

**2023年淄博市城市资产运营集团有限公司
绿色债券（第一期）募集说明书摘要**

发行人	淄博市城市资产运营集团有限公司
注册金额	人民币 36 亿元
发行金额	本期债券发行规模为人民币 10 亿元，其中基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 5 亿元
发行期限	发行期限为 7 年期，在存续期第 3 年末、第 5 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权
担保情况	本期债券无担保
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
联席主承销商	中国国际金融股份有限公司
信用评级机构	大公国际资信评估有限公司
主体信用等级	AAA
债券信用等级	AAA

签署日期：二〇二三年 二 月

声明及提示

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和中国债券信息网网站（www.chinabond.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

目录

声明及提示	1
释义	4
第一节 发行条款	7
一、本期债券主要发行条款	7
二、本期债券发行安排	11
第二节 募集资金运用	14
一、募集资金投向概况	14
二、补充营运资金	14
三、募集资金使用管理制度	14
第三节 发行人基本情况	16
一、发行人概况	16
二、历史沿革	17
三、发行人控股股东和实际控制人的基本情况	21
四、发行人重要权益投资情况	22
五、发行人治理和组织结构	36
六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况	48
七、发行人的经营范围及主营业务情况	52
八、发行人违法违规和重大诉讼情况说明	158
第四节 发行人主要财务状况	159
一、发行人财务报表及说明	159
二、发行人财务分析	173
三、发行人最近一期末付息债务情况	224
四、发行人关联交易情况	233
五、重大或有事项	240
六、受限资产情况	242
七、衍生产品情况	246

八、重大理财产品投资	247
九、海外投资情况	247
十、未来直接债务融资计划	247
十一、发行人是否存在逾期未偿还债务	247
第五节 发行人及本期债券的资信状况	248
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	248
二、信用评级报告的主要事项	248
三、跟踪评级安排	249
四、发行人银行授信情况	250
五、发行人债务违约记录	252
六、发行人截至目前境内外债券存续及偿还情况	252
七、已发行债券募集资金使用情况	252
八、发行人信用记录	253
第六节 担保情况	254
第七节 备查文件	255

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司	指	淄博市城市资产运营集团有限公司
本次债券	指	2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券
本期债券	指	2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要》
法律意见书	指	北京市盈科律师事务所出具的《2023年淄博市城市资产运营集团有限公司（第一期）绿色债券法律意见书》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
房屋开发公司	指	淄博市房屋建设综合开发有限公司
保障房公司	指	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司
公共资源公司	指	淄博市公共资源投资管理服务有限公司
经开投公司	指	淄博市经济开发投资有限公司
物业公司	指	淄博市齐泰物业发展有限公司
一卡通公司	指	山东城联一卡通支付有限责任公司
金路通公司	指	淄博金路通客运服务有限公司
鑫润担保	指	淄博市鑫润融资担保有限公司
文昌湖公司	指	淄博文昌湖公有资产经营有限公司
城市燃气	指	淄博城市燃气有限公司
康华医管	指	淄博市康华医院管理有限公司
齐健医管	指	淄博齐健医院管理有限公司
城航公司	指	淄博城航国际物流有限公司
泰和城建	指	山东泰和城建发展有限公司
淄博交投	指	淄博市交通投资建设有限公司

齐商银行	指	齐商银行股份有限公司
土储中心	指	淄博市土地储备交易中心
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。
大公/大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
律师事务所	指	北京市盈科律师事务所
审计机构/会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
承销团	指	主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2022年淄博市城市资产运营有限公司绿色债券之承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2022年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入
监管银行	指	兴业银行股份有限公司淄博市分行
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2022年淄博市城市资产运营有限公司绿色债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2022年淄博市城市资产运营有限公司绿色债券持有人会议规则》
募集资金与偿债保障金专项账户监管协议	指	发行人与监管银行签订的《2022年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一自然日止
年度付息款项	指	本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《淄博市城市资产运营集团有限公司章程》

市政府/淄博市政府	指	淄博市人民政府
市财政局	指	淄博市财政局
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
最近三年、近三年	指	2019年度、2020年度及2021年度
最近一年、近一年	指	2021年度

本募集说明书摘要中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本募集说明书摘要，如部分财务数据合计数与各加数相加之和和尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成。

第一节 发行条款

一、本期债券主要发行条款

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

本次债券已经国家发展和改革委员会出具的发改企业债券〔2022〕235号文件同意注册发行，注册金额为36.00亿元的企业债券。

淄博市财政局于2022年2月9日出具《关于申请注册绿色企业债券有关事项的函》，同意发行人申请发行本次债券。

发行人于2022年1月17日召开董事会，并出具《董事会议决议》，同意发行规模不超过50.00亿元（含50.00亿元）的企业债券，债券期限不超过7年。

（二）本期债券的主要条款

1、**发行人：**淄博市城市资产运营集团有限公司。

2、**债券名称：**2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）（23淄博城运债01）。

3、**发行金额：**计划发行规模为人民币10亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

4、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，与企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触

发倍数为 10 倍，当期计划发行规模为 10 亿元，其中基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 5 亿元。当发行时间截至后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

5、债券期限：本期债券发行期限为 7 年期，在存续期第 3 年末、第 5 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末、第 5 年末全部赎回本期债券。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券的第 3 个计息年度付息日、第 5 个计息年度付息日即为赎回支付日。发行人将于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日、第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日发布关于是否赎回本期债券的公告。

7、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计

息年度末、第5个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点。发行人将于本期债券存续期的第3个计息年度付息日、第5个计息年度付息日前的第20个工作日发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

9、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

10、债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。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。

本期债券在债券存续期内前3年的票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续期的第3个、第5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 2 个计息年度固定不变。

11、发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式债券。

13、发行方式及对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，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。

本期债券通过承销团在银行间市场发行的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、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为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）。

14、认购与托管：本期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。

15、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2023 年 2 月 7 日。

16、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2023 年 2 月 8 日。

17、发行期限：发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2023 年 2 月 9 日。

18、起息日：本期债券存续期内每年的 2 月 9 日为该计息年度的起息日。

19、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，

最后一期利息随本金的兑付一起支付。

20、付息日：2024年至2030年每年的2月9日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

21、兑付日：本期债券的兑付日为2030年2月9日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一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，则该注销部分债券的兑付日即行权年度的2月9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）。

22、承销方式：由牵头主承销商兴业证券股份有限公司、联席主承销商中国国际金融股份有限公司共同负责组织承销团以余额包销的方式进行承销。

23、牵头主承销商、簿记管理人：兴业证券股份有限公司。

24、债权代理人：兴业证券股份有限公司。

25、债券担保：本期债券无担保。

26、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AAA，本期债券的信用级别为AAA。

27、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，经同意后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

28、税务提示：根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券所获利息收入应缴纳的所得税款由投资者自行承担。

二、本期债券发行安排

（一）集中簿记建档安排

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式公开发售。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求详见本期债券发行前簿记管理人公告的《2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）申购与配售办法说明》。

（二）分销安排

本期债券的分销安排将在簿记管理人公告的《2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）申购与配售办法说明》中规定。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2023年2月9日16点前。

2、簿记管理人将在2023年2月8日-2月9日向获配的机构投资者发送《2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个机构投资者的获配本期债券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。获得配售的机构投资者应按照规定及时缴纳认购款，认购款须在2023年2月9日16:00前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时应注明专业投资者全称和“23淄博城运债01公司债券缴款”，同时向簿记管理人传真划款凭证。

对未能在2023年2月9日16:00前缴足认购款的机构投资者将被视为违约申购，簿记管理人有权取消其认购。簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

（四）登记托管安排

本期债券以实名记账方式发行，本期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，具体将在将在簿记管理人公告《2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）申购与配售办法说明》中规定。

（五）上市流通安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，经同意后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通，具体时间将另行公告。

第二节 募集资金运用

一、募集资金投向概况

本期债券基础发行额 5 亿元，全部募集资金 5 亿元拟用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，总发行规模为 10（5+5）亿元，全部募集资金 10 亿元拟用于补充营运资金。

二、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金全部用于补充公司营运资金，以满足日常生产经营需求。这有助于发行人进一步优化资本结构，提高抗风险能力。

三、募集资金使用管理制度

（一）募集资金的存放

为便于募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，将于本期债券发行前在兴业银行股份有限公司淄博分行设立募集资金使用专户。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照本期债券募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金使用报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称	淄博市城市资产运营集团有限公司
法定代表人	刘在东
注册资本	605,510.00万元人民币
实缴资本	542,010.00万元人民币
注册地址	山东省淄博市张店区华光路366号科创大厦A座
办公地址	山东省淄博市张店区华光路366号科创大厦A座
信息披露事务负责人	刘术强
信息披露事务负责人职位	董事、财务总监
公司类型	其他有限责任公司
设立日期	2003年7月16日
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；陆地管道运输；专用设备修理；仪器仪表销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；矿产资源（非煤矿山）开采；天然水收集与分配；自来水生产与供应；热力生产和供应；特种设备设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
统一社会信用代码	91370300755424389Q
邮政编码	252000
电话号码	0533-3887993
传真号码	0533-3887998

淄博市城市资产运营集团有限公司是淄博市人民政府批准成立的有限责任公司。公司主要业务是根据全市经济和社会发展规划，开展城市基础设施项目的投资建设、经营公用事业，并承担运营和管理淄博市国有资产的职责。

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙人）对发行人出具的审计报告（利安达审字[2022]第 2158 号），截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总计为 15,169,277.29 万元，负债合计为 9,046,462.87 万元，所有者权益合计为 6,122,814.42 万元，资产负债率为 59.64%。2019-2021 年度，公司分别实现营业总收入 400,561.61 万元、643,327.10 万元和 1,594,445.93 万元，分别实现净利润 38,189.49 万元、43,243.32 万元和 74,124.23 万元，三年平均归母净利润 49,500.28 万元。

根据《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资 进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》（发改财金〔2018〕1806 号）要求，发行人符合第二类优质企业的划分标准。其中，发行人国民经济行业分类属于第二类中的“综合”。发行人截至 2021 年末经审计的总资产为 1,517 亿元，满足 1,000 亿元以上的标准；发行人 2021 年度的营业收入为 159 亿元，满足 100 亿元以上的标准；发行人截至 2021 年末资产负债率为 59.64%，未超过 85%，亦未超过山东省国资委对于当地国有企业的监管及预警线。发行人整体资产负债率水平较低，控制得当，不属于当地重点关注或重点监管企业。

二、历史沿革

（一）发行人历史沿革

发行人成立于 2003 年 7 月，根据《淄博市人民政府关于成立淄博市城市资产运营有限公司的批复》（淄政字[2003]79 号）档批准，由淄博市财政有偿资金管理处、淄博市财政局企业财务管理处各出资 5,000 万元设

立，注册资本 10,000 万元，其中：货币资金出资 5,000 万元，房屋、土地使用权及股权出资 5,000 万元。本次初始出资经山东博会有限责任会计师事务所审验，并出具了博会师验字[2003]第 59 号验资报告。

2006 年 4 月，根据公司股东会决议，淄博市财政局企业财务管理处出资方式由房屋、土地使用权及股权出资变更为以货币资金出资 5,000 万元。本次出资变更经山东博会有限责任会计师事务所审验，并出具了博会师验字[2006]第 8 号验资报告。

2006 年 4 月，根据公司股东会决议，由淄博市财政有偿资金管理处、淄博市财政局企业财务管理处各增资 45,000 万元，注册资本变更为 100,000 万元，其中：货币资金出资 10,000 万元，资本公积转增出资 90,000 万元。本次增资完成后，淄博财政有偿资金管理处和淄博市财政局企业财务管理处持股比例分别为 50%。该增资经山东博会有限责任会计师事务所审验，并出具了博会师验字[2006]第 15 号验资报告。

2011 年 2 月，根据《淄博市人民政府关于划转国有股权的通知》（淄政字[2011]14 号）档，将淄博市财政有偿资金管理处和淄博市财政局企业财务管理处所持有的发行人全部股权 10 亿元无偿划转给淄博市国有资产管理委员会办公室持有，由淄博市国有资产管理委员会办公室代表淄博市政府履行出资人职责。2011 年 2 月，经淄博市人民政府的批复，发行人由有限责任公司变更为国有独资公司，股东为淄博市国有资产管理委员会办公室，持股比例 100%。

2011 年 4 月，根据发行人出资人淄博市国有资产管理委员会办公室（淄国资办[2011]26 号）文件决定，对发行人增资 38,000 万元，增资后注册资本变更为 138,000 万元，其中：货币资金出资 48,000 万元，资本公积转增出资 90,000 万元。本次变更后，发行人股东仍为淄博市国有资产管理委员会办公室，持股比例为 100%。该次增资经山东博会有限责任会计师事务所

事务所审验，并出具了博会师验字[2011]第7号验资报告。

2012年8月，根据《关于任命淄博市城市资产运营有限公司董事长的决定》（淄国资办〔2012〕32号）档，发行人法定代表人由卜德兰变更为王连忠。

2014年7月，发行人经营范围增加土地开发整理。

2015年4月，发行人经营范围增加石灰石开采、加工、销售。

2015年12月，依据发行人出资人淄博市国有资产管理委员会办公室（淄国资办[2015]111号）文件，对发行人增资45,000万元，全部为货币资金出资，增资后注册资本变更为183,000万元。本次变更后，发行人股东仍为淄博市国有资产管理委员会办公室，持股比例为100%。

2017年9月，依据发行人出资人淄博市国有资产管理委员会办公室（淄国资办[2017]57号）文件，发行人注册资本变更为303,000万元，于2023年9月30日前出资到位。本次变更后，发行人股东仍为淄博市国有资产管理委员会办公室，持股比例为100%。

2017年11月，根据《关于任命淄博市城市资产运营有限公司董事长的函》，发行人法定代表人由王连忠变更为荆国。

2018年8月，根据《关于将淄博市城市资产运营有限公司出资人变更为市财政局的批复》（淄政字[2018]54号），将淄博市国有资产管理委员会办公室持有的发行人100%股权无偿划转至淄博市财政局。

2019年11月，发行人经营范围增加天然水供应、自来水生产及供应；农村生活用水；水利管道输送；供水设施加工、销售及维修；外购热水、蒸汽供应、销售；供热管网、供热设施设计、建设及维护运行；热力仪器仪表及热力器材销售；供热技术咨询服务；机动车公共区域停车服务。

2019年12月27日，发行人收到股东25,000万元货币出资，实收资本变更为238,000万元。

2020年12月，根据《关于刘在东同志任职的通知》（淄财办发[2020]49号），发行人法定代表人及董事长由荆国变更为刘在东，发行人于12月21日完成工商变更登记。根据市委组织部要求，发行人于2021年2月完成经理变更程序。

2021年7月26日，发行人收到股东30,000.00万元货币出资，实收资本变更为268,000万元。

2021年8月4日，发行人收到股东30,000.00万元货币出资，实收资本变更为298,000万元。

2021年10月29日，根据发行人股东淄博市财政局作出的《关于对淄博市城市资产运营有限公司增资和出具新章程的批复》，同意将发行人经营范围变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；陆地管道运输；专用设备修理；仪器仪表销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；矿产资源（非煤矿山）开采；天然水收集与分配；自来水生产与供应；热力生产和供应；特种设备设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）”，同时同意发行人增加注册资本297,000万元，全部由淄博市财政局认缴，增资后，发行人注册资本变更为600,000万元，认缴出资时间为2028年12月31日。发行人于2021年12月29日完成工商变更登记。本次变更完成后，发行人股东仍为淄博市财政局，持股比例为100%。

2022年8月25日，发行人名称变更为淄博市城市资产运营集团有限公司。

2022年9月19日，发行人股东会决议通过同意吸收国开基础设施基

金有限公司为新股东，同意公司类型变更为其其他有限责任公司。同意公司注册资本由 60 亿元增加至 60.551 亿元，新增注册资本 5,510 万元由新股东国开基础设施基金有限公司以货币出资，出资时间 2022 年 9 月 8 日。2022 年 9 月 22 日，发行人完成工商登记变更手续。

本次股权变更完成后，发行人的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
淄博市财政局	600,000	99.09
国开基础设施基金有限公司	5,510	0.91
合计	605,510	100.00

截至本尽职调查报告出具日，发行人实收资本为 542,010 万元，剩余 63,500 万元于 2028 年 12 月 31 日前出资到位。

淄博市财政局持有发行人 99.09% 股权，为发行人实际控制人。发行人的首期注册资本及历次增资均为以货币形式出资，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

（二）重大资产重组情况

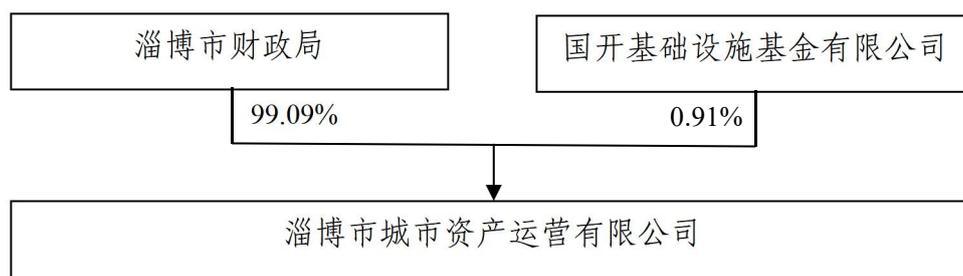
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）股权结构

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股权结构如下表所示：

图：发行人股权结构情况



（二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署之日，淄博市财政局持有发行人 99.09% 股权，为发行人控股股东和实际控制人。报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

（三）股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人的控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，同时也不存在股权争议的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要全资及控股子公司

截至 2021 年末，纳入合并报表范围的主要全资及控股子公司共计 21 家，情况如下：

表：发行人主要全资及控股子公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系
1	山东城联一卡通支付有限责任公司	100.00%	30,000.00	一级子公司
2	淄博金路通客运服务有限公司	90.00%	21,000.00	一级子公司
3	淄博城市燃气有限公司	60.00%	15,000.00	一级子公司
4	淄博市房屋建设综合开发有限公司	100.00%	28,078.29	一级子公司
5	淄博市公共资源投资管理服务有限公司	100.00%	121,100.00	一级子公司
6	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	100.00%	73,600.00	一级子公司
7	淄博市齐泰物业发展有限公司	100.00%	500.00	一级子公司
8	淄博市经济开发投资有限公司	98.96%	24,112.00	一级子公司
9	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	60.47%	49,615.00	一级子公司

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系
10	淄博齐健医院管理有限公司	45.00%	24,000.00	一级子公司
11	淄博市康华医院管理有限公司	65.00%	10,000.00	一级子公司
12	淄博城航国际物流有限公司	51.00%	500.00	一级子公司
13	淄博城投融资租赁有限公司	100.00%	20,000.00	一级子公司
14	淄博齐智物资有限公司	50.00%	10,200.00	一级子公司
15	淄博市农业发展集团有限公司	100.00%	60,000.00	一级子公司
16	淄博市文化旅游资产经营有限责任公司	100.00%	36,000.00	一级子公司
17	淄博市齐荣产业发展有限公司	60.00%	5,000.00	一级子公司
18	山东汇嘉园林工程有限公司	50.00%	2,082.00	一级子公司
19	山东管仲投资有限公司	35.00%	20,000.00	一级子公司
20	淄博生态产业新城投资发展集团有限公司	50.98%	102,000.00	一级子公司
21	淄博诚运新动能产业发展基金合伙企业（有限合伙）	93.00%	650,000.00	一级子公司

注：虽发行人仅持有齐健医管 45% 的股权、持有淄博齐智物资有限公司 50% 的股权、持有山东汇嘉园林工程有限公司 50% 的股权、持有管仲投资 35% 的股权，但是其委派董事人员超过该公司董事的一半，对公司具有实际控制，故纳入合并报表范围之内。

发行人对子公司拥有实际控制的能力，除山东管仲投资有限公司（以下简称“管仲投资”）（持股比例 35%）、淄博齐健医院管理有限公司（以下简称“齐健医管”）（持股比例 45%）、淄博齐智物资有限公司（持股比例 50%）和山东汇嘉园林工程有限公司（持股比例 50%）外其他子公司持股比例均超过 50%。根据下属子公司的公司章程，发行人可以决定下属子公司的经营方针和投资计划，可以委派和更换主要人员，审议批准子公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案等，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营具有一定的管控能力。

发行人主要子公司基本情况如下：

（1）淄博市房屋建设综合开发有限公司

淄博市房屋建设综合开发有限公司（简称“房屋开发公司”）成立于 1993 年 3 月 19 日，注册资本为 28,078.29 万元，经营范围为：廉租房、经济适用房、公共租赁住房、限价房建设、管理、销售；其他房地产开发、销售；房屋租赁；土地开发整理；五金、建材、装饰材料的销售（依法须

经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，房屋开发公司资产总额1,156,945.99万元，负债总额1,043,366.11万元，所有者权益总计113,579.88万元；2021年实现营业收入143,854.14万元，净利润23,584.22万元。

（2）淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司

淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司（以下简称“保障房公司”）成立于2012年6月20日，注册资本为73,600.00万元，经营范围为：城乡基础设施建设，土地开发整理，房地产开发、销售；房屋租赁；五金、建材、装饰材料销售；水利基础设施建设（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，保障房公司资产总额2,674,270.37万元，负债总额1,704,953.25万元，所有者权益总计969,317.12万元；2021年实现营业收入119,048.54万元，净利润4,946.87万元。

（3）淄博市公共资源投资管理服务有限公司

淄博市公共资源投资管理服务有限公司（以下简称“公共资源公司”）成立于2013年3月19日，注册资本为121,100.00万元，经营范围为：许可项目：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；高危险性体育运动（潜水）；高危险性体育运动（游泳）；房地产开发经营；各类工程建设活动；演出场所经营；营业性演出；游艺娱乐活动；餐饮服务；食品销售；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；住宿服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：城市绿化管理；园林绿化工程施工；物业管理；园区管理服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；创业空间服务；文化场馆管理服务；会议及展览服务；票务代理服务；停车场服务；文化

用品设备出租；组织文化艺术交流活动；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；文具用品批发；办公用品销售；组织体育表演活动；体验式拓展活动及策划；租借道具活动；公园、景区小型设施娱乐活动；体育竞赛组织；商业综合体管理服务；专业设计服务；游乐园服务；广告制作；广告设计、代理；礼仪服务；日用百货销售；餐饮管理；五金产品零售；国内贸易代理；五金产品批发；服装服饰零售；服装服饰批发；服装服饰出租；日用品出租；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；厨具卫具及日用杂品批发；日用木制品销售；通讯设备销售；机械设备租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；柜台、摊位出租；居民日常生活服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2021年末，公共资源公司资产总额1,268,193.67万元，负债总额715,213.89万元，所有者权益总计552,979.78万元；2021年实现营业收入15,072.47万元，净利润336.70万元。

（4）淄博市经济开发投资有限公司

淄博市经济开发投资有限公司（以下简称“经开投公司”）成立于2015年11月4日，截至2021年末注册资本为24,112.00万元，经营范围为：以自有资金对城（乡）基础设施建设项目、交通设施建设项目进行投资；受市政府委托的资产管理、运营；土地开发、工业园区开发和建设；水利工程、道路工程、建筑工程施工；管道租赁业务。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，经开投公司的资产总额614,648.43万元，负债总额533,876.17万元，所有者权益总计80,772.26万元；2021年实现营业收入235,066.43万元，净利润6,187.00万元。

（5）淄博市齐泰物业发展有限公司

淄博市齐泰物业发展有限公司（以下简称“物业公司”，曾用名“淄博房屋开发物业管理服务有限公司”）成立于1993年8月18日，注册资本为500.00万元，经营范围为：一般项目：物业管理；停车场服务；装卸搬运；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；市场营销策划；集贸市场管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；居民日常生活服务；供暖服务；工程管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；家具安装和维修服务；土石方工程施工；塑胶表面处理；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑防水卷材产品销售；保温材料销售；日用百货销售；电线、电缆经营；五金产品批发；五金产品零售；气体、液体分离及纯净设备销售；机械设备销售；劳动保护用品销售；餐饮管理；酒店管理；办公服务；洗车服务；会议及展览服务；住宅水电安装维护服务；家政服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至2021年末，物业公司资产总额5,064.31万元，负债总额3,662.51万元，所有者权益总计1,401.80万元；2021年实现营业收入12,370.67万元，净利润467.62万元。

（6）山东城联一卡通支付有限责任公司

山东城联一卡通支付有限责任公司（以下简称“一卡通公司”）成立于2008年6月6日，注册资本30,000.00万元，经营范围为：非金融IC卡小额支付平台及应用网络建设，非金融IC卡制作、发放、充值、缴费、清算，卡面广告经营以及小额支付，针纺织品、日用百货、劳保用品、文化

用品、办公用品、计算机及配件、五金交电、电气机械、电子产品、工艺美术品（不含文物）销售，广告制作，广告代理，广告发布，平面设计制作，系统集成、综合布线、网络工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，一卡通公司资产总额 31,024.32 万元，负债总额 3,786.38 万元，所有者权益总计 27,237.94 万元；2021 年实现营业收入 6.86 万元，净利润-361.56 万元，亏损主要原因是一卡通服务收入下降。

（7）淄博金路通客运服务有限公司

淄博金路通客运服务有限公司（以下简称“金路通公司”）成立于 2007 年 7 月 17 日，注册资本为 21,000.00 万元，经营范围为：货运险、意外伤害保险代理；停车场服务；票务代理服务；充电桩设施经营；二类机动车维修（大中型客车维修、大中型货车维修、小型车辆维修）；货物中转；食品、零售烟、酒水；城市公共交通客运服务；客运站（场）经营；电动汽车充换电服务；仓储服务；汽车租赁、房屋租赁、场地租赁、广告牌租赁；代理制作发布广告；受托代收取暖费、宽带费、水电费、卫生管理费。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2021 年末，金路通公司的资产总额 213,954.49 万元，负债总额 232,439.54 万元，所有者权益总计-18,485.05 万元；2021 年实现营业收入 28,029.02 万元，净利润-2,783.12 万元，亏损及所有者权益为负的主要原因是公司近年来根据政府规划增加新能源车，折旧费增加较大所致。

（8）淄博文昌湖国有资产经营有限公司

淄博文昌湖国有资产经营有限公司（以下简称“文昌湖公司”）成立于 2011 年 5 月 23 日，注册资本为 49,615.00 万元，经营范围为：受政府委托的国有资产经营管理；城乡基础设施建设；建筑材料、钢材、五金交电、

装潢材料销售；农业新技术引进、实验和推广；花卉苗木种植、培育、销售（不含种子）；园林绿化工程施工；房屋租赁；场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至2021年末，文昌湖公司的资产总额882,985.66万元，负债总额378,088.84万元，所有者权益总计504,896.82万元；2021年实现营业收入61,841.83万元，净利润11,449.19万元。

（9）淄博城市燃气有限公司

淄博城市燃气有限公司（以下简称“城市燃气”）成立于2010年1月29日，注册资本为15,000.00万元，经营范围为天然气管道输送、销售（有效期限以许可证为准）；天然气利用技术开发；城市天然气管网及设施运营；燃气器具、输气设备、材料销售；燃气设备租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，城市燃气的资产总额105,583.61万元，负债总额83,691.71万元，所有者权益总计21,891.90万元；2021年实现营业收入40,925.04万元，净利润1,296.72万元。

（10）淄博齐健医院管理有限公司

淄博齐健医院管理有限公司（以下简称“齐健医管”）成立于2018年8月30日，注册资本为：24,000.00万元，经营范围为：医院管理；不动产出租；自有设备租赁；相关医疗健康产业开发；医养结合管理；供应链及物业管理；信息咨询培训；I、II、III类医疗器械经营；验光配镜；护眼保健产品、镜架、光学产品、药品、医疗用品及耗材、医疗器材及耗材、日用百货、服装鞋帽、食品、饮料、烟草制品、图书、玩具、粮油制品、塑料制品、鲜花销售；餐饮管理；餐饮服务；食品加工；计算机信息技术服务；网络集成；系统集成；医疗信息咨询服务；网站建设与维护；电子商

务；物流服务；软件服务；普通货运；货架租赁；医用设备租赁；劳务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2021 年末，齐健医管的资产总额 155,113.06 万元，负债总额 132,853.97 万元，所有者权益总计 22,259.09 万元；2021 年实现营业收入 15,155.93 万元，净利润-1,802.15 万元，亏损主要原因是经营规模扩大导致营业成本大幅上升。

（11）淄博市康华医院管理有限公司

淄博市康华医院管理有限公司（以下简称“康华医管”）成立于 2018 年 9 月 18 日，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围为：医院管理；不动产出租；医疗器械、设备租赁及销售；相关医疗健康产业开发；医养结合管理；供应链及物业管理；信息咨询；餐饮配送服务；I、II、III类医疗器械销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，康华医管的资产总额 181,317.41 万元，负债总额 169,302.34 万元，所有者权益总计 12,015.07 万元；2021 年实现营业收入 10,447.45 万元，净利润 1,118.54 万元。

（12）淄博城航国际物流有限公司

淄博城航国际物流有限公司（以下简称“城航公司”）成立于 2020 年 3 月 31 日，经营范围为：国际货运代理，仓储服务，物流及货运信息咨询；货物及技术进出口；货物运输（冷藏保鲜）；冷库租赁；批发兼零售预包装食品、散装食品（食品流通许可证有效期限以许可证为准）；生鲜猪肉、牛肉、羊肉、鸡肉、水产、水果销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，城航公司的资产总额 164,140.44 万元，负债总额 162,976.74 万元，所有者权益总计 1,163.70 万元；2021 年实现营业收入

328,294.30 万元，净利润 515.51 万元。

（13）淄博齐智物资有限公司

淄博齐智物资有限公司（以下简称“齐智物资公司”）成立于 2020 年 12 月 31 日，经营范围为：一般项目：技术进出口；货物进出口；普通机械设备安装服务；电力设施器材销售；木材销售；耐火材料销售；办公用品销售；水泥制品销售；石灰和石膏销售；特种陶瓷制品销售；卫生陶瓷制品销售；照明器具销售；砖瓦销售；制冷、空调设备销售；砼结构构件销售；建筑用钢筋产品销售；建筑陶瓷制品销售；地板销售；光缆销售；隔热和隔音材料销售；建筑工程用机械销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；门窗销售；配电开关控制设备销售；人造板销售；建筑装饰材料销售；太阳能热发电装备销售；金属制品销售；五金产品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油销售；电气设备销售；橡胶制品销售；金属矿石销售；煤炭及制品销售；高品质特种钢铁材料销售；新型金属功能材料销售；非金属矿及制品销售；新型陶瓷材料销售；农副产品销售；矿山机械销售；数字视频监控系统销售；国内船舶代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；国际船舶代理；供应链管理服务；安全系统监控服务；采购代理服务；合同能源管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；特种设备销售；建筑材料销售；家用电器销售；再生资源销售；新能源汽车整车销售；汽车新车销售；金属材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；食品销售（仅销售预包装食品）；谷物销售；家居用品销售；数字文化创意技术装备销售；机械设备销售；软件销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至 2021 年末，齐智物资公司的资产总额 105,267.13 万元，负债总额 93,684.69 万元，所有者权益总计 11,582.43 万元；2021 年实现营业收入 316,578.39 万元，净利润 402.43 万元。

（14）淄博城投融资租赁有限公司

淄博城投融资租赁有限公司成立于 2020 年 7 月 24 日，经营范围为：城乡基础设施建设，土地开发整理，房地产开发、销售；房屋租赁；五金、建材、装饰材料销售；水利基础设施建设（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）。

（15）淄博市农业发展集团有限公司

淄博市农业发展集团有限公司成立于 2021 年 4 月 24 日，经营范围为：一般项目：土地整治服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；园区管理服务；规划设计管理；休闲观光活动；会议及展览服务；智能农业管理；农业园艺服务；农业机械服务；农业生产托管服务；农业生产资料的购买、使用；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农林废物资源化无害化利用技术研发；农业专业及辅助性活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（16）淄博市文化旅游资产经营有限责任公司

淄博市文化旅游资产经营有限责任公司成立于 2016 年 2 月 1 日，经营范围为：许可项目：旅游业务；住宿服务；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；养老服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体育赛事策划；广告设计、代理；广告制作；组织文化艺

术交流活动；游览景区管理；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；非居住房地产租赁；酒店管理；市场营销策划；城市公园管理；园区管理服务；信息系统集成服务；软件开发；会议及展览服务；票务代理服务；图文设计制作；电影摄制服务；专业设计服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（17）淄博市齐荣产业发展有限公司

淄博市齐荣产业发展有限公司成立于2021年9月29日，经营范围为：一般项目：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（18）山东汇嘉园林工程有限公司

山东汇嘉园林工程有限公司成立于2004年6月6日，经营范围为：园林绿化工程设计、施工及配套服务；水电维修服务；花卉、苗木种植、养护、销售；园林机械设备销售；市政工程、小区配套工程施工；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）。

（19）山东管仲投资有限公司

山东管仲投资有限公司成立于2016年6月14日，经营范围为：以自有资金对外投资（不得经营金融、债券、期货、理财、集资、融资等相关业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（20）淄博生态产业新城投资发展集团有限公司

淄博生态产业新城投资发展集团有限公司成立于2020年7月6日，

经营范围为：许可项目：建设工程施工；自来水生产与供应。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；物业管理；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（21）淄博诚运新动能产业发展基金合伙企业（有限合伙）

淄博诚运新动能产业发展基金合伙企业（有限合伙）成立于2021年1月14日，经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）重要的参股公司、合营或联营企业情况

截至2021年末，发行人参股公司、合营或联营企业30家，涉及金融、新材料、新能源、房地产、燃气及供热等行业，参股公司、合营或联营企业明细见下表：

表：发行人重要参股公司、合营或联营企业情况表

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	注册地	业务性质
1	淄博般阳城市燃气有限公司	24.00	3,750.00	淄博市	管道天然气销售及配套服务；液化天然气、压缩天然气销售
2	淄博金辉城乡建设有限公司	20.00	10,000.00	淄博市	城乡基础设施建设；交通、水利、农业设施建设；土地储备整理与开发；建筑安装与施工
3	淄博市节能投资有限公司	40.00	10,000.00	淄博市	节能及环保项目投资与管理；合同能源管理与运营；新能源开发项目投资
4	山东黄三角高青黑牛投资股份有限公司	36.36	5,500.00	淄博市	以自有资金对农林牧渔业投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5	淄博福润置业有限公司	20.00	6,000.00	淄博市	房地产开发、销售；物业管理
6	宁夏石嘴山齐宁科技开发有限公司	20.00	2,000.00	石嘴山市	物业管理服务；房屋租赁；基础项目建设管理
7	淄博华星热力有限公司	40.00	12,200.00	淄博市	外购热水、蒸汽供应、销售，电力供应；供热管网、供热设施设计、建设、及维护运行；热力仪表仪器及热

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	注册地	业务性质
					力器材销售；供热技术、电力技术咨询服务
8	淄博市交通投资建设有限公司	36.09	133,000.00	淄博市	铁路、轻轨及其相关产业的投资建设、管理与运营；交通基础设施的投资建设、管理与运营；房地产的开发和销售
9	淄博铭川建设开发有限公司	25.00	20,000.00	淄博市	建筑工程、水利工程、公路工程、市政工程、桥梁隧道工程、生态修复工程、园林绿化工程施工；非压力管道安装；土地整理开发
10	山东齐鲁农产品交易中心有限公司	25.00	8,000.00	淄博市	农产品交易；农产品、土特产品批发；农产品市场开发；商铺租赁；网上销售农副产品、土特产品、干鲜果品
11	淄博市智慧金融服务有限公司	30.00	5,000.00	淄博市	金融信息服务、企业管理咨询、财务咨询（以上范围涉及前置许可的项目除外）、资产管理（不含金融资产管理）；以自有资金对中小微企业投资；计算机信息技术服务
12	淄博市鼎立企业发展有限公司	40.00	5,000.00	淄博市	城市建设项目的开发建设；户外广告设计、制作；电脑图文设计与制作
13	齐商银行股份有限公司	19.95	388,792.16	淄博市	中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准
14	山东硅苑新材料科技股份有限公司	10.00	5,087.00	淄博市	艺术品进出口；货物进出口；新材料技术研发；新型陶瓷材料销售；
15	山东淄博交通运输集团有限公司	7.00	3,071.70	淄博市	市际班车客运；省际班车客运；市际包车客运
16	山东省再担保集团有限公司	2.86	119,065.46	济南市	融资性再担保业务；债券发行担保，短期融资券发行担保，中期票据发行担保，信托产品发行担保，再担保体系内的联合担保、溢额担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务
17	山东铁路投资控股集团有限公司	0.45	4,845,700.00	济南市	铁路等交通基础设施的投资建设、管理与运营；铁路站场经营与开发；铁路沿线及其他区域土地开发；客货运输
18	中泰证券股份有限公司	0.56	696,862.58	济南市	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问
19	淄博鑫港燃气有限公司	18.00	10,000.00	淄博市	生产焦炉煤气、煤焦油、硫磺、焦炭、硫酸铵，销售本公司生产的产品
20	淄博市高新技术创业投资有限公司	15.00	10,000.00	淄博市	创业投资业务（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）
21	山东省天然气管网投资有限公司	10.89	91,800.00	济南市	天然气管道建设投资与管理，企业管理咨询
22	中铝淄博工业园发	10.00	10,000.00	淄博市	城乡基础设施建设；土地整理；工业

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	注册地	业务性质
	展有限公司				园区开发、建设；物业管理、房屋租赁、招商引资服务
23	山东省投融资担保集团有限公司	3.89	100,000.00	济南市	借款担保、债券发行担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保
24	盈科创新资产管理 有限公司	5.18	12,096.52	福州市	企业资产管理；投资咨询服务；企业管理咨询
25	鲁担（淄博）城乡 冷链产融有限公司	10.00	10,000.00	淄博市	供应链管理服务；粮油仓储服务；普通货物仓储服务
26	桓台县金泰融资担 保有限公司	15.00	30,000.00	淄博市	贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保
27	淄博安信融资担保 有限公司	8.53	17,580.00	淄博市	贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保
28	淄博盈科吉运创业 投资合伙企业（有 限合伙）	2.50	400,000.00	淄博市	创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务
29	北齿（山东）传动 科技有限公司	19.77	35,408.00	淄博市	汽车零部件及配件制造；普通货运；汽车（不含九座及九座以下乘用车）、汽车配件、机械设备及配件、机电产品、电子产品、仪器仪表销售
30	淄博驰泰诚运证券 投资合伙企业（有 限合伙）（注）	99.90	100,000.00	淄博市	投资管理、项目投资

注：根据有限合伙协议，上海驰泰资产管理有限公司对淄博驰泰诚运证券投资合伙企业（有限合伙）出资 0.10%，为普通合伙人；发行人对淄博驰泰诚运证券投资合伙企业（有限合伙）出资 99.90%，为有限合伙人。发行人不参与企业的实质管理经营，因此，未纳入合并报表范围之内。

发行人重要参股公司、合营或联营企业的情况：

（1）淄博市交通投资建设有限公司

淄博市交通投资建设有限公司（简称“淄博交投”）成立于2015年11月11日，注册资本13.3亿元，其中淄博市城市资产运营集团有限公司出资4.8亿元，占比36.09%，淄博齐德城市建设投资有限公司出资3.7亿元，占比27.82%，淄博高新技术产业开发区国有资产经营管理公司出资2.4亿元，占比18.05%，淄博市张店区国有资产经营有限公司出资1.2亿元，占比9.02%，桓台县保障房投资建设有限公司出资1.2亿元，占比9.02%。其主营业务为铁路、轻轨及其相关产业的投资建设、管理与运营，交通基础设施的投资建设、管理与运营，房地产的开发和销售，房屋租赁，土地开发

（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，淄博交投的资产总额为405,369.76万元，负债总额为336,567.35万元，所有者权益为68,802.41万元，2021年实现营业收入447.30万元，净利润141.66万元。

（2）齐商银行股份有限公司

齐商银行股份有限公司（简称“齐商银行”）的前身是淄博市商业银行，是全国第四批由城市信用社组建的地方性股份制商业银行，成立于1997年8月28日，总部位于山东省淄博市。2009年2月13日，经中国银监会批准，淄博市商业银行更名为“齐商银行”。齐商银行现有注册资本金38.88亿元，下辖8家分行，100家支行，1家营业部，1家村镇银行。

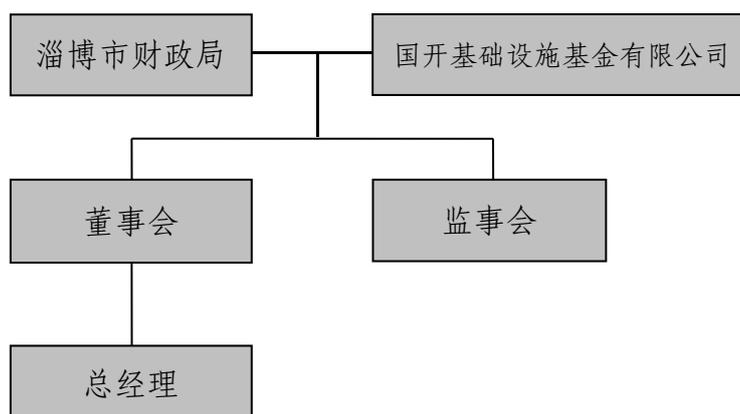
截至2021年末，齐商银行总资产达到1,914.74亿元，吸收存款余额达到1,525.12亿元，贷款余额达到1,192.39亿元，各项监管指标均达到或优于监管要求。2021年齐商银行实现营业收入32.19亿元，净利润6.87亿元。

五、发行人治理和组织结构

（一）发行人治理结构

依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，发行人制定了《淄博市城市资产运营集团有限公司公司章程》（以下简称：《公司章程》），并设立了股东会、董事会、监事会，聘任了经营管理层，依据《公司章程》，行使各自职权。

图：发行人公司治理结构情况



1、股东会

公司设股东会，由全体股东组成，是公司最高权力机构，股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事；决定有关董事、监事的报酬事项；
- （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定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）修改公司章程；
- （11）《公司章程》规定的其他职权。

2、董事会

发行人设立董事会，董事会是公司的经营决策机构，对淄博市财政局

负责。董事会由5人组成，其中1人为职工董事，非职工董事由淄博市财政局委派或更换，国开基础设施基金有限公司不委派董事，外部董事原则上占多数，职工董事由职工代表大会选举产生。董事会设董事长1人，由淄博市财政局按有关规定程序从董事会成员中指定。董事长为法定代表人。董事任期3年，任期届满，经批准可以连任。

《公司章程》规定，董事会行使下列职权：

- （1）审定公司的经营计划和投资方案；
- （2）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （3）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）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；
- （5）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （6）决定公司内部管理机构的设置；
- （7）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；
- （8）制定公司的基本管理制度；
- （9）决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；
- （10）淄博市财政局授权的职权；
- （11）建立与淄博市财政局、党委、监事会重大事项沟通制度，如实提供有关情况和报告。

3、监事会

公司设立监事会，由5名监事组成，其中职工监事2名。非职工监事由市财政局委派或更换，国开基础设施基金有限公司不委派监事，职工监事由职工代表大会选举产生。监事会设主席1人，由市财政局从监事会成员中指定。监事的任期为3年，任期届满，经批准可以连任。

《公司章程》规定，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、公司章程或淄博市财政局决定的董事、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利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 《公司章程》规定的其他职权。

4、经营管理层

公司设总经理1名，由董事会聘任，在董事会领导下负责公司的日常经营管理和行政管理工作，执行董事会决议，对董事会负责。董事会选聘经理层或者其他高级管理人员，应当事先听取公司党委的意见。公司党委对董事会或者总经理提名的人选进行认真酝酿并提出意见建议，或者向董事会、总经理推荐提名人选。总经理与当选时该届董事会任期相同，可连聘连任。总经理对董事会负责，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) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

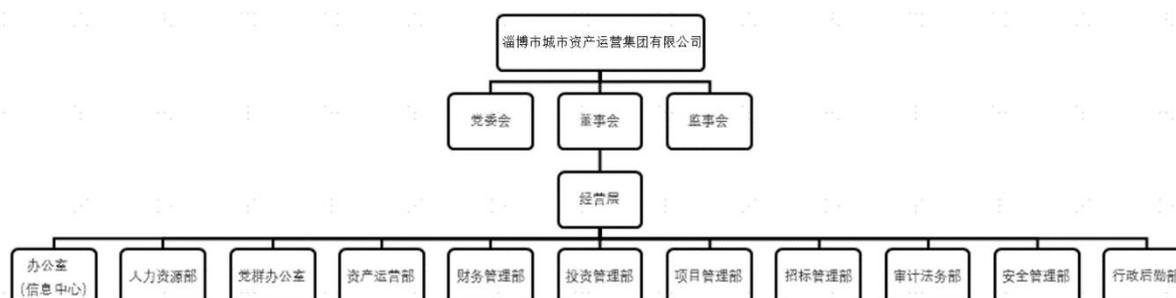
(8) 在发生紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后向公司董事会及市财政局报告；

(9) 董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织结构

发行人内部职能机构设立十一个部室，即办公室（信息中心）、人力资源部、党群办公室、资产运营部、财务管理部、投资管理部、项目管理部、招标管理部、审计法务部、安全管理部、行政后勤部。截至本募集说明书摘要签署之日，发行人内部组织结构如下：

图：发行人内部组织结构情况



1、办公室（信息中心）

主要负责全面统筹管理公司的战略规划、计划管理、文秘、公共宣传、督察督办等工作，推进公司各类经营管理事务的有序开展，提升公司的企业管理水平。

2、人力资源部

主要负责招聘、培训、薪酬、绩效、员工关系等各项工作，构建和完善人力资源管理体系，为公司的经营管理提供人才保障。

3、党群办公室

主要负责开展党、团、工、青、妇管理及宣传教育、文明创建等工作，充分发挥党组织的政治核心作用，提高员工思想政治觉悟。

4、资产运营部

主要负责盘活公司各类资产，规范公司资产管理，指导监督子公司进行资产经营管理，强化资产统筹运营和管理，全面规划和推动实施公司资产管理战略。

5、财务管理部

主要负责公司财务管理及融资工作，为公司各项决策提供财务依据及资金支持。

6、投资管理部

主要负责政策研究、项目投资、子公司运营管理、对外担保等工作，确保公司项目投资决策的科学性、准确性，子公司运营的高效性。

7、项目管理部

主要负责工程项目建设相关各环节的监管工作，提高集团项目运作效率及项目建设能力。

8、招标管理部

主要负责招标采购、中介机构管理等工作，为公司的招标采购及中介机构管理提供合规监管。

9、审计法务部

主要负责审计管理、法务事务、制度流程管理等工作，建立完善公司风险控制体系，提升风险管理能力，为公司合法合规经营管理提供保障。

10、安全管理部

主要负责集团安全生产综合监督管理工作，建立健全相关管理体系，规范集团安全生产规章制度和安全操作规程。

11、行政后勤部

主要负责接待服务、非经营性资产管理、车辆、安保、环卫等各类行政工作，为公司经营管理工作的正常开展提供后勤保障。

（三）发行人内部控制制度

发行人依据《公司法》以及经过多年的自身运营情况，建立了能够满足公司日常经营管理需要的各项内部控制制度，并结合公司的发展需要不断改进。发行人内部管理系统较完善，相关内部控制制度覆盖了发行人业

务活动和内部管理的各个方面和环节。发行人主要内部管理控制制度如下：

1、预算管理制度

财务预算管理制度主要对发行人财务预算的目的、原则、预算组织、预算内容、编制程序、编制方法、预算核准、预算执行、预算调整、预算分析、预算考核进行了规定。发行人成立预算管理委员会，预算管理委员会为董事会下设的专门辅助工作机构，根据预算编制的总原则对各单位发展计划和年度预算进行编制、修订和监督，为董事会提供决策依据，对董事会负责。

2、财务管理制度

公司财务制度要求各子公司实行独立核算、自主经营、自负盈亏的财务体制。规定各子公司必须根据自身特点和规模，按照有关规定设立独立的会计机构，配备必要的财务人员，负责本企业财务管理和会计核算工作。集团公司对各子公司负有财务领导权，各子公司财务部门在本企业分管经理的领导下工作，同时接受集团公司财务部的业务指导，并规定了资金、资产、对外投资管理制度、收入、成本管理制度以及税收、利润管理制度。

3、投融资决策管理制度

该制度包括投资管理制度和融资管理制度。投资管理制度从投资权限、投资项目的论证、投资项目的审批及投资项目的组织实施各环节作了明晰的规定，以确保投资活动的科学合理性，从而保障股东利益，保障国有资产的保值和增值。发行人制定了融资审批制度，以规范融资行为，降低融资风险。发行人每年年初根据批准的建设项目，测定年度资金需要量，并制订年度融资计划，经公司董事会决议，报主管部门审批后实施。公司具体实施年度融资计划时，由公司董事长签字。计划变更应重新办理审批手续。

4、资金管理制度

为了规范资金管理，科学高效的运用资金，发行人制定了财务管理制度、资金管理制度等文件。明确了发行人资金管理方面的职责分工、权限范围和审批程序。发行人的筹资、集资、融资和自有资金的分配由发行人根据需要统一调度使用。发行人子公司负责本单位的资金管理，保证各类资金及时的回收，保证资金安全。发行人资金支付事项均需遵循“依据充分、材料齐全、手续完备、程序严格”的原则，大额资金支付事项还应事先进行集体决策，并形成会议纪要。根据不同的资金运用类型，严格履行相应程序。同时公司建立了资金调度的应急处理机制。因发生特殊紧急事项，不能按照公司的决策程序履行资金支付审批流程的，且不立即支付可能影响公司或子公司的正常经营或涉及安全事项的，由经办单位（职能部门）负责人向分管领导、董事长汇报，经批准后履行紧急情况下的资金拨付程序，确保资金在紧急情况下的高效调度。

5、对外担保制度

为加强对外担保管理，进一步规范担保行为，控制和降低担保风险，保证资产安全，制定了对外担保制度。董事会是对外担保的决策机构，一切对外担保必须按程序经董事会批准，并上报股东审批。发行人不得直接或间接为非法人单位、个人提供担保。

6、关联交易管理制度

根据发行人关联交易管理有关规定，公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策，公司关联交易定价应当公允。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

发行人关联交易采用分级决策机制：

（1）发行人拟与关联方达成的关联交易总额在 10,000 万元（含本数）以上的，且占公司最近一期经审计净资产 5%（含本数）以上的关联交易，需要经发行人股东批准后方可实施；

（2）发行人拟与关联法人达成的关联交易总额在 3,000 万元（含本数）以上不足 10,000 万元，且占公司最近一期经审计净资产 0.5%（含本数）以上不足 5%的关联交易；公司拟与关联自然人发生的交易金额在 300 万元以上的关联交易，需要经发行人董事会做出决议批准后方可实施；

（3）发行人拟与关联法人达成的关联交易总额低于 3,000 万元（含本数），且低于公司最近一期经审计净资产 0.5%（含本数）的关联交易，由公司董事长批准；

（4）公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东批准。

关联交易的定价采用以下定价模式：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或者收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

