

青岛胶州城市发展投资有限公司

公司债券 2014 年年度报告

重要提示：

本公司确信本报告所载资料不存在重大遗漏、虚假陈述或者严重误导，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

一、公司概况

公司名称：青岛胶州城市发展投资有限公司

住所：青岛胶州市新城水岸府邸东区小区 16 号楼商业单元 12 层
1203 房间

法人代表：王玉栋

注册资本：壹亿元整

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：城市基础设施及配套项目投资建设，市政工程，公用
设施建设，水利基础设施投资建设，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，批发、零售：建筑材料。（以上范围需经许可经营的，须
凭许可证经营）。

公司联系人：孟强

公司联系地址：青岛胶州市新城水岸府邸东区小区 16 号楼商业
单元 12 层 1211 房间

联系电话：0532-82288890

传真：0532-82288890

邮编：266200

二、公司经审计的年度财务报告

本公司经审计的 2014 年度财务报告见附件。

三、公司已发行债券兑付兑息情况

(一) 2013 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券

- 1、债券名称：2013 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券。
- 2、债券简称：13 胶州城投债（银行间市场）。
- 3、债券代码：1380035（银行间市场。）
- 4、发行总额：17 亿元。
- 5、债券期限：7 年期。
- 6、债券利率：固定利率，票面利率为 6.59%。
- 7、付息日：本期债券的付息日为 2014 年至 2020 年每年的 1 月 25 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）。
- 8、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，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，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（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。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。

9、债券担保：本期债券采用国有土地使用权抵押担保。发行人以其合法拥有的 11 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据青岛纳圣习远不动产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》(青习地评字【2012】-D008 号)，上述国有土地使用权价值为 351,686.42 万元。

10、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA+ 级，发行人主体长期信用等级为 AA 级。

11、本息兑付情况：截止 2014 年 12 月 31 日，本期债券本息兑付情况如下：

单位：万元				
兑付首日	票面利率	兑付本金	兑付利息	本金余额
2014 年 1 月 25 日	6.59%	0	11,203	170,000

（二）2014 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券

- 1、债券名称：2014 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券。
- 2、债券简称：14 胶城投（上交所）；14 胶州城投债（银行间市场）。
- 3、债券代码：124923（上交所）；1480467（银行间市场。）
- 4、发行总额：15 亿元。
- 5、债券期限：7 年期。
- 6、债券利率：固定利率，票面利率为 6.20%。
- 7、付息日：2015 年至 2021 年每年的 8 月 21 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）

8、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，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，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（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。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。

9、债券担保：本期债券采用国有土地使用权抵押担保。发行人以其合法拥有的19宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据广东中联羊城资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（【2013】第FYPGPZ0136号），上述国有土地使用权价值306,790.07万元。

10、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA级。

11、本息兑付情况：本期债券为2014年新发债券，在2014年无兑付兑息情况。

四、银行贷款本息有无逾期

截止2014年12月31日，本公司不存在任何银行贷款本息逾期偿付情况。

五、未来是否存在债券按期兑付兑息风险的情况说明

尽本公司所知，目前没有迹象表明已发行债券未来按期兑付兑息存在风险。

六、债券跟踪评级情况说明

2014年7月22日，中诚信国际信用评级有限责任公司根据跟踪评级安排，为2013年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券出具跟踪评级报告，跟踪评级结果为：主体长期信用等级AA；债券信用级别：AA+；评级展望稳定。

