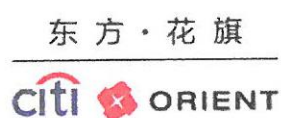


2017年青岛少海投资发展有限公司  
停车场建设专项债券募集说明书摘要



主承销商



东方花旗证券有限公司

2017年/0月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、律师声明

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

### 五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《青岛少海

投资发展有限公司停车场建设专项债券债权人协议》、《青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券持有人会议规则》中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 六、其他重大事项或风险提示

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

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

## 七、本期债券基本要素

(一) 发行人：青岛少海投资发展有限公司

(二) 债券名称：2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券（简称“17少海专项债”）。

(三) 发行总额：人民币17亿元。

(四) 债券期限：7年。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(五) 债券利率：本期债券为7年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(六) 债券形式：实名制记账式公司债券。

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

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

**(九) 还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

**(十一) 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由投资者承担。

## 目 录

释义.....	1
第一条 债券发行依据 .....	4
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	5
第三条 发行概要.....	9
第四条 认购与托管 .....	12
第五条 债券发行网点 .....	14
第六条 认购人承诺 .....	15
第七条 债券本息兑付办法 .....	17
第八条 发行人基本情况 .....	19
第九条 发行人业务情况 .....	26
第十条 发行人财务情况 .....	41
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	46
第十二条 募集资金用途 .....	47
第十三条 偿债保障措施 .....	49
第十四条 风险与对策 .....	57
第十五条 信用评级 .....	65
第十六条 法律意见 .....	67
第十七条 其他应说明的事项 .....	69
第十八条 备查文件 .....	70

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司	指	青岛少海投资发展有限公司
市政府、胶州市政府	指	山东省青岛胶州市人民政府
大沽河旅游度假区	指	大沽河省级生态旅游度假区
原少海旅游度假区	指	原胶州市少海国际省级旅游度假区
大沽河管委会、管委会	指	青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员会
原少海管委会	指	原胶州市少海国际省级旅游度假区管理委员会
监管银行、债权代理人	指	中国农业发展银行胶州市支行
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币17亿元的2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券，简称“17少海专项债”
本次发行	指	本期债券的发行
募投项目、本项目	指	少海停车场建设经营工程项目
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《2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券募集说明书摘要》
国家发展改革委、国家 发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
主承销商	指	东方花旗证券有限公司
债券持有人会议规则	指	《青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券持有人会议规则》

债权代理协议	指	《青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券债权代理人协议》
募集资金账户监管协议	指	《青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券之募集资金使用专项账户监管协议》
偿债账户监管协议	指	《青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
中诚信国际、评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
兴华会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师、律师事务所	指	上海正策律师事务所
《法律意见书》	指	上海正策律师事务所出具的《关于青岛少海投资发展有限公司2017年公开发行停车场建设专项之法律意见书》
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》
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	中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

元	指	人民币元
胶州城投	指	青岛胶州城市投资发展有限公司
胶州湾发展	指	青岛胶州湾发展有限公司



## 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企业债券〔2016〕391号文件核准公开发行。

发行人股东会已同意发行人向国家发改委申请发行本期债券，并已授权发行人董事会办理发行本期债券的有关事宜。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：青岛少海投资发展有限公司

住所：山东省青岛胶州市香港路1号

法定代表人：逢升

联系人：逢升、庞艳苏

联系地址：山东省青岛胶州市香港路1号

联系电话：0532-85269928

传真：0532-85269911

邮政编码：266300

### 二、承销团

#### （一）主承销商：东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路318号24层

法定代表人：马骥

联系人：苏鹏、方卫东、李辉雨、丁凝、张亦驰、高桐

联系地址：北京市西城区金融大街12号中国人寿广场B座7层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

#### （二）分销商：广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路183-187号大都会广场43楼  
(4301-4316房)

法定代表人：孙树明

联系人：王仁惠、林豪、袁姣珑

联系地址：广州市天河区天河北路183-187号大都会广场38楼

联系电话：020-87555888-8342、6040、6141

传真：020-87553574

邮政编码：510075

### 三、债券托管人

#### （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：吕世蕴

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮政编码：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

### 四、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路18号2206房间

法定代表人：王全洲

联系人：高直、陈沛林

联系地址：北京西城区裕民路18号北环中心22层2201室

联系电话：010-82250666

传真：010-82250851

邮政编码：100029

**五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

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

法定代表人：闫衍

经办人员：何川

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

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

**六、发行人律师：上海正策律师事务所**

住所：上海延安西路 1118 号龙之梦大厦 2307 室

负责人：祝跃光

联系人：钱欣、裘兆炯

联系地址：上海延安西路 1118 号龙之梦大厦 2307 室

电话：021-61375789

传真：021-61375799

邮政编码：200052

**七、债权代理人、监管银行：中国农业发展银行胶州市支行**

住所：青岛胶州市湖州路 246 号

负责人：孟兆明

联系人：刘峰

联系地址：山东省青岛胶州市湖州路 246 号

电话：0532-87239959

传真：0532-87235606

邮政编码：266300

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**青岛少海投资发展有限公司。

二、**债券名称：**2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券（简称“17少海专项债”）。

三、**发行总额：**本期债券的发行总额为17亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年期。

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

六、**债券形式：**实名制记账式公司债券，投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

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

八、**发行范围及对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行人，在中央国债登记公司开户的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）均可购买。上海证券交易所发行的对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，从第3个计息年度开始，逐年分

别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

**十一、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2017 年 10 月 30 日。

**十二、发行期限：**本期债券的发行期限为 2017 年 10 月 31 日至 2017 年 11 月 1 日的 2 个工作日。

**十三、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2017 年 10 月 31 日。

**十四、起息日：**自 2017 年 10 月 31 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 10 月 31 日为该计息年度的起息日。

**十五、计息期限：**本期债券计息期限为自 2017 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日止。

**十六、付息日：**2018 年至 2024 年每年的 10 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）为上一个计息年度的付息日。

**十七、兑付日：**2020 年至 2024 年每年的 10 月 31 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）。

**十八、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

**十九、承销方式：**承销团余额包销。

**二十、承销团成员：**由东方花旗证券有限公司担任本期债券主承

销商，由广发证券股份有限公司担任本期债券分销商。

**二十一、债权代理人、监管银行：**中国农业发展银行胶州市支行。

**二十二、债券担保：**本期债券无担保。

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

**二十四、流动性安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

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



## 第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2017年青岛少海投资发展有限公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

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

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

证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的上市与交易。

## 第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）协议发行相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

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

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买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、投资者同意中国农业发展银行胶州市支行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

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

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

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

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

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

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

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

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。2017年至2024年每年的10月31日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第3年即2020年起至2024年，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值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）。

兑付日为2020年至2024年每年的10月31日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

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

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

名称：青岛少海投资发展有限公司

成立日期：2009年12月4日

住所：山东省青岛胶州市香港路1号

法定代表人：逢升

注册资本：10,000万元

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：少海基础设施及其配套项目投资建设，市政工程、水利建设、公用设施建设，对外投资、资本运营，土地整理、开发，房屋租赁，房地产开发，投资策划，企业管理咨询，建设项目投资咨询，广告宣传，园林绿化，批发、零售：建材。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的2014-2016年三年连审标准无保留意见的审计报告（【2017】京会兴审字第55000177号，截至2016年12月31日，发行人资产总额908,789.43万元，净资产合计606,366.52万元。2014-2016年，发行人分别实现营业收入51,021.55万元、61,696.23万元和57,773.87万元；分别实现净利润10,885.82万元、14,038.22万元、10,557.70万元。

