

# 2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司 城市停车场建设专项债券募集说明书

发行人



青岛胶州城市发展投资有限公司



主承销商



东方证券  
ORIENT SECURITIES

投资银行

东方证券承销保荐有限公司

二〇二〇年十一月

## 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、准确、完整。

### 三、发行人声明

发行人具备健全且运行良好的组织机构，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。本期债券募投项目符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和产业政策。

发行人不存在对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态的情形；不存在违反《中华人民共和国证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途的情形。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 四、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。

## 五、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务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律师事务所审阅，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。

## 六、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《2019 年青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》、《2019 年青岛胶州城市发展投资有限公司城市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。

## 七、其他重大事项或风险提示

本期债券募集资金投资项目为胶州市城区智能化停车场建设项目，项目实施主体为发行人青岛胶州城市发展投资有限公司，项目合法合规，审批手续齐全。发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力为本期债券按期偿付提供了坚实基础，本期债券募集资金投资项目产生

的收益是本期债券的重要偿债来源。

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。

## 八、本期债券基本要素

(一) 发行人：青岛胶州城市发展投资有限公司。

(二) 债券名称：2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“20 胶州专项债 01”）。

(三) 发行总额：本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 5 亿元。

(四) 强制触发倍数：申购总量达到基础发行额的 5 倍。

(五) 弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 5 倍，当期计划发行规模为 15 亿元，其中，基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 5 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的 5 倍及以上），应按照当期计划发行规模 15 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，

不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 15 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

**（六）债券期限：**本期债券期限为 7 年，附设第 5 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**（七）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。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。

**（八）还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**（九）发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择上调或下调本期债券的票面利率 0-300 个基点（含本数），最终调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

**（十）发行人调整票面利率公告日期：**发行人将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

**（十一）投资者回售选择权：**在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转

售或予以注销。

**（十二）投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 3 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

**（十三）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）公开发行。

**（十四）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）。

**（十五）债券担保：**本期债券无担保。

**（十六）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+。

## 目录

第一条 债券发行依据 .....	3
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	4
第三条 发行概要.....	9
第四条 认购与托管 .....	14
第五条 债券发行网点 .....	16
第六条 认购人承诺 .....	17
第七条 债券本息兑付办法 .....	19
第八条 发行人基本情况 .....	20
第九条 发行人业务情况 .....	46
第十条 发行人财务情况 .....	66
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	101
第十二条 募集资金用途 .....	106
第十三条 偿债保障措施 .....	120
第十四条 债券持有人保护条款 .....	124
第十五条 风险与对策 .....	134
第十六条 信用评级 .....	142
第十七条 法律意见 .....	146
第十八条 其他应说明的事项 .....	148
第十九条 备查文件 .....	149

## 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、胶州城投、公司、本公司	指	青岛胶州城市发展投资有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币 15 亿元的 2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券，简称“20 胶州专项债 01”
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《2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
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
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	指	中央国债登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、簿记管理人	指	东方证券承销保荐有限公司
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组织
《债券持有人会议规则》	指	《2019 年青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	《2019 年青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债权代理协议》
《募集资金账户监管协议》	指	《2019 年青岛胶州城市发展投资有限公司城市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	《2019 年青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》
债权代理人、偿债专户监管银行、齐鲁银行胶州支行	指	齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行
募集资金专户监管银行	指	齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行、华夏银行股份有限公司青岛胶州支行、中信银行股份有限公司青岛分行和潍坊银行股份有限公司青岛胶



		州支行
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	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中审亚太会计师事务所、中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师事务所	指	山东中苑律师事务所
《法律意见书》	指	《山东中苑律师事务所关于 2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券发行的法律意见书》
《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》
《公司章程》	指	《青岛胶州城市发展投资有限公司章程》
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）
报告期内，近三年	指	2017 年、2018 年和 2019 年
报告期末，近三年末	指	2017 年末、2018 年末和 2019 年末
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

注：1、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”、“不超过”含本数，“超过”不含本数。

## 第一条 债券发行依据

### 一、本次发行的注册文件文号

本期债券业经国家发展和改革委员会注册（发改企业债券〔2020〕171 号）。

### 二、发行人董事会、股东对本次发行的批准情况

本期债券的申请发行经由青岛胶州城市发展投资有限公司于 2019 年 11 月 12 日召开的董事会会议审议通过，并由公司股东胶州市国有资产服务中心于 2019 年 11 月 15 日出具批复批准通过。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：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 号房间

法定代表人：刘洪玉

联系人：张祯龙、郑文超

联系地址：山东省青岛市胶州市北京东路 271 号城投大楼

联系电话：0532-82288890

传真：0532-82288890

邮政编码：266300

### 二、承销团：

#### （一）主承销商：东方证券承销保荐有限公司

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：李辉雨、张诚、张元魁、赵丰伟、陈潇彤、曲志峰

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际北翼 15 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

#### （二）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际  
金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

### 三、托管机构：

#### （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：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

#### 四、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区青云里满庭芳园小区 9 号楼青云当代大厦  
22 层

执行事务合伙人：郝树平

联系人：曾云、宋瑞娟

联系地址：北京市海淀区青云里满庭芳园小区 9 号楼青云当代大厦 22 层

联系电话：010-82250598

传真：010-82250578

邮政编码：100086

#### 五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：何川、陈田田、丁静静

联系地址：北京东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6  
号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

#### 六、发行人律师：山东中苑律师事务所

住所：青岛市山东路 10 号丁 3F

负责人：纪斌

联系人：田会强

联系地址：青岛市山东路 10 号今日商务楼丁区 3F

电话：0532-85817201

传真：0532-85818100

邮政编码：266072

**七、债权人/偿债专户监管银行：齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行**

住所：青岛市胶州市澳门路 333 号海湾天泰金融广场东区 6 号楼

负责人：陈海航

联系人：尹浩

联系地址：山东省青岛胶州市澳门路 333 号海湾天泰金融广场 6 号楼

电话：0532-82208722

传真：0532-82208139

邮政编码：266300

**八、募集资金专户监管银行：**

**（一）齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行**

住所：青岛市胶州市澳门路 333 号海湾天泰金融广场东区 6 号楼

负责人：陈海航

联系人：尹浩

联系地址：山东省青岛胶州市澳门路 333 号海湾天泰金融广场 6 号楼

电话：0532-82208722

传真：0532-82208139

邮政编码：266300

**（二）华夏银行股份有限公司青岛胶州支行**

住所：青岛胶州市澳门路 428 号（金色家园小区网点楼 2 号）

负责人：孙文德

联系人：马玉婧

联系地址：山东省青岛市胶州市澳门路 428 号

电话：0532-82208839

传真：0532-82208762

邮政编码：266300

### （三）中信银行股份有限公司青岛分行

住所：青岛市市南区香港中路 22 号

负责人：刘泽云

联系人：李伟佳

联系地址：青岛市市南区香港中路 22 号

电话：0532-82225885

传真：0532-82225886

邮政编码：266071

### （四）潍坊银行股份有限公司青岛胶州支行

住所：青岛胶州市澳门路 438 号河滨华庭南苑小区 19 号楼

负责人：于海

联系人：于海

联系地址：青岛胶州市澳门路 456 号

电话：0532-82225115

传真：0532-68628855

邮政编码：266300

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**青岛胶州城市发展投资有限公司。

二、**债券名称：**2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“20 胶州专项债 01”）。

三、**发行总额：**本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），其中基础发行额 10 亿元，弹性配售额为 5 亿元。

四、**强制触发倍数：**申购总量达到基础发行额的 5 倍。

五、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 5 倍，当期计划发行规模为 15 亿元，其中，基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 5 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的 5 倍及以上），应按照当期计划发行规模 15 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 15 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

六、**债券期限：**本期债券期限为 7 年，附设第 5 个计息年度末发



行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**七、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，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

**八、还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**九、发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择上调或下调本期债券的票面利率 0-300 个基点（含本数），最终调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

**十、发行人调整票面利率公告日期：**发行人将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

**十一、投资者回售选择权：**在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

**十二、投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 3 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

**十三、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式债券，投资者在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分

公司登记托管；在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

**十四、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）公开发行。

**十五、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）。

**十六、发行价格：**本期债券的债券面值为 100.00 元，平价发行。以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

**十七、簿记建档日：**本期债券簿记建档日为 2020 年 11 月 13 日。

**十八、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 11 月 16 日。

**十九、发行期限：**本期债券的发行期限为 2020 年 11 月 16 日至 2020 年 11 月 17 日的 2 个工作日。

**二十、认购托管：**本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**二十一、起息日：**自 2020 年 11 月 17 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 11 月 17 日为该计息年度的起息日。

**二十二、计息期限：**本期债券计息期限自 2020 年 11 月 17 日起至 2027 年 11 月 16 日止。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2020 年 11 月 17 日起至 2025 年 11 月 16 日止。

**二十三、付息日：**本期债券存续期内每年的 11 月 17 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**二十四、兑付日：**本期债券的兑付日为 2027 年 11 月 17 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）；若投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**二十五、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。

**二十六、承销方式：**承销团余额包销。

**二十七、承销团成员：**主承销商为东方证券承销保荐有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

**二十八、主承销商：**东方证券承销保荐有限公司。

**二十九、债权代理人/偿债专户监管银行：**齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行。

**三十、募集资金专户监管银行：**齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行、华夏银行股份有限公司青岛胶州支行、中信银行股份有限公司青岛分行和潍坊银行股份有限公司青岛胶州支行。

**三十一、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+。

**三十二、增信措施：**本期债券无担保。

**三十三、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。

**三十四、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自行承担。

## 第四条 认购与托管

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

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公开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公开发行的本期债券，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、法规进行债券的转让。

## 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、法规另有规定者除外）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）公开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公开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、投资者同意齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订本期债券《债权代理协议》、制订本期债券《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挂牌或转让，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。

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）本期债券发行与转让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；

（五）债权人代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权人代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、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。

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

## 第七条 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，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在证券登记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。

本期债券存续期内每年的 11 月 17 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过债券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）本期债券采用到期一次偿还本金的方式。本期债券的兑付日为 2027 年 11 月 17 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）。若投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。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：青岛胶州城市发展投资有限公司

