领导小组办公室的相关要求提交相关文件，目前相关证件核发工作正在湖北省地方金融监督管理局审核中。未来若担保人的担保资质许可证未能正常换发，从而有可能影响本次债券的按期足额兑付。发行人及担保机构存在无力按期足额兑付本次债券的风险。

对策：根据担保人《公司章程》规定，担保人出具的《担保函》已由公司及法定代表人签章，担保函出具时担保人具备展业条件，不违反法律法规的强制性规定，程序合法。在本次债券发行后，担保函生效。担保公司具备持续经营能力，担保能力未发生重大不利变化。

三、政策风险

1、宏观与产业政策变化风险

发行人主要从事授权范围内的国有资产经营管理、城市基础设施建设投资，其中城市基础设施建设投资为发行人主要业务，该项业务现阶段受到国家和山东省产业政策的大力支持。但在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，不排除相关产业政策的变动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。

对策：公司将对城市基础设施相关产业政策保持高度关注，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，增强对政策变化的预见，适时调整经营策略，应对变化。此外，目前发行人正向业务多元化的方向发展，以应对单一风险，增强抵御风险的能力从而降低产业政策变动所带来的影响。

2、土地政策变化风险

我国对于土地相关业务监管日趋严谨，有关主管部门相继颁布《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发【2012】162号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463号）等文件，对土地开发相关业务进行了规范。未来若相关部门加强对土地开发业务的监管，或对土地政策进行更新与调整，将会对发行人土地整理业务带来不确定的影响。

对策：2017年来，发行人业务构成中新增土地整理业务，且收入占比较高，随着发行人业务逐渐多元化，2018年发行人又新增房屋销售业务、混凝土销售业务等。发行人未来规划公司发展仍将围绕城市建设为中心，逐步拓展关于棚改业务上下游产业，包括建工建材、混凝土、门窗等。且短期内，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，土地整理业务的收入波动对发行人的业务收入影响有限。

第二节　发行条款

一、本次债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】80号文件核准公开发行。

本次债券业经2019年4月2日聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事会决议、2019年6月12日聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司股东批复同意通过。

二、本次债券主要发行条款

（一）发行人：聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司。

（二）债券名称：2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券。

（三）发行总额：不超过人民币8亿元。

（四）债券期限及利率：本次债券为7年期固定利率债券，其中在本次债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）票面利率确定方式：本次债券采用固定利率形式，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利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面利率在债券存续期内前3年固定不变。在本次债券存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面利率为债券存续期前3年票面利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点（含本数，其中一个基点为0.01%），存续期后4年固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）还本付息方式：本次债券每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第3年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%以及20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（七）发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本次债券存续期第3年末调整本次债券后4年的票面利率，即发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调债券票面年利率0-300个基点。发行人将于本次债券第3个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）投资者回售选择权：在本次债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次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个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

（十）发行价格：债券面值100元，平价发行，以100万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币100万元的整数倍且不少于100万元。

（十一）债券形式及托管方式：本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十二）发行方式：本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（十三）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或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）。

（十四）发行期限：2个工作日，即2021年6月30日-2021年7月1日。

（十五）簿记建档日：2021年6月29日。

（十六）发行首日：本次债券发行期限的第一日，即2021年6月30日。

（十七）起息日：自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的7月1日为该计息年度的起息日。

（十八）计息期限：本次债券计息期限为2021年7月1日起至2028年7月1日止。

（十九）付息日：本次债券的付息日为2022年至2028年每年的7月1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）。若投资者在本次债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的7月1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）兑付日：本次债券的兑付日为2028年7月1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）。若投资者在本次债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年7月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十一）兑付价格：本次债券兑付价格为100元，与面值一致。

（二十二）本息兑付方式：通过本次债券登记机构和有关机构办理。

（二十三）偿付顺序：本次债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十四）承销方式：本次债券由主承销商兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司组成承销团，以余额包销方式承销。

（二十五）牵头主承销商/簿记管理人：兴业证券股份有限公司。

（二十六）联席主承销商：光大证券股份有限公司。

（二十七）承销团成员：本次债券的牵头主承销商为兴业证券股份有限公司，联席主承销商为光大证券股份有限公司；本次债券的副主承销商为东亚前海证券有限责任公司；本次债券的分销商为东莞证券股份有限公司、财达证券股份有限公司、申港证券股份有限公司。

（二十八）募集资金监管银行/偿债资金监管银行：威海市商业银行股份有限公司聊城分行

（二十九）债券债权代理人：中国民生银行股份有限公司聊城分行

（三十）债券担保：本次债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司（以下简称“武汉信用”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（三十一）信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA，本次债券的信用级别为AA+。

（三十二）流动性安排：本次债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本次债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本次债券在相关债券交易场所的交易流通。

（三十三）税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

（三十四）重要提示：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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。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。

三、认购与托管安排

认购与托管安排详见本次债券募集说明书。

四、债券发行网点

（一）本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）均可购买。具体发行网点见附表一。

（二）本次债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或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）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

认购人承诺内容详见本次债券募集说明书。

第三节　募集资金运用

一、募集资金规模及用途

本次债券拟募集资金8.0亿元，其中4.8亿元拟用于东昌府区停车场建设项目，3.2亿元拟用于补充营运资金。募集资金使用分配情况见表12-1：

表3-1　募集资金使用分配表

单位：万元、%

序号	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例	拟用募集资金/募集资金总额
1	聊城市东昌府区停车场建设项目	84,366.70	48,000.00	56.89	60.00
2	补充营运资金	-	32,000.00	-	40.00
合计		84,366.70	80,000.00	-	100.00

本次债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

二、募投项目概况

募投项目概况详见本次债券募集说明书。

三、募集资金使用计划及管理制度

募集资金使用计划及管理制度详见本次债券募集说明书。

第四节　发行人基本情况

一、发行人基本情况

名称：聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司

成立日期：2009年09月08日

注册资本：10亿元人民币

法人代表人：王孟江

企业类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：山东省聊城市东昌府区嘉明经济开发区嘉明路5号606室

经营范围：政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地开发整理、熟化；参与城中村、城乡改造和廉租房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套设施的建设；园林景观工程设计、施工。房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目进行投资；增值电信业务（凭有效期内的增值电信业务许可证经营）。教育信息咨询服务；以自有资金对教育项目进行投资。（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）。

公司成立于2009年9月8日，是聊城市东昌府区政府授权的国有资产运营公司，公司作为聊城市东昌府区重要的建设主体和国有资产经营主体，报告期内，以保障性住房项目的拆迁安置为主营业务，承担东昌府区保障性住房项目的投融资、实施与运营的职能，完成东昌府区保障性住房项目的总体规划设计、滚动投入、拆迁安置及建设等。公司下设机构投融资管理部、工程项目部、财务部、综合事务部等职能部门。

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜【2021】第01121审计报告，截至2020年末，发行人资产总额为248.74亿元，负债总额为175.93亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计为72.81亿元，资产负债率70.73%。2020年实现营业收入合计25.75亿元，净利润2.49亿元，近三年平均净利润为2.17亿元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司，是经聊城市东昌府区人民政府《关于组建聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司的通知》（东昌政发[2009]99号）批准设立的国有企业，并于2009年9月8日取得聊城市工商行政管理局核发的371500000000723号《企业法人营业执照》，公司原注册资本为10,000万元，实收资本10,000万元，全部为聊城市东昌府区国有资产管理局以货币形式出资，已经聊城金石有限责任会计师事务所审验，并于2009年9月4日出具聊金石会验字（2009）第26号验资报告书。

2013年11月26日，根据聊城市东昌府区人民政府《关于同意<聊城市东昌府区安泰城乡投资开发公司>增资的批示》（东昌政发[2013]106号），公司增加注册资本到40,000万元。其中新增注册资本金30,000万元由聊城市东昌府区国有资产管理局以货币形式出资。2013年11月21日，聊城金石有限责任会计师事务所对本次增资出具了聊金石会验字（2013）第171号验资报告书。

2013年12月09日，根据聊城市东昌府区人民政府《关于同意聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司增资的批复》（东昌政发[2013]109号），公司增加注册资本到70,000万元。其中新增注册资本金30,000万元由聊城市东昌府区国有资产管理局以货币形式出资。2013年12月4日，聊城金石有限责任会计师事务所对本次增资出具了聊金石会验字（2013）第179号验资报告书。

2013年12月19日，根据聊城市东昌府区人民政府《关于聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司更名增资的批复》（东昌政发[2013]123号），聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司名称变更为聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司，同时增加注册资本30,000万元，增资后注册资本变更为100,000万元。本次增资由聊城市东昌府区国有资产管理局以货币形式出资。2013年12月16日，聊城金石有限责任会计师事务所对本次增资出具了聊金石会验字（2013）第183号验资报告书。

2014年3月26日，根据聊城市东昌府区国有资产管理局《关于对聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事任免的通知》（东昌国资字（2014）1号），公司法定代表人由杜旭智变更为苏煜，并于2014年3月26日完成了工商登记。