七、重大诉讼事项

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序涉及或可能涉及影响已发行债券的按期偿付。

八、已发行债券变动情况

本公司所发行的上述债券本期无变动。

九、其他事项

无。

本页无正文，为《青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券 2014 年年度报告》盖章页。



资产负债表

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

2014年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	七、（一）	241,687,934.57	247,936,212.91
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、（二）	456,832,173.47	456,832,173.47
预付款项			
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、（三）	4,389,234,469.85	2,752,430,484.35
△买入返售金融资产			
存货	七、（四）	22,617,753,068.01	20,939,643,859.39
其中：原材料			
库存商品			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		27,705,507,645.90	24,396,842,730.12
非流动资产：			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、（五）	168,500,000.00	168,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（六）	286,967,604.86	286,424,925.89
投资性房地产	七、（七）	15,581,669.68	15,901,523.89
固定资产原价	七、（八）	1,982,138.32	1,143,508.00
减：累计折旧	七、（八）	1,247,104.18	466,892.96
固定资产净值	七、（八）	735,034.14	676,615.04
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	七、（八）	735,034.14	676,615.04
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	七、（九）	9,126,752.04	
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		480,911,060.72	471,503,064.82
资产合计		28,186,418,706.62	24,868,345,794.94

企业负责人：

栋玉
印玉
3702810091265

主管会计工作负责人：

印奕
3702810017472

会计机构负责人：

林张
印丛

资产负债表(续)

编制单位: 青岛胶州城市发展投资有限公司

2014年12月31日

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	七、(十)	360,000,000.00	220,000,000.00
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存放			
△拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、(十一)	15,000,000.00	
应付账款	七、(十二)	3,309,010,615.88	3,309,010,615.88
预收款项	七、(十三)	232,405,320.00	64,997,995.00
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、(十四)	26,989.65	26,989.65
其中: 应付工资			
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费	七、(十五)	334,378,674.51	292,821,959.19
其中: 应交税金	七、(十五)	333,625,402.27	291,189,616.15
应付利息	七、(十六)	142,805,731.31	104,663,643.83
应付股利			
其他应付款	七、(十七)	2,896,150,741.92	1,686,625,763.31
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、(十八)	229,000,000.00	456,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,518,778,073.27	6,134,146,966.86
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		5,017,480,157.23	3,266,234,062.40
负债合计		12,536,258,230.50	9,400,381,029.26
所有者权益:			
实收资本			
国有资本	七、(二十一)	100,000,000.00	100,000,000.00
集体资本	七、(二十一)	100,000,000.00	100,000,000.00
民营资本			
其中: 个人资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额	七、(二十一)	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、(二十二)	13,725,616,799.00	13,725,616,799.00
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	七、(二十二)	164,234,796.67	164,234,796.67
其中: 法定公积金	七、(二十三)	164,234,796.67	164,234,796.67
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	七、(二十四)	1,660,308,880.45	1,478,113,170.01
所有者权益合计		15,650,160,476.12	15,467,964,765.68
负债和所有者权益总计		28,186,418,706.62	24,868,345,794.94

企业负责人:

栋王印玉
3702810051265

主管会计工作负责人:

印奕
3702810017472

会计机构负责人:

林振丛
印丛

利润表

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

2014年度

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	七、(二十五)	1,682,035,039.34	1,927,334,458.63
其中：营业收入	七、(二十五)	1,682,035,039.34	1,927,334,458.63
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、(二十五)	1,451,676,398.64	1,621,946,084.75
其中：营业成本	七、(二十五)	1,423,113,234.67	1,650,897,882.49
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
营业税金及附加	七、(二十七)	8,859,230.26	9,373,506.66
销售费用			
管理费用	七、(二十八)	18,412,362.85	9,119,647.41
其中：研究与开发费			
财务费用	七、(二十九)	1,291,570.86	-47,444,951.81
其中：利息支出	七、(二十九)		85,994,245.70
利息收入	七、(二十六)	3,786,863.01	133,455,210.49
汇兑净损失（汇兑净收益以“—”号填列）			
资产减值损失			
其他			
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填列）	七、(二十六)	542,678.97	3,103,935.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
△汇兑收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		230,901,319.67	308,492,309.40
加：营业外收入	七、(三十)	16,232,954.89	193,576,040.00
其中：非流动资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
政府补助	七、(三十)	14,690,000.00	193,576,040.00
债务重组利得			
减：营业外支出	七、(三十一)	351,281.42	13,000.00
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		246,782,993.14	502,055,349.40
减：所得税费用	七、(三十二)	64,587,282.70	76,203,845.39
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		182,195,710.44	425,851,504.01
六、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被审计单位不能重分类进损益的其			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.权益法下在被审计单位以后将重分类进损益的			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
七、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			
八、综合收益总额		182,195,710.44	425,851,504.01

