2014年济南西城投资开发集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人：济南西城投资开发集团有限公司

主承销商：齐鲁证券有限公司 QILU SECURITIES CO.,LTD

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

二零一四年 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人总经理办公会成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商声明

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

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

五、其他重大事项或风险提示

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

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

六、本期债券基本要素

（一）发行人：济南西城投资开发集团有限公司。

（二）债券名称：2014年济南西城投资开发集团有限公司公司债券（简称“14济西投债”）。

（三）发行总额：人民币20亿元。

（四）期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券。本期债券在存续期内票面年利率为Shibor 基准利率加上基本利差确定，基本利差上限区间为【 】%，即簿记建档利率区间上限为【 】%。Shibor 基准利率为《2014年济南西城投资开发集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数5.0%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

本期债券的本金在债券存续期的第3年至第7年分期兑付，每年偿还本金占本期债券发行额的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

（七）发行对象：

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

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

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

（九）信用级别：经联合资信评级有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，本期债券信用级别为AA+。经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+ pi，本期债券信用级别为AA+ pi。

（十）担保方式：本期债券无担保。

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司或公司：指济南西城投资开发集团有限公司。

本期债券：指总额为25亿元人民币的2014年济南西城投资开发集团有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014年济南西城投资开发集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014年济南西城投资开发集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商：指齐鲁证券有限公司。

联席主承销商：指国泰君安证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

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

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

债权代理人/监管银行：指天津银行股份有限公司济南分行。

《债权代理协议》：指发行人与天津银行股份有限公司济南分行于2013年1月签署的《济南西城投资开发集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《账户及资金监管协议》：指发行人与天津银行股份有限公司济南分行于2013年1月签署的《济南西城投资开发集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

工作日：指在北京市的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日）。

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

元：如无特别说明，指人民币元。

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

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《企业债券管理条例》、《债券条例》：指国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改财金（2014）1984号”文件批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：济南西城投资开发集团有限公司

住所：济南市长清区大学科技园大学路4366号

法定代表人：张伟

联系人：于磊

联系地址：济南市槐荫区腊山河东路与烟台路交叉口东南角济南西城投资开发集团有限公司309室

电话：0531－ 66668309

传真：0531－ 66668304

邮政编码：250000

二、承销团

（一）主承销商：齐鲁证券有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

联系人：李燕清、李璐、范梦阳

联系地址：济南市市中区经七路86号证券大厦2411房间

电话：0531－68889288

传真：0531－68889293

邮政编码：250001

（二）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路618号

法定代表人：万建华

联系人：杨鹏、田野、雷磊、李丽娜

联系地址：上海市浦东新区银城中路168号上海银行大厦20楼

联系电话：021－38676829

传真：021－68876202

邮政编码：200120

（三）分销商

1、南京证券股份有限公司

住所：南京市玄武区大钟亭8号

法定代表人：张华东

联系人：夏彤

联系地址：南京市玄武区大钟亭8号

联系电话：025－83367888－3089

传真：025－83213223

邮政编码：210008

2、首创证券有限责任公司

住所：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座

法定代表人：吴涛

联系人：王颖慧、刘迪

联系地址：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座

联系电话：010－59366104，59366225

传真：010－59366108

邮政编码：100088

3、日信证券有限责任公司

住所：内蒙古呼和浩特市锡林南路18号

法定代表人：孔伯杰

联系人：唐晓颖

联系地址：北京市西城区阜市口街1号长安兴融中心西楼11层

电话：010－83991767

传真：010－83991758

邮政编码：100031

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成相

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010－88170735，88170738

传真：010－88170752

邮编：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166 号中国保险大厦

总经理：王迪彬

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166号中国保险大厦 34层

电话：021－38874800

传真：021－58754185

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528 号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路528 号

