

2018年青岛西海岸发展（集团）有限公司公司债券 募集说明书

发行人



主承销商



东北证券股份有限公司

二〇一八年三月

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，发行人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、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门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。

发行人已出具信用承诺书，承诺其发行条件符合要求，信息披露真实准确，向中介机构提供的情况真实完整，严格按照约定使用募集资金，不擅自变更募集说明书条款，不对抵质押物一物多押，资产重组履行规定义务，按时还本付息，以及企业债券发行人自愿作出的其他承诺。若出现违反本承诺的情况，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商已按照有关法律、法规的要求，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。

主承销商已出具信用承诺书，承诺主承销商内设机构健全，专业

人员齐备，对发行人进行了尽职调查，对发债文件材料进行了准确核查和验证，出具的文件真实准确，协调其他中介机构认真完成了发行申报材料的编制，严格按照核准的方案发行债券，不误导投资者，不操纵市场，不以不正当手段发行债券，建立债券档案并做好后续服务和管理，及时督促发行人划拨资金兑付本息。若出现违反本承诺的情况，主承销商将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

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，发行人经营变化导致的投资风险，投资者自行负责。

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、会计师或其它专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2018 年青岛西海岸发展（集团）有限公司公司债券（简称“18 西发债”）。

（二）**发行总额：**本次债券发行总额人民币 25 亿元，分期发行。本期债券发行人民币 5 亿元。

（三）**债券期限：**7 年期，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的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。

（四）**票面利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，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，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）**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。

（六）**发行方式及对象：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团设置的发行网点向境内合格投资者中的机构投资者（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市场向境内合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

(七) 债券形式：实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

(八) 债券担保：本期债券无担保。

(九) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AA+。

目 录

释义	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本次债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	8
第四条 认购与托管	11
第五条 债券发行网点	13
第六条 认购人承诺	14
第七条 债券本息兑付办法	16
第八条 发行人基本情况	18
第九条 发行人业务情况	36
第十条 发行人财务情况	47
第十一条 已发行尚未兑付的债券	66
第十二条 募集资金用途	67
第十三条 偿债保障	74
第十四条 风险揭示	86
第十五条 信用评级	93
第十六条 法律意见	97
第十七条 其他事项	100
第十八条 备查文件	101

释义

在本募集说明书中，除文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、西海岸集团：指青岛西海岸发展(集团)有限公司。

本期债券：指2018年青岛西海岸发展(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《2018年青岛西海岸发展(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《2018年青岛西海岸发展(集团)有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商、簿记管理人：指东北证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间后，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上证所：指上海证券交易所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

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或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

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]132 号文件、发改办财金[2017]586 号文核准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：青岛西海岸发展（集团）有限公司

住所：青岛市黄岛区长江中路230号A座3306室

法定代表人：王志军

联系人：陈伟

联系地址：青岛市黄岛区滨海大道 1777 号灵山湾产业区 1101 号

电话：0532-67791502

传真：0532-67791515

邮政编码：266400

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：东北证券股份有限公司

住所：长春市生态大街 6666 号

法定代表人：李福春

联系人：李虹、周晨丹、万娜娜、王子杰

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 5 层

联系电话：15201305848

传真：010-68573837

邮政编码：100033

（二）分销商

1、东海证券股份有限公司

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

联系电话：021-20333219

传真：021-50498839

邮政编码：200125

2、华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 8 号

法定代表人：祝献忠

联系人：木雪枫

联系地址：北京市西城区金融大街 8 号

联系电话：18511580651

传真：010-58568082

邮政编码：100033

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：吕世蕴

联系人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

传真：010-66168715

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 层

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

四、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

法定代表人：罗光

联系人：聂秋霞

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

联系电话：010-62299726

传真：010-65660988

邮政编码：100088

五、律师事务所：山东海之诺律师事务所

住所：山东省青岛市市南区东海西路 39 号世纪大厦 18 层

负责人：朱海林

联系人：李圣周

联系地址：山东省青岛市市南区东海西路 39 号世纪大厦 18 层

联系电话：13853234856

传真：0532-85798570

邮政编码：266071

六、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 22-23 层

法定代表人：郝树平

联系人：曾云、侯凯、程世貌

联系地址：北京市海淀区翠微中里 16 号楼三门 2 层

联系电话：010-52850431

传真：010-82250578

邮政编码：100036

七、债权代理人、资金监管人：中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行

住所：青岛市市南区东海西路 37 号 4 号楼 1 层 89-1、2 层 111-1 户

负责人：李锋

联系人：殷国荒

联系地址：青岛市市南区东海西路 37 号 4 号楼 1 层 89-1、2 层 111-1 户

联系电话：0532-66773551

传真：0532-66773553

邮政编码：266071

第三条 发行概要

一、发行人：青岛西海岸发展（集团）有限公司。

二、债券名称：2018年青岛西海岸发展（集团）有限公司公司债券（简称“18西发债”）。

三、发行总额：本次债券发行总额人民币25亿元，分期发行。本期债券发行人民币5亿元。

四、债券期限：7年期，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的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、票面利率：本期债券为7年期固定利率债券，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，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

七、发行方式及对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团设置的发行网点向境内合格投资者中的机构投资者（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市场向境

内合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

八、债券形式：实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

九、发行期限：自发行首日起3个工作日，自发行首日起至2018年4月10日止。

十、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2018年4月4日。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2018年4月3日。

十二、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的4月4日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限为自2018年4月4日起至2025年4月3日止。

十四、还本付息方式：本期债券每年付息一次，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的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本金的兑付一起支付。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。

十五、付息日：本期债券付息日为2019年至2025年每年的4月4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）。

十六、兑付日：2021年至2025年每年的4月4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：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：本期债券由主承销商东北证券股份有限公司，分销商东海证券股份有限公司、华融证券股份有限公司组成的承销团，以余额包销的方式进行承销。

十九、承销团成员：主承销商为东北证券股份有限公司，分销商为东海证券股份有限公司、华融证券股份有限公司。

二十、债权代理人、资金监管人：中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，本期债券信用级别为AA+。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，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 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向境内合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。本期债券的具体申购配售办法请见发行前在相关媒体刊登的《2018年青岛西海岸发展（集团）有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

二、本期债券承销团公开发行部分的认购与托管

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者中的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](http://www.chinabond.com.cn)（<http://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发行部分的认购与托管

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管。认购本期债券上海证券交易所协议发行的境内合格投资者中的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、经办人身份证件及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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规进行债券的转让和质押。

第五条 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合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向境内合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。承销团设置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部分，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人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、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（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通的审批部门同意本期债券项下的债务转让；

（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进行充分的信息披露。

五、投资者接受本期债券《债权代理协议》、《偿债账户及资金监管协议》、《募集资金账户及资金监管协议》以及《债券持有人会议规则》等协议的各项规定和安排。

六、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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，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）均接受该决议。

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，最后五年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2019年至2025年每年的4月4日（如遇国家法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。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）根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设立提前偿还条款，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的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本时，本金根据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按上述比例进行分配（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）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每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，本金自其兑付日起不另计利息。

（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

公司名称：青岛西海岸发展（集团）有限公司

成立日期：2012 年 4 月 13 日

法定代表人：王志军

注册资本：壹佰亿元整

住 所：青岛市黄岛区长江中路 230 号 A 座 3306 室

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对基础设施建设、土地一级整理与开发，产业经济进行投资、建设管理，现代服务业的投资与运营，国家法律、法规禁止以外的其他投资活动。（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 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总计 173.70 亿元，负债合计 97.37 亿元，所有者权益合计 76.33 亿元。2014-2016 年，发行人分别实现营业总收入 15.80 亿元、11.21 亿元及 4.34 亿元，净利润分别为 7.02 亿元、4.38 亿元及 1.88 亿元。

二、历史沿革

青岛西海岸发展（集团）有限公司系根据青岛市人民政府下发《关于组建青岛西海岸发展（集团）有限公司的通知》（青政发〔2012〕12 号）成立的国有独资有限责任公司。

青岛市人民政府国有资产监督管理委员会首次缴纳注册资本（实收资本）货币资金 6 亿元。信永中和会计师事务所有限责任公司青岛分所审验并出具了《验资报告》（XYZH/2011QDA2038）。青岛市工商行政管理局于 2012 年 4 月 13 日颁发企业法人营业执照。

2012 年 5 月，青岛市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式对公司增资 11 亿元，并依法办理了工商变更登记。公司实收资本变更为 17 亿元。信永中和会计师事务所有限责任公司青岛分所出具《验资报告》（XYZH/2011QDA2038-1）。

2012 年 7 月，青岛市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式对公司增资 3 亿元，并依法办理了工商变更登记。公司实收资本变更为 20 亿元。信永中和会计师事务所有限责任公司青岛分所出具《验资报告》（XYZH/2011QDA2038-2）。

2013 年 7 月，青岛市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式对公司增资 5 亿元，并依法办理了工商变更登记。公司实收资本变更为 25 亿元。青岛琴岛有限责任会计师事务所出具《验资报告》（青琴会内验字（2013）第 013016 号）。

同月，青岛市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式对公司增资 5 亿元，并依法办理了工商变更登记。公司实收资本变更为 30 亿元。青岛琴岛有限责任会计师事务所出具《验资报告》（青琴会内验字（2013）第 013020 号）。

2013 年 12 月，青岛市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式对公司增资 5.38 亿元，并依法办理了工商变更登记。公司实收资

本变更为 35.38 亿元。青岛琴岛有限责任会计师事务所出具《验资报告》（青琴会内验字（2014）第 013002 号）。

2014 年 12 月，根据青岛市黄岛区财政局《关于增加青岛西海岸发展（集团）有限公司资本金的通知》以及《关于垫付青岛灵山湾影视文化产业区万达项目土地回购等有关费用的函》，公司分别将青岛市黄岛区财政局注入资本金 10.75 亿元人民币、14.63 亿人民币转为实缴资本。

至此，公司实收资本合计为 60.76 亿元。

三、股东情况与实际控制人情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司注册资本 100 亿元，实缴出资 60.76 亿元，青岛市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人唯一股东，持有发行人 100% 股权，发行人实际控制人为青岛市人民政府。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《青岛西海岸发展（集团）有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，建立了符合《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构。

青岛市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人履行对公司监督管理职责，行使如下权利：

1、决定公司的章程及章程修改方案，审核公司与非公有制企业合资公司和境外设立公司的章程及章程修改方案；

- 2、根据管理权限和职责分工向公司委派或更换监事会成员，在条件成熟时，按规定派出财务总监；
- 3、审批公司董事会报告、监事会报告以及公司其他重大事项报告；
- 4、对公司合并、分立、解散、清算、变更公司形式、增加或减少注册资本、发行公司债券作出决议；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案；
- 6、对公司融资方案以及风险管理与内部审计作出决议；
- 7、依法按照规定对公司实施经营业绩考核与薪酬管理，获得国有资产收益和其他形式的利益分配，以及公司终止或者清算时，参加公司剩余财产的分配；
- 8、法律、法规规定的其他职权。

公司不设股东会，由出资人行使股东会职权。

公司董事会由5名董事成员组成，每届任期为三年。公司董事会依法决定公司的重大事项。董事会在法律、法规规定和出资人授权范围内履行以下职责：

- 1、执行出资人的决议，并向其报告工作；
- 2、制订公司的发展战略和发展规划，对外投资计划，并对其实施进行监督管理；
- 3、制订公司的年度财务预算与决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4、决定公司的内部管理机构设置方案，决定公司的基本管理制度；

- 5、决定公司会计政策的变更；
- 6、制订公司增加或减少注册资本方案；
- 7、拟订公司对外担保方案；
- 8、制订公司《章程》修改草案；
- 9、听取公司经营层年度工作报告，审议经营层对董事会决议的执行情况，督导落实监事会决定事项；
- 10、按照有关规定和程序，聘任或者解聘公司总经理、副总经理和其他高级管理人员，根据有关规定决定公司经营管理层级（总经理除外）的经营业绩考核和薪酬、奖惩等事项；
- 11、按照中共中央办公厅和国务院办公厅《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》要求，凡属重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作（简称“三重一大”）事项，由董事会等公司决策机构集体作出决定，公司应当健全议事规则，明确“三重一大”事项的决策规则和程序，完善群众参与、专家咨询和集体决策相结合的决策机制，公司各决策机构要依据各自的职责、权限和议事规则，集体讨论决定“三重一大”事项；
- 12、法律、法规规定的其他职权及出资人赋予的其他职责。

上述事项按国家法律、法规以及出资人或其他上级主管部门的规定须报出资人或其他上级主管部门审批的，从其规定。

公司设总经理，根据有关规定聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、负责公司的日常经营管理工作，向董事会报告工作；

- 2、研究并拟定公司发展战略和发展规划、对外投资计划、风险管理方案；
- 3、负责拟订公司年度财务预决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案，负责公司财务管理政策的执行；
- 4、负责董事会决议和监事会决定事项的执行；
- 5、制定具体的管理制度并负责实施；
- 6、拟订公司年度用人计划和应由董事会聘任或者解聘以外的管理负责人选；
- 7、拟订公司职工的薪酬方案、奖惩方案，经批准后组织实施；
- 8、决定董事会授权额度内的公司工程计划、资产购置和处置方案、费用预算的增减方案、非招标合同项目以及对外捐赠或者赞助方案等；
- 9、依国家法律、法规和公司相关规定对招投标项目实施管理，确保建设投资控制、质量、安全和工期目标，对各招投标项目投资、概算、预算项目的执行情况（包括建安费、合同工期、年度投资计划等）按照相关管理规定进行严格控制和监督管理，并对概算年度投资计划、超（减）投资概算（含概算预备费、年度建安费投资预算）、超（减）合同费用进行审核并报公司董事会审批；
- 10、审查并监督执行公司所属全资及控股公司的下列事项：章程和经营范围的制定与修改，重大经营规划，年度工作目标与计划，分立、合并、破产、解散、增减资本，股权转让、投融资方案、资产转让或处置方案，年度预决算超支方案，对外担保、对外捐赠或赞助等事项；

11、对公司参股企业重大经营情况和股东权益进行监管，并就年度重大经营情况向董事会报告，审查集团参股企业的下列事项：章程、经营范围的制定与修改、重大经营规划、年度工作目标与计划、分立、合并、破产、解散、增减资本、股权转让、投融资方案、一定额度资产转让或处置方案、年度预决算超支方案、对外担保、对外捐赠或赞助等事项，决定一定额度的房屋、债权及其他固定资产转让。