### 二、历史沿革

青岛少海投资发展有限公司是根据胶州市人民政府办公室《关于设立青岛少海投资发展有限公司的通知》，于2009年12月4日设立的国有控股公司，注册资本10,000万元，由胶州市少海发展管理处<sup>1</sup>出

<sup>1</sup> 胶州市少海发展管理处成立于2009年，根据青岛市编委会《关于设立胶州市少海国际省级旅游度假区管理委员会的批复》（青编字〔2013〕23号）于2013年更名为胶州市少海国际省级旅游度假区管理委员会。2016年，根据《胶州市机构编制委员会关于将少海国际省级旅游度假区管理委员会更名的通知》（胶编



资 5000 万元，青岛胶州湾产业基地管理委员会<sup>2</sup>出资 3000 万元，青岛胶州城市发展投资有限公司出资 2000 万元。经青岛正明有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（青正明验内字【2009】第 01125 号、青正明验内字【2011】第 01174 号）验证，发行人注册资本 10,000 万元已全部由其出资人以货币形式分两次缴足。公司类型为有限责任公司（国有控股）。经营范围包括：少海基础设施及其配套项目投资建设，市政工程、水利建设、公用设施建设，对外投资、资本运营，土地整理、开发，房屋租赁，房地产开发，投资策划，企业管理咨询，建设项目投资咨询，广告宣传。（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）。

2013 年 6 月 25 日，根据《青岛少海投资发展有限公司股东会决议》，发行人的经营范围变更为：少海基础设施及其配套项目投资建设，市政工程、水利建设、公用设施建设，对外投资、资本运营，土地整理、开发，房屋租赁，房地产开发，投资策划，企业管理咨询，建设项目投资咨询，广告宣传，园林绿化，批发、零售：建材。（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）。

### 三、股东情况

发行人的股东结构：青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员会出资 5,000 万元，持股比例为 50%，胶州经济技术开发区管理委员会出资 3,000 万元，持股比例为 30%，青岛胶州城市发展投资有限公司出资 2,000 万元，持股比例为 20%。公司作为大沽河省级生态旅游度假区及相关地区的城市建设项目的投融资主体，公司最高权力机构为公司股东会，实际控制人为胶州市人民政府办公室。

---

字（2016）19 号），胶州市少海国际省级旅游度假区管理委员会更名为青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员会。

<sup>2</sup>青岛胶州湾产业基地管理委员会成立于 2008 年，根据《中共胶州市委 胶州市政府关于调整胶州经济开发区功能区布局与管理体制的通知》于 2013 年更名为胶州经济技术开发区管理委员会

## 四、公司治理和组织结构

公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构及《青岛少海投资发展有限公司公司章程》。根据《公司章程》规定，公司设股东会、董事会、监事会和经营管理层。

### （一）公司治理

#### 1、董事会

董事会为最高权力机构，每届任期3年。董事会成员5名，其中2名董事会成员由公司职工（代表）大会民主选举产生。董事会设董事长1名，董事长由出资人在董事会成员中指定。董事会职权如下：

- （1）执行股东的决议；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）决定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制定公司增加或者减少注册资本、发行债券方案；
- （6）在股东授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及担保事项；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；
- （8）聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （9）制定公司的基本管理制度；
- （10）制定公司章程的修改方案；
- （11）法律、法规或公司章程规定，以及股东授予的其他职权。

#### 2、监事会

公司设监事会，监事会成员3名，其中2名监事会成员由出资人委派，1名监事会成员由公司职工（代表）大会民主选举产生。监事会设监事会主席1名，监事会主席由全体监事过半数选举产生；董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。监事会依法行使下列职权：

（1）对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）检查公司财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

（5）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

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

### 3、经理层

公司设总经理1名，副总经理1名。总经理是企业第一管理者，全面负责生产经营和经营管理工作，有权对日常管理业务和落实上级部署的工作做出决策。副总经理是总经理的参谋和助手，负责协助总经理做好决策。总经理对生产经营和行政管理中的较大问题进行决策时，应召开总经理办公会进行讨论，征求意见。公司总经理、副总经理均由董事会聘任，总经理每届任期3年，可连聘连任。总经理职权如下：

（1）公司的经营方针、经营目标、年度生产经营计划；

(2) 劳动组织改革，重要组织机构变动，下属经营部门的增设、合并、撤销方案；

(3) 经济承包责任制定及考评奖励办法的制定和修改；

(4) 年度财务决算的审查意见；

(5) 自有资金的分配、使用方案；

(6) 劳动保护措施和改善职工福利方案；

(7) 公司对外签订标的在 10 万元以下的经济合同。

## (二) 组织结构

青岛少海投资发展有限公司下设工程技术部、项目管理部、融资开发部、合同审计部、财务稽核部、资产经营部、综合办公室等职能部门，各部门职责明确、运转良好。

## 五、发行人子公司情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司共 2 家，具体如下表所示：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例
1.	青岛少海水利开发有限公司	10,000.00	100%
2.	青岛少海物业管理有限公司	50.00	100%

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### (一) 董事会成员

逢升，男，汉族，1973 年 5 月出生，本科学历，中共党员。历任胶州市税务票证印刷所主管、胶州市云溪街道办事处主任助理、胶州市少海发展管理处主任助理、青岛少海物业管理有限公司总经理。现任青岛少海投资发展有限公司董事长兼总经理。

律春燕，女，汉族，1984 年 4 月出生，研究生学历。毕业于中国林业科学研究院、胶州市少海发展管理处公共事业科科员。现任青岛少海物业管理有限公司高级顾问、青岛少海投资发展有限公司职工

董事。

王丽，女，汉族，1981年12月出生，研究生学历。青岛永存苗木有限公司园艺指导、青岛求实职业技术学院教研室主任。现任青岛少海物业管理有限公司高级顾问、青岛少海投资发展有限公司职工董事。

周晓澄，男，汉族，1986年6月出生，本科学历。现任青岛胶州城市发展投资有限公司高级顾问、青岛少海投资发展有限公司董事。

王亚男，女，汉族，1979年1月出生，本科学历，中级会计师。曾任青岛胶州湾发展有限公司财务负责人，现任青岛胶州湾发展有限公司董事长，青岛少海投资发展有限公司董事。

## （二）监事会成员

庄亚楠，女，汉族，1988年6月出生，本科学历。曾任青岛少海发展管理处办公室科员、青岛少海投资发展有限公司办公室科员。现任青岛少海投资发展有限公司职工监事兼任监事会主席。

朱国功，男，汉族，1975年2月出生，本科学历。曾任中交一航局第二工程有限公司工程师、项目负责人，现任青岛胶州城市发展投资有限公司高级工程师，青岛少海投资发展有限公司监事。

李亚楠，女，汉族，1989年5月出生，本科学历。曾任青岛胶州湾发展有限公司会计，现任青岛胶州湾发展有限公司财务负责人，青岛少海投资发展有限公司监事。

## （三）高级管理人员

逢升，青岛少海投资发展有限公司董事长兼总经理，参见董事介绍。

丁正业，男，汉族，1982年2月出生，本科学历，中共党员。

历任山东路桥集团有限公司技术员，胶州市市政工程处施工处负责人、青岛少海建设工程有限公司高级工程师。现任青岛少海投资发展有限公司副总经理。

孙青，女，汉族，1972年11月出生，本科学历，高级会计师。历任青岛三联金属结构集团有限公司职员、胶州市会计师事务所会计师、青岛日月有限责任会计师事务所会计师。现任青岛少海投资发展有限公司财务总监。