2016年4月6日，根据《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司股东决议》，公司法定代表人由苏煜变更为张文，并于2014年4月6日完成了工商登记。

2017年11月7日，根据聊城市东昌府区国有资产管理局《关于对聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事任免的通知》（东昌国资字（2017）8号），公司法定代表人由张文变更为王孟江，并于2017年11月15日完成了工商登记。

2018年2月13日，根据《股东决定》，公司经营范围变更为：政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地整理、熟化和收储；参与城中村、城乡改造和廉租住房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套的建设；园林景观工程设计、施工；房屋租赁；组织文化艺术交流活动（上述经营项目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）。上述事项并于2018年2月14日完成了工商登记。

2018年10月22日，根据聊城市东昌府区国有资产管理局《关于同意聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司变更经营范围的决议》（东昌国资字 2018 13号），公司经营范围变更为：政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地整理、熟化和收储；参与城中村、城乡改造和廉租住房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套的建设；园林景观工程设计、施工；房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目的投资（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）。上述事项并于2018年10月22日完成了工商登记。

2019年9月，公司对经营范围进行变更，变更为后的经营范围为“政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地开发整理、熟化；参与城中村、城乡改造和廉租房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套设施的建设；园林景观工程设计、施工。房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目进行投资；第二类增值电信业务中的信息服务业（仅限互联网信息服务）。（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）”。上述事项于2019年9月20日完成了工商变更登记。

2019年10月，公司对经营范围进行变更，变更为后的经营范围为“政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地开发整理、熟化；参与城中村、城乡改造和廉租房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套设施的建设；园林景观工程设计、施工。房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目进行投资；增值电信业务（凭有效期内的增值电信业务许可证经营）。（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）”。上述事项于2019年10月16日完成了工商变更登记。

2020年5月，公司对经营范围进行变更，变更为后的经营范围为“政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地开发整理、熟化；参与城中村、城乡改造和廉租房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套设施的建设；园林景观工程设计、施工。房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目进行投资；增值电信业务（凭有效期内的增值电信业务许可证经营）。教育信息咨询服务；以自有资金对教育项目进行投资。（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）”。上述事项于2020年5月14日完成了工商变更登记。

三、股东和实际控制人情况

聊城市东昌府区国有资产管理局是聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司的唯一股东，出资比例占公司资本的100%。公司的实际控制人为聊城市东昌府区国有资产管理局。

截至募集说明书及其摘要签署日，发行人股东持有发行人的股权不存在被质押或者存在争议的情形。

四、公司治理和组织结构

公司是具有独立法人资格的国有企业。公司已按照《企业法人登记管理条例》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）等有关法律法规的要求，制定了《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司公司章程》（以下简称“《公司章程》”），建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司法》规定，公司设股东大会、董事会、监事会和经营管理层。

（一）公司治理情况

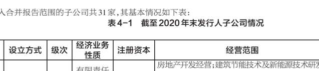
公司依照《公司法》、《公司章程》和其他有关法律法规规定的规定，建立了规范的法人治理结构。公司不设股东会，设置董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

公司治理具体细则方面，通过明确各部门的岗位职责，完善内部管理制度和资金管理制度、考勤制度和印章管理制度，为公司的良好运营提供制度保障，同时规范政府性投资项目工程管理程序，使得公司治理水平得到进一步加强。

（二）公司组织架构

公司目前下设机构有：投融资部、工程项目部、内审控制部、运营部、土地开发部、财务部、综合管理部等职能部门以及工会。

公司的组织结构如下所示：



总的来看，公司建立了较为健全的治理结构，制定了符合其经营和管理现状的内部控制制度，能够有效确保公司规范运作并提高管理水平，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至2020年末，发行人列入合并报告范围的子公司共31家，其基本情况如下表：

表4-1　截至2020年末发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	设立方式	级次	经济业务性质	注册资本	经营范围	认缴出资额	持股比例	是否合并报表	核算方法
1	聊城市民安控股建设有限公司	注册成立	二级	有限责任公司	22,800.00	房地产开发经营；建筑节能技术及新能源技术研发、技术推广服务。政府授权范围内的土地综合整治、棚户区改造、保障性住房建设、城镇化建设。	15,615.00	100.00	是	成本法
2	山东鲁浩市政工程有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	3,000.00	市政工程、建筑工程、钢构安装工程、室内外装饰装修工程、水电暖安装工程、水利工程等。	2,911.00	90.00	是	成本法
3	聊城市清山环保科技有限责任公司	新设成立	二级	有限责任公司	10,000.00	污水收集；污水的处理、城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务等。	10,000.00	100.00	是	成本法
4	聊城市江泰园区运营管理有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	2,500.00	园区运营管理；展览展示服务；会务服务；商务信息咨询等。	2,500.00	100.00	是	成本法
5	聊城市龙安节能建材有限责任公司	新设成立	二级	有限责任公司	6,000.00	蒸压加气混凝土砌块及保温砌块、粉煤灰砖生产、销售。	3,600.00	60.00	是	成本法
6	鹏铭（中国）融资租赁有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	30,000.00	融资租赁业务；融资租赁交易咨询及担保等。	22,500.00	75.00	是	成本法
7	聊城市安云捷泰商贸有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	5,000.00	机床、机械配件、机电产品、预包装食品、农副产品等销售。	4,000.00	80.00	是	成本法
8	山东晟泓农村开发建设有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	30,000.00	土地开发、整理、复垦；生态修复、土壤修复和治理；高标准农田、生态农业基地的建设；生态农业观光旅游服务等。	30,000.00	100.00	是	成本法
9	山东葛泰环保科技有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	7,000.00	环保技术研发、技术转让及相关技术咨询服务；环保工程、园林绿化工程、房屋拆除工程的施工；建筑垃圾运输；商品混凝土、路基填料、无机料、广场砖的生产、销售。	3570.00	51.00	是	成本法
10	聊城市馨泰养老产业有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	5,000.00	老年人、残疾人养护服务；养老项目开发；健康管理及咨询；商务信息咨询等。	5,000.00	100.00	是	成本法
11	聊城市安芯人工智能公共服务平台有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	5,000.00	智能制造技术及相关产品、机器人技术、物联网技术、信息技术、数据技术、计算机软硬件研发等。	5,000.00	100.00	是	成本法
12	云购（聊城）电商管理有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	5,000.00	电子商务信息咨询；信息系统集成；网络科技技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、信息技术咨询服务等。	5,000.00	100.00	是	成本法
13	聊城兴泰商业发展有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	5,000.00	日用百货、服装鞋帽、化妆用品、针织用品、儿童玩具、文体用品、乐器、办公用品、工艺美术品、珠宝饰品、通讯器材等。	5,000.00	100.00	是	成本法
14	会凌（山东）产业发展有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	8,000.00	一般项目：园区管理服务；酒店管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；企业管理咨询等。	8,000.00	100.00	是	成本法
15	聊城市民康置业有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	1,000.00	房地产开发、经营；房地产信息咨询；物业管理；园区管理服务。	1,000.00	100.00	是	成本法
16	聊城泰达商业运营管理有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	500.00	房地产评估；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；物业管理；财务咨询等。	500.00	100.00	是	成本法
17	聊城荣联智信商业运营管理有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	1000.00	网上销售：日用百货、服装鞋帽、洗涤化妆用品、针纺织品、儿童玩具、文体办公用品、乐器等。	510.00	51.00	是	成本法
18	聊城市众泰环保建材有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	600.00	节能建筑材料研发、生产、销售及相关技术转让；防水工程、室内外装饰装修工程的施工等。	600.00	100.00	是	成本法
19	聊城市江腾园区运营管理有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	100.00	园区运营管理；展览展示服务；会务服务；企业管理咨询服务等。	100.00	100.00	是	成本法
20	聊城市鸿博建设工程质量技术咨询有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	1,300.00	公路水运工程试验检测服务；环境保护监测；生态资源监测；计量服务；市政设施管理；机动车检验检测服务等。	1,002.70	77.13	是	成本法
21	山东城开物业服务有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	2,000.00	物业管理服务；停车场服务；消防设施安装；保洁服务；房产经纪服务等。	1,340.00	67.00	是	成本法
22	山东泰柯智能科技有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	500.00	智能机器人销售及系统研制开发、智能控制系统设计；计算机软件开发销售等。	300.00	60.00	是	成本法
23	聊城市民安汇德房地产开发有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	2,000.00	房地产开发；房地产交易；房产信息咨询；房屋租赁；建筑装饰材料（不含油漆）、建材、钢管批发零售等。	2,000.00	100.00	是	成立法
24	聊城市民安恒裕投资有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	1,000.00	以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；融资咨询服务等。	1,000.00	100.00	是	成本法
25	聊城市民安金泰投资管理有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	10,000.00	以自有资金从事投资活动；科技中介服务；太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；电力行业高效节能技术研发等。	5,100.00	51.00	是	成本法
26	聊城民安融富置业有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	10,000.00	房地产开发经营；物业管理服务；旅游景区开发、建设、经营。房屋租赁等。	5,100.00	51.00	否	成本法
27	聊城市东昌府区泰禾农业发展有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	2,000.00	农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；初级农产品收购；食用农产品零售等。	1,200.00	60.00	是	成本法
28	聊购（上海）网络科技有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	500.00	网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务等。	500.00	100.00	是	成本法
29	聊城清淼农村供水有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	200.00	自来水生产与供应；水利设备安装、维修；给排水工程、市政基础设施工程、水处理及净化水厂工程施工；水资源管理。	200.00	100.00	是	成本法
30	聊城市城郊资源利用有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	1,000.00	再生资源回收（除生产性废旧金属）；生产性废旧金属回收；再生资源加工；再生资源销售等。	1,000.00	100.00	是	成本法
31	山东艺晟建筑工程有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	1,000.00	房屋建筑工程、公路工程、环保工程、消防工程、通信设备工程、线路设备安装工程、水利水电工程等。	1,000.00	100.00	是	成本法