成立日期：2009 年 9 月 4 日

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

法定代表人：刘洪玉

注册资本：100,000.00 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

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（以上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），批发：汽车、普通机电设备、五金、建筑材料、钢材、木材、板材、服装、工艺品、预包装食品、散装食品、农副产品、化工产品（不含危险化学品等限制或禁止经营的产品，不含冷冻、冷藏、制冷、危险化学品等储存），货物及技术进出口（国家法律法规禁止经营项目不得经营，法律法规限制经营的，取得许可后方可经营。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字〔2020〕020322 号审计报告，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的总资产为 3,670,366.12 万元，总负债为 2,288,029.16 万元，所有者权益为 1,382,336.96 万元，资产负债率为 62.34%；2019 年度发行人实现营业收入 140,774.00 万元，实现净利润 16,403.20 万元。

## 二、历史沿革

### （一）发行人设立的合法性

根据胶州市人民政府 2009 年 8 月 27 日出具的《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）文件批准，发行人由胶州市财政局，胶州市产业新区管理委员会和胶州市少海发展管理处，分别以现金出资 5,000.00 万元、3,000.00 万元和 2,000.00 万元成立，注册资本 10,000.00 万元。经青岛日月有限责任公司出具的《验资报告》（青日会验字（2009）第 01-43 号）验证，发行人注册资本 10,000.00 万元已全部由其出资人以货币形式一次缴足。经核查，发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时有效地法律、法规和规范性文件的规定；发行人在设立过程中的货币出资已履行验资程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

### （二）发行人历次工商变更情况

2015 年 8 月 17 日，根据《关于青岛胶州城市发展投资有限公司股权变更情况的批复》（胶国资委〔2015〕6 号）文件批准，胶州市产业新区管理委员会将其持有发行人 30% 股权及其权益无偿划转至胶州经济技术开发区管理委员会、胶州市少海管理处将持有的发行人 20% 股权及其权益无偿划转至胶州市少海国际省级旅游度假区管委会所有。变更后，公司股东出资比例为：胶州市财政局出资 5,000.00 万元，持股比例为 50%；胶州经济技术开发区管理委员会出资 3,000.00 万元，持股比例为 30%；胶州市少海国际省级旅游度假区管理委员会出资 2,000.00 万元，持股比例为 20%。

2018 年 11 月 12 日，根据《关于青岛胶州城市发展投资有限公司股权进行无偿划转的批复》（胶国资委〔2018〕63 号）文件批准，

胶州市财政局、胶州经济技术开发区管理委员会和胶州市少海国际省级旅游度假区管理委员会分别将其持有发行人 50%、30% 和 20% 的股权及其权益无偿划转至胶州市国有资产监督管理委员会所有。

2019 年 5 月 16 日，胶州市国有资产监督管理委员会更名为胶州市国有资产服务中心。

2019 年 6 月 21 日，根据发行人股东决定，发行人注册资本变更为 100,000.00 万元，由胶州市国有资产服务中心以货币方式增加出资。

此后，发行人的公司名称、注册资本、股权结构未发生变更。发行人自设立以来未发生过重大资产重组。

### 三、股东情况

发行人不设股东会，胶州市国有资产服务中心是发行人的唯一股东和实际控制人，持有发行人 100% 股权。

### 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《青岛胶州城市发展投资有限公司章程》。根据《公司章程》，发行人设立了董事会、监事会，聘任了经营管理层。

#### （一）公司治理

##### 1、股东

根据《公司法》和《公司章程》的规定，公司不设股东会，胶州市国有资产服务中心作为公司股东享有下列权利：

- （1）了解公司经营状况和财务状况；
- （2）选举董事或监事；

- (3) 依照法律、法规和公司章程的规定获取股利并转让；
- (4) 公司终止后，依法分得公司的剩余财产；
- (5) 决定公司的经营方针；
- (6) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (7) 审议批准董事会的报告；
- (8) 审议批准监事的报告；
- (9) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (10) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (11) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (12) 对公司的合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决定；
- (13) 修改公司章程。

## **2、董事会**

公司设董事会，董事会由 3 名董事组成，设董事长 1 人，由股东从董事会成员中指定产生。董事任期不得超过 3 年，任期届满，可连选连任。董事在任期内，股东不得无故解除其职务。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 董事会决定公司重大问题时，应事先听取公司党组织的意见。执行股东决定，并向股东报告工作；
- (2) 决定公司经营计划和投融资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (6) 拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

- (7) 决定公司内部管理机构的设置;
- (8) 聘任或解聘公司经理、根据经理的提名,聘任或解聘公司副经理、财务负责人,决定其报酬事项;
- (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) 管理公司信息披露事项;
- (12) 听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作;
- (13) 法律、法规或公司章程规定,以及股东授予的其他职权;
- (14) 经股东同意授权公司董事会行使股东部分职权,决定公司的重大事项,但公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券,必须由股东决定。

### **3、监事会**

公司设监事会,监事会由 5 名监事组成,设监事会主席 1 名,由股东从监事会成员中指定。监事的任期每届为 3 年,任期届满,可连选连任。监事行使下列职权:

- (1) 检查公司财务;
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督;
- (3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事和高级管理人员予以纠正;
- (4) 对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事列席董事会会议。

### **4、经理层**

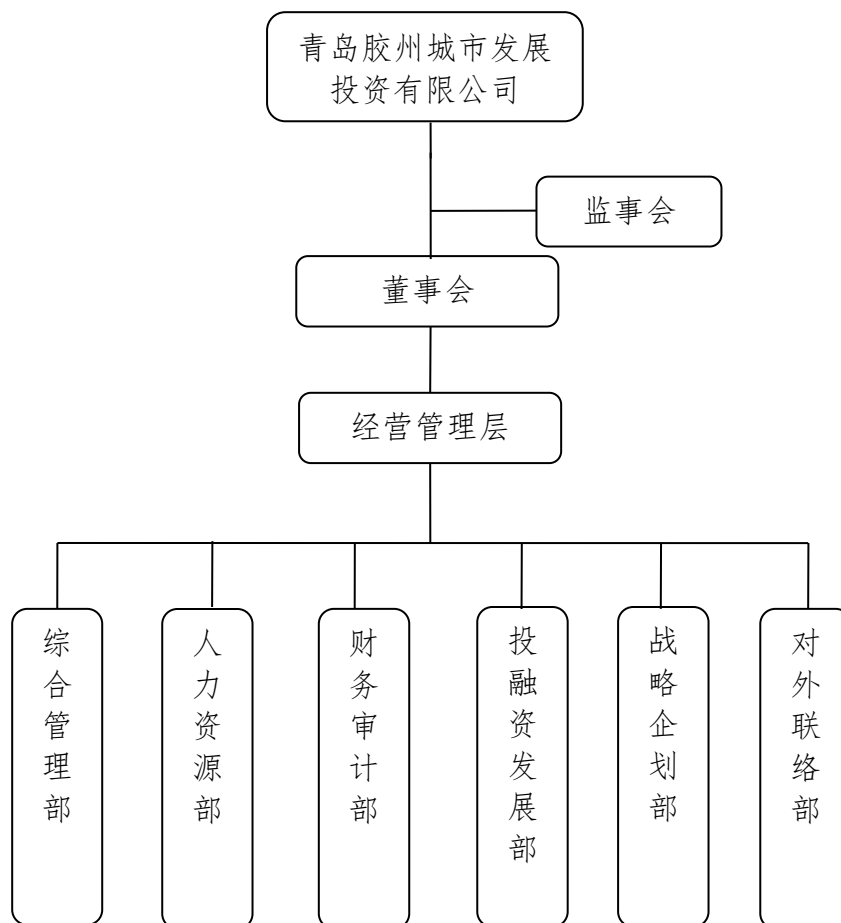
公司设经理 1 名,任期 3 年,由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责,行使下列职权:

- (1) 主持公司的生产经营管理工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

## (二) 组织结构

发行人具备健全且运行良好的组织机构，公司下设综合管理部、人力资源部、财务审计部、投融资发展部、战略企划部和对外联络部共 6 个职能部门，各部门职责明确、运转良好。截至本募集说明书签署日，公司组织结构图如下：





## 1、综合管理部

综合管理部是集团对内、对外综合协调的行政机构。

主要职责：

(1) 组织协调集团日常工作，负责各类信息的上传下达，做好来往公函、合同等收发、登记、拟办、传阅、督办、建档和存查等工作。

(2) 负责集团领导班子决定事项的安排、督查与落实工作。

(3) 负责安排集团日常后勤工作，包括车辆、环境卫生、会务、接待、办公用品等，为各部室做好服务工作。

(4) 负责集团的接待活动、就餐安排，根据要求制定集团接待标准与流程。

(5) 负责集团固定资产购置、清查、保管、维护等工作。

(6) 负责集团对外联系、宣传工作。

(7) 负责组织集团员工学习和各种会议，准备学习材料，做好会议记录和考勤。

(8) 负责制定集团档案管理制度，做好归档、销毁、安全、保密工作。

(9) 负责集团水电暖维护、美化、基建等后勤保障工作。

(10) 负责领导交办的其他工作。

## **2、人力资源部**

人力资源部从事集团人力资源、制度建设、党建管理、风险管理、法务咨询等方面的工作。通过建立管理制度，规范管理秩序，使集团所有人员各司其职、各负其责，各尽所能，进而创造集团高效益、提高集团竞争力。

主要职责：

(1) 负责办理新老员工聘用合同的签订、鉴证、续聘手续等人力资源管理工作。

(2) 负责集团人员的社会保险和住房公积金的核定、调整及办理。

(3) 负责集团员工工资的核定、调整，津贴及各类补贴的核发工作。

(4) 负责起草集团有关行政公文、工作报告、领导讲话、会议文件等文字材料，负责文件的初核。

(5) 负责集团党建工作。包括党的思想、组织、作风建设，认真贯彻执行党的路线、方针、政策和党支部的决议、指示；安排好党员组织活动、学习培训计划，加强党性、党风、党纪教育，按规定及时收缴党费；协助党支部书记做好党员的发展工作，做到有组