7、子公司管理制度

为规范子公司管理，发行人从加强母子公司管控入手，理顺董事会与

出资人、经理层的关系，出台了《对外投资管理办法（试行）》《对外投资企业经营业绩考核办法（试行）》，确定了对控股子公司的经营、人事、财务、监督评价等方面的控制管理，明确了重大事项的决策、执行等职责，形成了比较完善的治理结构体系。

8、信息披露制度

发行人根据《公司法》等有关法律法规，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，制订了《信息披露管理制度》，依法履行信息披露义务，确保信息披露真实、准确、完整，保护广大投资人的合法权益。

9、突发事件应急预案管理制度

发行人建立了突发事件应急预案管理制度。突发事件包括公司生产、施工、办公区域内发生的各类公共事件。突发事件发生后，发现人员应在第一时间向本单位领导、发行人安全生产委员会办公室报告。在控制事态、组织抢险救援的同时，及时汇总相关信息。报告主要包括时间、地点、信息来源、影响范围、事件发展趋势及已经采取的措施等。并本着“先控制、后处置，救人第一，减少损失”的原则，果断处理，积极抢救，指导、组织相关人员离开危险区域，保护好贵重物品，维护现场秩序，做好事故现场保护工作。同时公司根据突发事件的类别分别制定了不同的应急处置措施。

10、安全生产制度

发行人2016年、2018年先后发布《关于重申安全生产工作的通知》、《关于加强安全生产工作的通知》，要求各控股子公司要根据自己的行业特点和业务性质，对重点工作进行防范和监管。要求各控股子公司建立健全安全生产管理制度，严格安全生产操作规范，完善安全生产措施，加大安全投入，改善生产经营条件，保持安全设施设备完好有效，做到安全投入到位。

相关管理办法包括：

重大事项管理办法

发行人于2011年3月建立了重大事项报告制度，要求对公司重大事项实行及时报告制度，范围涵盖公司本部及子公司。对于当前出现、发生或即将发生的可能对公司产生较大影响的情形或事件时，负有报告义务的单位、部门、人员应当在第一时间将相关信息向公司领导报告，报告内容应当及时、真实、准确、完整。对重大事项的范围、报告程序、违规责任等各个方面进行了详细规定，便于公司及时、全面、准确地了解和掌握公司各单位的情况。

投资项目管理暂行办法

发行人为了加强投资项目管理，建立有效的项目决策、管理和监督制度，合理使用资金，提高投资效益，制定该办法，于2009年1月1日实施。办法对项目储备、投资项目的年度计划管理、项目建设管理、项目资金管理以及竣工决算等环节进行了规范，确保投资项目社会效益与经济效益的双提升。

关于严格规范资金拨付程序的通知

为了进一步加强资金管理，严格规范资金的拨付程序，确保资金的安全高效使用，发行人于2010年10月18日下发《关于严格规范资金拨付程序的通知》，以完善和规范资金拨付程序。通知要求对外拨付资金，应按照“依据充分、材料齐全、手续完备、程序严格”的原则，提报相关数据，各环节均有明确的职责分工，严格规范的审批程序，并建立了资金拨付的应急处理机制和资金拨付的督办制度。

对外投资企业经营业绩考核办法

为切实履行国有资产出资人职责，落实国有资产保值增值责任，建立有效的激励与约束机制，促进对外投资企业可持续发展，根据《中华人民

《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》以及《企业绩效评价操作细则》等有关法律、法规，结合公司实际，发行人制定了该办法，并于2012年1月1日起施行。该办法适用于发行人投资控股的所有企业，包括绝对控股企业和相对控股企业。发行人负责组织实施对对外投资企业年度经营业绩考核，并与对外投资企业负责人签订经营业绩责任书，约定考核目标和奖惩激励措施。考核办法明确了考核范围和考核原则，建立了详细的指标考核体系，确定了严格的年度经营业绩责任及考核程序，形成了严谨的考核结果评价与薪酬奖惩体系。

（四）发行人独立性情况

发行人按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面与股东、控股股东及实际控制人相互独立，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

1、资产方面

发行人与股东、控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，发行人资产可以完整的用于从事公司的生产经营活动。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、人员方面

发行人与股东、控股股东在人员方面已经分开，发行人在劳动、人事及工资管理等方面独立于股东、控股股东，公司技术、财务及销售人员等由发行人聘任、管理。

3、机构方面

发行人与股东、控股股东在机构方面已经分开，不存在与股东、控股股东合署办公的情况。公司设立了健全的组织机构体系，建立规范的现代

企业制度，与其他内部机构与政府主管部门不存在从属关系。公司作为国有企业，根据其特性设立了董事会、监事会等机构，并就董事会、监事会的权利与义务、人员组成、权责权限及议事规则，总经理的职责权限等作出了明确的规定。

4、财务方面

公司设立了独立的财务会计部门——财务管理部，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算原则，建立了对控股子公司的财务管理制度；公司的资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受股东、控制人干预。公司的财务核算体系与股东、控制人政府财政没有业务上的指导关系，也不存在业务、人员上的重叠。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在股东、政府部门干预资金使用的情况。

5、业务经营方面

发行人是由淄博市财政局 99.09%控股的企业，在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏，与股东、控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

公司董事、监事及高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求，公司董事、监事及高管人员不存在公务员兼职情况，不存在多处领取薪酬等不符合要求的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事会、监事会及高级管理人员具体情况如下表所示：

发行人董事会、监事会及高级管理人员基本情况

项目	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
董事会	刘在东	男	1969.11	董事长	2020年12月至今
	马瑞辉	男	1965.10	董事	2017年9月至今
	边树政	男	1976.03	党委副书记、董事	2020年4月至今
	刘术强	男	1967.07	董事、财务总监	2021年2月至今任财务总监， 2022年3月至今任董事
	郭铭	女	1987.05	职工董事	2022年2月至今
监事会	王艳明	男	1965.08	监事会主席	2019年9月至今
	郭海凤	女	1981.08	监事	2022年3月至今
	贾鑫龙	男	1992.08	监事	2022年3月至今
	封立猛	男	1986.09	职工监事	2022年2月至今
	孙洋	男	1986.11	职工监事	2020年8月至今
经理层	刘在东	男	1969.11	经理	2021年2月至今
	马瑞辉	男	1965.10	副总经理	2017年9月至今
	杨涤	男	1974.09	副总经理	2019年1月至今
	王炳旭	男	1984.03	副总经理	2021年5月至今
	刘爱吉	男	1967.09	副总经理	2021年5月至今
	刘术强	男	1967.07	财务总监	2021年2月至今

（一）董事会成员

公司现有董事会成员5名，其中董事长1名。董事会成员情况如下：

董事长：刘在东先生，1969年11月出生，大学学历。曾任淄博市临淄区委常委、副区长，淄博市能源集团有限责任公司党委书记、董事长。自2020年12月至今任公司董事长职务，为本公司法定代表人。

董事：马瑞辉先生，1965年10月出生，研究生。曾任淄博市财政局教科文科科长。自2017年9月至今任公司董事和副总经理。

董事：边树政先生，1976年3月出生，研究生。曾任淄博市委政研室经济研究科科长。自2020年4月至今任公司董事会成员。

董事：刘术强先生，1967年7月出生，本科学历，注册会计师。曾任财务管理部负责人。2021年2月任公司财务总监。2022年3月至今任公

司董事。

职工董事：郭铭女士，1987年5月出生，本科学历，建筑工程师。曾任项目管理部副主任。2021年7月任公司项目管理部负责人。2022年2月至今任公司职工董事。

（二）监事会成员

监事长：王艳明先生，1965年8月出生，本科，高级经济师。2019年9月至今任公司监事会主席。

监事：郭海凤女士，1981年8月出生，本科，高级会计师。曾任财务管理部副主任。2021年7月任审计法务部负责人。自2022年3月至今任公司监事。

监事：贾鑫龙先生，1992年8月出生，本科。自2022年3月至今任公司监事。

职工监事：孙洋先生，1986年11月出生，本科。2014年4月进入公司行政后勤部工作，目前任行政后勤部主任。自2020年8月至今任公司职工监事。

职工监事：封立猛先生，1986年9月出生，研究生，经济师。2021年2月任党群办公室负责人。自2022年2月至今任公司职工监事。

（三）高级管理人员

经理：刘在东先生，详见董事会成员情况。

副总经理：马瑞辉先生，详见董事会成员情况。

副总经理：杨涤先生，1974年9月，本科。2019年1月任公司副总经理。

副总经理：刘爱吉先生，男，1967年9月出生，本科学历，高级工程师。曾任淄博市房屋建设综合开发有限公司执行董事。2021年5月任公司副总经理。

副总经理：王炳旭先生，男，1984年3月出生，本科学历，工程师。曾任淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司执行董事、经理。2021年5月任公司副总经理。

财务总监：刘术强先生，详见董事会成员情况。

（四）关于董监高人员的公务员兼职领薪的合规性

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况如下表所示：

表：发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	兼职单位	兼任职务
马辉瑞	山东泰和城建发展有限公司	董事长
	山东金城建设有限公司	董事长
郭铭	淄博齐富高铁投资有限公司	监事
	山东金富矿业有限公司	董事
	山东泰和城建发展有限公司	董事
	山东金城建设有限公司	董事
	淄博市房屋建设综合开发有限公司	监事
	淄博金路通客运服务有限公司	董事
	淄博市齐荣产业发展有限公司	董事
	山东三力建筑设计有限公司	董事长
刘术强	山东管仲投资有限公司	董事长
王艳明	山东齐隆化工股份有限公司	董事
王炳旭	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	执行董事兼总经理
	淄博城市燃气有限公司	董事长
	淄博市鑫润融资担保有限公司	董事长
	淄博鑫港燃气有限公司	监事
郭海凤	淄博生态产业新城投资发展集团有限公司	监事
	淄博峻辰新材料科技有限公司	监事
	山东高阳建设有限公司	监事长
	山东金城建设有限公司	监事长
	山东齐隆化工股份有限公司	董事
	淄博齐健医院管理有限公司	董事长
	淄博城投融资租赁有限公司	监事长
	淄博市康华医院管理有限公司	董事长
	淄博市齐荣产业发展有限公司	董事长
	山东三力建筑设计有限公司	监事长

姓名	兼职单位	兼任职务
	山东金富矿业有限公司	监事长
贾鑫龙	山东高阳建设有限公司	董事
	山东金城建设有限公司	董事
	山东金富矿业有限公司	董事
	淄博城投融资租赁有限公司	职工监事
封立猛	淄博齐健医院管理有限公司	监事长
	淄博金路通客运服务有限公司	董事
	淄博市康华医院管理有限公司	监事长
孙洋	淄博城投融资租赁有限公司	董事
	淄博金路通客运服务有限公司	监事长
刘爱吉	山东高阳建设有限公司	董事长
	淄博德才城运投资控股有限公司	董事长

发行人董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》及《公司章程》等相关法律法规的规定，公司所有董事、监事和高管均无境外居留权。发行人董事、监事以及高管人员中不存在公务员兼职的情况。

（五）董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法处理的情况。

（六）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员均不存在持有公司股权或债券的情况。

七、发行人的经营范围及主营业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人是淄博市城市基础设施建设的投资主体和淄博市市级国有资产运营主体，业务范围主要承担城市功能设施开发，包括城市交通、基础设施项目的建设、投资、融资、运营和管理任务；从事授权范围内国有资产经营管理和资本运作，负责对淄博市重点产业、重点行业、重点项目的投资、建设与管理，优先参与淄博市内产业整合和优化、重点企业的资产重

组和资本机构的优化。同时，发行人也陆续投资参控股了一批涉及民生、公用事业、高新技术等有发展潜质的企业，为发行人的业务拓展、增加盈利渠道奠定基础。

发行人作为淄博市人民政府授权和批准的城市基础设施建设的投资主体和国有资产的运营主体，目前主营业务是从事城市基础设施建设、国有资产经营等。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人土地整理、保障房建设等业务合法合规；发行人不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、回购其他主体项目的业务；发行人不存在替政府项目垫资的情形。

目前发行人营业收入包括资产销售收入、国有资产经营收入、房地产销售收入、贸易收入、公共事业收入、工程施工收入、其他业务收入等。公司最近三年营业收入、营业成本、毛利润和毛利率构成情况如下：

表：发行人近三年营业收入构成情况表

单位：亿元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产销售收入	21.63	13.56	16.50	25.65	21.67	54.11
其中：土地处置	-	-	-	-	9.35	23.35
土地整理	17.56	11.01	10.98	17.07	12.32	30.76
资产转让	4.07	2.55	5.51	8.57	-	-
国有资产经营收入	7.58	4.75	6.99	10.87	7.56	18.88
房地产开发收入	18.49	11.60	13.80	21.45	5.67	14.16
贸易业务收入	88.38	55.43	15.09	23.46	-	-
公共事业收入	9.90	6.21	6.62	10.29	5.15	12.86
工程施工收入	10.93	6.86	5.33	8.29		
其他业务收入	2.53	1.59				
合计	159.44	100.00	64.33	100.00	40.06	100.00

2019-2021年，发行人资产销售收入分别达到21.67亿元、16.50亿元和21.63亿元，在营业收入中的占比分别为54.11%、25.65%和13.56%。2020年资产销售收入较上年减少5.17亿元，主要原因是当年土地处置收入减少

所致。2021年资产销售收入较上年增加5.13亿元，主要原因是土地整理业务收入增加所致。

2019-2021年，发行人国有资产经营收入分别实现7.56亿元、6.99亿元和7.58亿元，在营业收入中的占比分别达到18.88%、10.87%和4.75%，主要为市直机关办公用房租赁收入，报告期内国有资产经营收入较为稳定。

2019-2021年，发行人房地产开发收入分别实现5.67亿元、13.80亿元和18.49亿元，在营业收入中的占比分别为14.16%、21.45%和11.60%。2020年房地产开发收入较上年增加8.13亿元，2021年房地产开发收入较上年增加4.69亿元，主要为学府雅居项目和齐润花园项目的销售收入。

2020年及2021年，发行人贸易收入分别实现15.09亿元和88.38亿元，在营业收入中的占比分别为23.46%和55.43%。2021年贸易收入较上年增加73.29亿元，主要因为2020年贸易业务收入主要为进口牛羊肉、猪肉、鸡肉等冷冻肉类食品收入，2021年新增建材和化工产品的收入。

2019-2021年，发行人公共事业收入分别实现5.15亿元、6.62亿元和9.90亿元，在营业收入中的占比分别为12.86%、10.29%和6.21%。2020年公共事业收入较上年增加1.47亿元，2021年公共事业收入较上年增加3.28亿元，主要为燃气收入、公交车租赁收入、医管收入和物业收入等有所增加。

2020年及2021年，发行人工程施工收入分别实现5.33亿元和10.93亿元，在营业收入中的占比分别为8.29%和6.86%，2020年及2021年，工程施工收入主要为工程管理收入、道路工程施工收入及建筑施工收入。2021年度，工程施工收入较上年度增加5.60亿元，主要是实现建筑施工收入4.03亿元。

2021年，发行人其他收入实现2.53亿元，在营业收入中的占比分别达到1.59%，主要为环保绿化收入和融资租赁收入等。

表：发行人近三年营业成本构成及占比表

单位：亿元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产销售成本	9.39	6.93	7.26	16.11	11.51	50.07
其中：土地处置	-	-	-	-	8.56	37.23
土地整理	6.57	4.85	3.79	8.41	2.95	12.83
资产转让	2.81	2.08	3.47	7.70	-	-
国有资产经营成本	3.48	2.57	2.66	5.90	1.84	8.00
房地产开发成本	14.34	10.58	10.31	22.88	4.08	17.75
贸易业务成本	87.82	64.81	14.95	33.18	-	-
公共事业成本	9.31	6.87	5.24	11.63	5.56	24.18
工程施工成本	9.38	6.92	4.64	10.30		
其他业务成本	1.78	1.31				
合计	135.49	100.00	45.06	100.00	22.99	100.00

2019-2021年，发行人营业成本分别为22.99亿元、45.06亿元和135.49亿元，主要由资产销售、国有资产经营、房地产开发、贸易、燃气、公交车租赁等板块的成本构成，变动趋势与营业收入基本保持一致。

表：发行人近三年营业毛利润构成及占比表

单位：亿元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产销售毛利润	12.24	51.10	9.24	47.95	10.16	59.55
其中：土地处置	-	-	-	-	0.79	4.63
土地整理	10.98	45.85	7.19	37.31	9.37	54.92
资产转让	1.26	5.25	2.04	10.59	-	-
国有资产经营毛利润	4.09	17.10	4.33	22.47	5.72	33.53
房地产开发毛利润	4.15	17.34	3.49	18.11	1.59	9.32
贸易业务毛利润	0.57	2.37	0.14	0.73	-	-
公共事业毛利润	0.59	2.46	1.38	7.16	-0.41	-2.40
工程施工毛利润	1.55	6.49	0.69	3.58		
其他业务毛利润	0.75	3.14				
合计	23.95	100.00	19.27	100.00	17.06	100.00

2019-2021年，发行人营业毛利润分别为17.06亿元、19.27亿元和23.95

亿元。其中，资产销售板块毛利润分别为10.16亿元、9.24亿元和12.24亿元；国有资产经营板块毛利润分别为5.72亿元、4.33亿元和4.09亿元；房地产开发毛利润分别为1.59亿元、3.49亿元和4.15亿元；贸易毛利润分别为0.00元、0.14亿元和0.57亿元；公共事业毛利润分别为-0.41亿元、1.38亿元和0.59亿元；工程施工毛利润分别为0.00元、0.69亿元和1.55亿元；其他毛利润分别为0.00亿元、0.00亿元和0.75亿元，受到公交车租赁板块成本较高的影响，发行人2019年公共事业业务毛利润为负。

表：发行人近三年营业毛利率构成情况表

单位：%

项目	2021年度	2020年度	2019年度
资产销售业务	56.59	56.00	46.89
其中：土地处置	-	-	8.45
土地整理	62.59	65.48	76.06
资产转让	30.96	37.02	-
国有资产经营业务	54.09	61.95	75.66
房地产开发业务	22.44	25.29	28.04
贸易业务	0.63	0.93	-
公共事业业务	5.96	20.85	-7.96
工程施工业务	14.18	12.95	-
其他业务	29.64	-	-
毛利率	15.02	29.95	42.60

2019-2021年，发行人毛利率分别为42.60%、29.95%和15.02%，呈现下降态势，主要系发行人新增的贸易业务利率较低所致。报告期内，发行人资产销售业务毛利率较高，主要是因为发行人城市基础设施建设资金投入较大，政府为支持企业发展，按照超过整理开发协议约定的15%收益率对发行人进行补偿。

（二）发行人主要业务板块

1、资产销售板块

表：发行人近三年资产销售板块收入构成情况表

单位：亿元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
土地处置收入	-	-	9.35
土地整理收入	17.56	10.98	12.32
资产转让	4.07	5.51	-
合计	21.63	16.50	21.67

（1）土地整理

2015年12月，发行人与淄博市土地储备交易中心就淄博新区土地开发整理签署的《淄博市土地储备交易中心确定淄博新区土地开发整理实施单位项目合同书》，由发行人对淄博新区政府储备或拟储备土地进行开发整理以达到出让条件，由淄博市土地储备交易中心依据审计结果支付发行人土地开发整理成本及收益，其中土地开发整理收益率为最终审计土地开发成本金额的15%。审计土地整理收益完成后，半年到一年内支付发行人土地开发整理收益，支付方式一般为一次性支付，金额较大的也可能分次支付。在该业务模式下，发行人负责开发整理的土地均为政府所有，发行人不以土地资产入账。

会计处理方式为：发行人开发整理土地时，发行人将前期拆迁平整、土地测量、项目预审和立项，到办理相关手续等环节发生的支出，记在开发成本科目，即借记“存货”，贷记“银行存款”。在实际会计记账时，如遇相关发票取得不及时等因素，暂列入其他应收款，即借记“其他应收款”，贷记“银行存款”，待相关凭证完备后，转入开发成本科目核算，即借记“存货”，贷记“其他应收款”。土地平整结束，达到可出让条件后，发行人将该净地转让至土地储备交易中心，由土地储备中心将开发整理的成本和收益转入公司，发行人确认收入，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。开发过程中支付款项时现金流计入购买商品、接受劳务支付的现金，收到款项后现金流计入销售商品、提供劳务收到的现金。

表：近三年主要已完工土地整理情况表

年份	地块	取得过程	是否签订合同协议	处置方式	整理期间	总投资额 (万元)	截止 2021 年末已投 资金额 (万元)	处置面 积 (亩)	确认收入 金额(万 元)	回款期 间	已回款金 额(万 元)	是否按 照合同 约定取 得报酬	未来 三年 回款 计划
2019年	齐鲁创业创新谷	受储备中心委托进行开发整理	新区土地整理框架协议	2019年由储备中心出让	2016-2019	29,586.33	29,586.33	603.15	123,214.30	2019年	123,214.30	已取得全部回款	无
2020年	黄金时代广场地块	受储备中心委托进行开发整理	新区土地整理框架协议	2020年由储备中心出让	2015-2020	4,053.12	4,053.12	180.00	20,000.00	2020年	20,000.00	已取得全部回款	无
	原政务中心地块	受储备中心委托进行开发整理	新区土地整理框架协议	2020年由储备中心出让	2015-2020	33,819.53	33,819.53	330.34	89,825.10	2020年	89,825.10	已取得全部回款	无
2021年	原政务中心东侧地块	受储备中心委托进行开发整理	新区土地整理框架协议	2021年由储备中心出让	2015-2021	18,964.42	18,964.42	95.21	57,964.80	2021年	57,964.80	已取得全部回款	无
	河崖头村宗土地	受储备中心委托进行开发整理	新区土地整理框架协议	2021年由储备中心出让	2016-2021	9,640.04	9,640.04	61.75	28,714.00	2021年	28,714.00	已取得全部回款	无
	小张村西南地块	受储备中心委托进行开发整理	新区土地整理框架协议	2021年由储备中心出让	2016-2021	29,837.57	29,837.57	213.5	88,874.80	2021年	88,874.80	已取得全部回款	无
合计	-	-	-	-	-	125,901.01	125,901.01	-	408,593.00	-	408,593.00	-	-

截至 2021 年末，发行人正在整理的土地情况及未来拟整理土地情况如下：

表：正在整理土地情况

序号	地块名称	面积（亩）	是否签订合同或协议	总投资额（万元）	截至 2021 年末已投资额（万元）	整理期间	回款期间	2022 年拟投资额（万元）	2023 年拟投资额（万元）	2024 年拟投资额（万元）
1	鸿运物流园周边地块	372.68	新区土地整理框架协议	18,634.00	13,003.22	2017-2022	预计 2023	5,630.78		-
2	大套村、小套村地块	534.68	新区土地整理框架协议	8,439.08	8,272.48	2017-2022	预计 2022	166.60		-
3	张店区良种场地块	51.21	新区土地整理框架协议	3,266.71	3,266.71	2018-2022	预计 2022			-
4	义集村地块	30.84	新区土地整理框架协议	9,000.00	103.16	2020-2022	预计 2022	8,896.84		-
5	班家村、西南村、西北村地块	928.00	新区土地整理框架协议	41,760.00	2,723.10	2020-2022	预计 2022	39,036.90		-
6	太平洋在线停车楼地块	22.50	新区土地整理框架协议	15,084.00	518.63	2021-2022	预计 2022	14,565.37		-
7	香港城地块	313.57	新区土地整理框架协议	20,051.95	11,883.10	2021-2022	预计 2022	8,168.84		-
合计		2,253.48		116,235.74	39,770.40		-	76,465.33		-

表：未来拟整理土地情况

序号	地块名称	面积（亩）	是否签订合同或协议	总投资额（万元）	截至 2021 年末已投资额（万元）	整理期间	回款期间	2022 年拟投资额（万元）	2023 年拟投资额（万元）	2024 年拟投资额（万元）
1	鹏力化工地块	13.90	新区土地整理框架协议	2,002.00	-	2020-2023	预计 2023		2,002.00	
2	市妇幼保健院南地块	127.58	新区土地整理框架协议	5,690.00	-	2020-2022	预计 2022	5,690.00		
3	齐盛学校东	514.61	新区土地整	23,157.45	-	2020-2023	预计 2024	18,011.35	5,146.10	

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

	南地块		理框架协议							
4	中心医院新院区北侧地块	481.54	新区土地整理框架协议	21,669.30	-	2020-2023	预计 2024	16,853.90	4,815.40	
5	积家、房东旧村	75.02	新区土地整理框架协议	2,625.35	-	2020-2022	预计 2023	2,625.35		
合计		1,212.65		55,144.10	-	-	-	43,180.60	11,963.50	

注：以上整理期间为初步预计时间，具体投资及回款将根据项目实际进度情况调整。

（2）土地处置

2014年及之前年度，发行人根据政府土地利用总体规划和年度土地供应计划，通过出让取得了大量的土地，出让方式主要是招标、拍卖、挂牌出让等，土地均为净地，公司在依法缴纳了土地出让金、契税、印花税、登记费等相关税费后均全部取得了土地使用权证，全部土地均在公司名下。土地取得流程为：1、市政府公布年度土地出让计划、确定供地方式；2、市国土部门进行权属调查、起草宗地简介、绘制宗地图、对宗地进行土地评估并编制出让方案；3、市土地储备交易中心发布招拍挂公告；4、公司按照相关规定缴纳保证金，准备竞拍竞买材料，参加招拍挂活动；5、公布成交结果，签订出让合同，缴纳出让金及相关税费，办理土地登记手续。公司在此过程中严格遵守国家法律法规，土地的取得完全合规合法，无炒地囤地及哄抬房价的行为。发行人取得土地后，不做开发，根据缴纳的土地出让金和相关税费作为记账依据入账；处置土地资产时，对相应成本进行结转。

发行人处置土地通过土地储备交易中心采用招拍挂方式进行出让，出让资金扣除按政策需计提税费后（约占出让金10%），由土地储备交易中心支付发行人。土地出让资金一般2年内分次交齐。

会计处理方式为：发行人取得土地时，根据缴纳的土地出让金和相关税费作为记账依据，借记“无形资产”科目，贷记“银行存款”科目，支出款项后现金流计入购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金；处置土地资产时，根据土地出让价格借记“银行存款”科目，贷记“主营业务收入”、“应交税费”科目，同时结转成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“无形资产”、“应交税费”科目，收到款项后现金流计入销售商品、提供劳务收到的现金。

自2014年末开始，发行人不再制定土地购置计划，而是与淄博市土地储备交易中心就淄博新区土地开发整理签署合同书，由发行人对淄博新区政府储备或拟储备土地进行开发整理以达到出让条件。待土地出让后，由淄博市土地储备交易中心依据审计结果支付发行人土地开发整理成本及收益。鉴于上述业务调整原因，土地处置收入受政府规划影响，因此，该板块运营情况具有不可预见性。

因淄博市规划发生调整，土地储备中心于2019年将发行人拥有的16.55万平方米的土地进行收储，上述土地为发行人于2013年以招拍挂方式购入，购置成本为9.22亿元，处置收入为9.35亿元。账务处理为：在收到土地储备中心拨付的土地款后，发行人确认收入，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”，收到款项后现金流计入销售商品、提供劳务收到的现金。鉴于该部分业务因淄博市规划调整而产生，土地处置收入受政府规划影响，因此，具有不可预见性。

表：2019年土地处置情况表

产权人	土地证号	坐落位置	用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	处置收入 (万元)	已回款金额 (万元)
淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	淄国用(2013)第A50007号	张店区华光路以北，联通路以南	其他商服用地	出让	63,809.00	93,550.33	93,550.33
淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	淄国用(2013)第A50006号	张店区华光路以北，联通路以南	其他商服用地	出让	101,701.00		
合计	-	-	-	-	165,510.00	93,550.33	93,550.33

发行人土地处置业务板块涉及的自有土地，全部计入了无形资产，截至2021年末公司存量的自有土地情况如下：

表：截至 2021 年末公司主要的土地处置业务存量土地情况表

序号	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	用途	入账方 式	取得方式	账面价值 (万元)	是否缴纳土 地出让金	取得时间
1	幸福城公租房沿街	鲁（2016）淄博张店区不动产权第 0000515	41,186.67	国有建设 用地使用 权	城镇住宅 及批发零 售	成本	出让	17,856.18	是	2016.10.25
2	沂源东里镇土地	鲁（2017）沂源县不动产权第 0004482 号、鲁（2017）沂源县不动产权第 0004483 号	15,226.76	出让	公共设 施用 地	成本	协议出 让	265.36	是	2017.8.11
3	沂源中张良土地	鲁（2019）沂源县不动产权第 0006768 号	12,018.91	出让	公共设 施用 地	成本	协议出 让	562.85	是	2014.3.31
4	中国山东淄博张店区湖田镇 480	淄国用（2007）第 A04952 号	652.00	出让	工业用 地	成本	协议出 让	13.04	是	2007.5.14
5	客运中心土地	鲁（2017）淄博市不动产权第 0018610 号	161,683.00	出让	其他商 服	成本	协议出 让	17,299.90	是	2012.11.1
6	中国山东淄博张店区中心路 124 号	淄国用（2011）第 A16131 号	1,563.15	出让	住宿餐 饮	成本	协议出 让	155.81	是	2011.9.29
7	张店区商场东路 6 号	淄国用（2008）第 A09700 号	1,933.00	出让	商务金 融	成本	协议出 让	311.55	是	2008.8.13
8	张店区共青团西路 56 号	淄国用（2010）第 A18034 号	204,402.00	出让	风景名 胜设 施	成本	协议出 让	39,152.60	是	2010.9.9
9	张店区傅家镇大徐村	淄国用（2010）第 A21606 号	859.00	出让	风景名 胜设 施	成本	协议出 让	30.86	是	2010.11.12
10	淄川区太河乡东下册村南	淄国用（2010）第 C01360 号	5,700.00	出让	风景名 胜设 施	成本	协议出 让	253.51	是	2010.5.21
11	淄川区太河乡东下册村	淄国用（2010）第 C01361 号	190,007.00	出让	风景名 胜设 施	成本	协议出 让	8,450.35	是	2010.5.21
12	淄川区黑旺镇土湾村东	淄国用（2010）第 C01362 号	3,116.00	出让	风景名 胜设 施	成本	协议出 让	138.59	是	2010.5.21

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

序号	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	用途	入账方 式	取得方式	账面价值 (万元)	是否缴纳土 地出让金	取得时间
13	淄川区太河西桐古村南	淄国用(2010)第C01363号	3,349.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	148.94	是	2010.5.21
14	淄川区太河乡、黑旺镇	淄国用(2010)第C01364号	13,616.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	598.37	是	2010.5.21
15	淄川区太河乡、黑旺镇	淄国用(2010)第C01365号	162,192.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	7,127.64	是	2010.5.21
16	淄川区太河乡	淄国用(2010)第C01366号	425,057.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	18,903.89	是	2010.5.21
17	淄川区太河乡	淄国用(2010)第C01367号	1,156.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	51.42	是	2010.5.21
18	淄川区太河、口头、淄河	淄国用(2010)第C01368号	7,591,942.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	331,521.46	是	2010.5.21
19	淄川区太河乡东下册村南	淄国用(2010)第C01369号	205,558.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	9,141.97	是	2010.5.21
20	淄川区黑旺镇西坡村	淄国用(2010)第C01370号	3,100.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	137.87	是	2010.5.21
21	淄川区城南镇东山村	淄国用(2010)第C05001号	2,293.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	7.87	是	2010.11.12
22	淄川区商家镇	淄国用(2010)第C05002号	4,842,647.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	181,989.66	是	2010.11.12
23	淄川区城南镇、昆仑镇、黄家铺镇	淄国用(2010)第C05003号	349,561.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	13,138.71	是	2010.11.12
24	淄川区钟楼街道办事处东山居委会201号	淄国用(2010)第C05004号	2,725.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	96.32	是	2010.11.12
25	淄川区杨寨镇法家村	淄国用(2010)第C05005号	1,244.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	43.97	是	2010.11.12
26	周村区萌山镇萌山水库	淄国用(2010)第D04001号	414,638.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	15,548.95	是	2010.11.12

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

序号	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	用途	入账方 式	取得方式	账面价值 (万元)	是否缴纳土 地出让金	取得时间
27	周村区萌山镇萌山水库	淄国用(2010)第D04002号	817.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	30.65	是	2010.11.12
28	周村区萌山水库管理处西	淄国用(2010)第D04003号	2,415.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	90.58	是	2010.11.12
29	周村区萌山镇	淄国用(2010)第D04004号	54,935.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	2,060.07	是	2010.11.12
30	周村区萌山镇萌山水库	淄国用(2010)第D04005号	4,098.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	144.48	是	2010.11.12
31	周村区萌山镇萌山水库	淄国用(2010)第D04006号	13,411.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	502.93	是	2010.11.12
32	周村镇爱国村	淄国用(2010)第D04007号	5,944.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	222.89	是	2010.11.12
33	周村区萌山镇萌山水库	淄国用(2010)第D04008号	2,808.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	105.32	是	2010.11.12
34	周村区萌水镇防汛路1号	淄国用(2010)第D04009号	24,506.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	918.98	是	2010.11.12
35	周村镇爱国村	淄国用(2010)第D04010号	225,829.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	8,468.60	是	2010.11.12
36	周村区萌山镇萌山水库	淄国用(2010)第D04011号	3,099,798.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	116,226.13	是	2010.11.12
37	周村区萌水镇西衣村37号	淄国用(2010)第D04012号	2,661.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	93.84	是	2010.11.12
38	临淄区边河赵庄村	淄国用(2010)第E02236号	12,256.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	548.32	是	2010.5.21
39	临淄区边河乡赵庄村	淄国用(2010)第E02237号	136,775.00	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	6,028.73	是	2010.5.21
40	桓台县果里镇	淄国用(2011)第00010号	72,984.00	出让	医卫慈善	成本	协议出让	2,926.26	是	2011.7.4
41	张店区青年街4号	淄国用(2011)第A16124号	814.00	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	126.30	是	2011.9.29

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

序号	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	用途	入账方 式	取得方式	账面价值 (万元)	是否缴纳土 地出让金	取得时间
42	张店区柳泉路 166 号	淄国用(2011)第 A16125 号	856.00	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	178.32	是	2011.9.29
43	张店区共青团西路 10 号	淄国用(2011)第 A16128 号	1,105.00	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	137.56	是	2011.9.29
44	张店区十七中北街 2 号	淄国用(2011)第 A16132 号	1,599.00	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	275.81	是	2011.9.29
45	张店区西二路 231 号	淄国用(2011)第 A16134 号	1,905.00	出让	其他商服	成本	协议出让	341.37	是	2011.9.29
46	张店区西二路 239 号	淄国用(2011)第 A16139 号	2,684.00	出让	城镇住宅	成本	协议出让	266.80	是	2011.9.29
47	张店区柳泉路西三巷 1 号	淄国用(2011)第 A16140 号	1,821.00	出让	其他商服	成本	协议出让	309.33	是	2011.9.29
48	张店区潘南西路 3 号	淄国用(2011)第 A16145 号	3,806.00	出让	其他商服	成本	协议出让	681.90	是	2011.9.29
49	张店区张南路 96 号	淄国用(2011)第 A16213 号	14,012.00	出让	城镇住宅	成本	协议出让	1,791.30	是	2011.9.30
50	张店区柳泉路 99 号	淄国用(2011)第 A20151 号	2,656.60	出让	其他商服	成本	协议出让	299.92	是	2010.03.03
51	张店区东一路 26 号	淄国用(2012)第 A08145 号	1,107.00	出让	其他商服	成本	协议出让	216.57	是	2012.8.3
52	张店区十七中北街 3 号	淄国用(2012)第 A08150 号	2,490.00	出让	机关团体	成本	协议出让	494.44	是	2012.8.3
53	张店区商场东路 45 号	淄国用(2012)第 A08152 号	7,644.00	出让	其他商服	成本	协议出让	1,053.01	是	2012.8.3
54	博山区颜山公园路 43 号	淄国用(2012)第 B01420 号	13,387.00	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	962.46	是	2012.8.3
55	博山区颜山公园路 43 号	淄国用(2012)第 B01421 号	380.00	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	27.29	是	2012.8.3
56	博山区域城镇北域城村 433 号	淄国用(2012)第 B01422 号	16,960.00	出让	其他商服	成本	协议出让	1,385.22	是	2012.8.3

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

序号	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	用途	入账方 式	取得方式	账面价值 (万元)	是否缴纳土 地出让金	取得时间
57	博山区颜北路 257 号	淄国用(2012)第 B01423 号	56,013.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	2,505.46	是	2012.8.3
58	淄川区龙泉镇渭二村	淄国用(2012)第 C01981 号	1,759.00	出让	其他商服	成本	协议出让	119.21	是	2012.8.3
59	淄川区龙泉镇渭一村	淄国用(2012)第 C01982 号	333.00	出让	其他商服	成本	协议出让	22.41	是	2012.8.3
60	淄川区龙泉镇渭一村	淄国用(2012)第 C01983 号	799.00	出让	其他商服	成本	协议出让	54.16	是	2012.8.3
61	淄川区龙泉镇渭一村	淄国用(2012)第 C01984 号	105,085.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	7,147.29	是	2012.8.3
62	周村区东街 163 号	淄国用(2012)第 D01701 号	34,327.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	7,419.57	是	2012.8.7
63	张店区人民路以北、华光路以南、心环东路以西	淄国用(2013)第 A02740 号	46,192.00	出让	公共设施	成本	协议出让	8,027.41	是	2013.3.14
64	张店区人民西路 321 号	淄国用(2013)第 A11128 号	29,431.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	8,125.34	是	2013.5.28
65	张店区人民西路 321 号	淄国用(2013)第 A11129 号	53,273.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	14,708.13	是	2013.5.28
66	张店区人民西路 321 号	淄国用(2013)第 A11130 号	65,633.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	18,091.36	是	2013.5.28
67	华光路以北、原山大道以东	淄国用(2013)第 A21167 号	40,002.00	出让	公共设施用地	成本	协议出让	1,652.40	是	2013.11.7
68	张店区人民西路 321 号	淄国用(2013)第 A21677 号	5,440.00	出让	其他商服	成本	协议出让	1,512.12	是	2013.11.15
69	张店区北西六路 34 号	淄国用(2013)第 A50012 号	5,953.00	出让	城镇住宅	成本	协议出让	1,822.23	是	2013.7.3
70	张店区联通路以南、规划心环西路以东	淄国用(2014)第 A09998 号	133,089.00	出让	文体娱乐	成本	招拍挂	33,556.86	是	2014.6.25

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

序号	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	用途	入账方 式	取得方式	账面价值 (万元)	是否缴纳土 地出让金	取得时间
71	张店华光路以北、 规划新环西路以东	淄国用(2014)第A13490 号	131,807.00	出让	文体娱乐	成本	招拍挂	33,519.64	是	2014.8.21
72	张店新城区联通路 以南、华光路以 北、西十路以西、 西十一路以东	淄国用(2014)第A13491 号	34,328.00	出让	文体娱乐	成本	协议出让	7,099.06	是	2014.8.21
73	张店区科技苑金花 村	淄国用(2014)第A16585 号	5,219.00	出让	文体娱乐	成本	协议出让	1,089.57	是	2014.10.29
74	张店区科技苑金花 村	淄国用(2014)第A16636 号	10,343.00	出让	城镇住宅	成本	协议出让	2,332.28	是	2014.10.30
75	淄博高新区华瑞园 小区	淄国用(2014)第F06161 号	3,702.00	出让	城镇住宅	成本	协议出让	685.83	是	2014.12.24
76	张店区商场西路北 九巷9号	淄国用(2011)第A16095 号	6,921.00	出让	其他商服	成本	协议出让	640.25	是	2010.12.3
77	张店区人民西路 16号	淄国用(2011)第A16141 号	2,683.90	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	349.95	是	2010.08.12
78	张店区人民西路 16号	淄国用(2011)第A16091 号	5,482.70	出让	其他商服	成本	协议出让	710.96	是	2010.05.10
79	张店区金晶大道 38号	淄国用(2011)第A16090 号	1,532.51	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	137.11	是	2010.05.10
80	张店区人民东路1 号	淄国用(2011)第A16126 号	980.00	出让	批发零售	成本	协议出让	89.82	是	2011.10.19
81	张店区人民东路1 号	淄国用(2010)第A19801 号	4,678.20	出让	批发零售	成本	协议出让	423.85	是	2011.10.19
82	张店区王舍路226 号	淄国用(2011)第A16215 号	12,100.20	出让	其他商服	成本	协议出让	1,183.81	是	2011.10.19
83	张店区南定镇马庄 山	淄国用(2011)第A16212 号	8,141.30	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	471.84	是	2011.11.06
84	张店区华光路39 号	淄国用(2011)第A16110 号	11,932.75	出让	公共设施 用地	成本	协议出让	1,730.27	是	2010.01.10

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

序号	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	用途	入账方 式	取得方式	账面价值 (万元)	是否缴纳土 地出让金	取得时间
85	张店区洪沟路 21 号	淄国用(2011)第 A16108 号	11,620.08	出让	风景名胜 设施	成本	协议出让	572.55	是	2011.04.18
86	张店区柳泉路 99 号	淄国用(2011)第 A20150 号	3,157.80	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	356.51	是	2010.01.10
87	张店新城区西十路 与中润大道交叉口 西南角	淄国用(2012)第 A08143 号	192,327.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	14,406.36	是	2012.06.18
88	张店区金晶大道东 二街 7 号	淄国用(2014)第 A07639 号	1,508.22	出让	其他商服	成本	协议出让	205.29	是	2013.03.12
合计			19,415,682.75	-	-	-	-	980,631.92	-	-

2014年及之前年度，发行人根据政府土地利用总体规划和年度土地供应计划，通过出让取得了大量的土地，出让方式主要是招标、拍卖、挂牌出让等，土地均为净地，公司在依法缴纳了土地出让金、契税、印花税、登记费等相关税费后均全部取得了土地使用权证，全部土地均在公司名下。公司在此过程中严格遵守国家法律法规，土地的取得完全合规合法，无炒地囤地及哄抬房价的行为。发行人取得土地后，不做开发，根据缴纳的土地出让金和相关税费作为记账依据入账；处置土地资产时，对相应成本进行结转。

自2014年末开始，发行人不再制定土地购置计划。

2014年9月-11月，淄博市接受审计署土地出让金审计。根据审计结果反馈，发行人不涉及审计署有关土地业务审计出的相关问题，不存在需整改的问题。发行人不具有土地储备职能。发行人土地出让计划与土地业务板块符合国发【2010】19号文、财综【2016】4号文等相关法律法规与有关政策规定。

（3）资产转让

2020年度和2021年度，发行人分别实现资产转让收入5.51亿元和4.07亿元，主要情况如下：

2020年12月，发行人与淄博市金融控股有限公司（现已更名为淄博市财金控股集团有限公司，下同）就发行人所有的金融大厦地产项目签署了《资产转让协议》，淄博市金融控股有限公司以山东国润恒丰土地房地产评估有限公司对金融大厦资产的评估价值60,050.81万元（鲁（国润）（2020）房估字第FC1105号）收购了该资产。

金融大厦位于张店区人民西路228号，总建筑面积为65,368.67平方米，房产用途为商务金融，地上24层，地下3层，其中1-5层为裙楼，功能为金融超市、股权交易中心、会议、餐厅及办公用房；6-24层为主楼，功能为办公用房；地下三层为车库及设备用房；土地面积为10,424平方米。

2021年6月，发行人将其所有的淄博柳泉石灰石矿采矿权以27,050.12万元的价格转让给山东坤昱岩基新材料科技有限公司。

2021年6月，发行人根据其与中国工商银行淄博市中心支行签订的《资产置换协议》约定，将市人行名下的资产（人民西路8甲1号）与发行人名下的资产（新环东路8号）进行整体置换，确认收入14,636.91万元。

发行人资产销售业务符合国发[2010]19号文、财预[2012]463号文、国发[2014]43号文、财综[2016]4号文、财预[2017]50号等相关法规与有关政策的规定。

2、国有资产经营板块

发行人统一运营部分国有资产，经营收益主要为市直机关办公用房房租收入、体育中心出租收入等。

2013年，淄博市政府委托淄博市财政局与发行人签订《房产租赁协议》，租赁发行人62处房产，总建筑面积50.8万平方米，用于市直机关事业单位办公用房，租赁期限10年，自2013年1月1日至2022年12月31日。

2016年末，发行人与淄博市财政局解除并重新签订房产租赁协议，租借公司63处房地产，总建筑面积47.14万平方米，用于市直

机关事业单位办公。根据协议，2017年1月1日至2018年12月31日，日租金为2.5元/平方米，每年租金4.30亿元；2019年1月1日至2022年12月31日，日租金为3元/平方米，每年租金5.10亿元。

2018年末，发行人与淄博市财政局再次重新签订房屋租赁协议，租借公司73处房地产用于市直机关事业单位办公。根据协议，2019年1月1日至2021年12月31日，日租金为3元/平方米，每年租金5.42亿元；2022年1月1日至2022年12月31日，日租金为3.06元/平方米，每年租金5.53亿元；2023年1月1日至2023年12月31日，日租金为3.12元/平方米，每年租金5.63亿元；2024年1月1日至2024年12月31日，日租金为3.18元/平方米，每年租金5.74亿元。房屋租金每半年支付一次。该业务板块符合国家相关产业政策，合法合规。

2021年1月，发行人与淄博市财政局再次重新签订房屋租赁协议，租借公司72处房地产用于市直机关事业单位办公。根据协议，2021年1月1日至2021年12月31日，日租金为3元/平方米，每年租金5.43亿元；2022年1月1日至2022年12月31日，日租金为3.06元/平方米，每年租金5.54亿元；2023年1月1日至2023年12月31日，日租金为3.12元/平方米，每年租金5.65亿元；2024年1月1日至2024年12月31日，日租金为3.18元/平方米，每年租金5.76亿元。2025年1月1日至2025年12月31日，日租金为3.24元/平方米，每年租金5.87亿元。2026年1月1日至2026年12月31日，日租金为3.30元/平方米，每年租金5.98亿元。该业务板块符

合国家相关产业政策，合法合规。

发行人国有资产经营板块中涉及的房产，经评估后以评估价值入账，账务处理方式为借记“投资性房地产”，贷记“固定资产”、“无形资产”，溢价部分贷记“其他综合收益”。发行人依据《房产租赁协议》对外出租，收到租金款项时确认收入，账务处理为借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，现金流计入销售商品、提供劳务收到的现金。

表：近三年发行人国有资产经营板块业务成本情况明细

单位：亿元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
维修费用	3.48	2.66	1.84
合计	3.48	2.66	1.84

截至2021年末，发行人对外出租的房产明细见下表：

表：截至2021年末发行人投资性房地产明细表

单位：平方米、万元

序号	所有权人	使用单位	房地产坐落	用途性质	房产面积	账面价值	入账方式	是否办理权属证明
1	淄博城运	市发改委	张店区人民西路9号	商业服务	7,090.46	9,175.06	评估	是
2	淄博城运	市纪委	张店区人民西路10号、张店区人民西路14号、张店区人民西路8甲1号	商业服务	16,029.38	27,386.20	评估	是
3	淄博城运	扶贫办、铁道指挥部、农村工作办公室	张店区中心路140号	商业服务	3,787.02	6,470.12	评估	是
4	淄博城运	淄博市老龄事业服务中心、淄博市商业局、淄博市旅游发展委员会、淄博市药品不良反应监测中心、导游协会	张店区人民西路5号	商业服务	8,462.09	10,949.94	评估	是
5	淄博城运	文化馆、宣传部、政法委、仲裁委、市政府后勤中心、经信委、畜牧兽医工作	张店区人民西路3号	商业服务	8,599.46	11,127.70	评估	是

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

		站、动物疫病预防与控制中心						
6	淄博城运	市政协	张店区人民西路19号	商业服务	6,077.23	10,382.95	评估	是
7	淄博城运	市委	张店区人民西路24号	办公	29,097.77	57,136.38	评估	是
8	淄博城运	市人大	张店区人民西路13号	办公	9,359.96	12,111.79	评估	是
9	淄博城运	市政府办公厅	张店区人民西路8号	商业服务	12,550.45	16,240.28	评估	是
10	淄博城运	市公安特警支队	张店区人民西路4号	办公	11,790.65	15,257.10	评估	是
11	淄博城运	市农科院	张店区商场西路197号	商业服务	2,032.83	3,473.09	评估	是
12	淄博城运	市环境监测站	张店区柳泉路222号	办公	3,779.59	4,890.79	评估	是
13	淄博城运	市水利与渔业局	张店区北西六路6号	综合、办公	6,102.65	10,426.38	评估	是
14	淄博城运	市司法局法律援助中心、律协	张店区西二路253号	非成套住宅	2,463.49	3,187.76	评估	是
15	淄博城运	市交通局	张店区新村西路140号	办公	17,076.30	29,174.86	评估	是
16	淄博城运	市交通局	张店区新村西路134号	商业服务	1,424.38	1,843.15	评估	是
17	淄博城运	市中心血站	张店区北西六路30号	商业服务	12,258.61	24,071.01	评估	是
18	淄博城运	农业机械安全监理站	张店区潘南东路16号	办公	571.01	975.57	评估	是
19	淄博城运	市直机关第一综合楼	张店区联通路306号	综合	40,380.00	68,989.23	评估	是
20	淄博城运	市直机关第二办公楼	张店区联通路202号	商业	25,981.79	44,389.89	评估	是
21	淄博城运	技术监督局	张店区共青团西路98号	办公	4,633.74	5,996.06	评估	是
22	淄博城运	市无线电管理处	张店区人民西路60号	商业服务	2,295.98	3,922.68	评估	是
23	淄博城运	淄博市残疾人联合会	张店区中心路162号	成套住宅	3,489.69	5,962.14	评估	是
24	淄博城运	淄博市工业和信息化局	张店区柳泉路63号	办公	5,823.18	9,948.90	评估	是
25	淄博城运	淄博市行政服务中心	张店区西四路119号	其它	22,009.08	37,602.51	评估	是
26	淄博城运	市化工研究所	张店区柳泉路西二巷一号	办公	4,398.88	7,515.49	评估	是
27	淄博城运	市干休所	张店区共青团西路86号	商业服务	7,093.09	9,178.46	评估	是
28	淄博城运	党校	张店区商场西街235号	办公	6,746.58	8,730.07	评估	是
29	淄博城运	市防疫站疾控中心	张店区东一路44号	商业服务	11,553.11	19,738.49	评估	是