（二）发行人合营、联营公司情况

表4-2　截至2020年末发行人合营公司及联营公司情况表

单位：万元、%

公司名称	注册地	经济业务性质	注册资本	经营范围	认缴出资额	持股比例	是否合并报表	核算方法
聊城创蓝网络科技有限公司	聊城市	有限责任公司	5,000.00	计算机网络工程	1,500.00	30.00	否	权益法
聊城市万汾安泰信息科技有限公司	聊城市	有限责任公司	1,000.00	计算机软硬件的技术开发	490.00	49.00	否	权益法
山东创利思源环境科技有限责任公司	聊城市	有限责任公司	20,000.00	新能源热泵空调、采暖与新风设备等	8,000.00	40.00	否	权益法
山东邦驰新能源科技发展有限公司	聊城市	有限责任公司	2,766.70	从事新能源电动汽车、电动摩托车领域内的技术开发等	1,355.70	49.00	否	权益法
聊城森安新能源汽车有限公司	聊城市	有限责任公司	10,000.00	从事新能源汽车、摩托车及零部件的技术开发	4,000.00	40.00	否	权益法
山东杭泰新能源科技发展有限公司	聊城市	有限责任公司	3,000.00	从事新能源电动汽车、电动摩托车领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务	1,470.00	49.00	否	权益法
聊城市祥泰医院管理有限公司	聊城市	有限责任公司	500.00	从事医疗、医药、领域内的技术开发、咨询、转让、技术服务；健康咨询服务	150.00	30.00	否	权益法
聊城领富股权投资基金管理有限公司	聊城市	有限责任公司	1,000.00	受托管理股权投资基金，从事股权投资管理。	300.00	30.00	否	权益法
聊城市高铁新区开发建设有限公司	聊城市	有限责任公司	2,000.00	土地储备管理、土地整治；城市基础设施建设与运营等	980.00	49.00	否	权益法
聊城嘉明城乡建设投资有限公司	聊城市	有限责任公司	50,000.00	国有资产运营；政府投融资项目管理；对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设等。	24,500.00	49.00	否	权益法
聊城市凤凰工业园投资开发有限公司	聊城市	有限责任公司	160,000.00	园区土地开发、基础设施建设使用权转让、房地产开发、园林绿化、物业管理等。	76,800.00	48.00	否	权益法
聊城豪骋产业园运营管理有限公司	聊城市	有限责任公司	1,000.00	以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理等。	300.00	30.00	否	权益法
山东聊云信息技术有限责任公司	聊城市	有限责任公司	30,000.00	软件开发；信息技术咨询服务、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让等。	6,000.00	20.00	否	权益法
山东爱谱华顿电子科技有限公司	聊城市	有限责任公司	20,000.00	电子元器件与机电组件设备制造；电子元器件与机电组件设备销售；电线、电缆经营；电力设施器材制造等	9,000.00	45.00	否	权益法
山东数字城市科技有限责任公司	聊城市	有限责任公司	10,000.00	人工智能应用软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能通用应用系统；信息系统集成服务等。	4,000.00	40.00	否	权益法
聊城市民畅城市发展有限公司	聊城市	有限责任公司	1,000.00	房地产开发；土地整理。	200.00	20.00	否	权益法
聊城国晟农村开发建设有限公司	聊城市	有限责任公司	4,000.00	以自有资金对乡村振兴示范项目投资；农业观光旅游项目规划、建设、运营；农村基础设施建设及人居环境建设等。	1,960.00	49.00	否	权益法
聊城市申泰智能科技有限公司	聊城市	有限责任公司	5,000.00	工业自动控制系统装置制造；工业机器人安装、维修；智能仓储装备销售；智能物料搬运装备销售等。	1,500.00	30.00	否	权益法
聊城市城郊水务有限公司	聊城市	有限责任公司	100.00	自来水生产与供应；污水处理及其再生利用；饮用水生产；饮用水供应等。	49.00	49.00	否	权益法
聊城沃夫泰生物科技有限公司	聊城市	有限责任公司	1,000.00	生物科技技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务等。	200.00	20.00	否	权益法
山东聊城昌元土地储备开发利用有限责任公司	聊城市	有限责任公司	50,000.00	土地整治服务；以自有资金从事投资活动；农村集体经济组织管理；智能农业管理等。	17,500.00	35.00	否	权益法
聊城市高铁智信综合服务有限公司	聊城市	有限责任公司	3,000.00	园区管理服务；会议及展览服务；信息咨询服务等。	900.00	30.00	否	权益法

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人设立了董事会、监事会、高级管理层等组织机构，发行人的董事会、监事会及其他机构设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》，高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定。在公司董事会、监事会、高级管理层担任职务的公务员不存在兼职取酬的问题，其任职符合《公务员法》。

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书及其摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

表4-3　截至本募集说明书及其摘要签署日发行人董事会、监事会成员

姓名	职务	性别	出生年月	任职时间	是否为公务员
王孟江	董事长	男	1972.10	2017.11.07-至今	否
张蒙	董事	男	1988.3	2017.11.07-至今	否
孟君	董事	男	1978.7	2017.11.07-至今	否
张俊玲	职工董事	女	1970.3	2017.11.12-至今	否
张玉领	职工董事	男	1968.10	2017.11.12-至今	否
葛长波	监事会主席	男	1976.9	2017.11.07-至今	否
李荷	监事	女	1990.2	2017.11.07-至今	否
黄蕊	监事	女	1993.4	2017.11.07-至今	否
杨轲	职工监事	男	1990.6	2017.11.12-至今	否
刘孟真	职工监事	女	1989.9	2017.11.12-至今	否

高级管理人员

姓名	职务	性别	出生年月	任职时间
李庆军	总经理	男	1968.11-	2018.04-至今
高存明	财务总监	女	1976.11	2018.09-至今

（二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简历

王孟江，男，1972年出生，1996年毕业于河北农业大学土地规划与利用专业，本科学历，工学学士学位；陕西师大经济学院经济学在职研究生结业，国家注册土地估价师。历任东昌府区国土局办公室科员、东昌府区国土局任办公室主任、嘉明开发区建设局副局长、嘉明开发区建设局局长、嘉明开发区管委会副主任。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事长。

张蒙，男，1988年出生，2011年毕业于兰州大学城乡规划专业，本科学历；2017年7月，陕西师范大学MBA毕业。2011年7月-2017年7月，就职于聊城市东昌府区财政局会计科。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事。

孟君，男，1978年出生，毕业于山东广播电视大学财务会计专业。历任东阿县卫生防疫站助理会计师、东阿县卫生局监督科科员、东阿县食品药品监督管理局科员、聊城市食品药品监督管理局科员、东昌府区分局科员、聊城市东昌府区食品药品管理局科员。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事。

张俊玲，女，1970年出生，毕业于山东经济学院。曾任职于东昌府区朱老庄乡财政所、东昌府区财政局。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事。

张玉领，男，生于1968年，毕业于山东广播电视大学审计专业。1991年5月至2005年12月任东昌府区燃料总公司；2005年12月至2014年10月任东昌府区燃料总公司副总经理；2014年10月至2016年11月任东昌府区物资集团公司党委委员、燃料总公司副总经理、总支委员会书记；2016年12月至2017年3月东昌府区物资集团公司党委委员；2017年3月至2017年7月任东昌府区物资集团公司党委委员、工会主席。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事。

2、监事简历

葛长波，男，1976年出生，毕业于山东聊城地区商业学校，中专学历，山东聊城大学文秘与办公自动化专业在职本科结业。曾就职于东昌府区广播电视局任职、东昌府区棚户区改造办公室。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司监事长。

李荷，女，1990年出生，2012年毕业于山东省医学高等专科学校护理专业，现聊城大学本科会计学专业在读。2012年8月至2013年10月任职于北京点墨文化交流传播有限公司办公室行政助理；2013年10月至2014年12月任职于北京点墨文化交流传播有限公司人力资源部经理助理；2015年3月至2015年9月任职于聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司综合科；2015年10月至今任职于聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司财务部。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司监事。