织、有计划地发展新党员，建立、健全党内活动、党员发展各项制度、台帐。

(6) 负责组织制订公司用工制度、人事管理制度、劳动工资制度、人事档案管理制度、员工手册等各项规章制度、实施细则，经批准后组织实施。

(7) 负责及时与各部门沟通、协调，协助各部门做好员工管理工作。搞好部门建设，不断改进内部管理工作，提高员工综合素质和部门工作绩效。

(8) 负责联络、协助公司常年法律顾问，处理好与公司有关的各项法律事务。

(9) 负责制定集团员工学习培训计划，组织员工学习培训，

(10) 按时完成领导交办的其它工作。

### **3、财务审计部**

财务审计部是负责集团投融资计划及财务管理的职能部室。

主要职责：

(1) 认真贯彻执行《会计法》，维护财经纪律，加强财务管理，搞好会计核算。

(2) 负责各项资金管理，积极筹措、合理使用资金，依法合理组织收入，严格按照规定办理财务收支。

(3) 编制、执行财务计划，编制财务报告和各种会计报表。

(4) 认真搞好记帐、算帐，做到手续完备、内容真实、数字准确、帐目清楚；日清月结，按期报帐。

(5) 按照有关财务制度规定，严格执行财务计划和预算，节约开支，考核资金使用效果，充分用财务数据，客观、真实地对预算执行情况、财务报表数据进行分析，及时为领导提供准确数据。

(6) 按照会计档案管理制度，负责记帐凭证、帐簿、报表等会计资料的立卷、建档工作。

(7) 负责各部室经费申请报告手续的审查、监督和呈报工作。

(8) 完成领导和有关业务部室交办的其他事项。

#### 4、投融资发展部

投融资发展部负责从事投融资项目全过程论证与具体管理运作，确保集团建设项目开展和集团良好运营发展的资金需求，全力保障全市重点项目建设资金，提升城市基础设施水平的职能部门。

主要职责：

(1) 学习研究国家宏观经济、金融信贷政策及有关法律、法规，提出对集团发展的相关对策和建议。

(2) 结合市委、市政府决策，研究拟订集团投融资战略和规划方案，组织起草具体项目的投融资策略、投融资方案等相关工作。

(3) 建立、维护与国家开发银行等国内外金融机构的广泛联系，加强与政府相关部门的协调运作，保持与合作伙伴、主管部门和潜在客户的良好业务关系。

(4) 负责做好投融资项目的初选、评估及贷后管理，参与投融资项目谈判，做好投融资工作的资料准备和手续办理等各项工作，并根据集团对投融资项目的要求，选择目标客户，进行定向市场开拓。

(5) 开展以城市基础设施投融资为主题的相关资本运作、投资方式的创新等相关研究，制订相应策略，积极探索研究融资的新途径，实现融资渠道的多样化。

(6) 建立和完善业主代建制度，归口管理集团所参与投资项目的各项工作。

(7) 参与集团所投资在建项目年度建设进度、资金使用情况的督查工作和重大设计技术方案变更审批工作。

(8) 加强对部室档案的管理和收集、整理工作，对涉及集团及本部门相关工作内容负有保密职责。

(9) 负责完成集团领导交办的其它事项。

## 5、战略企划部

战略企划部是集团各业务部门的枢纽部门，从事集团发展规划、战略发展模式研究，通过进行市场调研，收集行业市场信息，研究行业发展动态，针对具体实施项目提出可行性发展建议，为企业高层决策提供战略资料和信息。

主要职责：

(1) 负责政策及环境研究。根据集团经营发展规划，学习国家宏观政策，包含住房供应结构、土地政策、房价调控政策、融资政策、税收政策等，每季度参与编制宏观政策报告。根据宏观政策研究成果，针对性开展房地产行业政策研究分析，包含市场状况、热点区域、人力资源、标杆企业等，每季度参与编制行业政策报告。

(2) 负责战略合作研究。根据集团发展要求，对发展模式进行研究，明确土地获取、资金和产业等合作形式的策略模式，并组织编制战略合作合同或协议版本，并报经理审批。对集团合作、投资、开发、参建、兼并等项目的分析、研究、评审、谈判等工作。

(3) 负责项目投资规划。制定开发区域发展规划和项目发展规划，搜集目标市场土地信息，建立市场土地信息库，制定公司年度土地储备计划，并组织实施，并分析提出项目立项的建议。

(4) 负责项目可行性研究及投资决策。组建可行性研究小组，开展集团新项目投资可行性研究工作，主持编制集团新项目的可

行性研究报告，为项目投资决策提供依据；组织跟踪、收集目标城市项目开发的相关政策法规信息及设计相关的技术参数；组织项目投资决策会议，并准备相关资料。

(5) 负责项目、土地获取。根据集团市场开发策略和市场可行性分析提出商务谈判方案，确定商务条件；组织相关各方进行项目、土地投资的商务谈判工作；组织项目合作协议、土地出让合同的签订等相关事宜；组织项目前期筹备的各项工作。

(6) 负责规划设计资料收集。组织协调集团各具体实施单位在规划设计阶段，为满足规划设计要求，收集土地地块信息、周边环境信息及市政道路和配套设施的各种资料。

(7) 协助项目报批报建办理。协助置业公司等项目具体实施单位办理项目开建的前期手续；负责各阶段项目的招标工作；负责组织拆迁和土地整理等相关工作的外部委托，协调相关关系；建立并维护与行业主管部门之间的良好关系。

(8) 负责计划管理。主持编制公司各项目经营计划及年度经营计划，明确集团年度经营目标，并报经理审批。

## **6、对外联络部**

主要职责：

(1) 对外联络部在公司领导的安排下，通过联谊、交流、沟通等形式与社会各界建立广泛的联系。发展和维护公司内外的公共关系，扩大公司网络信息资源并搭建有效的交流平台，通过各种途径不断提高公司知名度。

(2) 负责公司对内、对外的公共关系工作，负责制定年度公关活动计划和支出预算方案，在批准后组织执行。

(3) 负责做好重大活动的组织、协调和接待工作。

(4) 参与处理公司重大事件紧急处置和善后处理工作。

(5) 负责做好公司形象的新闻宣传,以及相关资料、图片、影像等收集、整理、即在存在工作。

(6) 负责审阅所有对外发布的稿件。

(7) 负责和协助开发相关行业市场、创建公司品牌、传播企业文化等活动。

(8) 参与项目整体定位、业态规划和经济测算,制定招商政策。

(9) 负责部门商务洽谈、项目合同拟定、对外关系维护等工作。

(10) 收集、整理、汇总有关市场、法律、法规、政策方面的信息。

(11) 负责上级领导交办的其他事项。

## 五、发行人主要子公司情况

截至 2019 年末,发行人纳入合并报表范围内的二级子公司共 17 家,具体明细如下:

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例	级次
1	青岛临空建设发展有限公司	100,000.00	100.00%	二级
2	青岛盈创置业有限公司	30,000.00	100.00%	二级
3	青岛临空新能源科技有限公司	10,000.00	100.00%	二级
4	山东北方中创通用航空有限公司	10,000.00	100.00%	二级
5	青岛胶州湾科融置业有限公司	10,000.00	100.00%	二级
6	山东胶东航空城投资有限公司	200,000.00	100.00%	二级
7	山东临空发展有限公司	10,000.00	100.00%	二级
8	青岛胶州湾科投置业有限公司	10,000.00	100.00%	二级
9	青岛临空开发投资有限公司	10,000.00	100.00%	二级
10	青岛航空港投资发展有限公司	10,000.00	100.00%	二级
11	青岛盈创资产管理有限公司	10,000.00	100.00%	二级
12	青岛盈创会计咨询有限公司	2,000.00	100.00%	二级
13	青岛中投盈创投资管理有限公司	1,000.00	100.00%	二级

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	级次
14	青岛盈创文化投资发展有限公司	1,000.00	100.00%	二级
15	青岛金禾联投现代农业发展有限公司	1,000.00	100.00%	二级
16	青岛盈创物业管理有限公司	1,000.00	100.00%	二级
17	青岛市胶州城投企业运营管理研究院有限公司	500.00	100.00%	二级

### （一）青岛临空建设发展有限公司

青岛临空建设发展有限公司成立于 2017 年 8 月 22 日，注册资本 100,000.00 万元。公司经营范围包括临空产业项目投资、建设（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；依法负责城市特许经营权运作、园区建设、村庄改造、新型城镇化建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，青岛临空建设发展有限公司资产合计 298,610.36 万元，所有者权益合计 3,882.52 万元；2019 年度实现营业收入 642.20 万元，净亏损 5,988.53 万元，亏损主要系期间费用较大所致。

### （二）青岛盈创置业有限公司

青岛盈创置业有限公司成立于 2017 年 8 月 22 日，注册资本 30,000.00 万元。公司经营范围包括商品房的开发、销售、租赁，物业管理，房地产咨询，房地产价格评估，房地产经纪，建筑工程、室内外装饰装修工程、园林绿化工程、市政工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，青岛盈创置业有限公司资产合计 68,795.93 万元，所有者权益合计 28,016.51 万元；2019 年度实现营业收入 6,397.84 万元，净亏损 1,247.14 万元，亏损主要系期间费用较大所致。



### （三）青岛临空新能源科技有限公司

青岛临空新能源科技有限公司成立于 2019 年 4 月 3 日，注册资本 10,000.00 万元。公司经营范围为新能源技术、环保技术、节能减排技术、热能技术的技术研发、技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让，热能设备、配套辅机和控制系统、石油化工设备及配件制造、销售、安装、维修，电站、工业锅炉、工业加热炉工程的总承包，钢结构工程、管道工程（不含压力管道）、防腐保温工程规划、设计、施工，城市基础设施及配套项目投资建设，资本运营，以自有资金对外投资（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），零售：卷烟、酒水、预包装食品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，青岛临空新能源科技有限公司资产合计 600.55 万元，所有者权益合计 600.41 万元；2019 年度尚未实现营业收入，净利润 0.41 万元。

### （四）山东北方中创通用航空有限公司

山东北方中创通用航空有限公司成立于 2019 年 1 月 11 日，注册资本 10,000.00 万元。公司经营范围包括航空喷洒（撒），航空护林，医疗救护，空中巡查，空中施肥、空中除草、飞机播种、城市消防，航空摄影服务，私用驾驶员执照培训，商用驾驶员执照培训，运动驾驶员执照培训（以上依照航空部门核发的通用航空许可证开展经营活动），航空赛事活动策划，建筑测绘服务，石油管道巡检，电力巡检，航空器及航材设备、无线电设备、机电设备、民用无人机、工业机器人、消防器材、农业机械（以上不含特种设备及卫星地面接收设备）研发、生产、销售、维修、租赁，民用无人机技术研发、咨询、转让，会议服务，展览服务，计算机软件开发、销售，