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

30	淄博城运	市农业技术推广中心	张店区北西六路38号	办公	3,000.00	3,882.00	评估	是
31	淄博城运	市自然资源局	张店区人民西路60号	办公	14,000.00	23,919.00	评估	是
32	淄博城运	老年人活动中心	张店区张房路1号	办公	3,783.63	7,638.01	评估	是
33	淄博城运	市消防支队南定支队	张店区南定镇朝阳南路	办公	3,085.31	5,271.25	评估	是
34	淄博城运	市政环境卫生管理处、城建档案馆	张店区人民西路15号	商业服务	11,579.64	14,984.05	评估	是
35	淄博城运	市青少年宫	张店区柳泉路4号	商业服务	2,202.75	2,850.36	评估	是
36	淄博城运	市信息产业局信息中心	张店区共青团西路105号	商业服务	3,277.86	4,241.55	评估	是
37	淄博城运	市体育馆	张店区太平路19号	体育馆	8,784.08	15,007.60	评估	是
38	淄博城运	市交通警察支队	张店区柳泉路7号	其它	8,061.46	13,773.00	评估	是
39	淄博城运	车管所	张店区华光路76号	商业服务	7,390.37	12,626.45	评估	是
40	淄博城运	市歌舞剧院	张店区共青团西路106号	商业服务	1,569.88	2,031.42	评估	是
41	淄博城运	市政府办公厅机关后勤服务中心	张店区人民西路8号（市府东一街3号）	商业	2,207.38	2,856.35	评估	是
42	淄博城运	市安全局	张店区潘南西路16号	办公	3,576.53	4,628.03	评估	是
43	淄博城运	锅炉检验所	潘南东路9号	办公	4,287.06	7,324.44	评估	是
44	淄博城运	市新材料研究所	张店区潘南西路20号	商业服务	6,322.78	8,181.68	评估	是
45	淄博城运	淄博市技师学院-交通技校	张店区张南路101号院	商业	3,455.30	5,903.38	评估	是
46	淄博城运	市化工行业管理办公室	张店区柳泉路51号	商业服务	4,753.08	6,150.49	评估	是
47	淄博城运	市建管处	张店区西二路235号	办公	3,288.31	5,618.08	评估	是
48	淄博城运	市科技馆	张店区科技巷1号	商业服务	4,473.95	5,789.29	评估	是
49	淄博城运	市煤炭工业管理局	张店区商场西街185号	办公	3,092.43	6,242.69	评估	是
50	淄博城运	市五音戏剧院	张店区南西六路4号	商业服务	2,338.00	3,994.47	评估	是
51	淄博城运	森林公安局、林业科学研究所	张店区中心路东一街4号	办公	2,828.81	3,660.48	评估	是
52	淄博城运	市公安局预审科	张店区商场东路北一巷5号	非成套住宅	1,559.10	2,017.48	评估	是
53	淄博城运	市人民防空办公室	张店区张房路1号	办公	8,807.60	17,779.90	评估	是
54	淄博城运	市农业机械研究所	淄博市高新区	办公	720	931.68	评估	是

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

55	淄博城运	市政工程质量监督站	张店区联通路 88 号	办公	4,168.00	7,121.03	评估	是
56	淄博城运	国土资源局执法检查支队、测绘院	张店区北西六路 34 号	办公	2,700.00	3,493.80	评估	是
57	淄博城运	张店区齐悦实验小学	张店区齐悦实验小学	教育	15,477.64	34,199.39	评估	是
58	淄博城运	市公积金管理中心、市残联、市审计局	张店区联通路 190 号	综合	2,216.74	4,898.11	评估	是
59	淄博城运	市机械行办	张店区潘南西路 1 号	办公	3,979.04	5,148.88	评估	是
60	淄博城运	鲁中公证处	张店区中心路 207 号 3 层 1 号	商业服务	788.67	1,592.09	评估	是
61	淄博城运	市规划设计研究院	张店区柳泉路西三巷	办公	699.72	905.44	评估	是
62	淄博城运	市职教办	张店区市府东一街 12 号	非成套住宅	9,082.21	15,516.96	评估	是
63	淄博城运	会计学校分校	张店区潘南西路 8 号	办公	9,774.28	16,699.36	评估	是
64	淄博城运	市物资集团总公司	张店区柳泉路 57 号	综合	6,854.94	8,870.29	评估	是
65	淄博城运	农广校	张店区联通路 147 号	教育	3,499.05	6,870.73	评估	是
66	淄博城运	市交通运输管理处	张店区西四路 7 号	商业服务	1,204.94	2,058.64	评估	是
67	淄博城运	市劳动就业培训中心	张店区中心路 191 号	办公、营业	10,152.21	13,136.96	评估	是
68	淄博城运	房地产开发办	张店区中心路 207 号	商业服务	1,001.27	2,021.26	评估	是
69	淄博城运	市散装水泥办公室	张店区昌国路北	办公	4,250.00	5,499.50	评估	是
70	淄博城运	市图书馆（老城区）	张店区共青团西路 10 号	商业服务	5,177.49	6,699.67	评估	是
71	淄博城运	市直机关第三幼儿园	张店区东二街东二巷	非成套住宅	1,674.74	2,167.11	评估	是
72	淄博城运	市园林管理局	张店区共青团西路 71 号	办公	1,959.81	3,348.34	评估	是
73	保障房	太平洋在线服务中心	张店区华光路以北，天津路以西，原山大道以东	商业服务	90,704.41	62,156.54	评估	是
74	保障房	科创大厦	张店区华光路 366 号	商业服务	67,022.00	52,639.42	评估	是
75	保障房	齐润花园专家公寓	张店区北京路以西、联通路以南、华光路以北	商业服务	14,748.64	21,298.63	评估	是
76	保障房	淄博创新谷 A 区	张店区天津路以东、香港路以西、规划汇英路以南、华光路以北	商业服务	145,253.93	162,545.41	评估	是
77	保障房	原劳动大厦	张店区新村西路 131 号	商业服务	4,378.79	3,849.55	评估	是

78	文旅	北港餐饮有限公司	张店区金晶大道166号	商务金融用地/商业服务	3,732.13	1,967.95	购买	是
79	文旅	红四月酒店	张店区金晶大道197号	住宿餐饮	11,134.70	5,772.48	购买	是
80	文旅	/	淄川区商家镇	住宿餐饮	28,842.04	27,000.95	购买	是
81	文旅	市博物馆	张店区商场西街153号	其他商服	11,614.67	21,160.31	购买	是
82	文旅	鲁中大酒店	张店区市府东一街15号	住宿餐饮	10,686.62	10,072.25	购买	是
83	文旅	技师学院	张店区世纪路124号	商务金融用地/其它/办公	76,935.19	103,516.33	购买	是
84	文旅	技师学院	张店区和平路38号	住宿餐饮用地/教育	7,757.49	13,450.54	购买	是
85	文旅	淄博五中	张店区洪沟路6号	城镇住宅	30,852.35	24,841.81	购买	是
86	文旅	技师学院	张店区人民东路43号	城镇住宅用地/教育/办公	7,023.35	6,510.69	购买	是
87	文旅	丽莎大酒店	高新区政通路133号	划拨用地	8,357.74	4,489.58	评估	否
88	文旅	/	博山区姚家峪	成套住房	15,191.82	10,515.70	购买	是
89	文旅	中石化石油工程地球物理有限公司胜利分公司	大芦湖培训基地	/	6,557.59	607.83	评估	是
合计	-	-	-	-	1,036,857.97	1,336,200.71	-	-

注：上述房产除第87项外均已取得土地证，其中第30-32项、53-56项、58项、63项、87项和89项全部房屋以及73项部分房屋未取得房产证，账目价值合计9.64亿元。

3、工程施工业务板块

发行人营业执照经营范围包括城（乡）基础设施建设项目、交通设施建设项目投资。受淄博市政府委托代建的项目包括市政、道路、园林绿化等基础设施及公共配套设施建设等，项目均依法取得国家投资主管部门出具的可研批复、立项批复、土地批复、环评批复等文件，各项手续合法合规。

（1）BT项目情况

发行人与淄博市人民政府共就5个项目签订BT协议，其中，2009年签署的BT协议包括淄博市东猪龙河流域治污减排工程、淄

博市孝妇河流域及北支新河流域治污减排工程和淄博市中心城区东部区域污染综合治理项目，从2010年起，淄博市政府分10年支付发行人用于项目投资的投资额，收购相应资产；2011年8月发行人与淄博市人民政府就淄博市城区棚户区改造项目签订BT协议、2012年7月发行人与淄博市人民政府淄博市中心城区（老城区）城建设施综合整治项目签订BT协议，从2013年12月起，淄博市政府重新确认执行，分7年支付发行人用于项目投资的投资额，收购相应资产。根据协议约定，发行人依据BT协议获得稳定的现金流入。以上5个项目总投资76.98亿元，项目建设周期2009年-2013年，目前均已完工，未来待回购BT款均已确认收入。根据公司发展战略，未来较长时期内预计将不再新签BT项目。存量BT项目均符合国发[2004]20号、建设部[2003]30号等文件规定，已依法取得国家投资主管部门出具的各项手续批复，合法合规。存量BT项目合同均为2013年前签署，符合财预[2012]463号文等文件的规定，且财预[2012]463号文下发之后未新增BT项目。

发行人BT项目的会计处理方式：发行人将BT项目的投资款计入在建工程，将已收到的回购款及已完工项目的未来BT回购款计入主营业务收入。具体为项目投资时借记“在建工程”，贷记“银行存款”，支出款项后现金流计入购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金；收到回购款时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“在建工程”；已完工项目的未来回购款确认收入时，借记“应收账款”，贷记“主营业

务收入”，结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“在建工程”，收到款项后现金流计入销售商品、提供劳务收到的现金。

发行人BT项目情况分述如下：

表：截至2021年末发行人已完工BT项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	建设情况	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	是否按照合同或协议执行回购
1	东猪龙河流域治污减排工程	2009-2012	已完工	2010-2019	10.85	10.85	是	15.53	15.53	是
2	孝妇河流域及北支新河流域治污减排工程	2009-2012	已完工	2010-2019	11.87	11.87	是	17.00	17.00	是
3	中心城区东部区域污染综合治理项目	2009-2012	已完工	2010-2019	7.52	7.52	是	10.77	10.77	是
4	淄博市城区棚户区改造项目	2009-2012	已完工	2013-2019	36.51	36.51	是	36.51	36.51	是
5	淄博市中心城区（老城区）城建设施综合整治项目	2009-2012	已完工	2013-2019	10.23	10.23	是	10.23	10.23	是
	合计				76.98	76.98		90.04	90.04	

发行人所有BT项目均已完工并回购完成。存量BT项目合同均为2013年前签署，符合财预[2012]463号文等文件的规定，且财预[2012]463号文下发之后未新增BT项目，无在建及拟建BT项目。

①淄博市东猪龙河流域治污减排工程介绍

项目基本情况：工程位于东猪龙河流域，涉及张店区、高新区、临淄区、桓台县。计划总投资108,475万元。主要建设内容为：污水处理工程、垃圾收集工程、河道污染治理工程。

项目进展情况：工程于2009年3月开工，目前已完工，已累计完成投资108,475万元。

资金筹措情况：资金来源为银行贷款、企业债及公司自有资金。发行人共筹集108,475万元，其中银行贷款28,500万元，企业债

54,000万元，自有资金25,975万元。

项目批复情况：

立项批复：鲁发改地区（2008）1321号；土地：项目用地预审意见；环评：淄环报告表[2008]228号。

BT协议情况：根据BT协议，代建投资款为108,475万元整（不含项目代建人代建投资利息），自2009年2月10日起计算代建人的投资利息至2019年2月9日；项目业主对项目代建人代建投资款实行分期偿付，自2010年2月10日起开始支付代建人投资额至2019年2月10日。本协议约定的投资利息按年息7.20%计算。本息计算单位以人民币计算，偿付日期为公历日期。双方同意在双方约定的合同代建投资款之外，加计项目代建人投资利息。项目采用企业债、银行贷款等方式融资，融资成本为年化4.90%-5.45%之间，因此扣除融资成本后发行人可获得一定的代建收益。代建投资款的支付：2010年-2014年每年支付代建投资款的百分之八，2015年-2019年每年支付代建投资款的百分之十二，具体支付时间为每年的2月10日至8月10日。如代建投资款支付当日为法定节假日的，顺延至下一工作日支付。投资利息自2010年至2019年共分10期支付，与每年的代建投资款同时支付。

项目资产情况：目前该项目已完工，已确认营业收入、结转营业成本，没有形成资产。

②淄博市孝妇河流域及北支新河流域治污减排工程介绍

项目基本情况：工程主要位于孝妇河流域和北支新河流域内，

孝妇河流域涉及区县为博山区、淄川区、张店区和周村区，北支新河流域主要涉及高青县。计划总投资118,738万元，主要建设内容为：垃圾收集项目、污水处理项目、污泥干化焚烧项目、河道污染治理项目。

项目进展情况：工程于2009年3月开工，目前已完工，已累计完成投资118,738万元。

资金筹措情况：资金来源为银行贷款、企业债、调控资金及公司自有资金。公司共筹集125,150万元，其中银行贷款31,150万元，企业债59,000万元、调控资金35,000万元。

项目批复情况：

立项批复：鲁发改地区（2008）1319号；土地：项目用地预审意见；环评：淄环报告表[2008]229号。

BT协议情况：根据BT协议，代建投资款为118,738万元整（不含项目代建人代建投资利息），自2009年2月10日起计算代建人的投资利息至2019年2月9日；项目业主对项目代建人代建投资款实行分期偿付，自2010年2月10日起开始支付代建人投资额至2019年2月10日。本协议约定的投资利息按年息7.20%计算。本息计算单位以人民币计算，偿付日期为公历日期。双方同意在双方约定的合同代建投资款之外，加计项目代建人投资利息。项目采用企业债、银行贷款等方式融资，融资成本为年化4.90%-5.45%之间，因此扣除融资成本后发行人可获得一定的代建收益。代建投资款的支付：2010年-2014年每年支付代建投资款的百分之八，2015年-2019年每年支付代建投

资款的百分之十二，具体支付时间为每年的2月10日至8月10日。如代建投资款支付当日为法定节假日的，顺延至下一工作日支付。投资利息自2010年至2019年共分10期支付，与每年的代建投资款同时支付。

项目资产情况：目前该项目已完工，已确认营业收入、结转营业成本，没有形成资产。

③淄博市中心城区东部区域污染综合治理项目介绍

项目基本情况：项目位于淄博市张店区东部湖田镇。主要建设内容为：缓冲隔离信道、污水处理工程及生态恢复工程。计划总投资75,205万元。

项目进展情况：工程于2009年5月开工，目前已完工，已累计完成投资75,205万元。

资金筹措情况：资金来源为银行贷款、企业债、调控资金及公司自有资金。公司共筹集97,350万元，其中银行贷款20,350万元，企业债37,000万元、调控资金40,000万元。

项目批复情况：

立项批复：鲁发改地区（2008）1320号；土地：项目用地预审意见；环评：淄环报告表[2008]230号。

BT协议情况：根据BT协议，代建投资款为75,205万元整（不含项目代建人代建投资利息），自2009年2月10日起计算代建人的投资利息至2019年2月9日；项目业主对项目代建人代建投资款实行分期偿付，自2010年2月10日起开始支付代建人投资额至2019年2月10

日。本协议约定的投资利息按年息7.20%计算。本息计算单位以人民币计算，偿付日期为公历日期。双方同意在双方约定的合同代建投资款之外，加计项目代建人投资利息。项目采用企业债、银行贷款等方式融资，融资成本为年化4.90%-5.45%之间，因此扣除融资成本后发行人可获得一定的代建收益。代建投资款的支付：2010年-2014年每年支付代建投资款的百分之八，2015年-2019年每年支付代建投资款的百分之十二，具体支付时间为每年的2月10日至8月10日。如代建投资款支付当日为法定节假日的，顺延至下一工作日支付。投资利息自2010年至2019年共分10期支付，与每年的代建投资款同时支付。

项目资产情况：目前该项目已完工，已确认营业收入、结转营业成本，没有形成资产。

④淄博市城区棚户区改造项目介绍

项目基本情况：项目涉及张店区、周村区、临淄区、淄川区、博山区及高新区。计划总投资365,080万元。主要建设内容为：对淄博市城区棚户区进行改造建设。

项目进展情况：项目于2009年10月开工，目前已完工，已累计完成投资365,080万元。

资金筹措情况：资金来源为银行贷款、企业债。公司共筹集365,000万元，其中银行贷款275,000万元，企业债90,000万元。

项目批复情况：

立项批复：淄发改项审（2009）42号；土地：项目用地预审意

见；环评：淄环报告表[2009]37号。

BT协议情况：根据BT协议，代建投资款为365,080万元整，项目业主对项目代建人代建投资款实行分期偿付，偿付日期为公历日期。双方同意在双方约定的合同代建投资款之外，项目业主不计项目代建人的任何投资成本、利息等。代建投资款的支付：从T+1年至T+4年，项目业主授权淄博市财政局于每年付息日前15个工作日划付人民币35,020万元，T+5年、T+6年和T+7年，项目业主分别于当年付息日/兑付日前15个工作日划付人民币70,000万元、70,000万元和85,000万元。如代建投资款支付当日为法定节假日的，顺延至下一工作日支付。

项目资产情况：目前该项目已完工，已确认营业收入、结转营业成本，没有形成资产。

⑤淄博市中心城区（老城区）城建设施综合整治项目介绍

项目基本情况：项目位于淄博市中心城区（老城区）。计划总投资102,314万元。主要建设内容为：城市道路升级改造及绿化、涝淄河河道治理工程、老城区雨污分流工程、中心城区主要道路沿街外立面整治。

项目进展情况：项目于2009年3月开工，目前已完工，已累计完成投资102,314万元。

资金筹措情况：资金来源为银行贷款、企业债。公司共筹集110,000万元，其中银行贷款80,000万元，企业债30,000万元。

项目批复情况：

立项批复：淄发改项审[2009]165号；土地：用地证明；环评：淄环补[2009]13号。

BT协议情况：根据BT协议，代建投资款为102,314万元整，项目业主对项目代建人代建投资款实行分期偿付，偿付日期为公历日期。双方同意在双方约定的合同代建投资款之外，项目业主不计项目代建人的任何投资成本、利息等。代建投资款的支付：T+1年、T+2年，项目业主授权淄博市财政局于每年付息日前15个工作日划付人民币10,000万元，T+3年和T+4年，项目业主分别于当年付息日/兑付日前15个工作日划付人民币26,157万元，T+5年、T+6年和T+7年，项目业主分别于当年付息日/兑付日前15个工作日划付人民币各10,000万元。如代建投资款支付当日为法定节假日的，顺延至下一工作日支付。

项目资产情况：目前该项目已完工，已确认营业收入、结转营业成本，没有形成资产。

截至2015年末发行人存量BT项目已全部完工，收入已全部确认，未来不会再承接新的BT项目。发行人BT协议书均签订于财预[2012]463号文下发之前，不存在违反财预[2012]463号的情形，BT项目业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回购款具有工程背景，符合国家相关规定。发行人BT板块业务符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、财预[2012]4号文、财预[2012]463号文等法律法规与有关政策规定。

（2）委托代建项目板块

业务模式有两种方式，一是发行人同淄博市财政局签订委托代建政府购买服务协议，根据协议约定，项目建设资金可先由公司负责筹集，淄博市财政局将根据协议安排逐年向公司支付资金。二是政府全额拨款（资金来源为政府专项债券募集资金），委托发行人建设重点项目，不涉及回购，如淄博市火车站南广场项目。

盈利模式：发行人作为承建单位与甲方淄博市财政局（或其他政府机构）签署政府购买服务协议，并通过招标形式选择施工企业进行工程施工，由中标施工企业进行具体项目施工建设。按照每个项目建设总成本约定代建服务费在10%~30%之间，在项目竣工验收合格后，根据审计结果确认营业收入、结转营业成本。由于目前项目均尚未竣工验收合格，因此发行人委托代建项目板块尚未实现营业收入。

发行人不存在替政府项目垫资的情形。发行人存在签订政府购买服务协议的情形，签订时间为2015年11月至2017年3月，财预【2017】50号文和财预【2017】87号文下发之后，山东省高度重视并出台了鲁财投【2017】34号文，发行人根据要求制定了整改方案，停止启动不符合要求的新项目，已签协议尚未融资的项目停止融资，已经发放部分融资款的停止后续融资款发放。同时，根据实际情况将无法一次性支付已发生购买服务费用的履约期由10年缩短为3-5年，并明确具体的还款计划。目前，发行人正按照相关要求严格落实整改措施，并承诺不再新增不合规项目及融资。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人委托代建项目均严格按

照国家法律法规执行，未有违规事项发生。发行人在建委托代建项目均已取得可研批复文件，并签订委托代建协议，按委托代建协议收取合理的代建收益，符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文等法律法规及有关政策规定。

发行人在建工程主要为上述基础设施建设项目，该项目全部为公司立项，主要由公司自行筹资建设。淄博市政府或淄博市财政局与发行人签订委托代建政府购买服务协议，财预【2017】50号文和财预【2017】87号文下发之后，发行人已按照相关要求严格落实整改措施。故公司在会计核算时，按自建资产进行核算，记入在建工程科目。项目竣工后，公司将与政府协商资产的处置方式。对于政府全额拨款的项目，项目竣工后公司拟与政府办理移交手续，并将相关代建服务费确认收入。对于未来能通过出租等经营方式能够给公司带来收益的项目，公司转入固定资产或投资性房地产科目。对于少部分尚未签订协议的项目，公司将与政府协商后续补偿方式。

会计处理方式：（1）发行人同淄博市政府或淄博市财政局签订委托代建政府购买服务协议的，会计处理方式为①公司向施工单位拨付工程款，借“在建工程”，贷“银行存款”；现金流支出计入“购建固定资产支付的现金”；②项目建设过程中收到政府及有关部门支付的工程款时，因项目未竣工验收，无法确认收入，故计入“其他应付款和长期应付款”核算，借记“银行存款”，贷记“其他应付款”或“长期应付款”；资金流入计入“收到其他与经营活动有关的现金”。目前，

代建项目尚未完工，尚未确认营业收入，未结转成本。

（2）政府全额拨款的项目，会计处理方式为：①项目建设过程中收到政府及有关部门支付的工程款时，借“银行存款”，贷记“长期应付账款-专项应付款”；流入计入“收到其他与投资活动有关的现金”。②公司向施工单位拨付工程款时，借记“在建工程”，贷记“银行存款”；现金流支出计入“其他与经营相关支付的现金”；目前项目尚未竣工，尚未结算，尚未确认营业收入，未结转成本。

截至2021年末，发行人主要在建项目详情如下：

表：截至2021年末发行人主要委托代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	拟回款金额	已投资额	自有资金比例	账面价值	回款金额	资本金到位情况	项目性质	是否签订合同或协议	项目批复	未来三年投资计划		
													2022	2023	2024
1	孝妇河黄土崖段综合整治项目	2014-2017	21.74	-	19.56	25%	19.98	-	100%	代建	否	立项：淄发改项审〔2014〕83号；	1.83	-	-
												环评：淄环审〔2014〕119号			
												土地：土地预审意见			
2	张店东西部区域农村路网升级改造工程	2016-2019	15.58	-	7.94	26%	7.94	-	100%	代建	否	立项：淄发改项审〔2016〕105号；	5.73	1.76	-
3	淄博市区间农村路网畅通工程	2016-2019	23.48	-	17.08	25%	17.08	-	100%	代建	否	立项：淄发改项审〔2016〕106号；	6.05	0.35	-
4	淄博市火车站南广场项目	2018-2021	117.80	-	82.03	项目建设资金全部来源政府拨款	36.35	82.14	项目建设资金全部来源政府拨款	代建	否	立项：淄发改核(2019)1-4号、淄发改审(2018)61号；	19.69	10.23	3.09
未签订合同或协议项目小计		-	178.60	-	126.61	-	81.35	82.14	-	-	-	-	33.30	12.34	3.09
1	中心城区供水系统改造	2015-2018	4.70	5.91	2.72	26%	2.59	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项审〔2015〕78号；	1.18	0.71	-

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

序号	项目名称	建设期间	总投资额	拟回款金额	已投资额	自有资金比例	账面价值	回款金额	资本金到位情况	项目性质	是否签订合同或协议	项目批复	未来三年投资计划		
													2022	2023	2024
	建设项目											环评：淄环审〔2015〕191号 土地：地字第370300-2015-05号			
2	中心城区基础设施建设	2016-2018	29.62	39.49	18.13	26%	18.13	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项审〔2016〕96号； 环评：淄环审〔2016〕399号 土地：淄国土资字〔2016〕190号 环评：淄环审〔2016〕400号 土地：地字第370300-2016-41号	5.89	4.97	-
3	范阳河综合整治项目	2016-2019	14.02	19.83	9.51	25%	9.51	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项审〔2015〕134号；环评：淄环审〔2015〕253号 土地：土地预审意见	4.21	-	-
4	淄博市城镇棚户区改造配套基础设施建设项目	2016-2019	23.43	27.48	15.84	24%	15.84	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项审〔2016〕104号； 环评：淄环审〔2016〕401号 土地：地字第370300-2016-37号	5.54	1.95	-
5	张店南部区	2015-	15.66	18.90	16.06	25%	16.35	-	100%	政府购买	是	立项：淄发改项审	0.04	-	-

序号	项目名称	建设期间	总投资额	拟回款金额	已投资额	自有资金比例	账面价值	回款金额	资本金到位情况	项目性质	是否签订合同或协议	项目批复	未来三年投资计划		
													2022	2023	2024
	域农村路网建设项目	2019								服务		[2015] 125号；环评：淄环审〔2015〕256号 土地：地字第370300-2015-12号 环评：淄环审〔2016〕402号 土地：地字第370300-2016-40号			
6	房山镇整体城镇化建设项目	2016-2019	14.08	19.65	14.01	22%	14.63	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项审〔2015〕130号；环评：淄环审〔2015〕260号 土地：土地预审意见	0.07	-	-
7	中部重点河流综合整治工程	2016-2019	13.26	18.77	10.23	25%	10.23	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项审〔2015〕128号；环评：淄环审〔2015〕252号 土地：土地预审意见	5.57	0.33	-
8	淄博经济开发区孝妇河综合治理项目	2016-2018	13.02	18.83	10.03	23%	10.03	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项审〔2015〕133号；环评：淄环审〔2015〕254号 土地：土地预审意见	2.67	0.32	-
9	淄博经济开发区农村路	2016-2018	12.99	18.42	7.96	25%	7.96	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项审〔2015〕132号；环	3.12	1.91	-

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

序号	项目名称	建设期间	总投资额	拟回款金额	已投资额	自有资金比例	账面价值	回款金额	资本金到位情况	项目性质	是否签订合同或协议	项目批复	未来三年投资计划		
													2022	2023	2024
	网建设项目											评：淄环审〔2015〕255号 土地：土地预审意见			
10	淄博市文化中心ABC组团及金带建设项目	2016-2019	32.24	31.05	25.43	26%	25.43	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项备〔2016〕46号；环评：审批编号U046-16 土地：淄国用（2014）第A13491号、淄国用（2014）第A13490号、淄国用（2014）第A09998号	4.05	2.76	-
11	北郊镇整体城镇化建设项目	2016-2019	17.86	18.83	11.12	25%	11.12	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项审〔2015〕127号；环评：淄环审〔2015〕257号 土地：淄国用（2014）第A09998号，淄国用（2014）第A13490号	5.49	1.25	-
12	绿动力提升工程	2016-2017	14.30	14.44	14.30	30%	14.30	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄经信许字〔2016〕2号 土地：不涉及	-	-	-
13	淄博经开区基础设施建设项目	2016-2019	7.28	8.18	5.95	23%	5.95	-	100%	政府购买服务	是	立项：淄发改项审〔2015〕117号；环评：淄环审〔2015〕	1.12	0.21	-

序号	项目名称	建设期间	总投资额	拟回款金额	已投资额	自有资金比例	账面价值	回款金额	资本金到位情况	项目性质	是否签订合同或协议	项目批复	未来三年投资计划		
													2022	2023	2024
												259号			
												土地：土地预审意见			
												环评：张环审(2019)47号			
												土地：不涉及			
	签订合同或协议项目小计	-	212.46	259.78	161.29	-	162.07	-	-	-	-	-	38.95	14.41	-
	合计	-	391.06	259.78	287.90	-	243.42	82.14	-	-	-	-	72.25	26.75	3.09

注 1：孝妇河黄土崖段综合整治等项目截至 2019 年末工程已基本完工，但工程款尚未支付完毕、未结转，建设项目的风险和报酬并未完全转移，因此在上表中一并列出进行披露。除此之外，发行人无其他已完工项目。

注 2：发行人在建项目已过建设期间，但已投资额仍未达总投资额，原因在于发行人工程款项是根据协议分期支付的，且每期的支付额一般只占当期应支付额的 60-70%，而项目已投资额根据款项的支付情况进行确认。根据协议，发行人一些建设项目的工程款项直到项目建成投入运营后才支付完毕，故会出现上述建设期间已过但已投资额未达总投资额的情况。

注 3：总投资额为项目建设初期可研报告中的预计金额。

注 4：上述项目除淄博市火车站南广场项目已回款 82.14 亿元外，其他项目暂无回款。

未签订代建协议项目情况:

① 孝妇河黄土崖段综合整治项目

项目基本情况：河道工程，包括：6.65km河道综合治理、新建滨博高速上游拦河闸、拆除重建黄土崖拦河闸、新建防汛道路总长14.74km、新建跨河桥梁6座、改造桥梁1座等、新建排污管道总长28.7km、管理建筑物、自动化控制系统等管理工程建设；生态修复面积291.56公顷。该项目计划总投资21.74亿元，截至2021年末已投资19.56亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2014〕83号；环评：淄环审〔2014〕119号；土地：土地预审意见。

② 张家店东西部区域农村路网升级改造工程

项目基本情况：主要是道路工程、河道综合整治、雨污水改造工程。该项目计划总投资15.58亿元，截至2021年末已投资7.94亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2016〕105号；环评：淄环审〔2016〕400号；土地：地字第370300-2016-41号。

③ 淄博市区间农村路网畅通工程

项目基本情况：主要包括原山大道互通立交桥、张辛路与鲁山大道互通立交桥、鲁泰大道快速通道项目等。该项目计划总投资23.48亿元，截至2021年末已投资17.08亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2016〕106号；环评：淄环审〔2016〕402号；土地：地字第370300-2016-40号。

④ 淄博市火车站南广场项目

项目基本情况：南广场片区建设项目范围为柳泉路以东、淄东铁路—东四路以西、杏园路以南、昌国路以北，总占地 4.6 平方公里，共分为棚户区改造、土地开发整理、基础设施建设三部分。该项目计划总投资 117.80 亿元，截至 2021 年末已投资 82.03 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改核〔2019〕1-4 号、淄发改审〔2018〕61 号；环评：张环审〔2019〕47 号。

已签订代建协议项目情况：

① 中心城区供水系统改造建设项目

项目基本情况：更新改造供水管网 138,674 米，新建配水厂一座、加压泵站两座，扩建分流池配水站一处，并配备相应设备。该项目计划总投资 4.70 亿元，截至 2021 年末已投资 2.72 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2015〕78 号；环评：淄环审〔2015〕191 号；土地：地字第 370300-2015-05 号。

② 中心城区基础设施建设项目

项目基本情况：主要实施新城道路、老城区道路、马南路立交桥改造等 18 项工程，内容包括道路工程、雨水工程、污水工程、立交工程、水系工程及配套的照明、绿化等附属设施。该项目计划总投资 29.62 亿元，截至 2021 年末已投资 18.13 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2016〕96 号；环评：淄环审〔2016〕399 号；土地：淄国土资字〔2016〕190 号。

③ 范阳河综合整治项目

项目基本情况：主要包括治理河道总长 16.2km，改造现有生态湿地 3 处，新建拦水坝 5 座。该项目计划总投资 14.02 亿元，截至 2021 年末已投资 9.51 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2015〕134 号；环评：资环审〔2015〕253 号；土地：土地预审意见。

④ 淄博市城镇棚户区改造配套基础设施建设项目

项目基本情况：主要包括淄博市张店区、周村区、文昌湖区、桓台县四区县衔接的道路路网工程，包含 7 条主干道，主要建设内容包括道路及道路配套设施。该项目计划总投资 23.43 亿元，截至 2021 年末已投资 15.84 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2016〕104 号；环评：淄环审〔2016〕401 号；土地：地字第 370300-2016-37 号。

⑤ 张店南部区域农村路网建设项目

项目基本情况：马南路、世纪路南、西五路南延改造、北京路综合整治、昌国路东延改造、老昌国路雨污管线等工程内容。该项目计划总投资 15.66 亿元，截至 2021 年末已投资 16.06 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2015〕125 号；环评：淄环审〔2015〕256 号；土地：地字第 370300-2015-12 号。

⑥ 房山镇整体城镇化建设项目

项目基本情况：基础教育设施建设（淄博新区普通高级中学、房镇九年一贯制学校、重庆路小学、实验幼儿园）和路网建设（村村通道路，上海路南延、和平路西段、天津路、鲁泰大道西延）等

建设工程。该项目计划总投资 14.08 亿元，截至 2021 年末已投资 14.01 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2015〕130号；环评：淄环审〔2015〕260号；土地：土地预审意见。

⑦ 中部重点河流综合整治工程

项目基本情况：新区防洪河道生态整治工程、南排鸿沟西延工程、引黄供水配套设施完善工程、南水北调工程等。该项目计划总投资 13.26 亿元，截至 2021 年末已投资 10.23 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2015〕128号；环评：淄环审〔2015〕252号；土地：土地预审意见。

⑧ 淄博经济开发区孝妇河综合治理项目

项目基本情况：主要对孝妇河由新村路至鲁泰大道按上游淄河大道至滨博高速段的控制标准进行改造治理，全长 9,500 米。该项目计划总投资 13.02 亿元，截至 2021 年末已投资 10.03 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2015〕133号；环评：淄环审〔2015〕254号；土地：土地预审意见。

⑨ 淄博经济开发区农村路网建设项目

项目基本情况：城北路东延、柳园路北延、恒星路东延、杏园路、鲁泰大道西延（正阳路—滨莱高速入口）、齐鲁医药学院北侧东西路、耀南路（联通路—石门路）等 12 项市政工程。该项目计划总投资 12.99 亿元，截至 2021 年末已投资 7.96 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2015〕132号；环评：淄

环审〔2015〕255号；土地：土地预审意见。

⑩ 淄博市文化中心 ABC 组团及金带建设项目

项目基本情况：主要建设淄博市文化中心 ABC 组团三个组群建筑及地下和地上配套组成，其中地上建筑面积 15.19 万平方米，地下建筑 9.55 万平方米。该项目计划总投资 32.24 亿元，截至 2021 年末已投资 25.43 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项备〔2016〕46号；环评：审批编号：U046-16；土地：淄国用（2014）第 A13491 号、淄国用(2014)第 A13490 号、淄国用(2014)第 A09998 号。

⑪ 北郊镇整体城镇化

项目基本情况：主要建设淄博市文化中心 ABC 组团三个组群建筑及地下和地上配套组成，其中地上建筑面积 15.19 万平方米，地下建筑 9.55 万平方米。该项目计划总投资 17.86 亿元，截至 2021 年末已投资 11.12 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2015〕127号；环评：淄环审〔2015〕257号；土地：淄国用（2014）第 A09998 号，淄国用（2014）第 A13490 号。

⑫ 绿动力提升工程

项目基本情况：主要包括 124 台电站锅炉超低排放及部分供热管网提升改造、94 台非电站锅炉高效煤粉锅炉改造替代、234 台直燃煤小锅炉清洁能源淘汰置换、1 项集中煤制气项目、4 项煤炭清洁利用专项项目、6 项高效煤粉锅炉基础设施工程、2 项陶瓷集中制粉

工程。该项目计划总投资 14.30 亿元，截至 2021 年末已投资 14.30 亿元。

项目批复情况：立项：淄经信许字〔2016〕2号。

⑬ 淄博经开区基础设施建设项目

项目基本情况：主要包括道路工程、道路沿线绿化工程和经济开发区东部污水管网建设工程。该项目计划总投资 7.28 亿元，截至 2021 年末已投资 5.95 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2015〕117号；环评：淄环审〔2015〕259号；土地：土地预审意见。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人委托代建项目均严格按照国家法律法规执行，未有违规事项发生。发行人在建委托代建项目均已取得可研批复、环评及土地相关手续，相关手续齐备，相关文件合法合规，并签订委托代建协议，按委托代建协议收取合理的代建收益，符合国发〔2010〕19号文、财预〔2010〕412号、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、国办发〔2018〕101号文等法律法规及有关政策规定。

（3）工程管理板块

工程管理板块由子公司淄博文昌湖国有资产经营有限公司（以下简称“文昌湖公司”）负责经营。2020-2021年度，工程管理收入分别为 5.33 亿元和 6.18 亿元。具体情况如下：

根据文昌湖公司与淄博市文昌湖区财政局（以下简称“委托方”）

签订的《文昌湖棚户区改造项目建设协议书》，文昌湖公司负责文昌湖区棚户区改造项目工程管理，主要包括文昌嘉苑、文昌馨苑，该部分项目均开建于2017年底之前，符合财预[2017]87号文、建办保[2018]55号文等法律法规；根据文昌湖公司与委托方签订的《文昌湖基础设施项目建设协议书》，公司负责文昌湖旅游度假区内道路建设工程管理。以上委托方在项目竣工验收后按约定对项目进行回款。并且，每年按照工程进度，根据与委托方、监理方审定后出具的成本审核书确定成本，按照成本的15%确认工程管理费计入收入。

会计处理方式：项目建设过程中，委托方每年结算工程进度后，文昌湖公司将在建工程结算金额计入存货的开发支出明细科目，对应将应付工程款计入应付账款科目；文昌湖公司向工程施工方支付工程款时，冲抵应付账款；委托方向文昌湖公司支付垫付的工程款及工程管理费时，工程款冲抵存货-开发支出，工程管理费计入营业收入。

截至2021年末，文昌湖公司无已完工项目。

截至2021年末，文昌湖公司在建项目情况如下表：

表：截至2021年末发行人在建棚户区建设项目情况

单位：万元

项目名称	建设周期	建设期间	回款期间	总投资	自有资金比例	资本到位情况	已投资	已确认收入	已回款	未来投资计划	是否签订协议	是否合法合规
文昌湖棚户区改造项目	5-6年	2016.2-2024.12	2020-2027	539,726.00	30%	全部到位	418,595.68	76,351.39	62,800.00	121,130.32	是	是

项目名称	建设周期	建设期间	回款期间	总投资	自有资金比例	资本到位情况	已投资	已确认收入	已回款	未来投资计划	是否签订协议	是否合法合规
合计	-	-	-	539,726.00	-	-	418,595.68	76,351.39	62,800.00	121,130.32	-	-

表：截至 2021 年末发行人旅游度假区项目情况

单位：万元

项目名称	建设周期	建设期间	回款期间	总投资	自有资金比例	资本到位情况	已投资	已确认收入	已回款	未来投资计划	是否签订协议	是否合法合规
文昌湖旅游度假区项目	2-6年	2017.4-2024.12	2020-2027	551,583.29	30%	全部到位	282,147.25	38,610.31	17,960.00	269,436.04	是	是
合计	-	-	-	551,583.29	-	-	282,147.25	38,610.31	17,960.00	269,436.04	-	-

截至2021年末，文昌湖公司无拟建项目。

截至本募集说明书摘要签署日，公司工程管理板块符合国发[2010]19号文、财预[2010]412号、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、国办发[2018]101号文等相关法律法规与有关政策规定。

（4）自建项目情况

业务模式：发行人或其子公司严格按照国家法律法规，取得自建项目相关批复文件后，自筹资金建设，项目建成后转入固定资产或评估后转入投资性房地产。

盈利模式：目前已建成的淄博市中心医院西院区建设项目和淄

博市妇幼保健院新院区建设项目转入投资性房地产科目，并与使用单位签订《租赁合同》，明确租金价格，出租产生的收入计入其他业务板块房租收入中。资金流入计入销售商品、提供劳务收到的现金。

会计记账模式：1.建设期：支出工程款、贷款时，借“存货”或“在建工程”，贷：“银行存款”，现金流支出计入购买商品、接受劳务支付的现金；2.建成后，如淄博市中心医院西院区建设项目和淄博市妇幼保健院新院区建设项目转入投资性房地产科目，借：投资性房地产，贷：在建工程；目前其他项目均未建成。

截至2021年末，发行人主要自建基础设施建设项目情况如下表所示：

表：发行人主要自建基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	资本金比例及到位情况	项目批复情况	未来三年投资计划		
							2022	2023	2024
淄博市中心医院西院区建设项目	2018-2020	15.39	11.14	否	资本金比例20%，已全部到位	立项：淄发改项审〔2018〕52号；环评：淄环审〔2015〕43号、淄环许可〔2018〕21号；土地：鲁（2019）淄博张店区不动产权第0000499号	1.78	2.47	-
淄博市妇幼保健院新院区建设项目	2019-2021	14.80	9.32	否	资本金比例30%，已全部到位	立项：淄发改项审〔2014〕111号、淄发改项审〔2018〕55号；环评：淄环审〔2014〕102号；土地：淄政土（划拨）（2016）3号	3.24	2.24	-
淄博市创业创新谷一期建设项目	2019-2021	50.57	34.42	否	资本金比例45.57%，已全部到位	立项：淄发改审〔2019〕8号	5.00	1.57	-

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	资本金比例及到位情况	项目批复情况	未来三年投资计划		
							2022	2023	2024
商务中心金带工程建设项目	2019-2020	7.89	6.30	否	资本金比例 20%，已全部到位。	土地：鲁（2019）淄博张店区不动产权第 0009731 号、第 0007803 号、第 0007968 号、第 0009730 号	0.89	0.70	-
合计	-	88.65	61.18	-	-	-	10.91	6.98	-

① 淄博市中心医院西院区建设项目

项目基本情况：购置现有门诊医技楼、肿瘤中心等业务用房主体框架，并进行安装、装修工程，新建病房楼、感染楼、体检楼等业务用房，并铺设相关基础设施及医用管线，配套建设道路、绿化、电力、给排水等室外基础设施工程。该项目计划总投资 15.39 亿元，截至 2021 年末已投资 11.14 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2018〕52 号；环评：淄环审〔2015〕43 号、淄环许可〔2018〕21 号；土地：鲁（2019）淄博张店区不动产权第 0000499 号。

② 淄博市妇幼保健院新院区建设项目

项目基本情况：建设病房楼、门诊楼、急诊楼、体检保健楼、医技楼、行政楼、污水处理站等，项目总建筑面积为 163,817 平方米。该项目计划总投资 14.80 亿元，截至 2021 年末已投资 9.32 亿元。

项目批复情况：立项：淄发改项审〔2014〕111 号、淄发改项审〔2018〕55 号；环评：淄环审〔2014〕102 号；土地：淄政土（划拨）（2016）3 号。

③ 淄博市创业创新谷一期建设项目

项目由发行人子公司淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司负责实施，项目地址为淄博新区联通路以南，华光路以北，上海路以西，天津路以东，项目总投资约 50.57 亿元，项目总用地面积 195,375 平方米（293.06 亩），开发总建筑面积 592,605 平方米，其中公共科技创业孵化中心 169,657 平方米，企业定制孵化中心 112,742 平方米，高端科技创业孵化中心和商业配套及办公 212,681 平方米，专家居住区 97,525 平方米。截至 2021 年末，该项目已投资 34.42 亿元，主要为土地款。项目后期主要通过对外出售、出租平衡投资。

该项目为促进淄博市产业升级和提高科技持续创新能力，建设的高科技产业孵化中心，项目建设内容如下：1、公共科技创业孵化中心：总建筑面积 169,657 平方米，地上建筑面积 107,500 平方米，地下建筑面积 62,157 平方米。主要为科技交流中心、科技创新发布平台、众创孵化平台。2、专家居住区：总建筑面积 97,525 平方米，地上建筑面积 57,850 平方米，地下建筑面积 39,675 平方米。3、企业定制孵化中心：总建筑面积 112,742 平方米，地上建筑面积 81,272 平方米，地下建筑面积 31,470 平方米。主要为企业定制的高新材料研发平台、智能设备类孵化平台。4、高端科技创业孵化中心：地上建筑面积 73,477 平方米，主要为高端科技创业孵化平台、办公及部分特色商业。5、商业配套及办公：地上建筑面积 60,354 平方米，主要为花园式商业、办公，建设特色商业、办公及配套等。

项目批复情况：立项：淄发改审〔2019〕8号。

④ 商务中心金带工程建设项目

项目由发行人本部负责实施，项目地址为南起人民西路、北至华光路、西起商业预留地、东至景观水系，项目总投资 7.89 亿元，截至 2022 年 3 月末，该项目已投资 6.30 亿元。项目宗地面积 69936 平方米，其中交通服务站用地 57665.7 平方米，零售商业用地 12270.3 平方米。项目后期主要是通过停车收费、商铺租赁、广告费平衡投资。

该项目为缓解周边写字楼及商业中心的停车压力，建设的配套设施工程，项目建设内容如下：（一）地下部分：该项目新建地下总建筑面积 53259.91 平方米，其中地下车库建筑面积 39782.42 平方米，预留机械停车位数 2206 个，设备间、卫生间等辅助用房 3491.19 平方米、配套商业部分建筑面积 9207.9 平方米。（二）地上部分：配套建设地上入口雨篷 650 平方米。建设下沉式庭院 1480 平方米，26 处楼梯口。地上部分配套建设休闲道路、广场铺装共计 52448 平方米，绿化 23789 平方米，旱喷 428 平方米，城市小品 7 处，塑胶慢行道 21200 平方米。

项目批复情况：土地：鲁（2019）淄博张店区不动产权第 0009731 号、第 0007803 号、第 0007968 号、第 0009730 号。

（5）拟建项目情况

截至 2021 年末，发行人主要拟建项目情况如下：

表：发行人主要拟建项目情况表

单位：亿元

拟建项目名称	预计总投资金额	已投资	预计建设工期	未来三年投资计划		
				2022	2023	2024
张博铁路电气化铁路改造项目	40.60	0.91	2022-2025	18.00	15.00	7.60

淄博市孝妇河生态修复项目	64.96	7.30	2021-2026	12.00	11.00	11.00
合计	105.56	8.21	-	30.00	26.00	18.60

4、房地产开发板块

发行人子公司淄博市房屋建设综合开发有限公司、淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司从事房地产相关业务，分别具有房地产开发企业贰级资质、叁级资质，主要经营住宅地产、商业地产、公共租赁住房等的开发、销售、租赁等。淄博市房屋建设综合开发有限公司先后建设了东北村居住区、潘庄居住区、迎春园小区、齐泰花园、瑞丰苑、金泰家园、阳光春城、阳光馨城、张店洪沟片区改造项目、巴黎春天公寓等项目。淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司建设了幸福城项目、太平洋保险在线服务中心项目。

①发行人的经营范围和业务合法合规，符合国家相关政策，项目开发主体具备相应资质。发行人子公司淄博市房屋建设综合开发有限公司具有房地产开发企业贰级资质（证书编号：032015）、淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司具有房地产开发企业叁级资质（证书编号：034457）；

②发行人不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

③发行人诚信合法经营，不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；不存在违法违规取得土地使用权的情况，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；不存在拖欠土地

款的情况，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；不存在土地权属存在问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；不存在项目用地违反闲置用地规定的情况，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；所开发的项目合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

报告期内，发行人房地产板块包括学府雅居商住房项目、齐润花园住宅及配套项目、幸福城公共租赁住房项目、幸福家园公共租赁住房项目、太平洋保险在线服务中心商业地产项目。发行人房地产板块业务合法合规。淄博市房屋建设综合开发有限公司具有贰级房地产开发资质，在报告期内负责学府雅居项目、齐润花园项目和齐泰花园二期项目的自主开发。淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司具有叁级资质，在报告期内负责幸福城项目、太平洋保险在线服务中心项目的自主开发。

（1）住宅类项目

报告期内，发行人住宅项目主要包括学府雅居项目、齐润花园项目、齐泰花园二期和幸福城二期 I 区项目。2019-2021 年，发行人房地产销售收入分别实现 5.67 亿元、13.80 亿元和 18.49 亿元，主要为学府雅居、齐润花园项目的销售收入。

公司的住宅房地产的业务模式：发行人子公司从事住宅类商品房开发业务，采用自主开发模式，建设资金自筹，销售模式为自主销售。发行人子公司在验收交房后，确认收入，以主营业务收入和成本之间的差额，确认利润。

表：截至 2021 年末发行人在售住宅类项目开发情况

单位：平方米、万元、元/平方米

项目主体	项目名称	项目类型	所在地	占地面积	建筑面积	投资额	资金计划	开工面积
房屋开发公司	学府雅居项目	住宅兼容商业及办公	世纪路东，华光路南，淄博技师学院西门南侧	18,703.00	131,172.00	53,600.00	自筹 37,600 万元，银行借款 16,000 万元	131,172.00
房屋开发公司	齐润花园	住宅兼容商业及办公	联通路以南，北京路以西	197,288.00	764,700.00	454,366.00	自筹 270,000 万元，剩余银行贷款	764,700
房屋开发公司	齐泰花园二期	住宅兼容商业及办公	张店区西六路	17,054.00	57,251.00	31,690.00	自筹 20,000 万元，剩余银行贷款	57,251.00
保障房公司	幸福城二期 I 区	住宅	张店区联通路以南、上海路以西	37,770.00	50,556.00	30,673.00	全部自筹	50,556.00
合计	-	-	-	270,815.00	1,003,679.00	570,329.00	-	1,003,679.00

表：截至 2021 年末发行人在售住宅类项目开发情况（续）

单位：平方米、万元、元/平方米

项目主体	项目名称	已完成投资	已竣工面积	预售时间	销售面积	预售价格	销售进度 (%)	未完成销售原因及后续销售安排	资金回笼计划	确认收入	已回笼资金
房屋开发公司	学府雅居项目	53,600.00	129,256.00	2014.11	129,256.00	5,500	100.00	-	通过办公、商铺租赁回款	45,163.65	46,572.88
房屋开发公司	齐润花园	307,979.00	510,781.70	一期 2018.10.26 开盘、二期一批次 2019.1.17 开盘、二期二批次 2019.4.21 开盘、三期一批次 2019.7.14 开盘、三期二批次 2019.10.29	258,566.51	13,000-16,000	100.00	-	-	294,683.92	406,632.00

				开盘、三期三 批次 2020.10.26 开盘							
房屋 开发 公司	齐泰 花园 二期	21,363.00	27275.93	2020.7.28 开盘	27,391.00	10,800- 12,000	72.59	持续销 售中	-	18,209.85	24,586.00
保障 房公 司	幸福 城二 期 I 区	30,673.00	50,056.00	2018.4	42,239.18	11,980	94.00	持续销 售中	-	37,095.76	40,676.10
合计	-	413,615.00	717,369.63	-	457,452.69	-	-	-	-	395,153.18	518,466.98

学府雅居项目位于山东省淄博市张店区世纪路以东华光路以南，淄博市技师学院西南角，该宗地现规划用途为商务金融用地，规划用地面积为 1.87 万平方米，容积率不高于 5.31，计容建筑面积 9.91 万平方米，建筑面积约为 13.12 万平方米（含 3.2 万平方米地下面积）。该项目已于 2013 年 12 月开工建设，2014 年 11 月开始预售，现已全部销售完毕。学府雅居项目施工方为山东桓台建设工程有限公司。该项目在房屋产权正式移交至业主时确认收入，工程款支付按形象进度阶段控制付款，结算执行清单计价模式。学府雅居项目已取得环评审批、立项批复、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等批复手续。