黄蕊，女，1993年出生，党员，毕业于烟台大学文经学院。2015年9月至今，就职于聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司财务部。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司监事。

杨轲，男，1990年出生，毕业于聊城大学物理科学与信息工程学院电子信息科学与技术专业。曾任职聊城市奥森体育产业投资发展有限公司主管。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司监事。

刘孟真，女，1989年出生，2012年毕业于山东政法学院法律事务专业，2014年毕业于中国石油大学（华东）法学专业，研究生学历。历任聊城市度假区湖西联校陈屯小学教师。2015年10月至今在聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司工作。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司监事。

3、高级管理人员简历

李庆军，男，1968年11月出生，毕业于浙江大学工商管理专业。1987年9月-1991年12月任职于北杨集中学教师；1991年12月-2001年9月任职于孟达房产副经理；2001年9月-2008年8月任职于精诚房地产总经理；2008年8月-2015年4月任职于鑫源泰房地产总经理。现任聊城市民安控股建设有限公司总经理及聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司总经理。

高存明，公司财务总监，1976年出生，山东师范大学会计本科学历，中国注册会计师，美国管理会计师CMA，中级会计师。曾任中航蓝山公司财务经理，山东信莱大豆生物公司财务副总，现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司财务总监。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书及其摘要签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

表4-4　截至本募集说明书及其摘要签署日发行人董监高兼职情况

姓名	在发行人处担任职务	公司名称
张蒙	董事	聊城市清山环保科技有限责任公司执行董事，鹏铭（中国）融资租赁有限公司董事长兼总经理，上海木泰信息科技有限公司董事，聊城市万汾安泰信息科技有限公司董事长兼总经理，聊城市瑞昌资产运营有限公司董事长兼总经理
孟君	董事	在聊城市江泰园区运营管理有限公司执行董事，聊城市江腾园区运营管理有限公司执行董事兼总经理
张玉领	职工董事	聊城市东昌府区安华香泰装饰工程有限公司监事，山东晟泓农村开发建设有限公司执行董事兼总经理，聊城木瓜网络科技有限公司监事，山东罗克佳华科技有限公司董事
李荷	监事	鹏铭（中国）融资租赁有限公司副董事长，上海木泰信息科技有限公司监事，聊城市万汾安泰信息科技有限公司监事，聊城市瑞昌资产运营有限公司监事
黄蕊	监事	聊城市清山环保科技有限责任公司监事，鹏铭（中国）融资租赁有限公司监事
刘孟真	职工监事	聊城国晟农村开发建设有限公司监事，山东葛泰环保科技有限公司监事，聊城安鑫砼业有限公司董事
李庆军	总经理	聊城市民安控股建设有限公司执行董事

（四）发行人董事、监事、高级管理人员持有发行人股权及债券情况

聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司于2018年7月19日在吉林东北亚创新金融资产交易中心有限公司发行定向融资工具3,328.00万元，由聊城市民安控股建设有限公司提供担保。

董事孟君与发行人签订认购协议，认购金额50万元人民币；职工董事张玉领与发行人签订认购协议，认购金额50万元人民币；截至本募集说明书及其摘要签署日，无其他董事、监事、高级管理人员持有发行人的股权及债券情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人是聊城市东昌府区政府授权的国有资产运营公司，公司作为聊城市东昌府区重要的建设主体和国有资产经营主体，以保障性住房项目的拆迁安置为主营业务，承担东昌府区保障性住房项目的投融资、实施与运营。

2018-2020年，发行人实现合并口径营业收入分别为94,735.44万元、165,431.80万元和257,510.94万元。目前，发行人营业收入主要来源于拆迁安置收入、土地整理收入和房屋销售收入。报告期前期，拆迁安置收入和土地整理收入为最主要收入来源。2020年，发行人拆迁安置收入占营业收入的比重分别为82.20%；上述业务毛利润占全部营业毛利润的比重为71.29%。2018年和2019年，发行人新增房屋销售收入和混凝土销售收入以及其他各类收入，收入结构进一步多元化。

2018-2020年，发行人营业收入和营业毛利润保持稳步增长，盈利能力稳中向好。总体来看，随着东昌府区保障房建设步伐的稳步推进和发行人新拓业务逐渐实现收益，作为区内保障房建设的主要载体，发行人收入规模将保持稳步增长。

发行人报告期内营业收入构成情况如下：

表4-5　报告期发行人主要收入结构

单位：万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拆迁安置	211,674.46	82.20	86,424.73	52.24	38,788.42	40.94
土地整理	-	-	55,515.55	33.56	36,643.38	38.68
商业租赁	4,088.48	1.59	5,325.27	3.22	2,551.11	2.69
房屋销售	20,284.49	7.88	2,862.92	1.73	12,148.89	12.82
混凝土销售	-	-	9,410.60	5.69	3,971.73	4.19
其他	21,463.51	8.33	5,892.73	3.56	631.90	0.67
合计	257,510.94	100.00	165,431.80	100.00	94,735.44	100.00

表4-6　报告期发行人主要毛利润结构

单位：万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
拆迁安置	28,451.96	71.29	12,595.32	48.96	4,904.60	26.69
土地整理	-	-	6,603.17	25.67	4,013.48	21.84
商业租赁	374.81	0.94	2,729.80	10.61	2,551.11	13.88
房屋销售	6,863.06	17.20	1,202.45	4.67	6,154.00	33.49
混凝土销售	-	-	1,579.89	6.14	611.51	3.33
其他	4,221.75	10.58	1,016.70	3.95	140.96	0.77
合计	39,911.58	100.00	25,727.34	100.00	18,375.67	100.00

发行人报告期内各业务板块毛利率情况如下：

表4-7　报告期发行人毛利率情况

单位：%

毛利率	2020年	2019年	2018年
拆迁安置	13.44	14.57	12.64
土地整理	-	11.89	10.95
商业租赁	9.17	51.26	100.00
房屋销售	33.83	42.00	50.65
混凝土销售	-	16.79	15.40
其他	19.67	17.25	22.31
合计	15.50	15.55	19.40

（二）发行人主营业务经营模式

发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。

1、拆迁安置业务

（1）拆迁业务模式

发行人按照东昌府区政府整体棚户区改造规划对拟改造区域进行拆迁安置。公司拆迁业务主要模式为东昌府区政府划定拆迁范围，发行人联合聊城市东昌府区房屋征收中心和东昌府区审计局对拆迁户的合法房屋面积进行丈量，根据东昌府区政府公布房屋征收补偿的公告文件，聊城市东昌府区房屋征收中心与拆迁户签订补偿协议，发行人根据该协议支付拆迁户补偿款。拆迁补偿款包含现金补偿款和以现金为计量基础的房屋补偿款，房屋补偿款即拆迁户产权调换房的评估货币价值。棚户区所在地的街道办事处负责组织拆迁施工，发行人根据街道办事处的申请支付拆迁工程款和拆迁经费，计入存货-项目科目。拆迁工作完成后，发行人向东昌府区财政局申报成本和收益，东昌府区财政局依据《投资建设开发协议》，按照公司实际发生成本加成10%-15%作为公司的利润，发行人据此确认拆迁收入。

（2）安置业务模式

发行人在当地政府的授权委托下，根据东昌府区棚户区改造计划从事城市棚户区改造及保障性住房建设。安置房建设由子公司聊城市民安控股建设有限公司负责组织完成安置房的开发建设，完工后与东昌府区住建局结算，发行人据此确认安置收入。

项目立项和相关证件办在发行人名下的项目，由发行人负责项目融资及建设，即包括确定施工单位、负责工程施工过程的质量、工期、安全管理，负责项目建成后按照当地政府的安排，向当地政府或政府授权的单位完成资产交接手续。项目建设过程中，东昌府区审计局委派会计师事务所对工程支出进行审计，施工单位根据事务所出具的审计结果向发行人提交工程确认单，发行人据此支付工程款，计入存货-项目科目。

发行人作为东昌府区保障房平衡资金主体，代表东昌府区向国家开发银行山东省分行和中国农业发展银行聊城市分行申请棚户区改造项目专项贷款资金，发行人严格按照国家开发银行山东省分行和中国农业发展银行聊城市分行批准的用途合理使用监管贷款资金，建立专项贷款资金使用台账，确保专款专用。发行人用款经贷款银行审查合格后，向施工单位拨付工程借款，签订借款合同，计入其他应收款科目。施工单位按照合同约定偿还借款。

2018-2020年，发行人分别实现拆迁安置收入38,788.42万元、86,424.73万元和211,674.46万元。报告期内拆迁安置项目收入随着完工进度有所波动。2018-2020年，发行人拆迁安置项目的毛利率分别为12.64%、14.57%和13.44%。

（3）运营情况

2020年度，发行人拆迁户数1,524户。拆迁安置业务中，发生现金补偿成本10,174.26万元，房屋补偿成本86,300.88万元，共计确认收入96,475.14万元，具体情况如下表所示：