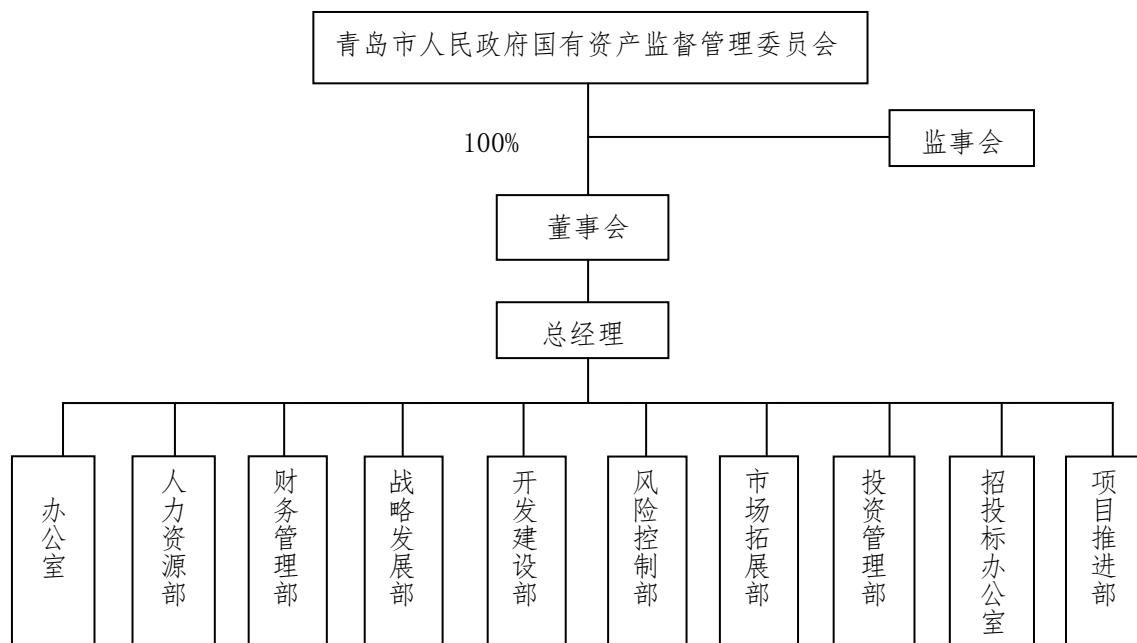
公司设监事会，由3名监事组成，监事任期每届三年。本公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务，对公司重大生产经营活动行使监督权；
- 2、检查公司贯彻执行有关法律法规和规章制度的情况；
- 3、监督公司改制、改组、并购、重大投资及投资收益等情况；
- 4、监督董事、高级管理人员执行公司职务的行为，对其损害公司利益的行为，要求其予以纠正；
- 5、督查和评价公司资产保值增值工作，按照有关规定对公司负责人提出奖惩、任免建议；
- 6、参与公司及所属子公司主要负责人任期经济责任及经营业绩审计；
- 7、提议召开临时董事会会议；
- 8、列席或参加董事会、党委会、总经理办公会等与监督工作有关的会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；
- 9、向资产监督管理机构报告工作；
- 10、依法应当履行的其他职责。

(二) 公司组织结构

发行人组织结构见下图（截至 2016 年 12 月 31 日）：

图 8-1: 发行人组织结构图



公司各部门工作职责如下：

1、办公室

负责集团制度体系的建设，集团公文的流转与处理，重要文件和汇报材料等综合文字材料撰写；负责集团会议的组织、决议的督办；负责集团行政后勤、法律事务、宣传、信息和对外公共事务等管理工作；负责集团信息化建设工作；同时兼党委办公室职能，负责集团党群工作。

2、人力资源部

负责集团人力资源的开发规划、招聘与配置管理、薪酬与福利管理、绩效管理与考核、培训与开发管理、员工职业生涯规划等工作；负责集团的企业文化建设工作。

3、财务管理部

负责集团全面预算管理、会计核算管理、税筹管理、资金管理、

固定资产管理以及融资管理。

4、战略发展部

负责集团发展战略的研究，建立畅通的信息沟通和交流机制；负责集团中长期发展规划及短期经营计划的制定与落实；负责集团资本运作管理及融资工作的战略管理。

5、开发建设部职责

负责集团项目的规划论证及实施；负责集团土地一级开发以及海域的开发利用工作；负责集团工程项目的建设与管理。

6、风险控制部职责

负责集团风险控制管理、内部审计管理、招投标管理以及大宗物资采购。

7、市场拓展部职责

负责集团营销战略的研究和营销规划的制定；负责研究和采用科学的招商方法和运作模式，推进中心区项目招商与市场拓展工作。

8、投资管理部职责

负责集团对外投资项目的评估、审核及管理；负责子公司的筹建、投资效能管理以及业绩考核；负责集团产业基金的管理。

9、招投标办公室职责

负责落实招投标领导小组决议，组织建立、保持、修订集团公司招标与采购制度和业务流程；根据各部门、子公司提出的招标采购需求计划，组织编制年度、月度招标计划；委托招标代理公司，按照《招标代理、造价咨询服务管理办法》（试行）选择招标代理公司；组织招标公告、招标文件的编制，提交集团公司招投标领导小组审议；发布招标公告，或者拟定拟邀请投标人名单，对投标单位进行资质审查；发售招标文件，其中招标文件的发售在招标申请被核准后进行；

接受投标书，组织开标、评标工作；根据评标委员会提出的评标报告确定定标结果，向中标人发出中标通知书；招标完成后将完整招标资料（招标公告、招标文件、中标通知书、合同）整理存档；组织相关部门进行合同谈判，负责合同会签。

10、项目推进部职责

负责集团及子公司建设项目各个阶段的各项手续报批工作；负责与政府部门、业务单位的沟通与协调。

五、发行人与子公司投资关系

(一)发行人主要投资关系

截至本募集说明书发布之日，发行人拥有 9 家一级全资子公司，具体情况如下：

序号	子公司全称	级别	持股比例	注册资本（万元）
1	青岛西海岸控股发展有限公司	一级	100	10,000.00
2	青岛西海岸实业发展有限公司	一级	100	10,000.00
3	青岛西海岸新区开发建设有限公司	一级	100	20,000.00
4	青岛西海岸金融发展有限公司	一级	100	69,000.00
5	青岛董家口新港城建设发展有限公司	一级	100	40,000.00
6	青岛西海岸现代农业发展有限公司	一级	100	1,000.00
7	青岛西海岸文化产业投资有限公司	一级	100	5,000.00
8	青岛西海岸旅游发展有限公司	一级	100	5,000.00
9	青岛大数据科技发展有限公司	一级	100	5,000.00

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人参股公司两家，为青岛董家口中法水务有限公司及中健人寿保险股份有限公司。

发行人持有青岛董家口中法水务有限公司 50% 股权，对其按照权益法确认长期股权投资。该公司成立于 2012 年 10 月 26 日，注册资本 10,000 万元，该公司经营范围为：污水处理、中水回用、海水淡化处理及污泥处理，污水处理设备的生产，从事污水处理工程专业技术领

域内的技术咨询、技术服务，环保设备工程运营管理。（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）。

截止本募集说明书出具日，中健人寿保险股份有限公司尚未经营。

（二）一级全资子公司情况

1、青岛西海岸控股发展有限公司

该公司成立于 2012 年 10 月 26 日，注册资本为 10,000 万元，经营范围包括：现代产业投资与运营；国有资源整合及开发投资；产业投资咨询；经政府批准的国家法律、法规禁止以外的其他投资与运营活动。（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 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 9,340.46 万元，净资产为 9,299.84 万元。2016 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润为 -468.93 万元。

2、青岛西海岸实业发展有限公司

该公司成立于 2012 年 11 月 22 日，注册资本为 10,000 万元，经营范围包括：对基础设施建设、土地一级整理与开发；房地产开发和产业经济进行投资、建设管理；现代服务业的投资与运营；国家法律、法规禁止以外的其他投资活动。（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 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 31,696.49 万元，净资产为 9,953.27 万元。2016 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润为 -11.21 万元。

3、青岛西海岸新区开发建设有限公司

该公司成立于 2012 年 12 月 3 日，注册资本为 20,000 万元，经营范围包括：对基础设施建设、土地一级整理与开发；房地产开发和产业经济进行投资、建设管理；现代服务业的投资与运营；国家法律、法规禁止以外的其他投资活动。（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 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 295,467.89 万元，净资产为 22,148.94 万元。2016 年度，公司实现营业收入为 276.20 万元，净利润为 189.39 万元。

4、青岛西海岸金融发展有限公司

该公司成立于 2013 年 8 月 12 日，注册资本为 69,000 万元，经营范围包括：以自有资金对外投资与运营活动、投资咨询服务、资产管理及相关咨询服务、金融信息咨询服务（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）；经营其它无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 88,734.67 万元，净资产为 69,687.83 万元。2016 年度，公司实现营业收入为 424.85 万元，净利润为 174.41 万元。

5、青岛董家口新港城建设发展有限公司

该公司成立于 2012 年 7 月 3 日，注册资本为 40,000 万元，经营范围包括：对土地基础设施建设、土地一级整理与开发、房地产开发和产业经济进行投资、建设管理；现代服务业的投资与运营；国际、

国内货运代理、货物装卸；货物及技术进出口；货物仓储（不含危险品、不含冷库）；国家法律、法规禁止以外的其他投资活动；（以上范围未经金融监管部门批准，均不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；设计、制作、代理、发布国内广告业务。（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 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 57,878.67 万元，净资产为 55,302.08 万元。2016 年度，公司实现营业收入为 1,046.24 万元，净利润为 104.34 万元。

6、青岛西海岸现代农业发展有限公司

该公司成立于 2013 年 11 月 11 日，注册资本为 1,000 万元，经营范围包括：以自有资金对农业产业进行投资（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）；谷物、豆类、油料、薯类、蔬菜、花卉、园艺作物的种植、销售；林木的抚育与管理；园林的绿化与养护；园林工程施工与管理；农业种植技术研发；观光旅游项目开发；餐饮服务；住宿；会议服务；国内旅游业务；旅游线路策划；旅游工艺品研发、制作、销售；旅游景区管理服务；经营其它无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 6,353.55 万元，净资产为 614.20 万元。2016 年度，公司实现营业收入为 647.13 万元，净利润为 -209.80 万元。

7、青岛西海岸文化产业投资有限公司

该公司成立于 2014 年 5 月 15 日，注册资本为 5,000 万元，经营范围包括：以自有资金对外投资与管理（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）；广播电视台节目制作经营；文化艺术展览与交流策划；动画设计；美术设计；服装、道具设计、制作、租赁；舞台设计；影视策划，演出策划；经营演出及经纪业务；会展服务；文化产业信息咨询；设计、制作、代理、发布国内广告业务；标志牌、广告牌安装工程施工；互联网信息服务；多媒体领域内的技术研发；货物及技术进出口；影视场地及设备租赁；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 41,067.03 万元，净资产为 4,996.87 万元。2016 年度，公司实现营业收入为 400.47 万元，净利润为 1.39 万元。

8、青岛西海岸旅游发展有限公司

该公司成立于 2015 年 05 月 19 日，注册资本 5,000 万元，经营范围包括：旅游项目开发；旅游景区配套设施设计、施工；国内旅游业务；旅游线路营销策划；文化艺术交流活动策划；体育赛事策划；旅游工艺品研发、制作、销售；旅游景区运营及管理服务；设计、制作、代理发布国内广告业务；演出经纪服务；旅游景区餐饮、住宿、会议服务；停车场服务；园林绿化工程施工；展览展示服务；销售：文体用品、日用百货；市场开办、市场内经营管理；经营其它无需行政审批即可经营的一般经营项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准

后方可开展经营活动）。

截止 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 157.00 万元，净资产为 -75.18 万元。2016 年度，公司实现营业收入为 65.41 万元，净利润为 -75.06 万元。

9、青岛大数据科技发展有限公司

该公司成立于 2016 年 08 月 25 日，注册资本 5,000 万元，经营范围包括：数据的处理和存储服务，计算机系统集成工程及技术服务，网络工程，服务器托管，虚拟主机服务，网络设备出租，软件开发及技术咨询、技术服务、技术转让，电子商务平台及物流信息服务平台的技术开发、技术服务。（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 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 3.88 万元，净资产为 -7.78 万元。2016 年度，公司实现营业收入为 0 万元，净利润为 -7.78 万元。

六、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员简介

（一）董事会成员

董事长：王志军，男，研究生，中共党员，山东青岛人。历任青岛市台东区工业公司副经理、党委委员，青岛市台东区经济计划委员会副主任，青岛市市北区经济计划委员会副主任、主任、青岛市市北区副区长、党委副书记，青岛市交通委副主任、党委副书记兼任青岛市港口投资建设（集团）有限公司董事长、董家口港开发建设指挥部常务副总指挥，青岛西海岸经济新区管委副主任、党委副书记兼任青

青岛市港口投资建设(集团)有限公司董事长、董家口港开发建设指挥部常务副总指挥。现任发行人董事长、党委书记、法定代表人。

董事: 刘鲁强,男,工学学士,中共党员,山东济南人。历任青岛建筑工程学院教师,青岛市四方区土地规划管理处副科长,青岛市规划设计评审中心综合科科长、评审中心副主任,青岛市规划局市北分局副局长,青岛市规划局村镇规划处处长,青岛经济技术开发区管委会副主任,青岛市经济技术开发区工委常委、黄岛区委常委、办公室主任。现任发行人董事、总经理。

董事: 张浩,男,本科,中共党员,山东诸城人。历任黄岛建委城建科科长、黄岛区第二房地产开发公司副经理,青岛开发区大项目指挥部副主任科员、副处长、处长,黄岛区薛家岛街道办事处副主任、党委副书记,黄岛区黄岛街道办事处主任、党委副书记,青岛经济技术开发区城市发展有限公司总经理,青岛经济技术开发区旅游开发有限公司董事长,青岛经济技术开发区国内投资促进局局长。现任发行人董事、副总经理。

董事: 王学军,男,硕士,中共党员,山东青岛人。历任青岛胶南市委办公室秘书、青岛胶南市委办公室督查科副科长、科长,青岛胶南市热电厂厂长、党委副书记,青岛胶南建委副主任兼任胶南市热电厂厂长、党委副书记、易通热电有限公司董事长,青岛胶南积米崖工勤工委副书记、纪委书记,青岛胶南经济技术开发区管委会办公室副主任,青岛胶南珠海路街道办事处主任、党委书记、工委书记,青岛胶南交通局局长、党委书记。现任发行人董事、副总经理。