齐润花园项目位于山东省淄博市张店区华光路以北、联通路以南、北京路以西，该宗地现规划用途为商务金融用地，规划用地面积为 19.73 万平方米，容积率不高于 2.45，计容建筑面积 47.9 万平方米，建筑面积为 76.47 万平方米（含 24.54 万平方米地下面积）。该项目已于 2016 年 8 月开工建设。齐润花园一期项目、二期、三期项目，现已全部销售完毕。该项目预计可实现销售收入 378646 万元（不含储藏室车位、商业、专家公寓、齐润小学）。齐润花园一期项目施工单位包括山东鑫炬建工股份有限公司、山东金城建设有限公

司、山东方大工程有限责任公司、山东黄河建工有限公司等；二期项目施工单位包括山东方大工程有限责任公司、山东黄河建工有限公司等；三期项目施工单位包括山东新城建工股份有限公司、山东鑫炬建工股份有限公司、山东金城建设有限公司等。该项目在房屋产权正式移交至业主时确认收入，工程款支付按形象进度阶段控制付款，结算执行清单计价模式。齐润花园项目已取得环评审批、立项批复、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等批复手续。

齐泰花园二期项目位于山东省淄博市张店区西六路以东、人民路以北，该宗地现规划用途为城镇住宅用地、批发零售用地，规划用地面积 17,054 平方米，容积率不高于 1.7，计容建筑面积 39,189 平方米，总建筑面积 5.73 万平方米（含 1.81 万平方米地下面积）。该项目已于 2018 年 9 月开工建设，2020 年 7 月 28 日开盘销售。该项目预计可实现销售收入 35,600.00 万元（不含储藏室车位及商业）。齐泰花园二期项目施工单位为山东金泰建设有限公司。该项目在房屋产权正式移交至业主时确认收入，工程款支付按形象进度阶段控制付款，结算执行清单计价模式。齐泰花园二期项目已取得环评审批、立项批复、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等批复手续。

幸福城二期 I 区项目位于山东省淄博市张店区联通路以南、上海路以西，该宗地现规划用途为住宅用地，规划用地面积为 3.77 万平方米，建筑面积约为 5.06 万平方米（含 1.05 万平方米地下面积）。

该项目已于2017年6月开工建设，2018年4月开始预售，现已销售94%。幸福城二期I区项目施工方为山东淄建集团有限公司和山东金城建设有限公司。该项目在房屋产权正式移交至业主时确认收入，工程款支付按形象进度阶段控制付款，结算执行清单计价模式。幸福城二期I区项目已取得环评审批、立项批复、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等批复手续。

公司的房地产收入确认时间为办理房屋交接手续之日，会计处理方式如下：工程建设款发生时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”，现金流计入购买商品、接受劳务支付的现金；基本建成后，借“存货-库存商品”，贷记“存货-开发成本”；收到房屋预售房款后，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，收到房款后现金流计入销售商品、提供劳务收到的现金；验收交房后，确认收入，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”，结转成本借记“主营业务成本”，贷记“存货-库存商品”。

（2）商业项目

报告期内，发行人商业地产项目主要为太平洋保险在线服务中心项目。

太平洋保险在线服务中心项目位于淄博市张店区华光路以北，天津路以西，原山大道以东。规划总用地3.33329公顷，总建筑面积90,704.00平方米。其中地上面积64,318.4平方米，主要包括5栋商务楼、连廊、自行车库等；地下建筑面积19,738.00平方米，主要包括地下停车位等。项目计划总投资5.55亿元，截至2021年末已完

成投资 5.55 亿元。太平洋保险在线服务中心项目施工方为山东天齐置业集团股份有限公司。工程款按合同约定付款，根据审计结果据实结算。太平洋保险在线服务中心项目已取得环评审批、立项批复、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等批复手续。2019-2021 年，太平洋保险在线服务中心项目分别实现租赁收入 3,453.00 万元、2,681.94 万元和 2,539.36 万元。

会计处理方式：商业地产项目经评估后以评估价值入账，账务处理方式为借记“投资性房地产”，贷记“固定资产”、“无形资产”，溢价部分贷记“其他综合收益”。发行人依据《房产租赁协议》对外出租，收到租金款项时确认收入，账务处理为借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，现金流计入销售商品、提供劳务收到的现金。

表：截至 2021 年末发行人商业地产项目情况

项目主体	项目名称	项目类型	所在地	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	可租面积 (m ²)	总投资 (万元)	竣工面积 (m ²)	工程进度	未来 3 年投资计划	项目租售安排	出租率(%)			租金水平 (万元)		
												2019	2020	2021	2019	2020	2021
淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	太平洋保险在线服务中心	商业办公	华光路 388 号	83,333	90,704	66,468	55,543	90,704	已完结	-	出租	95.00	95.00	95.00	3,453.00	2,681.94	2,539.36

(3) 公共租赁住房项目

2019-2021 年，发行人公共租赁住房项目包括幸福城项目、幸福家园项目，由子公司保障房公司负责建设、运营。其中，幸福城已于 2018 年完工，幸福家园项目于 2020 年完工。公司以自主开发的经营模式对公租房进行建设，项目资金来源主要为财政资金拨付，公司通过缴纳土地出让金或政府划拨的方式取得土地，通过组织施

工方来实施开发建设，公共租赁住房的对象为取得淄博市公共租赁住房资格证的人员，政府通过租金返还弥补开发成本。根据《淄博市市级公共租赁住房运营管理暂行规定》淄建发【2020】7号，公租房租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还包括公租房建设贷款本息在内的总投资成本及其在预定使用期限内正常使用所必须的相关修缮、维护、物业服务费等日常开支。在偿还政府公租房建设贷款本息期间，租金收入不能满足管理和维护开支的差额部分，在财政预算中安排。根据《关于拨付幸福家园公租房项目市级补助资金的通知》淄财非税指【2018】10号，淄博市财政局2018年一次性对幸福家园公租房项目给予专项资金补贴4,800万元，计入公司递延收益，未来逐年结转至其他收益。

表：截至2021年末发行人公共租赁住房项目情况

单位：平方米、万元

项目名称	项目类型	所在地	占地面积	建筑面积	投资额	开工面积	已完成投资	已竣工面积	完工时间	出租率(%)			租金水平(元/月/平米)		
										2019	2020	2021	2019	2020	2021
幸福城	公共租赁住房	华光路以北、上海路以西、联通路以南	55,077.00	178,134.00	77,726.00	188,366.00	68,951.00	188,366.00	2018	94.00	94.00	94.00	4.03	5.92	3.94
幸福家园	公共租赁住房	淄博市客运中心南侧，西九路以东，淄博看守所以西	28,266.00	28,900.00	9,899.00	28,900.00	9,899.00	23,001.00	2020	-	-	100.00	-	-	12.49
合计	-	-	83,343.00	207,034.00	87,625.00	217,266.00	78,850.00	211,367.00	-	-	-	-	4.03	5.92	16.43

注：已投金额低于总投资额但已完工的原因因为工程施工已完成，部分工程款、贷款尚未拨付完毕。发行人在建项目已过建设期间，但已投资额仍未达总投资额，原因在于发行人工程款项分期支付，每期的支付额一般只占当期应支付额的60-70%，而项目已投资额根据款项的支付情况进行确认。发行人一些建设项目的工程款项直到项目建成投入运营后才支付完毕，故会出现上述建设期间已过但已投资额未达总投资额的情况。

幸福城项目位于淄博市张店区上海路以西，华光路以北，联通

路以南；总建筑面积 178,134 平方米，其中，普通商品住宅 69,700 平方米，公共租赁住房 83,700 平方米，配套公建 12,900 平方米，地下储藏室 18,180 平方米，地下车库 44,210 平方米。住宅套型建筑面积 90 平方米以下住房面积需占住宅开发总面积的 70%以上，公共租赁住房套型建筑面积按照国家有关规定实行。项目计划总投资 7.77 亿元，截至 2021 年末已完成投资 6.90 亿元。幸福城项目施工方为山东鑫炬建工有限公司、山东淄建集团、山东金城建设有限公司、山东金泰建设有限公司。工程款按合同约定付款，根据审计结果据实结算。幸福城项目已取得环评审批、立项批复、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等批复手续。幸福城公共租赁住房的对象为符合淄博市公共租赁住房承租条件的家庭，房屋租金实行差别化收取，租金在每月 0.395 元/m²-6.32 元/m² 之间。

幸福家园项目位于淄博市客运中心南侧，横一路以南，西九路以东，淄博看守所以西。项目可建设用地面积 28,266 平方米，总建筑面积 28,900 平方米，主要建设餐饮服务培训区、住宿区、招聘区及配套设施，可为 2,000 人提供食宿。项目计划总投资 0.99 亿元，截至 2021 年末已完成投资 0.99 亿元。幸福家园公租房项目施工方为山东方大工程有限责任公司。工程款按合同约定付款，根据审计结果据实结算。幸福家园公租房项目已取得环评审批、立项批复、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等批复手续。幸福家园公共租赁住房的对象为取得淄博市公共租赁住房资格证的人员，房屋租金实行差别化收取：城镇低保家庭按当年

住房补贴市场租金的5%收取（房屋建筑面积每月每平方米，下同）；取得《淄博市廉租住房租房补贴证》的城镇低收入家庭按当年住房补贴市场租金的15%收取；取得《淄博市公共租赁住房资格证》的家庭按房屋建筑面积每月每平方米5元收取。

公租房建设过程中，贷记“货币资金”，借记“在建工程”及“无形资产”，完工后的公租房项目转入固定资产。收到租金款项时确认收入，账务处理为借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，现金流计入销售商品、提供劳务收到的现金。

截至2021年末，发行人无拟建公租房项目。

（4）房地产业务土地储备及拟建项目情况

截至2021年末，发行人房地产业务储备土地1,255,843.88平方米，所有土地均已足额缴纳土地出让金，并办理国有土地使用权证，现正积极办理相关规划建设手续。相关情况如下：

表：截至2021年末土地储备情况表

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积（平方米）	使用权类型	取得时间	用途	入账价值（亿元）	出让金额（亿元）	入账依据	是否足额缴纳出让金
1	张店黄家村东北方	淄国用（2014）A50002号	187,453.32	出让	2014.2.26	商业开发	3.48	3.37	成本	是
2	张店华光路92号	鲁（2018）淄博市不动产权第0040374号、第0040375号、第0040376号	22,110.04	出让	2018.12.21	商业开发	1.08	1.05	成本	是
3	张店新村路131号	鲁（2018）淄博市不动产权第0040371号、第0040372号、第0040373号	4,601.20	出让	2018.12.21	商业开发	1.72	1.67	成本	是

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	取得时间	用途	入账价 值(亿 元)	出让金 额 (亿元)	入账 依据	是否足 额缴 纳 出 让 金
		鲁(2019)淄 博市不动产权 第0014610号	19,336.72	出让	2019.12.30	住宿餐饮用 地、办公	0.53	0.53	成本	是
4	博山区凤 凰山西路 以南	鲁(2019)淄 博博山区不动 产权证第 0022147号	135,859.87	出让	2019.12.16	住宅及商业	4.28	4.11	成本	是
5	经开区规 划八路以 南	鲁(2021)淄 博经开区不动 产权证第 0001852号	87,804.00	出让	2021.4.30	住宅及商业	5.54	5.33	成本	是
6	经开区规 划十路以 南	鲁(2021)淄 博经开区不动 产权证第 0001850号	28,700.00	出让	2021.4.30	住宅及商业	2.04	1.96	成本	是
7	张店区电 西路以 东、王舍 路以南、 东二路以 西、昌国 路以北	370303003011 GB00103[淄 博市 2021(存量)- 储张 014号]	81,630	出让	2021.11.30	住宅及商业	6.66	6.66	成本	是
8	张店区铁 南路以 东、胶济 铁路以 南、东二 路以西、 王舍路以 北	370303003011 GB00104[淄 博市 2021(存量)- 储张 015号]	26,787	出让	2021.11.30	住宅	2.21	2.21	成本	是
9	张店区柳 泉路以 东、规划 支路以 南、张南 路以西、 王舍路以 北	370303001011 GB00062[淄 博市 2021(存 量)-储张 016] 号	5,742	出让	2021.11.30	零售商业、 批发市场、 餐饮、旅 馆、商务金 融用地	0.31	0.31	成本	是
10	东二路以 东、王舍 路以北、 学府路以 西	370303003011 GB00108[淄 博市 2021(增量)- 储张 007号]	67,717	出让	2021.11.30	住宅	5.60	5.60	成本	是
11	张店区王 舍路以 北、学府 路以东	370303003011 GB00109[淄 博市 2021(增量)- 储张 008号]	27,423	出让	2021.11.30		2.27	2.27	成本	是

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	取得时间	用途	入账价 值(亿 元)	出让金 额 (亿元)	入账 依据	是否足 额缴 纳 出 让 金
12	张店区翰文路以东、和平路以南、南京路以西、规划支路以北	370303100015 GB00166【淄博市2021(增量)-储张006号】	47,302	出让	2021.12.25	城镇住宅 社会福利	2.80	2.80	成本	是
13	北京路以东、昌国路以南、规划一路以西、复兴路以北	370303104212 GB00072【淄博市2021(存量)-储经004号】	49,336	出让	2021.12.26	商业用地	2.40	2.40	成本	是
14	北京路以东、昌国路以南、规划一路以西、复兴路以北	370303104212 GB00075【淄博市2021(存量)-储经005号】	25,749	出让	2021.12.26	商业用地	1.21	1.21	成本	是
15	淄博经济开发区北京路以东、昌国路以南、规划一路以西、复兴路以北	370303104212 GB00077【淄博市2021(存量)-储经006号】	15,048	出让	2021.12.26	商业用地	0.71	0.71	成本	是
16	淄博经济开发区北京路以东、复兴路以南、规划一路以西、考工路以北	370303104213 GB00114【淄博市2021(存量)-储经007号】	154,554	出让	2021.12.26	城镇住宅用 地	12.98	12.98	成本	是
17	北京路以东、昌国路以南、规划一路以西、复兴路以北	370303104212 GB00074【淄博市2021(增量)-储经007号】	63,221	出让	2021.12.26	商业用地	2.98	2.98	成本	是
18	淄博经济开发区北京路以东、昌国路以南、规划一路	370303104212 GB00076【淄博市2021(增量)-储经008号】	7,653	出让	2021.12.26	商业用地	0.36	0.36	成本	是

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	取得时间	用途	入账价 值(亿 元)	出让金 额 (亿元)	入账 依据	是否足 额缴纳 出让金
19	以西、复兴路以北 规划一路以东、昌国路以南、重庆路以西、复兴路以北	370303104212 GB00073【淄博市2021(增量)-储经009号】	92,474	出让	2021.12.26	城镇住宅用地	7.77	7.77	成本	是
20	淄博经济开发区世纪路以东、复兴路以南、西五路以西、嘉亿南路以北	370303104207 GB00051【淄博市2021(增量)-储经012号】	58,018	出让	2021.12.26	城镇住宅用地	4.27	4.27	成本	是
21	张店区张店八中以东、范荣街以南、重庆路以西、华光路以北	鲁2021淄博张店区不动产权第0029954号	20,940.73	出让	2021.10.20	城镇住宅用地-普通商品住房用地	2.80	2.80	土地购置收据	是
22	张店区张店八中以东、范荣街以南、重庆路以西、华光路以北	鲁2021淄博张店区不动产权第0033287号	26,384.00	出让	2021.10.20	零售商业用地/城镇住宅用地	2.77	2.77	土地购置收据	是
合计	-	-	1,255,843.88	-	-	-	76.77	76.12	-	-

注：第5-22项为2021年末新拍的土地，2021年末发票公共资源交易中心未开具，暂与公共资源交易中心挂往来。

截至2021年末，发行人拟建房地产项目如下：

表：房地产开发板块拟建项目情况表

序号	项目名称	项目类型	对应地块	土地使用权证号	占地面积 (亩)	建筑面积 (平方米)	总投资 (万元)	截至2021 年末已投 (万元)	未来投资计划		
									2022年(万元)	2023年(万元)	2024年(万元)
1	博山凤凰山西路项目	住宅类	博山区凤凰山西路以南	鲁(2019)淄博博山区不动产权证第0022147	204.00	197,521.00	158,620.00	44,281.60	18,192.70		-

序号	项目名称	项目类型	对应地块	土地使用权证号	占地面积(亩)	建筑面积(平方米)	总投资(万元)	截至2021年末已投(万元)	未来投资计划		
									2022年(万元)	2023年(万元)	2024年(万元)
2	鑫悦府项目	住宅类	周村区恒星路以南、德阳路以西、东马村生活区以北、周村人民医院以东	鲁(2022)淄博周村区不动产权第0001756号	58.00	65,000.00	55,090.00	24,526.00	16,070.00	13,000.00	-
3	青荷居二期	住宅类	联通路以南、上海路以西	鲁(2017)淄博张店区不动产权第0000711号	56.66	38,000.00	37,250.00	10,570.00	8,076.00	9,000.00	9,000.00
合计	-	-	-	-	318.68	300,521.00	250,960.00	79,377.60	42,338.70	22,000.00	9,000.00

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人不存在主管部门认定的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为。发行人的房地产业务符合国家及相关监管部门的相关法律法规及政策规定。

5、贸易板块

2020年3月公司新增贸易业务，由公司新成立子公司淄博城航国际物流有限公司负责，城航公司注册地为张店区，注册资本500万元，其中发行人出资255万元，占比51%；青岛新协航国际物流有限公司（以下简称“青岛新协航”）出资245万元，占比49%。城航公司主要以进口牛羊肉、猪肉、鸡肉等冷冻肉类食品为主，进口海鲜产品为辅。现肉类进口地主要为巴西、阿根廷、乌拉圭、西班牙、丹麦、新西兰等22个国家，目的港为青岛、天津、盐田、上海、大连、南沙、宁波等8个主要港口。2021年，发行人贸易业务新增建材和化工产品。

2019-2021年，发行人贸易业务收入分别实现0.00亿元、15.09亿

元和88.38亿元，在营业收入中的占比分别为0.00%、23.46%和55.43%，2020年及2021年，贸易业务收入主要为进口牛羊肉、猪肉、鸡肉等冷冻肉类食品、建材和化工产品。2019-2021年，发行人贸易业务成本分别为0.00亿元、14.95亿元和87.82亿元，在营业成本的占比分别为0.00%、33.18%和64.81%。2019-2021年，发行人贸易业务毛利润分别为0.00亿元、0.14亿元和0.57亿元，在营业毛利中的占比分别为0.00%、0.73%和2.37%。2019-2021年，发行人贸易业务毛利率分别为0.00%、0.93%和0.64%。

2021年，发行人贸易板块业务中各类贸易品收入、成本、毛利等规模及占比情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	收入	占比	成本	占比	毛利	占比
食品贸易	328,294.30	37.14	326,400.21	37.17	1,894.09	23.35
建材贸易	328,767.08	37.24	326,993.62	37.24	4,205.77	51.84
化工贸易	226,781.82	25.66	224,769.12	25.60	2,012.70	24.81
合计	883,843.20	100.00	878,162.95	100.00	8,112.56	100.00

（1）食品贸易板块

1) 经营模式

2020年城航公司收到进口合同4,995笔，合同总金额43,313.90万美元，2,917笔合同完成到港清关手续，货值24,836.02万美元，实现进口额16.66亿元人民币，实现营业收入15.09亿元人民币。2021年城航公司收到进口合同5,314笔，合同总金额6.63亿美元，5,232笔合同完成到港清关手续，货值5.69亿美元，实现进口额36.77亿元人民币，实现营业收入32.83亿元人民币。

业务模式为定向采购模式，无压货风险。城航公司接国内客户

的各种产品的采购订单，根据客户的需求，利用公司国外合作供应商多的优势，分批优质优价为国内客户采购冷冻牛羊鸡猪肉及海鲜等产品。

结算模式为收取履约保证金及提供给客户 90 天账期模式。合同签订后收取国内客户合同金额的 20-30%的履约保证金作为预付款，TT 电汇给国外供应商安排生产，在货物发货到港前 7-14 天将剩余 70-80%的尾款付给国外供应商。货物清关后进入城航公司指定的冷库。客户支付全部尾款及相关费用后方可提货，也可享受城航公司给予的 90 天账期内结算提货。账期到期后若客户不付尾款提货，城航公司可根据市场价格自行处置货物，将城航公司各种费用结算完毕后，若履约保证金有剩余可返还客户。

2) 经营情况

公司食品贸易业务主要以猪肉、牛肉、羊肉为主，并有少量水产和冻鸡肉。2020 年度及 2021 年度，公司贸易板块上游供应商主要包括 JBS S.A.（巴西）、AFFCO NEW ZEALAND LIMITED（新西兰）、VION FOOD INTERNATIONAL B.V（荷兰）、OVATION NEW ZEALAND LTD（新西兰）和 FLETCHER INTL EXPORTS PTY LTD（澳大利亚）；下游客户主要包括青岛品物科技有限公司、天津海富正鑫国际贸易有限公司、哈尔滨佰富冷冻食品有限责任公司、青岛中和盛杰食品有限公司、牧屿国际贸易（上海）有限公司和黑龙江博枫食品有限公司。具体情况如下：

表 2020年-2021年主要贸易品种销售情况

单位：万元、%

产品	2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比
牛肉	166,425.41	50.69	60,475.33	40.08
羊肉	106,092.72	32.31	24,441.71	16.20
猪肉	50,720.94	15.45	62,442.97	41.38
水产	2,339.8	0.71	1,643.69	1.09
冻鸡肉	2,741.91	0.84	1,897.60	1.26
合计	328,320.78	100.00	150,901.30	100.00

表 近两年公司前五大供应商情况

单位：万元

2020年				
序号	单位	采购额	产品	占比
1	JBS S.A.（巴西）	38,596.09	冻牛肉	15.93%
2	AFFCO NEW ZEALAND LIMITED（新西兰）	31,206.35	冻羊肉、冻牛肉	12.88%
3	VION FOOD INTERNATIONAL B.V（荷兰）	24,609.00	冻猪肉	10.16%
4	OVATION NEW ZEALAND LTD（新西兰）	8,898.38	冻羊肉、冻牛肉	3.67%
5	FLETCHER INTL EXPORTS PTY LTD（澳大利亚）	8,115.06	冻羊肉	3.35%
合计	-	111,424.88	-	45.99%
2021年				
序号	单位	采购额	产品	占比
1	AFFCO NEW ZEALAND LIMITED（新西兰）	81,374.25	冻羊肉、冻牛肉	22.42%
2	JBS S.A.（巴西）	53,205.26	冻牛肉	14.66%
3	THOMAS FOODS INTERNATIONAL（澳大利亚）	24,732.18	冻羊肉、冻牛肉	6.81%
4	OVATION NEW ZEALAND LTD（新西兰）	24,628.64	冻羊肉、冻牛肉	6.78%
5	FLETCHER INTL EXPORTS PTY LTD（澳大利亚）	15,715.46	冻羊肉	4.33%
合计	-	199,655.79	-	55.03%

表 近两年公司前五大客户情况

单位：万元

2020年					
序号	单位	是否关联方	销售额	产品	占比
1	青岛品物科技有限公司	否	67,060.97	猪肉、牛肉、虾、羊肉、鸡肉	40.64%
2	天津海富正鑫国际贸易有限公司	否	33,621.20	牛肉、羊肉	20.38%
3	哈尔滨佰富冷冻食品有限责任公司	否	24,970.03	牛肉、羊肉	15.14%

4	青岛中和盛杰食品有限公司	否	22,609.58	羊肉、牛肉、猪肉	13.70%
5	牧屿国际贸易（上海）有限公司	否	6,819.97	牛肉	4.13%
合计	-	-	155,081.75	-	93.99%
2021年					
序号	单位	是否关联方	销售额	产品	占比
1	青岛品物科技有限公司	否	198,930.24	猪肉、牛肉、羊肉、鸡肉	55.59%
2	黑龙江博枫食品有限公司	否	79,735.76	牛肉、羊肉	22.28%
3	天津海富正鑫国际贸易有限公司	否	34,790.15	牛肉、羊肉	9.72%
4	哈尔滨佰富冷冻食品有限公司	否	19,346.46	猪肉、牛肉、羊肉	5.41%
5	青岛中和盛杰食品有限公司	否	8,976.53	牛肉、羊肉	2.51%
合计	-	-	341,779.14	-	95.51%

注：1、上表中的金额均为含税金额。

2、自然人徐勇持有天津海富正鑫国际贸易有限公司 50%股权，同时持有哈尔滨佰富冷冻食品有限责任公司 33%股权，并同时任黑龙江博枫食品有限公司监事。徐勇并未在发行人及城航公司担任其他职务。

3、青岛品物科技的控股股东为青岛新协航。青岛新协航实际控制人为自然人褚风波，褚风波同时担任城航公司董事。

（2）建材贸易板块

2020年12月31日，公司新增贸易业务，由公司新成立子公司淄博齐智物资有限公司（以下简称“齐智物资公司”），齐智物资公司注册地为经开区，注册资本10,200万元，其中发行人出资5,100万元，占比50%；山东金谷控股集团有限公司出资3,700万元，占比36.27%；山东桓公实业发展有限公司出资1,400万元，占比13.73%。经营范围：主要经营建筑建材、矿石、石油化工等产品。

1) 经营模式

2021年度齐智物资公司累计签订采购合同总金额34.57亿元，累计销售合同金额35亿元，实现营业收入316,578.39万元。

业务模式：

①建设项目类采用集中采购模式。齐智物资公司与众多大型钢

厂、混凝土公司签订长期战略协议，利用大批量采购的价格优势，与公司承建项目的总包方签订销售合同。接到项目钢材提货计划后，通过齐智物资集采平台发布招标公告，通过询比价方式选出优质供应商供货，无压货风险。

②港口、矿产品等贸易业务模式为定向采购模式，齐智物资公司营销人员具有多年矿产品销售经验，拥有优质的客户资源，按照下游客户需求与供货商建立采购关系。

结算模式：

①建设项目类，给客户合理账期模式。签订合同时约定1-3月的合理账期，并采取阶梯式定价模式，以督促客户及时回款，提高资金周转率。签订合同后齐智物资公司预付供应商货款，送货至指定项目工地。与下游客户则根据物资签收、实际结算情况，多退少补的方式结算货款。

②港口、矿产品等贸易业务结算模式，收取下游客户一部分预付货款，支付给上游供货商备货，发货时支付剩余货款，齐智物资公司保留货物所有权，客户分期分批支付相应货款及费用后方可提货，减少贸易风险。

2) 经营情况

2021年1-12月，发行人建材贸易业务实现收入31.66亿元，主要为以建材、矿粉、化工产品等销售为主的销售收入。2021年1-12月，发行人建材贸易业务成本为31.39亿元，毛利润为0.27亿元，毛利率为0.85%。

表 2021 年主要贸易品种销售情况

单位：万元、%

产品	金额	占比
建材	62,115.12	19.62
矿粉	168,649.28	53.27
化工材料	84,406.21	26.66
其他	1,407.78	0.45
合计	316,578.39	100.00

表 近一年公司前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	单位	采购额	产品	占比
1	贵溪中南铜业有限公司	25,186.37	铜杆	8.48
2	山东莱钢永锋钢铁有限公司	19,889.50	钢材	6.70
3	山东金富矿业有限公司	17,153.28	铁精粉	5.78
4	武汉耀杰贸易有限公司	14,960.76	铁精粉	5.04
5	山东钢铁集团永锋临港有限公司	13,118.40	钢材	4.42
合计		90,308.31		30.41

注：上表统计口径未去掉合并抵消部分。

表 近一年公司前五大客户情况

单位：万元、%

序号	单位	是否关联方	销售额	产品	占比
1	石横特钢集团有限公司	否	39,565.19	铁精粉	13.97
2	淄博张店新腾物资有限公司	否	38,171.24	钢材	13.47
3	青岛锦华永昌商贸有限公司	否	14,059.22	聚乙烯	4.96
4	山东津达线缆有限公司	否	27,661.71	铜杆	9.76
5	武钢资源集团鄂州球团有限公司	否	13,620.06	铁精粉	4.81
合计			133,077.42		46.98

注：上表统计口径未去掉合并抵消部分。

（3）化工贸易板块

淄博骏凯产业发展投资有限公司（以下简称“淄博骏凯公司”）成立于 2020 年 12 月，位于山东省淄博市临淄区金岭镇金岭南路西首，2021 年 4 月开始经营贸易业务，注册资本 5,000 万元，属于国

有控股企业，其中淄博经济开发投资有限公司占比 51%；青岛领汇能源有限公司占比 49%。淄博骏凯公司主要经营危险化学品。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：化工产品销售（不含许可类化工产品）；塑料制品制造；橡胶制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；石墨及碳素制品销售；生物基材料销售；新材料技术研发；以自有资金从事投资活动；金属材料销售；金属结构销售；非金属矿及制品销售；建筑材料销售；机械设备销售；五金产品批发；阀门和旋塞销售；电线、电缆经营；仪器仪表销售；仓储设备租赁服务等。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年 12 月末，淄博骏凯公司资产总额 14.06 亿元，2021 年度营业收入 22.68 亿元，实现利润总额 668.45 万元。

1) 经营模式

自主贸易模式：主要以纯苯、粗苯、液化烃、沥青、LPG 等为贸易产品。公司根据市场情况进行自主贸易经营，自主开发国内、国际客户、资源和市场。根据市场行情和贸易方资信状况，灵活采用低买高卖或框架协议贸易模式自主完成公司贸易经营，实现经营收益和资产增值。

2) 经营情况

2021 年 1-12 月累计完成原料采购 89.31 万吨，实际付款 35.20 亿元，实际销售收入 32.75 亿元，截至 2021 年 12 月末共计实现总利

润 2,541.88 万元，剩余库存总量 8.96 万吨。

表 2021 年主要贸易品种销售情况

单位：万元、%

产品	金额	占比
沥青混合物	84,655.57	37.33
稀释沥青	26,595.52	11.73
原料油	22,018.01	9.71
沥青	17,703.32	7.81
液化丁烷	14,300.10	6.31
混合芳烃	13,815.66	6.09
混合碳三	11,769.94	5.19
粗苯	9,851.85	4.34
液化气	7,246.08	3.20
混合二甲苯	6,402.31	2.82
苯	3,358.01	1.48
石油混合二甲苯	3,231.74	1.43
二甲苯	2,081.84	0.92
石油苯	1,892.68	0.83
其他	1,859.19	0.81
合计	226,781.82	100.00

表 近一年公司前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	单位	采购额	产品	占比
1	青岛汇信大成石油化工有限公司	87,834.65	苯、沥青混合物、沥青	24.73
2	青岛顺道能源有限公司	35,523.88	沥青混合物、沥青、混合二甲苯	10.00
3	青岛泰坤达石油化工有限公司	29,140.79	液化丁烷、液化丙烷	8.21
4	山东齐宜锦供应链管理有限公司	27,912.00	沥青混合物	7.86
5	青岛三品能源有限公司	22,115.00	沥青混合物、沥青、混合二甲苯	6.23
合计		202,526.32		57.03

注：上表统计口径未去掉合并抵消部分。

表 近一年公司前五大客户情况

单位：万元、%

序号	单位	销售额	产品	占比
----	----	-----	----	----

1	淄博齐岭南化工科技有限公司	213,890.55	沥青混合物、粗苯、二甲苯、稀 释沥青、混合芳烃、混合碳三	63.81
2	舟山聚能能源有限公司	51,201.25	沥青混合物	15.27
3	山东港航能源贸易有限公司	18,434.25	沥青混合物	5.50
4	青岛运达石油化工有限公司	13,768.35	液化气、液化丁烷	4.11
5	物产中大欧泰有限公司	10,931.04	沥青混合物、沥青	3.26
合计		308,225.44		91.95

注：上表统计口径未去掉合并抵消部分。

报告期内，发行人贸易业务合法合规，未违反生产安全法等相关法律法规的规定。

6、公共事业板块

公司公共事业板块收入主要包括子公司城市燃气的燃气销售收入、及金路通公司的公交车租赁收入、医管板块收入和物业管理板块收入等。

主要控股子公司业务板块情况如下：

（1）燃气板块

2019-2021年，子公司城市燃气分别实现燃气销售收入 3.16 亿元、2.77 亿元和 4.09 亿元。

2010年，中石油泰青威天然气干线管道开始修建。发行人与淄博市煤气公司合资组建了淄博城市燃气有限公司，用近一年的时间投资 1.3 亿元，修建了近 60 公里的高中压天然气管道，纵跨淄博市博山区南部及沂源县区域，在博山区八陡镇与淄博市天然气主管网对接，完成了天然气管网对淄博市的辐射，具备利用淄博市天然气环线管网反供沧淄线用户的能力。城市燃气成立后，为承接中石油泰青威干线天然气气源以解决沂源县与博山区天然气供气问题，铺设了自泰青威干线淄博分输站分别至沂源县及博山区的两条天然气

高压管道。2010年12月，城市燃气与中国石油华北天然气销售公司签订了20年《照付不议天然气买卖与输送合同》（文本编号：泰青威线2010-12号），成为了中国石油天然气股份有限公司泰青威管道天然气目前进入淄博的唯一接收单位，淄博市第二家中石油地方气源单位。目前，淄博市境内的天然气气源管道主要有中石油沧淄线、中石油泰青威线、中石化济青线及中石油淄博支线。

2016年11月份，中石油管道销售分公司对非居民用气价格进行了调整。具体详见下表：

表：供气价格表

居民(元/立方米)	工业(元/立方米)
1.870	2016.1.1-2016.11.19 执行 2.25; 2016.11.20 以后执行 2.448。

（2）公交车租赁板块

2019-2021年，子公司淄博金路通客运服务有限公司分别实现公交车租赁收入1.32亿元、1.47亿元和2.80亿元。

根据市政府2015年第51次、2016年第62次常务会议精神，淄博市新增公交运营车辆按照“淄博金路通客运服务有限公司购买、淄博市公共汽车公司租赁使用”的模式办理。根据《车辆租赁协议》，淄博市公共汽车公司租用的营运车辆为1,070台，1,070台公交车每批车辆租赁期为5年，每年含税租金16,404万元。其中：第一批中通牌公交车232台，年租金3,400万元（含税，下同），租赁期限2016年5月9日-2021年5月8日；第二批车辆飞燕牌公交车40台，年租金882万元，租赁期限2016年7月28日-2021年7月27日；

第三批中通牌和福田牌公交车共 198 台，年租金 2,940 万元，租赁期限 2016 年 9 月 27 日-2021 年 9 月 26 日；第四批中通牌 200 台，年租金 3,696 万元，租赁期限 2017 年 11 月 1 日-2022 年 10 月 31 日；第五批安凯牌 40 台，年租金 953 万元，租赁期限 2018 年 6 月 7 日-2023 年 6 月 6 日；第六批中车牌 120 台，年租金 1,287 万元，租赁期限 2019 年 1 月 25 日-2024 年 1 月 24 日；第七批宇通牌 40 台，年租金 558 万元，租赁期限 2019 年 5 月 26 日-2024 年 5 月 25 日；第八批宇通牌 200 台，年租金 2,688 万元，租赁期限 2019 年 8 月 2 日-2024 年 8 月 1 日；2020 年，金路通公司租赁 356 台公交车辆供公共汽车公司使用，第 1-4 年每年租金 3,734 万元，第 5 年租金 3,434 万元，租赁期限 2020 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日；2021 年，金路通公司租赁 100 台吉利氢燃料电池公交客车供公交公司使用，年租金 9,529 万元，租赁期限 2021 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日。

（3）医管板块

公司医管板块业务由子公司淄博市康华医院管理有限公司（以下简称“康华医管”）以及淄博齐健医院管理有限公司（以下简称“齐健医管”）负责运营：

康华医管通过将名下淄博市妇幼保健院新院区医疗办公区域资产出租给淄博市妇幼保健院获取租金收入，并对淄博市妇幼保健院新院区地下及沿街商铺进行社会招租。同时自 2021 年 1 月开始，康华医管公司承接了淄博市妇幼保健院新院区物业管理业务，打造“融、投、建、运”一体化运营模式。此外，社会化医疗服务业务方面，康

华医管业务涉及新生儿影像业务、营养品配送等。

齐健医管通过将名下淄博市中心医院西院区医疗办公区域资产出租给淄博市中心医院获取租金收入，并对淄博市中心医院西院区地下及沿街商铺进行社会招租。同时自2021年1月开始，齐健医管公司承接了淄博市中心医院西院区物业管理业务，打造“融、投、建、运”一体化运营模式。此外，齐健医管与社会合作方开展药品供应链及器械耗材供应链运营，收取社会合作方服务费；齐健医管创办视光中心，提供验光配镜、角膜塑形镜、视力恢复训练、斜弱视纠正等多样化服务，同时，齐健医管公司在淄博市中心医院东院区沿街房新设东院区视光中心，下一步继续扩大营业收入和经营规模。

（4）物业管理板块

公司物业管理板块由子公司淄博市齐泰物业发展有限公司负责运营，主要收入来源为：物业费收入（包括住宅小区物业费收入以及办公及商业物业费收入）；物业运营收入（包括车位收入、租赁收入、快递柜及电梯等候厅广告收入、能耗收入以及其他收入）；委托资产运营收入（包括委托资产运营管理费收入以及委托运营资产维修费收入）。

7、其他业务板块

公司其他业务板块收入主要包括环保绿化收入、绿化养护业务收入和融资租赁业务收入等。

（三）发行人所在行业情况及前景

1、城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

（1）我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

城市基础设施行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

根据国家统计局发布的国民经济运行情况统计数据显示，截至2021年末，全国人口（包括31个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在31个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员）14.13亿人，其中城镇常住人口9.14亿人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为64.72%。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度

城镇化的国家。

党的十九大将“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化”制定为国家战略，新型城镇格局是推动我国经济持续健康发展的主要力量。伴随着经济稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业有着较好的发展前景。

（2）淄博市城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

淄博市位于山东省中部地区，是沟通中原地区和山东半岛的咽喉要道，是山东省重要的交通枢纽城市。淄博市作为山东省重工业城市，在2005-2018年期间经济发展迅速，财政收入持续增长，在重大基础设施建设方面取得持续突破。

淄博市作为山东省重工业城市，在重大基础设施建设方面取得持续突破。“十四五”期间，淄博市将坚持资源共享、区域联动、整体协同，加快新型城镇化建设，提升统筹城乡发展水平，全面改善农村生产生活条件，开创城乡一体化发展新局面。积极推进老工业城市产业转型升级示范区建设，加快博山、周村老工业区转型升级和淄川资源枯竭型城市转型发展；坚决淘汰落后产能，健全企业分类综合评价，有序推进兼并重组、转型转产、环保搬迁，坚决防止低水平重复建设。坚持“着眼未来、高端引领扩增量”，加快实施“四强”产业攀登计划，加快打造现代优势产业集群，提升新材料名都、

中国膜谷影响力，建成新能源新材料强市和国家级智能装备、新医药、电子信息产业化基地；推动人工智能赋能“四强”产业，规划建设产业园区，丰富典型应用场景，打造国内人工智能发展活跃区；前瞻布局战略性新兴产业，加大对人工智能、新能源汽车、无人驾驶、氢能、算力等产业的支持力度，加快打造中国产业算力中心、氢能生产应用标杆城市、国家级无人驾驶创新中心和无人车柔性定制生产基地；大力推动数字产业化和产业数字化，积极开辟工业互联网、数字农业、数字文旅、新金融等产业新赛道，积极发展数字经济、智慧经济、平台经济、共享经济等新经济，开展新经济企业培育“沃土行动”，建立“初创——哪吒——瞪羚——准独角兽——独角兽”企业梯度培育体系，建设国内重要的新经济策源地和活跃区。

2021年淄博市经济实力稳步提升，全市实现生产总值4,200.6亿元，按可比价格计算，比上年增长9.4%。分产业看，第一产业实现增加值180.6亿元，增长7.3%；第二产业实现增加值2,073.1亿元，增长10.1%；第三产业实现增加值1,947.0亿元，增长8.8%。三次产业比例由上年的4.3：48.1：47.6调整为4.3：49.4：46.3。按常住人口计算，人均地区生产总值达89,238元，比上年增长9.3%。

2、房地产开发行业现状及发展趋势

（1）我国房地产行业状况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人

均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

2021年全国商品房销售面积179,433.00万平方米，同比增长1.90%，全国商品房销售额181,930.00亿元，同比增长4.80%，其中住宅销售额同比增长5.30%。

总体看，目前房地产行业调控压力依然较大，调控方向将从行政手段逐渐转变为长效的经济手段。未来房地产调控仍然是重要的宏观政策，有望在不断调整中完善和改进。行业在可预见的未来仍将受政策影响体现出比较明显的行业波动。在目前国家政策依然支持居民自住、改善性住房需求的宏观政策背景下，预计房地产市场仍将保持平稳健康发展。

（2）房地产行业前景

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的重要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年

的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

第一，房地产行业集中度将进一步提高。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

第二，房地产行业由增量时代到存量时代。存量房市场规模扩大是房地产市场成熟的一个重要特征，在房地产市场发展较为成熟的欧美日等发达区域，存量房作为房地产交易的主体，占市场总量80%以上，而我国目前存量房的交易额规模仅占总体交易额的25%-30%，当前大部分地区仍主要依靠增量带动发展，同时也意味着未来存量市场发展具有广阔的空间。随着一线城市建设用地供应数量的减少，未来不可能再提供更多的土地资源用于城市建设，与此同时，二三线城市库存高企现状决定了其中期仍处于库存消化阶段，地产白银时代由新增开发主导过渡到存量房主导已成大势所趋。从

市场角度来看，存量时代是否到来的重要判断标志是房地产市场的一、二手房成交量比值，当前一线城市的二手房交易已然超过一手房交易规模，可以认为一线城市已率先进入真正意义上的地产存量时代。

第三，不同区域的房地产市场将由此前的“同涨同跌”转变为“差异化增长”。差异化调控思路的新变化，意味着不同区域的房地产市场更多由城镇化模式、产业化速度、人口分布、供需结构决定，而不是仅由信贷条件等因素决定，差异化增长将成为常态。此外，我国房地产市场的基本格局已由过去十五年间的“总量不足”变成了“结构性失衡”（保障性住房不足和极少数人过度占有房地产资源），全国房价“同涨同跌”的基本环境因素已发生变化。

短期来看，预计全国楼市告别高增长，回到相对平稳水平的可能性较大。

（3）保障房开发建设现状和前景

保障性住房是政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，由廉租住房、经济适用住房、公租房和限价房构成。我国已经提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

“十四五”是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。保障性住房的建设作为关系民生福祉、国民经济平衡发展的重大工程，在“十四五”规划中继续获

得高度关注。“十三五”期间，城镇棚户区住房改造超过 2,300 万套，基本消除各类棚户区。同时，城镇保障性住房覆盖率达到 20%以上，为中低收入家庭或外来人口提供租赁用房，基本实现住有所居的目标。

根据《山东省住房和城乡建设事业发展的第十三个五年规划（2016-2020年）的通知》要求，目前，新建经济适用住房、限价商品住房已全部停止。为此，淄博市将全面建立以公共租赁住房为主的住房实物保障体系。自 2018 年，淄博市不再建设保障性住房，只实施住房租赁补贴。

3、贸易行业

（1）行业发展现状

贸易行业是我国商品流通和服务业的重要组成部分，易受宏观经济波动的影响。2010 年以来，面对极为复杂的国内外经济环境，中国政府加强和改善宏观调控，加快转变经济发展方式，大力促进贸易行业发展，中国贸易行业基本保持了平稳健康发展态势。对外贸易方面，近年来随着国际经济环境变化，我国对外贸易行业的景气度有所波动。2008 年，受国际金融危机的影响，进出口需求萎靡，对外贸易受到严重冲击，我国对外贸易行业陷入一段时期的低潮。2010 年，随着世界经济的复苏及我国经济的企稳回升，对外贸易行业景气度有所上升。随后几年，在全球经济复苏乏力、欧洲主权债务危机继续深化等背景下，我国进出口贸易总额虽持续增长，但增速出现明显放缓。但自 2017 年以来迎来回升，2021 年度我国全年货

物进出口总值 391,009.00 亿元，增长 21.40%；其中，出口 217,348.00 亿元，增长 21.20%；进口 173,661.00 亿元，增长 21.50%。国内贸易方面，近年来国内贸易保持了稳定的发展态势。根据国家统计局数据，2010 年-2021 年，我国社会消费品零售总额从 156,998.40 亿元增长至 391,009.00 亿元，随着经济结构的调整，以及疫情等因素影响，预计未来 1-2 年内，我国经济下行压力仍然较大，社会消费品零售总额仍将保持平稳增长，但增速将有所下降。

总体来看，在全球经济复苏乏力和国内经济下行压力加大的形势下，我国外贸进出口增速明显放缓。

（2）行业政策及前景

贸易行业已经成为我国国民经济的重要组成部分，是衡量国民经济发展水平的基础性产业。

2012 年 4 月，国务院出台了《关于加强进口促进对外贸易平衡的发展意见》，要求在保持出口稳定增长的同时，更重视进口，坚持进口与出口协调发展原则，优化进口结构，稳定和引导大宗商品进口，积极扩大先进技术设备、关键零部件和能源原材料进口，适度扩大消费品进口。

2016 年 12 月，商务部等 7 部门联合下发《关于加强国际合作提高我国产业全球价值链地位的指导意见》，目的是建设贸易强国、主动适应经济发展新常态，创新发展为核心，支撑制造强国建设，推进供给侧结构性改革，实现发展动力转换，鼓励企业顺应全球化背景下科技、组织和商业模式创新的新趋势，通过深化全球价值链合

作提高资源配置能力，推动我国对外贸易平稳发展，不断提升出口增加值。

2017年1月，商务部印发《对外贸易发展“十三五”规划》，明确了“十三五”时期我国外贸发展的总体思路、目标任务和保障措施，是指导各级外贸主管部门工作的行动指南，为外贸企业开展经营活动提供参考。提出努力推进外贸结构“五个优化”，努力实现发展动力“五个转变”。这一调整符合经济全球化发生深刻变化、中国经济进入新常态的大背景，符合世界贸易发展普遍规律，也是中国外贸进入新阶段的客观需要。要摆脱数字情结、速度情结，从短期稳增长转到长期调结构、培育新优势新动能、推动贸易大国向贸易强国转变上来。

2017年4月，商务部等多部门印发《关于进一步推进开放型经济新体制综合试点试验的若干意见》，支持试点地区探索扩大贸易投资便利化、推进放管服改革等事项。

2019年2月，商务部等12部门印发《关于推进商品交易市场发展平台经济的指导意见》，明确指导思想为围绕现代化经济体系建设要求，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快推进商品市场发展平台经济，进一步优化营商环境，以流通创新促进商产融合和消费升级，带动全产业链升级和效率提升，实现大中小企业协同发展，构建多层次现代市场体系，推动经济高质量发展。

2020年，国家“十四五”规划中明确指出，立足国内大循环，协同推进强大国内市场和贸易强国建设，形成全球资源要素强大引力

场，促进内需和外需、进口和出口、引进外资和对外投资协调发展，加快培育参与国际合作和竞争新优势。并通过推动进出口协同发展和提高国际双向投资水平两个方向促进国内国际贸易双循环。

（3）淄博市贸易行业的发展现状和前景

根据《中共淄博市委关于制定淄博市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，淄博市将推动贸易和投资自由化便利化，落实外商投资准入前国民待遇加负面清单管理制度，加快形成同国际贸易和投资通行规则、规制、管理、标准相衔接的市场规则制度体系，建设贸易强市。优化国内国际市场布局、商品结构、贸易方式，促进内外贸质量标准、认证认可相衔接。高水平建好用好国家级综合保税区及保税物流中心两个海关特殊监管区域，积极申报国家一类铁路开放口岸，依托淄博内陆港和欧亚班列打通东接青岛港、西接中亚欧洲、南接东南亚、北接俄罗斯的国际贸易大通道，全面融入 RCEP 布局，拉起“双轮驱动、四向联通、多点联动”开放平台大框架。

同时根据淄博市商务局发布的公告，淄博市将围绕综合保税区五大中心建设，从建设高能级对外开放平台、争创国家跨境电商综合试验区、加快淄博内陆港建设、打造自贸区制度创新经验的试验田、打造最具竞争力的制度环境、开展体制机制改革创新等六方面工作入手，制定目标、规划方案，力争把淄博市综保区打造成为全省一流、国内领先的对外开放新高地。

淄博综合保税区的设立，对于淄博市集聚开放要素，扩大对外

贸易、吸引外商投资、促进产业转型升级具有重要意义。下一步淄博市将争创国家跨境电商综合试验区，吸引优质外资项目，搭建外贸综合服务平台，加快淄博内陆港建设，着力将淄博市综保区打造成为全省一流、国内领先的对外开放新平台、新高地。

（四）发行人主营业务和经营性资产实质变更情况

发行人是淄博市城市基础设施建设的投资主体和淄博市市级国有资产运营主体，业务范围主要承担城市功能设施开发，包括城市交通、基础设施项目的建设、投资、融资、运营和管理任务；从事授权范围内国有资产经营管理和资本运作，负责对淄博市重点产业、重点行业、重点项目的投资、建设与管理，优先参与淄博市内产业整合和优化、重点企业的资产重组和资本机构的优化。同时，发行人也陆续投资参控股了一批涉及民生、公用事业、高新技术等有发展潜质的企业，为发行人的业务拓展、增加盈利渠道奠定基础，报告期内发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更的情形。

（五）报告期的重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组事项。

（六）发行人在行业中的地位和竞争优势

发行人作为淄博市人民政府授权和批准的城市基础设施建设的投资主体和国有资产的运营主体，目前主营业务是从事城市基础设施建设、国有资产经营等。

1、城市基础设施行业的现状及发展趋势

（1）城市基础设施行业发展概况

衡量国家现代化程度的重要标志之一是城市化水平，城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，在国民经济中占有极为重要的地位，在实施可持续发展战略中有着不可替代的作用。改革开放以来，我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程，城市发展波澜壮阔，取得了举世瞩目的成就。与此同时，我国城市人口的急剧膨胀和城市规模迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，出现了交通拥堵、环境恶化、住房紧张、就业困难等“城市病”，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。

城市基础设施的建设和完善，对于提高城市发展的宜居性、拓展社会有效投资、提高全社会经济效率等有着积极的作用。2015年12月20日，中央城市工作会议指出，抓好城市这个“火车头”，把握发展规律，推动以人为核心的新型城镇化，发挥这一扩大内需的最大潜力，有效化解各种“城市病”，会议提出了地下基础设施、海绵城市和旧城改造三个城市基础设施建设的方向。《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出“城镇化水平和质量稳步提升，城镇化格局更加优化，城市发展模式科学合理，城市生活和谐宜人，城镇化体制机制不断完善的发展目标”。我国城市发展已经进入新的发展时期，随着新型城市基础设施建设的推进，城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求将大大增加。因此，城市基础设施建设行业将在城市发展新进程中承担更多的建设任务，面临更大的发展空