表4-8　2020年度发行人拆迁安置业务成本及收入确认情况

单位：万元、户

项目名称	拆迁户数	现金补偿	房屋补偿	确认收入
谷庄项目	112	692.13	5,929.20	6,621.33
后街项目	66	359.33	3,387.50	3,746.83
陈口项目	493	3,193.05	24,954.96	28,148.01
滨河大道项目	82	383.27	4,505.56	4,888.83
东关国际项目	771	5,546.48	47,523.66	53,070.14
合计	1,524	10,174.26	86,300.88	96,475.14

截至2020年末，公司主要在建项目预计总投资171.06亿元，已投资84.39亿元，后续尚需投入86.67亿元。

表4-9　截至2020年末公司主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划竣工时间	总投资额	已投资额
1	东关国际片区	2024	125,400.00	75,168.72
2	王卷帽项目	2022	82,852.10	55,302.80
3	前罗项目	2021	232,050.57	151,894.69
4	图腾羡林苑片区	2022	56,700.00	31,533.98
5	鑫亚片区	2021	84,700.00	26,417.86
6	魏大庙项目	2021	56,537.10	37,578.00
7	路庄	2021	55,362.48	15,549.38
8	东姚	2022	148,369.24	9,676.91
9	缤纷日月城项目	2024	256,700.00	194,694.47
10	罗庄三期项目	2024	79,542.59	46,084.19
11	岳庄项目	2021	84,652.92	26,803.79
12	中通新能源产业园	2021	72,000.00	46,938.03
13	郑官屯	2022	121,808.38	57,254.78
14	付庄片区	2022	91,747.88	49,419.02
15	马官屯	2023	162,223.30	19,587.66
合计		-	1,710,646.56	843,904.28

2、土地开发整理模式

发行人对东昌府区棚户区改造项目涉及地块进行土地整理业务。

发行人筹措资金，对发行人承担的棚户区改造项目征迁后土地进行土地整理，土地整理业务具体实施由发行人委托聊城市昌泰城镇建设有限责任公司负责。每年度末，发行人对已整理土地与东昌府区财政局进行结算，东昌府区财政局按照《投资建设开发协议》的约定，根据发行人土地开发整理成本加成10%-15%拨付给发行人。

报告期内，政府支付土地整理收入36,643.38万元、55,515.55万元和0万元。土地整理收入是根据工程进度和土地出让情况来确认的，2018年的土地整理相关项目还未到确认收入的时点，导致土地整理收入有所下滑。2018年公司账面价值3.26亿元的存货中土地经聊城市国土资源局出让，共确认土地开发整理收入3.66亿元。

3、商业楼租赁业务

2018-2020年，发行人商业楼租赁收入分别为2,551.11万、5,325.27万元和4,088.48万元，占营业收入的比重分别为2.69%、3.22%和1.59%。发行人商业楼租赁收入主要来自铁塔北市场综合商业楼和孟达商务中心的租赁收入。2018年，发行人商业楼租赁收入有所下滑，主要是由铁塔北商场综合楼租赁合同到期后尚未续签所致。2018年，发行人将孟达商务中心作为办公楼出租，每年租金4,150.00万元，租赁期限为2018年5月3日-2028年5月5日。此外公司将陈口沿街商铺、交大科技园房屋出租获得少量租赁收入。2020年发行人商业楼租赁收入下滑的原因是受疫情影响，铁塔北商场综合楼租赁合同到期后尚未续签所致。

4、房屋销售收入

2018-2020年，发行人房屋销售业务板块实现营业收入12,148.89万元、2,862.92万元和20,284.49万元，分别占比营业总收入12.82%、1.73%和7.88%。公司将新建安置房大于回迁居民所需部分的可出售房源对外销售。对于部分区位较好、可出售比例较高的项目，公司采取自建自销的方式，对新建安置房分配给回迁人员后，将可对外出售的房屋及配套设施自行对外销售。发行人自行承担项目的融资、投资建设以及销售工作。

2020年共拍卖南铁项目剩余房屋约200套，获得房屋销售收入20,284.49万元。截至2020年末，公司尚有侯营、孙庄、罗庄等在建及待结算安置项目，已投资2.02亿元，未来收入较有保障。

5、混凝土销售和其他业务

除前述主营业务板块以外，主要包括混凝土销售收入和其他业务收入，主要由新设立的子公司聊城安鑫砼业有限公司、聊城市龙安节能建材有限责任公司、聊城市东昌府区安华香泰装饰工程有限公司等公司运营。

发行人混凝土销售业务及其他业务较2018年也有增长，2019年度分别实现营业收入9,410.60万元及5,892.73万元，占比营业总收入5.69%和3.56%；2020年分别实现营业收入0万元及21,463.51万元，占比营业总收入0%和8.33%。

八、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景分析

1、城市基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施建设行业的现状和前景详见本次债券募集说明书。

2、保障性住房建设现状和前景

保障性住房建设现状和前景详见本次债券募集说明书。

（二）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人的行业地位详见本次债券募集说明书。

2、发行人的主要竞争优势

发行人的主要竞争优势详见本次债券募集说明书。

（三）发行人地域经济情况

山东省经济运行稳中有进。初步核算，2020年全省生产总值（GDP）初步核算数为73,129.00亿元，按可比价格计算，比上年增长3.6%。其中，第一产业增加值5363.8亿元，增长2.7%；第二产业增加值28612.2亿元，增长3.3%；第三产业增加值39153.1亿元，增长3.9%。三次产业结构由上年的7.3：39.9：52.8调整为7.3：39.1：53.6。

聊城市地处山东省西部，临河南、河北，位于华东、华北、华中三大行政区交界处。代表中国商业文明的京杭大运河和代表农业文明的黄河在此交汇，贯穿中国南北的京九铁路和连接中国东西的胶济邯铁路及高速公路在此相交形成“黄金大十字”。聊城不仅起着辐射和带动鲁西经济发展的中心作用，而且也是与河南、河北等内陆省份进行经济、技术、文化交流的重要通道。聊城既可利用东部沿海的先进技术，还可利用西部省份的丰富资源，是中国重要的交通枢纽、能源基地、内陆口岸和辐射冀鲁豫交界地区的中心城市。

聊城市南北直距138公里，东西直距114公里。总面积8,715平方公里，总人口578.99万人（第六次人口普查数据）。其中，少数民族38个，约有6.73万人。市境地处黄河冲击平原，地势西南高、东北低。聊城市辖东昌府区、冠县、莘县、阳谷、东阿、茌平、高唐、经济技术开发区，代管省辖市临清市，下辖135个乡、镇、街道办事处。

（四）发行人发展规划

发行人发展规划详见本次债券募集说明书。

第五节　发行人主要财务情况

投资者在阅读下文的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报表、附注以及本次债券募集说明书及其摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人2018年度-2020年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制。经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了中喜审字【2019】第1153号、中喜审字【2020】第01040号和中喜审字【2021】第01121号标准无保留意见的审计报告。

非经特别说明，本募集说明书及其摘要中引用的财务会计数据摘自发行人财务报告及财务报表，关于发行人2018年度-2020年度财务数据均摘自经审计的财务报告。

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表5-1　发行人最近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产	2,016,409.50	1,521,019.02	1,321,127.09
非流动资产	470,949.06	237,003.10	178,447.24
资产总计	2,487,358.55	1,758,022.13	1,499,574.33
流动负债	748,903.14	630,223.80	392,701.19
非流动负债	1,010,354.42	653,103.52	651,243.07
负债合计	1,010,354.42	1,010,354.42	1,043,944.26
所有者权益合计	728,101.00	474,694.80	455,630.07

表5-2　发行人最近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	257,510.94	165,431.80	94,735.44
营业成本	217,599.36	139,704.46	76,359.77
营业利润	30,406.64	21,027.10	22,792.31
利润总额	30,389.82	20,964.38	21,716.47
净利润	24,880.20	18,895.73	21,386.23

表5-3　发行人最近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	431,545.95	385,393.70	112,620.67
经营活动现金流出小计	653,003.17	428,077.36	194,798.18
经营活动产生的现金流量净额	-221,457.23	-42,683.66	-82,177.51
投资活动现金流入小计	33,793.69	35,776.58	9,408.00
投资活动现金流出小计	33,341.25	107,027.52	116,075.41
投资活动产生的现金流量净额	452.44	-71,250.94	-106,667.41
筹资活动现金流入小计	478,911.00	247,040.00	246,322.80
筹资活动现金流出小计	201,184.30	250,421.05	52,554.73
筹资活动产生的现金流量净额	277,726.70	-3,381.05	193,768.07
当年现金及现金等价物净增加额	56,721.91	-117,315.64	4,923.14