设计、制作、代理、发布国内广告业务，网站建设及维护服务（不得从事互联网信息服务及增值电信业务），场地租赁，以自有资金对外投资（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），批发、零售：干果、水果、蔬菜、农副产品、工艺品、塑料制品（不含一次性发泡塑料制品和超薄塑料袋），防治农林业病虫害、防治卫生害虫，货物及技术进出口（国家法律法规禁止经营项目不得经营，法律法规限制经营的，取得许可后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，山东北方中创通用航空有限公司资产合计 2,009.14 万元，所有者权益合计 2,004.28 万元；2019 年度实现营业收入 67.87 万元，净亏损 195.72 万元，亏损主要系期间费用较大所致。

#### （五）青岛胶州湾科融置业有限公司

青岛胶州湾科融置业有限公司成立于 2017 年 12 月 19 日，注册资本 10,000.00 万元。公司经营范围包括以自有资金对外投资房地产项目（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）；房地产开发经营、房屋装饰装潢工程、房地产中介服务、房屋销售代理、房屋租赁；园林绿化工程、土石方工程设计施工；批发零售：建材、装饰材料。（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 2019 年末，青岛胶州湾科融置业有限公司资产合计 59,586.23 万元，所有者权益合计 57,485.14 万元；2019 年度为实现营业收入，净亏损 24.75 万元，亏损主要系期间费用较大所致。

#### （六）山东胶东航空城投资有限公司

山东胶东航空城投资有限公司成立于 2017 年 11 月 29 日，注册

资本 10,000.00 万元。经营范围为以自有资金对公共服务设施项目、临空产业项目投资（以上未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸取存款、融资担保、代客理财等金融服务）、公共服务设施项目的建设、管理和运营；临空产业项目建设，依法负责城市特许经营权运作、园区建设运营、新型城镇化建设（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，山东胶东航空城投资有限公司尚未收到实缴资本，也未开展相关业务。

### （七）山东临空发展有限公司

山东临空发展有限公司成立于 2017 年 11 月 29 日，注册资本 10,000.00 万元。经营范围为以自有资金对临空产业项目、基础配套设施项目投资（以上未经金融监管部门批准，不得从事吸取存款、融资担保、代客理财等金融服务），基础配套设施项目建设、管理和运营，城市综合开发（含土地一级开发，法律限制的除外），临空产业项目建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，山东临空发展有限公司尚未收到实缴资本，也未开展相关业务。

### （八）青岛胶州湾科投置业有限公司

青岛胶州湾科投置业有限公司成立于 2017 年 9 月 6 日，注册资本 10,000.00 万元。公司经营范围包括以自有资金对外投资房地产项目（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）；房地产开发经营、房屋装饰装潢工程、房地产中介服务、房屋销售代理、房屋租赁；园林绿化工程、土石方工程设计、施工；批发零售：建材、装饰材料。（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 2019 年末, 青岛胶州湾科投置业有限公司资产合计 74,272.59 万元, 所有者权益合计 9,771.01 万元; 2019 年度为实现营业收入, 净亏损 15.82 万元, 亏损主要系期间费用较大所致。

#### (九) 青岛临空开发投资有限公司

青岛临空开发投资有限公司成立于 2017 年 8 月 22 日, 注册资本 10,000.00 万元。公司经营范围包括基础配套设施融资服务、投资、建设、管理和运营(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); 城市综合开发(含土地一级开发, 法律限制的除外); 临空产业项目投资、建设。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年末, 青岛临空开发投资有限公司资产合计 42,515.23 万元, 所有者权益合计 4,204.06 万元; 2019 年度尚未实现营业收入, 净亏损 399.48 万元, 亏损主要系期间费用较大所致。

#### (十) 青岛航空港投资发展有限公司

青岛航空港投资发展有限公司成立于 2017 年 8 月 11 日, 注册资本 10,000.00 万元。公司经营范围包括以自有资金对公共服务设施项目、临空产业项目投资(以上未经金融监管部门依法批准, 不得从事向公众吸取存款、融资担保、代客理财等金融服务)、公共服务设施项目的建设、管理和运营; 临空产业项目建设, 园区建设运营、新型城镇化建设。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年末, 青岛航空港投资发展有限公司资产合计 11,680.68 万元, 所有者权益合计 4,668.03 万元; 2019 年度尚未实现营业收入, 净亏损 275.65 万元, 亏损主要系期间费用较大所致。

### （十一）青岛盈创资产管理有限公司

青岛盈创资产管理有限公司成立于 2017 年 8 月 10 日，注册资本 10,000.00 万元。公司经营范围包括在国有资产监督管理委员会授权范围内对青岛胶州城市发展投资有限公司内部的国有资产实行管理、运营，以自有资产投资（以上未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸取存款、融资担保、代客理财等金融服务），汽车租赁，房产租赁、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，青岛盈创资产管理有限公司资产合计 22,737.03 万元，所有者权益合计 1,916.19 万元；2019 年度实现营业收入 1,587.54 万元，净亏损 977.45 万元，亏损主要系期间费用较大所致。

### （十二）青岛盈创会计咨询有限公司

青岛盈创会计咨询有限公司成立于 2017 年 8 月 22 日，注册资本 500.00 万元。公司经营范围为会计咨询，会务服务，室内外装饰装修工程、广告工程的设计、施工，批发、零售：办公用品、办公设备、电脑及配件、制冷设备、家用电器、金属器材、电子产品（以上均不含特种设备）。（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 2019 年末，青岛盈创会计咨询有限公司资产合计 2,834.86 万元，所有者权益合计 1,761.94 万元；2019 年度实现营业收入 704.17 万元，净利润 99.76 万元。

### （十三）青岛中投盈创投资管理有限公司

青岛中投盈创投资管理有限公司成立于 2019 年 9 月 23 日，注册资本 1,000.00 万元。公司经营范围包括以自有资金对外投资，以

自有资金进行资产管理、股权投资、投资管理，商务信息咨询服务，企业管理信息咨询服务，接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务（以上需经中国证券投资基金业协会登记，以上未经金融监管部门批准，均不得从事吸取存款、融资担保、代客理财等金融业务），教育信息咨询服务（不含营利性民办学校、培训机构及举办托幼机构），房地产抵押贷款代理服务，市场营销策划，企业形象策划，建筑劳务分包，建筑工程、园林绿化工程、市政工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，青岛中投盈创投资管理有限公司尚未收到实缴资本，也未开展相关业务。

#### （十四）青岛盈创文化投资发展有限公司

青岛盈创文化投资发展有限公司成立于 2018 年 9 月 29 日，注册资本 1,000.00 万元。公司经营范围包括以自有资金对外投资（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），文化艺术交流策划，票务代理，设计、制作、发布、代理国内广告业务，广告位租赁，赛事活动策划，舞台艺术造型策划，企业营销策划，市场营销策划，图文设计制作，产品包装设计，网页设计制作、网站建设（不得从事互联网信息服务及增值电信业务），计算机网络综合布线，计算机软件开发，系统集成，平面设计，动漫、影视设计，文艺表演、演艺经纪服务，庆典礼仪服务，会务服务，展览展示服务，摄影、摄像服务，婚礼策划服务，演出道具、舞蹈道具及婚庆道具租赁，舞台搭建，城市道路照明工程、室内外装饰装潢工程设计、施工，批发、零售（含网上销售）：文化用品（不含图书、报刊、音像制品）、办公用品、工艺品、婚庆用品、珠宝首饰、摄影设备、乐器、广告材料、服装鞋帽、鲜花、玩具、电子产

品、日用百货、预包装食品、散装食品、农副产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，青岛盈创文化投资发展有限公司资产合计 6,524.42 万元，所有者权益合计-856.29 万元，所有者权益为负主要系其他应付款较高所致；2019 年度实现营业收入 143.40 万元，净亏损 965.63 万元，亏损主要系期间费用较大所致。

### （十五）青岛金禾联投现代农业发展有限公司

青岛金禾联投现代农业发展有限公司成立于 2018 年 6 月 27 日，注册资本 1,000.00 万元。公司经营范围包括农业技术领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，生态农业开发、生态农业观光旅游（不得组团对外从事旅游业务），瓜果蔬菜、花卉苗木、农作物的种植及销售，水产品养殖及销售（仅限分支机构经营），农业机械化施工，园林绿化工程设计及施工，批发、零售：农用机械、农具、化肥、农副产品（以上均不含危险化学品等限制或禁止经营的产品，不含冷冻、冷藏、制冷，危险化学品等储存）、服装鞋帽、体育器材、体育用品、户外用品、文化用品（不含图书、报刊、音像制品）、办公用品，以自有资金对文化体育产业进行投资（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），体育设施工程施工、维护，组织文化艺术交流活动，体育赛事组织策划，户外运动组织策划，户外拓展活动策划与服务（以上均不含游泳、滑雪、潜水、攀岩等高危险性体育项目），展览展示服务，礼仪庆典服务，会议服务，设计、制作、发布、代理国内广告业务。（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 2019 年末，青岛金禾联投现代农业发展有限公司资产合计

66,512.41 万元，所有者权益合计-1,880.78 万元，所有者权益为负主要系其他应付款较高所致；2019 年度实现营业收入 391.79 万元，净亏损 3,459.45 万元，亏损主要系期间费用较大所致。

#### （十六）青岛盈创物业管理有限公司

青岛盈创物业管理有限公司成立于 2018 年 5 月 8 日，注册资本 1,000.00 万元。公司经营范围包括物业管理，保洁服务（不含垃圾清运，不含高空作业），道路清扫保洁服务，绿化养护服务，家政服务，房屋中介服务，房地产信息咨询服务，停车场服务，机电设备（不含特种设备）维修，园林绿化工程、园林景观工程、土建工程、建筑装饰工程、市政工程施工，盆景、花卉租赁，房屋租赁，场地租赁，汽车租赁，企业管理咨询服务、商务信息咨询（以上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），餐饮管理,批发、零售：清洁用品（不含危险化学品等限制或禁止经营的产品，不含冷冻，冷藏、制冷、危险化学品等储藏）、家居用品、机电设备、普通机械设备、日用百货、办公用品、五金交电、建筑材料、装饰材料、电子产品、卫生洁具、体育用品、服装、鲜花、大桶水、散装食品、预包装食品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，青岛盈创物业管理有限公司资产合计 1,293.46 万元，所有者权益合计 195.05 万元；2019 年度实现营业收入 906.10 万元，净亏损 364.29 万元，亏损主要系期间费用较大所致。