董事：王增军，男，研究生，中共党员，山东济宁人。历任青岛市公路局财务处主管会计，青岛滨海公路管理处财务主管，青岛市港口投资建设（集团）有限公司财务审计部副部长，青岛西海岸发展（集团）有限公司财务管理部部长、总经理助理兼任青岛西海岸金融发展有限公司总经理。现任发行人董事、副总经理、总会计师。

（二）监事会成员

监事会主席：李方林，男，本科学历，中共党员，山东文登人。曾任青岛市医药总公司处长、副总经理，青岛国风集团公司董事、副总经理、党委委员，青岛华阳制药有限公司董事长，青岛市食品药品监督管理局副局长、党委委员，任青岛市市直企业监事会主席期间曾历任青岛城发集团、青岛市政工程集团、青岛世园集团监事会主席。现任发行人监事会主席。

监事：王旭，男，本科学历，中共党员，山东青岛人。曾任青岛栈桥宾馆收银员，青岛汇泉王朝大酒店财务部会计、财务部副经理，青岛市市直企业监事会秘书，青岛市市直企业监事会专职监事期间曾任交运集团、青岛机场集团等企业监事会。现任发行人专职监事。

监事：薛清富，男，本科，中共党员，山东青岛人。历任青岛菱东纺织有限公司财务部长，青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司财务经理，青岛中德生态园联合发展有限公司财务经理。现任发行人监事、风险控制部部长。

（三）高级管理人员

总经理：刘鲁强，见董事介绍。

副总经理、总会计师：王增军，见董事介绍。

副总经理：张浩、王学军，见董事介绍。

（四）董事、监事、高级管理人员在政府机关中的任职情况

发行人董事、监事、高级管理人员中，监事会主席李方林、监事王旭为政府公务员，不在公司领薪。

公司董事、监事和高级管理人员相关信息情况如下：

姓名	职务	是否公务员	政府任职情况	公务员是否在公司领薪	是否在公务员任职单位领薪
王志军	董事长	否	不适用	不适用	不适用
刘鲁强	董事、总经理	否	不适用	不适用	不适用
张浩	董事、副总经理	否	不适用	不适用	不适用
王学军	董事、副总经理	否	不适用	不适用	不适用
王增军	董事、副总经理、总会计师	否	不适用	不适用	不适用
李方林	监事会主席	是	青岛市市直企业监事会主席	否	是
王旭	监事	是	青岛市市直企业监事会专职监事	否	是
薛清富	监事、风险控制部部长	否	不适用	不适用	不适用

第九条 发行人业务情况

一、 发行人所在行业现状及前景

发行人当前主要业务涉及土地一级开发行业，发行人为青岛市西海岸新区经济发展做出了重要贡献。

（一）土地一级开发行业

1、我国土地一级开发行业的现状及发展前景

土地一级开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（“熟地”），再由政府对熟地进行有偿出让或转让的过程。目前，土地一级开发行业开放程度较低，政府对该行业的发展起主导作用。

按照国土资源部、财政部和中国人民银行于 2007 年联合印发的《土地储备管理办法》规定，土地储备机构有权对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动。由于土地一级开发是资金密集型业务，不少地方政府纷纷选择委托当地的城市建设投资公司从事土地一级开发业务。2010 年 9 月，国土资源部发文明确表示，在 2011 年 3 月底前，土地储备机构与其下属和挂靠的从事土地开发相关业务的机构须彻底脱钩，各地国土资源部门及所属企事业单位都不得直接从事土地一级市场开发，这为城市

建设投资公司全面接手土地一级开发业务奠定了政策基础。

由于土地是资源类商品，它位于房地产产业链的前端，土地一级开发的产品——熟地一直是二级开发商争夺的资源，而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地一级开发行业的需求稳定，风险较低。另一方面，由上述土地一级开发业务的基本模式可以看出，土地一级开发的收益情况主要与土地的出让价格直接相关。虽然近几年来，我国的地价增长趋势有所放缓，但土地一级开发业务依然具有可观的利润水平。

总体来看，土地一级开发是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地一级开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、黄岛区土地一级开发行业的现状及发展前景

根据《青岛市黄岛区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》， “十二五”期间，全区新增建设用地需求约为 2,100 公顷，规划新增可用建设用地约为 1,900 公顷，通过加大建设用地集约利用、内涵挖潜，可产生供给能力约 200 公顷，基本满足建设需要。按照“五大板块”推进新黄岛建设，规划建设黄岛口岸前湾新港城、凤凰岛国际旅游岛、国际生态智慧城市、黄岛老城区改造提升、北部产业新城五大工程，通过建筑与景观环境的整体营造，将人居环境建设与产业体系建设有机结合，推动城区发展空间由南向北拓展，全面启动建设青岛西海岸新区。

综上，随着城市化进程的推进、区域经济的快速增长和城市基础

设施的不断完善，青岛市黄岛区的土地一级开发行业拥有广阔的发展前景。

二、发行人的经营环境、行业地位和竞争优势

（一）发行人的经营环境

2012年12月，根据《国务院关于同意山东省调整青岛市部分行政区划的批复》（国函〔2012〕153号）文件，山东省人民政府撤销青岛市黄岛区、县级胶南市，设立新的青岛市黄岛区，以原青岛市黄岛区、县级胶南市的行政区域为新的黄岛区的行政区域。2014年6月，根据《国务院关于同意设立青岛西海岸新区的批复》（国函〔2014〕71号）文件，国务院批复同意设立青岛西海岸新区，包括黄岛区全部行政区域，成为中国第九个国家级新区，也是2014年1月国务院出台《新区设立审核办法》后批复的第一个新区，与上海浦东新区、天津滨海新区享有同等的特殊优惠政策。

发行人所处青岛西海岸新区位于京津冀都市圈和长江三角洲地区的中间地带，是沿黄河流域主要出海通道和亚欧大陆桥东部重要端点，与朝鲜半岛、日本列岛隔海相望，具有辐射内陆、连通南北、面向太平洋的战略区位优势。西海岸新区融入到青岛新一轮空间发展布局，坚持“东部优化、西部提升、中部崛起、南部拓展”的原则，优化形成“一核双港、九区联动；生态基底、轴带贯通；组群发展、产城相融”的空间布局，构筑青岛“三城联动”发展的重要一极¹。根据青岛市黄岛区人民政府公开信息显示，青岛西海岸新区陆域面积2,096平

¹ 数据来源：青岛市黄岛区人民政府公开信息

方公里，海域面积约 5,000 平方公里，区内海岸线 282 公里，滩涂 83 平方公里，岛屿 42 处，沿岸分布自然港湾 23 处，现辖 27 个镇（街道、园区），城市社区 65 个、村（社区）1,156 个，总人口 171 万。辖区内沈海高速、济青高速、青兰高速、环胶州湾高速、204 国道等主干道纵横交错，胶州湾海底隧道和跨海大桥横贯东西，交通条件便捷。

青岛市黄岛区积极推动城乡一体化发展，构建“主城区—特色街镇—新型社区”梯次推进的新型城镇化体系，建立优势互补、协同推进、规模适度的城市群组，规划建设一批特色街镇，在王台镇开展全国小城镇发展改革试点，打造泊里镇全国重点镇。改造提升 65 个城市社区，整合建设 222 个集聚型新型农村社区。

根据黄岛区国民经济和社会发展统计公报，2014 年~2016 年，黄岛区分别实现地区生产总值 2,338.54 亿元、2500.35 亿元和 2765.69 亿元，一般预算收入分别为 167.30 亿元、187.75 亿元和 212.40 亿元。2016 年黄岛区生产总值同比增长 12.30%，地方财政一般预算收入同比增长 11.30%。

表9-1：2014年~2016年青岛市黄岛区经济、财政主要指标（单位：亿元）

项目	2016年	2015年	2014年
地区生产总值	2765.69	2500.35	2338.54
地方财政一般预算收入	212.40	187.75	167.30

总体而言，黄岛区具备一定的财政实力，目前财政状况较为良好，可为该区基础设施建设提供较有力的资金支持。

（二）发行人在行业中的地位

发行人是青岛市委市政府批准成立的市直大型国有企业，与上海浦发发展集团、天津滨海建投集团职责相同。发行人负责西海岸新区

的开发建设任务，当前阶段重点区域为灵山湾影视文化区、董家口循环经济区。按照市委市政府“三城联动”战略要求，发行人与青岛国信发展(集团)有限责任公司、青岛城市建设投资集团两大城投公司分别承担西海岸新区、蓝色硅谷以及红岛经济区的核心区建设。

近年来，发行人引进了万达、惠普等国际国内一流合作商，其中万达东方影都等项目建成后将进一步改变青岛城市定位，助力青岛产业转型升级。集团以国内外行业领先大企业为基础，实现了跳跃式发展，总资产已增长至上百亿元，并发展为大型综合性企业集团，成为西海岸新区的主开发商。

“十二五”期间，发行人积极推进黄岛区由郊区型向城区型转变，适应胶州湾“桥隧”贯通后青岛城市格局调整，建成青岛市生态宜居的西海岸现代化新城区。按照“五大板块”战略规划，西海岸新区将规划建设黄岛口岸前湾新港城、凤凰岛国际旅游岛、国际生态智慧城市、黄岛老城区改造提升、北部产业新城五大工程，通过建筑与景观环境的整体营造，将人居环境建设与产业体系建设有机结合，推动城区发展空间由南向北拓展，全面启动建设青岛西海岸新区。受此带动，作为西海岸新区最大的投融资平台，发行人在区域经济发展中的地位和作用日趋重要，这将为发行人的业务提供广阔的增长空间。

图 9-1 青岛市西海岸新区规划图



（三）发行人的竞争优势

1、国家战略的支持优势

青岛西海岸新区位于胶州湾西岸，包括青岛市黄岛区全部行政区域，其中陆域面积约 2,096 平方公里、海域面积约 5,000 平方公里，区位条件、科技人才、海洋资源、产业基础、政策环境等综合优势明显，具备推进陆海统筹、城乡一体、军民融合发展的独特条件。2014 年 6 月 30 日，经国务院批复设立，青岛西海岸新区成为全国第九个国家级新区，也是 2014 年 1 月国务院出台《新区设立审核办法》后批复的第一个新区。2014 年国家发改委印发了《关于印发青岛西海岸新区总体方案的通知》，要求山东省人民政府要按照国务院《关于同意设立青岛西海岸新区的批复》的要求，全面做好《青岛西海岸新区总体方案》（以下简称“方案”）的组织实施工作，依据《方案》和依法批准的

土地规划、城镇规划组织编制青岛西海岸新区发展规划，认真落实《方案》提出的战略定位、空间布局、发展重点等各项任务，确保实现《方案》确定的发展目标。上述的国家战略部署将为发行人添加强大的政策动力，对发行人有着重大而直接的影响，将为发行人承担重大工程项目的建设提供有利的外部环境。发行人所在的土地一级开发行业亦成为受益明显的行业，将实现企业发展与重大战略机遇的契合。

2、区域竞争优势

发行人作为青岛市新海岸新区发展的主要投融资及运作平台，承担着新区土地一级整理与开发、基础设施及重点项目建设、产业体系构建、金融发展及资本运作等重要职能，直接承担西海岸中央商务区30平方公里的土地整理以及开发建设任务，执掌自主发展话语权，为城市运营商、投资商提供政策条件和建设等方面全力支持。发行人在西海岸新区处于行业垄断地位，基本无外来竞争，市场相对稳定，持续盈利能力较强。公司近年来承担了万达地块、九龙社区安置、柏果树社区安置、董家口基础设施建设、山海路北通工程等多个重大项目。随着西海岸新区经济的快速发展、人民生活水平的不断提高，公司的业务量和效益将同步增加，公司必将迎来良好的发展机遇。

3、市政府的大力支持

鉴于发行人在青岛市西海岸土地一级整理与开发的主导作用，青岛市人民政府对发行人的支持力度也在不断加大。青岛市人民政府根据公司的投资和运营情况，多次为发行人注入资本金，从而增强了公司的资产实力和经营能力；同时，青岛市政府还在财政补贴、资产注

入等方面给予公司多方面政策扶持,以进一步提升公司的综合竞争力。

为充分发挥西海岸发展集团作为西海岸新区投融资平台和建设主力军的作用,青岛市政府授权西海岸发展集团实施新区中心区土地一级开发整理和启动区封闭运作,并给予体制机制保障和政策支持。该授权开发的内容包括:1、青岛市政府授予西海岸发展集团新区中心区土地一级开发整理职能,一期重点区域为新区规划展览馆周边启动区规划研究范围(30平方公里)。西海岸发展集团负责筹措资金,按照批准的规划组织实施市政配套设施建设等土地一级开发整理工作。2、青岛市政府授权西海岸发展集团全面负责启动区的开发,统筹实施区域内的规划设计、基础设施建设、资金筹措、项目引进等各项任务。启动区内实行土地及财税资金的封闭运作,即:土地、财税收入除上缴国家和省部分外,全额返还西海岸发展集团,用于区域开发滚动发展,并给予授权协议附件所列配套支持政策。

根据《青岛市财政局关于进一步明确西海岸经济新区中央商务区土地和税收收入返还流程等有关问题的通知》(青财预〔2013〕25号)文件规定,该区域企业缴纳的地方税收,除以下情形外,全额返还青岛西海岸发展(集团)有限公司:1、从青岛市行政辖区内其他区域迁移到中央商务区的企业缴纳的地方税收;2、对享受原黄岛区、胶南市税收返还政策的企业,在政策到期前缴纳的地方税收。

上述政策对发行人未来业务量、收益均起到了很大程度的保障作用。

4、良好的融资能力

发行人作为负责青岛市西海岸新区发展建设的主要投融资及运作平台，与青岛银行、农业银行、建设银行、交通银行、兴业银行等多家商业银行建立了密切和广泛的合作关系，拥有良好的商业信用，无任何逾期违约记录。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并在积极加强与商业银行合作的过程中，获得了较为充足的银行授信额度。同时，发行人在逐步实现多渠道、全方位筹集资金，较好地保障了项目建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

三、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式和状况

作为负责青岛市西海岸新区发展建设的主要投融资及运作平台，公司主要从事土地一级整理与开发，根据青岛市人民政府与发行人于 2013 年 1 月 5 日签署了《西海岸经济新区中心区土地一级开发整理及启动区封闭运作授权协议》。青岛市人民政府授权发行人土地整理职能，一期重点区域为新区规划展览馆周边启动区规划研究范围（约 30 平方公里），青岛市人民政府授权发行人全面负责启动区内的基础设施建设、项目引进等工作外，启动区内的土地、财税收入，除上缴国家和省部分外，全额返还发行人，并给予发行人配套支持政策。发行人作为青岛市西海岸新区发展的主要投融资及运作平台，承担着新区土地一级整理与开发、基础设施及重点项目建设、产业体系构建、金融发展及资本运作等重要职能，直接承担灵山湾影视文化区 30 平方公里的土地整理以及开发建设任务，执掌自主发展话语权，为城市运营