表5-4　发行人2018-2020年主要财务指标

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率（倍）	2.69	2.41	3.36
速动比率（倍）	0.65	0.42	0.91
资产负债率（%）	70.73	73.00	69.62
应收账款周转率（次/年）	47.26	20.30	13.06
存货周转率（次/年）	0.16	0.13	0.09
总资产周转率（次/年）	0.12	0.10	0.07
净资产收益率（%）	4.17	4.11	4.86
总资产收益率（%）	1.17	1.16	1.60

注：

1.流动比率=流动资产/流动负债

2.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3.资产负债率=总负债/总资产

4.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5.存货周转率=营业成本/存货平均余额

6.总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7.主营业务利润率=（主营业务收入-主营业务成本-营业税金及附加）/主营业务收入

8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额（扣除少数股东权益）

9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

二、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表5-5　发行人最近三年末资产构成情况

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：			
货币资金	81,089.88	31,467.97	133,683.61
应收票据及应收账款	1,928.19	9,041.99	7,254.59
预付款项	114,960.55	32,433.70	5,873.70
其他应收款	261,729.65	173,450.08	195,782.09
存货	1,530,125.13	1,257,352.70	963,737.88
其他流动资产	23,771.90	17,272.59	14,795.22
流动资产合计	2,016,409.50	1,521,019.02	1,321,127.09
非流动资产：			
可供出售金融资产	42,090.77	34,968.76	25,213.76
长期股权投资	174,682.01	5,046.54	1,285.91
投资性房地产	188,740.09	168,013.41	137,763.18
固定资产	37,490.83	11,351.19	7,035.57
在建工程	1,293.67	3,309.09	2,120.64
生产生物资产	-		
无形资产	25,494.23	34.46	4.78
长期待摊费用	1,157.46	815.17	1,607.04
其他非流动资产	-	13,464.48	3,416.38
非流动资产合计	470,949.06	237,003.10	178,447.24
资产总计	2,487,358.55	1,758,022.13	1,499,574.33

（二）负债结构分析

表5-6 发行人近三年负债构成情况

单位：万元

负债	2020年末	2019年末	2018年末
短期借款	19,200.00	36,621.00	18,000.00
应付票据	3,000.00	1,000.00	-
应付账款	112,010.73	223,925.97	210,753.10
预收款项	351,802.23	199,018.99	76,423.10
应付职工薪酬	184.49	113.44	219.38
应交税费	6,537.40	2,204.63	346.08
其他应付款	256,168.28	167,339.77	86,959.54
流动负债合计	748,903.14	630,223.80	392,701.19
非流动负债：			
长期借款	598,679.27	436,487.70	437,683.12
应付债券	255,637.38	102,437.97	126,806.14
长期应付款	156,037.77	114,177.85	86,753.81
非流动负债合计	1,010,354.42	653,103.52	651,243.07
负债合计	1,759,257.55	1,283,327.32	1,043,944.26

（三）所有者权益结构分析

表5-7 发行人近三年末所有者权益构成情况

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	308,121.13	80,626.11	80,626.11
盈余公积	26,752.93	26,751.80	26,595.39
未分配利润	288,730.44	262,464.15	243,517.54
归属于母公司股东权益合计	723,604.50	469,842.06	450,739.04
少数股东权益	4,496.50	4,852.74	4,891.03
所有者权益合计	728,101.00	474,694.80	455,630.07

（四）营运能力分析

表5-8 发行人主要营运能力指标

单位：万元、次/年

项目	2020年度	2019年度	2018年度
业务总收入	257,510.94	165,431.80	94,735.44
应收账款周转率	47.26	20.30	13.06
存货周转率	0.16	0.13	0.09
总资产周转率	0.12	0.10	0.07

（五）盈利能力分析

表5-9 发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	257,510.94	165,431.80	94,735.44
营业成本	217,599.36	139,704.46	76,359.77
毛利润	39,911.58	25,727.34	18,375.67
补贴收入	9,428.70	11,938.25	13,980.58
净利润	24,880.20	18,895.73	21,386.23
主营业务利润率	14.81	14.01	19.02
净资产收益率	4.17	4.11	4.86
总资产收益率	1.17	1.16	1.60

（六）偿债能力分析

表5-10 发行人主要偿债能力指标

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产	2,016,409.50	1,521,019.02	1,321,127.09
流动负债	748,903.14	630,223.80	392,701.19
净利润	24,880.20	18,895.73	21,386.23
资产负债率	70.73	73.00	69.62
流动比率	2.69	2.41	3.36
速动比率	0.65	0.42	0.91
利息保障倍数	0.69	1.11	1.12
利息偿付率	100.00	100.00	100.00

（七）现金流量分析

表5-11 发行人现金流量主要财务指标

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-221,457.23	-42,683.66	-82,177.51
投资活动产生的现金流量净额	452.44	-71,250.94	-106,667.41
筹资活动产生的现金流量净额	277,726.70	-3,381.05	193,768.07
现金及现金等价物净增加额	56,721.91	-117,315.64	4,923.14

三、发行人负债情况分析

发行人负债情况分析详见本次债券募集说明书。

四、发行人对外担保情况分析

发行人对外担保情况分析详见本次债券募集说明书。

五、发行人受限资产情况分析

发行人受限资产情况分析详见本次债券募集说明书。

六、发行人关联方及关联交易情况

发行人关联方及关联交易情况详见本次债券募集说明书。

第六节　发行人信用情况

一、信用等级

根据中证鹏元资信评估股份有限公司对本次债券发行主体及债券进行的综合评估，本次债券信用等级为AA+级，发行人长期信用等级为AA级，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的内容概要

（一）评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司（以下简称“聊城安泰”或“公司”）本次拟发行总额不超过8亿元2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券（以下简称“本次债券”）的评级结果为AA+，该级别反映了本次债券安全性很高，违约风险很低。上述等级的评定是考虑到公司是聊城市东昌府区重要的基础设施建设投融资主体，获得外部的大力支持，保障性住房的拆迁安置业务在区域内具有垄断性且持续性较好，未来收入较有保障，以及武汉信用风险管理融资担保有限公司（以下简称“武汉信用”或“担保方”）提供的保证担保有效提升了本次债券安全性；同时中证鹏元也关注到，公司资产流动性较弱，面临较大的资金压力、偿债压力和一定的或有负债风险等风险因素。

（二）跟踪评级安排

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

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

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

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

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人银行授信情况

报告期内，发行人与农业发展银行、建设银行、北京银行等金融机构保持了良好的合作关系。截至2020年末，公司授信额度为91.24亿元，已使用68.58亿元，未使用额度为21.66亿元。

四、发行人信用记录

最近三年，发行人信用记录良好，不存在违约的情况。

五、发行人已发行尚未兑付的债券情况

（一）已发行尚未兑付的债券融资情况

截至2020年末，发行人通过债券直接融资28.00亿元，发行人已发行尚未兑付的债券具体情况如下：

表6-1 已发行债券情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率
1	20聊城01	2020-01-17	2021-01-17	2025-01-17	5	6.30	7.50
2	20聊城02	2020-07-14	2022-07-14	2025-07-14	5	9.70	6.50
公司债券小计		-	-	-	-	16.00	-
2	16安泰债01	2016-04-08	-	2023-04-11	7	8.80	4.58
3	16安泰债02	2016-04-08	-	2023-04-11	7	3.20	5.16
企业债券小计		-	-	-	-	12.00	-
合计		-	-	-	-	28.00	-

表6-2 “16安泰债01”还本付息情况

单位：万元

时间	2017年4月11日	2018年4月11日	2019年4月11日	2020年4月11日
利息	4,030.40	4,030.40	4,030.40	4,030.40
本金	0.00	0.00	17,600.00	17,600.00
合计	4,030.40	4,030.40	21,630.40	21,630.40

表6-3 “16安泰债02”还本付息情况

单位：万元

时间	2017年4月11日	2018年4月11日	2019年4月11日	2020年4月11日
利息	1,651.20	1,651.20	1,651.20	1,651.20
本金	0.00	0.00	6,400.00	6,400.00
合计	1,651.20	1,651.20	8,051.20	8,051.20

（二）高利融资情况

高利融资情况详见本次债券募集说明书。

第七节　担保情况

武汉信用风险管理融资担保有限公司（以下简称“武汉信用”）为本次债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本次债券的到期偿付提供了进一步保障。

一、担保人基本情况

名称：武汉信用风险管理融资担保有限公司

住所：湖北省武汉市洪山区珞喻路吴家湾

法定代表人：唐武

注册资本：100.00亿元

经营范围：为企业及个人提供各类担保业务；为企业提供与担保业务有关的融资咨询、财务顾问、信用信息服务、信用风险管理等中介服务；以自有资金进行投资；监管部门规定的其他业务。（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营）

二、担保人财务数据

武汉信用2020年、2019年、2018年的主要财务数据及财务指标如下：

表7-1　武汉信用近三年及一期主要财务数据（合并）

单位：万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计	5,079,982.66	4,504,398.34	3,967,273.55
所有者权益合计	1,448,913.20	1,368,524.74	1,393,438.18
资产负债率（%）	71.48%	69.62%	64.88%
营业收入	252,275.85	279,296.96	304,834.11
利润总额	76,496.34	52,757.12	57,707.64
净利润	65,410.89	40,119.40	39,972.52
经营活动产生的现金净流量净额	823,839.79	97,524.42	71,122.67