#### （十七）青岛市胶州城投企业运营管理研究院有限公司

青岛市胶州城投企业运营管理研究院有限公司成立于 2019 年 11 月 18 日，注册资本 500.00 万元。公司经营范围包括企业管理咨询服务、商务信息咨询服务(以上均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),教育信息咨询服务(不含营利性民办学校及培训机构和托幼机构),人力资源服务,公共就业服务,劳务服务,职业中介服务(以上均不含劳务派遣及对外劳务合作),人力资源互联网信息服务,人力资源供求信息的收集、整理、储存和发布,绩效薪酬管理咨询、创业指导、职业生涯规划,人力资源素质测评,高级人才寻访,举办人力资源交流会,人力资源管理服务外包,受用人单位或者劳动者委托、代办社会保险事务,会务服务,文化艺术交流活动策划,庆典策划服务,市场营销策划服务,展览展示服务,计算机软硬件服务,物业管理,设计、制作、发布、代理国内广告业务,图文设计、制作,企业形象策划。(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 2019 年末,青岛市胶州城投企业运营管理研究院有限公司尚未收到实缴资本,也未开展相关业务。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### (一) 发行人董事、监事及高级管理人员组成

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

序号	姓名	性别	职务	出生年月	是否为公务人员	是否于发行人领取薪资
<b>董事</b>						
1	刘洪玉	男	董事长兼公司经理	1968年11月	否	是
2	于伟俊	男	董事兼公司副经理	1969年4月	否	是
3	王奕昌	男	董事兼公司副经理	1973年9月	否	是
<b>监事</b>						
1	王敏	女	监事会主席	1988年10月	否	是
2	姚瑶	男	监事	1987年9月	否	是
3	杨杰	男	监事	1989年7月	否	是

序号	姓名	性别	职务	出生年月	是否为公务人员	是否于发行人领取薪资
4	王莉	女	监事	1989年6月	否	是
5	梁银修	男	监事	1983年7月	否	是
高级管理人员						
1	刘洪玉	男	董事长兼公司经理	1968年11月	否	是
2	于伟俊	男	董事兼公司副经理	1969年4月	否	是
3	王奕昌	男	董事兼公司副经理	1973年9月	否	是
4	张荣军	男	公司副经理	1967年6月	否	是
5	董良玉	男	公司副经理	1964年12月	否	是

## （二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

### 1、董事会成员

刘洪玉，男，1968 年 11 月生。曾任胶州市北关街道办事处党委副书记，胶州市北关街道党工委副书记，胶州市九龙镇党委书记，胶州市商务局党委书记，胶州市交通运输局局长兼党委书记。现任发行人董事长、法定代表人及公司经理。

于伟俊，男，1969 年 4 月生。曾任胶州市营海镇党办主任、宣传委员、副镇长，胶州市云溪街道办事处副主任，胶州市三里河街道办事处副书记、人大主任。现任发行人董事及公司副经理。

王奕昌，男，1973 年 9 月生。曾任胶州市财政局秘书、副主任、科长。现任发行人董事及公司副经理。

### 2、监事会成员

王敏，女，1988 年 10 月生。现任发行人监事会主席、财务部部长。

姚瑶，男，1987 年 9 月生。曾任百胜集团有限公司餐厅副经理。现任发行人监事、综合管理部部长。

杨杰，男，1989 年 7 月生。曾任胶州市中国移动有限公司营海经营部经理、副部长。现任发行人监事，青岛盈创资产管理有限公司副总经理。

王莉，女，1989 年 6 月生。曾任中南控股集团有限公司青岛分公司项目经理助理，发行人工程部副部长。现任发行人监事、人力资源部负责人。

梁银修，男，1983 年 7 月出生。曾任北京盛世企业集团办公室主任，青岛安厦房地产开发有限公司前期部经理，发行人工程部经理。现任发行人监事。

### 3、高级管理人员

刘洪玉，发行人经理，参见董事介绍。

于伟俊，发行人副经理，参见董事介绍。

王奕昌，发行人副经理，参见董事介绍。

张荣军，男，1967 年 6 月生。曾任铁道部第三工程局工程师，胶州市交通局科员、路政所党支部书记、路政所所长、总工程师。现任青岛胶州城市发展投资有限公司副经理。

董良玉，男，1964 年 12 月生，曾在中国对外建设青岛公司、青岛正泰房地产开发有限公司、青岛熙凯置业有限公司、青岛东捷建设工程有限公司等单位任职。现任青岛胶州城市发展投资有限公司副经理。

### （三）发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

发行人董事、监事和高级管理人员未持有公司股份，董事、监事和高级管理人员选任符合《公司法》、《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》以及《公司章程》的规定。发行人董事、监事及高级管理人员无公务员兼职的情

况。

## 第九条 发行人业务情况

发行人作为胶州市最重要的基础设施建设投融资和经营主体，其主要负责胶州市城市基础设施的投资、融资、建设和运营以及国有资产的管理任务，公司主营业务包括基础设施建设和土地开发整理等板块。

### 一、发行人主营业务情况

发行人的主营业务收入来源于基础设施建设业务和土地开发整理业务，2017 至 2019 年分别实现营业收入 182,044.91 万元、131,739.67 万元和 140,774.00 万元。发行人 2017 至 2019 年营业收入、成本和利润情况如下：

发行人 2017 至 2019 年营业收入构成情况表

单位：万元

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	132,161.42	93.88%	131,134.90	99.54%	31,643.00	17.38%
土地开发整理	-	-	-	-	150,155.31	82.48%
其他业务	8,612.58	6.12%	604.77	0.46%	246.60	0.14%
合计	<b>140,774.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>131,739.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>182,044.91</b>	<b>100.00%</b>

发行人 2017 年营业收入、成本及利润情况表

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	31,643.00	27,012.32	4,630.68	14.63%
土地开发整理	150,155.31	128,181.36	21,973.95	14.63%
其他业务	246.60	31.99	214.61	87.03%
合计	<b>182,044.91</b>	<b>155,225.67</b>	<b>26,819.25</b>	<b>14.73%</b>

发行人 2018 年营业收入、成本及利润情况表

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
------	------	------	-----	-----

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	131,134.90	120,635.58	10,499.32	8.01%
其它业务	604.77	467.39	137.38	22.72%
合计	<b>131,739.67</b>	<b>121,102.97</b>	<b>10,636.70</b>	<b>8.07%</b>

发行人 2019 年营业收入、成本及利润情况表

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	132,161.42	121,256.93	10,904.49	8.25%
其他业务	8,612.58	6,704.99	1,907.59	22.15%
合计	<b>140,774.00</b>	<b>127,961.91</b>	<b>12,812.09</b>	<b>9.10%</b>

2017 至 2019 年，发行人营业收入分别为 182,044.91 万元、131,739.67 万元和 140,774.00 万元，营业成本分别为 155,225.67 万元、121,102.97 万元和 127,961.91 万元，毛利润分别为 26,819.25 万元、10,636.70 万元和 12,812.09 万元，毛利率分别为 14.73%、8.07% 和 9.10%。发行人 2017 至 2019 年营业收入和毛利率均呈波动趋势，其中 2018 年度毛利率较 2017 年度减少 6.66 个百分点，主要系 2018 年基础设施建设业务新增项目不适用建筑服务业的增值税简易征收办法，增值税税率较高所致；2019 年毛利率较 2018 年增加 1.03 个百分点，主要系毛利较高的其他业务占比上升所致。

发行人 2017 至 2019 年基础设施建设业务收入分别为 31,643.00 万元、131,134.90 万元和 132,161.42 万元，成本分别为 27,012.32 万元、120,635.58 万元和 121,256.93 万元，毛利润分别为 4,630.68 万元、10,499.32 万元和 10,904.49 万元，毛利率分别为 14.63%、8.01% 和 8.25%。2018 年基础设施建设业务收入较 2017 年增加 99,491.90 万元，主要系新增胶东临空经济区征迁及配套工程所致。2018 年基础设施建设业务毛利率较 2017 年下降 6.62 个百分点，主要系 2018 年新增胶东临空经济区征迁及配套工程不适用建筑服务业的增值税

简易征收办法，增值税税率较高所致。2019 年基础设施建设业务收入较 2018 年增加 1,026.52 万元，基础设施建设业务毛利率较 2018 年上升 0.24 个百分点，变化不大。

发行人 2017 年土地整理业务收入为 150,155.31 万元，成本为 128,181.36 万元，毛利润为 21,973.95 万元，毛利率为 14.63%，发行人 2018 年和 2019 年未实现土地整理业务收入。发行人 2017 年土地整理业务收入较高，主要是由于发行人受胶州市人民政府的委托承接了胶东机场二期的土地开发整理业务。2018 年和 2019 年，发行人土地开发整理业务投入较少且未新增项目，当年无项目结算，因此未实现收入。

其他业务主要包括工程结算、物业管理、房屋租赁和广告代理等，2017 及 2018 年其他业务收入分别为 246.60 万元和 604.77 万元，占比较小；2019 年其他业务收入为 8,612.58 万元，较 2018 年增加 8,007.81 万元，主要系新增工程结算收入所致。工程结算收入主要系发行人通过市场化招投标承包工程项目，取得工程施工收入，2019 年度发行人实现工程结算收入 6,684.93 万元，成本为 5,644.74 万元，毛利润为 1,040.19 万元，毛利率为 15.56%，完成的项目主要包括上合经贸大会搭建、人工智能大会搭建和方圆体育中心围挡等。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）城市基础设施建设业务

经胶州市人民政府授权，发行人承担胶州市城市基础设施建设任务。发行人基础设施建设板块业务模式主要为 BT 模式和委托代建模式，该业务板块的运营主体主要为发行人，即青岛胶州城市发展投资有限公司。

BT 模式下，胶州市人民政府与发行人签署 BT 协议，上述协议

均为 2012 年之前签订，2012 年后无新签项目。该模式下，发行人基础设施建设收入合同中明确项目建设内容，发行人负责项目方案设计、筹集项目资金、施工承建，项目按照协议约定在完工后由胶州市人民政府回购，回购金额为项目实际支出和投资回报合计，即按照成本加成方式计算，成本加成率为 16%-18%。