间。

（2）淄博市经济情况

淄博市位于山东省中部，交通发达，是山东省重要的交通枢纽城市，也是国务院批准的山东半岛沿海开放城市之一。1992年国务院批准淄博市为具有地方立法权的“较大的市”，现辖五区三县及高新技术产业开发区，全市总面积 5,965 平方公里，占山东省总面积的 3.77%，其中，市区面积 2,961 平方公里。淄博市经济基础较好，城市综合实力较强。



随着经济、社会发展的需要及各种要素资源制约的显现，淄博市积极推进经济结构优化、产业升级。未来，淄博市将坚持改造提升传统产业与培植壮大新兴产业“双轮驱动”，以提高其工业竞争力。在传统产业方面，淄博市将加大石油化工、轻工、建材、陶瓷、冶金、机械等产业技术改造力度，并通过技术改造，着力培植龙头企业，培育名牌产品，拉长产业链，提高产业集中度，壮大优势产业

集群。在新兴产业方面，淄博市将加快培育新材料、精细化工、信息、医药、汽车和机电装备等新兴产业，建立支持新兴产业跨越发展的体制机制，对重大技术成果及具有巨大市场效益的产业化项目，在土地、融资、人才、服务等各个方面采取优惠政策。未来，产业结构优化及技术升级将推动淄博市保持可持续发展。淄博市加大旧城改造力度，积极推进新城区建设，不断提高城镇化水平，提升城市服务功能。未来，淄博市用于土地开发及基础设施、公共工程建设等的支出仍将进一步加大。

2021年淄博市经济实力稳步提升，全市实现生产总值4,200.6亿元，按可比价格计算，比上年增长9.4%。分产业看，第一产业实现增加值180.6亿元，增长7.3%；第二产业实现增加值2,073.1亿元，增长10.1%；第三产业实现增加值1,947.0亿元，增长8.8%。三次产业比例由上年的4.3:48.1:47.6调整为4.3:49.4:46.3。按常住人口计算，人均地区生产总值达89,238元，比上年增长9.3%。

（3）淄博市城市基础设施状况

淄博市作为山东省重工业城市，在重大基础设施建设方面取得持续突破。“十四五”期间，淄博市将坚持资源共享、区域联动、整体协同，加快新型城镇化建设，提升统筹城乡发展水平，全面改善农村生产生活条件，开创城乡一体化发展新局面。构建新型城镇体系。按照“中心凸显、十字展开、组团特色、融合发展”的思路，加快构筑以主城区为核心，以次城区为重点，以中心镇为节点，以农村新型小区为基本单元的新型城镇体系。主城区将加快产城融合发

展步伐，加大新城区建设和老城区改造力度，同步提升主城区产业层级和城市功能，把主城区做大做强做美做畅。中部老城区抓好商业服务区综合整治，加速提升传统服务业，做大做强现代服务业，丰富完善城区综合服务功能。北部高新区大力发展高新技术产业和高技术服务业，完善科技服务功能，加快济青高铁淄博北站周边开发，建设高铁新城，带动主城区北延。西部新城区加快完善金融、商务、医疗、教育、文化等功能区块，完成基础设施和公共服务设施建设，打造现代化新城区。南部工矿区加快产业优化升级，完善基础设施，加大生态修复力度。东部城区全面完成东部化工区搬迁改造，解决化工污水过城问题，抓好四宝山和东南部采石矿区生态区东部生态环境质量。主城区西南部构建文昌湖－范阳河－孝妇河湿地公园生态绿色廊道，实现主城区与文昌湖旅游度假区融合发展。到2021年，实现主城区全局城市化，人口达到150万人。次城区(县城)将突出组团特色，协调推进淄川城区、博山城区、周村城区、临淄城区、桓台县城、高青县城和沂源县城等七个次城区(县城)建设发展。各次城区依托“十字型”交通走廊密切与主城区的联系，重点推进交通走廊沿线具备条件的区域整建制城镇化，建设“十字型”特色产业带和城镇密集带。促进主城区与次城区在基础设施、产业布局、生态环境等方面优势互补、协调发展，高水平构建主次城区间、各次城区间绿色长廊和生态水系。加强各城区市政基础设施和公共服务设施建设，辐射带动中心镇及中心村发展。

(4) 淄博市土地市场情况

近年来，淄博市土地市场景气度呈波动态势。2015年，淄博市土地成交面积明显回升，但成交价格下滑，全年实现土地成交数量为386宗；土地总成交面积为1,869.0公顷，同比增长61.08%；总成交金额为103.23亿元，同比下降41.51%。

2016年，淄博市商品房市场仍以去库存为主。受益于2016年上半年房地产行情“火爆”等大环境影响，当年去库存效果明显，全年商品房销售面积实现503.3万平方米，同比增长22.1%，商品房销售额增长25.5%，增速较2015年提高20.7个百分点。同时，受去库存政策影响，2016年淄博市土地供应减少，成交面积回落，全年实现土地成交数量278宗，土地总成交面积为596.38公顷，同比下降68.13%。

2017年，淄博市商品房价格仍在上涨，全年商品房销售面积实现528.97万平方米，同比增长5.1%，商品房销售额增长15.1%，增速较2016年下降10.4个百分点。同时，2017年淄博市土地供应面积较2016年增加0.7%，与2016年大致持平。

2018年四季度淄博市综合地价水平值为1,244元/平方米，与去年同期相比增长了13.70%。其中商业用途地价每平方米为2,630元，地价增长率为11.82%；居住用途地价水平值为2,019元/平方米，地价增长率为16.57%；工业用途地价水平值为每平方米为437元，地价增长率为1.39%。

2019年四季度淄博市综合地价水平值为1,608元/平方米，与去年同期相比增长了5.58%。其中商业用途地价每平方米为2,753元，

地价增长率为 4.68%；居住用途地价水平值为 2,151 元/平方米，地价增长率为 6.54%；工业用途地价水平值为每平方米为 424 元，地价增长率为 0.47%。

2020 年四季度淄博市综合地价水平值为 2,889 元/平方米，与去年同期相比增长了 3.81%。其中商业用途地价每平方米为 4,317 元，地价增长率为 2.81%；居住用途地价水平值为 4,120 元/平方米，地价增长率为 4.20%；工业用途地价水平值为每平方米为 433 元，地价增长率为 2.12%。

2021 年四季度淄博市综合地价水平值为 3,014.00 元/平方米，与去年同期相比增长了 4.33%。其中商业用途地价每平方米为 4,430.00 元，地价增长率为 2.62%；居住用途地价水平值为 4,326.00 元/平方米，地价增长率为 5.00%；工业用途地价水平值为每平方米为 441.00 元，地价增长率为 1.85%。

2022 年一季度淄博市综合地价水平值为 3,042.00 元/平方米，与去年同期相比增长了 4.25%。其中商业用途地价每平方米为 4,456.00 元，地价增长率为 2.63%；居住用途地价水平值为 4,373.00 元/平方米，地价增长率为 4.87%；工业用途地价水平值为每平方米为 441.00 元，地价增长率为 1.85%。

2、发行人行业地位及竞争优势

（1）发行人在行业中的地位

2020 年以前，发行人是淄博市市级唯一的城乡基础设施建设投资主体和国有资产运营主体。2020 年，根据淄博市委常委会通过的

市属企业集团组建工作方案和市国资委《关于印发（市能源集团、水务集团、热力集团组建工作推进方案）的通知》（淄企改办[2020]2号）的有关要求，淄博市组建成立淄博能源、水务、热力三大集团。2021年3月新组建的三个集团统一划转至淄博市财金控股集团有限公司，目前淄博市财金控股集团有限公司与淄博城运集团业务分工明确，淄博市财金控股集团有限公司未来主要负责金融、类金融业务以及淄博市区域内的能源、水务、及热力业务，发行人主要负责淄博市区域内基础设施项目建设。截至2021年末，淄博全市下辖5个区、3个县，总面积5,965.00平方千米，建成区面积341.90平方千米，常住人口470.88万人，城镇人口351.42万人，城镇化率74.63%。截至2021年末，淄博市生产总值为4,200.60亿元，整体经济向好。从股权关系来看，发行人股权所属层级较高。截至2021年末，发行人资产规模1,516.93亿元，净资产612.28亿元，2021年实现营业收入159.44亿元，净利润7.41亿元。从资产体量和业务体量来看，发行人均处于淄博市领先地位。综上所述，发行人仍是淄博市市级最重要的城乡基础设施建设投资主体和国有资产运营主体。

发行人是淄博市人民政府授权范围内的城乡基础设施建设和国有资产的管理及运营主体，具有较强的行业垄断性。发行人根据国家的产业政策、淄博市经济发展战略和社会发展的要求，在城市环境整治、供排水体系建设、城市基础设施建设、城市资源经营以及河域治理等方面进行重大项目投资，在提高淄博市城市基础设施服

务水平，改善环境状况方面发挥着重要的作用。2008年初至2021年底，发行人已完成投资基础设施、文化教育和市重点项目百余个，在淄博市城市基础设施建设方面具有不可替代的地位。

（2）竞争优势

1) 行业垄断优势

发行人作为对市政府授权范围内的国有资产实行统一管理和运营的主体，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、城市环境治理和生态恢复建设、国有资产经营管理、对事关淄博市经济和社会发展的公用事业、资源、能源等重点行业进行投资，处于行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。淄博市人民政府为进一步强化发行人的定位优势，在资产和股权购置、政府垄断业务的运营及城市空间广告资源等方面给予公司较大的政策支持，同时将发行人作为淄博市与外来资本合作的主要载体。随着淄博市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，社会公共服务水平将持续稳定地提高，发行人的业务量和效益将同步增长。

2) 广阔的发展空间

城市现代化是经济社会发展的重要驱动力。淄博市人民政府在《淄博市经济和社会发展规划》中明确提出：到2035年，淄博将建成务实开放、品质活力、生态和谐的现代化组群式大城市，基本实现社会主义现代化。全市经济实力、科技实力、综合竞争力大幅提升，人均生产总值达到中等发达经济体水平，建成国家创新

型城市、科教强市、人才强市；基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，形成富有竞争力的现代产业体系，建成全国新型工业化强市、新能源新材料强市、数字强市和新经济集聚区、活跃区；城乡区域融合协调发展，现代化组群式大城市特色彰显，乡村振兴齐鲁样板淄博特色板块全面形成，建成交通强市；基本实现市域社会治理现代化，建成法治淄博、法治政府、法治社会和更高水平的诚信淄博、平安淄博；文化软实力全面增强，齐鲁文化形成全球影响力，国民素质和社会文明程度达到新高度，建成文化强市；实现人与自然和谐共生，生态环境质量实现根本好转，绿色生产生活方式广泛形成；改革开放走在前列，市场化法治化国际化营商环境全面塑成，建成国际化城市；人的全面发展、人民共同富裕取得更为明显的实质性进展，建成教育强市、体育强市、健康淄博，人民群众共享现代化建设成果。上述规划的实现将更加彰显生态和谐和舒适宜居的城市特色，并为发行人的发展带来广阔的空间。

（七）发行人经营战略及方针

1、发展方向和总体目标发行人以将公司改建为国有资本投资运营公司为总目标，以重大项目建设、资产运营管理、土地一级开发、对外投资为工作重点，通过市场化运作，打造成为贯彻市委、市政府战略意图的重大产业转型项目和公共服务项目的投资运营主体，成为“自主经营、自负盈亏、自担风险、自我约束、自我发展”的市场经济主体。

2、企业战略目标

（1）构建多元化融资工作机制厘清融资手段，梳理各方面融资资源，结合实际制定年度融资工作方案，加大融资力度。完善多元化融资渠道，以企业债、永续中期票据、境外债等债券融资为主要手段，以信托、中期流动贷款、融资租赁等作为补充方式，有效开展好融资工作。建立融资（债务）管理信息系统，加强公司融资信息化管理，利用信息化手段实现查询统计分析和财务会计处理功能。完善公司自行管理、委托管理贷款资金管控制度，对公司自行管理资金加强调度，在保障各项资金需求的前提下，合法合规争取闲置资金收益最大化。对委托建设单位管理资金建立调度监管机制，加强风险防控，确保资金使用安全高效。

（2）保障重点项目建设落实项目建设资金来源，整合好融资资金、运营性资金等多领域资金，构建全口径的资金收支体系，保障重点项目资金需求。加快重点项目进度，区分轻重缓急，科学安排建设项目保障顺序。理顺建设项目管理职能，实行统一归口管理，集团公司项目管理部统一负责项目管理、工程管理和资金拨付审核管理工作，健全完善项目资金审核工作机制，探索建立规范化、清单化资金审核体系，明确审核权限和范围，切实提高审核工作的科学性、规范性、时效性。建立项目管理数据库系统，依托信息化手段，实时掌握项目全过程的详细信息，为科学决策和有效管理提供基础保障。完善委托管理单位考核机制，与有关指挥部等委托建设单位、项目管理单位和投资控制机构签订责任书，明确相关方面项目管理职责，强化考核结果运用，严格落实惩戒措施。

（3）加大重点片区土地运营强化土地储备组织领导工作，成立土地储备工作小组，负责全面统筹协调公司土地储备、一级开发和资产运营工作，不断提高资产运营工作效率。建立储备土地数据库，按照“摸清底数、理清路子、畅通渠道、提高效益”的原则，对淄博新区、黄土崖湿地公园区域、高铁新城片区、淄博火车站南广场改造片区内土地进行梳理统计，全面掌握土地资源，建立信息化储备土地数据库，增强土地储备、出让决策科学性。制定土地收储预算，合理测算资金需求，提前做好谋划布局。执行中，定期对土地开发情况进行分析总结，及时调整工作方案，确保土地收储工作顺利进行。理顺土地储备资金核拨机制，进一步完善财政—土地储备中心—资产运营公司之间的资金分类管理机制，优化土地储备资金审核拨付流程，实现土地储备支出和出让收益的良性循环。

（4）加大资产运营工作力度强化资产运营组织领导，健全公司资产运营机构设置，成立资产运营工作小组，统筹落实好公司资产运营各项决策部署。加快建立公司资产信息平台，以大数据理念加强资产管控力度，确保国有资产保值增值。建立分类清晰的资产管理体系，全面梳理公司资产状况，根据资产权属属性、用途、占用状况等实行分类管理。一是经营性资产，按照市场化原则，加大招商运营力度，优化业态布局，实现经济效益最大化。二是公共公益性资产，按照企业资产市场化运营理念，全程纳入运营范围。三是加大闲置资产处置力度。对闲置房产进行科学评估，采取转让、租赁、开发、抵押等手段加大处置力度，提高利用效率。四是加快资

产权属手续办理。全面梳理现有存量资产手续状况，积极协调有关部门补充完善手续，确保权属清晰、手续完备。制定公司资产统一管理细则，按照“收支两条线”原则，制定资产运营维护支出管理办法。区分行政办公资产、公共服务资产、公园水系资产，分类制定支出安排实施细则，进一步提高支出的统一性、规范性。开展公司资产价值重新评价工作，在对公司资产进行梳理统计的基础上，结合资产权属界定、政府置换债券对应资产划转以及土地房地产价格提升等因素，聘请专业机构对各类资产进行重新评价估值，真实全面地反映资产状况，为实现资产有效管控和高效运营奠定基础。

（5）严格对外投资担保管控建立对外投资和担保信息系统，全面掌控投资项目状况，切实加强对外投资和对外担保的风险管控，有效履行出资人职责。健全对外投资收益征缴机制，科学制定收益征缴计划，积极主动对接相关单位，及时征缴收益，确保征缴率达到100%。完善对外投资执行评价制度，对公司出资单位运行状况加强监督和跟踪管理，建立出资单位经营情况月度统计制度，动态评价投资效益，督促落实重大事项报告制度，切实防范投资风险。稳妥拓展担保新业务，一是加强风险监测、评估、预警和处置，建立定期跟踪监察制度，建立健全银担风险共担模式，提高风险管控能力。二是积极营销和拓展担保新业务，对接重点项目开展履约保函业务，围绕中小企业与商业银行开展股权质押业务，助力中小企业成长，努力提高担保业务收入。三是稳妥推进担保不良资产处置，建立健全不良资产处置办法，灵活运用诉讼追偿、反担保企业偿付

等合法合规合理手段，切实防范经营风险。

（6）健全完善公司治理机制制定改建国有资本投资运营公司工作方案，根据市国资办对公司改建方案的批复，结合公司发展实际，制定落实公司改建工作的具体实施方案。加强人力资源管理工作，稳妥推进公司和控股子公司薪酬改革，理顺员工劳动和薪酬关系。建立人力资源信息化管理系统，加强人员管控，优化人力资源配置。做好员工教育培训工作，将转型发展、消防安全、企业管理、金融政策、建筑规划、廉政教育等符合公司发展实际需要的内容纳入培训计划，采用与院校合作、网络授课、大讲堂等形式组织实施，提高员工专业技能和综合工作水平，保质保量完成各项工作任务。健全完善目标考核体系，加强对控股子公司经营目标考核管理，建立经营目标与绩效待遇挂钩机制，强化奖惩力度，提升经营水平，确保国有资产保值增值。完善公司员工绩效考核体系，加强薪酬管理与公司经营目标体系衔接，有效激发工作动力、创造活力和团队凝聚力，为公司发展提供强有力的智力支持和人才支撑。优化内部管理机制，对公司内部机构设置、岗位设置和人员分工进行评估理顺，对工作流程进一步优化设计，努力形成规范科学高效的运作机制。

（7）加强风险防控力度健全完善公司决策机制，严格落实“三重一大”决策机制，认真执行重大事项报告制度，每季度开展一次专项监督检查，确保重大事项报告无遗漏。稳步推进财务、招投标统管体系建设，按照“以点带面、循序渐进”的原则，调整理顺控股子公司财务、招投标管理权限，实现集团公司统一管理。强化顾问保

障工作，以“防控风险、规范程序、完善办法、建立机制”为指导，进一步加强法律顾问和战略运营顾问应用力度，按照法制化思维梳理职责流程、业务开展、决策咨询，提高公司运营管理水平和风险防控能力。健全内部审计监督机制，继续做好公司和控股子公司内控审计，逐步实现日常审计监督制度化、重点审计监督精准化、专业审计监督常态化。

（8）切实抓好安全生产和维稳工作开展专项检查，按照中央、省、市关于加强安全生产工作部署，结合公司业务状况，聘请安全生产专家进行专业培训，每季度开展一次安全生产大检查，全面消除安全隐患，切实保障好安全生产“生命线”。深化责任落实，各控股子公司主要负责人是安全生产工作第一责任人，对企业安全生产负总责，要亲自研究、亲自部署、亲自督办，自觉履行各项安全职责。公司与各控股子公司签订安全生产责任书，凡因主体责任不落实、安全监管不到位导致严重后果的，实行“一票否决”，并依法依规严肃追究相关单位和人员的责任。积极稳妥做好信访舆情管理工作，公司及控股子公司结合各自实际情况，全面梳理排查各类隐患和风险点，制定出台信访舆情管理办法，健全完善应急工作预案，规范开展好信访舆情管理工作。

（八）发行人地域经济情况

1、地区基本情况

淄博市位于山东省中部，交通发达，是山东省重要的交通枢纽城市，也是国务院批准的山东半岛沿海开放城市之一。1992年国务

院批准淄博市为具有地方立法权的“较大的市”，现辖五区三县及高新技术产业开发区，全市总面积5,965平方公里，占山东省总面积的3.77%，其中，市区面积2,961平方公里。淄博市经济基础较好，城市综合实力较强。

随着经济、社会发展的需要及各种要素资源制约的显现，淄博市积极推进经济结构优化、产业升级。未来，淄博市将坚持改造提升传统产业与培植壮大新兴产业“双轮驱动”，以提高其工业竞争力。在传统产业方面，淄博市将加大石油化工、轻工、建材、陶瓷、冶金、机械等产业技术改造力度，并通过技术改造，着力培植龙头企业，培育名牌产品，拉长产业链，提高产业集中度，壮大优势产业集群。在新兴产业方面，淄博市将加快培育新材料、精细化工、信息、医药、汽车和机电装备等新兴产业，建立支持新兴产业跨越发展的体制机制，对重大技术成果及具有巨大市场效益的产业化项目，在土地、融资、人才、服务等各个方面采取优惠政策。未来，产业结构优化及技术升级将推动淄博市保持可持续发展。淄博市加大旧城改造力度，积极推进新城区建设，不断提高城镇化水平，提升城市服务功能。未来，淄博市用于土地开发及基础设施、公共工程建设等的支出仍将进一步加大。

2、区域经济发展情况

最近三年内，淄博市主要经济指标情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2021年	2020年	2019年
地区生产总值（GDP）	4,200.60	3,673.54	3,642.40

一般公共预算收入	368.98	321.54	368.67
一般公共预算支出	522.68	522.69	499.44
政府债务	946.26	775.10	633.70

2021年淄博市经济实力稳步提升，全市实现生产总值4,200.6亿元，按可比价格计算，比上年增长9.4%。分产业看，第一产业实现增加值180.6亿元，增长7.3%；第二产业实现增加值2,073.1亿元，增长10.1%；第三产业实现增加值1,947.0亿元，增长8.8%。三次产业比例由上年的4.3：48.1：47.6调整为4.3：49.4：46.3。按常住人口计算，人均地区生产总值达89,238元，比上年增长9.3%。

2021年，淄博市完成一般公共预算收入368.98亿元，扣除减税降费等因素后，同口径增长14.75%。其中，税收收入比重74.0%，比上年提高3.3个百分点。

2020年，淄博市完成一般公共预算收入321.54亿元，扣除减税降费等因素后，同口径增长3.5%。其中，税收收入比重70.7%，比上年提高0.6个百分点。

2019年，淄博市全市一般公共预算收入完成368.67亿元，扣除减税降费因素后同口径增长6.08%。其中税收收入完成258.39亿元，税收占一般公共预算收入的比重为70.09%，扣除减税降费因素后同口径增长8.14%。一般公共预算支出完成499.44亿元，增长5.23%。

八、发行人违法违规和重大诉讼情况说明

近三年，发行人及其子公司不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况，也不存在重大诉讼或仲裁情况。

第四节 发行人主要财务状况

重要提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人2019-2021年度财务报表及审计报告。本节的财务会计数据及有关指标反映了发行人最近三年的财务状况、经营成果和现金流量。

除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及2019-2021年度的财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。

一、发行人财务报表及说明

（一）会计报告编制基础

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年、2020年和2021年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了编号“利安达审字[2020]第2215号”、“利安达审字[2021]第2119号”、“利安达审字[2022]第2158号”的标准无保留意见审计报告。若财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则这些差异是由于四舍五入所造成。

公司以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为

基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）重要会计政策、会计估计变更

1、重要会计政策变更

（1）2019年度重要会计政策变更

1) 财务报表格式修订

根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》财会〔2019〕6号的规定，对一般企业财务报表格式进行了修订。公司按照财政部规定的新的报告格式编制了报告期内的财务报表。执行此项政策变更对公司期初财务数据无影响。

2) 非货币性资产交换

财政部于2019年5月9日发布《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》（财会〔2019〕8号，以下简称“新非货币性资产交换准则”），自2019年6月10日起执行。2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行调整。

公司按照规定自2019年6月10日起执行新非货币性资产交换准则，对2019年1月1日存在的非货币性资产交换业务采用未来适用法处理，执行此项政策变更对公司当期财务数据无影响。

3) 债务重组

财政部于2019年5月16日发布《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会【2019】9号，以下简称“新债务重组准则”），自2019年6月17日起施行。2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要进行调整。

公司按照规定自2019年6月17日起执行新债务重组准则，对2019年1月1日存在的债务重组采用未来适用法处理，执行此项政策变更对公司当期财务数据无影响。

(2) 2020年度重要会计政策变更

根据发行人2020年度审计报告，该年度发行人不存在会计政策变更事项。

(3) 2021年度重要会计政策变更

1) 执行新准则导致的会计政策变更

①财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。本公司自2021年1月1日起施行。在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均

按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

②财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

③财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

2) 执行新准则的主要变化和影响如下:

于2020年12月31日, 本公司持有的以历史成本计量的无控制权、无重大影响或共同控制的股权投资, 账面金额为4,269,048,199.29元。本公司于2021年1月1日将上述金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 列报为其他权益工具投资。

于2020年12月31日, 本公司将自客户收取的预收款项2,470,167,305.60元, 重分类为合同负债, 列报为合同负债。

3) 首次执行日前后对公司财务报表的影响:

合并资产负债表

单位: 元

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他权益工具投资		4,269,048,199.29	4,269,048,199.29		4,269,048,199.29
可供出售金融资产	4,269,048,199.29		-4,269,048,199.29		-
合同负债		2,470,167,305.60	2,470,167,305.60		2,470,167,305.60
预收款项	2,470,167,305.60		-2,470,167,305.60		-
					2,470,167,305.60

母公司资产负债表

单位: 元

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他权益工具投资		3,423,598,199.29	3,423,598,199.29		3,423,598,199.29
可供出售金融资产	3,423,598,199.29		-3,423,598,199.29		-
					3,423,598,199.29

2、重要会计估计变更

报告期内发行人不存在会计估计变更事项。

(三) 发行人报表合并范围变化情况

1、发行人 2019 年报表合并范围变化情况

2019 年末，纳入合并报表的二级子公司共 12 家，与 2018 年度相比增加 2 家，该两家子公司系 2018 年度投资设立，为淄博齐健医院管理有限公司和淄博市康华医院管理有限公司。另外 2019 年度发行人新设公司 1 家，为淄博齐达通信信息技术有限公司，注册资本 1,500.00 万元，该公司系山东城联一卡通支付有限责任公司全资子公司。

表：发行人 2019 年末并表公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系	变化原因
1	淄博市房屋建设综合开发有限公司	100.00	28,078.29	独资	-
2	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	100.00	25,000.00	独资	-
3	淄博市公共资源投资管理服务有限公司	100.00	30,000.00	独资	-
4	淄博市经济开发投资有限公司	100.00	20,000.00	独资	-
5	淄博房屋开发物业管理服务有限公司	100.00	500.00	独资	-
6	山东城联一卡通支付有限责任公司	98.00	30,000.00	控股	-
7	淄博金路通客运服务有限公司	90.00	21,000.00	控股	-
8	淄博市鑫润融资担保有限公司	84.00	100,000.00	控股	-
9	淄博文昌湖国有资产经营有限公司	75.00	40,000.00	控股	-
10	淄博城市燃气有限公司	60.00	15,000.00	控股	-
	当年增加:	-	-	-	-
11	淄博齐健医院管理有限公司	45.00	24,000.00	控股	投资设立
12	淄博市康华医院管理有限公司	45.00	10,000.00	控股	投资设立

注：虽发行人仅持有康华医管和齐健医管 45%的股权，但是其委派董事人员超过该公司董事的一半，对公司具有实际控制，故纳入合并报表范围之内。

2、发行人 2020 年报表合并范围变化情况

2020 年末，纳入合并报表的一级子公司共 15 家，与 2019 年度相比增加 3 家，全部为新设公司，分别是淄博城投融资租赁有限公司、淄博齐智物资有限公司、淄博城航国际物流有限公司。其中，

淄博城投融资租赁有限公司、淄博齐智物资有限公司尚未开展经营活动。

表：发行人 2020 年末并表公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系	变化原因
1	淄博市房屋建设综合开发有限公司	100.00	28,078.29	独资	-
2	淄博市经济开发投资有限公司	100.00	20,000.00	独资	-
3	山东城联一卡通支付有限责任公司	100.00	30,000.00	独资	-
4	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	100.00	73,600.00	独资	-
5	淄博市齐泰物业发展有限公司	100.00	500.00	独资	-
6	淄博市公共资源投资管理服务有限公司	100.00	121,100.00	独资	-
7	淄博金路通客运服务有限公司	90.00	21,000.00	控股	-
8	淄博市鑫润融资担保有限公司	89.10	146,728.97	控股	-
9	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	64.64	49,615.00	控股	-
10	淄博城市燃气有限公司	60.00	15,000.00	控股	-
11	淄博齐健医院管理有限公司	45.00	24,000.00	控股	-
12	淄博市康华医院管理有限公司	45.00	10,000.00	控股	-
	当年增加：	-	-	-	-
13	淄博城投融资租赁有限公司	100.00	20,000.00	独资	投资设立
14	淄博齐智物资有限公司	51.00	10,000.00	控股	投资设立
15	淄博城航国际物流有限公司	51.00	500.00	控股	投资设立

注：1、根据有限合伙协议，上海驰泰资产管理有限公司对淄博驰泰诚运证券投资合伙企业（有限合伙）出资 0.10%，为普通合伙人；发行人对淄博驰泰诚运证券投资合伙企业（有限合伙）出资 99.90%，为有限合伙人。发行人不参与企业的实质管理经营，因此，未纳入合并报表范围之内。

2、根据利安达审字[2021]第 2219 号的标准无保留意见的审计报告，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对文昌湖公司的实缴出资比例为 64.64%。

3、发行人 2021 年报表合并范围变化情况

2021 年末，纳入合并报表的子公司共 21 家，与 2020 年末相比减少 1 家，增加 7 家，减少的 1 家为淄博市鑫润融资担保有限公司，增加的 7 家为山东管仲投资有限公司、淄博市农业发展集团有限公司、淄博汇嘉园林工程有限公司、淄博市文化旅游资产经营有限责任公司、淄博生态产业新城投资发展集团有限公司、淄博市齐荣产

业发展有限公司、淄博诚运新动能产业发展基金合伙企业（有限合伙）。

表：发行人 2021 年并表公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系	变化原因
1	淄博市房屋建设综合开发有限公司	100.00	28,078.29	独资	-
2	淄博市经济开发投资有限公司	98.96	24,112.00	独资	-
3	山东城联一卡通支付有限责任公司	100.00	30,000.00	独资	-
4	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	100.00	73,600.00	独资	-
5	淄博市齐泰物业发展有限公司	100.00	500.00	独资	-
6	淄博市公共资源投资管理服务有限公司	100.00	121,100.00	独资	-
7	淄博城投融资租赁有限公司	100.00	20,000.00	独资	-
8	淄博金路通客运服务有限公司	90.00	21,000.00	控股	-
9	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	64.64	49,615.00	控股	-
10	淄博城市燃气有限公司	60.00	15,000.00	控股	-
11	淄博齐健医院管理有限公司	45.00	24,000.00	控股	-
12	淄博市康华医院管理有限公司	65.00	10,000.00	控股	-
13	淄博齐智物资有限公司	50.00	10,200.00	控股	-
14	淄博城航国际物流有限公司	51.00	500.00	控股	-
	当年增加：	-	-	-	-
15	山东管仲投资有限公司（注）	35.00	20,000.00	控股	股权划转
16	淄博市农业发展集团有限公司	100.00	60,000.00	独资	投资设立
17	山东汇嘉园林工程有限公司	50.00	2,082.00	控股	投资设立
18	淄博市文化旅游资产经营有限责任公司	100.00	36,000.00	独资	股权划转
19	淄博生态产业新城投资发展集团有限公司	50.98	102,000.00	控股	股权划转
20	淄博市齐荣产业发展有限公司	60.00	5,000.00	控股	投资设立
21	淄博诚运新动能产业发展基金合伙企业（有限合伙）	93.00	650,000.00	控股	投资设立
	当年减少：	-	-	-	-
1	淄博市鑫润融资担保有限公司	89.10	146,728.00	控股	已转让

注：1、根据山东管仲投资有限公司公司章程，发行人持有其 35.00% 股权，为第一大股东。山东管仲投资有限公司设董事会，成员为 7 人，其中发行人提名 4 名董事，并由发行人推荐的董事担任董事长，发行人实际控制着被投资单位生产经营活动。

2、截至 2021 年末，淄博城运已经将鑫润担保股权转让给淄博市财金控股集团有限公司。

3、截至 2021 年末，发行人对文昌湖公司的认缴出资比例为 60.47%，实缴出资比例为 64.64%。

4、发行人为山东汇嘉园林工程有限公司的最大股东，可以对该公司进行实际控制，故纳入合并报表。

（四）发行人 2019-2021 年合并公司财务报表

表：发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	855,823.36	611,842.45	867,069.68
应收票据	21,713.00	142.00	53.00
应收账款	372,178.67	237,081.77	158,810.74
预付款项	388,957.82	119,292.39	137,024.85
其他应收款	1,851,987.70	1,013,812.23	505,948.06
存货	3,698,491.01	2,651,008.47	1,642,840.51
合同资产	24,196.26	-	-
其他流动资产	54,235.61	48,739.84	36,950.31
流动资产合计	7,267,583.44	4,681,919.16	3,348,697.15
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	426,904.82	292,886.30
持有至到期投资	-	2,009.50	5,000.00
债权投资	17,009.50	-	-
长期应收款	3,650.00	-	-
长期股权投资	250,460.29	45,829.22	47,183.59
其他权益工具投资	626,482.49	-	-
投资性房地产	1,336,200.71	960,684.12	942,141.65
固定资产	801,975.11	328,672.91	349,558.79
在建工程	3,077,429.78	2,469,278.63	2,684,162.52
无形资产	1,494,836.90	1,220,378.14	1,172,529.79
开发支出	436.10	-	-
商誉	35,404.15	7,576.39	7,576.39
长期待摊费用	16,992.80	7,179.17	2,967.62
递延所得税资产	11,801.11	157.21	141.28
其他非流动资产	229,014.91	-	-
非流动资产合计	7,901,693.85	5,468,670.10	5,504,147.92
资产总计	15,169,277.29	10,150,589.26	8,852,845.07
流动负债：			
短期借款	554,891.50	251,257.50	127,960.00
应付票据	30,202.96	2,358.40	602.40
应付账款	730,205.95	108,952.65	79,432.73

项目	2021年末	2020年末	2019年末
预收款项	1,329.05	248,449.20	279,193.56
合同负债	407,285.21	-	-
应付职工薪酬	2,678.07	207.16	137.69
应交税费	41,271.92	35,445.13	10,173.38
其他应付款	951,270.03	360,847.05	255,978.28
其中：应付利息	41,065.97	24,119.72	29,748.33
应付股利	9.94	9.94	9.94
一年内到期的非流动负债	854,321.18	311,330.00	350,728.20
其他流动负债	243,903.20	8,926.23	6,694.43
流动负债合计	3,817,359.07	1,327,773.34	1,110,900.68
非流动负债：			
长期借款	1,500,970.01	1,489,985.09	1,133,748.69
应付债券	2,032,777.37	1,166,544.26	891,799.29
长期应付款	1,209,591.26	852,793.59	662,916.61
预计负债	13,838.51	-	-
递延收益	243,941.41	132,333.46	194,602.03
递延所得税负债	201,985.23	10,994.03	-
其他非流动负债	26,000.00	-	-
非流动负债合计	5,229,103.80	3,652,650.44	2,883,066.61
负债合计	9,046,462.87	4,980,423.78	3,993,967.29
所有者权益：			
实收资本	518,000.00	238,000.00	238,000.00
资本公积	4,240,279.14	3,963,051.34	3,820,472.31
其他综合收益	632,122.82	651,478.57	595,463.20
专项储备	1,093.63	419.40	279.66
盈余公积	84,307.68	81,778.23	79,372.16
一般风险准备		84.00	84.00
未分配利润	15,542.01	50,034.31	49,831.90
归属于母公司所有者权益合计	5,491,345.28	4,984,845.85	4,783,503.22
少数股东权益	631,469.14	185,319.63	75,374.56
所有者权益合计	6,122,814.42	5,170,165.48	4,858,877.78
负债和所有者权益总计	15,169,277.29	10,150,589.26	8,852,845.07

表：发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	1,594,445.93	643,327.10	400,561.61

项目	2021年度	2020年度	2019年度
减:营业成本	1,354,931.14	450,569.85	229,985.53
税金及附加	32,075.90	22,954.52	20,033.12
销售费用	6,546.98	7,592.24	6,692.02
管理费用	69,484.74	47,247.25	44,762.67
财务费用	117,574.42	74,724.15	59,996.09
加:公允价值变动收益	3,104.80	9,589.30	-4,256.80
投资收益	4,160.90	7,134.42	468.80
信用减值损失	-9,652.64	-	-
资产减值损失	-1,017.81	-1,167.85	76.22
资产处置收益	86.99	3.21	-5,140.93
其他收益	37,235.23	14,673.17	7,402.06
二、营业利润	47,750.21	70,471.34	37,641.53
加:营业外收入	47,148.56	109.81	9,150.59
减:营业外支出	3,855.28	14,115.09	3,270.37
三、利润总额	91,043.49	56,466.06	43,521.74
减:所得税费用	16,919.26	13,222.74	5,332.25
四、净利润	74,124.23	43,243.32	38,189.49
减:少数股东损益	2,901.44	3,980.76	174.02
五、归属于母公司所有者的净利润	71,222.80	39,262.56	38,015.47
六、其他综合收益的税后净额	-19,355.74	59,703.14	50,519.75
七、综合收益总额	54,768.49	102,946.46	88,709.25

表：发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,712,552.44	608,680.59	579,398.61
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
收到的税费返还	9,889.69	2,829.51	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,301,252.88	516,555.69	438,400.95
经营活动现金流入小计	3,023,695.01	1,128,065.79	1,017,799.55
购买商品、接受劳务支付的现金	2,082,473.34	644,655.80	408,029.75
支付给职工以及为职工支付的现金	17,421.79	5,572.74	5,026.40
支付的各项税费	137,661.78	45,604.68	54,201.40
支付其他与经营活动有关的现金	744,550.04	379,139.20	282,434.91
经营活动现金流出小计	2,982,106.95	1,074,972.43	749,692.46
经营活动产生的现金流量净额	41,588.06	53,093.37	268,107.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,645.24	2,990.50	1,000.00

项目	2021年度	2020年度	2019年度
取得投资收益收到的现金	5,778.42	8,442.70	679.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,203.19	4.54	1.75
收到其他与投资活动有关的现金	22,432.29	-	238,015.36
投资活动现金流入小计	34,059.14	11,437.74	239,696.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	896,711.58	837,617.56	678,551.58
投资支付的现金	257,136.72	71,245.00	74,160.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	516,387.33	-	2,641.85
投资活动现金流出小计	1,670,235.64	908,862.56	755,353.43
投资活动产生的现金流量净额	-1,636,176.49	-897,424.81	-515,656.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	326,829.20	156,081.00	25,000.00
取得借款收到的现金	1,434,398.87	1,383,464.16	1,019,672.95
发行债券收到的现金	1,380,899.50	300,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	453,645.41	155,533.38	143,359.64
筹资活动现金流入小计	3,595,772.98	1,995,078.54	1,188,032.59
偿还债务支付的现金	1,159,601.18	585,344.15	439,661.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	332,628.77	279,571.70	188,925.50
支付其他与筹资活动有关的现金	351,461.69	538,710.88	150,194.09
筹资活动现金流出小计	1,843,691.65	1,403,626.72	778,780.72
筹资活动产生的现金流量净额	1,752,081.34	591,451.81	409,251.86
四、现金及现金等价物净增加额	157,492.91	-252,879.63	161,702.00
加：期初现金及现金等价物余额	609,390.05	862,269.68	700,567.68
五、期末现金及现金等价物余额	766,882.96	609,390.05	862,269.68

表：发行人近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	405,184.32	150,268.55	372,506.86
应收票据及应收账款	315,384.23	175,442.85	115,396.22
预付款项	10,979.46	306.81	1,038.45
其他应收款	3,052,732.57	2,029,945.57	1,266,473.33
存货	273,227.83	272,246.75	232,530.55
其他流动资产	71.60		
流动资产合计	4,057,580.01	2,628,210.53	1,987,945.41
可供出售金融资产	-	342,359.82	231,386.30
债权投资	15,000.00	-	-
其他权益工具投资	343,651.38	-	-

项目	2021年末	2020年末	2019年末
长期股权投资	1,210,882.80	515,446.93	376,676.71
投资性房地产	803,804.74	802,683.33	803,677.07
固定资产	136,067.09	149,916.20	187,723.67
在建工程	1,874,157.63	1,263,979.22	1,057,820.54
无形资产	1,015,776.76	1,061,004.57	1,118,990.78
长期待摊费用	850.00	1,450.00	2,383.33
非流动资产合计	5,400,190.41	4,136,840.07	3,778,658.40
资产总计	9,457,770.42	6,765,050.59	5,766,603.81
短期借款	340,200.00	221,000.00	110,000.00
应付票据及应付账款	257,560.92	16,539.32	15,904.42
预收款项	1,176.89	807.91	645.58
应付职工薪酬	4.04	2.97	-
应交税费	2,492.13	17,617.06	10,446.79
其他应付款	1,003,672.23	426,528.35	312,598.52
一年内到期的非流动负债	669,719.40	228,533.33	306,131.53
其他流动负债	199,882.50		
流动负债合计	2,474,708.12	911,028.95	755,726.85
长期借款	447,940.90	621,933.33	327,000.00
应付债券	1,936,948.59	1,092,034.96	792,799.29
长期应付款	331,152.15	221,215.93	8,511.75
非流动负债合计	2,716,041.64	1,935,184.23	1,128,311.03
负债合计	5,190,749.76	2,846,213.18	1,884,037.88
实收资本	518,000.00	238,000.00	238,000.00
资本公积	2,860,673.22	2,695,190.34	2,702,690.34
其他综合收益	602,800.14	622,208.58	560,935.06
盈余公积	84,307.68	81,778.23	79,372.16
未分配利润	201,239.62	281,660.26	301,568.37
所有者权益合计	4,267,020.66	3,918,837.41	3,882,565.93
负债和所有者权益总计	9,457,770.42	6,765,050.59	5,766,603.81

表：发行人近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	271,192.76	230,364.18	186,809.51
减：营业成本	117,729.11	95,764.32	48,035.88
税金及附加	16,276.01	10,528.15	11,100.67
销售费用		-	-
管理费用	38,948.56	41,563.25	39,952.95
财务费用	83,187.20	61,517.02	59,507.72

项目	2021年度	2020年度	2019年度
资产减值损失			-
加：公允价值变动收益	1,121.41	9,556.83	-4,256.80
投资收益	9,939.24	7,257.92	690.61
资产处置收益	65.39	-	-5,140.58
二、营业利润	26,177.92	37,806.19	19,505.53
加：营业外收入	1,494.56	3.98	6,500.00
减：营业外支出	2,378.02	13,749.39	2,133.34
三、利润总额	25,294.46	24,060.78	23,872.18
减：所得税费用		-	-
四、净利润	25,294.46	24,060.78	23,872.18

表：发行人近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	148,882.33	218,363.78	223,458.02
收到其他与经营活动有关的现金	2,333,154.02	822,912.86	659,263.63
经营活动现金流入小计	2,482,036.35	1,041,276.64	882,721.65
购买商品、接受劳务支付的现金	65,752.44	23,109.82	14,647.37
支付给职工以及为职工支付的现金	1,729.39	931.68	659.71
支付的各项税费	24,984.32	12,712.98	20,312.99
支付其他与经营活动有关的现金	2,309,235.83	977,972.89	742,816.48
经营活动现金流出小计	2,401,701.98	1,014,727.36	778,436.55
经营活动产生的现金流量净额	80,334.37	26,549.28	104,285.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,640.00	-	-
取得投资收益收到的现金	4,658.92	8,442.70	587.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.10	-	1.75
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计	7,303.02	8,442.70	589.5
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	423,698.81	161,221.04	153,715.83
投资支付的现金	318,949.56	49,955.00	62,960.00
支付其他与投资活动有关的现金	516,277.60	283,371.00	2,641.85
投资活动现金流出小计	1,258,925.97	494,547.04	219,317.67
投资活动产生的现金流量净额	-1,251,622.95	-486,104.34	-218,728.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资产生的现金	280,000.00	-	25,000.00
取得借款收到的现金	800,900.00	1,017,153.00	733,400.00

项目	2021年度	2020年度	2019年度
发行债券收到的现金	1,341,379.50	300,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	261,800.00	105,155.36	8,344.40
筹资活动现金流入小计	2,684,079.50	1,422,308.36	766,744.40
偿还债务支付的现金	789,506.37	436,782.86	279,337.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	236,718.78	212,518.86	146,384.27
支付其他与筹资活动有关的现金	311,650.00	530,889.90	215,503.15
筹资活动现金流出小计	1,337,875.14	1,180,191.62	641,225.18
筹资活动产生的现金流量净额	1,346,204.36	242,116.74	125,519.21
四、现金及现金等价物净增加额	174,915.77	-217,438.31	11,076.13
加：期初现金及现金等价物余额	150,268.55	367,706.86	356,630.73
五、期末现金及现金等价物余额	325,184.32	150,268.55	367,706.86

二、发行人财务分析

（一）资产结构分析

表：发行人资产结构分析表

单位：万元、%

资产项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	855,823.36	5.64	611,842.45	6.03	867,069.68	9.79
应收票据	21,713.00	0.14	142.00	0.00	53.00	0.00
应收账款	372,178.67	2.45	237,081.77	2.34	158,810.74	1.79
预付款项	388,957.82	2.56	119,292.39	1.18	137,024.85	1.55
其他应收款	1,851,987.70	12.21	1,013,812.23	9.99	505,948.06	5.72
存货	3,698,491.01	24.38	2,651,008.47	26.12	1,642,840.51	18.56
合同资产	24,196.26	0.16	-	-	-	-
其他流动资产	54,235.61	0.36	48,739.84	0.48	36,950.31	0.42
流动资产合计	7,267,583.44	47.91	4,681,919.16	46.12	3,348,697.15	37.83
可供出售金融资产	-	-	426,904.82	4.21	292,886.30	3.31
持有至到期投资	-	-	2,009.50	0.02	5,000.00	0.06
债权投资	17,009.50	0.11	-	-	-	-
长期应收款	3,650.00	0.02	-	-	-	-
长期股权投资	250,460.29	1.65	45,829.22	0.45	47,183.59	0.53
其他权益工具投资	626,482.49	4.13	-	-	-	-
投资性房地产	1,336,200.71	8.81	960,684.12	9.46	942,141.65	10.64

固定资产	801,975.11	5.29	328,672.91	3.24	349,558.79	3.95
在建工程	3,077,429.78	20.29	2,469,278.63	24.33	2,684,162.52	30.32
无形资产	1,494,836.90	9.85	1,220,378.14	12.02	1,172,529.79	13.24
开发支出	436.10	0.00	-	-	-	-
商誉	35,404.15	0.23	7,576.39	0.07	7,576.39	0.09
长期待摊费用	16,992.80	0.11	7,179.17	0.07	2,967.62	0.03
递延所得税资产	11,801.11	0.08	157.21	0.00	141.28	0.00
其他非流动资产	229,014.91	1.51	-	-	-	-
非流动资产合计	7,901,693.85	52.09	5,468,670.10	53.88	5,504,147.92	62.17
资产总计	15,169,277.29	100.00	10,150,589.26	100.00	8,852,845.07	100.00

2019-2021年末，发行人资产总计分别为885.28亿元、1,015.06亿元和1,516.93亿元。截至2021年末，发行人的公益性资产为0.00元，非经营性资产规模为0.00元。

2020年末，公司资产总计较上年末增加129.77亿元，增加14.66%，主要是存货中开发成本中项目增加、新增应收淄博市淄川区财金控股有限公司36.00亿元企业间往来款所致，用于“南部生态产业新城”及“黄山城乡统筹示范区”建设项目款项。

2021年末，公司资产总计较上年末增加501.87亿元，增加49.44%，主要是存货增加104.75亿元，开发成本中项目大幅增加，在建工程增加60.8亿元，主要是在建项目继续投入所致，固定资产增加47.33亿元，主要系收购子公司增加固定资产账面价值24.91亿元，投资性房地产增加37.55亿元，主要是淄博市文化旅游资产经营有限责任公司纳入合并范围所致，无形资产增加27.44亿元。

同期末，在发行人的资产结构中，非流动资产分别为550.41亿元、546.87亿元和790.17亿元，在总资产中占比分别为62.17%、

53.88%和 52.09%。非流动资产占比较大，主要包括投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等资产。同期末，发行人流动资产合计分别为 334.87 亿元、468.19 亿元和 726.76 亿元，在总资产中占比分别为 37.83%、46.12%和 47.91%，其中，货币资金、存货和其他应收款是流动资产最主要的组成部分。

截至 2021 年末，发行人各类应收款项中，来自政府部门的应收款项合计 726,981.12 万元，占净资产比例为 11.87%。

截至 2021 年末，发行人共拥有 200 宗土地使用权，账面价值共计 287.94 亿元。180 宗为有证出让地，账面价值 273.01 亿元，其中 0 宗出让地未缴纳土地出让金；1 宗有证划拨地未缴纳土地出让金，账面价值 0.14 亿元。19 宗为无证土地，账面价值 14.79 亿元。发行人未取得权证的土地已签订土地合同的均已足额缴纳土地出让金，合计账面价值为 14.79 亿元。

发行人房屋建筑物包含投资性房地产中的房屋建筑物和固定资产中的房屋建筑物，截至 2021 年末，发行人房屋建筑物合计账面价值为 166.00 亿元，其中，未取得房产证等产权证明的房屋建筑物账面价值为 21.43 亿元，已取得房产证等产权证明的房屋建筑物账面价值为 144.57 亿元，已取得房产证的房屋建筑物中不包含公租房廉租房。

1、货币资金

发行人货币资金由现金、银行存款、其他货币资金构成。2019-2021 年末，发行人货币资金分别为 86.71 亿元、61.18 亿元和 85.58

亿元，在总资产中占比分别为 9.79%、6.03%和 5.64%。2020 年末，公司货币资金较上年末减少 25.52 亿元，降幅 29.44%；2021 年末，公司货币资金较上年末增加 24.40 亿元，增幅 39.88%，其中受限货币资金为 8.89 亿元，较 2020 年末增加 8.65 亿元，主要系新增贷款质押所致。发行人货币资金构成表如下：

表：发行人近三年末货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	113.76	4.59	2.91
银行存款	768,190.6	609,385.46	862,266.77
其他货币资金	87,519.00	2,452.40	4,800.00
合计	855,823.36	611,842.45	867,069.68

2、应收账款

2019-2021 年末，发行人应收账款分别为 15.88 亿元、23.71 亿元和 37.22 亿元，在总资产中占比分别为 1.79%、2.34%和 2.45%。最近三年，发行人应收账款回款分别为 6.77 亿元、18.03 亿元和 33.94 亿元。截至 2021 年末，公司应收账款余额为 37.22 亿元，预计将按约定回款。

2020 年末，公司应收账款较上年末增加 7.83 亿元，增加 49.29%，主要系发行人向淄博市财金控股集团有限公司转让金融大厦资产，形成大额应收账款所致；2021 年末应收账款相较于 2020 年末增加 13.51 亿元，增幅 56.98%，主要系应收鑫润担保股权转让款、资产转让款增加所致。2020 年度和 2021 年度，发行人分别实现资产转让收入 5.51 亿元和 4.07 亿元，截至目前款项尚未全部收回。

截至 2021 年末，发行人采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

表：2021 年末发行人账龄分析法计提坏账准备情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	62,636.43	-	
1 至 2 年（含 2 年）	43.86	2.19	5
2 至 3 年（含 3 年）	5,697.96	569.80	10
3 年以上	37,569.45	7,513.89	20
合计	105,947.69	8,085.88	