企业负责人：

王玉印
37028108512651

主管会计工作负责人：

王奕
3702810017472

会计机构负责人：

张林丛
3702810017472

现金流量表

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

2014年度

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		3,138,850.40	3,250,806.00
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置交易性金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,581,682,512.88	1,589,537,568.20
经营活动现金流入小计		3,584,821,363.28	1,592,788,374.20
购买商品、接受劳务支付的现金		603,697,617.70	219,472,409.05
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,432,689.95	247,826.60
支付的各项税费		41,318,725.79	11,744,413.25
支付其他与经营活动有关的现金		4,332,260,191.96	2,810,444,832.23
经营活动现金流出小计		4,979,709,225.40	3,041,909,481.13
经营活动产生的现金流量净额		-1,394,887,862.12	-1,449,121,106.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			3,663,927.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			3,663,927.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		51,650.00	242,367.00
投资支付的现金			28,500,000.00
△质押贷款净增加额			
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			
投资活动现金流出小计		51,650.00	28,742,367.00
投资活动产生的现金流量净额		-51,650.00	-25,078,439.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		860,000,000.00	484,000,000.00
△发行债券收到的现金		1,486,500,000.00	1,684,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,346,500,000.00	2,168,700,000.00
偿还债务支付的现金		686,000,000.00	539,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		271,808,766.22	141,190,053.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		957,808,766.22	680,690,053.56
筹资活动产生的现金流量净额		1,388,691,233.78	1,488,009,946.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	七、(三十三)	-6,248,278.34	13,810,400.34
加：年初现金及现金等价物余额	七、(三十三)	247,936,212.91	234,125,812.57
六、期末现金及现金等价物余额	七、(三十三)	241,687,934.57	247,936,212.91

企业负责人

印玉

3702810051265

主管会计工作负责人

印奕

3702810017472

会计机构负责人

林张
印丛

所有者权益变动表

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

2014年度

项 目	本年金额									
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00		13,725,616,799.00				164,234,796.67		1,478,113,170.01	15,467,964,765.68
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	100,000,000.00		13,725,616,799.00				164,234,796.67		1,478,113,170.01	15,467,964,765.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			0.00				0.00		182,195,710.44	182,195,710.44
(一)综合收益总额									182,195,710.44	182,195,710.44
(二)所有者投入和减少资本			0.00							0.00
1.所有者投入的普通股										0.00
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)专项储备提取和使用										
1.提取专项储备										
2.使用专项储备										
(四)利润分配							0.00		0.00	
1.提取盈余公积							0.00		0.00	
其中：法定公积金									0.00	
任意公积金										
#储备基金										
#企业发展基金										
#利润归还投资										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.结转重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动										
5.其他										
四、本年年末余额	100,000,000.00		13,725,616,799.00				164,234,796.67		1,660,308,880.45	15,650,160,476.12