委托代建模式下，胶州市人民政府与发行人签订《基础设施委托投资建设协议》，发行人城市基础设施建设业务结算收入按照成本加成方式计算。截至募集说明书签署日，发行人仅就胶东临空经济区征迁及配套工程与胶州市人民政府签订了《基础设施委托投资建设协议》，合同中明确项目建设内容，发行人负责项目立项、筹集项目资金、施工承建。双方按照协议约定在每年底由胶州市人民政府对发行人建设总成本情况进行认定，结算金额为项目建设总成本和投资收益合计，即按照成本加成方式计算，成本加成率为 18%。

上述两类模式下，发行人每年年底均需就当年承接的城市基础设施建设业务项目向胶州市人民政府申报备案《基础设施建设投入、收益申报表》，经胶州市财政局审核后，发行人确认当年的成本和收入。

近年来，胶州市城市基础设施建设发展较快。在市政道路方面，公司先后承担了胶州市站前大道工程、胶州市鄱阳湖路市政工程、胶州市少海北路市政工程，这些工程的竣工极大改善周边交通环境，进一步完善道路交通网络，为胶州市基础设施建设和经济发展提供有力保障；在文化体育方面，公司先后建设了胶州市会展中心工程、胶州市文化中心工程、胶州市体育中心工程，这些工程的竣工对完善城市功能，改善居民生活环境都具有重要意义；在环境治理方面，公司承担了胶州市跃进河综合治理工程、青岛胶州湾跃进河流域土



地整理一期工程建设，这些工程通过保护和治理，恢复植被，充分发挥生态的自然修复能力，减少泥砂进入河流，改善江河水质，达到改善流域内生态环境目的；在保障房建设方面，公司承担了胶州市西部城区城市危旧房改造工程等项目，该项目的建设将改善居民居住条件，缓解和改善老城区中低收入居民住房条件恶劣的问题，为促进社会和谐发挥了重要的作用。报告期内，发行人城市基础设施建设业务收入主要来源于西部城区项目和胶东临空经济区征迁及配套工程，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
胶州市西部城区城市危旧房改造工程	388,000.00	439,688.76	515,473.44	84,345.66
胶东临空经济区征迁及配套工程	412,400.00	190,493.63	205,367.72	6,505.60
合计	800,400.00	630,182.39	720,841.16	90,851.26

## （二）土地开发整理业务

经胶州市人民政府授权，发行人承担胶州市土地开发整理任务。发行人土地开发整理业务实行委托代建模式，结算收入按照成本加成方式计算，该业务板块的运营主体主要为发行人，即青岛胶州城市发展投资有限公司。

发行人与胶州市人民政府按照每个项目分别签订《土地一级开发整理协议书》，合同中明确项目建设内容，发行人负责征地获批后的征收、拆迁、补偿、安置和市政配套项目设施建设，并在成本基础上加成 18% 确认为收入。发行人每年年底就当年承接的土地一级开发整理项目向胶州市人民政府申报备案《基础设施建设投入、收益申报表》，经胶州市财政局审核后，发行人确认当年的成本和收入。

报告期内，发行人土地开发整理业务收入主要来源于胶东机场片区二期土地开发整理项目。2017 年，发行人完成胶东机场片区二期 6,177 亩的土地开发整理，确认土地开发整理收入 150,155.31 万元。2018 年和 2019 年，发行人土地开发整理业务投入较少且未新增项目，当年无项目结算，因此未确认收入和成本。

报告期内，发行人土地开发整理业务的主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
胶东机场土地整理二期	284,000.00	285,478.17	334,417.28	68,218.95
合计	<b>284,000.00</b>	<b>283,404.47</b>	<b>334,417.28</b>	<b>68,218.95</b>

### 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、加强区域交流与合作、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。近年来，全国的基础设施投资规模总体保持稳健增长，基础设施供给能力不断加强，2016 年全国基础设施（不包括电力、热力、燃气及水生产和供应）投资超过 11 万亿元，2017 年突破 14 万亿元，2018 年及 2019 年皆比上一年增长 3.8%。根据国家统计局发布的《2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年末全国城镇人口为 84,843 万人，占总人口比重为 60.60%，

较 2018 年末提高 1.02 个百分点。根据《全国城镇体系规划(2005-2020)》，到 2020 年，全国总人口将达到 14.5 亿，城镇人口可达到 8.1-8.4 亿，城镇化水平可达到 56%-58%，这将对我国城市基础设施建设提出更为迫切的要求。

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。根据世界城镇化发展普遍规律，我国目前仍处于城镇化率 30%-70% 的快速发展区间，但延续过去传统粗放的城镇化模式，会带来产业升级缓慢、资源环境恶化、社会矛盾增多等诸多风险，可能落入“中等收入陷阱”，进而影响现代化进程。随着内外部环境和条件的深刻变化，我国城镇化正逐步进入以提升质量为主的转型发展新阶段。

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”。党的十九大指出，“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化”，并在回顾过去 5 年工作和历史性变革时指出，“城镇化率年均提高一点二个百分点，八千多万农业转移人口成为城镇居民”。未来 20 年，仍将是实现由农村化社会

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。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。

国务院《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》提出，未来城镇化发展目标：（1）城镇化水平和质量稳步提升。城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小 2 个百分点左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。（2）城镇化格局更加优化。“两横三纵”为主体的城镇化战略格局基本形成，城市群集聚经济、人口能力明显增强，东部地区城市群一体化水平和国际竞争力明显提高，中西部地区城市群成为推动区域协调发展的新的重要增长极。城市规模结构更加完善，中心城市辐射带动作用更加突出，中小城市数量增加，小城镇服务功能增强。（3）城市发展模式科学合理。密度较高、功能混用和公交导向的集约紧凑型开发模式成为主导，人均城市建设用地严格控制在 100 平方米以内，建成区人口密度逐步提高。绿色生产、绿色消费成为城市经济生活的主流，节能节水产品、再生利用产品和绿色建筑比例大幅提高。城市地下管网覆盖率明显提高。（4）城市生活和谐宜人。稳步推进义务教育、就业服务、基本养老、基本医疗卫生、保障性住房等城镇基本公共服务覆盖全部常住人口，基础设施和公共服务设施更加完善，消费环境更加便利，生态环境明显改善，空气质量逐步好转，饮用水安全得到保障。自然景观和文化特色得到有效保护，城市发展个性化，城市管理人性化、智能化。（5）城镇

化体制机制不断完善。户籍管理、土地管理、社会保障、财税金融、行政管理、生态环境等制度改革取得重大进展，阻碍城镇化健康发展的体制机制障碍基本消除。

综上所述，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，这也是发行人的发展的绝佳机遇。

## 2、青岛市城市基础设施建设行业现状和前景

青岛是我国首批沿海对外开放城市、计划单列市和副省级城市，是中国东部沿海的区域经济中心之一，也是山东半岛蓝色经济区核心区域和龙头城市，在国家区域发展战略中具有突出地位，其良好的经济水平为城市基础设施建设提供了有力支持。

近年来青岛市城镇化水平不断提高，“山东半岛蓝色经济区”、“环湾保护、拥湾发展”等战略的逐步推进有利于公司城市基础设施投资建设业务的发展。近年来青岛市以加快环胶州湾区域开发建设、打造拥湾发展核心圈层为重点，全面推进城镇化进程。全市基础设施建设五年累计投资超过 2,000 亿元，年均增长 34.00%。

根据青岛市城市总体规划、“环湾保护、拥湾发展”发展战略，按照“一主三辅多组团”的城市空间布局调整战略要求，进一步拓展城市发展空间。此外，《山东半岛蓝色经济区发展规划》明确提出青岛市是山东半岛蓝色经济区的龙头，青岛、潍坊和日照三个城市在基础设施、建设和产业发展等方面对接、互补、融合发展成为现代化城镇组团。未来一段时间，青岛市将投资建设包括青荣、青连、海青铁路和地铁一期、铁路客运北站、新疆路快速路、重庆路快速

路、福州路打通、世园大道等一批重点基础设施项目，公司城市基础设施投资建设业务面临较好的发展环境。

### 3、胶州市城市基础设施建设行业现状和前景

胶州市地处山东半岛西南部，胶州湾北岸，是山东半岛联结海内外的交通咽喉。胶州市距黄岛前湾港 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，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。青岛胶东国际机场（以下简称“胶东机场”）位于胶州市中心东北 11 公里，运营等级为 4F 最高等级，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，2015 年开工建设，预计 2020 年下半年竣工验收。胶东机场规划近期至 2025 年，工程总投资约 381.75 亿元，其中机场工程 300.45 亿元，旅客吞吐量约 3,800 万人次，货邮吞吐量 61 万吨，规模与目前上海虹桥机场相当；远期规划至 2045 年，旅客吞吐量约 6,000 万人次，货邮吞吐量 110 万吨，规模与目前的香港国际机场相当。凭借着优越的区位优势 and 交通优势，近年来胶州市经济保持较快发展。

根据《胶州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来几年，胶州市完善城乡空间布局战略规划，以中心城区为核心，以组团布局为主要形态，以快速便捷的交通网络为重要支撑，对城镇功能布局、发展策略进行清晰安排，着力打造“双城、三区、两翼、四轴、多点”的空间布局。“双城”即着力打造中心城区和滨海新城。“三区”即推动少海新城、国际物流园区、西部商贸区三个主体功能区建设，科学确定功能定位，突出发展特色，使其成为胶州未来发展的重要增长极。“两翼”即东北翼以李哥庄镇为中心和西南

翼以铺集镇为中心，以建设现代化小城市为目标进一步完善基础设施和公共服务功能。“四轴”即 204 国道、站前大道、朱诸路、黄张路四大发展轴，发挥轴线辐射带动作用，壮大镇域经济规模，增强镇域经济实力。“多点”即城市核心区环线各个中心镇。加强城市空间布局与城市总体规划、土地利用总体规划、产业发展规划的紧密衔接。胶州城投作为胶州市最重要的基础设施建设投融资和经营主体，将继续受惠于良好的产业政策和投资环境。

## （二）土地开发与整理行业现状及前景

### 1、我国土地开发与整理行业现状与前景

土地开发包括土地一级开发与土地二级开发。土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，受土地整理储备中心的委托，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），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地二级开发，是指土地使用者将达到规定可以转让的土地通过流通领域进行交易的过程，包括土地使用权的转让、租赁、抵押等。