## 第九条 发行人业务情况

发行人是胶州市重要的国有资产运营主体之一，主要业务包括胶州市内少海新城、大沽河旅游度假区及周边区域的基础设施建设、土地开发和物业管理，是胶州市人民政府重点构建的综合性融资、建设主体。发行人的业务情况与胶州市的经济、财政情况等经营环境息息相关。

### 一、发行人主营业务情况

报告期内，发行人的主营业务为项目代建收入和物业管理收入两个业务板块，为公司主要的收入来源。2014-2016年，发行人分别实现营业收入51,021.55万元、61,696.23万元和57,773.87万元。发行人2014-2016年营业收入、成本和利润情况如下：

#### 2014-2016年发行人主营业务收入及构成

单位：万元

项目	2016年度		2015年度		2014年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
项目代建收入	56725.23	98.35%	60,710.73	98.41%	50,121.55	98.24%
物业管理收入	951.46	1.65%	980.00	1.59%	900.00	1.76%
合计	<b>576,76.69</b>	<b>100%</b>	<b>61,690.73</b>	<b>100%</b>	<b>51,021.55</b>	<b>100%</b>

2014-2016年发行人营业收入占比达10%以上的业务板块运营情况如下表所示：

#### 2014-2016年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

2016年				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
项目代建收入	56,725.23	495,14.40	7210.83	12.71%
2015年				
项目代建收入	60,710.73	52,044.74	8,666.00	14.27%
2014年				
项目代建收入	50,121.55	42,722.53	7,399.00	14.76%

发行人项目代建收入主要来自少海新城、大沽河旅游度假区及

相关地区的市政基础设施项目代建和旅游基础设施项目代建。截至2016年末，发行人重点在建的基础设施建设项目主要包括南湖景观市政工程项目、洞庭湖路市政工程项目、北湖公园市政工程项目以及南湖景观二期市政工程项目等，发行人重点在建的旅游地产代建项目主要包括长堤南岸修缮建设工程项目、板桥镇建设工程项目、欧洲镇建设工程项目等。2014-2016年，发行人分别实现项目代建收入50,121.55万元、60,710.73万元和56,725.23万元，复合增长率为6.38%。2016年较2015年基础设施代建收入有小幅下降，主要是因为部分新增代建项目处于建设前期尚未结算所致。总体来看，作为胶州市重要的基础设施建设投融资主体，发行人在胶州市少海地区的市政道路、景观工程、旅游设施等基础设施建设相关业务方面具有较强的垄断性和较大的发展空间。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）城市基础设施建设业务

依据发行人与胶州市政府及相关部门签订的协议，发行人承担少海新城、大沽河旅游度假区及相关区域的基础设施建设的工作，公司代市政府进行区内的综合性基础设施建设，每个会计年度经具有工程监理资质的第三方进行工程审计和相关政府部门出具确认文件后，根据审计金额确认工程施工成本。根据协议约定，发行人确认工程施工成本及进行融资发行的资金成本后，一般上浮18%确认营业收入，且在下一个会计年度前结清。在具体项目实施过程中，发行人从市政府或相关政府部门处获得项目建设许可，对建设项目进行前期的规划和设计，并报请政府批准后，与具有相关资质的工程施工公司签订工程合同，来完成项目建设。发行人作为胶州市的大型国有企业，项目建成后相关的商业、物业资产由发行人进行运



营管理。

发行人作为胶州市内基础设施建设业务的重要实施主体，近年来业务发展迅速，承担了少海新城、大沽河旅游度假区及相关区域的一大批重要的基础设施建设项目。

## **（二）旅游配套基础设施建设类业务**

根据胶州市政府、大沽河旅游度假区管委会等相关单位的旅游业发展规划，相关部门在项目获得批准后申请配套财政资金并与发行人签订旅游基础设施项目建设或修缮协议，发行人承担协议约定项目的建设或修缮工程。项目建设成本包括公司项目建设过程中发生的建设成本及进行融资发生的资金成本。发行人按合同约定就建设区域内旅游项目向相关单位要求合理回报。上述工程建设成本及管理费收入经由指定工程审计机构评审认定后，根据相关单位出具的确认函确认收入。在具体项目实施过程中，委托建设单位从市政府或相关政府部门处获得项目建设许可并申请配套财政资金，发行人对建设项目进行前期的规划和设计，报请政府批准后，与具有相关资质的工程施工公司签订工程合同，来完成项目建设。项目建成后相关的商业、物业资产由发行人优先进行运营管理。

## **三、发行人所在行业现状和前景**

### **（一）城市基础设施建设行业**

#### **1、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可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、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。根据中国社科院发布的城市蓝皮书及国家统计局数据，1998-2016年，我国城市化率以每年1.3%-2.2%的速度增长；根据《2016年国民经济和社会发展统计公报》，截至2016年末，全国城镇化率已达57.35%。我国城市基础设施行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善又发挥了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。《中国城市发展报告》预计，到2030年我国城镇化率将达到65%左右。根据《2016年国民经济和社会发展统计公报》，2016年城镇固定资产投资完成596,501亿，较2015年增加8.1%，中国城市化进程正步入快速发展阶段。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，市公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为21世纪迈向现代化第三步战略目标的重大的措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。未来20年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资

产开发业务的需求。

因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

## 2、胶州市城市基础设施建设行业现状和前景

胶州市地处黄海之滨、胶州湾畔，1987年2月经国务院批准，在青岛地区第一个撤县设市。胶州是山东半岛联结海内外的重要交通咽喉，距黄岛前湾港只有20分钟车程；拥有两个铁路客运站和中铁联集青岛集装箱中心站，其中中铁联集青岛集装箱中心站作为全国18个集装箱中心站之一、山东省内唯一铁路“陆港”，现已开通阿拉山口与霍尔果斯口岸国际联运班列，可直达欧洲阿姆斯特丹，将45天海运时间缩短为15天铁路运输；拥有青银、青兰、沈海三条高速公路，胶济、胶黄、胶新、胶济客运专线四条铁路，成为新亚欧大陆桥重要桥头堡。特别是4F级胶东国际机场规划建设，定位于区域枢纽机场、面向日韩的门户机场、环渤海地区重要的航空货运枢纽，规划近期至2025年，旅客吞吐量约3800万人次，货邮吞吐量61万吨，规模与目前上海虹桥机场相当；远期至2045年，旅客吞吐量约6000万人次，货邮吞吐量110万吨，规模与目前香港国际机场相当。全面开辟国内外航线航班，打造日韩空中快线的航班“公交化”模式，带动山东省、青岛市轨道交通、高速公路、济青高铁等配套设施加速向胶州延伸，构建海陆空铁多式联运的立体化综合交通体系。规划部门深入开展城市空间发展战略研究，“中心城区-小城市-小城镇-社区”四级梯次格局加速构筑。新建整修温州路等

10条市政道路。新增供热面积166.7万平方米，完成苏州路等4条供水管网改造。新开通公交线路17条，城乡公交实现全覆盖。胶州市依托快捷的轨道交通体系，将实现胶州市域15分钟直达青岛主城区、1小时30分直达半岛主要城市。

根据《2017年胶州市政府工作报告》，未来五年，胶州市将开启“对内一体化融合、对外同城化联动”的新格局，借助青岛市新机场的落户，基于海、陆、空、铁“全通型”综合交通齐聚胶州，达到1小时地铁通达青岛全域、高铁通达半岛主要城市、飞机通达北京等中心城市形成的联通效应，放大胶州在半岛城市群和青岛都市圈中的枢纽地位，与之同频共振、同城发展。