三、担保人资信状况

（一）长期主体信用等级

2017年，中诚信证券评估有限公司对武汉信用风险管理有限公司的信用状况进行了跟踪分析，出具了编号为“信评委函字【2017】跟踪959号”的信用等级通知书，评定武汉信用主体信用等级AA+，评级展望稳定。

2018年，证鹏元资信评估股份有限公司出具编号为“信评委函字【2018】跟踪第【1803】号01”信用等级通知书，对武汉信用风险管理有限公司主体长期信用的2018年度跟踪评级结果维持为AA+，评级展望维持为稳定。

2019年12月17日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具编号为“中鹏信评【2019】跟踪第【1067】号01”信用等级通知书，对武汉信用主体长期信用的2019年度跟踪评级结果维持为AA+，评级展望维持为稳定。

2020年12月17日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具编号为“中鹏信评【2020】跟踪第【168】号01”信用等级通知书，对武汉信用主体长期信用的2020年度跟踪评级结果维持为AA+，评级展望维持为稳定。

（二）资信实力强

武汉信用股东背景实力较强，资本实力较强。武汉信用控股股东为武汉开发投资有限公司，实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会，截至2020年末公司实收资本为100亿元。

武汉信用收入规模持续增长，盈利能力较强。2018-2020年度分别实现营业总收入分别为29.63亿元、30.48亿元和25.23亿元，收入主要来源于委贷收入、担保收入和综合收入。2018-2020年度，武汉信用净利润分别为4.00亿元、4.01亿元和0.12亿元，盈利来源主要包括担保业务收入和债务融资产生的委托贷款利息收入，2020年因财务费用大幅增加，期间费用大幅提高，使得利润水平有所下滑。

武汉信用银行担保授信额度较为充足，融资担保业务未来仍具发展空间。截至2020年末，融资担保放大倍数为1.76，融资担保业务未来仍具较大的发展空间。

综上，武汉信用资产收入情况较好、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本次债券的偿付具有较强的保障。

四、担保人发行债券情况

截至本次债券募集说明书及其摘要出具日，担保人未发行过企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

五、融资担保指标

截至2020年末，武汉信用母公司资产总额439.71亿元，所有者权益合计103.02亿元，扣除对其他担保公司和再担保的股权投资的非合并财务口径净资产101.12亿元。期末公司担保余额为245.36亿元，其中，融资性担保余额为245.36亿元，非融资担保余额0亿元。根据2018年4月2日颁布的《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1号）之《融资担保责任余额计量办法》计算，武汉信用融资担保责任余额177.66亿元，融资性担保放大倍数1.76倍。

六、合规性说明

（一）融资担保责任余额符合相关规定

根据2017年10月2日起施行的《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第683号）第十五条“融资担保公司的担保责任余额不得超过其净资产的10倍”。

截至2020年末，武汉信用融资担保责任余额177.66亿元，是扣除对其他担保公司和再担保的股权投资的非合并财务口径净资产的1.76倍，符合相关规定。

（二）单一客户融资担保责任余额符合相关规定

《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算”。

按照上述规定以及发行人的主体信用评级为AA，武汉信用作为本次债券的担保人，承担不超过8亿元的保证担保责任，上述融资担保余额未超过武汉信用可为发行人及其关联方发行债券提供最大担保额度，符合相关规定。

就本次债券申报及发行，武汉信用担保集中度、融资担保责任余额等指标均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度以及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》等的相关规定，数据计算准确合规。

七、担保函主要内容

（一）被担保的债券种类、数额及期限

被担保的债券为2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券。债券期限不超过7年，发行面额总计为不超过人民币800,000,000元，本次债券实际名称、数额、期限、品种以发行人在国家发改委备案发行范围内实际发行的债券名称、数额、期限、品种为准。

（二）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件的不可撤销的连带责任保证。

（三）保证的范围

担保人承担保证义务的保证范围为本次债券本金人民币800,000,000元及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

（四）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期限及届满之日起二年；本次债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（五）保证责任的承担

在本担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本次债券登记结算机构指定的兑付付息账户。

（六）本次担保的合法合规性

本次担保函及程序合国家相关法律法规的要求。

八、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系偿债保障的制度性安排

担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系偿债保障的制度性安排内容详见本次债券募集说明书。

第八节　法律意见

本次债券发行人律师山东齐鲁律师事务所为本次债券出具的《法律意见书》认为：

一、发行人为依法设立并合法存续的企业法人，不存在依据法律、法规及《公司章程》的规定需要终止的情形，具备债券发行主体资格；

二、发行人已经取得本次债券发行截至目前所需取得的各项内部批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效；

三、发行人申请发行本次债券，已满足《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》规定的实质条件；

四、发行人的设立及历次注册资本变动、名称变更均合法、合规、真实、有效；

五、发行人资产独立完整，人员、机构、财务、业务独立，发行人与控股股东、实际控制人不存在同业竞争或者显示公平的关联交易的情形；

六、发行人近三年不存在因违反环保、税务法律规定而被当地环保、税务主管部门作出行政处罚的情形；

七、本次债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划，且用于固定资产投资项目的募集资金未超过项目总投资的70%，符合《证券法》第十六条第一款第（四）项、《管理条例》第十二条第（五）款、《债券管理通知》第三条第（一）款第1项及《简化程序通知》第二条第（四）款的规定；

八、发行人为本次债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；

综上，发行人发行本次债券已经符合了《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》要求的主体资格和条件，且已取得了必要的授权和批准。

第九节　税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

税项具体内容详见本次债券募集说明书。

第十节　信息披露安排

为加强本公司信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章的有关规定，结合公司实际情况，对本次债券信息披露作出如下安排：

一、基本原则

1、发行人信息披露事务由公司董事会统一领导和管理。公司将指定公司信息披露事务负责人，负责指导、协调、督促本次债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、发行人全体董事、监事、高级管理人员或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

3、发行人及其他知情人在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

二、信息披露事务管理制度主要内容

发行人董事会制定了《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司信息披露事务管理制度》，就发行人证券信息披露管理流程进行了规范，以提高公司证券信息披露管理水平和证券信息披露质量。聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作。

《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司信息披露事务管理制度》主要内容详见本次债券募集说明书。

三、信息披露事务负责人具体职责及履职保障

信息披露事务负责人具体职责及履职保障主要内容详见本次债券募集说明书。

四、董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员等的报告、审议和披露职责

董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员等的报告、审议和披露职责主要内容详见本次债券募集说明书。

五、企业子公司的信息披露制度

企业子公司的信息披露制度主要内容详见本次债券募集说明书。

第十一节　投资者保护机制

发行人将以良好的经营业绩为本次债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本次债券兑付办法

本次债券为7年期固定利率品种，在债券存续期的第3年末设置发行人票面利率选择权和投资者回售选择权。本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本息兑付方法具体如下：

（一）利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。2022年至2028年每年的7月1日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法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。

3、根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本次债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末分别偿还本金的20%。本次债券的兑付日为2024年至2028年每年的7月1日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的7月1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）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、本次债券偿债计划

（一）设置偿债资金专项账户

发行人聘请威海市商业银行股份有限公司聊城分行担任本次债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本次债券《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本次债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和本次债券偿债专项归集的资金等。

在本次债券下各期债券的付息日3个交易日前，发行人需将当期债券应付利息全额存入偿债保障金专项账户；在本次债券下各期债券的到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等）3个交易日前，将应偿付或可能偿付的当期债券本息的全额存入偿债保障金专项账户。（特殊原因需要更改偿债保证金专户的，发行人应提前5日通知偿债资金监管银行，并办理相关账户变更手续）

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本次债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）建立了募集资金监管制度，有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与威海市商业银行股份有限公司聊城分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银行担任本次债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本次债券募集资金的规范使用。

（五）聘请债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，发行人与中国民生银行股份有限公司聊城分行签订了本次债券《债权代理协议》，聘请其为本次债券债权代理人，在本次债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

《债券持有人会议规则》的主要内容如下：

三、偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本次债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）发行人资产质量优良、结构合理、变现能力强

2018-2020年，发行人流动资产账面价值分别为1,321,127.09万元、1,521,019.02万元和2,016,409.50万元，占总资产的比例分别为88.10%、86.52%和81.70%。截至2020年末，发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货构成，分别占总资产的3.26%、10.52%、61.52%。存货主要系发行人承接的相关保障性住房项目拆迁安置成本和土地整理成本，变现能力较好，因此发行人的短期偿债能力较强。

（二）发行人优良的资信为本次债券按期偿付提供了进一步支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉。目前主要是通过与政策性银行和商业银行的合作满足资金需求，未来发行人将通过加强与银行合作，获取更多的授信，一方面满足公司不断壮大的业务资金需求，同时也为本次债券偿付提供一定的保障。