表：发行人 2021 年末应收账款欠款金额前五名的单位明细情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	性质	账龄	金额	占应收账款总额比例
淄博市财金控股集团有限公司	否	资产转让款	1年内、1-2年内	168,530.81	44.28
淄博市公共交通有限公司	否	公交车租赁款	1-2年内	74,185.07	19.49
淄博文昌湖省级旅游度假区管理委员财政局	是	工程款	1年内	44,263.96	11.63
淄博市财政局	是	资产经营收入	1年内	34,277.23	9.01
山东坤昱岩基新材料科技有限公司	否	资产转让款	1年内	22,050.12	5.79
合计	-	-	-	343,307.19	90.20

截至 2021 年末，发行人应收账款主要为应收淄博市财金控股集团有限公司的资产转让款 168,530.81 万元、应收淄博市公共交通有限公司 74,185.07 万元，分别占应收账款总额的 44.28%、19.49%。上述应收款项具有正常的业务背景，不存在替政府融资的行为，符合国家相关规定。

3、预付账款

2019-2021 年末，发行人预付款项分别为 13.70 亿元、11.93 亿元和 38.90 亿元，在总资产中占比分别为 1.55%、1.18%和 2.56%。

2020年末，公司预付款项较上年末减少1.77亿元，减小12.94%；2021年末，发行人预付账款较2020年末增加26.97亿元，增幅226.05%，主要系预付淄博市公共资源交易中心周村分中心、青岛三品能源及青岛泰坤达石油化工有限公司款项增长所致。

表：发行人2021年末预付账款金额前五名的单位明细情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	性质	付款时间	金额	占预付账款总额比例
淄博市公共资源交易中心周村分中心	否	工程款	1年以内	44,206.00	11.37
青岛三品能源有限公司	否	货款	1年以内	39,870.94	10.25
青岛泰坤达石油化工有限公司	否	货款	1年以内	25,285.07	6.50
山东高阳建设有限公司	否	工程款	1年以内	14,530.92	3.74
中国建材国际工程集团有限公司	否	工程款	1年以内	9,597.52	2.47
合计	-	-	-	133,490.45	34.33

经发行人核查，截至2021年末，发行人预付账款均为预付货款及工程款，均具有正常的业务背景，不涉及政府及政府部门往来款项。

4、其他应收款

2019-2021年末，发行人其他应收款分别为50.59亿元、101.38亿元和185.20亿元，在总资产中占比分别为5.72%、9.99%和12.21%。主要是由与淄博市政府部门及其他国有企业的往来款构成。公司承担了淄博市城市基础设施和新城建设、旧城改造等项目，建设了“两区两村”改造、治污减排工程、省调控资金项目等一大批重点建设项目，根据淄博市政府安排，这些项目由公司作为投融资主体，由区县负责具体实施。公司根据政府投资计划拨付至各区县城市资产经营公司，再由区县城市资产经营公司拨付至各项目用款单

位。随着上述项目的推进以及债务人盈利能力的提升，发行人其他应收款规模将逐步减少。

2020年末，发行人其他应收款较上年末增加50.79亿元，增加100.38%，主要系新增应收淄博市淄川区财金控股有限公司36.00亿元所致，为企业间往来款，用于“南部生态产业新城”及“冀山城乡统筹示范区”建设项目款项；2021年末，发行人其他应收款较上年末增加83.82亿元，增加82.68%，主要系新增支付土地购买保证金款52.54亿元及与淄博高新城市投资运营集团有限公司的往来款15.00亿元所致。最近三年，发行人其他应收款回款分别为93.66亿元、138.44亿元和240.76亿元。截至2021年末，公司其他应收款余额为185.20亿元，预计将按约定回款。

表：2021年末其他应收款中欠款金额前五名的单位明细

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	性质	金额	账龄	占比
淄博市公共资源交易中心	否	保证金	525,373.00	1年以内	28.24
淄博市淄川区财金控股有限公司	否	往来款	360,000.00	1-2年	19.35
淄博高新城市投资运营集团有限公司	否	往来款	150,000.00	1年以内	8.06
淄博齐信资产管理有限公司	否	往来款	78,000.00	1-2年	4.19
淄博市交通投资建设有限公司	是	往来款	71,988.15	1年以内	3.89
合计	-	-	1,185,361.15	-	63.73

截至2021年末，发行人其他应收款主要由土地购买保证金与国有企业的往来款构成。发行人支付土地购买保证金52.54亿元、应收淄博市淄川区财金控股有限公司36.00亿元、应收淄博高新城市投资运营集团有限公司15.00亿元、应收淄博齐信资产管理有限公司7.80亿元、应收淄博市交通投资建设有限公司7.20亿元，为企业

间往来款；截至 2021 年末发行人前五大其他应收款单位均为淄博市地方政府机构和国有企业，信用能力较好，预计未来损失概率较小。

发行人对经营性和非经营性其他应收款的划分依据为：公司将与主营业务的开展存在必要关联关系的往来款项定义为经营性往来款，将与主营业务的开展无关联关系的往来款项定义为非经营性往来款。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人其他应收款分类情况如下：

表：截至 2021 年末发行人其他应收款按性质分类情况

单位：万元、%

项目	账面余额	占比	基本情况
经营性其他应收款	1,412,370.97	75.92	项目往来款、土地招拍挂保证金、支付工程款等
非经营性其他应收款	447,862.14	24.08	拆借款、临时资金周转、往来款等
合计	1,860,233.11	100.00	-

注：上表中的账面余额为未考虑坏账准备的其他应收款原值。

发行人经营性其他应收款是由公司日常经营形成的，主要包括与企业日常运营相关的支出（如代垫工程款、棚改项目等）。截至 2021 年末，发行人经营性其他应收款合计金额为 1,412,370.97 万元，占当期末其他应收款余额的比例为 75.92%。截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款合计金额为 447,862.14 万元，占当期末其他应收款余额的比例为 24.08%，占当年末资产总额的比例为 2.95%，未超过最近一年末经审计总资产的 3.00%。

根据公司的有关资金管理制度，资金拆借需要经过公司管理层审批通过。根据公司《“三重一大”决策制度实施暂行办法》，公司大额度资金运作事项需要经理办公会集体讨论作出决定。若涉及与关联方之间的往来款，也适用上述决策权限和决策程序，并遵循关

联方资金往来定价机制。

发行人其他应收款中不涉及发行人基础设施建设款项，不存在替政府融资的行为，符合国家相关规定。

5、存货

2019-2021年末，发行人存货分别为164.28亿元、265.10亿元和369.85亿元，在总资产中占比分别为18.56%、26.12%和24.38%，主要由待开发土地、文昌湖项目、齐润花园项目、齐鲁创业创新谷一期项目等构成。发行人存货主要用于核算发行人房地产业务板块项目。

2020年末，发行人存货较上年末增加100.82亿元，增加61.37%，主要系开发成本中项目增加所致；2021年末，发行人存货较上年末增加104.75亿元，增加39.51%，主要是开发成本大幅增加。

表：发行人2020年末及2021年末存货明细表

单位：万元

项目	2021年末			2020年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	69,632.55	1,017.81	68,614.74	-	-	-
库存商品	1,001,472.51	-	1,001,472.51	94,253.41	-	94,253.41
开发成本	2,605,969.17	-	2,605,969.17	2,535,431.09	-	2,535,431.09
其他	22,434.60	-	22,434.60	21,323.97	-	21,323.97
合计	3,699,508.82	1,017.81	3,698,491.01	2,651,008.47	-	2,651,008.47

表：发行人2021年末库存商品项目主要明细

单位：万元

项目	2021年末
贸易商品	80,264.98
商品房	817,708.03
完结待售工程	97,970.36
其他	5,529.14
合计	1,001,472.51

表：发行人 2021 年末开发成本明细

序号	项目	账面价值 (万元)	项目类型	建设期限(起 止年份)	总投资 (亿元)	项目性质	非自建项目			
							委托方	是否 签订 协议	协议名称	签订日期
1	基础设施 建设项目	261,649.25	基础设施	2016- 2022	55.15	代建	淄博市 文昌湖 区财政 局	是	文昌湖基础 设施项目建 设协议书	2020 年
2	棚户区改 造项目	349,164.62	基础设施	2016- 2024	53.97	代建	淄博市 文昌湖 区财政 局	是	文昌湖棚户 区改造项目 建设协议书	2020 年
3	幸福城	11,813.16	商品房/ 公租房	2017- 2022	13.57	自建	-	-	-	-
4	幸福家园	9,890.00	公租房	2016- 2020	0.99	自建	-	-	-	-
5	学府雅居	10,591.03	商品房	2014- 2017	5.36	自建	-	-	-	-
6	洪沟机电 城	13,459.10	商品房	2011- 2011	2.4	自建	-	-	-	-
7	齐泰花园 二期	-	商品房	2019- 2022	3.17	自建	-	-	-	-
8	齐润花园	139,445.77	商品房	2016- 2022	45.44	自建	-	-	-	-
9	商务中心 金带	62,981.30	基础设 施	2019- 2020	7.89	自建	-	-	-	-
10	淄博创业 创新谷项 目	237,153.76	产业园	2019- 2021	50.57	自建	-	-	-	-
11	博山凤凰 山项目	45,177.42	商品房	2021- 2024	15.86	自建	-	-	-	-
12	土地开发 整理成本	57,403.30	土地整 理	-	-	代建	淄博市 土地储 备交易 中心	是	淄博市土地 储备交易中 心确定淄博 新区土地开 发整理实施 单位项目合 同书	2015 年
13	周村地块	24,413.40	商品房	2021- 2023	5.51	自建	-	-	-	-
14	新经开区 地块	75,867.13	商品房	2022- 2027	22.26	自建	-	-	-	-

15	经开区零星设施建设	176,277.02	-	-	-	-	-	-	-	-
16	淄川区商家镇等土地	431,524.20	购入的土地等	-	-	-	-	-	-	-
17	体育中心	395,679.94	购入的土地等	-	-	-	-	-	-	-
18	会展中心地块	226,287.16	-	-	-	-	-	-	-	-
19	南部经开区地块	56,112.39	-	-	-	-	-	-	-	-
20	上海路小学	4,235.70	-	-	-	-	-	-	-	-
21	香港城项目	11,883.10	-	-	-	-	-	-	-	-
22	绿城西小学	4,960.42	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		2,605,969.17	-	-	-	-	-	-	-	-

注：会展中心地块等暂无拟建计划，故无项目类型。

表：发行人 2021 年末存货中土地资产明细表

序号	地块名称	证号	土地面积 (亩)	土地取得方式	使用权类型和土地性质	取得时间	用途	入账价值 (亿元)	土地出让金/ 购置成本 (亿元)	入账依据	是否足额缴纳出让金
1	张店黄家村 东北方	淄国用(2014)第 A50002号	281.18	招拍挂	出让	2014年	公共设施 用地	3.48	3.37	成本	是
2	张店华光路 92号	鲁(2018)淄博市 不动产权第 0040374号、第 0040375号、第 0040376号	33.16	招拍挂	出让	2018年	商业开发	1.08	1.05	成本	是
3	张店新村路 131号	鲁(2018)淄博市 不动产权第 0040371号、第 0040372号、第 0040373号	6.90	招拍挂	出让	2018年	商业开发	1.72	1.67	成本	是
4		鲁(2019)淄博市 不动产权第 0014610号	29.01	招拍挂	出让	2019年	住宿餐饮 用地、办 公	0.53	0.53	成本	是
5	张店区华光 路与西六路 交叉口东北 角	淄国用(2014)第 A50001号	120.90	购置	出让	2014年	风景名胜 设施用地	3.68	3.68	成本	是
6	张店区人民 西路321号	淄国用(2014)第 A21678号	325.95	购置	出让	2014年	其他商服 用地	12.73	12.73	成本	是
7	淄川区商家 镇	淄国用(2008)第 C02288号	1,094.35	购置	出让	2008年	其它商服	10.29	10.29	成本	是
8	淄川区商家	淄国用(2008)第	809.25	购置	出让	2008年	其它商服	7.61	7.61	成本	是

	镇	C02290号									
9	淄川区商家镇	淄国用（2008）第C02292号	271.65	购置	出让	2008年	其它商服	2.55	2.55	成本	是
10	淄川区商家镇	淄国用（2008）第C02293号	300.43	购置	出让	2008年	其它商服	2.83	2.83	成本	是
11	淄川区商家镇	淄国用（2008）第C02291号	832.19	购置	出让	2008年	其它商服	8.32	8.32	成本	是
12	淄川区商家镇	淄国用（2008）第C02289号	543.27	购置	出让	2008年	住宿餐饮	5.10	5.10	成本	是
13	淄博创业创新谷A区	鲁（2019）淄博张店区不动产权第0007803号	88.09	出让	国有土地使用权	2019年	商服用地	5.01	5.01	出让合同	是
14	淄博创业创新谷B区	鲁（2019）淄博张店区不动产权第0007968号	40.17	出让	国有土地使用权	2019年	城镇住宅用地	2.66	2.66	出让合同	是
15	淄博创业创新谷C区	鲁（2019）淄博张店区不动产权第0009730号	50.46	出让	国有土地使用权	2019年	商服用地	3.03	3.03	出让合同	是
16	淄博创业创新谷DE区	鲁（2019）淄博张店区不动产权第0007968号	112.37	出让	国有土地使用权	2019年	商服用地	5.16	5.16	出让合同	是
17	淄博创业创新谷H区	鲁（2020）淄博张店区不动产权第0006037号	78.87	招拍挂	国有土地使用权、出让	2020年	商务金融用地	3.18	3.18	成本	是
18	大学城二期	鲁（2021）淄博周村区不动产权第0003596号	202.19	协议出让	国有土地使用权、出让	2021年	教育用地	0.82	0.82	成本	是
19	会展中心地块	鲁（2021）淄博张店区不动产权第	330.34	招拍挂	出让	2021年	公园与绿地/零售	16.33	15.61	成本	是

		0006369号					商业用地				
20	会展中心东侧地块	鲁（2021）淄博张店区不动产权第0006368号	95.22	招拍挂	出让	2021年	城镇村道路用地、商务金融用地、零售商业用地	5.68	5.43	成本	是
21	商务金融中心地块	鲁（2021）淄博张店区不动产权第0006367号	9.49	招拍挂	出让	2021年	餐饮用地/零售商业用地	0.63	0.60	成本	是
22	周村区2020增量-034号	鲁（2021）淄博周村区不动产权0003005号	139.48	出让	国有建设用地	2020年	商业用地、城镇住宅用地	5.37	5.16	成本	是
23	周村区2020增量-035号	鲁（2021）淄博周村区不动产权0003040号	50.25	出让	国有建设用地	2020年	商务金融、城镇住宅用地	1.37	1.32	成本	是
24	周村区2020增量-036号	鲁（2021）淄博周村区不动产权0003041号	8.34	出让	国有建设用地	2020年	商务金融、商业用地	0.25	0.24	成本	是
25	上海路小学	鲁（2021）淄博张店区不动产权第0024559号	63.21	协议出让	国有土地使用权	2021年	教育用地	0.35	0.34	成本	是
26	绿城西小学	鲁（2021）淄博张店区不动产权第0022372号	57.38	协议出让	国有土地使用权	2021年	教育用地	0.49	0.47	成本	是
27	华泰社区（荣园）	鲁（2021）淄博张店区不动产权第0030431号	116.70	出让	国有土地使用权	2021年	城镇住宅用地	7.72	7.42	成本	是
28	铁路社区	鲁（2021）淄博张	59.05	出让	国有土地	2021年	城镇住宅	3.69	3.55	成本	是

	(和园)	店区不动产权第0030439号			土地使用权		用地				
29	良乡洪沟社区(齐园)	鲁(2021)淄博张店区不动产权第0030511号	70.61	出让	国有土地使用权	2021年	城镇住宅用地	4.30	4.14	成本	是
土地小计		-	6,220.47					125.96	123.87	-	-
30	体育中心	淄国用(2014)第A13492号	292.53	购置	出让	2014年	其它商服用地	15.22	15.22	成本	是
31	体育中心	淄国用(2014)第A50000号	257.11	购置	出让	2014年	其它商服用地	9.74	9.74	成本	是
体育中心土地小计		-	549.64					24.96	24.96	-	-
32	幸福城	鲁(2017)淄博张店区0000711号	56.65	招拍挂	出让	2017年	城镇住宅	1.60	1.55	成本	是
幸福城土地小计		-	56.65	-	-	-	-	1.60	1.55	-	-
33	幸福家园	鲁(2017)淄博张店区0007955号	42.00	划拨	划拨	2017年	城镇住宅	0.14	0.14	成本	否
34	学府雅居	淄国用(2013)第A21227号	28.05	招拍挂	出让	2013年	商务金融	1.21	1.16	成本	是
35	齐润花园	淄国用(2016)第A08800号	295.93	招拍挂	出让	2016年	商务金融	9.66	9.29	成本	是
土地小计		-	365.98					11.01	10.59	-	-
合计						163.53					

注：以上出让性质的土地均已足额缴纳出让金，账面价值与土地出让金/购置成本之间的差额主要是土地出让过程中产生的其他费用。

截至2021年末，发行人存货中土地共计39宗，账面价值合计163.53亿元，全部为有证土地，其中1宗划拨地未缴纳土地出让金，账面价值0.14亿元；38宗有证出让地均足额缴纳土地出让金，账面价值为163.39亿元。

6、长期应收款

2019-2021年末，发行人长期应收款分别为0亿元、0亿元和0.37亿元，在总资产中占比较小。最近三年，发行人长期应收款无回款。截至2021年末，发行人长期应收款为0.37亿元，预计将按约定回款。

7、其他权益工具投资

2019-2021年末，发行人可供出售金融资产分别为29.29亿元、42.69亿元和0.00亿元，在总资产中占比分别为3.31%、4.21%和0.00%，其他权益工具投资分别为0.00亿元、0.00亿元和62.65亿元，在总资产中占比分别为0.00%、0.00%和4.13%，2021年末可供出售金融资产为零，主要系发行人根据新的会计准则对可供出售金融资产科目中的业务进行重新判定后调整至“其他权益工具投资”。截至2021年末，其他权益工具投资主要是发行人持有的齐商银行股份有限公司、盈科创新资产管理有限公司及中泰证券股份有限公司等公司的股份。

2020年末，公司可供出售金融资产较上年末增加13.40亿元，增加45.76%，主要是增加对淄博驰泰诚运证券投资合伙企业（有限合伙）、淄博盈科吉运创业投资合伙企业（有限合伙）的投资所致；2021年末，公司其他权益工具投资较上年末可供出售金融资产增加19.96亿元，增加46.75%，主要是增加对淄博经济开发区韵程文旅产业发展有限公司投资所致。

表：发行人2021年末主要其他权益工具投资明细表

单位：万元、%

序号	被投资单位	金额	持股比例
1	鲁商健康产业发展股份有限公司	16,107.03	1.20
2	齐商银行股份有限公司	157,839.47	19.95
3	山东硅苑新材料科技股份有限公司	1,305.32	10.00
4	山东金岭矿业股份有限公司	5,413.37	1.10
5	山东省天然气管网投资有限公司	10,000.00	10.89
6	山东铁路投资控股集团有限公司	13,200.00	0.45
7	山东新华医疗器械股份有限公司	18,519.53	1.42
8	山东淄博交通运输集团有限公司	319.99	6.99
9	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	13,271.01	0.05
10	中泰证券股份有限公司	35,475.65	0.57
11	淄博鑫港燃气有限公司	1,800.00	18.00
12	淄博驰泰诚运证券投资合伙企业（有限合伙）	49,500.00	99.90
13	鲁担（淄博）城乡冷链产融有限公司	400.00	10.00
14	山东海湾吊装工程股份有限公司	10,500.00	3.71
15	爱德曼氢能源装备有限公司	10,000.00	4.06
16	盈科创新资产管理有限公司	66,000.00	8.34
17	北齿（山东）传动科技有限公司	7,000.00	19.77
18	淄博经济开发区韵程文旅产业发展有限公司	197,281.11	34.00
19	淄博盈科吉运创业投资合伙企业（有限合伙）	10,000.00	2.50
20	邹平圣泽水务有限公司	50.00	10.00
21	上海星秒光电科技有限公司	2,500.00	16.13
	合计	626,482.49	

注：根据有限合伙协议，上海驰泰资产管理有限公司对淄博驰泰诚运证券投资合伙企业（有限合伙）出资 0.10%，为普通合伙人；发行人对淄博驰泰诚运证券投资合伙企业（有限合伙）出资 99.90%，为有限合伙人。发行人不参与企业的实质管理经营，因此，未纳入合并报表范围之内。

8、长期股权投资

2019-2021 年末，发行人长期股权投资分别为 4.72 亿元、4.58 亿元和 25.05 亿元，在总资产中占比分别为 0.53%、0.45%和 1.65%。

2020 年末，公司长期股权投资较上年末减少 0.14 亿元，减小 2.87%；2021 年末，公司长期股权投资较上年末增加 20.46 亿元，增加 446.51%，主要系被投资单位淄博般阳城市燃气有限公司、淄博华星热力有限公司、淄博市交通投资建设有限公司、山东文远环保

科技股份有限公司和爱德曼氢能源装备有限公司等公司的长期股权投资增加所致。

截至 2021 年末，发行人主要投资企业如下：

表：发行人 2021 年末主要长期股权投资明细表

单位：万元、%

序号	被投资单位	2021 年末余额	持股比例
1	淄博福润置业有限公司	250.98	20.00
2	淄博华星热力有限公司	4,637.99	40.00
3	淄博市交通投资建设有限公司	32,181.19	36.09
4	淄博市鼎立企业发展有限公司	1,999.80	40.00
5	山东纽澜地数字农业科技有限公司	10,368.16	51.00
6	淄博诚运中晟股权投资合伙企业（有限合伙）	9,528.20	80.00
7	淄博中晟齐创私募基金管理有限公司	98.57	30.00
8	山东文远环保科技股份有限公司	27,005.18	33.00
9	山东坤昱岩基新材料科技有限公司	3,900.00	39.00
10	淄博德才城运投资控股有限公司	1,469.98	49.00
11	山东金城建设有限公司	10,000.00	40.00
12	山东乐物冷链科技有限公司	1,200.01	9.45
13	淄博经开区齐泰混凝土有限公司	998.12	35.00
14	淄博经开区特诚热力有限公司	210.00	35.00
15	山东京凯信息科技有限公司	359.29	20.00
16	淄博舜鹏产业投资基金合伙企业（有限合伙）	376.12	27.59
17	淄博市飞利信传齐智能科技有限公司	49.00	49.00
18	淄博中铁传齐文旅发展有限责任公司	480.20	49.00
19	淄博市电影有限公司	57.03	10.04
20	淄博朗乡古窑村旅游发展有限责任公司	6,000.00	54.55
21	山东传齐图书有限公司	3.30	49.00
22	淄博般阳城市燃气有限公司	1,615.66	24.00
23	淄博铭川建设开发有限公司	4,886.08	25.00
24	淄博特来电新能源科技有限公司	355.61	20.00
25	山东金鼎矿业有限责任公司	132,429.83	30.00
	合计	250,460.29	

注：1、截至 2021 年末，发行人未形成对山东纽澜地数字农业科技有限公司的控制，因此未纳入合并报表范围内。

2、根据有限合伙协议，淄博中晟齐创私募基金管理有限公司对淄博诚运中晟股权投资合伙企业（有限合伙）出资 1.00%，为普通合伙人；发行人对淄博诚运中晟股权投资合伙企业（有限合伙）出资 80.00%，为有限合伙人。发行人不参与企业的实质管理经营，因此，未纳入合并报表范围之内。

3、截至 2021 年末，发行人未形成对淄博朗乡古窑村旅游发展有限责任公司的控制，因此未纳入合并报表范围内。

9、投资性房地产

2019-2021 年末，发行人投资性房地产分别为 94.21 亿元、96.07 亿元和 133.62 亿元，由已出租的房地产构成，在总资产中占比分别为 10.64%、9.46%和 8.81%。2020 年末，公司投资性房地产较上年末增加 1.85 亿元，增加 1.97%；2021 年末，公司投资性房地产较上年末增加 37.55 亿元，增加 39.09%，主要是淄博市文化旅游资产经营有限责任公司纳入合并范围所致。

2013 年度，发行人与淄博市财政局签订房产租赁协议，租借公司 62 处房地产用于市直机关事业单位办公，租赁期限 10 年，自 2013 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。租赁的 62 处房产总建筑面积 50.80 万平方米。

2016 年末，发行人转让、新增部分投资性房地产，因此与淄博市财政局重新签订房产租赁协议，租借公司 63 处房地产用于市直机关事业单位办公，期限 6 年。根据协议，2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，日租金为 2.5 元/平方米，每年租金 4.24 亿元；2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，日租金为 3 元/平方米，每年租金 5.1 亿元。2016 年 12 月 31 日，淄博今天中聚房地产评估咨询有限公司采用收益法对该 63 处房产及其占用范围内的土地进行评估，评估价值 78.55 亿元。

2018 年末，发行人与淄博市财政局再次重新签订房屋租赁协议，租借公司 73 处房地产用于市机关事业单位办公，租赁期限 6 年，自

2019年1月1日至2024年12月31日。2019年1月10日，山东中聚土地房地产资产评估有限公司采用收益法对该73处房产及其占用范围内的土地进行评估，评估价值80.27亿元。

2021年1月，发行人与淄博市财政局再次重新签订房屋租赁协议，租借公司72处房地产用于市直机关事业单位办公，租赁期限6年，自2021年1月1日至2026年12月31日。2021年1月10日，山东中聚土地房地产资产评估有限公司采用收益法对该72处房产及其占用范围内的土地进行评估，评估价值80.27亿元。

截至2021年底，发行人投资性房地产科目余额133.62亿元，明细如下：

表：发行人2021年末投资性房地产中房产明细表

单位：平方米、万元

序号	所有权人	使用单位	房地产坐落	用途性质	房产面积	账面价值	入账方式	是否办理权属证明
1	淄博城运	市发改委	张店区人民西路9号	商业服务	7,090.46	9,175.06	评估	是
2	淄博城运	市纪委	张店区人民西路10号、张店区人民西路14号、张店区人民西路8甲1号	商业服务	16,029.38	27,386.20	评估	是
3	淄博城运	扶贫办、铁道指挥部、农村工作办公室	张店区中心路140号	商业服务	3,787.02	6,470.12	评估	是
4	淄博城运	淄博市老龄事业服务中心、淄博市商业局、淄博市旅游发展委员会、淄博市药品不良反应监测中心、导游协会	张店区人民西路5号	商业服务	8,462.09	10,949.94	评估	是
5	淄博城运	文化馆、宣传部、政法委、仲裁委、市政府后勤中心、经信委、畜牧兽医工作站、动物疫病预防与控制中心	张店区人民西路3号	商业服务	8,599.46	11,127.70	评估	是
6	淄博	市政协	张店区人民西路19	商业服务	6,077.23	10,382.95	评估	是

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

	城运		号					
7	淄博城运	市委	张店区人民西路24号	办公	29,097.77	57,136.38	评估	是
8	淄博城运	市人大	张店区人民西路13号	办公	9,359.96	12,111.79	评估	是
9	淄博城运	市政府办公厅	张店区人民西路8号	商业服务	12,550.45	16,240.28	评估	是
10	淄博城运	市公安特警支队	张店区人民西路4号	办公	11,790.65	15,257.10	评估	是
11	淄博城运	市农科院	张店区商场西路197号	商业服务	2,032.83	3,473.09	评估	是
12	淄博城运	市环境监测站	张店区柳泉路222号	办公	3,779.59	4,890.79	评估	是
13	淄博城运	市水利与渔业局	张店区北西六路6号	综合、办公	6,102.65	10,426.38	评估	是
14	淄博城运	市司法局法律援助中心、律协	张店区西二路253号	非成套住宅	2,463.49	3,187.76	评估	是
15	淄博城运	市交通局	张店区新村西路140号	办公	17,076.30	29,174.86	评估	是
16	淄博城运	市交通局	张店区新村西路134号	商业服务	1,424.38	1,843.15	评估	是
17	淄博城运	市中心血站	张店区北西六路30号	商业服务	12,258.61	24,071.01	评估	是
18	淄博城运	农业机械安全监理站	张店区潘南东路16号	办公	571.01	975.57	评估	是
19	淄博城运	市直机关第一综合楼	张店区联通路306号	综合	40,380.00	68,989.23	评估	是
20	淄博城运	市直机关第二办公楼	张店区联通路202号	商业	25,981.79	44,389.89	评估	是
21	淄博城运	技术监督局	张店区共青团西路98号	办公	4,633.74	5,996.06	评估	是
22	淄博城运	市无线电管理处	张店区人民西路60号	商业服务	2,295.98	3,922.68	评估	是
23	淄博城运	淄博市残疾人联合会	张店区中心路162号	成套住宅	3,489.69	5,962.14	评估	是
24	淄博城运	淄博市工业和信息化局	张店区柳泉路63号	办公	5,823.18	9,948.90	评估	是
25	淄博城运	淄博市行政服务中心	张店区西四路119号	其它	22,009.08	37,602.51	评估	是
26	淄博城运	市化工研究所	张店区柳泉路西二巷一号	办公	4,398.88	7,515.49	评估	是
27	淄博城运	市干休所	张店区共青团西路86号	商业服务	7,093.09	9,178.46	评估	是
28	淄博城运	党校	张店区商场西街235号	办公	6,746.58	8,730.07	评估	是
29	淄博城运	市防疫站疾控中心	张店区东一路44号	商业服务	11,553.11	19,738.49	评估	是
30	淄博城运	市农业技术推广中心	张店区北西六路38号	办公	3,000.00	3,882.00	评估	是

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

31	淄博城运	市自然资源局	张店区人民西路60号	办公	14,000.00	23,919.00	评估	是
32	淄博城运	老年人活动中心	张店区张房路1号	办公	3,783.63	7,638.01	评估	是
33	淄博城运	市消防支队南定支队	张店区南定镇朝阳南路	办公	3,085.31	5,271.25	评估	是
34	淄博城运	市政环境卫生管理处、城建档案馆	张店区人民西路15号	商业服务	11,579.64	14,984.05	评估	是
35	淄博城运	市青少年宫	张店区柳泉路4号	商业服务	2,202.75	2,850.36	评估	是
36	淄博城运	市信息产业局信息中心	张店区共青团西路105号	商业服务	3,277.86	4,241.55	评估	是
37	淄博城运	市体育馆	张店区太平路19号	体育馆	8,784.08	15,007.60	评估	是
38	淄博城运	市交通警察支队	张店区柳泉路7号	其它	8,061.46	13,773.00	评估	是
39	淄博城运	车管所	张店区华光路76号	商业服务	7,390.37	12,626.45	评估	是
40	淄博城运	市歌舞剧院	张店区共青团西路106号	商业服务	1,569.88	2,031.42	评估	是
41	淄博城运	市政府办公厅机关后勤服务中心	张店区人民西路8号（市府东一街3号）	商业	2,207.38	2,856.35	评估	是
42	淄博城运	市安全局	张店区潘南西路16号	办公	3,576.53	4,628.03	评估	是
43	淄博城运	锅炉检验所	潘南东路9号	办公	4,287.06	7,324.44	评估	是
44	淄博城运	市新材料研究所	张店区潘南西路20号	商业服务	6,322.78	8,181.68	评估	是
45	淄博城运	淄博市技师学院-交通技校	张店区张南路101号院	商业	3,455.30	5,903.38	评估	是
46	淄博城运	市化工行业管理办公室	张店区柳泉路51号	商业服务	4,753.08	6,150.49	评估	是
47	淄博城运	市建管处	张店区西二路235号	办公	3,288.31	5,618.08	评估	是
48	淄博城运	市科技馆	张店区科技巷1号	商业服务	4,473.95	5,789.29	评估	是
49	淄博城运	市煤炭工业管理局	张店区商场西街185号	办公	3,092.43	6,242.69	评估	是
50	淄博城运	市五音戏剧院	张店区南西六路4号	商业服务	2,338.00	3,994.47	评估	是
51	淄博城运	森林公安局、林业科学研究所	张店区中心路东一街4号	办公	2,828.81	3,660.48	评估	是
52	淄博城运	市公安局预审科	张店区商场东路北一巷5号	非成套住宅	1,559.10	2,017.48	评估	是
53	淄博城运	市人民防空办公室	张店区张房路1号	办公	8,807.60	17,779.90	评估	是
54	淄博城运	市农业机械研究所	淄博市高新区	办公	720	931.68	评估	是
55	淄博城运	市政工程质量监督站	张店区联通路88号	办公	4,168.00	7,121.03	评估	是

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

56	淄博城运	国土资源局执法检查支队、测绘院	张店区北西六路34号	办公	2,700.00	3,493.80	评估	是
57	淄博城运	张店区齐悦实验小学	张店区齐悦实验小学	教育	15,477.64	34,199.39	评估	是
58	淄博城运	市公积金管理中心、市残联、市审计局	张店区联通路190号	综合	2,216.74	4,898.11	评估	是
59	淄博城运	市机械行办	张店区潘南西路1号	办公	3,979.04	5,148.88	评估	是
60	淄博城运	鲁中公证处	张店区中心路207号3层1号	商业服务	788.67	1,592.09	评估	是
61	淄博城运	市规划设计研究院	张店区柳泉路西三巷	办公	699.72	905.44	评估	是
62	淄博城运	市职教办	张店区市府东一街12号	非成套住宅	9,082.21	15,516.96	评估	是
63	淄博城运	会计学校分校	张店区潘南西路8号	办公	9,774.28	16,699.36	评估	是
64	淄博城运	市物资集团总公司	张店区柳泉路57号	综合	6,854.94	8,870.29	评估	是
65	淄博城运	农广校	张店区联通路147号	教育	3,499.05	6,870.73	评估	是
66	淄博城运	市交通运输管理处	张店区西四路7号	商业服务	1,204.94	2,058.64	评估	是
67	淄博城运	市劳动就业培训中心	张店区中心路191号	办公、营业	10,152.21	13,136.96	评估	是
68	淄博城运	房地产开发办	张店区中心路207号	商业服务	1,001.27	2,021.26	评估	是
69	淄博城运	市散装水泥办公室	张店区昌国路北	办公	4,250.00	5,499.50	评估	是
70	淄博城运	市图书馆（老城区）	张店区共青团西路10号	商业服务	5,177.49	6,699.67	评估	是
71	淄博城运	市直机关第三幼儿园	张店区东二街东二巷	非成套住宅	1,674.74	2,167.11	评估	是
72	淄博城运	市园林管理局	张店区共青团西路71号	办公	1,959.81	3,348.34	评估	是
73	保障房	太平洋在线服务中心	张店区华光路以北，天津路以西，原山大道以东	商业服务	90,704.41	62,156.54	评估	是
74	保障房	科创大厦	张店区华光路366号	商业服务	67,022.00	52,639.42	评估	是
75	保障房	齐润花园专家公寓	张店区北京路以西、联通路以南、华光路以北	商业服务	14,748.64	21,298.63	评估	是
76	保障房	淄博创新谷A区	张店区天津路以东、香港路以西、规划汇英路以南、华光路以北	商业服务	145,253.93	162,545.41	评估	是
77	保障房	原劳动大厦	张店区新村西路131号	商业服务	4,378.79	3,849.55	评估	是
78	文旅	北港餐饮有限公司	张店区金晶大道166号	商务金融用地/商业	3,732.13	1,967.95	购买	是

				服务				
79	文旅	红四月酒店	张店区金晶大道197号	住宿餐饮	11,134.70	5,772.48	购买	是
80	文旅	/	淄川区商家镇	住宿餐饮	28,842.04	27,000.95	购买	是
81	文旅	市博物馆	张店区商场西街153号	其他商服	11,614.67	21,160.31	购买	是
82	文旅	鲁中大酒店	张店区市府东一街15号	住宿餐饮	10,686.62	10,072.25	购买	是
83	文旅	技师学院	张店区世纪路124号	商务金融用地/其它/办公	76,935.19	103,516.33	购买	是
84	文旅	技师学院	张店区和平路38号	住宿餐饮用地/教育	7,757.49	13,450.54	购买	是
85	文旅	淄博五中	张店区洪沟路6号	城镇住宅	30,852.35	24,841.81	购买	是
86	文旅	技师学院	张店区人民东路43号	城镇住宅用地/教育/办公	7,023.35	6,510.69	购买	是
87	文旅	丽莎大酒店	高新区政通路133号	划拨用地	8,357.74	4,489.58	评估	否
88	文旅	/	博山区姚家峪	成套住房	15,191.82	10,515.70	购买	是
89	文旅	中石化石油工程地球物理有限公司胜利分公司	大芦湖培训基地	/	6,557.59	607.83	评估	是
合计	-	-	-	-	1,036,857.97	1,336,200.71	-	-

注：上述房产除第87项外均已取得土地证，其中第30-32项、53-56项、58项、63项、87项和89项全部房屋以及73项部分房屋未取得房产证，账目价值合计9.64亿元。

截至2021年末，投资性房地产中房屋建筑物账面价值为133.62亿元，其中，未取得房产证等产权证明的房屋建筑物账面价值为9.64亿元，已取得房产证等产权证明的房屋建筑物账面价值为123.98亿元，已取得房产证的房屋建筑物中不包含公租房廉租房。

10、固定资产

2019-2021年末，发行人固定资产分别为34.96亿元、32.87亿元和80.20亿元，在总资产中占比分别为3.95%、3.24%和5.29%。

固定资产中以房屋及建筑物为主。2020年末，公司固定资产较上年末减少2.09亿元，减小5.97%；2021年末，公司固定资产较上

年末增加 47.33 亿元，增加 144.00%，主要系收购子公司增加固定资产账面价值 24.91 亿元，其中收购金富矿业有限公司增加 19.76 亿元；收购山东管仲投资有限公司增加 5.15 亿元。

表：发行人 2020 年末及 2021 年末固定资产明细表（净值）

单位：万元

序号	项目	2021 年末	2020 年末
1	房屋及建筑物	698,153.02	248,771.93
2	机器设备	49,265.98	14,184.75
3	运输工具	48,860.89	63,913.98
4	电子设备	3,151.09	472.82
5	办公设备	965.39	113.13
6	其他	1,578.73	1,216.30
合计	-	801,975.11	328,672.91

表：发行人 2021 年末固定资产中主要房屋及建筑物明细表

单位：万元

序号	所有权人	坐落	面积（m ² ）	净值	入账方式	是否有公益性资产注入
1	淄博城运	中国山东淄博张店区商场东路 6 号	717.46	17.43	成本	否
2	淄博城运	中国山东淄博张店区金晶大道 157 号	385.58	11.66	成本	否
3	淄博城运	中国山东淄博张店区十七中北街 2 号	691.37	19.05	成本	否
4	淄博城运	中国山东淄博张店区湖光路 21-3 号	7,488.34	183.80	成本	否
5	淄博城运	中国山东淄博张店区湖田镇下湖村水泵房	180.31	1.85	成本	否
6	淄博城运	中国山东淄博张店区共青团西路 53 号 5 单元 4 层东户	93.2	8.06	成本	否
7	淄博城运	中国山东淄博张店区共青团西路 53 号 5 单元 5 层东户	93.2	8.06	成本	否
8	淄博城运	中国山东淄博张店区共青团西路 53 号 5 单元 4 层西户	99.81	8.64	成本	否
9	淄博城运	中国山东淄博周村区萌水镇防汛路 1 号	1,965.41	24.42	成本	否
10	淄博城运	周村区萌水镇	864.23	25.94	成本	否

序号	所有权人	坐落	面积（m ² ）	净值	入账方式	是否有公益性资产注入
11	淄博城运	周村区周隆路160号	393.06	11.80	成本	否
12	淄博城运	周村区萌水镇	286.62	8.60	成本	否
13	淄博城运	张店区张南路96号	3,465.92	171.19	成本	否
14	淄博城运	中国山东淄博博山区 颜山公园路43号	2,326.29	160.43	成本	否
15	淄博城运	中国山东淄博博山区 颜山公园路44号	754.13	47.97	成本	否
16	淄博城运	中国山东淄博博山区 颜山公园路45号	202.5	12.58	成本	否
17	淄博城运	中国山东淄博博山区 颜山公园路46号	41.85	1.85	成本	否
18	淄博城运	中国山东淄博博山区 域城镇北域城村433号	1,278.82	84.70	成本	否
19	淄博城运	中国山东淄博博山区 域城镇北域城村434号	96.22	4.25	成本	否
20	淄博城运	中国山东淄博博山区 域城镇北域城村435号	890.4	57.32	成本	否
21	淄博城运	张店区瑞景苑小区2 号楼一单元	786.6	172.26	成本	否
22	淄博城运	临淄区边河乡赵庄村	1,260.15	53.29	成本	否
23	淄博城运	淄川区黑旺镇土湾村 东	466.68	7.27	成本	否
24	淄博城运	淄川区太河乡东下册 村南	4,361.52	153.45	成本	否
25	淄博城运	淄川区太河乡东下册 村西	9,422.73	327.67	成本	否
26	淄博城运	淄川区太河乡南下册 村南	987.72	41.32	成本	否
27	淄博城运	淄川区太河乡西桐古 村南	325.41	5.07	成本	否
28	淄博城运	张店区商场西路北九 巷9号	2,515.87	654.26	成本	否
29	淄博城运	张店区人民西路16 号	4,046.19	1,075.22	成本	否
30	淄博城运	张店区金晶大道东二 街7号	3,545.92	233.64	成本	否
31	淄博城运	张店区王舍路226号	4,176.58	1,183.81	成本	否
32	淄博城运	中国山东淄博张店区 中心路187号	1,921.72	10.47	成本	否
33	淄博城运	张店区南定镇马庄山	2,986.96	471.84	成本	否
34	淄博城运	张店区华光路39号	6,835.32	1,781.95	成本	否
35	淄博城运	张店区中心路124号	2,207.51	164.00	成本	否
36	淄博城运	张店柳泉路99号	7,131.04	732.49	成本	否

序号	所有权人	坐落	面积（m ² ）	净值	入账方式	是否有公益性资产注入
37	淄博城运	张店区金晶大道38号	2,162.91	9.60	成本	否
38	淄博城运	张店区人民东路1号	3,591.68	535.19	成本	否
39	淄博城运	中国山东淄博西十路、鲁泰大道附属设施	-	412.48	成本	否
40	淄博城运	中国山东淄博萌山水库生态设施	-	1,715.29	成本	否
41	淄博城运	中国山东淄博南外环西延道路	-	4,565.81	成本	否
42	淄博城运	中国山东淄博中心城区污水管网	-	4,252.20	成本	否
43	淄博城运	中国山东淄博老城区道路	-	4,106.02	成本	否
44	淄博城运	中国山东淄博张店南部湿地路网	-	14,067.14	成本	否
45	淄博城运	中国山东淄博同源同网引太入张输水设施	-	14,085.37	成本	否
46	淄博城运	中国山东淄博同源同网引太入张净水厂	-	11,936.67	成本	否
47	淄博城运	中国山东淄博同源同网引太入张配水干管	-	7,942.32	成本	否
48	淄博城运	太河水库-建筑物及其他辅助设施	-	25,317.71	成本	否
49	淄博城运	新区学校	33,290.25	15,364.73	成本	否
50	金路通	主站楼	-	17,317.57	成本	否
51	金路通	综合办公楼	-	1,482.96	成本	否
52	金路通	加油站办公楼	-	172.07	成本	否
53	金路通	简易板房北区食堂维修车间	-	268.04	成本	否
54	金路通	南院仓库	-	13.78	成本	否
55	金路通	南院食堂	-	9.82	成本	否
56	金路通	南院厕所	-	3.91	成本	否
57	金路通	征地补偿	-	3,723.25	成本	否
58	金路通	主站楼西南角玻璃房2间	-	1.56	成本	否
59	金路通	北院场地	-	978.24	成本	否
60	金路通	南院场地	-	496.15	成本	否
61	金路通	绿化	-	163.32	成本	否
62	金路通	公交发车棚	-	64.36	成本	否
63	淄博城运	淄博市消防调度指挥中心	-	9,390.89	成本	否
64	保障房公司	幸福城公租房及沿街	-	25,998.27	成本	否
65	淄博城运	中国人民银行淄博市中心支行	12,073	4,853.57	成本	否

序号	所有权人	坐落	面积 (m ²)	净值	入账方式	是否有公益性资产注入
66	泰和城建	桓台县齐桓路 1566 号	12,154.83	2,551.45	成本	否
67	泰和城建	高青县花沟镇榆林村北, 田兴璐北侧	621.81	180.24	成本	否
合计	-	-	139,187.12	179,917.61	-	-

注：①发行人部分房屋及建筑物与其对应土地共同计算面积，发行人未单独核算地上房屋及建筑物的面积；②部分附属设施无法用面积衡量，例如隔离栏、路灯等；③以上房屋及建筑物均为发行人购置或自建自用（2015年以前由在建工程转入）。

截至 2021 年末，固定资产中房屋建筑物账面价值为 32.38 亿元，其中，未取得房产证等产权证明的房屋建筑物账面价值为 11.79 亿元，已取得房产证等产权证明的房屋建筑物账面价值为 20.59 亿元，已取得房产证的房屋建筑物中不包含公租房廉租房。

11、在建工程

2019-2021 年末，发行人在建工程分别为 268.42 亿元、246.93 亿元和 307.74 亿元，在总资产中占比分别为 30.32%、24.33%和 20.29%，主要是在建项目继续投入所致。截至 2021 年末，发行人在建工程明细如下：

表：发行人 2021 年末主要在建工程明细表

序号	项目名称	建设期间	总投资额 (亿元)	已投资额 (亿元)	账面价值	项目类型	项目性质	非自建项目	
								是否与委托方签订相应协议	协议名称
1	孝妇河黄土崖段综合整治项目	2014-2017	21.74	19.56	19.98	环保项目	代建	否	-
2	中心城区供水系统改造建设项目	2015-2018	4.70	2.72	2.59	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
3	淄博市中心城区基础设施建设项目	2016-2018	29.62	18.13	18.13	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
4	张店东西部区域农村路网升级改造工程	2016-2019	15.58	7.94	7.94	基础设施	代建	否	-

序号	项目名称	建设期间	总投资额 (亿元)	已投资额 (亿元)	账面价值	项目类型	项目性质	非自建项目	
								是否与委托方签订相应协议	协议名称
5	范阳河综合整治项目	2016-2019	14.02	9.51	9.51	环保项目	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
6	淄博市城镇棚户区改造配套基础设施建设项目	2016-2019	23.43	15.84	15.84	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
7	张店南部区域农村路网建设项目	2015-2019	15.66	16.06	16.34	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
8	淄博市区间农村路网畅通工程	2016-2019	23.48	17.08	17.08	基础设施	代建	否	-
9	房镇镇整体城镇化建设项目	2016-2019	14.08	14.01	14.63	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
10	中部重点河流综合整治工程	2016-2019	13.26	10.23	10.23	环保项目	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
11	淄博经济开发区孝妇河综合治理项目	2016-2018	13.02	10.03	10.03	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
12	淄博经济开发区农村路网建设项目	2016-2018	12.99	7.96	7.96	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
13	淄博市文化中心ABC组团及金带建设项目	2016-2019	32.24	25.43	25.43	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
14	北郊镇整体城镇化建设项目	2016-2019	17.86	11.12	11.12	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
15	绿动力提升工程	2016-2017	14.30	14.30	14.30	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
16	淄博经开区基础设施建设项目	2016-2019	7.28	5.95	5.95	基础设施	政府购买服务	是	建设项目购买服务协议
17	淄博市火车站南广场项目	2018-2021	117.80	82.03	36.35	基础设施	代建	否	-
18	淄博市中心医院西院区建设项目	2018-2020	15.39	11.14	11.14	基础设施	自建	-	-
19	淄博市妇幼保健院新院区建设项目	2019-2021	14.80	9.32	13.51	基础设施	自建	-	-
	合计	-	421.25	308.36	268.06	-	-	-	-

注：1、淄博市政府或淄博市财政局就上述政府购买服务项目与发行人签订政府购买服务协议，相关协议均于2015-2017年签订。

2、淄博市火车站南广场项目建设资金全部来源政府拨款。

12、无形资产

2019-2021年末，发行人无形资产分别为117.25亿元、122.04亿元和149.48亿元，在总资产中占比分别为13.24%、12.02%和9.85%，

呈逐年下降趋势。无形资产主要为土地使用权、经营权等。

表：发行人 2020 年末及 2021 年末无形资产情况表（净值）

单位：万元

序号	项目	2021 年末	2020 年末
1	土地使用权	1,244,128.41	1,198,810.57
2	软件使用权	602.01	521.23
3	采矿权	15,620.28	15,620.28
4	经营权	224,731.47	5,426.06
5	其他	9,754.73	-
合计	-	1,494,836.90	1,220,378.14

表：发行人 2021 年末无形资产中主要土地使用权明细表

序号	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型	用途	入账 方式	取得 方式	账面价值 (万元)	是否缴 纳土地 出让金	取得时 间
1	沂源东里镇土地	鲁（2017） 沂源县不动 产权第 0004482号、 鲁（2017） 沂源县不动 产权第 0004483号	15,226.76	出让	公共 设施 用地	成本	协议 出让	265.36	是	2017.8.1 1
2	沂源中张良土地	鲁（2019） 沂源县不动 产权第 0006768号	12,018.91	出让	公共 设施 用地	成本	协议 出让	562.85	是	2014.3. 31
3	中国山东淄博张 店区湖田镇 480	淄国用 （2007）第 A04952号	652	出让	工业 用地	成本	协议 出让	13.04	是	2007.5. 14
4	中国山东淄博张 店区湖田镇 480	淄国用 （2007）第 A04955号	5,621.00	出让	工业 用地	成本	协议 出让	91.60	是	2007.5. 14
5	中国山东淄博张 店区商场东路 6 号	淄国用 （2008）第 A09700号	1,933.00	出让	商务 金融	成本	协议 出让	311.55	是	2008.8. 13
6	中国山东淄博张 店区共青团西路 56号	淄国用 （2010）第 A18034号	204,402.00	出让	风景 名胜 设施	成本	协议 出让	39,152.60	是	2010.9. 9
7	中国山东淄博张 店区人民东路 1 号	淄国用 （2010）第 A19801号	4,678.20	出让	批发 零售	成本	协议 出让	423.85	是	2011.10. 19
8	中国山东淄博张 店区傅家镇大徐 村	淄国用 （2010）第 A21606号	859	出让	风景 名胜 设施	成本	协议 出让	30.86	是	2010.11. 12
9	中国山东淄博淄 川区太河乡东下 册村南	淄国用 （2010）第 C01360号	5,700.00	出让	风景 名胜 设施	成本	协议 出让	253.51	是	2010.5. 21
10	中国山东淄博淄 川区太河乡东下 册村	淄国用 （2010）第 C01361号	190,007.00	出让	风景 名胜 设施	成本	协议 出让	8,450.35	是	2010.5. 21
11	中国山东淄博淄 川区黑旺镇土湾 村东	淄国用 （2010）第 C01362号	3,116.00	出让	风景 名胜 设施	成本	协议 出让	138.59	是	2010.5. 21
12	中国山东淄博淄 川区太河西桐古 村南	淄国用 （2010）第 C01363号	3,349.00	出让	风景 名胜 设施	成本	协议 出让	148.94	是	2010.5. 21
13	中国山东淄博淄 川区太河乡、黑 旺镇	淄国用 （2010）第 C01364号	13,616.00	出让	风景 名胜 设施	成本	协议 出让	598.37	是	2010.5. 21

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

14	中国山东淄博淄川区太河乡、黑旺镇	淄国用第C01365号	162,192.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	7,127.64	是	2010.5.21
15	中国山东淄博淄川区太河乡	淄国用第C01366号	425,057.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	18,903.89	是	2010.5.21
16	中国山东淄博淄川区太河乡	淄国用第C01367号	1,156.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	51.42	是	2010.5.21
17	中国山东淄博淄川区太河、口头、淄河	淄国用第C01368号	7,591,942.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	331,521.46	是	2010.5.21
18	中国山东淄博淄川区太河乡东下册村南	淄国用第C01369号	205,558.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	9,141.97	是	2010.5.21
19	中国山东淄博淄川区黑旺镇西坡村	淄国用第C01370号	3,100.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	137.87	是	2010.5.21
20	中国山东淄博淄川区城南镇东山村	淄国用第C05001号	2,293.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	7.87	是	2010.11.12
21	中国山东淄博淄川区商家镇	淄国用第C05002号	4,842,647.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	181,989.66	是	2010.11.12
22	中国山东淄博淄川区城南镇、昆仑镇、黄家铺镇	淄国用第C05003号	349,561.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	13,138.71	是	2010.11.12
23	中国山东淄博淄川区城南镇东山村	淄国用第C05004号	2,725.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	96.32	是	2010.11.12
24	中国山东淄博杨寨镇法家村	淄国用第C05005号	1,244.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	43.97	是	2010.11.12
25	中国山东淄博萌山镇萌山水库	淄国用第D04001号	414,638.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	15,548.95	是	2010.11.12
26	中国山东淄博萌山镇萌山水库	淄国用第D04002号	817	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	30.65	是	2010.11.12
27	中国山东淄博萌山水库管理处西	淄国用第D04003号	2,415.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	90.58	是	2010.11.12
28	中国山东淄博周村区萌山镇	淄国用第D04004号	54,935.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	2,060.07	是	2010.11.12
29	中国山东淄博萌山镇萌山水库	淄国用第D04005号	4,098.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	144.48	是	2010.11.12
30	中国山东淄博萌山镇萌山水库	淄国用第	13,411.00	出让	风景名胜	成本	协议出让	502.93	是	2010.11.12

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

		D04006号			设施					
31	中国山东淄博周村镇爱国村	淄国用(2010)第D04007号	5,944.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	222.89	是	2010.11.12
32	中国山东淄博萌山镇萌山水库	淄国用(2010)第D04008号	2,808.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	105.32	是	2010.11.12
33	中国山东淄博萌山镇萌山水库	淄国用(2010)第D04009号	24,506.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	918.98	是	2010.11.12
34	中国山东淄博周村镇爱国村	淄国用(2010)第D04010号	225,829.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	8,468.60	是	2010.11.12
35	中国山东淄博萌山镇萌山水库	淄国用(2010)第D04011号	3,099,798.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	116,226.13	是	2010.11.12
36	中国山东淄博萌山镇北衣村	淄国用(2010)第D04012号	2,661.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	93.84	是	2010.11.12
37	中国山东淄博临淄区边河赵庄	淄国用(2010)第E02236号	12,256.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	548.32	是	2010.5.21
38	中国山东淄博临淄区边河乡	淄国用(2010)第E02237号	136,775.00	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	6,028.73	是	2010.5.21
39	中国山东淄博桓台县果里镇	淄国用(2011)第00010号	72,984.00	出让	医卫慈善	成本	协议出让	2,926.26	是	2011.7.4
40	中国山东淄博张店区金晶大道38号	淄国用(2011)第A16090号	1,532.51	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	137.11	是	2010.05.10
41	中国山东淄博张店区人民西路16号	淄国用(2011)第A16091号	5,482.70	出让	其他商服	成本	协议出让	710.96	是	2010.05.10
42	中国山东淄博张店区商场西路北九巷9号	淄国用(2011)第A16095号	6,921.00	出让	其他商服	成本	协议出让	640.25	是	2010.12.3
43	中国山东淄博洪沟路21号	淄国用(2011)第A16108号	11,620.08	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	572.55	是	2011.04.18
44	中国山东淄博张店区华光路39号	淄国用(2011)第A16110号	11,932.75	出让	公共设施用地	成本	协议出让	1,730.27	是	2010.01.10
45	中国山东淄博张店区青年街4号	淄国用(2011)第A16124号	814	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	126.30	是	2011.9.29
46	中国山东淄博张店区柳泉路166号	淄国用(2011)第A16125号	856	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	178.32	是	2011.9.29
47	中国山东淄博张	淄国用	981.59	出让	批发	成本	协议	89.82	是	2011.10.