## （二）旅游配套基础设施建设行业

### 1、我国旅游配套基础设施建设行业现状和前景

旅游业对我国经济社会发展全局具有重要战略意义。习近平总书记强调，“旅游是传播文明、交流文化、增进友谊的桥梁，是人民生活水平提高的一个重要指标。”改革开放以来，我国居民生活水平不断提高，对于旅游的需求也不断加强，这促使了我国旅游业的快速发展。据研究报告显示，2016年旅游总收入预计达4.69万亿元，同比增长13.6%，在国内外大环境承压背景下表现相对良好。据联合国世界旅游组织测算，2016年中国旅游业对国民经济综合贡献达11%，与世界平均水平持平。我国旅游市场量质齐升，人均出游近3.4次。但旅游行业波动幅度弱于GDP，对于部分居民，尤其是富裕阶层而言，属于必需品消费品。而对于重点热门旅游度假景区，由于其垄断性和稀缺性，价格稳定甚至上涨，收入随经济周期性波动较弱。

国务院于2014年8月和2015年8月先后出台了《国务院关于

促进旅游业改革发展的若干意见》和《国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》，反映了国家对于旅游事业的重视，并强调了要加大对咨询中心、集散中心、景区停车场等旅游基础配套设施的投资来更好的推动其发展建设。综上所述，为了更好地促进我国旅游产业发展，提高旅游景区质量，我国将继续大力支持旅游配套基础设施的改善和建设。未来，景区周边配套基础设施将会更多更快地兴建起来，旅游配套基础设施行业将会快速发展。

## 2、胶州市旅游配套基础设施建设行业现状和前景

胶州市域属滨海平原地区，平原主要分布在市区北部、东部、海拔在 3-50 米之间，地势较平坦，河流两岸和冲积平原上有一定面积的低洼地，形成少量水库湖泊或池塘。位于大沽河、洋河等河流入海处的东部滨海区分布有 144 平方公里的滨海低地和 25.49 公里的海岸线，适宜开发近海湿地旅游。胶州市属暖温带亚湿润气候区，冬无严寒、夏无酷暑、湿度适中的气候条件为发展旅游业创造了宜人的气候环境。胶州市域内共有大小河流 27 条，分属于大沽河、胶莱河、洋河三大水系。目前大沽河治理已取得突破性成就，大沽河生态景观带的建设使得大沽河的旅游价值逐步得到充分发挥。

胶州是华夏文明的发祥地之一，有着悠久的历史 and 灿烂的文化。4500 多年前，即有先民在此刀耕渔猎、繁衍生息，创造了世界文明的三里河大汶口文化和龙山文化，至今仍保留新石器时代集大汶口文化、龙山文化于一体的三里河文化遗址。西周时期为莒国之都，春秋时为介国，战国时属齐地，唐设板桥镇。唐宋时，板桥港口北接高丽，东达日本，贸易兴盛，商贾云集，至宋已发展为全国五大商埠之一，长江以北唯一通商口岸。明清以来，特别是到了清代，胶州的经济贸易空前繁盛，素有“金胶州”的美誉。

目前境内的历史文化遗址、遗迹主要有三里河文化遗址、黄姑庵西周文化遗址、赵家庄汉墓群、牧马城遗址、宋代钱币遗址等，其中最具有影响力的为三里河文化遗址，其可供发展文化旅游及开发相关旅游产品。该遗址位于胶州市北三里河村西侧，面积约5万平方米，上层为龙山文化类型，下层为大汶口类型。遗址内共出土文物2000余件，大量为国家文物珍品，出土的黑陶器薄如蝉翼，世所罕见，其中的薄胎黑陶高柄杯，镂空雕花、制作精美，而盘口厚度仅0.3毫米，达到了古代制陶工艺的最高水平。另外一处旅游开发价值较高的遗址为汉代牧马城遗址，该遗址位于里岔镇境内，是青岛市地区保存比较完整的唯一一座汉代古城遗址。

胶州境内有共有大小湿地71个斑块，共7231公顷。其中少海湿地612.5公顷，因水域面积广阔、生态环境优美、区位条件优越，目前是胶州市内唯一的国家4A级风景区、省级国际旅游度假区。虽然胶州市旅游资源丰富，但其旅游资源开发程度和旅游配套设施仍待完善。为了更好更快地发展旅游业，加大对旅游资源的开发程度，需要相应旅游基础配套设施进一步建设和完善。

未来，胶州市将继续大力建设旅游公共服务设施，以区内唯一的4A级景区大沽河旅游度假区为突破口，突出抓好景区配套设施建设、商业街、游客服务中心、停车场、景区内外交通系统、景区住宿接待设施、休闲活动设施、智慧景区等基础设施建设，着力完善景区旅游服务功能，提高旅游服务接待水平，加快构建全方位的服务体系，创造品牌效应，从而加快旅游产业发展，确保旅游总人数和旅游总收入的持续稳定增长。

## 四、发行人的经营环境

### （一）青岛市经济概况

青岛是山东省内经济最发达的城市，全国5个计划单列市、15个副省级城市之一，被定位为山东半岛蓝色经济区核心区的龙头城市，是新亚欧大陆桥经济走廊主要节点城市和海上丝绸之路战略支点城市，同时也是有名的“中国品牌之都”、“世界啤酒之城”。截至2016年末，青岛市下辖6个市辖区，代管4个县级市。年末全市常住总人口920.4万人，增长1.18%；其中，市区常住人口497.07万人，增长1.40%。

根据《2016年青岛市国民经济和社会发展统计公报》，青岛市2016年全市生产总值10,011.29亿元，按可比价格计算，增长7.9%。其中，第一产业增加值371.01亿元，增长2.9%；第二产业增加值4,160.67亿元，增长6.7%；第三产业增加值5,479.61亿元，增长9.2%。三次产业比例为3.7:41.6:54.7。人均GDP达到109,407元。

全年财政总收入实现2832.7亿元，增长4.6%；一般公共预算收入1100亿元，增长10.3%；一般公共预算支出1352.8亿元，增长10.6%。全年国税系统组织税收收入（含海关代征）1355.6亿元，增长13%；其中，国内税收852.5亿元，增长18%。地税各项收入643.9亿元，其中地方公共财政预算收入503.8亿元，剔除“营改增”因素影响，同口径增长10.2%。

#### 2014-2016年青岛市主要经济指标

单位：亿元

主要指标	2016年		2015年		2014年	
	数值	增速%	数值	数值	数值	增速%
地区生产总值	10,011	7.9	9,300	8.1	8,007	10.0
公共财政预算收入	1,100	10.3	1,006	12.4	789	17.7%

数据来源：2014-2016年青岛市国民经济和社会发展统计公报

## （二）胶州市经济概况

胶州市是山东省青岛市所辖的县级市，位于胶州湾畔，东临即墨市、青岛市城阳区，北接平度市，西靠高密市，西南临诸城市，南与黄岛区接壤。1987年2月胶州市在青岛地区率先撤县建市，是山东省首批沿海开放城市之一。胶州市陆地面积1,324平方公里，海岸线25公里，辖6个镇、6个街道办事处、811个行政村、65个居委会，全市常住总人口为88.52万人。

胶州市全年国民生产总值为1,035.9亿元，按可比价格计算，增长9.1%，增速高于全国、全省、青岛市2.4、1.5、1.2个百分点。其中，第一产业增加值49.94亿元，增长4.4%；第二产业增加值538.15亿元，增长7.5%；第三产业增加值447.81亿元，增长11.7%。三次产业比例由上年5.4：52.8：41.8调整为4.8：52：43.2，第三产业占比有所上升，产业结构优化。