近年来，高速发展的经济建设占用了大量耕地，耕地数量锐减。若不抑制耕地减少趋势，保持相当数量的耕地，我国粮食安全问题将受到严重威胁。同时，我国土地利用方式粗放，大量土地闲置、土地资源利用效率低。因此，必须改革土地利用方式，推行土地整理，增加农用地面积，尤其是耕地面积，实现耕地总量动态平衡，从而保证经济建设持续发展。1997 年 2 月国务院发出通知，将土地整理作为进一步加强土地管理的重要手段。1998 年我国新颁布的《土地管理法》从法律的角度正式提出土地整理。土地整理逐步发展

成为我国扩大耕地面积，提高土地利用效率的重要手段之一。

2017 年 1 月，《全国土地整治规划（2016-2020 年）》正式颁布实施，规划要求实施藏粮于地战略，调整优化建设用地结构布局，推动城乡区域协调发展，坚持保护环境的基本国策，筑牢生态安全屏障，促进人与自然和谐共生。面对新形势新要求，用新的发展理念全面推进土地整治，切实发挥土地整治的综合效益。在十三五期间我国土地整治将达到以下目标：①在严格规范管理的前提下，整治农村建设用地 30 万公顷，加强散乱、废弃、闲置和低效利用农村建设用地整治，农村建设用地格局得到优化，土地利用效率得到提高；②整治城镇工矿建设用地，重点加大旧城镇、旧工矿、“城中村”改造力度，促进单位国内生产总值建设用地降低 30%，降低经济增长对土地资源的过度消耗，土地节约集约利用水平显著提高；③推进损毁土地复垦，生产建设活动新损毁土地全面复垦，自然灾害损毁土地及时复垦，历史遗留损毁土地复垦率地全面复垦，历史遗留损毁土地复垦率达到 35%以上，促进土地合理利用和生态环境改善。随着国内经济的持续稳定发展和我国城市化进程的加快，土地作为稀缺资源将长期保持升值趋势，一级土地整理开发行业将稳定发展，前景广阔。

## 2、青岛市土地开发与整理行业现状与前景

青岛市地处山东半岛的咽喉部位，濒临黄海，环绕胶州湾，腹地广阔。青岛是我国首批沿海对外开放城市、计划单列市和副省级城市，是中国东部沿海的区域经济中心之一，也是山东半岛蓝色经济区核心区域和龙头城市，在国家区域发展战略中具有突出地位。

2017 年青岛市土地招拍挂市场共供应商住用地 269 宗，面积 14,898.00 亩，同比 2016 年成交量增加了 36 宗，成交面积增加了



22.58%；成交商住用地 230 宗，土地面积 12,645 亩，成交总金额 417.00 亿元，同比 2016 年增长 81.83%，可开发体量约 24,030.00 亩，平均成交楼面地价 173.67 万元/亩，同比 2016 年下降 13.98%。

2018 年青岛市土地招拍挂市场共供应商住用地 368 宗，面积 25,220.00 亩，同比 2017 年成交量增加了 99 宗，成交面积增加了 69.28%；成交商住用地 312 宗，土地面积 20,085.00 亩，成交总金额 682 亿元，同比 2017 年增长 63.55%，可开发体量约 38,595.00 亩，平均成交楼面地价 176.42 万元/亩，同比 2017 年上升 1.59%。

2019 年青岛市土地招拍挂市场共供应商住用地 426 宗，面积 23,132.92 亩，同比 2018 年成交量增加了 58 宗，成交面积减少了 8.28%；成交商住用地 398 宗，土地面积 21,420.14 亩，成交总金额 968.49 亿元，同比 2018 年增长 42.01%。

根据青岛市国土资源房管局发布《青岛市土地整治规划（2016—2020 年）》（以下简称《规划》），青岛市将大力开展高标准农田建设，全面推进土地整理开发复垦，计划用 5 年时间在全市范围补充耕地 5,046.67 公顷（75,700 亩），周转城乡建设用地增减挂钩指标 5,677.33 公顷（85,160 亩），改造开发城镇低效用地 1,000 公顷（15,000 亩），积极推进城镇低效用地再开发从而盘活土地资源。根据《规划》，青岛将以打造提升城市魅力为出发点，鼓励有条件地区开展城镇低效用地再开发，重点加大旧城区、旧厂房（工业区）、“城中村”改造力度，增加城镇用地有效供给，提高土地节约集约利用度，改善人居环境。至 2020 年，力争改造开发城镇低效用地 1000 公顷。城镇低效用地再开发重点区域主要分布在黄岛区、胶州市、城阳区等地。

随着青岛市经济的持续稳定发展，土地作为稀缺资源将长期保

持升值趋势，一级土地整理开发行业将稳定发展，前景广阔。

### 3、胶州市土地开发与整理行业现状与前景

胶州市位于山东半岛西南隅，胶州湾西北岸。胶州南部、西南部为丘陵地区，面积 466.8 平方公里，占全市总面积的 37.1%。北部为平原地区，面积 792.2 平方公里，占全市总面积的 62.9%。地势南高北低，西高东低，由西南向东北倾斜，海拔由 229.2 米降至 3 米。胶州域内地势平缓，面积广阔，适宜多种产业发展，为胶州市土地开发整理提供了广阔的空间。

胶州市经济快速发展和城市化进程加快推进，使土地与发展之间的矛盾突出，土地开发与整理业务日益突显其重要性。根据《胶州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，在“十三五”期间，胶州市将着眼融入青岛环湾型城市布局，按照中心城区与滨海新区联动发展的思路着眼融入青岛环湾型城市布局，按照中心城区与滨海新区联动发展的思路，着力推动城市扩容提档。改善老城区形象，加快“三河”沿岸景观带开发建设，积极推进旧村改造、旧企改造和节点改造。提升新城区整体功能，加快推进以三大中心、绿城紫薇广场、喜来登五星级酒店、时代锦江酒店等为主体的新城区中轴线建设。有序推进三里河下游综合整治，加快市政基础设施和公共配套建设，将三里河下游打造成集居住、休闲为一体的生态环保、适宜人居的城市新区，实现新城区与少海新城的全面对接。加大滨海开发力度，促进胶州湾产业新区与少海新城联动发展。这必将大力推动土地整理开发市场的发展。

## 四、发行人在行业中的地位和优势

### （一）发行人行业地位分析

发行人作为胶州市最重要的基础设施建设投融资和经营主体，

其主要职能是承担胶州市城市基础设施的投资、融资、建设、运营以及国有资产的管理任务，在胶州市的城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。此外，凭借强大的股东背景，发行人得到了当地政府的各项资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

青岛市胶州市有四家城市基础设施建设主体，分别为青岛胶州城市发展投资有限公司、青岛胶州湾发展有限公司、青岛少海投资发展有限公司和青岛市胶州新城建设发展有限公司。截至 2019 年末，发行人营业收入及资产规模均位居第一。

青岛胶州湾发展有限公司是胶州经济技术开发区重要的城市基础设施建设主体，业务主要包括城市基础设施建设、国有资产管理等几大领域。截至 2019 年末，青岛胶州湾发展有限公司资产总额为 329.95 亿元，净资产为 134.57 亿元，2019 年实现营业收入 8.46 亿元，净利润 1.58 亿元，已发行企业债券情况如下：

青岛胶州湾发展有限公司已发行企业债券情况表

单位：亿元

债项简称	债券类型	发行金额	期限	发行利率	发行时间
14 胶州发展债	企业债券	11.50	7 年	6.33%	2014 年 9 月

青岛少海投资发展有限公司业务主要包括胶州市内少海新城、大沽河旅游度假区及周边域的基础设施建设、土地开发和物业管理等业务。截至 2019 年 6 月末，青岛少海投资发展有限公司资产总额为 148.22 亿元，净资产为 63.30 亿元，2019 年 1-6 月实现营业收入 2.84 亿元，净利润 0.26 亿元，已发行企业债券情况如下：

青岛少海投资发展有限公司已发行企业债券情况表

单位：亿元

债项简称	债券类型	发行金额	期限	发行利率	发行时间
17 少海专项债	企业债券	17.00	7 年	6.47%	2017 年 11 月

青岛市胶州新城建设发展有限公司是胶州新城区重要的城市基础设施建设主体，是一家拥有二级房地产开发资质的国有企业，主营业务包括建设新城区商品房、基础设施和公建项目等几大领域。截至 2019 年末，该公司尚未发行过债券。

## （二）发行人的竞争优势

### 1、区位优势

胶州市地处山东半岛西南部，胶州湾北岸，是山东半岛联结内陆各省市及进出青岛、烟台、威海和通往青岛港、黄岛前湾港的重要交通枢纽。市区距青岛流亭国际机场 40 公里，拥有青银、青兰和沈海三条高速公路，胶济、胶黄、胶新和胶济客运专线四条铁路，4F 级胶东国际机场规划建设，将带动山东省、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，区位优势日益明显。发行人以城市基础设施建设为核心业务，随着区域经济的不断发展和广大居民对城市基础设施需求的日益增长，发行人作为胶州市最重要的基础设施建设投融资和经营主体，其业务发展前景广阔。

### 2、政府支持优势

发行人作为胶州市最重要的基础设施建设投融资和经营主体，承接了胶州市机场片区土地整理、西部片区危旧改、三大中心、跨海大桥等重点市政工程项目，自公司成立以来始终得到胶州市政府很强政策和资金支持，显著提升了发行人的盈利能力和营运能力。

### 3、银行资信优势

发行人拥有良好的资信条件，与多家大型金融机构建立了良好、稳固的合作关系。截至 2020 年 9 月末，发行人共获得金融机构授信额度 223.90 亿元，其中已使用授信额度 172.95 亿元，未使用额度

50.95 亿元。发行人良好的银行资信和间接融资能力有力地支持了区域城市建设和发展，也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础。

#### 4、经营管理及人才优势

发行人在城市基础设施建设、土地开发整理和国有资产管理运营等领域积累了丰富的经验，形成了一套压缩运营成本、提高发展效率、合理控制风险的高效管理体系。发行人拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为其管理及运作提供良好的人力支撑。

### 五、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 2018 年末，青岛市下辖 7 个市辖区，代管 3 个县级市。年末全市常住总人口 949.98 万人，增长 1.12%。其中，市区常住人口 645.20 万人，增长 1.57%。