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

	店区人民东路1号	(2011)第A16126号			零售		出让			19
48	中国山东淄博张店区共青团西路10号	淄国用(2011)第A16128号	1,105.00	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	137.56	是	2011.9.29
49	中国山东淄博张店区中心路124号	淄国用(2011)第A16131号	1,563.15	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	155.81	是	2011.9.29
50	中国山东淄博张店区十七中北街3号	淄国用(2011)第A16132号	1,599.00	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	275.81	是	2011.9.29
51	中国山东淄博张店区西二路231号	淄国用(2011)第A16134号	1,905.00	出让	其他商服	成本	协议出让	341.37	是	2011.9.29
52	中国山东淄博张店区西二路239号	淄国用(2011)第A16139号	2,684.00	出让	城镇住宅	成本	协议出让	266.80	是	2011.9.29
53	中国山东淄博张店区柳泉路西三巷1号	淄国用(2011)第A16140号	1,821.00	出让	其他商服	成本	协议出让	309.33	是	2011.9.29
54	中国山东淄博张店区人民西路16号	淄国用(2011)第A16141号	2,683.90	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	349.95	是	2010.08.12
55	中国山东淄博张店区潘南西路3号	淄国用(2011)第A16145号	3,806.00	出让	其他商服	成本	协议出让	681.90	是	2011.9.29
56	中国山东淄博张店区南定镇马庄山	淄国用(2011)第A16212号	8,141.30	出让	风景名胜设施	成本	协议出让	471.84	是	2011.11.06
57	中国山东淄博张店区张南路96号	淄国用(2011)第A16213号	14,012.00	出让	城镇住宅	成本	协议出让	1,791.30	是	2011.9.30
58	中国山东淄博张店区王舍路226号	淄国用(2011)第A16215号	12,100.20	出让	其他商服	成本	协议出让	1,183.81	是	2011.10.19
59	中国山东淄博张店柳泉路99号	淄国用(2011)第A20150号	3,157.80	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	356.51	是	2010.01.10
60	中国山东淄博张店柳泉路99号	淄国用(2011)第A20151号	2,656.60	出让	其他商服	成本	协议出让	299.92	是	2010.03.03
61	中国山东淄博张店新城西十路与中润大道交叉口西南角	淄国用(2012)第A08143号	192,327.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	14,406.36	是	2012.06.18
62	中国山东淄博张店区东一路26号	淄国用(2012)第A08145号	1,107.00	出让	其他商服	成本	协议出让	216.57	是	2012.8.3
63	中国山东淄博张店区十七中北街	淄国用(2012)第	2,490.00	出让	机关团体	成本	协议出让	494.44	是	2012.8.3

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

	4号	A08150号								
64	中国山东淄博张店区商场东路45号	淄国用(2012)第A08152号	7,644.00	出让	其他商服	成本	协议出让	1,053.01	是	2012.8.3
65	中国山东淄博博山区颜山公园路43号	淄国用(2012)第B01420号	13,387.00	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	962.46	是	2012.8.3
66	中国山东淄博博山区颜山公园路44号	淄国用(2012)第B01421号	380	出让	住宿餐饮	成本	协议出让	27.29	是	2012.8.3
67	中国山东淄博博山区域城镇北域城村433号	淄国用(2012)第B01422号	16,960.00	出让	其他商服	成本	协议出让	1,385.22	是	2012.8.3
68	中国山东淄博博山区颜北路257号	淄国用(2012)第B01423号	56,013.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	2,505.46	是	2012.8.3
69	中国山东淄博淄川区龙泉镇渭二村	淄国用(2012)第C01981号	1,759.00	出让	其他商服	成本	协议出让	119.21	是	2012.8.3
70	中国山东淄博淄川区龙泉镇渭一村	淄国用(2012)第C01982号	333	出让	其他商服	成本	协议出让	22.41	是	2012.8.3
71	中国山东淄博淄川区龙泉镇渭一村	淄国用(2012)第C01983号	799	出让	其他商服	成本	协议出让	54.16	是	2012.8.3
72	中国山东淄博淄川区龙泉镇渭一村	淄国用(2012)第C01984号	105,085.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	7,147.29	是	2012.8.3
73	中国山东淄博周村区东街163号	淄国用(2012)第D01701号	34,327.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	7,419.57	是	2012.8.7
74	中国山东淄博人民路以北、华光路以南、心环东路以西	淄国用(2013)第A02740号	46,192.00	出让	公共设施	成本	协议出让	8,027.41	是	2013.3.14
75	中国山东淄博张店新城区西十路以西，人民路以南	淄国用(2013)第A11128号	29,431.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	8,125.34	是	2013.5.28
76	中国山东淄博张店新城区西十路以西，人民路以南	淄国用(2013)第A11129号	53,273.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	14,708.13	是	2013.5.28
77	张店区人民西路321号	淄国用(2013)第A11130号	65,633.00	出让	其他商服	成本	招拍挂	18,091.36	是	2013.5.28
78	中国山东淄博华光路以北、原山大道以东	淄国用(2013)第A21167号	40,002.00	出让	公共设施用地	成本	协议出让	1,652.40	是	2013.11.7
79	张店区人民西路	淄国用	5,440.00	出让	其他	成本	协议	1,512.12	是	2013.11.

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

	321号	(2013)第A21677号			商服		出让			15
80	中国山东淄博张店区北西六路34号	淄国用(2013)第A50012号	5,953.00	出让	城镇住宅	成本	协议出让	1,822.23	是	2013.7.3
81	中国山东淄博张店区金晶大道东二街7号	淄国用(2014)第A07639号	1,508.22	出让	其他商服	成本	协议出让	205.29	是	2013.03.12
82	中国山东淄博张店区联通路以南、规划心环西路以东	淄国用(2014)第A09998号	133,089.00	出让	文体娱乐	成本	招拍挂	33,556.86	是	2014.6.25
83	中国山东淄博张店区华光路以北、规划心环西路以东	淄国用(2014)第A13490号	131,807.00	出让	文体娱乐	成本	招拍挂	33,519.64	是	2014.8.21
84	中国山东淄博张店新城联通路以南，华光路以北，西十路以西，西十一路以东	淄国用(2014)第A13491号	34,328.00	出让	文体娱乐	成本	协议出让	7,099.06	是	2014.8.21
85	中国山东淄博张店区科技苑金花村	淄国用(2014)第A16585号	5,219.00	出让	文体娱乐	成本	协议出让	1,089.57	是	2014.10.29
86	中国山东淄博张店区科技苑金花村	淄国用(2014)第A16636号	10,343.00	出让	城镇住宅	成本	协议出让	2,332.28	是	2014.10.30
87	中国山东淄博淄博高新区华瑞园小区	淄国用(2014)第F06161号	3,702.00	出让	城镇住宅	成本	协议出让	685.83	是	2014.12.24
88	客运中心土地	鲁(2017)淄博市不动产权第0018610号	161,683.00	出让	其他商服	成本	协议出让	17,299.90	是	2012.11.1
89	幸福城公租房及沿街	鲁(2016)淄博张店区不动产权第0000515	58,787.00		国有建设用地使用权	成本	出让	17,856.18	是	2016.10.25
90	桓台县齐桓路1566号	鲁(2021)桓台县不动产权第0007948号	52,025.29		国有建设用地使用权	成本	出让	2,053.34	是	2021.07.23
91	高青县花沟镇榆林村北，田兴璐北侧	鲁(2021)高青县不动产权第0004492号	25,680.00		国有建设用地使用权	成本	出让	738.36	是	2021.08.02
-	合计	-	19,541,003.96	-	-	-	-	983,515.19	-	-

注：1.上表中土地使用权的入账价值是指取得土地的成本或评估值，与土地使

用权的账面价值之间的差异为摊销。

2. 发行人持有地块主要在张店区，淄川区，周村区、博山区、临淄区。经查询淄博市自然资源和规划局网站公开信息（http://gtj.zibo.gov.cn/art/2022/3/10/art_526_2278187.html），并结合公司持有该地区的主要土地使用权用途类型，2021年四季度淄博市综合地价水平值为3,014.00元/平方米，与去年同期相比增长了4.33%。其中商业用途地价每平方米为4,430.00元，地价增长率为2.62%；居住用途地价水平值为4,326.00元/平方米，地价增长率为5.00%；工业用途地价水平值为每平方米为441.00元，地价增长率为1.85%。发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，发行人取得上述土地手续合法合规。

3. 发行人无形资产中除上述表所列明细以外尚有共计70宗土地，账面价值合计26.06亿元，其中无证土地19宗合计账面价值为14.79亿元，并均缴纳土地出让金。其余51宗均为有证土地，账面价值为11.27亿元。

截至2021年末，发行人无形资产中土地共计161宗，账面价值共计124.41亿元。142宗为有证出让地，账面价值为109.62亿元，其中0宗出让地未缴纳土地出让金；19宗为无证土地，账面价值为14.79亿元。无形资产中未取得权证的土地已签订土地合同的均已足额缴纳土地出让金，合计账面价值为14.79亿元。

（二）负债结构分析

表：发行人负债结构分析表

单位：万元、%

资产项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	554,891.50	6.13	251,257.50	5.04	127,960.00	3.20
应付票据	30,202.96	0.33	2,358.40	0.05	602.40	0.02
应付账款	730,205.95	8.07	108,952.65	2.19	79,432.73	1.99
预收款项	1,329.05	0.01	248,449.20	4.99	279,193.56	6.99
合同负债	407,285.21	4.50	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,678.07	0.03	207.16	0.00	137.69	0.00
应交税费	41,271.92	0.46	35,445.13	0.71	10,173.38	0.25
其他应付款	951,270.03	10.52	360,847.05	7.25	255,978.28	6.41
一年内到期的非流动负债	854,321.18	9.44	311,330.00	6.25	350,728.20	8.78
其他流动负债	243,903.20	2.70	8,926.23	0.18	6,694.43	0.17
流动负债合计	3,817,359.07	42.20	1,327,773.34	26.66	1,110,900.68	27.81
长期借款	1,500,970.01	16.59	1,489,985.09	29.92	1,133,748.69	28.39
应付债券	2,032,777.37	22.47	1,166,544.26	23.42	891,799.29	22.33
长期应付款	1,209,591.26	13.37	852,793.59	17.12	662,916.61	16.60
预计负债	13,838.51	0.15	-	-	-	-
递延收益	243,941.41	2.70	132,333.46	2.66	194,602.03	4.87
递延所得税负债	201,985.23	2.23	10,994.03	0.22	-	-
其它非流动负债	26,000.00	0.29	-	-	-	-
非流动负债合计	5,229,103.80	57.80	3,652,650.44	73.34	2,883,066.61	72.19
负债合计	9,046,462.87	100.00	4,980,423.78	100.00	3,993,967.29	100.00

2019-2021年末，发行人负债总计分别为399.40亿元、498.04亿元和904.65亿元。

2020年末，公司负债总比较上年末增加98.64亿元，增加24.70%，主要系为满足业务发展需要而增加质押借款、抵押借款等长期借款、应付债券、应付融资租赁款等所致。

2021年末，公司负债总比较上年末增加406.61亿元，增加81.64%，主要系为满足业务发展需要而增加应付债券、应付融资租

贷款，公司往来款增加、新增合并报表范围内子公司等导致其他应付款增加，应付淄博城信建投工程管理公司、淄博市城市路网工程项目管理有限公司、淄博市京建汇盈建设工程有限责任公司的工程款增加所致。

1、短期借款

2019-2021年末，发行人短期借款分别为12.80亿元、25.13亿元和55.49亿元，在总负债中占比分别为3.20%、5.04%和6.13%，呈逐年增长趋势，主要系报告期内发行人根据自身经营情况调整短期借款规模所致。

2、应付账款

2019-2021年末，发行人应付账款分别为7.94亿元、10.90亿元和73.02亿元，在总负债中占比分别为1.99%、2.19%和8.07%，主要由尚未结算的工程款项构成。2020年末应付账款较2019年末增加2.95亿元，增幅37.16%，主要是由于应付淄博吉利新能源商用车发展有限公司的购车款和山东黄河建工有限公司的工程款增加所致。2021年末应付账款较2020年末增加62.13亿元，涨幅570.20%，主要系应付淄博城信建投工程管理公司、淄博市城市路网工程项目管理有限公司、淄博市京建汇盈建设工程有限责任公司的工程款增加所致。

表：发行人2021年末应付账款金额前五名的单位明细表

单位：万元

单位名称	性质	金额	账龄	占应付账款比例
淄博城信建投工程管理公司	工程款	74,267.22	1年以内	10.17%
淄博市城市路网工程项目管理有	工程款	72,276.80	1年以内	9.9%

限公司				
淄博市京建汇盈建设工程有限公司	工程款	48,222.29	1年以内	6.6%
淄博瑞恒项目管理有限公司	工程款	35,000.00	1年以内	4.79%
淄博经济开发区管理委员会建设局	工程款	15,292.22	1年以内	2.09%
合计	-	245,058.53	-	33.55%

3、预收款项

2019-2021年末，发行人预收款项及合同负债分别为27.92亿元、24.84亿元和40.86亿元，在总负债中占比分别为6.99%、4.99%和4.51%，主要为预收的购房款、贷款、房租款项等。

2020年末，公司预收款项及合同负债较上年末减少3.07亿元，降幅11.01%；2021年末，公司预收款项及合同负债较上年末增加16.02亿元，增幅64.47%，主要为预收的贷款、购房款、房租款项等增加所致。

4、其他应付款

2019-2021年末，发行人其他应付款分别为25.60亿元、36.08亿元和95.13亿元，在总负债中占比分别为6.41%、7.25%和10.52%，主要是往来借款及利息和保证意向金等。

2020年末，公司其他应付款较上年末增加10.49亿元，增加40.97%，主要是往来借款增加所致；2021年末，公司其他应付款较上年末增加59.04亿元，增加163.62%，主要是公司往来款增加、新增合并报表范围内子公司等导致其他应付款增加。

表：最近两年末其他应付款科目分类构成明细表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
应付利息	41,065.97	24,119.72

应付股利	9.94	9.94
其他应付款	910,194.11	336,717.39
合计	951,270.03	360,847.05

表：最近两年末其他应付款按款项性质分类表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
资金往来	740,521.18	291,475.47
保证金	27,003.60	11,086.79
资产购置代持款	-	20,000.00
代收代付款	178.75	201.18
拆迁垫付款	-	8,300.00
其他	142,490.58	5,653.94
合计	910,194.11	336,717.39

表：发行人2021年末其他应付款中金额前五名的单位明细表

单位：万元、%

单位名称	性质	金额	账龄	占其他应付款比例
山东金谷控股集团有限公司	往来款	104,920.00	1年以内	11.53
山东金诚石化集团有限公司	往来款	50,000.00	1年以内	5.49
山东桓公实业发展有限公司	往来款	45,500.00	1年以内	5.00
山东方正房地产开发有限公司	往来款	30,000.00	1年以内	3.30
山东乾宏置业集团有限公司	往来款	10,000.00	1年以内	1.10
合计	-	240,420.00	-	26.42

5、长期借款

2019-2021年末，发行人长期借款分别为113.37亿元、149.00亿元和150.10亿元，在总负债中占比分别为28.39%、29.92%和16.59%。2020年末，公司长期借款较上年末增加35.62亿元，增加31.42%，主要系满足业务发展需要而增加质押借款、抵押借款所致；2021年末，公司长期借款较上年末增加1.10亿元，增加0.74%，较为稳定。

表：最近两年末长期借款主要构成

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
质押借款	252,910.30	487,971.33
抵押借款	292,384.27	357,100.00

保证借款	433,803.27	398,553.28
信用借款	548,090.00	245,500.00
抵押和保证	36,500.00	48,502.65
质押和保证	252,383.99	27,587.83
抵押质押及保证借款	157,200.00	157,100.00
减：一年内到期的长期借款	472,301.82	232,330.00
合计	1,500,970.01	1,489,985.09

6、应付债券

2019-2021年末，发行人应付债券分别为89.18亿元、116.65亿元和203.28亿元，呈逐年增加趋势，在总负债中占比分别为22.33%、23.42%和22.47%。截至2021年末，发行人按计划正常归还债券本息。

2020年末，发行人应付债券较上年末增加27.47亿元，增幅30.81%；2021年末，发行人应付债券较上年末增加86.62亿元，增幅74.26%，均主要系扩大融资规模所致。

表：最近两年末应付债券明细表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
17一期中票	99,059.64	98,752.27
17二期中票	99,085.87	98,782.49
18非公开定向融资工具	34,000.00	199,535.83
18永续中票一期	100,000.00	99,804.95
19一期中票	99,352.45	99,065.07
19二期中票	99,894.45	99,590.09
19一期非公开定向融资工具	49,734.72	49,637.46
19二期非公开定向融资工具	49,685.69	49,590.61
淄博城燃供气合同债权资产支持专项计划	56,308.78	74,509.30
2020中票第一期	198,229.45	199,561.39
2020中票第二期	99,755.19	97,714.80
21文昌01债	39,520.00	-
2021一期非公开发行公司债券	198,674.87	-
2021二期非公开发行公司债券	198,927.89	-
2021一期基金债	149,261.52	-
2021一期项目收益票据	89,588.61	-
2021债权融资第一期	50,000.00	-
2021债权融资第二期	7,742.00	-

2021 中票第一期	149,433.19	-
2021 中票第二期	199,015.37	-
2021 中票第三期	99,507.68	-
减：一年内到期的应付债券	134,000.00	-
合计	2,032,777.37	1,166,544.26

7、长期应付款

2019-2021 年末，发行人长期应付款分别为 66.29 亿元、85.28 亿元和 120.96 亿元，在总负债中占比分别为 16.60%、17.12%和 13.37%，由长期应付款和专项应付款构成。

（1）长期应付款

2019-2021 年末，公司长期应付款余额分别为 10.18 亿元、47.71 亿元和 57.92 亿元，主要是融资租赁资金等。2020 年末较 2019 年末增加 37.54 亿元，增幅 368.89%，主要系应付融资租赁款增加所致。2021 年末较 2020 年末增加 10.21 亿元，增幅 21.4%，主要系应付融资租赁款增加所致。2021 年末具体明细如下：

表：发行人 2020 年末及 2021 年末长期应付款明细表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
融资租赁款	827,162.66	556,124.31
扶贫款	52.14	-
减：一年内到期部分	248,019.37	79,000.00-
合计	579,195.43	477,124.31

（2）专项应付款

2019-2021 年末，公司专项应付款余额分别为 56.12 亿元、37.57 亿元和 63.04 亿元，系发行人承担重点项目建设，政府拨付部分专项支持资金，列入专项应付款核算。2020 年末，专项应付款较 2019 年末减少 18.55 亿元，降幅 33.05%，主要系发行人动用了拨付给淄

博火车站南广场、淄博客运站项目的专项支持资金所致。2021年末，专项应付款较2020年末增加了25.47亿元，主要系淄博智慧农业项目9.80亿元、淄博职业教育产业融合实训基地建设项目6.53亿元、淄博中心城区南部产业创新示范区基础设施建设项目5.21亿元等。

表：发行人2020年末及2021年末专项应付款明细表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	形成原因
技师学院实训楼	1,650.00	1,650.00	政府拨入
保障性安居工程	1,003.09	8,484.09	政府拨入
山东农业工程学院淄博校区（淄博大学城一期）	50,184.73	49,367.98	政府拨入
淄博火车站南广场	256,958.06	314,409.82	政府拨入
淄博客运站	99.94	57.38	政府拨入
风险补偿款	-	500.00	政府拨入
备付金	-	1,200.00	政府拨入
国际合作产业园配套基础设施	16,000.00		政府拨入
装备制造产业园配套基础设施	34,200.00	-	政府拨入
淄博职业教育产业融合实训基地建设项目	65,300.00	-	政府拨入
淄博市中部调水项目	6,000.00	-	政府拨入
体育中心地下停车场建设项目	12,000.00	-	政府拨入
淄博智慧农业项目	98,000.00	-	政府拨入
淄博中心城区南部产业创新示范区基础设施建设项目	52,100.00	-	政府拨入
淄博保税物流中心（B型）配套基础设施建设项目	36,900.00	-	政府拨入
合计	630,395.83	375,669.28	-

8、一年内到期的非流动负债

2019-2021年末，公司一年内到期的非流动负债分别为35.07亿元、31.13亿元和85.43亿元，2020年末较2019年末减少3.94亿元，降幅11.23%。2021年末较2020年末增加54.30亿元，增幅174.41%，主要系一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款增加所致。

表：发行人截至2021年末一年内到期的非流动负债结构分析表

单位：万元

项目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款	472,301.82	232,330.00
1年内到期的应付债券	134,000.00	-
1年内到期的长期应付款	248,019.37	79,000.00
合计	854,321.18	311,330.00

（三）所有者权益结构分析

表：发行人所有者权益结构分析表

单位：万元、%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	518,000.00	8.46	238,000.00	4.60	238,000.00	4.90
资本公积	4,240,279.14	69.25	3,963,051.34	76.65	3,820,472.31	78.63
其他综合收益	632,122.82	10.32	651,478.57	12.60	595,463.20	12.26
专项储备	1,093.63	0.02	419.40	0.01	279.66	0.01
盈余公积	84,307.68	1.38	81,778.23	1.58	79,372.16	1.63
一般风险准备	-	-	84.00	0.00	84.00	0.00
未分配利润	15,542.01	0.25	50,034.31	0.97	49,831.90	1.03
归属于母公司所有者权益合计	5,491,345.28	89.69	4,984,845.85	96.42	4,783,503.22	98.45
少数股东权益	631,469.14	10.31	185,319.63	3.58	75,374.56	1.55
所有者权益合计	6,122,814.42	100.00	5,170,165.48	100.00	4,858,877.78	100.00

1、实收资本

截至2021年末，发行人实收资本51.80亿元，全部为货币出资。

2、资本公积

2019-2021年末，发行人资本公积分别为382.05亿元、396.31亿元和424.03亿元，在所有者权益中占比分别为78.63%、76.65%和69.25%，主要由货币、房产及股权资产等构成，不涉及公益性资产。

2020年末，发行人资本公积较2019年末增加14.26亿元，主要是由于淄博市财政局委托文昌湖区财政局向发行人非全资子公司文昌湖公司拨付现金，同时将苗木资产通过发行人划拨给文昌湖公司，

作为发行人对文昌湖公司的资本公积，进而使得发行人资本公积中的参股单位其他权益变动增加 15.01 亿元所致。2021 年末，发行人资本公积较 2020 年末增加 27.72 亿元，主要是淄博文化旅游资产经营公司股权资产划入 14.79 亿元、参股公司其他权益变动 11.17 亿元等。

表：发行人 2021 年末资本公积明细表

单位：万元

类型	2021 年末
拨款转入	3,785,839.79
资产划入	184,954.02
其他	269,485.33
合计	4,240,279.14

发行人不存在获得学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网等不能或不宜变现、基础设施、公益性资产作为资本注入的情形，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

3. 未分配利润

2019-2021 年末，发行人未分配利润分别为 4.98 亿元、5.00 亿元和 1.55 亿元，在所有者权益中占比分别为 1.03%、0.97%和 0.25%。2021 年度，发行人未分配利润较 2020 年度减少 3.45 亿元，主要是本期向投资者进行了 10.32 亿元的利润分配。

（四）现金使用分析

表：发行人现金使用分析表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------	---------

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,712,552.44	608,680.59	579,398.61
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
收到的税费返还	9,889.69	2,829.51	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,301,252.88	516,555.69	438,400.95
经营活动现金流入小计	3,023,695.01	1,128,065.79	1,017,799.55
购买商品、接受劳务支付的现金	2,082,473.34	644,655.80	408,029.75
支付给职工以及为职工支付的现金	17,421.79	5,572.74	5,026.40
支付的各项税费	137,661.78	45,604.68	54,201.40
支付其他与经营活动有关的现金	744,550.04	379,139.20	282,434.91
经营活动现金流出小计	2,982,106.95	1,074,972.43	749,692.46
经营活动产生的现金流量净额	41,588.06	53,093.37	268,107.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,645.24	2,990.50	1,000.00
取得投资收益收到的现金	5,778.42	8,442.70	679.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,203.19	4.54	1.75
收到其他与投资活动有关的现金	22,432.29	-	238,015.36
投资活动现金流入小计	34,059.14	11,437.74	239,696.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	896,711.58	837,617.56	678,551.58
投资支付的现金	257,136.72	71,245.00	74,160.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	516,387.33	-	2,641.85
投资活动现金流出小计	1,670,235.64	908,862.56	755,353.43
投资活动产生的现金流量净额	-1,636,176.49	-897,424.81	-515,656.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	326,829.20	156,081.00	25,000.00
取得借款收到的现金	1,434,398.87	1,383,464.16	1,019,672.95
发行债券收到的现金	1,380,899.50	300,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	453,645.41	155,533.38	143,359.64
筹资活动现金流入小计	3,595,772.98	1,995,078.54	1,188,032.59
偿还债务支付的现金	1,159,601.18	585,344.15	439,661.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	332,628.77	279,571.70	188,925.50
支付其他与筹资活动有关的现金	351,461.69	538,710.88	150,194.09
筹资活动现金流出小计	1,843,691.65	1,403,626.72	778,780.72
筹资活动产生的现金流量净额	1,752,081.34	591,451.81	409,251.86
四、现金及现金等价物净增加额	157,492.91	-252,879.63	161,702.00
加：期初现金及现金等价物余额	609,390.05	862,269.68	700,567.68
五、期末现金及现金等价物余额	766,882.96	609,390.05	862,269.68

1、经营活动现金流分析

2019-2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为26.81亿元、5.31亿元和4.16亿元。2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年度减少21.50亿元，降幅80.20%；2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年度减少1.15亿元，降幅21.67%，主要系公司购买商品、接受劳务支付的现金和支付的往来款规模较大所致。

发行人作为淄博市人民政府授权和批准的城市基础设施建设的投资主体，前期需投入大量资金用于重点项目建设，后期随着建设项目的不断完工及投资收益资金的陆续收回，发行人经营性现金净流量将稳定增加。

发行人收到其他与经营活动有关的现金主要核算其他单位往来款、银行存款利息收入、赎回理财产品、营业外收入等收到的现金；支付其他与经营活动有关的现金主要核算其他单位往来款、购买理财产品、银行结算手续费、管理费用等支付的现金。2019-2021年，公司收到的往来资金分别为43.84亿元、51.66亿元和130.13亿元；公司支付的往来资金分别为28.24亿元、37.91亿元和74.46亿元，主要为发行人与政府部门及其他国有企业的往来款。经发行人核查，发行人与政府部门之间的其他应收款具有正常的业务背景，不存在替政府融资的行为，符合国家相关规定；发行人与淄博市财政局之间的其他应付款具有正常的业务背景，亦符合国家相关规定。

2. 投资活动现金流分析

发行人作为淄博市城市基础设施建设投资的主要载体，随着淄博市城市基础设施投资规模的不断扩大，资本支出规模较大，2019-2021年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-51.57亿元、-89.74亿元和-163.62亿元。2019-2021年度发行人投资性现金净流出较大的主要原因是当年投资支付的现金、在建工程投入较多。

3. 筹资活动现金流分析

2019-2021年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为40.93亿元、59.15亿元和175.21亿元。筹资活动主要反映发行人融资及到期本息支付情况。2021年度筹资活动产生的现金流量净额较上年度增加主要是取得借款收到的现金143.44亿元、发行债券收到的现金138.09亿元，公司筹资活动现金支出主要是偿还债务支付的现金。发行人收到其他与筹资活动有关的现金主要融资租赁、财政拨款、收回调控资金借款等收到的现金。

（五）发行人盈利能力分析

表：盈利能力指标表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	1,594,445.93	643,327.10	400,561.61
营业成本	1,354,931.14	450,569.85	229,985.53
税金及附加	32,075.90	22,954.52	20,033.12
销售费用	6,546.98	7,592.24	6,692.02
管理费用	69,484.74	47,247.25	44,762.67
财务费用	117,574.42	74,724.15	59,996.09
公允价值变动收益	3,104.80	9,589.30	-4,256.80
投资收益	4,160.90	7,134.42	468.80

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
信用减值损失	-9,652.64		
资产减值损失	-1,017.81	-1,167.85	76.22
资产处置收益	86.99	3.21	-5,140.93
其他收益	37,235.23	14,673.17	7,402.06
营业利润	47,750.21	70,471.34	37,641.53
营业外收入	47,148.56	109.81	9,150.59
营业外支出	3,855.28	14,115.09	3,270.37
利润总额	91,043.49	56,466.06	43,521.74
所得税费用	16,919.26	13,222.74	5,332.25
净利润	74,124.23	43,243.32	38,189.49
综合毛利率（%）	15.02	29.96	42.58
净资产收益率（%）	1.31	0.86	0.80
总资产报酬率（%）	1.74	1.44	1.30

2019-2021 年度，发行人分别实现营业收入 40.06 亿元、64.33 亿元和 159.44 亿元。

2019-2021 年度，发行人综合毛利率分别为 42.58%、29.96%和 15.02%。其中，2021 年发行人综合毛利率较低主要系贸易板块收入占比上升，导致毛利率下降。

发行人三项费用中管理费用占比较高，2019-2021 年度，管理费用分别为 4.48 亿元、4.72 亿元和 6.95 亿元；销售费用分别为 0.67 亿元、0.76 亿元和 0.65 亿元；财务费用分别为 6.00 亿元、7.47 亿元和 11.76 亿元，主要系发行人融资规模扩大，利息支出增加。

2019-2021 年度，发行人投资收益分别为 0.05 亿元、0.71 亿元和 0.42 亿元；营业外收入分别为 0.92 亿元、0.01 亿元和 4.71 亿元，2021 年度营业外收入大幅增加主要系非同一控制下企业合并增加 4.55 亿元营业外收入；净利润分别为 3.82 亿元、4.32 亿元和 7.41 亿元。

2021年度，发行人信用减值损失为9,652.64万元，主要是对淄博市公共交通有限公司的应收账款计提坏账准备。

2019-2021年度，发行人其他收益分别为0.74亿元、1.47亿元和3.72亿元，2020年度其他收益较上年度增加主要是因为文昌湖项目补贴等政府补助增加，2021年度其他收益较上年度增加主要是因为对生态产业新城的财政补贴增加。

2019-2021年，发行人总资产报酬率分别为1.30%、1.44%和1.74%；2019-2021年，发行人净资产收益率分别为0.80%、0.86%和1.31%。

（六）发行人偿债能力分析

表：偿债能力指标表

项目	2021年末 /2021年度	2020年末/2020 年度	2019年末/2019 年度
资产负债率（%）	59.64	49.07	45.12
流动比率（倍）	1.90	3.53	3.01
速动比率（倍）	0.93	1.53	1.54
EBITDA（亿元）	30.07	20.08	16.52
EBITDA利息保障倍数	1.50	1.26	1.78

2019-2021年末，发行人资产负债率分别为45.12%、49.07%和59.64%，有所增长但仍处于合理水平。2019-2021年，发行人流动比率分别为3.01、3.53和1.90，速动比率分别为1.54、1.53和0.93，比较稳定。

2019-2021年度，发行人EBITDA分别为16.52亿元、20.08亿元和30.07亿元；EBITDA利息保障倍数分别为1.78、1.26和1.50，均处于合理范围，能够保证融资贷款利息的偿还。

（七）发行人资产运营效率分析

表：资产运营效率指标表

单位：%

项目	2021年	2020年	2019年
应收账款周转率	503.41	271.35	256.07
存货周转率	50.22	24.27	15.64
总资产周转率	12.59	6.34	4.86

2019-2021年度，发行人应收账款周转率分别为256.07%、271.35%和503.41%，存货周转率为15.64%、24.27%和50.22%，总资产周转率分别为4.86%、6.34%和12.59%，均呈逐年上升趋势，主要是贸易收入大幅增加，贸易板块资产周转速度较快所致。

（八）其他情况说明

截至募集说明书签署之日，发行人主要财务指标无重大不利变化。

三、发行人最近一期末付息债务情况

（一）有息债务的构成

截至2021年末，发行人合并口径的有息债务余额为5,721,985.85万元，其中：短期借款554,891.50万元、一年内到期的非流动负债854,321.18万元、其他流动负债199,882.50万元、长期借款1,500,970.01万元、应付债券2,032,777.37万元和长期应付款（融资租赁款）579,143.29万元，近一期末发行人有息债务明细情况如下：

表：截至2021年末发行人有息债务明细情况

单位：万元、%

项目	2021年12月31日	
	金额	占比

项目	2021年12月31日	
短期借款	554,891.50	9.70
一年内到期的非流动负债	854,321.18	14.93
其他流动负债	199,882.50	3.49
长期借款	1,500,970.01	26.23
应付债券	2,032,777.37	35.53
长期应付款（融资租赁款）	579,143.29	10.12
合计	5,721,985.85	100.00

（二）有息债务担保结构

截至2021年末，发行人有息债务担保结构如下：

表：截至2021年末发行人有息债务担保结构表

单位：万元

担保结构	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款（融资租赁款）	合计
质押借款	101,450.00	10,197.00	-	152,413.00	56,309.00	-	320,369.00
抵押借款	-	190,001.00	-	998.00	-	-	190,999.00
保证借款	233,941.50	171,971.00	-	495,838.01	40,000.00	264,680.29	1,206,430.80
信用借款	219,500.00	368,556.18	199,882.50	236,070.00	1,936,468.37	263,463.00	3,223,940.05
抵押和保证借款	-	18,000.00	-	320,185.00	-	51,000.00	389,185.00
质押和保证借款	-	13,796.00	-	154,866.00	-	-	168,662.00
抵押和质押借款	-	50,000.00	-	-	-	-	50,000.00
质押、抵押和保证借款	-	31,800.00	-	140,600.00	-	-	172,400.00
合计	554,891.50	854,321.18	199,882.50	1,500,970.01	2,032,777.37	579,143.29	5,721,985.85

（三）债券存续期内有息债务偿还压力测算

截至2021年末，发行人有息债务偿还压力测算如下：

表：截至2021年末发行人债券存续期内有息债务偿还压力测算表

单位：万元

到期时间	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款（融资租赁款）	本期债券本息（按4%计算利息）	合计
2022年	554,891.50	854,321.18	199,882.50	-	-	-	-	1,609,095.18
2023年	-	-	-	774,080.00	191,497.19	42,664.00	4,000.00	1,012,241.19
2024年	-	-	-	72,969.00	701,660.34	83,653.41	4,000.00	862,282.75
2025年	-	-	-	-	198,229.45	197,298.36	4,000.00	399,527.81

到期时间	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款（融资租赁款）	本期债券本息（按4%计算利息）	合计
2026年	-	-	-	30,000.00	636,217.91	225,527.52	4,000.00	895,745.43
2027年	-	-	-	-	-	30,000.00	4,000.00	34,000.00
2028年	-	-	-	6,500.00	149,261.52	-	4,000.00	159,761.52
2029年及以后	-	-	-	617,421.01	155,910.96	-	104,000.00	877,331.97
合计	554,891.50	854,321.18	199,882.50	1,500,970.01	2,032,777.37	579,143.29	128,000.00	5,849,985.85

（四）有息债务具体构成情况

截至2021年末，发行人有息债务的具体明细构成如下：

1、短期借款

表：截至2021年末发行人短期借款情况表

单位：万元

项目名称	债权人	融资本金	融资余额	借款日	到期日	融资利率	担保方式
流动资金贷款	青岛银行	19,000.00	19,000.00	2021.1.15	2022.1.14	3.67%	质押借款
理财直融	青岛银行	50,000.00	50,000.00	2021.9.10	2022.9.10	5.10%	信用借款
流动资金贷款	齐商银行	30,000.00	30,000.00	2021.9.7	2022.9.5	4.35%	保证借款
	齐商银行	16,000.00	16,000.00	2021.12.16	2022.12.15	5.82%	保证借款
流动资金贷款	恒丰银行	18,500.00	18,500.00	2021.9.24	2023.7.29	5.50%	信用借款
流动资金贷款	广发银行	28,700.00	28,700.00	2021.4.20	2022.4.19	4.35%	质押借款
流动资金贷款	民生银行	28,000.00	28,000.00	2021.12.7	2022.12.7	5.30%	信用借款
流动资金贷款	威海商行	30,000.00	30,000.00	2021.1.20	2022.1.20	5.65%	保证借款
流动资金贷款	农商行	3,000.00	3,000.00	2021.2.7	2022.2.6	5.00%	信用借款
信托贷款(快速路宝山路)	华鑫信托	15,000.00	15,000.00	2021.11.11	2022.11.11	6.00%	信用借款
		9,900.00	9,900.00	2021.11.19	2022.11.19	6.00%	信用借款
		10,000.00	10,000.00	2021.12.3	2022.12.3	6.00%	信用借款
		5,100.00	5,100.00	2021.12.24	2022.12.24	6.00%	信用借款
信托贷款（快速路鲁山大道）	中铁信托	10,000.00	10,000.00	2021.7.16	2022.7.16	6.00%	信用借款
		10,000.00	10,000.00	2021.7.23	2022.7.23	6.00%	信用借款
		7,000.00	7,000.00	2021.8.3	2022.8.3	6.00%	信用借款
		3,000.00	3,000.00	2021.8.19	2022.8.19	6.00%	信用借款
信托贷款（孝妇河项目标段一）前期费用	中铁信托	17,000.00	17,000.00	2021.8.30	2022.8.30	6.00%	信用借款
		2,745.00	2,745.00	2021.9.18	2022.9.18	6.00%	信用借款
		9,221.00	9,221.00	2021.9.24	2022.9.24	6.00%	信用借款
		3,826.00	3,826.00	2021.9.29	2022.9.29	6.00%	信用借款
		4,241.00	4,241.00	2021.10.28	2022.10.28	6.00%	信用借款
		1,060.00	1,060.00	2021.10.29	2022.10.29	6.00%	信用借款

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

		1,168.00	1,168.00	2021.11.12	2022.11.12	6.00%	信用借款
		4,455.00	4,455.00	2021.11.25	2022.11.25	6.00%	信用借款
		3,284.00	3,284.00	2021.12.3	2022.12.3	6.00%	信用借款
城燃本部流动资金贷款	齐商银行	2,460.00	2,460.00	2021.7.23	2022.7.11	4.35%	保证借款
城燃本部流动资金贷款	齐商银行	2,000.00	2,000.00	2021.11.12	2022.11.8	4.35%	保证借款
城燃本部流动资金贷款	中信银行	2,000.00	2,000.00	2021.9.30	2022.4.13	4.55%	保证借款
城燃本部流动资金贷款	青岛银行	1,000.00	1,000.00	2021.12.13	2022.12.13	3.95%	信用借款
博山分公司流动资金贷款	兴业银行	500.00	500.00	2021.9.28	2022.9.28	3.85%	保证借款
博山分公司流动资金贷款	兴业银行	500.00	500.00	2021.6.21	2022.6.21	3.85%	保证借款
博山分公司流动资金贷款	中信银行	500.00	500.00	2021.5.21	2022.5.4	4.35%	保证借款
博山分公司流动资金贷款	工商银行	500.00	500.00	2021.5.14	2022.5.10	3.85%	保证借款
博山分公司流动资金贷款	青岛银行	1,000.00	1,000.00	2021.12.6	2022.12.6	4.05%	保证借款
沂源分公司流动资金贷款	兴业银行	1,000.00	1,000.00	2021.9.27	2022.9.27	3.85%	保证借款
沂源分公司流动资金贷款	青岛银行	1,000.00	1,000.00	2021.12.6	2022.12.6	3.95%	信用借款
沂源分公司国内信用证贷款	中信银行	1,715.00	1,715.00	2021.10.18	2022.4.18	2.60%	保证借款
沂源分公司流动资金贷款	农商行	1,000.00	1,000.00	2021.11.9	2022.11.5	3.85%	保证借款
供应链金融业务	浙商银行	5,486.00	5,486.00	2021.3.5	2022.2.25	5.30%	保证借款
		10,918.00	10,918.00	2021.1.29	2022.1.26	5.30%	保证借款
		8,208.00	8,208.00	2021.6.29	2022.6.27	5.30%	保证借款
流动资金贷款	东营银行	8,000.00	12,159.50	2019.8.2	2022.8.1	5.00%	保证借款
		2,000.00	-	2020.1.15			保证借款
		1,400.00	-	2020.5.15			保证借款
		1,500.00	-	2020.7.27			保证借款
		1,900.00	-	2020.9.1			保证借款
流动资金贷款	青岛银行	1,000.00	1,000.00	2021.12.14	2022.12.14	3.95%	保证借款
流动资金贷款	青岛银行	1,000.00	1,000.00	2021.12.14	2022.12.14	3.95%	信用借款
流动资金贷款	齐商银行	3,000.00	3,000.00	2021.8.20	2022.8.9	5.65%	保证借款
流动资金贷款	齐商银行	5,000.00	5,000.00	2021.9.9	2022.9.6	5.65%	保证借款
流动资金贷款	青岛银行	1,000.00	1,000.00	2021.12.8	2022.12.8	3.95%	信用借款
流动资金贷款	齐商银行	6,222.38	6,217.38	2021.11.24	2022.11.22	6.37%	保证借款
		419.57	419.57	2021.11.25			保证借款
		3,327.29	3,327.29	2021.11.26			保证借款

		30.76	30.76	2021.11.29			保证借款
		10,000.00	10,000.00	2021.11.30	2022.11.28	6.37%	保证借款
		30,000.00	30,000.00	2021.12.14	2022.12.13	6.37%	保证借款
流动资金贷款	齐商银行	70,000.00	70,000.00	2021.11.12	2022.11.9	5.82%	保证借款
流动资金贷款	农商行	1,000.00	1,000.00	2021.12.28	2022.12.15	6.00%	抵押和保证借款
流动资金贷款	齐商银行	10,000.00	10,000.00	2021.10.15	2022.10.14	7.50%	保证借款
流动资金贷款	齐商银行	750.00	750.00	2021.7.22	2022.7.21	6.80%	质押借款
流动资金贷款	齐商银行	10,000.00	10,000.00	2021.8.26	2022.8.25	6.80%	保证借款
流动资金贷款	齐商银行	10,000.00	10,000.00	2021.9.14	2022.9.13	6.80%	保证借款
合计	-	557,537.00	554,891.50	-	-		-

2、长期借款

表：截至 2021 年末发行人长期借款情况表

单位：万元

项目名称	债权人	融资本金	融资余额	借款日	到期日	融资利率	担保方式
淄博市中部重点河流综合整治工程	农发行	35,000.00	20,200.00	2016.1.15	2036.1.14	5.64%	质押、抵押和保证借款
流动资金贷款	青岛银行	50,000.00	48,000.00	2019.10.16	2022.9.20	5.20%	信用借款
	青岛银行	40,000.00	40,000.00	2020.4.3	2023.3.30	5.40%	抵押借款
	青岛银行	150,000.00	30,000.00	2020.8.24	2023.8.21	5.50%	抵押借款
	青岛银行		20,000.00	2020.10.16	2023.8.21		抵押借款
	青岛银行		45,000.00	2021.1.6	2023.8.21		抵押借款
	青岛银行		10,000.00	2021.4.9	2023.8.21		抵押借款
	青岛银行		45,000.00	2021.4.30	2023.8.21		抵押借款
流动资金贷款	恒丰银行	31,000.00	29,000.00	2021.5.27	2023.5.26	5.50%	信用借款
流动资金贷款	广发银行	15,000.00	13,500.00	2021.4.19	2024.4.18	5.00%	保证借款
流动资金贷款	广发银行	25,000.00	20,000.00	2020.12.30	2023.12.29	5.00%	保证借款
流动资金贷款	济宁银行	30,000.00	29,100.00	2020.3.13	2022.3.12	5.65%	保证借款
		10,000.00	9,800.00	2020.9.30	2022.3.12	5.65%	保证借款
流动资金贷款	渤海银行	50,000.00	42,500.00	2020.1.3	2023.1.2	5.65%	保证借款
		29,700.00	29,670.00	2021.3.9	2024.3.9	4.33%	质押借款
流动资金贷款	威海商行	28,800.00	28,800.00	2021.9.26	2024.9.26	6.20%	保证借款
流动资金贷款	北京银行	26,000.00	25,990.00	2021.5.25	2023.5.25	5.15%	信用借款
兴业信托贷款	厦门信托	50,000.00	50,000.00	2020.4.17	2022.4.15	5.90%	信用借款
光大兴陇信托贷款	光大银行	50,000.00	50,000.00	2020.4.24	2023.4.23	5.90%	信用借款
房租收益权转让业务（信托）	西藏信托	50,000.00	50,000.00	2021.3.16	2022.12.30	6.32%	抵押和质押借款
建信信托贷款	建信信托	80,000.00	80,000.00	2020.11.2	2023.11.2	5.95%	保证借款

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

西部信托贷款（中冶路桥）	西部信托	20,000.00	20,000.00	2021.12.1	2023.12.1	5.95%	信用借款
华鑫信托贷款（联能电力）	华鑫信托	15,100.00	15,100.00	2021.12.13	2023.12.13	6.00%	信用借款
华鑫信托贷款（中如建工）	华鑫信托	30,000.00	30,000.00	2021.11.2	2023.11.2	6.00%	信用借款
		20,000.00	20,000.00	2021.11.5	2023.11.5	6.00%	信用借款
信托贷款（孝妇河项目标段三）前期费用	华鑫信托	25,000.00	25,000.00	2021.11.2	2023.11.2	6.00%	信用借款
信托贷款（孝妇河项目标段三）前期费用	华鑫信托	25,000.00	25,000.00	2021.11.2	2023.11.2	6.00%	信用借款
范阳河综合整治工程项目	农发行	20,000.00	5,200.00	2016.1.15	2036.1.14	5.64%	质押、抵押和保证借款
		10,000.00	10,000.00	2017.4.11	2036.1.14	5.64%	质押、抵押和保证借款
淄博市新旧动能产业园建设项目	农发行	7,000.00	7,000.00	2021.7.30	2033.7.4	4.90%	抵押和保证借款
2016年淄博市中心城区基础设施建设项目	工商银行	10,000.00	8,000.00	2016.11.29	2033.11.28	4.90%	质押借款
		60,000.00	48,000.00	2016.11.9	2033.11.29	4.90%	质押借款
		30,000.00	24,000.00	2016.12.29	2033.11.29	4.90%	质押借款
淄博市城镇棚户区改造配套基础设施建设项目	交通银行	60,000.00	52,940.00	2017.1.20	2036.12.20	4.45%	质押借款
创业创新谷一期建设项目	交通银行	70,000.00	70,000.00	2019.12.31	2034.12.26	4.75%	抵押和保证借款
		40,000.00	40,000.00	2020.1.23		5.24%	抵押和保证借款
		50,000.00	50,000.00	2020.12.30		4.90%	抵押和保证借款
		30,000.00	30,000.00	2021.3.30		4.90%	抵押和保证借款
		30,000.00	30,000.00	2021.11.30		4.90%	抵押和保证借款
创新谷专家人才公寓项目	建设银行	9,221.27	3,221.00	2021.3.8	2040.7.30	4.90%	抵押和保证借款
		10,994.00	10,994.00	2021.4.30			抵押和保证借款
信托贷款	浙商金汇	15,000.00	8,500.00	2018.1.11	2023.1.11	7.00%	保证借款
泰康保债计划	泰康资管	30,000.00	30,000.00	2021.2.9	2023.2.9	6.20%	保证借款
		34,500.00	34,500.00	2021.2.25	2023.2.25		保证借款
		34,500.00	34,500.00	2021.3.4	2023.3.4		保证借款
淄博大学城二期项目贷款	中国银行	20,300.00	20,300.00	2021.12.2	2036.12.2	5.15%	质押和保证借款
张店南部区域农村路网建设项目	农发行	86,000.00	66,000.00	2016.1.15	2031.1.14	5.64%	质押、抵押和保证借款
房山镇整体城镇化建设项目	农发行	66,000.00	51,000.00	2016.1.15	2036.1.14	5.64%	质押、抵押和保证借款
淄博经济开发区农村路网建设工程	农发行	30,000.00	15,000.00	2016.1.15	2036.1.14	5.64%	质押、抵押和保证借款