商、投资商提供政策条件和建设等方面全力支持。

青岛市人民政府与发行人于2013年1月5日签署了《西海岸经济新区中心区土地一级开发整理及启动区封闭运作授权协议》(以下简称“《封闭协议》”)。青岛市人民政府授权发行人新区中心区土地一级开发整理职能，西海岸发展集团负责筹措资金，按照批准的规划组织实施市政配套设施建设等土地一级开发整理工作，待土地达到可出让条件之后由国土部门进行挂牌转让，所得的土地出让收入除上缴国家和省部分外，全额返还西海岸发展集团。

(二) 发行人发展规划

在未来几年内，发行人将按照青岛市黄岛区“十二五”规划的要求，为黄岛区经济和社会的快速发展持续做出应有的贡献。发行人将抓紧落实各项目建设资金，加快工程建设进度，严格执行棚户区改造相关政策，并同步加快配套设施建设，确保如期竣工交付。

发行人将在青岛市黄岛区政府的支持下进一步吸收优质资产，逐步加大对产业类项目的投资，提高自身的竞争力和盈利能力，实现自我发展、自主经营，不断提高企业规模和效益，完善市场化运作模式。

发行人将继续保持与各银行和其他金融机构的密切合作关系，实现间接融资渠道的畅通，同时发行人将积极拓展融资渠道，优化自身债务结构，有效利用企业债券等直接融资方式进行融资。发行人将科学制定融资方案，确保项目资金的及时到位，使发行人业务保持平稳发展。

同时，发行人将不断优化企业治理结构，提高管理效率，降低营

运成本，积极研究国家的宏观经济政策和产业政策，根据经济环境及时调整运营策略，保持公司持续健康发展态势。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计的发行人 2013 年~2015 年审计报告、2016 年财务报告，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字（2016）010345 号、中审亚太审字（2017）010236 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人的财务数据均引自上述经审计的财务报告。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）已出具信用承诺书，承诺该所出具的文件真实准确，没有重大遗漏，严格执行了质量控制制度和程序，核查了发行文件材料与其出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反该承诺的情况，中审亚太会计师事务所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本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、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

(一) 资产负债表主要数据

表 10-1：发行人 2014 年～2016 年资产负债表主要数据

单位：元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	17,370,123,586.30	13,170,844,388.73	11,664,254,839.78
其中：流动资产	16,668,186,719.19	13,014,301,408.12	11,543,224,085.90
负债总额	9,736,666,245.35	5,874,085,416.04	4,805,384,008.97
其中：流动负债	4,288,278,965.74	3,991,298,223.64	2,576,596,816.57
所有者权益	7,633,457,340.95	7,296,758,972.69	6,858,870,830.81

(二) 利润表主要数据

表 10-2：发行人 2014 年～2016 年利润表主要数据

单位：元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业总收入	434,448,665.56	1,121,421,771.39	1,579,700,157.00
营业总成本	242,265,192.81	537,193,870.39	684,578,292.29
营业利润	199,412,912.71	588,359,810.74	913,459,927.47
利润总额	200,293,564.01	590,730,085.47	937,256,620.51
净利润	188,360,268.26	437,888,141.88	702,104,979.67

(三) 现金流量表主要数据

表 10-3：发行人 2014 年～2016 年现金流量表主要数据

单位：元

项目	2016年	2015年	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,727,236,769.86	-2,402,801,932.07	1,544,911,609.89
投资活动产生的现金流量净额	-518,585,253.78	544,699,288.59	-369,916,068.01
筹资活动产生的现金流量净额	2,800,116,090.63	-93,553,011.96	431,566,881.31

现金及现金等价物净增加额	554,294,066.99	-1,951,655,655.44	1,606,562,423.19
--------------	----------------	-------------------	------------------

(四) 主要财务指标

表 10-4：发行人 2014 年~2016 年主要财务指标

项 目	2016 年	2015 年度	2014 年度
资产负债率	56.05%	44.60%	41.20%
流动比率	3.89	3.26	4.48
速动比率	0.97	0.71	1.78
存货周转率(次/年)	0.02	0.06	0.16
总资产周转率(次/年)	0.03	0.09	0.17
净资产周转率(次/年)	0.06	0.16	0.30
营业利润率	45.90%	52.47%	57.82%
净资产收益率	2.52%	6.19%	13.40%
EBITDA 利息保障倍数	0.71	2.47	5.19

注： 1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、存货周转率=营业总成本/存货平均余额

5、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

6、净资产周转率=营业总收入/所有者权益平均余额

7、营业利润率=营业利润/营业收入*100%

8、净资产收益率=净利润/所有者的平均权益

9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

10、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA / (计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

二、发行人财务分析

(一) 发行人资产负债结构分析

2014年~2016年，发行人资产总额分别为1,166,425.48万元、1,317,084.44万元和1,737,012.36万元。其中，流动资产分别为1,096,322.41万元、1,301,430.14万元和1,666,818.67万元，占各年资产总额比重分别为93.99%、98.81%和95.96%；2014年~2016年，发行人非流动资产分别为70,103.08万元、15,654.30万元和70,193.69万元，占各年资产总额比重分别为1.04%、1.19%和4.04%。报告期内发行人资产总额规模保持平稳增长，年复合增长率为22.40%。近三年来，公司资产规模迅速扩张，主要是由于以下两点：公司利用财务杠杆对外进行融资，导致负债有所增加；公司历年经营积累，公司2015年实现营业收入11.20亿元、2016年实现营业收入4.19亿元。公司2016年末资产负债率为56.05%，处于合理水平。未来随着优质资产的持续注入，公司资产负债结构将得到进一步优化，公司的融资能力也将随之提升。

1、资产结构分析

表 10-5：发行人 2014 年~2016 年资产结构分析表

单位：万元

资产类主要科目	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计：	1,666,818.67	95.96%	1,301,430.14	98.81%	1,154,322.41	98.96%
货币资金	271,794.53	15.65%	236,365.12	17.95%	354,230.68	30.37%
应收账款	2,191.78	0.13%	115.00	0.01%	0.00	0.00%
预付账款	5,562.47	0.32%	6,081.84	0.46%	541.19	0.05%
应收利息	1,332.75	0.08%	2,119.54	0.16%	346.16	0.03%
其他应收款	69,376.32	3.99%	35,328.94	2.68%	38,230.71	3.28%
存货	1,249,175.83	71.92%	1,017,419.70	77.25%	695,973.67	59.67%
其他流动资产	67,385.00	3.88%	4,000.00	0.30%	65,000.00	5.57%

非流动资产合计:	70,193.69	4.04%	15,654.30	1.19%	12,103.08	1.04%
可供出售金融资产	30,000.00	1.73%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
持有至到期投资	0.00	0.00%	0.00	0.00%	58,000.00	4.97%
长期股权投资	2,763.13	0.16%	2,000.00	0.15%	2,000.00	0.17%
固定资产	30,047.93	1.73%	10,500.82	0.80%	8,202.34	0.70%
在建工程	5,571.93	0.32%	2,104.12	0.16%	1,459.36	0.13%
无形资产	1,265.14	0.07%	674.86	0.05%	17.82	0.00%
商誉	199.95	0.01%	199.95	0.02%	199.95	0.02%
长期待摊费用	345.61	0.02%	174.55	0.01%	223.61	0.02%

(1) 流动资产分析

截至2016年末，发行人流动资产主要由货币资金、存货和其他应收款构成，占资产总额的比例分别为15.65%、71.92%和3.99%。

①货币资金

发行人2014年~2016年末货币资金科目余额分别为354,230.68万元、236,365.12万元和271,794.53万元。报告期内发行人货币资金金额较大，主要是由于公司对外进行融资及公司实现的营业收入所致。

②存货

发行人存货主要包括工程施工和开发成本。截至2016年末，发行人存货为1,249,175.83万元，较2015年末增加231,756.13万元。2016年末发行人存货余额增加，主要是由于发行人开展项目产生的工程成本增加。发行人2015年存货较2014年末增加321,446.04万元，主要是由于：发行人开展项目产生的工程成本增加；发行人新取得7宗土地，用于日后项目开发，金额合计8.34亿元，计入存货中的开发成本。

表 10-6：发行人 2014 年~2016 年存货明细

单位: 元

存货分类	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
库存商品	237.34	200.54	-
生产成本	79.13	20.63	-
工程施工	1,030,782.28	799,121.44	561,323.22
开发成本	218,077.08	218,077.08	134,650.44
合计	1,249,175.83	1,017,419.70	695,973.67

截至2016年12月31日,发行人13宗土地使用权均通过招拍挂方式取得,总价值为2,180,770,835.04元,招拍挂手续完备,出让金全部缴纳。土地资产的具体情况如下:

表 10-7: 截至 2016 年 12 月 31 日发行土地资产明细

序号	土地使用权证号	座落	地类(用途)	使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	是否抵押	是否缴纳出让金	入账方式
1	南国用(2013)第G112901号	滨海大道北、泰山路南	商务金融	出让	41533.00	43,484.41	是	是	成本法
2	南国用(2013)第G112902号	滨海大道北、泰山路南	商务金融	出让	50912.89	53,302.57	否	是	成本法
3	青房地权市字第2014114544号	黄岛区滨海大道东侧、薛家岛隧道收费站北侧	住宿餐饮	出让	22252.00	4,992.21	否	是	成本法
4	青房地权市字第2014114572号	黄岛区滨海大道东侧、薛家岛隧道收费站北侧	住宿餐饮	出让	25600.00	5,536.45	否	是	成本法
5	青房地权市字第2014114658号	黄岛区滨海大道东侧、薛家岛隧道收费站南侧	住宿餐饮	出让	66304.00	14,602.68	是	是	成本法
6	鲁2016青岛市黄岛区不动产权第0008001号	滨海大道东侧、薛家岛隧道收费站北侧	中低价位、中小套型普通商品住房用地	出让	48173.00	12,732.14	否	是	成本法
7	青房地权市字第201567572号	规划华山三路南侧、华山西路西侧	城镇住宅	出让	44,996.00	9,431.84	否	是	成本法
8	青房地权市字第201567570号	规划华山四路南侧、华山西路西侧	城镇住宅	出让	39,653.00	8,337.58	否	是	成本法
9	青房地权市字第201567563号	规划华山四路南侧、华山西路东侧	商务金融	出让	7,870.00	1,091.61	否	是	成本法

10	青房地权市字第 201567574号	滨海大道南侧、华山西 路东侧	商务金 融、城镇 住宅	出让	100,705.00	33,915.44	否	是	成本法
11	青房地权市字第 201567536号	滨海二路以北、滨海一 路以南	住宿餐 饮	出让	64,741.00	13,385.59	否	是	成本法
12	青房地权市字第 201569820号	滨海二路以北、滨海一 路以南	住宿餐 饮	出让	21,777.00	4,516.04	否	是	成本法
13	青房地权市字第 201569755号	滨海二路以北、滨海一 路以南	住宿餐 饮	出让	61,526.00	12,760.37	否	是	成本法

③其他应收款

发行人其他应收款主要为公司日常营运及项目建设、开展而形成的往来款项。截至2016年底，发行人其他应收款科目余额69,376.32万元，占总资产比例3.99%。发行人其他应收款主要为应收黄岛区财政局款项，产生坏账的风险较小。截至2016年12月31日，经发行人减值测试，未发现存在减值迹象，因此未对其他应收款科目计提减值准备。

(2) 非流动资产分析

截至2016年末，发行人非流动资产为70,193.69万元，发行人非流动资产主要由可供出售金融资产及固定资产构成，占资产总额的比例分别为1.73%及1.73%。

①可供出售金融资产

截至2016年末，发行人可供出售金融资产30,000万元，为对万达影视传媒有限公司及青岛万达影视投资有限公司的投资。

②固定资产

截至2016年末，发行人固定资产30,047.93万元，主要为房屋建筑物、运输及电子设备。

截至2016年12月31日，发行人不存在公益性资产。公司所有者

权益合计为 763,345.73 万元，发行人已发行企业债券 15 亿元，本期债券发行总额为人民币 5 亿元，累计债券余额不超过发行人净资产的 40%。

2、负债结构分析

表 10-8：发行人 2014 年～2016 年负债结构分析表

单位：万元

负债类主要科目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计：	428,827.90	44.04%	399,129.82	67.95%	257,659.68	53.62%
短期借款	73,421.64	7.54%	55,289.03	9.41%	7,000.00	1.46%
应付账款	21,801.28	2.24%	3,497.61	0.60%	1,791.27	0.37%
预收账款	7.97	0.00%	0.00	0.00%	203.12	0.04%
应付职工薪酬	957.53	0.10%	560.15	0.10%	548.89	0.11%
应交税费	49,321.90	5.07%	47,010.81	8.00%	29,874.82	6.22%
应付利息	4,460.73	0.46%	624.04	0.11%	699.04	0.15%
其他应付款	224,824.29	23.09%	195,348.20	33.26%	204,842.53	42.63%
一年内到期的非流动负债	54,000.00	5.55%	96,800.00	16.48%	12,700.00	2.64%
非流动负债合计：	544,838.73	55.96%	188,278.72	32.05%	222,878.72	46.38%
长期借款	395,460.42	40.62%	187,500.00	31.92%	222,100.00	46.22%
应付债券	148,599.59	15.26%	-	-	-	-
专项应付款	778.72	0.08%	778.72	0.13%	778.72	0.16%
负债总额	973,666.62	100.00%	587,408.54	100.00%	480,538.40	100.00%

2014 年末～2016 年末，发行人的流动负债分别为 257,659.68 万元、399,129.82 万元和 428,827.90 万元，分别占负债总额的 53.62%、67.95% 和 44.04%。流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、应交税费、一年内到期的非流动负债等项目组成。

截至 2016 年末，发行人短期借款余额 73,421.64 万元，占总负债比重 9.41%。为发行人从中国农业银行香港分行及建设银行（亚洲）

股份有限公司取得的短期银行借款。

截至2016年末，发行人短期借款明细如下：

表10-9：2016年12月31日发行人短期借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模(万元)	利率	起始日	终止日	抵质押情况
1	中国农业银行香港分行	贷款	52,215.23	HIBOR +1.3%	2016/5/27	2017/5/26	保函保证金
2	建设银行(亚洲)股份有限公司	贷款	21,206.41	LIBOR +1.6%	2016/4/16	2017/4/15	保函保证金