注：带#项目为外商投资企业专用 加△项目为金融类企业专用。

企业负责人：

株王印玉
3702810051265

主管会计工作负责人：

印奕
3702810017472

会计人员：

林张印丛



编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

所有者权益变动表（续）

2014年度

项 目	上年金额									
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00		9,997,891,900.00				121,649,646.27		1,094,846,816.40	11,314,388,362.67
加：会计政策变更 3702815959265										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	100,000,000.00		9,997,891,900.00				121,649,646.27		1,094,846,816.40	11,314,388,362.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			3,727,724,899.00				42,585,150.40		383,266,353.61	4,153,576,403.01
（一）综合收益总额									425,851,504.01	425,851,504.01
（二）所有者投入和减少资本			3,727,724,899.00							3,727,724,899.00
1. 所有者投入的普通股			3,727,724,899.00							3,727,724,899.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配							42,585,150.40		-42,585,150.40	
1. 提取盈余公积							42,585,150.40		-42,585,150.40	
其中：法定公积金							42,585,150.40		-42,585,150.40	
任意公积金										
#储备基金										
#企业发展基金										
#利润归还投资										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 其他										
四、本年末余额	100,000,000.00		13,725,616,799.00				164,234,796.67		1,478,113,170.01	15,467,964,765.68

注：带#项目为外商投资企业专用，加△项目为金融类企业专用。

企业负责人：

孙玉印

主管会计工作负责人

昌王奕

会计人员：

林张丛

青岛胶州城市发展投资有限公司

2014 年度财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

青岛胶州城市发展投资有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2009 年 8 月 27 日，经胶州市人民政府《关于成立青岛胶州城市发展投资有限公司的通知》（胶政发〔2009〕76 号）批准成立，由胶州市财政局，青岛胶州湾产业基地管理委员会和胶州市少海发展管理处，分别出资 5,000 万元、3,000 万元和 2,000 万元成立，注册资本 10,000 万元。2009 年 9 月，青岛胶州城市发展投资有限公司办理了工商登记注册手续，企业注册号：370281020000293；注册地：青岛胶州市；注册资本：10,000 万元；法定代表人：吴妍；住所：青岛胶州市新城水岸府邸东区小区 16 号楼商业单元 12 层 1203 号房间。

经营范围：一般经营项目：城市基础设施及配套项目投资建设，市政工程、公用设施建设，水利基础设施投资建设，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，批发、零售：建筑材料。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

股东情况：截至 2013 年 12 月 31 日，本公司注册资本 10,000 万元，出资人（股东）及出资情况分别为：胶州市财政局出资 5,000 万元，出资比例占公司股本的 50%；青岛胶州湾产业基地管理委员会出资 3,000 万元，出资比例占公司股份的 30%，胶州市少海发展管理处出资 2,000 万元，出资比例占公司股本的 20%；最终控制方为胶州市财政局。

治理结构：本公司根据《中华人民共和国公司法》和其他相关规定，制定了《青岛胶州城市发展投资有限公司公司章程》（以下简称“《公司章程》”），建立了现代法人治理结构。设立了股东会、董事会、监事会、经理。

组织结构：本公司实行符合市场经济要求的运行机制，内设综合管理部、财务审计部、投融资发展部、资产经营管理部和工程管理部、营销部，共六个部门。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、

提供或接受劳务有市场价格可参考的采用市场价格，无市场价格可参考的采用按照成本加一定利润确定协商价格。

2、关联方应收、应付款项余额情况。

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
应收账款				
青岛胶州市财政局	456,832,173.47	100.00	456,832,173.47	100.00
合 计	456,832,173.47	100.00	456,832,173.47	100.00
其他应收款				
青岛胶州市财政局	2,467,216,195.64	56.21	977,273,121.40	35.50
合 计	2,467,216,195.64	56.21	977,273,121.40	35.50
应付账款				
少海发展管理处	852,160,963.00	25.75	852,160,963.00	25.75
胶州湾产业基地管理委员会	228,979,652.88	6.92	228,979,652.88	6.92
合 计	1,081,140,615.88	32.67	1,081,140,615.88	32.67
其他应付款				
青岛胶州市财政局	1,736,668,751.29	59.96	1,536,906,000.00	87.00
合 计	1,736,668,751.29	59.96	1,536,906,000.00	87.00

十一、承诺事项

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的重大承诺事项。

十二、其它重要事项说明

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的其它重要事项。

十三、财务报表的批准

2014 年度财务报表业经公司总经理办公会批准

青岛胶州城市发展投资有限公司

(签章)

二〇一五年六月二十日