电话：021－68808888

传真：021－68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：中天运会计师事务所有限公司

住所：北京市西城区车公庄大街五栋大楼B1座七层

法定代表人：倪为

联系人：李斌

联系地址：山东省临沂市新华一路南段65号

电话：0539－7163150

传真：0539－7163150

邮政编码：276004

六、信用评级机构：联合资信评级有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：田甜

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

联系电话：010－85679696

传真：010－85679228

邮政编码：100022

七、信用评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱丽园公寓508

法定代表人：吴金善

联系人：张兆磊

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

联系电话：010－85172818

传真：010－85679228

邮政编码：100022

八、发行人律师：山东众成仁和律师事务所

住所：济南市高新区舜华路2000号舜泰广场

负责人：王广仁

经办律师：姚虎明

联系地址：济南市高新区舜华路2000号舜泰广场11号楼11层

电话：0531－66590862

传真：0531－66590906

邮政编码：250000

九、债权代理人、监管银行：天津银行股份有限公司济南分行

住所：济南市市中区泺源大街229号金龙中心裙楼10104A-D

负责人：姚志坚

联系人：张万良，王芳

联系地址：济南市市中区泺源大街229号金龙大厦5楼

电话：0531－86922231，86922181

传真：0531－86922213

邮政编码：250012

第三条 发行概要

一、发行人：济南西城投资开发集团有限公司。

二、债券名称：2014年济南西城投资开发集团有限公司公司债券（简称“14济西投债”）。

三、发行总额：人民币20亿元。

四、债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券。本期债券在存续期内票面年利率为Shibor 基准利率加上基本利差确定，基本利差的区间上限为【 】%，即簿记建档利率区间上限为【 】%。Shibor 基准利率为《2014年济南西城投资开发集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数5.0%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

本期债券的本金在债券存续期的第3年至第7年分期兑付，每年偿还本金占本期债券发行额的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

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

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

八、发行对象：

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

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

九、债券形式及托管方式：实名制记账式企业债券。

1、通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

2、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

十、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的发行期限为自发行首日起3个工作日；通过上海证券交易所向机构投资者协议发行的发行期限为自发行首日起3个工作日。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2014年9月12日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2014年9月15日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的9月15日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为自2014年9月15日至2021年9月14日。

十五、付息日：2015年至2021年每年的9月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、兑付日：2017年至2021年每年的9月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过证券登记托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：本期债券主承销商为齐鲁证券有限公司，联席主承销商为国泰君安证券股份有限公司，分销商为南京证券股份有限公司、首创证券有限责任公司和日信证券有限责任公司。

二十、担保方式：本期债券无担保。

二十一、债权代理人、监管银行：天津银行股份有限公司济南分行。

二十二、信用级别：经联合资信评级有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，本期债券信用级别为AA+。经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+ pi，本期债券信用级别为AA+ pi。

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

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

第四条 承销方式

本期债券由主承销商齐鲁证券有限公司，联席主承销商为国泰君安证券股份有限公司，分销商为南京证券股份有限公司、首创证券有限责任公司和日信证券有限责任公司组成的承销团，以余额包销的方式承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券登记托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2014年济南西城投资开发集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

三、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

认购本期债券协议发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司A 股账户或基金账户，凡参与认购本期债券协议发行部分的机构投资者，须与本期债券主承销商联系。机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第七条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第八条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

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

本期债券每年的付息日为2015年至2021年每年的9月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债权代理人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过证券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的利息偿付公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本金兑付方式：

本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年分期兑付，分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券每年本金的兑付日为债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年每年的9月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债权代理人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第九条 发行人基本情况

公司名称：济南西城投资开发集团有限公司

营业执照号：370113000000924

住所：济南市长清区大学科技园大学路4366号

法定代表人：张伟

注册资本：人民币100，000.00万元

公司类型：有限公司（国有独资）

出资人：济南市财政局

经营范围：管理西区政府项目的投融资业务，对外融资、投资；从事政府授权范围内的国有资产运营、管理；房屋和土木工程建筑施工；建筑安装施工（不含特种设备）；建筑装饰施工；房地产开发与经营；土地整理。（以上经营范围凡涉及国家专项专营规定的从其规定，未取得国家专项许可的项目除外）

公司简况：发行人作为济南市西区城市基础设施项目的投资建设和运营主体，承担济南市西部新城的城市基础设施项目投资建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发。发行人现有全资子公司10家。

根据中天运会计师事务所出具的中天运[2014]审字第90365号审计报告，截至2013年12月31日，发行人总资产510.31亿元，总负债324.58亿元，所有者权益185.72亿元，2013年度实现营业总收入114.37亿元，净利润17.77亿元，经营活动产生的现金流量净额12.96亿元。

第十条 发行人业务情况

一、发行人所在行业现状及前景

发行人是济南市城市基础设施的重要建设主体之一，主要承担济南市城市基础设施建设和国有资产运营的职能。

（一）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，城市基础设施建设行业承担着公共服务功能，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