截至2016年末，发行人应付账款科目余额21,801.28万元，占总负债比重2.24%。发行人2016年应付账款较2015年增加主要为新增的应付工程款。

截至2016年末，发行人其他应付款科目余额224,824.29万元，占总负债比重23.09%。发行人2016年其他应付款较2015年增加，主要原因因为发行人对青岛公共住房建设投资有限公司的其他应付款新增3亿元所致；发行人2015年其他应付款较2014年减少9,494.33万元，主要原因因为归还部分与大连万达集团股份有限公司的合作保证金。

表10-10：2016年12月31日发行人大额其他应付款明细

单位：万元

往来单位名称	金额	占其他应付款比例
青岛公共住房建设投资有限公司	180,000.00	80.06%
大连万达集团股份有限公司	44,247.44	19.68%
合计	224,247.44	99.74%

截至2016年底，发行人一年内到期的非流动负债金额54,000.00万元，为发行人长期借款重分类产生。

截至2016年底，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表 10-11： 2016 年 12 月 31 日发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模(万元)	利率(%)	借款期限	抵质押情况
1	中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行	贷款	9,500.00	基准上浮 5%	2016.6.20-2017.6.19	信用
2		贷款	13,600.00	基准上浮 5%	2016.7.29-2017.7.28	信用
3		贷款	5,600.00	基准上浮 5%	2016.7.29-2017.7.28	信用
4	中国工商银行股份有限公司青岛市市南区第四支行	贷款	1,000.00	基准利率	2016.4.29-2017.12.20	信用
5	中国建设银行股份有限公司青岛黄岛支行	贷款	2,600.00	基准上浮 5%	2016.5.21-2017.7.9	土地
6		贷款	1,800.00	基准利率	2016.1.21-2017.1.20	土地
7	兴业银行股份有限公司青岛分行	贷款	19,900.00	5.9%	2016.12.26-2017.12.25	信用
	合计		54,000.00			

截至 2016 年底，发行人应付债券科目余额 148,599.59 万元，为发行人 2016 年发行的 15 亿元企业债券。

2014 年-2016 年，发行人长期借款金额分别为 222,100.00 万元，187,500.00 万元及 395,460.42 万元。截至 2016 年底，发行人长期借款主要由中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行、中国建设银行股份有限公司青岛黄岛支行（原胶南支行）、兴业银行股份有限公司青岛分行等机构取得。

表 10-12： 2016 年 12 月 31 日发行人长期借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率(%)	借款期限	抵质押情况
1	中国建设银行股份有限公司青岛黄岛支行	贷款	28,400.00	基准上浮 5%	2014.5.21-2022.4.29	土地
2		贷款	30,800.00	基准利率	2015.1.21-2023.1.21	土地
3	中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行	贷款	100.00	基准上浮 5%		信用
4	银团贷款	贷款	80,000.00	4.90%	2015.6.19-2023.6.8	信用
5	中国建设银行股份	贷款	55,660.42	2.99%	2016.11.30-2019.11.30	信用

	有限公司青岛市分行					
6	兴业银行股份有限公司青岛分行	贷款	180,500.00	5.90%	2016.1.25-2019.12.26	信用
7	中国工商银行股份有限公司青岛市南第四支行	贷款	20,000.00	基准利率	2016.5.23-2025.12.20	信用
	合计		449,460.42			

(二) 营运能力分析

表 10-13：发行人 2014 年~2016 年主要营运能力指标

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率(次/年)	37.67	1950.30	N/A
存货周转率(次/年)	0.02	0.06	0.16
总资产周转率(次/年)	0.03	0.09	0.17
净资产周转率(次/年)	0.06	0.16	0.30
涉及的主要财务数据			单位：万元
资产总计	1,737,012.36	1,317,084.44	1,166,425.48
营业总收入	43,444.87	112,142.18	157,970.02
营业总成本	24,226.52	53,719.39	68,457.83
应收账款	2,191.78	115.00	0.00
存货	1,249,175.83	1,017,419.70	695,973.67

注：1、应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额；

2、存货周转率=营业总成本/存货平均余额；

3、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额；

4、净资产周转率=营业总收入/净资产平均余额；

2014 年~2016 年，发行人应收账款周转率分别为 0、1950.30 和 37.67，发行人 2014 年无应收账款，2015 年应收账款为 115.00 万元，数额较小，因此 2015 年应收账款周转率绝对数值较大。2014 年~2016 年发行人存货周转率分别为 0.16、0.06 和 0.02，总资产周转率分别为 0.17、0.09 和 0.13，净资产周转率分别为 0.30、0.16 和 0.06。发行人

自2012年成立以来，土地开发业务增长较快，总资产、净资产、存货规模较大，导致存货周转率、总资产周转率、净资产周转率绝对数值较低。公司指标基本符合基础设施建设行业投资规模较大、建设周期较长、资金回收期相对较长的特点。

同时，发行人所从事的土地开发业务具有区域垄断性，西海岸新区经济发展速度较快且财政实力较强，客观上能够保证发行人的资金回笼。

(三) 盈利能力分析

表 10-14：发行人 2014 年~2016 年发行人收入构成情况表

单位：万元，%

项 目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入小计	41,865.38	96.16	111,969.56	99.63	157,896.02	98.46
土地/岸线整理收入	40,326.79	92.63	111,247.62	98.99	150,000.00	93.53
城市基础设施配套费收入	-	-	-	-0	7,794.19	4.86
中小企业统贷服务	498.03	1.14	442.18	0.39	101.82	0.06
活动策划及执行服务	393.43	0.90	231.65	0.21	-	-
广告业务	-	-	45.15	0.04	-	-
商店收入	-	-	0.53	0.00	-	-
会展服务	-	-	1.94	0.00	-	-
信息咨询服务	-	-	0.49	0.00	-	-
旅游门票收入	647.13	1.49	0.00	0.00	-	-
其他业务小计	1,579.48	3.63	172.61	0.15	74.00	0.05
租金收入	1,570.37	3.61	107.00	0.10	-	-
技术服务费	-	-	60.00	0.05	74.00	0.05
其他收入	9.12	0.02	5.61	0.00	-	-

政府补助	25.00	0.06	0	0.00	2,386.14	1.49
其他营业外收入	66.13	0.15	241.09	0.21	15.53	0.01
全部收入合计	43,536.00	100.00	112,383.26	100.00	160,371.69	100.00

2014年~2016年，公司的营业总收入分别为157,970.02万元、112,142.18万元和43,444.87万元。其中土地开发收入分别为150,000.00万元、111,247.62万元和40,326.79万元，占营业总收入比重分别为94.95%、99.20%和92.82%，其余收入包括城市基础设施配套费收入、中小企业统贷服务、活动策划及执行服务、广告业务、商店收入、会展服务、信息咨询服务、租金收入和技术服务费等。2016年，发行人获得政府补贴25万元。发行人三年平均“营业收入/(营业收入+补贴收入)”的比例大于70%，符合偿债资金来源70%以上来自公司自身收益的要求。

表10-15：发行人2014年~2016年主要盈利能力指标

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业利润率	45.90%	52.47%	57.82%
净资产收益率	2.52%	6.19%	13.40%
涉及的主要财务数据			
		单位：万元	
营业总收入	43,444.87	112,142.18	157,970.02
营业利润	19,941.29	58,835.98	91,345.99
净利润	18,836.03	43,788.81	70,210.50
股东权益合计	763,345.73	729,675.90	685,887.08

注：1、营业利润率=营业利润/营业总收入*100%；

2、净资产收益率=净利润/平均净资产*100%；其中净资产以报表中股东权益为测算依据；

2014年~2016年，发行人分别实现营业总收入157,970.02万元、112,142.18万元和43,444.87万元，分别实现营业利润91,345.99万元、

58,835.89万元和19,941.29万元，分别实现净利润70,210.50万元、43,788.81万元和18,836.03万元。发行人2016年营业收入较2015年营业收入大幅减少，主要原因因为2016年发行人放缓了土地出让速度，导致获得的土地出让金返还减少所致。

2014年~2016年，发行人净资产收益率分别为13.40%、6.19%和2.52%，主要是由于发行人放缓土地出让速度，导致营业收入降低所致。2014年~2016年发行人营业利润率分别为57.82%、52.47%和45.90%，相对较高。

(四) 偿债能力分析

表 10-16：发行人 2014 年~2016 年主要偿债能力指标

项 目	2016 年	2015 年度	2014 年度
流动比率	3.89	3.26	4.48
速动比率	0.97	0.71	1.78
资产负债率	56.05%	44.60%	41.20%
EBITDA 利息保障倍数	0.71	2.47	5.19
涉及的主要财务数据			单位：万元
流动资产合计	1,666,818.67	1,301,430.14	1,154,322.41
其中：存货	1,249,175.83	1,017,419.70	695,973.67
流动负债合计	428,827.90	399,129.82	257,659.68
资产总计	1,737,012.36	1,317,084.44	1,166,425.48
净资产	763,345.73	729,675.90	685,887.08

- 注：1、流动比率=流动资产/流动负债；
 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
 3、资产负债率=总负债/总资产；
 4、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)。

从短期偿债能力来看，发行人 2014 年~2016 年的流动比率分别为 4.48、3.26 和 3.89，速动比率分别为 1.78、0.71 和 0.97。发行人上述指标趋于正常水平。

从长期偿债能力来看，2014 年~2016 年资产负债率分别为 41.20%、44.60% 和 56.05%，资产负债率处于合理水平。2014 年~2016 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 5.19 倍、2.47 倍和 0.71 倍。发行人近三年净利润分别为 7,978.74 万元、70,210.50 万元和 43,788.81 万元，发行人 2016 年度净利润下降的主要原因为 2016 年发行人负责开发整理的土地挂牌出让地块较 2015 年有所降低，导致土地出让收入较 2015 年减少所致。

（五）现金流量分析

表 10-17：发行人 2014 年~2016 年主要现金流量指标

单位：万元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-172,723.68	-240,280.19	154,491.16
投资活动产生的现金流量净额	-51,858.53	54,469.93	-36,991.61
筹资活动产生的现金流量净额	280,011.61	-9,355.30	43,156.69
现金及现金等价物净增加额	55,429.41	-195,165.57	160,656.24

2014 年~2016 年，发行人经营活动、筹资活动等现金流量有所波动，这是由于发行人主要业务为基础设施建设，而该业务通常具有规模大、时间长的特点，因此，在进行投资和收回投资的年度，一般会导致企业现金流量的起伏，发行人现金流量的波动符合其行业特点和公司发展阶段的特点。从长期来看，随着公司区域内土地开发业务进一步扩展，预计未来公司现金流入增长空间较大，可以为公司债务偿

还提供良好的保障。

三、发行人 2014 年、2015 年及 2016 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表（见附表二、三、四）。

四、发行人主要资产及权属来源分析

（一）资产情况

1、在建工程

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人拥在建工程的具体情况如下：

序号	项目名称	项目类型	建设期限(年)	是否为政府代建	账面价值(万元)
1	董家口人才中心	基建	3	否	183.41
2	农业观光园	旅游	3	否	5,166.92
3	旅游客船项目	旅游	3	否	165.20
4	积米崖货运码头	基建	3	否	56.40
合计					5,571.93

2、应收款项

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人应收账款、其他应收款、长期应收款中前五大及占净资产比例超过 10% 的款项明细如下：

序号	欠款单位	入账科目	入账价值(万元)	性质
1	胶南市政府（财政局）	其他应收款	30,000.00	往来款
2	青岛市黄岛区财政局	其他应收款	13,215.04	往来款
3	青岛董家口经济区管理委员会	其他应收款	4,000.00	往来款
4	青岛市黄岛区财政局	应收账款	1,885.28	土地出让款
5	胶南市国土资源储备中心	其他应收款	696.00	往来款
	合计		49,796.32	

（二）发行人不存在划入的下属公司股权资产

（三）发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（四）发行人报告期内的资产评估情况

发行人报告期内固定资产均为自有资金、筹资资金购置所得，土地资产均经过出让手续购置所得，不存在资产评估的情形。

五、负债情况分析

(一) 有息负债情况

发行人有息负债为长期借款、短期借款、应付债券以及一年内到期的非流动性负债，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人有息负债的具体情况如下：

序号	债权人	债务类型	债务规模(万元)	利率	借款期限	抵质押情况
1	中国农业银行香港分行	贷款	52,215.23	HIBOR +1.3%	2016.5.27-2017.5.26	保函保证金
2	建设银行(亚洲)股份有限公司	贷款	21,206.41	LIBOR +1.6%	2016.4.16-2017.4.15	保函保证金
3	中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行	贷款	9,500.00	基准上浮 5%	2016.6.20-2017.6.19	信用
4		贷款	13,600.00	基准上浮 5%	2016.7.29-2017.7.28	信用
5		贷款	5,600.00	基准上浮 5%	2016.7.29-2017.7.28	信用
6	中国工商银行股份有限公司青岛市市南区第四支行	贷款	1,000.00	基准利率	2016.4.29-2017.12.20	信用
7	中国建设银行股份有限公司青岛黄岛支行	贷款	2,600.00	基准上浮 5%	2016.5.21-2017.7.9	土地
8		贷款	1,800.00	基准利率	2016.1.21-2017.1.20	土地
9	兴业银行股份有限公司青岛分行	贷款	19,900.00	5.9%	2016.12.26-2017.12.25	信用
10	中国建设银行股份有限公司青岛黄岛支行	贷款	28,400.00	基准上浮 5%	2014.5.21-2022.4.29	土地
11		贷款	30,800.00	基准利率	2015.1.21-2023.1.21	土地
12	中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行	贷款	100.00	基准上浮 5%		信用
13	银团贷款	贷款	80,000.00	4.90%	2015.6.19-2023.6.8	信用

14	中国建设银行股份有限公司青岛市分行	贷款	55,660.42	2.99%	2016.11.30-2019.11.30	信用
15	兴业银行股份有限公司青岛分行	贷款	180,500.00	5.90%	2016.1.25-2019.12.26	信用
16	中国工商银行股份有限公司青岛市南第四支行	贷款	20,000.00	基准利率	2016.5.23-2025.12.20	信用
17	17 西发债	债券	150,000..00	4.26%	2016/6/7-2023/6/6	信用
	合计		672,882.06			

(二) 债务偿还压力测算

本次债券发行完成后，将引起发行人每年有息负债偿还金额的变化，在债券存续期有息负债偿还压力测算以下假设基础上发生：

- 1、本次债券募集资金净额为5亿元；
- 2、本期债券发行时票面利率为6.50%；
- 3、本次债券发行2018年3月30日完成，并清算结束。

在上述前提假设下，在本期债券存续期内每年发行人需偿还的有息负债情况如下：

单位(亿元)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
有息负债当年偿付规模	2.67	29.595	4.325	5.195	5.01	12.815	1.23	3.165
16 西发债	0.64	3.64	3.51	3.38	3.26	3.13	0	0
银行借款偿还规模	2.03	25.63	0.49	0.49	0.49	8.49	0.10	2.10
本期债券偿付金额	0.00	0.325	0.325	1.325	1.26	1.195	1.13	1.065