工业方面，胶州市全市984家规模以上工业企业增加值增长8.3%，完成规模以上工业总产值2,701.6亿元。8+6产业集群完成总产值1,685.3亿元，增长1.2%；其中八大领域完成产值624.6亿元，增长0.6%，六大产业完成1,312.3亿元，增长1.7%。规模以上工业实现主营业务收入2,412.3亿元，实现利润总额149.5亿元。全市共有资质内建筑业企业60家，实现增加值61.79亿元，增长7.5%。

在固定资产方面，2016年，胶州市全年完成固定资产投资1,039.4亿元，增长15.7%。从产业划分看，第一产业完成投资6.7亿元，第二产业完成投资691.9亿元，第三产业完成投资340.8亿元，三次产业投资比例调整为今年的0.6：66.6：32.8。全市120家房地产企业完成投资56.5亿元，增长60.2%。全市商品房屋销售面积204.5万平方米，完成商品房销售额117.1亿元。



在居民消费方面，2016年，胶州市全年实现社会消费品零售总额373.2亿元，增长13.46%。分行业看，批发业实现34.9亿元；零售业实现279.8亿元；住宿业实现2.4亿元；餐饮业实现56.1亿元。

2016年，胶州市全年实现进出口总额410.6亿元，增长2.6%；其中出口额330.1亿元，增长3%；进口额80.5亿元，增长0.8%。实际到账外资79,030万美元，增长4.92%。

2016年，胶州市全年一般公共预算收入920,707万元，增长15.4%；一般公共预算支出1,047,902万元，增长12.8%。全市实现全部税收775,744万元，下降23.0%。其中，国税386,177万元，增长22.3%；地税389,567万元，下降43.7%。

#### 2014-2016年胶州市主要经济指标

单位：亿元

主要指标	2016年		2015年		2014年	
	数值	增速%	数值	增速%	数值	增速%
地区生产总值	1,035.9	9.1	981.2	6.7	919.6	10.3
公共财政预算收入	92.1	15.4	80.1	18.6	67.5	18.2
规模以上工业生产总产值	2,701.60	8.3	2,628.2	11.4	2,360.6	14.6
全社会固定资产投资	1,039.40	15.7	898	17.4	765.6	16.4

数据来源：2014-2016年胶州市国民经济和社会发展统计公报

## 五、发行人在行业中的地位和优势

### （一）发行人行业地位分析

胶州市国有资产经营与管理的重要主体为发行人与胶州城投、胶州湾发展。发行人业务主要集中在胶州市少海新城、大沽河旅游度假区及周边，承担基础设施建设、土地开发整理和物业管理；胶州城投业务主要集中在胶州市老城区内的基础设施建设和土地开发整理，同时在胶州市新城区设立之初承担了新城区的少量基础设施建设项目；胶州湾发展业务主要为胶州经济技术开发区的基础设施建设。截至2016年末，发行人、胶州城投和胶州湾发展总资产分别

为 908,789.43 万元、3,613,103.01 万元和 2,808,855.01 万元，总负债分别为 302,422.91 万元、2,033,887.01 万元和 1,596,559.61 万元，所有者权益分别为 606,366.52 万元、1,579,216.01 万元和 1,212,295.40 万元，营业收入分别为 57,773.87 万元、228,832.70 万元和 141,203.45 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 10,557.70 万元、21,957.51 万元和 13,839.98 万元。截至 2016 年末，胶州市各平台发行债券情况如下：

胶州市各平台发行债券情况

单位：亿元

发行人	债券全称	发行总额	债券余额	债券兑付情况
胶州城投	2013 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券	17	10.2	正常
胶州城投	2014 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券	15	12	正常
胶州湾发展	2014 年青岛胶州湾发展有限公司公司债券	11.5	11.5	正常
合计		43.5	33.7	

数据来源：根据公开市场数据整理

近年来，在胶州市人民政府的大力支持下，发行人与胶州城投、胶州湾发展的经营规模和实力不断壮大，使胶州市城市基础设施和土地开发整理的投融资模式由传统的政府行为，转变为“政府引导、社会参与、市场运作”的运作模式，解决了胶州市基础设施建设和土地开发整理中资金不足的问题，有效地推进胶州市城市化进程并改善当地居民生活环境。

## （二）发行人的竞争优势

### 1、发行人所在地经济的持续稳定增长为发行人提供了良好的发展环境

胶州市全年国民生产总值为 1,035.9 亿元，按可比价格计算，增

长 9.1%，增速高于全国、全省、青岛市 2.4、1.5、1.2 个百分点。其中，第一产业增加值 49.94 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 538.15 亿元，增长 7.5%；第三产业增加值 447.81 亿元，增长 11.7%。全年一般公共预算收入 920,707 万元，增长 15.4%；一般公共预算支出 1,047,902 万元，增长 12.8%。发行人所在地经济的持续稳定增长为发行人提供了良好的发展环境。

## **2、城市基础设施项目建设经验丰富，投资建设能力强**

发行人在城市基础设施投资建设与运营过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源，在行业内树立了良好的品牌形象，形成了一套在现有体制下扩大引资融资力度、降低投资成本、保证项目质量、缩短建设周期的高效管理程序。

## **3、银企合作优势**

发行人拥有良好的商业信用，目前无任何逾期贷款。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。截至 2016 年末，发行人获得的银行授信额度合计为 39.48 亿元，尚未使用的额度为 9.60 亿元。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力得到可靠的保障。

## **4、胶州市人民政府对发行人提供了强有力的政策支持**

发行人作为胶州市重要的城市基础设施建设主体，自成立以来在资产注入和财政补贴等方面都得到了市政府的大力支持。2014 年至 2016 年，发行人分别获得补贴收入 12,000.00 万元、14,000.00 万元和 11,000.00 万元。市政府在政策以及资金上的支持，为发行人提供了广阔的发展空间。

## 5、大沽河旅游度假区良好的发展前景为发行人提供了广阔的空间

大沽河省级生态旅游度假区原名少海国际省级旅游度假区，自2004年滞洪区开挖，历经10余年发展，已形成总面积31.8平方公里、水域面积6.28平方公里规划版图，南湖景观全部建成并对外开放，北湖基础设施建设完成过半，全区累计引进重点项目26个，初步构建起“宜居、宜业、宜游”精品旅游度假区框架，先后荣膺国家4A级旅游景区、国家湿地公园、国家水利风景区、青岛市标准化示范单位等荣誉称号。

2016年，经山东省人民政府批准，原少海国际省级旅游度假区更名为大沽河省级生态旅游度假区，逐步构建起以康体养生、商贸金融、文化旅游、休闲度假等为主导的产业发展格局。大沽河旅游度假区的蓬勃发展，为发行人提供了广阔的发展空间。

## 六、发行人主营业务发展规划

未来发行人将继续依托胶州市城市建设和经济发展，以服务少海新城和大沽河旅游度假区为主线，创新融资开发和项目建设模式，努力开拓经营业务，加快实施资本运作，逐步建立“融资、投资、建设、经营发展”良性循环机制。具体发展战略如下：

### 1、夯实主营业务，增强公司盈利能力

根据胶州市产业项目建设规划，发行人将加快推进少海新城和大沽河旅游度假区及相关区域基础设施建设和旅游项目建设，进一步完善。同时，发行人将充分整合内外部资源，壮大资产规模，提高筹融资能力，多渠道筹集资金，加大直接融资力度，积极推广项目融资，扩大融资规模，优化融资结构，形成稳固的银企关系。