发行人融资能力较强，公司与中国农业发展银行、建设银行、渤海银行等各大金融机构建立了良好合作关系。如果由于意外情况导致发行人不能从预期还款来源偿付本息，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本次债券还本付息所需资金。

（三）发行人政府补助保持基本稳定

2018-2020年，发行人获得补贴收入分别为13,980.58万元、11,938.25万元和9,428.70万元，发行人每年获得的政府补贴为本次债券的本息偿付提供了进一步的保障。

四、投资者保护机制

投资者保护机制内容详见本次债券募集说明书。

五、债券持有人会议规则

债券持有人会议规则详见本次债券募集说明书。

第十二节　债券债权代理人

在本次债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定，发行人兹聘请中国民生银行股份有限公司聊城分行为本次债券的债权代理人，并签订《债权代理协议》。本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意中国民生银行股份有限公司聊城分行作为本次债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

一、发行人的权利和义务

1、发行人应按期向债券持有人支付本次债券本息及其他应付相关款项。

2、发行人应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本次债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》（国务院第121号令）及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3、一旦发现发生《债权代理协议》第7.1条规定的违约事件（下称“违约事件”）发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2日内书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

4、在发行人出现下列情形之一时，应在15日内以《债权代理协议》第10.4条规定的方式通知债权代理人：

（1）预计到期无法偿付本次债券利息或本金；

（2）发生重大亏损或者重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

（3）减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响；

（4）发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

（5）拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

（6）未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；

（7）订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；

（8）本次债券被暂停或终止转让交易；

（9）国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

5、本次债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

6、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

7、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本次债券相关的事务。

二、债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

2、债权代理人有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。但不应干预或影响发行人的经营活动。

3、当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权代理人有权要求甲方提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、当发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息时，债权代理人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，债权代理人有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

6、债权代理人应按照本协议、《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。债权代理人应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

7、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后2个工作日内按《债权代理协议》第10.4款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

8、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本次债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

9、债权代理人对与本次债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

10、债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

11、债权代理人接受作为本次债券的债权代理人，不表明其对债券的投资价值或收益作出实质性判断或者保证。债券持有人的投资风险，由债券持有人自行承担。

三、违约和救济

（一）以下事件构成本次债券项下的违约事件：

1、未能偿付本次债券到期应付本金或/和利息；

2、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

3、在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）加速清偿及救济措施

1、加速清偿的宣布

如果《债权代理协议》项下的7.1(1)、(3)约定的违约事件发生，债权代理人有权召集债券持有人召开债券持有人会议，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人同意，宣布本次债券加速清偿，所有未偿还本金和相应利息立即到期。

2、救济措施

在宣布加速清偿前，如果发行人采取了以下救济措施，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过50%的债券持有人同意，可以豁免发行人违约行为，放弃采取加速清偿的措施。

（1）向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i)债权代理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付本金；(iv)法律允许范围内的复利。

（2）除未支付到期本金或/和利息外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。

第十三节　发行有关机构

一、发行人：聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司

住所：聊城市东昌西路市规划局内

法定代表人：王孟江

办公地址：山东省聊城市东昌府区嘉明经济开发区嘉明路5号606

联系人：张蒙

联系电话：0635-5100770　传真：0635-5100770　邮编：252000

二、承销团

（一）牵头主承销商、簿记管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉　经办人员：阮鹏、徐海鹏、部家骐、邵立浩

办公地址：上海市浦东新区长柳路36号

联系电话：010-50911234　传真：021-38565654　邮编：200120

（二）联席主承销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闸路1508号

法定代表人：刘秋明　经办人员：韩翔、祁烨然、张觅溪

办公地址：北京市复兴门外大街6号光大大厦15层；

联系电话：010-56513000　传真：010-56513103　邮编：200040

（二）副主承销商：东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：田洪　经办人员：许春招

办公地址：上海市浦东新区世纪大道1788-1800号金控广场1号楼27层

联系电话：021-38175669　传真：021-38175588　邮编：200120

（三）分销商：东莞证券股份有限公司

住所：东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：陈照星　经办人员：赵一芝

办公地址：上海市浦东新区芳甸路1155号浦东嘉里城办公楼25楼

联系电话：021-50155120　传真：021-50150127　邮编：201204

（四）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼

法定代表人：刘化军　经办人员：周金龙

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼

联系电话：021-20639659　传真：021-20639423　邮编：200122

（五）分销商：财达证券股份有限公司

住所：石家庄市自强路35号

法定代表人：翟建强　经办人员：程晞遥

办公地址：上海市浦东新区竹林路101号704

联系电话：021-60609042　传真：021-60609007　邮编：200122

三、审计机构：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

法人代表：张增刚　经办人员：刘敏、孟从敏

办公地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

电话：010-67085873　传真：010-67084147　邮编：100062

四、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文　经办人员：丁楠、张颜亭

办公地址：北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦8层

联系电话：010-6621 6006　传真：010-6621 2002　邮编：100000

五、发行人律师：齐鲁律师事务所

住所：山东省济南市高新区舜华路2000号舜泰广场8号楼西区16层

负责人：庞国栋　经办人：杨天宇、马广鑫

联系地址：济南市高新区舜华路2000号舜泰广场8号楼16层山东齐鲁律师事务所

联系电话：0531-62323888　传真：0531-62323887　邮编：250101

六、担保机构：武汉信用风险管理融资担保有限公司

住所：湖北省武汉市洪山区珞喻路吴家湾

法定代表人：唐武　联系人：张秉钺、张威

办公地址：湖北省武汉市江汉区新华路25号伟业大厦10层

联系电话：027-85766670　传真：027-85766665　邮编：430022

七、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内金融大街33号通泰大厦

法定代表人：水汝庆

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738、88170735　传真：010-88170752　邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

法定代表人：聂燕

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-58708888　传真：021-58899400　邮编：200041

八、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：蔡建春

办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层

联系电话：021-68808888　传真：021-68804868　邮编：200041

九、募集资金监管银行/偿债资金监管银行：威海市商业银行股份有限公司聊城分行

营业场所：聊城市东昌府区东昌西路117号

负责人/联系人：宋怀民　经办人员：王赫诚

联系地址：聊城市东昌府区东昌西路117号

电话：0635-5108100　传真：0635-5108100　邮编：252000

十、债券债权代理人：中国民生银行股份有限公司聊城分行

营业场所：山东省聊城市东昌路与花园路交叉口东200米星光中央丽都

负责人/联系人：李光金　经办人员：胡金秋、武威

联系地址：山东省聊城市东昌路与花园路交叉口东200米星光中央丽都

电话：0635-8367185　传真：\　邮编：252000

第十四节　其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

二、上市安排

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

第十五节　备查文件

一、备查文件

本次债券募集说明书及其摘要的备查文件如下：

（一）有关主管部门对本次债券发行的核准文件

（二）发行人关于本次债券发行的募集说明书

（三）发行人2018-2020年经审计的财务报告

（四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告

（五）齐鲁律师事务所出具的法律意见书

（六）债权代理协议

（七）债券持有人会议规则

二、查询方式

（一）投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书及其摘要全文及上述备查文件：

聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司

住所：聊城市东昌西路市规划局内

法定代表人：王孟江

办公地址：山东省聊城市东昌府区嘉明经济开发区嘉明路5号606室

联系人：张蒙

联系电话：0635-5100770　传真：0635-5100770　邮编：252000

兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

经办人员：阮鹏、徐海鹏、部家骐、邵立浩

办公地址：上海市浦东新区长柳路36号

联系电话：010-50911234　传真：021-38565654　邮编：200120

光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闸路1508号

法定代表人：刘秋明　经办人员：韩翔、祁烨然、张觅溪

办公地址：北京市复兴门外大街6号光大大厦15层

联系电话：010-56513000　邮编：200040

如对本募集说明书及其摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（二）本次公司债券募集说明书及其摘要全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所刊载的其他内容并不作为《2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券及其摘要》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

附表一：聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司停车场专项债券发行网点表

序号	承销商名称	承销商	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	兴业证券股份有限公司	牵头主承销商	兴业证券股份有限公司	上海市浦东新区长柳路36号	邵立浩	010-50911234
2	光大证券股份有限公司	联席主销商	光大证券股份有限公司	北京市复兴门外大街6号光大大厦15层	张觅溪	010-58377888
3	东亚前海证券有限责任公司	副主承销商	东亚前海证券有限责任公司	上海市浦东新区世纪大道1788-1800号金控广场1号楼27层	许春招	021-38175669
4	东莞证券股份有限公司	分销商	东莞证券股份有限公司	上海市浦东新区芳甸路1155号浦东嘉里城办公楼25楼	赵一芝	021-50155120
5	财达证券股份有限公司	分销商	财达证券股份有限公司	上海市浦东新区竹林路101号704	程晞遥	021-60609042
6	申港证券股份有限公司	分销商	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-20639659