六、对外担保情况

截至2016年12月31日，公司对外担保余额为201,430.00万元，为对青岛公共住房建设投资有限公司提供的保证担保，被担保人为当地地方政府出资的国有独资企业，不能偿付的风险较小。具体担保明细见下表：

表 10-18：发行人对外担保情况

单位：万元

担保人	被担保人	担保借款 余额	担保 期限	担保 方式
青岛西海岸发展 (集团)有限公司	青岛公共住房建设投资有限公司	201,430.00	2014年11月26日至 2026年11月25日	保证担保

青岛公共住房建设投资有限公司是直属于青岛市财政资产管理中心的国有独资企业，注册资本43.3亿元。主要从事房地产开发建设经营；土地一级开发整理；以自有资金对外投资及运营管理。（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）。

七、发行人受限资产情况

截止到2016年12月31日，发行人受限资产的具体情况如下：

资产名称	账面价值(元)	抵押情况
南国用(2013)第G112901号	434,844,115.00	抵押
青房地权市字第2014114658号	146,026,774.04	抵押

八、发行人关联交易情况

2014年-2016年，发行人不存在关联交易。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人除 16 西发债以外，无已发行未兑付的债券、信托、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。发行人已发生的债务未处于违约或延迟支付本息的状态。

第十二条 募集资金用途

本次债券募集资金 25 亿元人民币，拟分期发行。本期债券为第二期，募集资金 5 亿元。其中 3 亿元用于九龙社区（两河安置社区）项目，2 亿元用于补充营运资金。

表 12-1：本次债券募集资金用途

募集资金用途	项目总投资 (万元)	募集资金计 划使用额度 (万元)	募集资金安排 占项目总投资 比例
九龙社区（两河安置社区）项目	300,005	30,000	10.00%
补充营运资金	N/A	20,000	
合 计		50,000	

一、募集资金使用情况介绍

(一) 九龙社区（两河安置社区）项目

1、项目建设背景

根据青岛市“十二五”规划提出构建“青岛、黄岛、红岛、崂山一主三副”的现代化城市框架的战略构想，青岛西海岸新区提出新规划中的“一核”为中央商务区，规划面积 45 平方公里，以高端商务、科技创智、会展旅游为主导，打造东北亚国际金融、航运与数据中心，建设创新高效、低碳生态的智慧城市。西海岸中央商务区开发建设是西海岸新区发展的点睛之笔，中央商务区确定了“点上突破，面上展开，纵横贯通，立体推进”的区域整体开发建设思路，拉开了开发建设的框架。

建设西海岸新区，是青岛优化城市发展空间，提升城市承载力和

综合实力，实现跨越式发展的必然选择。国际文化旅游城等重大项目落户西海岸中央商务区，将带动西海岸和青岛的产业转型与升级，更好地带动经济发展，提升青岛城市品质。**CBD** 的开发建设也将改变周边村民的生产和生活方式，给老百姓过上更好地生活带来了机遇，给当地百姓带来实实在在的收益。为满足中央商务区的发展规划要求，对居住环境较差，条件落后的蒋家窑、店头村、前洼、两河村、新建村、山前村、东华山村及西华山村共计八个村进行拆迁改造，为维护群众切身利益，本项目以西海岸规划为契机，并就村庄搬迁安置方案充分征求搬迁区域群众的意见，最大程度做到以民为本，建设新型安置区，为人民群众提供优质生活环境的同时，促进西海岸建设的可持续发展。

2、项目建设的必要性

首先，九龙社区配套设施虽然都较为成熟，但是整体环境老化，随着生活水平的提高，居民收入从居住环境到基础设施，从生活服务到文化生活，从工作到娱乐都发生了很大的变化，人民生活水平的不断提高，对居住环境的建设，提出了新的要求。作为安置区项目，对于改善住房功能，美化住房环境，提高生活质量有着重要作用。项目的建设将彻底改变该区域的现状，成为规划布局合理、设施齐全的现代化的社区居住环境，大大改善安置居民的生活条件，提高居民的生活质量。项目建成后将给居民以极大的不同感受，满足居民生活质量的迫切需求，是一项重要的民生工程。

其次，项目建成后将有效地改善本项目及周边的环境，提升中央商务区的旅游水平，为西海岸中央商务区的建设贡献一部分力量。建

成后将带动旅游的水平及需要，大大的扩展旅游力量，为中央商务区，规划为面积30平方公里，以高端商务、科技创智、会展旅游为主导，打造东北亚国际金融、航运与数据中心，建设创新高效、低碳生态的智慧城市提供一部分支持，实现中央商务区的经济可持续发展。

3、项目审批情况

该项目的审批情况如下：

表 12-2：九龙社区（两河安置社区）项目审批情况

序号	文件名称	文号	发文/证机关	印发时间
1	《关于胶南经济开发区管理委员会九龙社区（两河安置社区）项目可行性研究报告的批复》	青黄发改社会[2014]29号	青岛市黄岛区发展和改革局	2014年3月18日
2	《建设项目能耗情况登记表》	无	青岛市黄岛区墙体材料革新与建筑节能办公室	2014年3月11日
3	《关于胶南经济开发区管理委员会九龙社区（两河安置社区）建设项目环境影响报告书的批复》	青环黄审[2014]55号	青岛市环境保护局黄岛分局	2014年3月25日
4	房地产权证	青房地权市字第201480538号	青岛市国土资源和房屋管理局黄岛分局	2014年7月9日
5	《建设项目选址意见书》	选字第370223201401002号	青岛市规划局黄岛分局	2014年3月13日
6	《关于<九龙社区（两河安置社区）项目社会稳定风险评估报告>有关问题的复函》	无	青岛市黄岛区维护稳定工作领导小组办公室	2015年7月28日

本项目可行性研究报告已由青岛市黄岛区发展和改革局以青黄发

改社会[2014]29 号文批准，环境影响报告书已由青岛市环境保护局黄岛分局以青环黄审[2014]55 号文批复同意，项目用地已取得青房地权市字第 201480538 号房地产权证，规划选址已由青岛市规划局黄岛局以选字第 370223201401002 号意见书审核同意，节能评价已由青岛市黄岛区墙体材料革新与建筑节能办公室审查同意备案，维稳评价已由青岛市黄岛区维护稳定工作领导小组办公室出具复函。

4、项目实施主体

根据青岛市黄岛区发展和改革局于 2014 年 3 月 18 日印发的《青岛市黄岛区发展和改革局关于胶南经济开发区管理委员会九龙社区（两河安置社区）项目可行性研究报告的批复》（青黄发改社会[2014]29 号），本项目由胶南经济开发区管理委员会负责实施。根据中共青岛市黄岛区委、中共青岛市委青岛西海岸新区工委、青岛市黄岛区人民政府、青岛西海岸新区管委《关于部分镇街行政区划调整的意见》（青黄发〔2015〕7 号）胶南市经济开发区管理委员会已变更更为青岛临港经济开发区，临港经济开发区已出具《关于授权西海岸实业发展有限公司实施九龙社区（两河安置社区）项目建设的通知》（青新临港发[2015]15 号），将本项目授权发行人全资子公司青岛西海岸实业发展有限公司实施。

5、项目建设内容

该项目占地 178,984.94 平方米，总建筑面积 678,183.1 平方米，其中，建设安置楼 391,007.06 平方米，幼儿园等配套设施 63,778.87 平方米，地下车库、储藏室等 223,397.17 平方米。项目拟在黄岛区泰薛路

以北、云海路以南、东六路以实施。项目内容为建设 25 栋 26-29 层的住宅楼、1 座幼儿园、1 个社区服务中心、1 个社区文化体育中心、1 个社区卫生服务中心、1 处村委办公中心，地块西侧沿规划路、南侧沿泰薛路设 2-3 层沿街商铺；地上设停车位 188 个，地下设换热站、水泵房、配电室、储藏室、停车位 5,195 个。本项目的安置房主要保障对象为山前、新建、两河、前洼、店头、东华山、西华山、蒋家窑共 8 各村庄拆迁片区的村民，建设完成之后无偿交付给安置对象。

6、项目总投资与资金来源

该项目总投资为 300,005 万元，项目建设资金将由发行人自筹解决。

7、项目进度

该项目于 2014 年 10 月开工。截至 2017 年 12 月，项目已完成产值 25 亿元，累计支付工程款 15.8 亿元。

（二）项目效益情况

本期债券募投项目九龙社区（两河安置社区）项目建成后，未来将产生对外商品房销售、配套设施销售收入和出租收入，作为本期债券本息偿付的来源。

该项目配套商品房销售面积 90,527 m²，售价按 7,500 元/m²，配套商品房收入 67,895 万元；住宅配套包括地下车库、储藏室，地下车库面积 149,118 m²，地下车库售价约为 6,000 元/m²，经计算车库销售收入 89,471 万元；储藏室面积为 50,178 m²，售价约为 4,000 元/m²，经计算储藏室收入约为 20,071 万元。

九龙社区配套商业设施包括商铺、网点、农贸市场、半地下商场、地下商场、商业地下车库、广告位等。除商铺、网点计划对外出售外，其余配套设施均计划出租。商铺、网点合计占地面积约为 43,681 m²，售价按 18,000 元/m²计算，收入约为 78,626 万元；农贸市场、半地下商场、地下商场、商业地下车库、广告位等占地面积合计 25,517 m²，自 2017 年后 15 年内约产生租金收入 29,603 万元。

另外，九龙社区物业服务将产生一定收入，其中居住物业按 10 元/m²*年收取，商业物业按 24 元/m²*年收取，自 2017 年后 15 年内合计约 15,969 万元。

经上述测算，九龙社区（两河安置社区）项目合计收入预计约为 301,635 万元，能够覆盖本项目投资额。

二、募集资金管理制度

对于本次公司债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务部负责专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。

（一）建立募集资金使用监管机制

为确保本期债券募集资金投向与国家发改委核准的投向保持一致，发行人与中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行签订了募集资金监管协议，明确发行人在中行农业银行股份有限公司青岛市南第二支行设立募集资金使用专项账户，专门用于募集资金的接收、存储及划转，保证募集资金的专款专用。发行人拟使用募集资金使用专

项账户内的资金时，应当向中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行提出书面申请，说明资金用途，并提供证明资金用途的相关凭据。中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行有权核对发行人款项用途，核对是否与国家发改委核准的《募集说明书》中披露的募集资金用途一致。对于不符合国家发改委核准的《募集说明书》中披露的募集资金用途的用款申请，中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行有权否决。

（二）建立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，以建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

（三）制定募集资金管理制度

发行人已经制定了完善的管理制度，拟对募集资金实行集中管理和按计划用款。发行人财务部根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时发行人将安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的专款专用。

第十三条 偿债保障

本期债券偿债保证制度安排完整，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，同时以具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本期债券偿债保障措施

(一) 公司良好的财务状况和经营情况是本期债券按期偿付的重要基础

发行人历来实行较谨慎的财务政策，财务结构合理且健康，2014年~2016年资产负债率分别为41.20%、44.62%和56.05%，长期偿债能力优良。2014年~2016年，公司分别实现营业总收入157,970.02万元、112,142.18万元和43,444.87万元，持续性较好，对本期债券的付息还本提供有力支撑。2014年~2016年公司净利润分别为70,210.50万元、43,788.81万元和18,836.03万元，近三年平均净利润为4.43亿元，有充裕能力支付本期债券每年的利息。

(二) 募投项目相关收益为本期债券偿付提供充足的资金

本期债券募投项目九龙社区（两河安置社区）项目建成后，未来将产生对外商品房销售、配套设施销售收入和出租收入，作为本期债券本息偿付的来源。项目收益情况见项目收益测算表：

13-1: 项目收益测算表

		本期债券存续期									运营期							
	合计	债券存续期内合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
项目收入	301635	277116	51213	53877	54277	54277	54277	3065	3065	3065	3065	3065	3065	3065	3065	3065	3065	3065
销售收入	256064	256065	51213	51213	51213	51213	51213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
商品房销售	67895	67895	13579	13579	13579	13579	13579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
销售面积(㎡)			18105	18105	18105	18105	18105											
销售单价(元/㎡)			7500	7500	7500	7500	7500											
地下车库销售	89471	89470	17894	17894	17894	17894	17894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
销售面积(㎡)			29824	29824	29824	29824	29824											
销售单价(元/㎡)			6000	6000	6000	6000	6000											
储藏室销售	20071	20070	4014	4014	4014	4014	4014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
销售面积(㎡)			10036	10036	10036	10036	10036											
销售单价(元/㎡)			4000	4000	4000	4000	4000											
地上商铺销售	60415	60415	12083	12083	12083	12083	12083	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
销售面积(㎡)			6713	6713	6713	6713	6713											
销售单价(元/㎡)			18000	18000	18000	18000	18000											
地面上网点销售	18211	18210	3642	3642	3642	3642	3642	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
销售面积(㎡)			2023	2023	2023	2023	2023											
销售单价(元/㎡)			18000	18000	18000	18000	18000											
出租收入	29603	13600	0	1600	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
农贸市场出租	988	462		66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
出租面积(㎡)				1804	1804	1804	1804	1804	1804	1804	1804	1804	1804	1804	1804	1804	1804	1804
出租单价(元/㎡*)				365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365

年)																		
半地下商场地库	2231	1043		149														
出租面积 (m ²)				2397	2397	2397	2397	2397	2397	2397	2397	2397	2397	2397	2397	2397	2397	2397
出租单价 (元/m ² *年)				621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621
地下商场	14916	6958		994														
出租面积 (m ²)				12383	12383	12383	1238 3											
出租单价 (元/m ² *年)				803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803
商业地下车库	5868	2737		391														
出租面积 (m ²)				8932	8932	8932	8932	8932	8932	8932	8932	8932	8932	8932	8932	8932	8932	8932
出租单价 (元/m ² *年)				438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
广告位出租	5600	2400		400														
出租面积 (m ²)				10000	10000	10000	1000 0											
出租单价 (元/m ² *年)				400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
物业服务收费	15969	7455		1065														
居住物业	5631	2625		375														
面积 (m ²)				391007	391007	391007	391007	391007	3910 07									
单价 (元/m ² *年)				10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
商业物业	10338	4823		689														
面积 (m ²)				287176	287176	287176	287176	287176	2871	2871	2871	2871	2871	2871	2871	2871	2871	2871