### 2、以基础设施建设为核心，积极发展自营业务

发行人将充分整合内外部资源，壮大资产规模，提高筹融资能力，多渠道筹集资金，加快推进少海新城和大沽河旅游度假区基础设施建设，完善相关区域骨架和配套设施，努力争取区域内的特许经营权，积极开展房地产开发、停车场管理、物业运营管理、旅游服务、广告经营等综合性业务，加快自营业务的蓬勃发展。

## 第十条 发行人财务情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了2014-2016年三年连审标准无保留意见的审计报告（【2016】京会兴审字第55000177号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

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

### 一、发行人近三年主要财务数据

#### （一）发行人主要财务数据

发行人资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016年末	2015年末	2014年末
资产总计	908,789.43	775,617.91	748,781.04
负债合计	302,422.91	179,809.09	167,010.44
所有者权益合计	606,366.52	595,808.82	581,770.60
项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	57,773.87	61,696.23	51,021.55
营业成本	49,774.42	52,670.43	43,103.48
营业利润	387.43	724.95	-1,082.14
利润总额	11,317.02	14,781.34	10,917.86
净利润	10,557.70	14,038.22	10,885.82
经营活动产生的现金流量净额	-129,390.23	-17,738.71	-14,946.20
投资活动产生的现金流量净额	-82.57	-36.24	-137.45
筹资活动产生的现金流量净额	141,061.23	9,867.43	36,082.57
现金及现金等价物净增加额	11,589.43	-7,907.52	20,998.93

### 三、对外担保情况

截至2016年末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保方	担保金额
青岛少海投资发展有限公司	青岛金胶州资产经营有限公司	50,000.00

担保单位	被担保方	担保金额
青岛少海投资发展有限公司	青岛金胶州资产经营有限公司	50,000.00
青岛少海投资发展有限公司	青岛胶州湾科技投资有限公司	50,000.00
青岛少海投资发展有限公司	青岛胶州湾科技投资有限公司	11,000.00
合计		165,000.00

#### 四、有息负债情况

截至2016年末,发行人账面数额前十大的有息负债情况如下所示:

单位:亿元

债权人	债务类型	债务规模	利率(%)	期限	抵质押情况
中国农业发展银行胶州市支行	银行贷款	12.00	基准上浮5%	2015.11.26-2030.11.26	抵押、质押
交通银行股份有限公司青岛胶州支行	银行贷款	3.00	基准上浮6%	2016.9.27-2026.9.27	质押
中国农业发展银行胶州市支行	银行贷款	2.99	基准上浮10%	2014.11.18-2019.11.15	抵押
中国农业银行股份有限公司胶州市支行	银行贷款	2.42	基准上浮10%	2010.4.29-2018.3.30	抵押
华夏银行青岛分行	银行贷款	2.00	6.20%	2014.5.4-2019-5-14	抵押
中国农业银行股份有限公司胶州市支行	银行贷款	1.30	基准上浮5%	2016.4.15-2029.4.15	质押
兴业银行股份有限公司青岛分行	银行贷款	1.00	3.915	2016.3.28-2017.3.25	抵押、质押
中国农业银行股份有限公司胶州市支行	银行贷款	1.00	基准上浮20%	2016.3.14-2017.3.13	抵押
中国农业银行股份有限公司胶州市支行	银行贷款	0.60	基准上浮5%	2016.4.15-2029.4.15	质押
中国农业银行股份有限公司胶州市支行	银行贷款	0.60	基准上浮5%	2016.4.15-2029.4.15	质押
兴业银行股份有限公司青岛分行	银行贷款	0.60	3.915	2016.5.26-2017.5.26	质押
兴业银行股份有	银行贷款	0.60	5.22	2016.9.30-	抵押

债权人	债务类型	债务规模	利率(%)	期限	抵质押情况
限公司青岛分行				2017.9.30	
兴业银行股份有限公司青岛分行	银行贷款	0.60	3.915	2016.5.27-2017.5.27	抵押
中国农业发展银行胶州市支行	银行贷款	0.37	基准利率	2016.7.20-2017.7.19	抵押

## 五、债务偿还压力测算

### 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
有息负债当年偿付规模	6.54	7.19	2.79	1.29	0.30	0.30	0.30	0.30
其中：银行借款偿付规模	6.54	7.19	2.79	1.29	0.30	0.30	0.30	0.30
信托计划偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
合计	6.54	7.19	2.79	4.69	3.70	3.70	3.70	3.70

## 六、受限资产情况

截至2016年末，发行人受限资产合计39.40亿元，占2016年末净资产的64.98%，受限资产的具体情况如下所示：

### 发行人受限资产情况

单位：万元

受限制资产	账面价值	受限原因	期限
用于担保的定期存款或通知存款	12,000.00	抵押贷款	2015.09-2018.09
胶国用(2009)第15-511	18,388.23	抵押贷款	2016.04-2029.04
胶国用(2009)第15-512	18,375.70	抵押贷款	2016.04-2029.04
胶国用(2009)第15-513	18,358.82	抵押贷款	2011.07-2017.07
胶国用(2009)第15-514	9,180.04	抵押贷款	2010.04-2018.03
胶国用(2009)第15-515	9,179.66	抵押贷款	2010.04-2018.03
胶国用(2009)第15-516	9,172.44	抵押贷款	2010.04-2018.03
胶国用(2009)第15-517	18,321.89	抵押贷款	2011.07-2017.07
胶国用(2009)第15-518	18,368.84	抵押贷款	2010.04-2018.03
胶国用(2009)第15-519	18,386.11	抵押贷款	2011.07-2017.07
胶国用(2009)第15-520	18,407.59	抵押贷款	2011.07-2017.07
胶国用(2009)第15-34	19,277.30	抵押贷款	2014.11-2019.11



受限制资产	账面价值	受限原因	期限
胶国用（2009）第 15-35	18,923.19	抵押贷款	2013.02-2018.03
胶国用（2010）第 4-72	18,221.42	抵押贷款	2016.03-2017.03
胶国用（2010）第 4-73	18,738.21	抵押贷款	2014.05-2019.05
胶国用（2010）第 4-74	18,383.26	抵押贷款	2014.05-2019.05
胶国用（2010）第 4-83	18,767.69	抵押贷款	2014.05-2019.05
胶国用（2010）第 4-84	19,249.33	抵押贷款	2016.05-2017.05
胶国用（2010）第 4-85	18,554.18	抵押贷款	2013.10-2016.10
胶国用（2010）第 4-89	19,253.54	抵押贷款	2014.02-2019.11
胶国用（2011）第 4-47	18,552.83	抵押贷款	2014.12-2017.12
胶国用（2011）第 4-48	19,272.55	抵押贷款	2014.11-2019.11
胶国用（2011）第 4-49	18,690.83	抵押贷款	2014.05-2019.05
合计	<b>394,023.65</b>		

## 七、关联交易情况

发行人最近一个会计年度关联交易情况如下：

### （一）关联方交易

发行人子公司青岛少海物业管理有限公司作为大沽河旅游度假区内物业服务主体，为大沽河旅游度假区内公有资产提供物业管理服务。物业服务价格由青岛少海物业管理有限公司与大沽河旅游度假区管委会按照市场情况商定，定价公允。2016年度，根据发行人主要股东大沽河旅游度假区管委会签订的《物业管理合同》，青岛少海物业管理有限公司确认收入 951.46 万元。

### （二）关联方担保

截至 2016 年末，发行人不存在关联方担保情况。

### （三）应收关联方款项

#### 2016 年末发行人应收关联方款项

单位：万元

单位名称	款项性质	余额	账龄
青岛大沽河省级生态旅游度假区 管理委员会	工程款	16,777.30	1 年以内（含 1 年）7,427.16 万元，1 年以上 9,350.14 万元