我国是大规模城市化刚刚起步的发展中国家，城市基础设施相对滞后仍是我国城市面临的紧迫问题。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模不断扩大，发展速度不断加快，国家相继出台有关政策加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。

现阶段我国城市化进程与基础设施短缺的矛盾仍然十分突出，由于城市基础设施建设历史欠账多、资金需求大、建设周期长、运行效率低等原因，城市基础设施条件滞后于经济社会发展需要，突出表现在交通设施软、硬件严重不足，交通拥堵状况严重；城市配水、排水、供气管网不能适应城市发展的需求。中小城市及小城镇城市基础设施不足表现尤为明显，国家“十一五”规划纲要指出：“积极发展中小城市，完善区域性中心城市功能；大力发展城镇经济，提高城镇吸纳就业的能力；加强城镇基础设施建设，健全城镇居住公共服务和社区服务等功能，以创造良好的人居环境为中心；加强城镇生态建设和污染综合治理，改善城镇环境；加强城镇规划设计建设及综合治理，形成各具特色的城市风格，全面提高城镇管理水平。”总体来看，我国城市基础设施建设行业发展前景明朗。

（二）济南市基本情况及经济发展状况

作为山东省的省会，济南市是山东省的政治、经济、文化、科技、教育和金融中心，也是国家批准的副省级城市和沿海开放城市。全市总面积8，177平方公里，市区面积3，257平方公里，现辖历下、市中、槐荫、天桥、历城、长清6个区，平阳、济阳、商河3个县和章丘市，共设有58个街道办公处、27个乡、61个镇。济南历史悠久，是国务院公布的历史文化名城，风景秀丽，因遍布市内及周边的众多泉水又被称为“泉城”。

2013年，济南户籍总人口609.21万人，年人口增长率4.24%o，城市建成区面积363平方公里。全年实现生产总值5200亿元以上，增长9.6%左右；地方公共财政收入482.1亿元，可比口径增长13.9%；其中地方税收收入381.9亿元，增长15.1%；税收比重达到79.2%，提高3.2个百分点；规模以上工业利税、利润分别增长25%和42%；社会消费品零售总额增长13%左右。完成固定资产投资2600亿元，增长21%，是近5年来最高增幅；山东企业上市路演中心建成投用，全市金融机构本外币存款余额突破万亿元。

（三）济南市城市基础设施行业前景

1、济南市城市规划

济南市2013年政府工作报告中提出，要切实把城市建设作为促发展、惠民生的战略措施抓紧抓好，着眼于增强承载功能，进一步拓展空间、完善配套、加强管理，在打造宜业宜居的现代化城市上实现新的突破。为此，济南市将坚持科学规划引领，高起点编制各类专业专项规划，完善规划体系，进一步拓展城市发展空间，改造提升老城区，把老城区打造成功能布局合理、空间利用高效、服务经济发达的现代化城市中心。同时要加快城市基础设施建设，把基础设施建设放在突出位置，适度超前，支撑发展，基础设施建设投入不低于全社会固定资产投资的25%。此外，要继续推进生态建设，加强城市精细化管理，巩固提升迎全运城市环境综合整治成果。随着城市规划建设的逐步展开，加上成功举办全运会的良好契机，济南市城市基础设施建设发展面临着重大历史性机遇，又将迎来一个蓬勃发展的时期。

按照“东拓、西进、南控、北跨、中疏”的发展战略，济南中心城将形成“一城三区”的城市发展格局，即老城区、东部新区、西部新城和滨河新区。根据《济南市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》（以下简称“济南市十二五发展规划”），十二五期间，济南市将加快城市规模扩张和功能提升，统筹城乡区域协调发展，着力构建“一城三区”中心城发展格局，进一步增强区域带动能力。

2、西部新城规划

济南市西部新城区东起二环西路高架，西、北至黄河，南至五峰山，总面积约450平方公里，是济南市规划建设中的三大新城区之一。西部新区由京沪高铁济南西客站片区、大学科技园和济西国家级湿地公园三大功能板块组成。依据济南市“十二五”发展规划，西部新城区将建设成为总部经济、金融服务、文化创意、商务会展、旅游休闲等服务经济集聚区，开放、高效、绿色的现代化新城区以及全市重要的生态功能区。