								76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
单价(元/m ² *年)				24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
营业税金及附加	15712	14833	2817	2905	2927	2927	2927	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
运营及管理费用	1517	1397	270	269	271	271	271	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
净收益	284406	260890	48126	50704	51080	51080	51080	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2940

该项目配套商品房销售面积 90,527 m², 售价按 7,500 元/m², 配套商品房收入 67,895 万元; 住宅配套包括地下车库、储藏室, 地下车库面积 149,118 m², 地下车库售价约为 6,000 元/m², 经计算车库销售收入 89,471 万元; 储藏室面积为 50,178 m², 售价约为 4,000 元/m², 经计算储藏室收入约为 20,071 万元。

九龙社区配套商业设施包括商铺、网点、农贸市场、半地下商场、地下商场、商业地下车库、广告位等。除商铺、网点计划对外出售外, 其余配套设施均计划出租。商铺、网点合计占地面积约为 43,681 m², 售价按 18,000 元/m²计算, 收入约为 78,626 万元; 农贸市场、半地下商场、地下商场、商业地下车库、广告位等占地面积合计 25,517 m², 约产生租金收入 29,603 万元。

另外, 九龙社区物业服务将产生一定收入, 其中居住物业按 10 元/m²*年收取, 商业物业按 24 元/m²*年收取, 合计约 15,969 万元。

经上述测算, 九龙社区(两河安置社区)项目合计收入预计约为 301,635 万元, 能够覆盖本项目投资额。

(三) 充足的外部流动性

公司与各金融机构长期以来保持着良好的合作关系, 按时偿付银行贷款本息, 树立了良好的企业信用形象。在青岛市人民政府的支持下, 公司将继续发挥自己的经营优势, 维持业务的稳步发展, 进一步改进管理方式、优化融资结构, 从而为本期债券偿付奠定坚实的基础。同时, 发行人已与中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行签订了《流动性资金支持协议》。协议规定, 在本期债券存续期内, 当发行人发生偿债困难时, 该银行应根据公司的贷款申

请，按照该银行内部规定的程序进行评审，经评审合格批准后，对发行人提供信贷支持以解决公司临时偿债困难。

(四) 充足的可变现经营性资产

公司自成立以来，资产和所有者权益规模逐年扩大，营运能力大幅提高。公司历年来取得了大量优良资产，为本期债券的还本付息提供保证。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人拥有多幢土地，在本期债券存续期内可用于出售变现，具体情况如下表所示：

表 13-2：发行人本期债券存续期内可用于出售变现的资产明细

序号	土地证编号	坐落	使用面积 (平方米)	使用权 类型	地类 用途
1	南国用(2013)第 G112901 号	滨海大道北、泰山路南	41,533.00	出让	商务金融
2	南国用(2013)第 G112902 号	滨海大道北、泰山路南	50,912.89	出让	商务金融
3	青房地权市字第 2014114572 号	滨海大道东侧、薛家岛隧道收费站北侧	25,600.00	出让	住宿餐饮
4	青房地权市字第 2014114544 号	滨海大道东侧、薛家岛隧道收费站北侧	22,252.00	出让	住宿餐饮
5	青房地权市字第 2014114658 号	滨海大道东侧、薛家岛隧道收费站南侧	66,304.00	出让	住宿餐饮
6	青房地权市字第 201567574 号	滨海大道南侧、华山西路东侧	100,705.00	出让	商务金融、城镇住宅
7	青房地权市字第 201567563 号	规划华山西路南侧、华山西路东侧	7,870.00	出让	商务金融
8	青房地权市字第 201567570 号	规划华山西路南侧、华山西路西侧	39,653.00	出让	城镇住宅
9	青房地权市字第 201567572 号	规划华山西路南侧、华山西路西侧	44,996.00	出让	城镇住宅
10	青房地权市字第 201567820 号	滨海二路以北、滨海一路以南	21,777.00	出让	住宿餐饮
11	青房地权市字第 201569755 号	海湾一路以南、名人六路以西	61,526.00	出让	住宿餐饮
12	青房地权市字第 201569536 号	滨海二路以东、滨海一路以南	64,741.00	出让	住宿餐饮
3	鲁 2016 青岛市黄岛区不动产权第 0008001 号	滨海大道东侧、薛家岛隧道收费站北侧	48173.00	出让	中低价位、中小套型普通商品住房用地
合计			547,869.89		

公司所持有土地使用权证性质均为出让用地，土地用途全部为出让，土地资产所处位置较为优良，具有较好的升值预期，所持有的大量优良资产可有效保证本期债券的到期偿付。

（五）与青岛市政府签订的区域封闭协议

为促进发行人做大规模和增强公司实力，进一步保障发行人基础设施建设职能的发挥和公共服务保障作用，保障公司未来盈利能力，青岛市人民政府与发行人于 2013 年 1 月 5 日签署了《西海岸经济新区中心区土地一级开发整理及启动区封闭运作授权协议》(以下简称“《封闭协议》”）。青岛市人民政府授权发行人土地整理职能，一期重点区域为新区规划展览馆周边启动区规划研究范围（约 30 平方公里）。青岛市人民政府授权发行人全面负责启动区内的基础设施建设、项目引进等工作外，启动区内的土地、财税收入，除上缴国家和省部分外，全额返还发行人。并给予发行人配套支持政策。

根据《青岛市财政局关于进一步明确西海岸经济新区中央商务区土地和税收收入返还流程等有关问题的通知》(青财预〔2013〕25 号) (以下简称“《通知》”) 文件规定，该区域企业缴纳的地方税收，除以下情形外，全额返还青岛西海岸发展（集团）有限公司：1、从青岛市行政辖区内其他区域迁移到中央商务区的企业缴纳的地方税收；2、对享受原黄岛区、胶南市税收返还政策的企业，在政策到期前缴纳的地方税收。

上述政策对发行人未来业务量、收益均起到了很大程度的保障作用。随着西海岸区域的快速发展，公司偿债能力将进一步快速提高。

(六) 其他保障措施

1、签订募集资金账户及资金监管协议和偿债账户及资金监管协议

为保障本期债券募集资金专款专用，提高资金使用效率，发行人与中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行签订了《募集资金账户及资金监管协议》，由独立于发行人的第三方监管募集资金用途，确保资金能够按照约定使用。

同时，为保障本期债券本息偿付资金能够按时、足额到位，发行人与中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行签订了《偿债账户及资金监管协议》，由独立于发行人的第三方监管本期债券偿债资金，确保偿债资金按时到位，保证对投资者按期偿付本期债券本息。

2、聘请债券债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，本期债券设立了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，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。债券持有人会议的权限范围如下：

- (1) 当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，就是否同意发行人的建议做出决议；
- (2) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，就是否同意相关解决方案做出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；
- (3) 当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，就是

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）发行人该期债券保证人或者担保物发生重大变化时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议；

（5）就变更、解聘债权代理人或者变更债权代理协议条款做出决议；

（6）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，就行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

（7）当发生其他因发行人自身违约或违规行为而对本期债券债券持有人权益有重大实质影响的事项时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议。发行人已与中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行签订《偿债账户及资金监管协议》，在中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行设立专项偿债账户，该账户专用于本期债券的兑付工作。发行人将切实保障偿债资金按时、足额存入偿债账户，并由中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行作为资金监管人对偿债账户进行监管，以确保本期债券本息按期兑付。发行人应在本期债券的付息日或兑付日前 10 个工作日（T-10 工作日）之前，向偿债账户中划入当期还本付息金额，并在本期债券付息日或兑付日前 5 个工作日内（T-5 工作日）向资金监管人发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令，该银行应根据发行人的划款指令，在本期债券付息日或兑付日前 3 个工作日（T-3 工作日）将当期应付的债券本息划转至本期债券登记结算机构指定的账户。

同时由于债券持有人的不确定性，发行人特为债券持有人聘请中国农业银行股份有限公司青岛市南第二支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》。债权代理人具有如下权利及义务：

(1) 债权代理人应持续关注发行人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

(2) 债权代理人应在本期企业债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(3) 发行人未按照《募集说明书》的规定按期、足额将到期的本期企业债券利息和/或本金划入本期企业债券登记托管机构指定的银行账户时，债权代理人应就该事项提请债券持有人会议讨论。

(4) 发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(5) 债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行债权代理人的职责和义务。

(6) 债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

(7) 债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

(8) 债权代理人应按照国家发改委的有关规定及《债权代理协议》的规定向债券持有人出具债权代理事务报告。

(9) 在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

(10) 债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。

(11) 债权代理人应制订债权代理业务内部操作规则，规定债权代理人行使权利、履行义务的方式、程序。

(12) 债权代理人应指派专人负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

(13) 债权代理人应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权代理人应当履行的其他义务。

二、本期债券偿付安排

(一) 偿付条款的设计

本期债券为固定利率品种，附提前还本条款，即在债券存续期内第3、4、5、6、7年末发行人将分别偿还债券本金的20%，当年应付利息随本金一起支付。本期债券本金和利息的偿付安排如下：

表 13-3：本期债券本金和利息的偿付安排

单位：万元

年份	偿付本金	偿付利息	剩余本金
1	0	100,000*票面利率	100,000
2	0	100,000*票面利率	100,000
3	20,000	100,000*票面利率	80,000
4	20,000	80,000*票面利率	60,000
5	20,000	60,000*票面利率	40,000
6	20,000	40,000*票面利率	20,000

7	20,000	20,000*票面利率	0
---	--------	-------------	---

提前还本条款的设计大幅降低了集中还款给发行人带来的压力，有效降低了偿付风险，有利于保障投资者的合法利益。

(二) 偿债机制和组织体系

针对发行人未来的财务状况、本期债券方案设计、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排计划，提前归集偿债资金，以提供充分、可靠的資金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整，以确保本期债券投资者的利益不受损害。

同时，发行人将成立由董事长为组长，以财务部为主体的债券偿付工作小组，全面负责与本期债券相关的偿债资金安排、信息披露、偿债资金的划转等工作，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

(三) 偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

公司还将建立偿债计划的补充财务安排，通过发挥公司整体的融资能力及其他特定渠道来筹集还本付息资金，其中包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款等其他融资手段融入外部资金。

第十四条 风险揭示

一、风险因素

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：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

市场利率受国际国内经济运行状况、经济周期和国家宏观经济政策以及债券市场供求等因素的影响，将随之产生波动。本期债券采用固定利率形式，且期限较长，在本期债券的存续期间内，利率的波动将会影响本期债券的投资收益水平。

2、偿付风险

发行人主要业务范围属于基础设施建设，其建设周期和回收期都比较长，业务经营可能受到市场、政策等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源处获得足够资金，可能会影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

由于本期债券的具体上市审批或核准事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

4、评级风险

本次债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期间不会发生任何负面变化，如果资信评级机构调低发行人信用评级或本次债券信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（二）与发行人相关的风险

1、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和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。另外，青岛市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的唯一股东，如股东对发行人的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营带来风险。此外，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些市政建设项目可能存在政策性亏损，对公司正常的盈利能力产生一定的不利影响。

2、持续融资风险

发行人投资项目集中在基础设施行业，项目建设周期长、资金需求量大、投资回收周期较长。随着大批项目进入建设期和投入高峰期，公司将面临持续性融资需求，未来面临一定的筹资压力。此外，发行人外部融资以银行贷款为主，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力，公司存在一定的有息债务压力。同时，公司存在一定对外担保，面临

一定的或有负债偿还风险。

3、持续盈利能力风险

土地开发业务是发行人的主要收入来源，发行人收入构成较为单一，且受土地价格影响较大。如未来期间发行人土地开发业务量波动或土地价值波动较大，则对盈利能力有一定影响，发行人未来收入存在一定的不确定性。

4、财务风险

近几年发行人承担建设的工程较多，发行人投入大量的资金用于项目建设，而完工项目短期内尚不能全部回款。截至 2016 年 12 月 31 日，公司工程项目存货余额为 1,030,782.28 万元。另外，随着发行人未来投资项目的数量和规模不断增加，除需要综合利用直接和间接融资渠道筹措资金以外，还需要不断加强对资金的管理，提高资金运用的效率。发行人在资金管理统筹方面面临一定压力。

5、经济周期风险

土地开发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、现金流量减少，从而影响本期债券的兑付。

（三）与投资项目有关的风险

1、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，是复杂的系统工程。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨以及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和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。项目部也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，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。

2、环境与意外伤害风险

工程项目在建设过程有可能造成对环境的污染和生态环境的改变，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工程项目造成严重的影响，带来潜在风险。

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

本期债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，如获得批准上市或交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本期债券主承销商及其他承销商将积极促进场外交易的进行。另外，本期债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。

2、偿付风险对策

目前发行人经营状况良好，现金流量稳定，发行人将在现有基础

上进一步提高管理和经营效率，不断提升自身的持续发展能力。公司具有良好的偿债能力，经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司长期主体信用等级为AA+，资信状况良好；发行人将加强对本次所募资金使用的监控与管理，确保募集资金投入项目的有效运行，提高管理和营运水平，尽可能降低本期债券的偿付风险；公司已为本期债券偿付建立了偿债保障机制，完善了偿债保障措施。

3、流动性风险对策

发行结束后，发行人将积极向有关部门申请本期债券在合法证券交易场所交易流通，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，公司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、评级风险对策

发行人为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会的全资子公司，是青岛西海岸新区的主要投融资及运作平台，承担着新区土地一级整理与开发、基础设施及重点项目建设、产业体系构建、金融发展及资本运作等重要职能，市场相对稳定，持续盈利能力较强，资信评级机构调低发行人信用评级或本次债券信用评级的可能性较低。

（二）与发行人相关的风险对策

1、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，完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作，加大对投资企业监管力

度，提高财务管理水 平，防范经营风险，保证公司的健康发展。

2、持续融资风险对策

针对项目建设规模大、投资集中的特点，发行人建立了以概算管理、招投标管理、工程质量 管理为核心的基建管理体系，有效地控制了投资规模和投资成本。同时，发行人积极开拓直接市场融资进行融资。发行人唯一对外担保对象为青岛公共住房建设投资有限公司。青岛公共住房建设投资有限公司为青岛市政府直属企业，还本付息能力优良，发行人面临的或有负债风险可控。

3、持续盈利能力风险对策

发行人承担着西海岸经济新区基础设施建设的任务，在该领域具有一定垄断地位，青岛市政府、西海岸经济新区管委会的大力支持将有力保障发行人未来的工程收入。青岛市、西海岸经济新区财政实力基础较强，近年来财政收入增长较快，有能力支持西海岸经济新区基础设施建设。预计发行人未来土地开发业务将保持稳定。