淄博经济开发区基础设施建设项目	兴业银行	40,000.00	36,000.00	2017.3.6	2037.3.6	4.90%	保证借款
文昌湖整体城镇化建设项目（一期）	农发行	30,000.00	5,000.00	2016.11.10	2034.1.13	5.64%	质押、抵押和保证借款
商家镇合村并居一期工程	光大银行	96,000.00	37,400.00	2016.11.29	2030.12.31	4.90%	质押和保证借款
			19,496.00	2018.8.20	2030.12.31	6.81%	质押和保证借款
			14,996.00	2018.8.10	2030.12.31	6.81%	质押和保证借款
文昌湖农村路网建设项目	中信银行	72,000.00	25,200.00	2016.11.30	2031.3.26	4.90%	质押和保证借款
			35,280.00	2017.1.20	2031.3.26	4.90%	质押和保证借款
流动资金贷款	齐商银行	29,000.00	29,000.00	2021.11.5	2023.10.26	6.20%	保证借款
流动资金贷款	农商行	1,000.00	999.00	2021.3.25	2024.3.21	5.00%	抵押借款
齐泰花园二期项目贷款	渤海银行	9,950.00	5,970.00	2020.7.16	2022.7.1	5.95%	抵押和保证借款
流动资金贷款	铁路基金	49,000.00	49,000.00	2021.4.29	2023.4.28	10.50%	抵押和保证借款
委托贷款	中投保	6,500.00	6,500.00	2021.12.23	2028.12.23	4.80%	保证借款
淄博市妇幼保健院新院区项目	工商银行	58,922.00	57,603.27	2019.1.26	2034.1.25	4.90%	保证借款
淄博市中心医院西院区项目	工商银行	75,780.00	73,570.75	2019.3.29	2034.3.28	4.90%	保证借款
淄博市中心医院西院区项目	建设银行	33,661.85	25,376.24	2019.12.28	2031.1.23	4.90%	保证借款
			5,075.00	2021.1.29	2031.1.23	4.90%	保证借款
环保科技项目一期贷款	交通银行	30,000.00	30,000.00	2021.6.2	2026.5.28	4.90%	抵押和保证借款
流动资金贷款	东营银行	16,000.00	15,990.00	2020.8.28	2023.8.25	6.00%	质押和保证借款
合计	-	2,186,929.12	1,973,271.26	-	-	-	-

3、长期应付款（融资租赁款）

表：截至 2021 年末发行人主要非传统融资情况

单位：万元

项目名称	债权人	融资本金	融资余额	借款日	到期日	融资利率	担保方式
融资租赁	华夏金租	150,000.00	112,500.00	2020.4.10	2026.4.10	5.25%	信用借款
融资租赁	平安租赁	100,000.00	70,000.00	2020.6.29	2025.6.29	4.75%	信用借款
融资租赁	太平金租	60,000.00	48,000.00	2020.9.15	2025.9.14	4.75%	信用借款
		35,000.00	31,500.00	2021.3.24	2026.3.24	4.53%	信用借款
融资租赁	国银租赁	100,000.00	80,000.00	2021.1.21	2026.1.21	4.95%	信用借款
融资租赁（孝妇河项目标段二）前期	电建租赁	48,000.00	48,000.00	2021.8.30	2022.8.30	6.00%	信用借款

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

费用							
汇通融资租赁	汇通金租	50,000.00	9,000.00	2018.7.12	2023.7.12	6.70%	抵押和保证借款
			6,000.00	2018.8.2	2023.8.2		抵押和保证借款
中外贸融资租赁	中外贸金租	50,000.00	35,000.00	2020.6.24	2025.6.15	5.25%	保证借款
汇鼎金融融资租赁	汇鼎租赁	30,000.00	28,800.00	2020.8.17	2025.8.17	6.48%	抵押和保证借款
		20,000.00	19,200.00	2020.9.14	2025.9.14		抵押和保证借款
融资租赁	佛山海晟金租	20,000.00	18,000.00	2021.4.22	2026.4.21	5.43%	保证借款
融资租赁	青银金租	30,000.00	20,552.00	2020.9.17	2023.9.17	5.72%	保证借款
融资租赁	佛山海晟金租	30,000.00	24,619.84	2020.9.18	2025.9.17	5.25%	保证借款
融资租赁	远东宏信	30,000.00	22,995.85	2021.1.18	2024.1.18	6.00%	保证借款
融资租赁	湖北金租	50,000.00	43,750.00	2021.1.29	2025.1.29	5.60%	保证借款
远东宏信	远东宏信	26,000.00	19,926.68	2021.1.28	2024.1.28	6.00%	保证借款
中外贸金租	中外贸金租	30,000.00	30,000.00	2021.12.28	2027.1.15	5.50%	保证借款
佛山海晟金租	佛山海晟金租	7,180.00	7,180.00	2021.12.24	2026.12.23	5.43%	保证借款
融资租赁	河北金租	3,000.00	2,530.00	2021.5.31	2024.5.31	5.70%	保证借款
融资租赁	河北金租	7,000.00	5,903.00	2021.6.2	2024.6.2	5.70%	保证借款
融资租赁	贵银金租	10,000.00	10,000.00	2021.7.9	2026.7.7	6.60%	保证借款
融资租赁	贵银金租	10,000.00	10,000.00	2021.7.27	2026.7.25	6.60%	保证借款
200台新能源公交车融资租赁	汇鼎租赁	5,921.00	1,307.00	2017.10.13	2022.10.13	4.99%	保证借款
		3,552.60	956.00	2018.10.13	2022.10.13	4.99%	保证借款
		2,368.40	830.00	2019.10.13	2022.10.13	4.99%	保证借款
40台安凯汽车融资租赁	汇鼎租赁	4,840.00	1,589.00	2018.5.30	2023.5.30	4.99%	保证借款
120台湖南中车融资租赁	汇鼎租赁	3,300.00	1,593.00	2019.1.7	2024.1.7	5.23%	保证借款
		1,980.00	1,165.00	2020.1.7	2024.1.7	5.23%	保证借款
		1,320.00	1,009.00	2021.1.7	2024.1.7	5.23%	保证借款
40台宇通客车融资租赁	汇鼎租赁	1,364.00	727.00	2019.5.13	2024.5.13	5.23%	保证借款
		818.40	532.00	2020.5.13	2024.5.13	5.23%	保证借款
		545.60	460.00	2021.5.13	2024.5.13	5.23%	保证借款
200台宇通纯电动公交车融资租赁	汇鼎租赁	6,630.00	3,646.00	2019.7.26	2024.7.26	5.23%	保证借款
		3,978.00	2,734.88	2020.7.26	2024.7.26	5.23%	保证借款
		2,652.00	2,431.00	2021.7.26	2024.7.26	5.23%	保证借款
50台吉利氢燃料公交车融资租赁	光大金租	12,950.00	10,617.00	2020.10.26	2025.10.26	5.05%	保证借款
50台吉利氢燃料公交车及1套加氢设备融资租赁	汇鼎租赁	12,905.00	10,324.00	2020.12.31	2025.12.31	5.23%	保证借款
470台公交车和部	汇鼎租赁	10,000.00	9,500.00	2021.4.26	2026.4.26	5.23%	保证借款

分充电桩融资租赁		2,800.00	2,660.00	2021.5.24	2026.5.24	5.23%	保证借款
		7,200.00	7,200.00	2021.10.25	2026.5.24	5.23%	保证借款
公交枢纽场站融资租赁	远东宏信	7,200.00	2,123.00	2018.5.7	2023.5.7	9.83%	保证借款
融资租赁	汇鼎租赁	30,000.00	18,000.00	2019.11.22	2024.11.22	5.23%	保证借款
	华宝都鼎租赁	20,000.00	16,000.00	2020.9.18	2025.9.18	4.75%	保证借款
融资租赁	淄博城投融资租赁	3,000.00	3,000.00	2021.7.28	2026.7.28	5.50%	信用借款
融资租赁	信达租赁	40,000.00	40,000.00	2021.12.17	2026.12.17	5.61%	保证借款
融资租赁	淄博城投融资租赁	3,000.00	3,000.00	2021.7.14	2026.7.14	5.50%	信用借款
天津交易所债权融资计划	农商行	3,000.00	3,000.00	2020.9.23	2023.9.22	6.00%	保证借款
天津交易所债权融资计划	农商行	400.00	400.00	2020.9.18	2023.9.17	6.00%	保证借款
合计	-	1,087,905.00	848,261.25	-	-	-	-

4、债券融资

表：截至 2021 年末发行人债券融资情况表

单位：年、亿元、%

证券简称	债券类型	发行期限	票面利率	发行规模	应付债券余额	主体评级	债项评级	起息日期	到期日期
17 淄博资运 MTN001	中期票据	7	5.48	10.00	9.91	AAA	AA+	2017-9-28	2024-9-28
17 淄博资运 MTN002	中期票据	7	5.44	10.00	9.91	AAA	AA+	2017-10-24	2024-10-24
18 淄博城运 PPN001	定向工具	5	5.00	20.00	3.40	AAA	-	2018-12-21	2023-12-25
18 淄博城运 MTN001	中期票据	3	5.50	10.00	10.00	AA+	AA+	2018-12-29	2022-1-8
19 淄博城运 MTN001	中期票据	5	4.30	10.00	9.94	AAA	AA+	2019-1-18	2024-1-18
19 淄博城运 MTN002	中期票据	3	4.42	10.00	9.99	AA+	AA+	2019-4-26	2022-4-29
19 淄博城运 PPN001	定向工具	5	5.00	5.00	4.97	AAA	AA+	2019-6-14	2024-6-14
19 淄博城运 PPN002	定向工具	5	4.70	5.00	4.97	AAA	AA+	2019-12-17	2024-12-17
20 淄博城运 MTN001	中期票据	5	3.77	20.00	19.82	AAA	AA+	2020-2-26	2025-2-26
20 淄博城运 MTN002	中期票据	3	4.13	10.00	9.98	AAA	AA+	2020-4-15	2023-4-15
21 淄博城资 PRN001	项目收益票据	15	4.67	9.00	8.96	AAA	AA+	2021-3-26	2036-3-26
21 淄博城资 MTN001	中期票据	3	3.77	15.00	14.94	AAA	AAA	2021-6-10	2024-6-10
21 淄博 02	私募债	5	4.19	20.00	19.87	AAA	AAA	2021-8-16	2026-8-16
21 淄博城运 CP001	短期融资券	1	3.78	5.00	5.00	AAA	A-1	2021-2-2	2022-2-2

21 淄博城运 CP002	短期融资券	1	2.87	5.00	5.00	AAA	AAA	2021-4-13	2022-4-13
21 淄博城资 SCP001	超短期融资券	0.74	2.87	10.00	9.99	AAA	-	2021-8-27	2022-5-24
21 淄博 04	私募债	5	4.75	10.00	9.95	AAA	-	2021-10-22	2026-10-22
21 淄博 03	私募债	3	3.98	10.00	9.90	AAA	-	2021-10-22	2024-10-22
21 淄博城运债	企业债	7	3.95	15.00	14.93	AAA	AAA	2021-11-12	2028-11-12
2021 债权融资第一期	债权融资计划	2	5.72	5.00	5.00	AAA	-	2021-5-31	2023-5-30
2021 债权融资第二期	债权融资计划	2	5.75	0.77	0.77	AAA	-	2021-6-30	2023-6-30
21 淄博城资 MTN002	中期票据	5	3.94	20.00	19.90	AAA	AAA	2021-11-25	2026-11-25
21 淄博城运 MTN003	中期票据	5	3.99	10.00	9.95	AAA	AAA	2021-12-9	2026-12-9
21 文昌 01	私募债	5	5.00	4.00	3.95	AA	AAA	2021-11-03	2026-11-3
淄博城燃供气合同债权资产支持专项计划	资产支持专项计划	5	4.20	9.90	5.63	-	AA+	2019-12-31	2024-12-31
合计		-	-	258.67	236.63	-	-	-	-

四、发行人关联交易情况

根据发行人关联交易管理有关规定，公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（一）发行人控制方情况

截至本募集说明书摘要披露之日，淄博市财政局持有发行人

99.09%股权。

（二）发行人子公司及参股企业情况

详见本募集说明书摘要第三节“四、发行人重要权益投资情况”。

（三）截至 2021 年末关联交易情况

1、关联方担保情况

（1）公司作为担保方

表：本公司作为担保方的关联担保事项

单位：万元

序号	被担保方	担保方式	担保种类	担保金额	担保余额	担保对象现状	是否逾期
1	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	70,000.00	70,000.00	正常经营	否
2	山东纽澜地数字农业科技有限公司	保证、抵押	贷款	95,000.00	59,000.00	正常经营	否
3	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	50,000.00	50,000.00	正常经营	否
4	淄博市康华医院管理有限公司	保证	融资租赁	40,000.00	40,000.00	正常经营	否
5	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	40,000.00	40,000.00	正常经营	否
6	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	保证	贷款	50,000.00	37,400.00	正常经营	否
7	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	保证	贷款	42,000.00	35,280.00	正常经营	否
8	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	50,000.00	35,000.00	正常经营	否
9	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	33,663.24	30,448.54	正常经营	否
10	淄博峻辰新材料科技有限公司	保证	贷款	30,000.00	30,000.00	正常经营	否
11	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	30,000.00	30,000.00	正常经营	否
12	山东管仲投资有限公司	保证	贷款	30,000.00	30,000.00	正常经营	否
13	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	30,000.00	30,000.00	正常经营	否
14	淄博齐智物资有限公司	保证	贷款	30,000.00	30,000.00	正常经营	否
15	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	保证	贷款	29,000.00	29,000.00	正常经营	否
16	淄博文昌湖公有资产经营	保证	贷款	30,000.00	25,200.00	正常经营	否

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

	有限公司						
17	淄博市经济开发投资有限公司	保证	融资租赁	30,000.00	24,619.84	正常经营	否
18	淄博市公共资源投资管理服务服务有限公司	保证	贷款	41,000.00	23,000.00	正常经营	否
19	淄博市经济开发投资有限公司	保证	融资租赁	30,000.00	22,995.85	正常经营	否
20	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	21,000.00	21,000.00	正常经营	否
21	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	20,300.00	20,300.00	正常经营	否
22	淄博汇鑫城市建设有限公司	保证	融资租赁	26,000.00	19,926.68	正常经营	否
23	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	保证	贷款	26,000.00	19,496.00	正常经营	否
24	淄博市公共资源投资管理服务服务有限公司	保证	融资租赁	20,000.00	18,000.00	正常经营	否
25	淄博市公共资源投资管理服务服务有限公司	保证	贷款	15,000.00	15,000.00	正常经营	否
26	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	保证	贷款	20,000.00	14,996.00	正常经营	否
27	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	20,215.27	14,215.27	正常经营	否
28	淄博市经济开发投资有限公司	保证	贷款	30,000.00	12,000.00	正常经营	否
29	淄博金路通客运服务有限公司	保证	融资租赁	12,950.00	10,616.57	正常经营	否
30	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	保证	融资租赁	10,000.00	10,000.00	正常经营	否
31	淄博市公共资源投资管理服务服务有限公司	保证	贷款	10,000.00	10,000.00	正常经营	否
32	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	10,000.00	10,000.00	正常经营	否
33	淄博齐智物资有限公司	保证	贷款	10,000.00	10,000.00	正常经营	否
34	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	保证	融资租赁	10,000.00	10,000.00	正常经营	否
35	淄博文昌湖公有资产经营有限公司	保证	融资租赁	10,000.00	9,139.68	正常经营	否
36	淄博市经济开发投资有限公司	保证	贷款	10,000.00	9,000.00	正常经营	否
37	淄博市经济开发投资有限公司	保证	贷款	10,000.00	9,000.00	正常经营	否
38	淄博市经济开发投资有限公司	保证	贷款	10,000.00	9,000.00	正常经营	否
39	淄博峻辰新材料科技有限公司	保证	融资租赁	7,180.00	7,180.00	正常经营	否
40	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	7,000.00	7,000.00	正常经营	否
41	淄博市康华医院管理有限	保证	贷款	6,500.00	6,354.48	正常经营	否

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

	公司						
42	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	6,200.00	6,061.19	正常经营	否
43	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	8,000.00	6,000.00	正常经营	否
44	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	14,850.00	6,000.00	正常经营	否
45	淄博齐智物资有限公司	保证	贷款	6,000.00	5,995.00	正常经营	否
46	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	5,979.00	5,845.14	正常经营	否
47	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	6,000.00	5,825.00	正常经营	否
48	淄博市经济开发投资有限公司	保证	贷款	6,000.00	5,400.00	正常经营	否
49	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	5,300.00	5,181.34	正常经营	否
50	淄博文昌湖国有资产经营有限公司	保证	贷款	30,000.00	5,000.00	正常经营	否
51	淄博九顶再生资源开发有限公司	保证	贷款	5,000.00	5,000.00	正常经营	否
52	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	5,000.00	4,854.20	正常经营	否
53	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	5,000.00	4,854.20	正常经营	否
54	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	35,000.00	33,979.40	正常经营	否
55	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	4,861.00	4,752.17	正常经营	否
56	淄博市经济开发投资有限公司	保证	贷款	4,000.00	3,600.00	正常经营	否
57	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	3,674.34	3,592.08	正常经营	否
58	淄博齐智物资有限公司	保证	贷款	3,327.29	3,327.29	正常经营	否
59	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	3,248.97	3,154.21	正常经营	否
60	淄博九顶再生资源开发有限公司	保证	贷款	3,000.00	3,000.00	正常经营	否
61	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	9,000.00	8,798.52	正常经营	否
62	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	2,878.65	2,794.69	正常经营	否
63	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	2,790.00	2,708.50	正常经营	否
64	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	2,657.60	2,580.09	正常经营	否
65	淄博城市燃气有限公司	保证	贷款	2,460.00	2,460.00	正常经营	否
66	淄博市房屋建设综合开发有限公司	保证	贷款	3,950.00	2,370.00	正常经营	否

2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要

67	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	保证	贷款	20,000.00	2,300.00	正常经营	否
68	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	2,234.00	2,168.85	正常经营	否
69	淄博金路通客运服务有限公司	保证	融资租赁	7,200.00	2,122.68	正常经营	否
70	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	2,171.83	2,108.49	正常经营	否
71	淄博城市燃气有限公司	保证	贷款	4,000.00	4,000.00	正常经营	否
72	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	10,000.00	9,776.10	正常经营	否
73	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	2,013.06	1,954.34	正常经营	否
74	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	2,000.00	1,941.67	正常经营	否
75	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	1,900.00	1,898.00	正常经营	否
76	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	1,937.00	1,893.63	正常经营	否
77	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	1,915.00	1,872.13	正常经营	否
78	淄博市房屋建设综合开发有限公司	保证	贷款	6,000.00	3,600.00	正常经营	否
79	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	2,000.00	1,625.00	正常经营	否
80	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	1,671.97	1,623.20	正常经营	否
81	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	1,500.00	1,498.00	正常经营	否
82	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	1,388.00	1,356.93	正常经营	否
83	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	1,400.00	1,137.50	正常经营	否
84	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	1,023.49	1,000.58	正常经营	否
85	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	2,000.00	1,941.66	正常经营	否
86	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	890.46	864.49	正常经营	否
87	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	664.6	649.72	正常经营	否
88	淄博市康华医院管理有限公司	保证	贷款	480	469.25	正常经营	否
89	淄博齐智物资有限公司	保证	贷款	419.57	419.57	正常经营	否
90	淄博齐智物资有限公司	保证	贷款	222.38	222.38	正常经营	否
91	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	137.88	133.86	正常经营	否
92	淄博齐健医院管理有限公司	保证	贷款	86.42	83.9	正常经营	否

93	淄博齐智物资有限公司	保证	贷款	30.76	30.76	正常经营	否
94	淄博齐智物资有限公司	保证	贷款	3,506.62	3,857.29	正常经营	否
95	淄博九顶再生资源开发有限公司	保证	贷款	5,000.00	5,000.00	正常经营	否
96	淄博市交通投资建设有限公司	保证	贷款	20,000.00	10,400.00	正常经营	否
97	淄博市交通投资建设有限公司	保证	贷款	94,000.00	58,980.00	正常经营	否

发行人提供担保，资金均为被担保方自身使用，不涉及占用关联资金。

（2）子公司间担保事项

表：子公司间担保事项

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保方式	担保种类	担保金额	担保余额	担保对象现状	是否逾期
1	淄博城市燃气有限公司	淄博城市燃气（博山）有限公司	保证	贷款	500.00	500.00	正常经营	否
2	淄博城市燃气有限公司	淄博城市燃气（博山）有限公司	保证	贷款	500.00	500.00	正常经营	否
3	淄博城市燃气有限公司	淄博城市燃气（博山）有限公司	保证	贷款	500.00	500.00	正常经营	否
4	淄博城市燃气有限公司	淄博城市燃气（博山）有限公司	保证	贷款	500.00	500.00	正常经营	否
5	淄博城市燃气有限公司	淄博城市燃气（博山）有限公司	保证	贷款	1000.00	1000.00	正常经营	否
6	淄博城市燃气有限公司	淄博城市燃气（沂源）有限公司	保证	贷款	1000.00	1000.00	正常经营	否
7	淄博城市燃气有限公司	淄博城市燃气（沂源）有限公司	保证	贷款	1200.00	1200.00	正常经营	否
8	淄博城市燃气有限公司	淄博城市燃气（沂源）有限公司	保证	贷款	1000.00	1000.00	正常经营	否
9	淄博生态产业新城投资发展集团有限公司	淄博经济开发区润程城市投资有限公司	保证	贷款	10000.00	10000.00	正常经营	否
10	淄博生态产业新城投资发展集团有限公司	淄博经济开发区润程城市投资有限公司	保证	贷款	10000.00	10000.00	正常经营	否
11	淄博生态产业新城投资发展集团有限公司	淄博经济开发区润程城市投资有限公司	保证	贷款	10000.00	10000.00	正常经营	否
12	淄博市房屋	淄博市城市资产运	保证	贷款	40000.00	40000.00	正常经营	否

	建设综合开发有限公司	营集团有限公司					营	
13	淄博市房屋建设综合开发有限公司	淄博市城市资产运营集团有限公司	保证	贷款	50000.00	50000.00	正常经营	否
14	淄博市房屋建设综合开发有限公司	淄博金路通客运服务有限公司	保证	贷款	27206.00	27206.00	正常经营	否
15	淄博市房屋建设综合开发有限公司	淄博市城市资产运营集团有限公司	保证	贷款	30000.00	30000.00	正常经营	否
16	淄博市房屋建设综合开发有限公司	淄博市城市资产运营集团有限公司	保证	贷款	30000.00	30000.00	正常经营	否
17	淄博市房屋建设综合开发有限公司	淄博市城市资产运营集团有限公司	保证	贷款	16000.00	16000.00	正常经营	否
18	淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司	淄博市公共资源投资管理服务有限公司	保证	贷款	86000.00	66000.00	正常经营	否
19	山东金富矿业有限公司	潍坊万宝矿业有限公司	保证	贷款	1000.00	1000.00	正常经营	否
20	淄博市临淄宏达矿业有限公司	山东金富矿业有限公司	保证	贷款	16000.00	15990.00	正常经营	否
21	淄博市临淄宏达矿业有限公司	山东金富矿业有限公司	保证	银承	8250.00	8250.00	正常经营	否
22	淄博市临淄宏达矿业有限公司	山东金富矿业有限公司	保证	银承	3750.00	3750.00	正常经营	否
23	东平宏达矿业有限公司	山东金富矿业有限公司	保证	贷款	16000.00	15985.00	正常经营	否
24	东平宏达矿业有限公司	山东金富矿业有限公司	保证	银承	8250.00	8250.00	正常经营	否
25	东平宏达矿业有限公司	山东金富矿业有限公司	保证	银承	3750.00	3750.00	正常经营	否
26	潍坊万宝矿业有限公司	山东金富矿业有限公司	保证	贷款	16000.00	15985.00	正常经营	否
27	潍坊万宝矿业有限公司	山东金富矿业有限公司	保证	银承	8250.00	8250.00	正常经营	否
28	潍坊万宝矿业有限公司	山东金富矿业有限公司	保证	银承	3750.00	3750.00	正常经营	否

2、关联方应收应付款项

（1）应收项目

表：关联方应收项目

单位：万元

项目名称	2021年末	
	账面余额	坏账准备
应收账款：	-	-
山东坤昱岩基新材料科技有限公司	22,050.12	-
其他应收款：	-	-
淄博市交通投资建设有限公司	71,988.15	-
合计	94,038.27	-

(2) 应付项目

无。

五、重大或有事项

(一) 对外担保

表：截至2021年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保方式	担保种类	实际担保金额	担保对象现状	是否逾期	是否被诉
1	公司本部	淄博匠图恒松控股有限公司	保证	贷款	35,000.00	正常经营	否	否
2	公司本部	淄博匠图恒松控股有限公司	保证	贷款	27,000.00	正常经营	否	否
3	公司本部	淄博匠图恒松控股有限公司	保证	贷款	14,000.00	正常经营	否	否
4	公司本部	淄博匠图恒松控股有限公司	保证	贷款	12,000.00	正常经营	否	否
5	公司本部	淄博市财金控股集团有限公司	保证	贷款	9,000.00	正常经营	否	否
6	公司本部	淄博市财金控股集团有限公司	保证	贷款	10,000.00	正常经营	否	否
7	公司本部	淄博市财金控股集团有限公司	保证	贷款	10,000.00	正常经营	否	否
8	公司本部	淄博市财金控股集团有限公司	保证	融资租赁	30,000.00	正常经营	否	否
9	公司本部	淄博市财金控股集团有限公司	保证	齐鲁股权可转债	50,000.00	正常经营	否	否
10	公司本部	淄博市财金控股集团有限公司	保证	深交所公司债	120,000.00	正常经营	否	否
11	公司本部	淄博市财金控股集团有限公司	保证	融资租赁	30,000.00	正常经营	否	否
12	公司	淄博市财金控股集团	保证	贷款	32,000.00	正常经营	否	否

序号	担保单位	被担保单位	担保方式	担保种类	实际担保金额	担保对象现状	是否逾期	是否被诉
	本部	团有限公司						
13	公司本部	淄博市财金控股集团有限公司	保证	非公开定向债务融资工具	150,000.00	正常经营	否	否
14	公司本部	山东纽澜地数字农业科技有限公司	保证、抵押	贷款	95,000.00	正常经营	否	否
15	公司本部	淄博市交通投资建设有限公司	保证	贷款	20,000.00	正常经营	否	否
16	公司本部	淄博市交通投资建设有限公司	保证	贷款	94,000.00	正常经营	否	否
-	合计	-	-	-	738,000.00	-	-	-

截至 2021 年末，发行人对外担保金额 73.80 亿元，占净资产比例为 12.05%，主要为对淄博市财金控股集团有限公司（以下简称“淄博财金”）的担保。

淄博市财金控股集团有限公司成立于 2012 年 12 月 19 日，控股股东及实际控制人为淄博市财政局，历史上曾发行私募债、PPN 等债券，未曾出现违约事件。淄博市财金控股集团有限公司主营业务可分为金融投资、能源供应和销售、供水、供热、保安服务等板块。经过长期努力，目前淄博财金已发展成为淄博市资产规模较大、资本实力较强、盈利能力较好的市属国有企业，在当地国资国企体系中占据着重要地位。

截至 2021 年末，淄博财金的资产总额为 3,300,838.07 万元，负债总额为 2,010,745.53 万元，所有者权益为 1,290,092.54 万元，2021 年实现营业收入 706,132.01 万元，净利润 10,569.53 万元。

（二）未决诉讼情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在应披露而未披露的重大未决涉诉事项。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人没有重大承诺事项。

六、受限资产情况

（一）受限资产明细

截至2021年末，公司用于抵质押的资产累计108.99亿元，占同期净资产的17.80%，具体包括货币资金8.89亿元、存货24.10亿元、投资性房地产58.89亿元、固定资产12.04亿元、无形资产5.06亿元。

表：截至2021年末受限资产明细表

单位：万元

项目	受限类型	期末账面价值	受限原因
货币资金	质押	88,940.41	借款质押、保证金、冻结款
固定资产	抵押	120,408.90	贷款抵押
投资性房地产	抵押	588,895.95	贷款抵押
存货	抵押	240,996.13	贷款抵押
无形资产	抵押	50,608.80	贷款抵押
合计	-	1,089,850.19	-

表：截至2021年末受限资产明细表（续）

单位：万元

类别	金额	备注	起始日	到期日	抵押/质权人
货币资金	20,000.00	保证金质押	2021/1/15	2022/1/14	青岛银行
货币资金	30,000.00	保证金质押	2021/3/9	2024/3/9	渤海银行
货币资金	30,000.00	保证金质押	2021/4/20	2022/4/20	广发银行
货币资金	515.00	保证金质押	2021/10/18	2022/4/18	中信信用证贷款
货币资金	5,425.41	土地复垦保证金			自然资源局
货币资金	1,000.00	保证金质押	2021/8/20	2022/8/15	齐商银行
货币资金	1,000.00	税务保证金	2021/6/17	2022/2/17	中国建设银行淄博分行
货币资金	1,000.00	税务保证金	2021/12/9	2023/2/9	中国建设银行淄博分行

存货	53,352.13	贷款抵押	2021/3/8	2040/7/30	中国建设银行股份有限公司淄博分行
存货	35,327.24	贷款抵押	2019/12/31	2034/12/26	交通银行股份有限公司淄博市分行
存货	115,363.74	贷款抵押	2019/12/31	2034/12/26	交通银行股份有限公司淄博市分行
存货	11,118.67	贷款抵押	2021/7/30	2033/7/26	中国农业发展银行淄博市分行
存货	7,779.88	贷款抵押	2020/7/16	2022/7/1	渤海银行淄博分行
存货	12,760.86	贷款抵押	2021/4/29	2023/4/28	济南市钢城小额贷款股份有限公司
存货	5,293.62	贷款抵押	2021/4/29	2023/4/28	济南市钢城小额贷款股份有限公司
投资性房地产	8,181.68	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	44,389.89	贷款抵押	2020/4/3	2023/3/30	青岛银行
投资性房地产	7,515.49	贷款抵押	2020/4/3	2023/3/30	青岛银行
投资性房地产	13,136.96	贷款抵押	2021/5/26	2029/5/25	纽澜地农发行周村支行项目贷款
投资性房地产	2,031.42	贷款抵押	2021/12/23	2028/12/22	平安银行北京分行
投资性房地产	5,789.29	贷款抵押	2021/12/23	2028/12/22	平安银行北京分行
投资性房地产	8,870.29	贷款抵押	2021/12/23	2028/12/22	平安银行北京分行
投资性房地产	9,175.06	贷款抵押	2016/1/15	2031/1/14	农发行
投资性房地产	15,257.10	贷款抵押	2016/1/15	2031/1/14	农发行
投资性房地产	19,738.49	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	15,516.96	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	10,382.95	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行范阳河
投资性房地产	2,058.64	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	1,592.09	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	2,021.26	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	11,127.70	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	13,773.00	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	8,664.67	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行

投资性房地产	24,071.01	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	5,903.38	贷款抵押	2016/1/15	2034/1/13	农发行
投资性房地产	6,699.67	贷款抵押	2021/4/28	2023/4/28	铁路基金
投资性房地产	61,040.09	贷款抵押	2020/8/17	2025/9/14	汇鼎租赁有限公司
投资性房地产	52,408.42	贷款抵押	2018/7/12	2025/7/12	山东汇通金融租赁有限公司
投资性房地产	162,545.41	贷款抵押	2019/12/31	2034/12/26	交通银行股份有限公司淄博市分行
投资性房地产	21,160.31	贷款抵押	2016/1/15	2034/1/13	农发行
投资性房地产	5,772.48	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	10,072.25	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
投资性房地产	40,000.00	贷款抵押	2021/12/17	2026/12/17	信达融资租赁租赁
固定资产	21,380.03	贷款抵押	2021/3/16	2022/12/30	西藏信托有限公司
固定资产	9.29	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行范阳河
固定资产	14.40	贷款抵押	2021/4/28	2023/4/28	铁路基金
固定资产	10,057.18	贷款抵押	2020/8/21	2023/8/21	青岛银行
固定资产	26,531.05	贷款抵押	2018/7/12	2025/7/12	山东汇通金融租赁有限公司
固定资产	991.48	贷款抵押	2018/7/12	2025/7/12	山东汇通金融租赁有限公司
固定资产	2,332.74	贷款抵押	2021/12/24	2026/12/23	佛山海晟金融租赁股份有限公司
固定资产	2,969.73	贷款抵押	2021/12/24	2026/12/23	佛山海晟金融租赁股份有限公司
固定资产	1,051.58	贷款抵押	2021/12/24	2026/12/23	佛山海晟金融租赁股份有限公司
固定资产	51.95	贷款抵押	2021/12/23	2028/12/22	平安银行北京分行
固定资产	3,512.48	贷款抵押	2017/10/13	2022/10/13	汇鼎租赁有限公司
固定资产	59.20	贷款抵押	2017/10/13	2022/10/13	汇鼎租赁有限公司
固定资产	395.33	贷款抵押	2017/10/13	2022/10/13	汇鼎租赁有限公司
固定资产	291.81	贷款抵押	2018/5/7	2023/5/7	远东宏信（天津）融资租赁有限公司
固定资产	126.81	贷款抵押	2018/5/7	2023/5/7	远东宏信（天津）融资租赁有限公司

固定资产	12.18	贷款抵押	2018/5/7	2023/5/7	远东宏信（天津）融资租赁有限公司
固定资产	31.07	贷款抵押	2018/5/7	2023/5/7	远东宏信（天津）融资租赁有限公司
固定资产	4.05	贷款抵押	2018/5/7	2023/5/7	远东宏信（天津）融资租赁有限公司
固定资产	2.14	贷款抵押	2018/5/7	2023/5/7	远东宏信（天津）融资租赁有限公司
固定资产	1.79	贷款抵押	2018/5/7	2023/5/7	远东宏信（天津）融资租赁有限公司
固定资产	2.11	贷款抵押	2018/5/7	2023/5/7	远东宏信（天津）融资租赁有限公司
固定资产	1.12	贷款抵押	2018/5/7	2023/5/7	远东宏信（天津）融资租赁有限公司
固定资产	30.89	贷款抵押	2018/5/7	2023/5/7	远东宏信（天津）融资租赁有限公司
固定资产	2,016.64	贷款抵押	2018/5/30	2023/5/30	汇鼎租赁有限公司
固定资产	2,923.85	贷款抵押	2019/1/7	2024/1/7	汇鼎租赁有限公司
固定资产	1,458.55	贷款抵押	2019/5/13	2024/5/13	汇鼎租赁有限公司
固定资产	7,399.26	贷款抵押	2019/7/26	2024/7/26	汇鼎租赁有限公司
固定资产	3,036.74	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	2,812.39	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	971.86	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	1,098.40	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	531.96	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	167.81	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	495.49	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	365.49	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	273.36	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	72.35	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	1,597.02	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	122.05	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	1,410.55	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司

固定资产	910.45	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	0.49	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	4.42	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	160.44	贷款抵押	2019/11/22	2024/11/22	汇鼎租赁有限公司
固定资产	9,343.23	贷款抵押	2020/10/26	2025/10/26	光大金融租赁股份有限公司
固定资产	1,030.14	贷款抵押	2020/12/31	2025/12/31	汇鼎租赁有限公司
固定资产	9,645.65	贷款抵押	2020/12/31	2025/12/31	汇鼎租赁有限公司
固定资产	712.65	贷款抵押	2021/4/26	2026/4/26	汇鼎租赁有限公司
固定资产	209.61	贷款抵押	2021/5/24	2026/5/24	汇鼎租赁有限公司
固定资产	239.53	贷款抵押	2021/5/24	2026/5/24	汇鼎租赁有限公司
固定资产	200.41	贷款抵押	2021/10/25	2026/5/24	汇鼎租赁有限公司
固定资产	1,337.71	贷款抵押	2021/10/25	2026/5/24	汇鼎租赁有限公司
无形资产	641.51	贷款抵押	2016/1/15	2036/1/14	农发行
无形资产	712.36	贷款抵押	2021/4/28	2023/4/28	铁路基金
无形资产	350.63	贷款抵押	2021/4/28	2023/4/28	铁路基金
无形资产	1,733.68	贷款抵押	2021/12/23	2028/12/22	平安银行北京分行
无形资产	1.44	贷款抵押	2020/8/21	2023/8/21	青岛银行
无形资产	17,929.70	贷款抵押	2018/7/12	2025/7/12	山东汇通金融租赁有限公司
无形资产	11,829.86	贷款抵押	2020/11/9	2022/11/24	东营银行股份有限公司淄博临淄支行
无形资产	17,409.63	贷款抵押	2021/3/16	2022/12/30	西藏信托有限公司
合计	1,089,850.19	-	-	-	-

（二）留置和其他受限资产情况

截至本募集说明书摘要签署之日，无留置和其他资产受限情况。

七、衍生产品情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人没有金融衍生品情况。

八、重大理财产品投资

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人无正在履行的理财产品投资。

九、海外投资情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人无海外投资情况。

十、未来直接债务融资计划

发行人拟注册绿色企业债券额度不超过 36 亿元，期限不超过 7 年。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已获批未发行债券额度包括 20 亿元绿色中期票据（注册 20 亿元，尚未发行），30 亿元 PPN（注册 30 亿元，尚未发行），20 亿元私募债。除此之外，无其他尚未发行的债券额度。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人在审项目包括 40 亿元淄博市城市资产运营有限公司 2021 年非公开发行绿色公司债券，20 亿元淄博市城市资产运营有限公司 2022 年度第五期中期票据，60 亿元中金-信安-淄博城运供应链 1-10 期资产支持专项计划。

十一、发行人是否存在逾期未偿还债务

截至募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还债务。

第五节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

近三年，发行人主体评级情况如下：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级方式	公告日期
主体评级	2021-12-29	AAA	稳定	维持	大公国际	发行人委托	2022-01-10
主体评级	2021-12-02	AAA	稳定	维持	大公国际	发行人委托	2021-12-06
主体评级	2021-11-17	AAA	稳定	维持	大公国际	发行人委托	2021-11-19
主体评级	2021-07-27	AA+	稳定	维持	上海新世纪	发行人委托	2021-07-27
主体评级	2021-07-09	AAA	稳定	维持	大公国际	发行人委托	2021-07-14
主体评级	2021-06-09	AAA	稳定	维持	大公国际	发行人委托	2021-08-11
主体评级	2021-06-08	AAA	--	首次	大公国际	对担保人	2021-10-29
主体评级	2021-06-03	AAA	稳定	维持	大公国际	发行人委托	2021-06-04
主体评级	2021-04-23	AAA	稳定	维持	大公国际	发行人委托	2021-11-05
主体评级	2021-03-12	AAA	稳定	维持	大公国际	发行人委托	2021-04-08
主体评级	2021-01-19	AAA	稳定	首次	大公国际	发行人委托	2021-01-28
主体评级	2020-10-10	AA+	稳定	维持	上海新世纪	发行人委托	2021-03-22
主体评级	2020-07-28	AA+	稳定	维持	上海新世纪	发行人委托	2020-07-29
主体评级	2020-04-01	AA+	稳定	维持	上海新世纪	发行人委托	2020-04-09
主体评级	2019-10-28	AA+	稳定	维持	上海新世纪	发行人委托	2020-02-20
主体评级	2019-07-26	AA+	稳定	维持	上海新世纪	发行人委托	2019-07-26
主体评级	2019-02-22	AA+	稳定	维持	上海新世纪	发行人委托	2019-04-24

数据来源：WIND 数据库

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际综合评定并于 2022 年 12 月 2 日出具的《2023 年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）信用评级报告》，本期债券的信用等级为 AAA 级，该债券信用等级代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、公司在建及拟建项目待投资规模较大，未来存在较大的资本支出压力；

- 2、公司应收类款项规模较大，存在一定资金占用压力；
- 3、公司对外担保规模较大，区域集中度较高，存在一定或有风险。

三、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对淄博市城市资产运营集团有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后3个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监

管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

四、发行人银行授信情况

发行人与多家金融机构均保持着良好稳定的信贷业务关系，截至2021年末，授信额度总额达520.30亿元，其中已使用额度244.80亿元，尚未使用的授信额度为275.50亿元。具体情况如下：

表：发行人主要银行授信情况表

单位：万元

序号	银行	授信额度	已使用授信	未使用授信
1	农发行	407,400.00	238,400.00	169,000.00
2	建设银行	450,000.00	44,600.00	405,400.00
3	工商银行	263,424.00	263,424.00	-
4	农业银行	60,000.00	-	60,000.00
5	中国银行	250,000.00	70,300.00	179,700.00
6	交通银行	310,000.00	272,940.00	37,060.00
7	邮储银行	120,000.00	2,150.00	117,850.00
8	招商银行	50,000.00	50,000.00	-
9	民生银行	680,000.00	80,000.00	600,000.00
10	中信银行	276,240.00	62,180.00	214,060.00
11	光大银行	350,000.00	203,600.00	146,400.00
12	浦发银行	70,000.00	-	70,000.00
13	兴业银行	238,245.00	86,000.00	152,245.00
14	广发银行	80,000.00	62,200.00	17,800.00
15	华夏银行	150,000.00	150,000.00	-
16	平安银行	100,000.00	-	100,000.00
17	青岛银行	310,000.00	260,000.00	50,000.00
18	北京银行	80,000.00	43,900.00	36,100.00
19	恒丰银行	107,000.00	60,500.00	46,500.00
20	威海商行	193,000.00	71,800.00	121,200.00
21	东营银行	114,000.00	73,301.00	40,699.00

22	渤海银行	100,000.00	50,000.00	50,000.00
23	济宁银行	115,000.00	40,000.00	75,000.00
24	浙商银行	105,000.00	40,000.00	65,000.00
25	齐商银行	221,010.00	220,010.00	1,000.00
26	农商行	2,700.00	2,700.00	-
合计		5,203,019.00	2,448,005.00	2,755,014.00

截至2022年3月末，授信额度总额达524.12亿元，其中已使用额度275.30亿元，尚未使用的授信额度为248.83亿元。具体情况如下：

表：截至2022年3月末发行人主要银行授信情况表

单位：万元

序号	银行	授信额度	已使用授信	未使用授信
1	农发行	391,600.00	245,600.00	146,000.00
2	建设银行	450,000.00	59,600.00	390,400.00
3	工商银行	320,454.00	275,037.00	45,417.00
4	农业银行	60,000.00	-	60,000.00
5	中国银行	250,000.00	120,300.00	129,700.00
6	交通银行	310,000.00	272,940.00	37,060.00
7	邮储银行	120,000.00	8,150.00	111,850.00
8	招商银行	50,000.00	50,000.00	-
9	民生银行	680,000.00	80,000.00	600,000.00
10	中信银行	276,240.00	80,180.00	196,060.00
11	光大银行	350,000.00	258,500.00	91,500.00
12	浦发银行	70,000.00	-	70,000.00
13	兴业银行	238,245.00	96,000.00	142,245.00
14	广发银行	80,000.00	62,200.00	17,800.00
15	华夏银行	150,000.00	150,000.00	-
16	平安银行	100,000.00	60,000.00	40,000.00
17	青岛银行	310,000.00	250,000.00	60,000.00
18	北京银行	80,000.00	43,900.00	36,100.00
19	恒丰银行	107,000.00	58,500.00	48,500.00
20	威海商行	180,000.00	180,000.00	-
21	东营银行	124,000.00	91,148.00	32,852.00
22	渤海银行	100,000.00	40,000.00	60,000.00
23	济宁银行	115,000.00	40,000.00	75,000.00
24	浙商银行	105,000.00	8,208.00	96,792.00
25	齐商银行	221,010.00	220,010.00	1,000.00
26	农商行	2,700.00	2,700.00	-

合计	5,241,249.00	2,752,973.00	2,488,276.00
----	--------------	--------------	--------------

五、发行人债务违约记录

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

六、发行人截至目前境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及其控股子公司已发行债券均能按时还本付息，未出现违约情况，发行人及其控股子公司已发行尚未兑付债券的情况如下表：

单位：亿元、%、年

证券简称	债券类型	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额	主体评级	债项评级	起息日期	到期日期
17 淄博资运 MTN001	中期票据	7	5.48	10.00	10.00	AAA	AA+	2017/9/28	2024/9/28
17 淄博资运 MTN002	中期票据	7	5.44	10.00	10.00	AAA	AA+	2017/10/24	2024/10/24
19 淄博城运 MTN001	中期票据	5	4.30	10.00	10.00	AAA	AA+	2019/1/18	2024/1/18
19 淄博城运 PPN001	定向工具	5	5.00	5.00	5.00	AAA	-	2019/6/14	2024/6/14
19 淄博城运 PPN002	定向工具	5	4.70	5.00	5.00	AAA	-	2019/12/17	2024/12/17
20 淄博城运 MTN001	中期票据	5	3.77	20.00	20.00	AAA	AA+	2020/2/26	2025/2/26
20 淄博城运 MTN002	中期票据	3	4.13	10.00	10.00	AAA	AA+	2020/4/15	2023/4/15
21 淄博城资 PRN001	项目收益票据	15	4.67	9.00	9.00	AAA	AA+	2021/3/26	2036/3/26
21 淄博城资 MTN001	中期票据	3	3.77	15.00	15.00	AAA	AAA	2021/6/10	2024/6/10
21 淄博城资 MTN002	中期票据	5	3.94	20.00	20.00	AAA	AAA	2021/11/25	2026/11/25
21 淄博城运 MTN003	中期票据	5	3.99	10.00	10.00	AAA	AAA	2021/12/9	2026/12/9
22 淄博城资 SCP001	超短期融资券	0.74	2.87	10.00	10.00	AAA	-	2022/1/11	2022/10/8
22 淄博城资 MTN001	中期票据	5	3.90	5.00	5.00	AAA	AAA	2022/1/13	2027/1/13
22 淄博城运 MTN002	中期票据	5	3.95	10.00	10.00	AAA	AAA	2022/2/18	2027/2/18
22 淄博城资 MTN003	中期票据	5	4.10	6.00	6.00	AAA	AAA	2022/3/18	2027/3/18
22 淄博城资 MTN004	中期票据	5	3.65	4.00	4.00	AAA	AAA	2022/6/6	2027/6/6

22 淄博城资 PPN001	定向工具	5	4.26	10.00	10.00	AAA	AAA	2022/7/20	2027/7/20
债务融资工具小计		-	-	169.00	169.00	-	-	-	-
21 淄博 02	私募债	5	4.19	20.00	20.00	AAA	AAA	2021/8/16	2026/8/16
21 淄博 04	私募债	5	4.75	10.00	10.00	AAA	AAA	2021/10/22	2026/10/22
21 淄博 03	私募债	3	3.98	10.00	10.00	AAA	AAA	2021/10/22	2024/10/22
22 淄博 02	私募债	5	4.31	12.00	12.00	AAA	AAA	2022/5/5	2027/5/5
22 淄博 01	私募债	3	3.48	8.00	8.00	AAA	AAA	2022/5/5	2025/5/5
22 淄博 D1	私募债	1	2.39	10.00	10.00	AAA	-	2022/8/12	2023/8/12
22 淄博 03	私募债	3	3.28	12.00	12.00	AAA	-	2022/9/19	2025/9/19
22 淄博 04	私募债	5	4.20	8.00	8.00	AAA	-	2022/9/19	2027/9/19
21 文昌 01	私募债	5	5.00	4.00	4.00	AA	AAA	2021/11/3	2026/11/3
公司债小计		-	-	94.00	94.00	-	-	-	-
21 淄博城运债	企业债	7	3.95	15.00	15.00	AAA	AAA	2021/11/12	2028/11/12
企业债小计		-	-	15.00	15.00	-	-	-	-
淄博城燃供气合同 债权资产支持专项 计划	资产支持 专项计划	5	4.20	9.90	4.62	-	AA+	2019/12/31	2024/12/31
其他小计		-	-	9.90	4.62	-	-	-	-
合计		-	-	287.90	282.62	-	-	-	-

七、已发行债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及其全资或控股子公司各债券募集资金用途与募集说明书约定一致。

八、发行人信用记录

依据中国人民银行征信中心出具的企业信用报告及大公国际出具的征信报告，截至本募集说明书摘要签署日，淄博市城市资产运营集团有限公司不存在未结清不良信贷信息、已结清不良信贷信息、欠息信息。

第六节 担保情况

本期债券未设置担保增信措施。

第七节 备查文件

一、备查文件

- （一）国家发展和改革委员会对本次债券的注册文件；
- （二）《2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书》；
- （三）发行人2019-2021年三年经审计财务报告；
- （四）大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）北京市盈科律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2022年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》；
- （七）《2022年淄博市城市资产运营有限公司绿色债券债权代理协议》；
- （八）《2022年淄博市城市资产运营有限公司绿色债券持有人会议规则》；
- （九）募集资金投资项目相关批复文件。

二、查询地点

- （一）本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

（二）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件：

1、淄博市城市资产运营集团有限公司

联系地址：山东省淄博市张店区华光路366号科创大厦A座

联系人：陈琳

联系电话：0533-3887993

传真：0533-3887998

邮政编码：255000

2、兴业证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区长柳路36号6楼

联系人：邵立浩、王远伟、李春婷

联系电话：021-38565648

传真：021-38565654

邮政编码：200135

如对本募集说明书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。

（本页无正文，为《2023年淄博市城市资产运营集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

淄博市城市资产运营集团有限公司

2023年 2月 1日