从区域环境来看，西部新城区域地势平坦，地质条件良好，空间资源充裕；自然环境优美，南部依靠泰山山脉的余脉以及五峰山、莲台山、灵岩寺等风景名胜区；黄河济南段、北大沙河、长清湖、玉符河、腊山河、小清河等水系为区域发展提供丰富的水利资源；内部主次干道系统与济荷高速、京福高速、京沪高速、104国道、220国道，以及2011年通车的京沪高铁等外部交通构成了畅达的城市综合交通体系，交通条件优越；经过近几年的建设，西部新城基础配套设施日益完善，共建成主次干道约200公里，各类管线同步下埋，变电站、热源厂、污水厂等城市配套已陆续建成运行。

京沪高铁济南西客站片区（以下简称“西客站片区”）东至二环西路，南至津浦铁路，西至济西编组站，北至小清河，总面积约55平方公里，总建设规模约5000万平方米。依据规划，西客站片区定位为“齐鲁新门户、泉城新商埠、城市新中心”，是未来西部新城的发展核心区域。未来西客站片区将成可行性研究报告的批复》（济发改投资[2008]134号）批复可行性研究报；经济南市国土资源局《关于西客站片区道路建设工程项目的用地审查意见》（济国土资函[2008]12号）批复建设用地；经济南市环境保护局济环建审[2008]51号审批意见同意该项目建设。

4、项目进展

目前，项目各项手续已全部齐备，并于2008年6月开工建设。截至2013年底，募投项目共完成工程建设投资约60亿元，完成市政道路建设60公里，其中主干路34公里，次干路21.50公里；铺设各种地下管线总长近300公里，改迁各种管线及杆线20余公里，搬运土石方600余万方。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金管理框架

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

（三）发债募集资金运用管理制度

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定，制定了《济南西城投资开发集团有限公司募集本建设财务管理办法》，并将在经营过程中严格执行国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定以及上述管理办法，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，根据当期的资金需求和缺口情况，合理配套资金，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。

（四）发债募集资金存放与监管

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

第十四条 偿债保证措施

一、本期债券偿债计划

（一）本期债券偿债负担分析及偿债计划概况

本期债券发行规模20亿元，在存续期内每年付息一次，自存续期第3年起分期偿还本金。本期债券的本金在债券存续期的第3年至第7年分期兑付，每年偿还本金40，000万元，占本期债券发行额的20%。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括建立专门账户对偿债资金进行管理、确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）本期债券偿还计划的财务安排

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。同时，发行人将加强现金流动性管理，在充分分析未来资金流动状况的基础上确定其他债务筹资的规模和期限，控制财务风险，增强偿债能力，保障本期债券本息兑付的可靠性。

本期债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提前做好偿债资金的归集工作，并建立专门账户对偿债资金进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。

（三）本期债券的受托管理

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本期债券持有人聘请天津银行股份有限公司济南分行担任本期债券的债权代理人，于2013年1月签署了《债权代理协议》。债权代理人将代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况、代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

（四）发行人偿债资金的监管

发行人聘请天津银行股份有限公司济南分行作为本期债券的监管银行，于2013年1月签署了《账户及资金监管协议》。发行人的偿债资金账户在监管银行处开设，由监管银行对发行人偿债账户的资金存放及使用进行监管。

偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本期债券本息的银行账户。偿债账户设立后，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本期债券本息。本账户资金只用于本期债券还本付息，不得用于其他用途。

二、偿债保障措施

（一）公司的稳定盈利以及可支配现金流是本期债券本息按期偿付的基础

2011－2013年，济南西城投资开发集团有限公司分别实现营业收入47.77亿元、89.47亿元和114.37亿元，呈现良好的增长势头。2011－2013年，公司分别实现净利润8.61亿元、14.26亿元和17.77亿元，三年平均净利润为13.55亿元，发行人良好的经营能力是本期债券按时偿还本息的基础。

（二）募投资金拟投入项目收入将保障本期债券的本息偿付

募集资金拟投入项目道路征地范围内征地拆迁面积约为8，895亩，拆迁改造后建设市政道路及桥梁共占地6，441亩，可拆迁棉空社区2，229亩用于出让，具体位置详见附件一、二。部分地块计划于2012年度开始挂牌上市，按照该地段目前最低出让价格450万/亩测算，预计出让收入约为100.31亿元。土地出让收入将根据济南市人民政府下发的《关于调整国有土地使用权出让净收益分配办法的通知》（济政发[2012]11号）文件要求，土地成本及土地出让净收益用于城市基础设施建设支出部分，全额拨付至公司，预计返还收入约为86.93亿元。具体出让计划见下表：