4、财务风险对策

截至 2016 年 12 月 31 日，公司由于工程项目形成的存货余额较大，发行人将进一步加强资金统筹管理，加强现金流量管理。另外发行人将积极落实土地出让金返还款项、其他应收款的回款安排，确保上述款项按照协议约定及时回收。此外，发行人还将通过净利润内部留存、降低融资成本、优化融资结构等方式，保持合理的负债比例，进一步降低财务风险。

5、经济周期风险对策

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，以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

（三）与投资项目相关风险对策

1、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，聘请技术实力强的公司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，最大限度降低项目运营风险，使项目实际运行数据达到预期。

2、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污染，严格把好环境关。同时将考虑对停电、停水和可能事故的预防措施，还将充分考虑洪涝、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。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告内容概要

评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

本期债券信用等级：AA+ 发行主体长期信用等级：AA+

评级展望：稳定 发行规模：5 亿元

债券期限：7 年 评级时间：2017 年 7 月 31 日

（一）基本观点

东方金诚认为近年来青岛市经济迅速发展，工业基础雄厚，一般公共预算收入稳步增加，税收收入占比较高，经济和财政实力很强；国家级新区青岛西海岸新区经济快速发展，形成了以港口航运、石油化工、家电电子、机械制造等为主导的产业结构，一般公共预算收入不断增长，经济和财政实力很强；青岛西海岸发展（集团）有限公司（以下简称“公司”）主要负责青岛灵山湾影视文化产业区（以下简称“灵山湾产业区”）和青岛市董家口循环经济区范围内的基础设施建设、灵山湾产业区的土地开发整理和安置房建设，业务具有较强的区域专营性；公司作为青岛西海岸新区重要的基础设施建设主体之一，在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到了各级政府的大力支持。

同时，东方金诚关注到，公司土地开发整理业务收入的实现易受房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性；公司在建基础设施和安置房项目投资规模较大，未来将面临较大的筹资压力；公

司资产中变现能力较弱的存货占比较大，资产流动性较弱；公司经营性现金流对土地出让金返还款和往来款等依赖较大，未来存在一定的不确定性。

东方金诚评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障措施的分析和评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

（二）优势

1、近年来青岛市经济迅速发展，工业基础雄厚，一般公共预算收入稳步增加，税收收入占比较高，经济和财政实力很强；

2、国家级新区青岛西海岸新区经济快速发展，形成了以港口航运、石油化工、家电电子、机械制造等为主导的产业结构，一般公共预算收入不断增长，经济和财政实力很强；

3、公司主要负责灵山湾产业区和青岛市董家口循环经济区范围内的基础设施建设、灵山湾产业区的土地开发整理和安置房建设，业务具有较强的区域专营性；

4、公司作为青岛西海岸新区重要的基础设施建设主体之一，在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到了各级政府的大力支持。

（三）关注

1、公司土地开发整理收入的实现易受房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性；

2、公司在建基础设施和安置房项目投资规模较大，未来将面临较

大的筹资压力；

- 3、公司资产中变现能力较弱的存货占比较大，资产流动性较弱；
- 4、公司经营性现金流对土地出让金返还款和往来款等依赖较大，未来存在一定的不确定性。

二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“2018年青岛西海岸发展（集团）有限公司公司债券”的存续期内密切关注青岛西海岸发展（集团）有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向青岛西海岸发展（集团）有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，青岛西海岸发展（集团）有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如青岛西海岸发展（集团）有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

三、评级机构承诺

东方金诚已出具信用承诺书，承诺其出具的评级报告及相关文件

真实、准确、完整，评级结果客观公正且充分揭示了债券信用风险，不存在协商评级或以价定级行为，经核查发债申请文件材料与其出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，东方金诚将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

第十六条 法律意见

发行人聘请海之诺律师事务所作为担任本期债券发行工作的法律顾问。该所已根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《企业债券管理条例》（以下简称“《管理条例》”）、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]第1134号，以下简称“《改进通知》”）及《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，以下简称“《通知》”）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金[2012]3451号，以下简称“《强化通知》”）等有关法律、法规、规范性文件的规定和要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人本期债券发行涉及的监管协议、持有人会议规则等法律文件发表了意见，并就发行人本期债券发行事宜出具了法律意见，认为：

（一）发行人为有效存续的国有独资有限责任公司，具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《通知》等法律、法规及规范性文件规定的发行本期债券的主体资格。

（二）发行人已取得本期债券发行的必要的批准和授权，该等批准和授权合法、有效。

(三)本期债券发行符合《证券法》、《管理条例》、《通知》等法律、法规及规范性文件规定的债券发行的各项实质条件。

(四)本期债券发行募集资金投资项目已经取得有权部门的批准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件和国家产业政策的规定。

(五)本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合《证券法》、《管理条例》、《通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

(六)本期债券采取余额包销方式承销，承销协议和承销团协议内容合法、有效。

(七)本期债券《募集说明书》及其摘要符合《证券法》、《管理条例》、《通知》等法律、法规及规范性文件的要求。

(八)本期债券发行涉及的募集资金账户及资金监管协议、偿债账户及资金监管协议、流动性资金支持协议、债权代理协议、债券持有人会议规则等法律文件、申报材料真实、完备，符合《证券法》、《管理条例》、《通知》等相关法律、法规及规范性文件的要求。

海之诺律师事务所认为，发行人本期债券发行符合《证券法》、《管理条例》、《通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和要求。

海之诺律师事务所已出具信用承诺书，承诺其出具文件所依据的文件资料确认真实、准确、完整，签字律师不存在影响律师独立性情形，没有涉嫌违法违规，经核查发债申请文件材料与其出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情

况，海之诺律师事务所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

第十七条 其他事项

一、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。

二、流动性安排

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

- (一) 国家有关主管机关对本期债券核准文件；
- (二) 发行人 2013 年～2016 年审计报告及财务报告；
- (三) 《2018 年青岛西海岸发展（集团）有限公司公司债券集说明书》；
- (四) 《2018 年青岛西海岸发展（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (五) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券发行出具的信用评级报告；
- (六) 海之诺律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- (七) 债权代理协议；
- (八) 债券持有人会议规则；
- (九) 募集资金账户及资金监管协议；
- (十) 偿债账户及资金监管协议；
- (十一) 流动性资金支持协议。

二、查询方式

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：青岛西海岸发展（集团）有限公司
住所：青岛市黄岛区长江中路230号A座3306室

法定代表人：王志军

联系人：陈伟

联系地址：青岛市黄岛区滨海大道 1777 号灵山湾产业区 1101 号

电话：0532-67791502

传真：0532-67791515

邮政编码：266555

2、主承销商：东北证券股份有限公司

住所：长春市生态大街 6666 号

法定代表人：李福春

联系人：李虹、周晨丹、万娜娜、王子杰

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 5 层

联系电话：15201305848

传真：010-68573837

邮政编码：100033

互联网网址：<http://www.nesc.cn>

（二）投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

国家发展和改革委员会：<http://www.ndrc.gov.cn>

中央国债登记结算有限责任公司：<http://www.chinabond.com.cn>

（三）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**2018年青岛西海岸发展(集团)有限公司公司债券发行网点表**

序号	承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
1	▲东北证券股份有限公司	北京分公司 债券业务一部	北京市西城区锦什坊街28号 恒奥中心D座5层	李虹	15201305848
2	东海证券股份有限公司	债券发行部	上海市浦东新区东方路1928号东海大厦4楼债券发行部	桓朝娜	021-20333219
3	华融证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区金融大街8号	木雪枫	18511580651

附表二

发行人2014年~2016年经审计的合并资产负债表

单位: 元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产:			
货币资金	2,717,945,255.98	2,363,651,188.99	3,542,306,844.43
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	21,917,767.31	1,150,000.00	
预付款项	55,624,697.19	60,818,428.32	5,411,895.75
应收利息	13,327,467.65	21,195,401.71	3,461,587.49
应收股利			
其他应收款	693,763,203.90	353,289,360.27	382,307,083.16
划分为持有待售的资产			
存货	12,491,758,327.16	10,174,197,028.83	6,959,736,675.07
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	673,850,000.00	40,000,000.00	650,000,000.00
流动资产合计	16,668,186,719.19	13,014,301,408.12	11,543,224,085.90
非流动资产:			
可供出售金融资产	300,000,000.00		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	27,631,313.10	20,000,000.00	20,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	300,479,265.56	105,008,192.74	82,023,359.99
在建工程	55,719,301.69	21,041,195.38	14,593,560.46
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	12,651,350.07	6,748,589.47	178,249.32
开发支出	0.00	0.00	
商誉	1,999,492.05	1,999,492.05	1,999,492.05
长期待摊费用	3,456,144.64	1,745,510.97	2,236,092.06

递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	701,936,867.11	156,542,980.61	121,030,753.88
资产总计	17,370,123,586.30	13,170,844,388.73	11,664,254,839.78
流动负债:			
短期借款	734,216,412.30	552,890,292.00	70,000,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	0.00	0.00	
衍生金融负债	0.00	0.00	
应付票据	0.00	0.00	
应付账款	218,012,842.45	34,976,095.61	17,912,701.29
预收款项	79,735.19	0.00	2,031,232.88
应付职工薪酬	9,575,328.61	5,601,450.26	5,488,940.88
应交税费	493,219,015.83	470,108,069.35	298,748,249.92
应付利息	44,607,299.76	6,240,350.49	6,990,369.10
应付股利	0.00	0.00	
其他应付款	2,248,242,894.71	1,953,481,965.93	2,048,425,322.50
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	540,000,000.00	968,000,000.00	127,000,000.00
其他流动负债	325,436.89		
流动负债合计	4,288,278,965.74	3,991,298,223.64	2,576,596,816.57
非流动负债:			
长期借款	3,954,604,160.00	1,875,000,000.00	2,221,000,000.00
应付债券	1,485,995,927.21	0.00	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款	7,787,192.40	7,787,192.40	7,787,192.40
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	5,448,387,279.61	1,882,787,192.40	2,228,787,192.40
负债合计	9,736,666,245.35	5,874,085,416.04	4,805,384,008.97
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(股本)	6,075,876,375.48	6,075,876,375.48	6,075,876,375.48
资本公积	149,179,500.00		

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	142,428,326.90	121,161,395.58	77,667,747.01
未分配利润	1,265,734,089.14	1,099,721,201.63	705,326,708.32
归属于母公司股东权益合计	7,633,457,340.95	7,296,758,972.69	6,858,870,830.81
*少数股东权益			
股东权益合计	7,633,457,340.95	7,296,758,972.69	6,858,870,830.81
负债和股东权益总计	17,370,123,586.30	13,170,844,388.73	11,664,254,839.78

附表三

发行人2014年~2016年经审计的合并利润表

单位: 元

项目	2016年	2015年度	2014年度
一、营业总收入	434,448,665.56	1,121,421,771.39	1,579,700,157.00
其中: 营业收入	434,448,665.56	1,121,421,771.39	1,579,700,157.00
二、营业总成本	242,265,192.81	537,193,870.39	684,578,292.29
其中: 营业总成本	186,738,548.39	488,913,558.08	637,531,500.00
税金及附加	11,766,786.55	22,149,516.90	31,926,762.71
销售费用	9,142,011.64	3,884,954.02	2,844,555.00
管理费用	45,361,208.91	48,055,187.13	37,205,259.57
财务费用	-10,849,462.68	-25,809,345.74	-24,929,784.99
加: 投资收益(损失以“-”号填列)	7,229,439.96	4,131,909.74	18,338,062.76
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	199,412,912.71	588,359,810.74	913,459,927.47
加: 营业外收入	911,331.52	2,410,874.73	24,016,693.04
减: 营业外支出	30,680.22	40,600.00	220,000.00
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	200,293,564.01	590,730,085.47	937,256,620.51
减: 所得税费用	11,933,295.75	152,841,943.59	235,151,640.84
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	188,360,268.26	437,888,141.88	702,104,979.67
归属于母公司股东的净利润	188,360,268.26	437,888,141.88	702,104,979.67
*少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	188,360,268.26	437,888,141.88	702,104,979.67

附表四

发行人2014年~2016年经审计的合并现金流量表

单位: 元

项目	2016年	2015年度	2014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	434,448,665.56	1,018,163,788.03	1,582,301,936.50
收到的税费返还	0.00		
收到其他与经营活动有关的现金	476,898,761.35	230,225,947.75	1,627,005,619.73
经营活动现金流入小计	911,347,426.91	1,248,389,735.78	3,209,307,556.23
购买商品、接受劳务支付的现金	572,484,693.87	3,351,498,217.76	1,412,488,345.71
支付给职工以及为职工支付的现金	43,713,866.76	36,176,250.42	23,916,272.08
支付的各项税费	34,102,980.66	11,046,368.11	5,820,249.80
支付其他与经营活动有关的现金	1,988,282,655.48	252,470,831.56	222,171,078.75
经营活动现金流出小计	2,638,584,196.77	3,651,191,667.85	1,664,395,946.34
经营活动产生的现金流量净额	-1,727,236,769.86	-2,402,801,932.07	1,544,911,609.89
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	1,150,000,000.00	1,050,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	6,598,126.86	4,555,854.95	19,925,639.62
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			4,645,222,310.22
投资活动现金流入小计	1,156,598,126.86	1,054,555,854.95	4,665,147,949.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,183,380.64	39,856,566.36	9,841,707.63
投资支付的现金	1,612,000,000.00	470,000,000.00	
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			5,025,222,310.22
投资活动现金流出小计	1,675,183,380.64	509,856,566.36	5,035,064,017.85
投资活动产生的现金流量净额	-518,585,253.78	544,699,288.59	-369,916,068.01
三、筹资活动产生的现金流量:			

吸收投资收到的现金			609,839,300.00
取得借款收到的现金	3,163,920,000.00	1,522,719,483.00	1,080,000,000.00
发行债券收到的现金	1,484,835,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	4,648,755,000.00	1,522,719,483.00	1,689,839,300.00
偿还债务支付的现金	1,518,000,000.00	577,000,000.00	1,057,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	315,473,909.37	239,272,494.96	174,272,418.69
支付其他与筹资活动有关的现金	15,165,000.00	800,000,000.00	27,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,848,638,909.37	1,616,272,494.96	1,258,272,418.69
筹资活动产生的现金流量净额	2,800,116,090.63	-93,553,011.96	431,566,881.31
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	554,294,066.99	-1,951,655,655.44	1,606,562,423.19
加：期初现金及现金等价物余额	1,563,651,188.99	3,515,306,844.43	1,908,744,421.24
六、期末现金及现金等价物余额	2,117,945,255.98	1,563,651,188.99	3,515,306,844.43