单位名称	款项性质	余额	账龄
胶州经济技术开发区管理委员会	往来款	600.00	3年以上
青岛胶州城市发展投资有限公司	往来款	400.00	3年以上
青岛大沽河省级生态旅游度假区 管理委员会	往来款	97,576.33	1年以内
胶州市财政局	往来款	2,000.00	2-3年
合计		<b>117,353.63</b>	-

八、发行人**2014-2016**年经审计的资产负债表（见附表二）

九、发行人**2014-2016**年经审计的利润表（见附表三）

十、发行人**2014-2016**年经审计的现金流量表（见附表四）

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书披露日，发行人无已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金为 17 亿元人民币，其中，13 亿元拟用于少海停车场建设经营工程项目，4 亿元拟用于补充公司流动资金。募投项目投资总额 202,341 万元，使用募集资金占项目总投资比例为 64.25%。本期债券募投项目符合国家产业政策方向，具体使用计划如下：

### 本期债券募集资金投向

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金	拟使用募集资金占比	募集资金用于项目比例
少海停车场建设经营工程	202,341.00	130,000.00	64.25%	76.47%
补充营运资金		40,000.00	35.75%	
合计		<b>170,000.00</b>	<b>100%</b>	

### 七、募集资金使用计划和管理制度

#### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本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中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的 70%。

#### （二）募集资金管理制度

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

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定制定了包括《资金预算管理办法》、《资金计划管理和使用办法》、

《固定资产管理办法》、《对外投资融资管理办法》、《成本费用管理办法》、《募集资金管理制度》等在内的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，确保本次募集资金投资项目顺利实施。

#### 八、发行人关于募集资金用途的相关承诺

发行人根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等相关文件要求，发行人针对本期募集资金用途作出以下承诺：

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

本公司采取严格的募集资金监管措施，保证按照募集说明书约定的用途使用本期债券募集资金。

### 第十三条 偿债保障措施

本期债券发行规模为人民币 17 亿元，每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可缓解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，发行人主要以自身良好的经营业绩和募集资金投资项目本身收益为基础偿还本期债券的本金及利息，同时为更好地保护债券持有者的合法权益，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，包括设置偿债资金专户、安排专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金做好偿债保障工作。

#### 一、本期债券偿债保障措施

**（一）发行人较强的资产实力和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的根本保障**

发行人资产实力较强，近年来，资产规模持续快速增长，净利润水平不断提升。截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产为 908,789.43 万元，净资产为 606,366.52 万元。

发行人盈利能力较强，发行人 2014-2016 年归属于母公司的净利润分别为 10,885.82 万元、14,038.22 万元和 10,557.70 万元，近三年归属于母公司的年均净利润为 11,827.25 万元。

较强的资产实力和良好的盈利能力为本期债券按期还本付息提供了坚实的基础。

**（二）募集资金投资项目的稳定收益是本期债券按期偿付的重要来源**

项目建成后，将通过停车场收费、商业物业设施出租收入以及加油站租赁收入等自身经营实现项目收益。本期项目收益良好。本

项目的投资回报期为 7.54 年，内部收益率为 16.09%。募集资金投资项目收益测算如下：

## 项目收益测算

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期									
		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	债券存续期合计	...	2031年	运营期合计
<b>1</b>	<b>营业收入</b>	-	-	<b>33,705</b>	<b>35,657</b>	<b>37,608</b>	<b>39,559</b>	<b>47,471</b>	<b>47,471</b>	<b>241,471</b>	...	<b>56,965</b>	<b>602,246</b>
<b>1.1</b>	停车费收入	-	-	13,658	15,609	17,560	19,511	23,414	23,414	113,166	...	28,096	291,110
1.2	加油站场地租赁收益	-	-	1,347	1,347	1,347	1,347	1,616	1,616	8,620	...	1,940	20,905
1.3	商服用房场地租赁收益	-	-	18,700	18,700	18,700	18,700	22,441	22,441	119,682	...	26,929	290,231
<b>2</b>	<b>总成本</b>	-	-	<b>4,343</b>	<b>4,462</b>	<b>4,582</b>	<b>4,701</b>	<b>5,184</b>	<b>5,178</b>	<b>28,450</b>	...	<b>5,759</b>	<b>66,440</b>
2.1	营运成本及费用	-	-	2284	2284	2284	2284	2284	2,278	13,698	...	2,278	29,643
2.2	营业税金及附加	-	-	2,059	2,179	2,298	2,417	2,900	2,900	14,753	...	3,481	36,797
<b>3</b>	<b>净收益</b>	-	-	<b>29,362</b>	<b>31,194</b>	<b>33,026</b>	<b>34,858</b>	<b>42,286</b>	<b>42,292</b>	<b>213,018</b>	...	<b>61,903</b>	<b>535,806</b>

注：本期债券预计2017年下半年发行，债券存续期大致为2017年下半年至2024年下半年



募投资项目建成后预计在运营期内累计可形成 29.11 亿元停车费收入、29.02 亿元物业租赁收入和 2.09 亿元加油站租赁收入，扣除营运成本及相关税费后合计可实现净收入 53.58 亿元，足以覆盖项目投资成本。同时，本项目在债券存续期内累计可形成 11.32 亿元停车费收入、11.97 亿元物业租赁收入和 0.86 亿元加油站租赁收入，扣除营运成本和相关税费后合计可实现净收入 21.30 亿元，足以覆盖本期债券用于募投资项目部分的本金和利息，募投资项目对本期债券的本息偿还具有较为良好的覆盖率，并且发行人承诺本项目获取的收益将优先用于本期债券的偿还。

### **（三）较强的偿债能力和融资能力是本期债券到期偿付的有力保证**

截至 2016 年末，发行人的资产负债率为 33.28%，处于较低水平，长期偿债能力强，整体偿债压力较小。发行人自成立以来，与各大商业银行以及中国农业发展银行等政策性银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力。截至 2016 年末，发行人获得的银行授信额度合计为 39.48 亿元，尚未使用的额度为 9.60 亿元。发行人良好的信用水平和较强的融资能力，为其业务拓展和本期债券到期偿付提供有力保证。

### **（四）签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》保障债权人的利益**

公司与中国农业发展银行胶州市支行签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债券受托管理人受债券持有人委托，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、诉讼及债券持有人会议授权的其他

事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

## 二、其他偿债保障措施

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、足额偿付制定了具体工作计划，包括设立专项偿债账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成一套债券安全兑付的内部机制。

### （一）偿债账户管理

发行人与中国农业发展银行胶州市支行（以下简称“监管银行”）签订了《2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券偿债账户监管协议》，根据《偿债账户监管协议》，发行人应在本期债券的每个还本付息日（T日）前10个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。监管银行应根据发行人的指令，不晚于T日前2个工作日（T-2个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

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

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

### （二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金来源于发行人未来加大应收账款和其他应收款催收力度产生的经营现金流和项目建成后产生的现金流。

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

### 1、偿债计划人员安排

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

### 2、偿债计划财务安排

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

#### (1) 基本财务安排

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

#### (2) 补充财务安排

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

#### (三) 偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展

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

#### （四）债券持有人会议

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；
- 2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；
- 3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 4、对变更债权代理人做出决议；
- 5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 6、在法律规定许可的范围内修改本规则；
- 7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 8、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