年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018
计划出让土地（亩）	729	437	486	375	202	－
计划取得的土地出让收入（亿元）	23.59	21.50	15.03	13.79	10.25	2.77

随着公司进行一级整理开发的土地陆续进入出让阶段，获得的相应收益可作为债券偿付的有力保障。

（三）存量土地一级开发整理收入将保障本期债券的本息偿付

2008年，济南市国土资源局将西部城区开发涉及的国有土地使用权收回（购）工作授权济南西城投资开发集团有限公司实施。截至2013年底，公司可用于开发整治的土地累计达到约70，000亩，其中大学科技园片区约45，000亩，西客站片区约25，000亩。已出让土地约13，000亩，用于一级开发土地中达到出让标准尚未出让的土地约10，000亩。以公司测算的大学科技园片区130万元/亩、西客站片区450万元/亩土地价格匡算，参照近年来公司济南市土地市场行情和公司土地出让价格水平（成本价出让），公司尚未出让的土地估算出让总价可达290亿元。根据相关文件规定，西区建设项目范围内实现的土地出让净收益的50%，连同经市国土资源局审核的征收、熟化土地成本作为西城集团土地一级开发收入，专项用于西区城市基础设施建设。

发行人当前的土地开发业务位于济南市西部新城区，该区土地开发的市场前景良好，土地开发业务具备较强的盈利能力。发行人作为济南西部新城城市基础设施建设主体，未来的土地开发业务前景广阔。随着济南西城投资开发集团前期各个项目的逐步完工，由该公司进行一级整理开发的土地将陆续进入出让阶段，获得的相应收益可作为债券偿付的有力保障。

（四）酒店旅游板块收入稳定

发行人公司下属济南园博园度假酒店、济南名仕学府酒店和清泽园酒店，收入主要来自酒店的客房、餐饮收入及公司自有物业、土地出租收入。自2010年4月份营业以来，济南园博园度假酒店先后荣获“山东省饭店行业最佳休闲度假酒店”、“山东省饭店行业节能减排先进单位”等多项荣誉。2012年1月，济南园博园度假酒店顺利通过四星级旅游饭店的评定。

济南园博园作为目前国内最大的陆地园博园，集园林景观、生态旅游、植物科普、文化博览、休闲度假、水上游览为一体的大型综合性国际博览园，继“一山、一水、一圣人”之后成为山东省又一新的代表性旅游景点。园博园游客数量的稳步上升，为发行人客房餐饮收入带来持续增长的收益。

（五）经营性资产整合为发行人带来更多收益

依据《济南市人民政府关于印发济南市投融资平台公司改革实施方案的通知》（济政发【2011】28号）文件，济南市政府将逐步整合西部新城区域内国有经营性资产，并授予公司相关经营权。目前，济南市政府计划将西部新城水务处理权、西部新城户外广告收费权和西部新城停车管理权授权公司经营管理。

发行人的国有资产运营业务已经处于起步阶段，其中位于济南市西客站片区多处高端商业、办公用楼正处于建设阶段，建成使用后能够为发行人带来稳定的经营收入。随着国有资产运营业务的不断发展，发行人的营业收入和利润有望实现较快的增长。

（六）银行流动性贷款支持

根据发行人与天津银行股份有限公司济南分行为本期债券提供流动性贷款支持签订的《流动性支持贷款协议》。本期债券存续期内，当发行人对本期债券本息偿付发生资金流动性不足时，天津银行股份有限公司济南分行在符合国家法律、法规的前提下，给予发行人流动性支持贷款，该流动性支持贷款仅限于为本期债券偿付本息，以解决发行人临时资债困难。该流动性支持贷款协议承诺为本期债券到期偿付提供了进一步保障。天津银行股份有限公司济南分行上述信贷支持不属于担保和变相担保的范畴。

（七）发行人与各级政府及金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持

发行人受济南市人民政府委托，承担着济南市国有资产经营管理和基础设施建设任务，得到了各级政府和主管部门的大力支持。同时，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，并与多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有良好的资信和较强的融资能力。公司自成立以来，在偿还银行债务方面从无违约纪录，诚信程度高。与多家商业银行存在稳固的合作关系，在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人可凭借自身良好资信状况，以及与金融机构良好的合作关系，通过银行的资金拆借予以解决，筹措本期债券还本付息所需资金。

（八）其他偿债措施安排

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时发行人还将根据市场形势的变化，不断改