#### （五）偿债资金来源

本期债券偿债资金主要有如下来源：

- 1、发行人日常经营所获得收入；
- 2、募投项目的良好收入；
- 3、银行可用贷款授信额度资金。

综上所述，发行人的偿债保障措施合法、到位，能够充分保证本期债券本金和利息的足额、按时偿付。

## 第十四条 风险与对策

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

### 一、风险因素

#### (一) 与本期债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，一旦市场利率上升，可能导致投资者的实际投资收益相对下降。

##### 2、偿付风险

在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金，将可能影响本期债券本息的按时、足额偿付。

##### 3、流动性风险

由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

##### 4、募投项目工程建设风险

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

一定的不利影响。同时，由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，可能给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

### 5、环境与意外伤害风险

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

## （二）与发行人相关的风险

### 1、发行人所在产业的风险

发行人主要从城市基础设施建设等业务。但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

### 2、经济周期风险

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

### 3、经营管理风险

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

#### 4、盈利能力下降及现金流恶化的风险

公司主营的基础设施建设项目建设周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，可能导致公司不能及时收到现金，现金支出增加，影响公司的盈利水平和现金流量状况。

### （三）与政策相关的风险

#### 1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

#### 2、行业政策的风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

### （四）信用评级报告中关注的风险

#### 1、胶州市财力波动风险

胶州市以新材料与金属结构制造、锅炉及辅机、电力、数字化装备、生物医药、家电制造为主导产业，经济发展及财政收入易受主要产业发展情况影响。此外，作为胶州市财政收入的重要来源之一，土地出让收益的实现易受房地产及当地土地市场波动影响。

#### 2、土地资产价值波动风险

该公司资产中土地占比较高，其易变现性及市场价值受当地土



地市场景气度波动的影响较大。同时，区域内土地相关收益获取的进度也受到政府土地出让计划等因素制约。

### 3、投融资压力

2014年以来，公司基础设施建设规模扩大，刚性债务快速增加。未来公司在市政工程、旅游度假产业投资方面仍有较大投资需求，面临较大的投融资压力。

### 4、占款规模较大

公司应收胶州市相关政府单位的款项规模较大，2016年末因项目代建及资金往来形成的应收青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员会、胶州市财政局等单位款项合计11.64亿元，占公司资产总额的12.80%。较大额的资金占用易加大公司资金周转压力，若无法按时回收，公司经营活动开展和财务质量均将受到负面影响。

## 二、风险对策

### （一）与本期债券相关的风险对策

#### 1、利率风险对策

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

#### 2、偿付风险对策

发行人具有良好的资产流动性和强大的融资能力为本息偿付提供了有力的保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保可持续发展，尽可能地降低本期债券的兑付风险。同时，发行人还将设立偿债资金专用账户，用于偿债资金的归集和

划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

### 3、流动性风险对策

发行结束后，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，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

### 4、工程建设风险对策

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

### 5、环境与意外伤害风险对策

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

## （二）与发行人业务相关的风险对策

### 1、产业政策风险对策

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

### 2、经济周期风险对策

发行人城市基础设施建设与运营业务等主要受经济周期变化的影响较小，能有效降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响；发行人目前账面的土地资源，获得成本较低，收储土地未来增值空间较大。

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

### 3、经营管理风险对策

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

### 4、发行人盈利能力下降和现金流量恶化的风险对策

发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人的主营业务发展势头良好，规模和利润稳步提升，具有较强的盈利能力。发行人将不断加强项目管理，提高公司整体运营能力，对项目收益及现金流做好分析和评估，健全各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作机会，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

## （三）与政策相关的风险对策

### 1、宏观政策风险的对策

针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

## 2、产业政策风险的对策

针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

### （四）信用评级报告中关注的风险对策

#### 1、胶州市财力波动风险对策

胶州市将继续积极发展地区经济，积极招商引资，保证各产业协调发展，促进地区经济实力的稳定增长；同时将根据国家宏观政策调控区域内土地供应政策以及土地出让价格，从土地供求关系和住房市场需求潜力两个维度入手，保障高新区土地出让价格保持稳定。

#### 2、土地资产价值波动风险对策

胶州市房地产市场始终保持良性健康的发展趋势，发行人拥有土地的地理位置较好且价格合理，土地存货具有一定的变现能力，资产流动性风险较低。公司将根据胶州市的规划和公司发展的规划做好相关土地的开发工作，通过有序开发转让实现土地资产变现。

#### 3、投融资压力对策

公司将继续拓展融资渠道，加强与金融机构的合作关系。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，使发行人的经营发展得到有力的信贷支持，促使业务拓展能力得到可靠的保障，以此降低投融资压力。

#### 4、占款规模较大对策

对于公司对胶州市相关政府部门的应收款项，胶州市人民政府对发行人出具了《胶州市人民政府关于妥善处理青岛少海投资发展

有限公司政府性应收款项的意见》（胶政字〔2016〕4号），计划在2016-2018年出让15宗共1416亩土地，并将出让净收益约19亿元用于兑付发行人应收胶州市相关政府机构的应收款项。同时胶州市也承诺将会积极采取各项措施，切实控制公司对胶州市相关政府部门应收款项的规模，及时统筹公司对胶州市相关政府部门应收款项的回收，保障公司现金流的稳定与充沛。

## 第十五条 信用评级

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

### 一、信用评级报告内容摘要

#### （一）评级观点

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对青岛少海投资发展有限公司本次拟发行总额 17 亿元公司债券的评级结果为主体信用等级 AA，债项信用等级为 AA，评级展望为稳定。该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

#### 1、优势

（1）胶州市为近年来经济总量及财力持续增长，以新材料与金属结构制造、锅炉及辅机、电力、数字化装备、生物医药、家电制造为主导产业，在青岛地区工业发展格局中占有重要地位。

（2）少海投资是胶州市重要的基础设施建设主体，可得到政府在业务和资金方面的支持。

（3）少海投资拥有一定规模的土地资产，可为债务的偿还提供一定支撑。

#### 2、风险

（1）胶州市税源相对集中，且财政收入对土地出让有一定依赖，财力易受市内主要企业业绩及土地出让市场景气度等因素影响。

（2）公司在市政基础设施、旅游度假区开发建设等方面存在较大投资需求，公司面临较大的投融资压力。

（3）公司因工程建设、房屋销售及资金往来等形成了较大规模的应收款项，大额资金占用易加大公司资金周转压力。

## （二）跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

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

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

评级机构将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 第十六条 法律意见

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

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

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

3、发行人具备现行法律、法规和规范性文件有关公司债券发行的实质性条件。

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

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

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

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

8、发行人编制的《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当。



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

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

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、税务说明

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

### 二、上市安排

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

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 《2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人2014-2016年经审计的财务报告和审计报告；
- (五) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 上海正策律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券债权代理人协议》；
- (八) 《青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券债券持有人会议规则》；
- (九) 《青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券之偿债基金专项账户监管协议》；
- (十) 《青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券之募集资金使用专项账户监管协议》。

### 二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- (一) 青岛少海投资发展有限公司  
住所：山东省青岛胶州市香港路1号  
法定代表人：逢升

联系人：逢升、庞艳苏

联系地址：山东省青岛胶州市香港路1号

联系电话：0532-85269928

传真：0532-85269911

邮政编码：266300

(二) 东方花旗证券有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街12号中国人寿广场B座7层

联系人：苏鹏、方卫东、李辉雨、丁凝、张亦驰、高桐

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

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

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券募集说明书》及《2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券募集说明书摘要》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2017年青岛少海投资发展有限公司停车场建设专项债券发行网点  
表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲东方花旗证券有限公司	固定收益销售部	北京市西城区金融大街12号中国人寿广场B座7层	史鑫	021-23153888
2	广发证券股份有限公司	固定收益销售交易部	广州市天河区天河北路183-187号大都会广场38楼	王仁惠 林豪 袁姣珑	020-87555888-83 42、6040、6141