根据《2019 年青岛市国民经济和社会发展统计公报》，青岛市 2019 年全市生产总值 11,741.31 亿元，按可比价格计算，增长 6.5%。其中，第一产业增加值 409.98 亿元，增长 1.6%；第二产业增加值 4,182.76 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 7,148.57 亿元，增长 8.0%。三次产业比例为 3.5:35.6:60.9。人均 GDP 达到 124,282 元。

全年财政总收入 4,089.5 亿元，增长 10.4%。一般公共预算收入 1,241.7 亿元，增长 0.8%。其中，税收收入 901.7 亿元，下降 0.5%。

## （二）胶州市经济概况

胶州市位于山东半岛西南部，胶州湾北岸，是山东半岛联结海内外的重要交通咽喉。地理位置优越，海陆空交通发达，胶济、胶黄铁路纵横贯通，济青、环胶州湾两条高速公路横穿市区，国道、省道构成了四通八达的交通网络，成为新亚欧大陆桥重要桥头堡。特别是 4F 级胶东国际机场落户胶州，定位为区域枢纽机场、面向日韩的门户机场、环渤海地区重要的航空货运枢纽。

2019 年末，胶州市常住总人口 90.75 万人，增长 0.8%。常住人口城镇化率达到 60.52%，比上年末提高 0.02 个百分点。2018 年，胶州市入选为第五届全国文明城市，是中国经济综合实力百强（县）市。

根据《2017 年胶州市国民经济和社会发展统计公报》，2017 年胶州市实现地区生产总值（GDP）1,137.02 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.2%。其中，第一产业增加值 51.3 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 587.47 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 498.25 亿元，增长 12.6%。三次产业比例为 4.5：51.7：43.8。人均 GDP 达到 127,863 元。2017 年胶州市完成一般公共预算收入 96.5 亿元，可比口径增长 10.9%。

根据《2018 年胶州市国民经济和社会发展统计公报》，2018 年，胶州市实现地区生产总值（GDP）1,211.4 亿元，同比增长 8.0%。其中，第一产业增加值 53.3 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 604.0 亿元，增长 7.1%；第三产业增加值 554.2 亿元，增长 9.5%。三次产业比例为 4.4:49.9:45.7。人均 GDP 达到 135,063 元。2018 年胶州市完成一般公共预算收入 100.38 亿元，可比口径增长 10.7%。

根据《2019 年胶州市国民经济和社会发展统计公报》，2019 年，

胶州市实现地区生产总值（GDP）1,147.59 亿元，同比增长 7.9%。其中，第一产业增加值 56.49 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 534.29 亿元，增长 10.2%；第三产业增加值 556.81 亿元，增长 6.1%。三次产业比例为 4.9:46.6:48.5。人均 GDP 达到 126,946 元。2019 年胶州市完成一般公共预算收入 101.4 亿元，可比口径增长 1.0%。

胶州市各项经济指标在近年来都呈现出较好的发展态势，增幅高于全省乃至全国，主要指标占全省比重连年提高。未来随着城市规模的不断扩大，经济建设的进一步提升，胶州市的经济发展状况将对整个山东省经济和社会的发展产生重要影响。

综上所述，胶州市拥有良好的地理区位和交通优势，具有较强的综合竞争力，对青岛市及山东省的经济发展发挥了重要作用。随着中国经济的平稳快速发展，胶州市经济水平和财政收入也将保持持续增长的态势。

## 六、未来经营发展目标

未来发行人将继续依托胶州市城市建设和经济发展，以服务胶州市为主线，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，打造成为胶州市内的“规模最大、实力最强”的国有资本运营公司。具体发展战略如下：

### （一）以基础设施建设为核心，积极发展自营业务

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；加快推进胶州市基础设施建设，完善园区骨架和配套设施；努力争取胶州市范围内的特许经营权，积极开展高速收费，临空区服务中心、综合保税区配套经营服务等业务，加快自营业务发展。

## **（二）加强基础设施建设和自营业务，增强公司盈利能力**

根据胶州市产业项目建设规划，加快完善胶州市基础设施建设和民生项目建设，为项目落地创造良好环境；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，用低利率、长期限的银行贷款置换高利率、短期限的银行贷款，形成稳固的银企关系；加快设立创业投资、产业基金等分子公司，积极扶持胶州市中小企业发展；加强与央企、省企对接力度，在基础设施建设、工程质量检测等领域，积极开展合作经营。

## **（三）以资本运作为主，打造核心竞争力**

策划设施重点项目，着重围绕产业发展、城市经营开展项目建设，树立公司品牌形象；建立融资大格局，盘活存量资产，利用资本市场融资，扩大直接融资比重，为公司持续发展提供稳定的资金支撑；积极运作大资本，做大股权投资、债券投资、信用担保业务，做强自营业务，打造核心竞争力，实现可持续发展。



## 第十条 发行人财务情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对青岛胶州城市发展投资有限公司 2016 至 2018 年度的财务报告进行了审计，并出具了中审亚太字〔2019〕010315 号标准无保留意见的审计报告。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对青岛胶州城市发展投资有限公司 2019 年度的财务报告进行了审计，并出具了中审亚太字〔2020〕020322 号标准无保留意见的审计报告。

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以及发行人 2020 年 1-6 月未经审计的合并和母公司财务报表。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人的财务报表、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

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	3,670,366.12	3,224,609.79	3,621,810.58
负债合计	2,288,029.16	1,926,372.75	2,025,638.53
所有者权益合计	1,382,336.96	1,298,237.04	1,596,172.04
营业收入	140,774.00	131,739.67	182,044.91
营业成本	127,961.91	121,102.97	155,225.67
营业利润	27,275.49	26,660.35	23,514.55
利润总额	26,420.96	26,602.45	22,660.28
净利润	16,403.20	19,098.22	16,956.04
经营活动产生的现金流量净额	-168,799.03	-64,686.05	-94,400.80
投资活动产生的现金流量净额	-106,169.57	-23,154.30	-62,959.92
筹资活动产生的现金流量净额	300,466.93	111,011.39	25,134.39
现金及现金等价物净增加额	25,498.33	23,171.05	-132,226.34

## （二）主要财务指标

项目	2019 年度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产负债率	62.34%	59.74%	55.93%
流动比率（倍）	2.09	2.40	2.62
速动比率（倍）	0.48	0.43	0.52
利息保障倍数（倍）	1.27	1.00	1.10
应收账款周转率（次/年）	102.12	5.35	3.84
存货周转率（次/年）	0.05	0.05	0.06
总资产周转率（次/年）	0.04	0.04	0.05
净资产收益率	1.22%	1.32%	1.07%

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、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

5、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额

6、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额

7、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额

8、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益

（三）发行人 2017 至 2019 年经审计的资产负债表及 2020 年 6 月末未经审计的资产负债表（见附表二）

（四）发行人 2017 至 2019 年经审计的利润表及 2020 年 1-6 月未经审计的利润表（见附表三）

（五）发行人 2017 至 2019 年经审计的现金流量表及 2020 年 1-6 月未经审计的现金流量表（见附表四）

## 二、发行人财务状况分析

### （一）偿债能力分析

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
----	-----------	-----------	-----------

项目	2019 年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率（倍）	2.09	2.40	2.62
速动比率（倍）	0.48	0.43	0.52
资产负债率	62.34%	59.74%	55.93%
利息保障倍数（倍）	1.27	1.00	1.10

从短期偿债指标来看，近三年末，发行人的流动比率分别为 2.62、2.40 和 2.09，速动比率分别为 0.52、0.43 和 0.48，相关指标相对平稳并保持在合理水平。发行人流动资产对流动负债的覆盖率较高，短期偿债能力较强，具有良好的抗风险能力。本期债券发行完成后，发行人短期偿债能力将得到进一步提高。

从长期偿债指标来看，近三年末，发行人的资产负债率分别为 55.93%、59.74%和 62.34%，呈上升的趋势。其中发行人资产负债率 2018 年末较 2017 年末上升 3.81 个百分点，主要系 2018 年胶州市人民政府收回原注入发行人的 22 宗土地所致；2019 年末较 2018 年末上升 2.60 个百分点，主要系发行人为满足日常经营和项目建设资金需求扩大了融资规模所致。报告期内发行人资产负债率始终维持在合理水平，对债权人利益的保护程度较高。近三年，发行人的利息保障倍数分别为 1.10、1.00 和 1.27，2017-2019 年整体保持在较高水平。未来随着发行人业务能力的不断提升、募投项目的经济效益逐步实现以及政府对发行人支持力度的增加，其长期偿债能力也将进一步增强。

总体而言，发行人具有合理的资产负债结构，公司良好的资产流动性、经营的稳健性、盈利的持续增长性以及抗市场风险能力，都为发行人的债务偿还提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

## （二）营运能力分析

项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次/年）	102.12	5.35	3.84
存货周转率（次/年）	0.05	0.05	0.06
总资产周转率（次/年）	0.04	0.04	0.05

近三年，发行人应收账款周转率分别为 3.84、5.35 和 102.12，其中 2019 年度应收账款周转率大幅提升，主要系 2018 年收回大量应收账款，2018 年末应收账款余额较 2017 年末大幅减少，2019 年末和 2018 年末的平均应收账款也较 2018 年末和 2017 年末的平均应收账款大幅下降所致。总体而言，发行人应收账款周转率维持在较高水平。

近三年，发行人存货周转率分别为 0.06、0.05 和 0.05，总资产周转率分别为 0.05、0.04 和 0.04。报告期内发行人存货周转率和总资产周转率均较低，主要是由于发行人主要从事基础设施建设和土地开发整理业务，其业务特点为投资数额大、建设周期长，因此相关指标处于较低水平。符合行业一般特征。

总体来看，报告期内发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的一般特征。

## （三）盈利能力分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	140,774.00	131,739.67	182,044.91
营业成本	127,961.91	121,102.97	155,225.67
政府补贴	26,001.67	30,000.00	-
利润总额	26,420.96	26,602.45	22,660.28
净利润	16,403.20	19,098.22	16,956.04
净资产收益率	1.22%	1.32%	1.07%

近三年，发行人营业收入分别为 182,044.91 万元、131,739.67 万元和 140,774.00 万元，整体呈波动的趋势，主要是受报告期内项目建设及结算情况影响，发行人收入结构发生变动所致。2017 年发行人实现土地整理开发收入 150,155.31 万元，均系胶东机场二期土地开发整理业务收入；2018 年，发行人土地开发整理业务投入较少且未新增项目，当年未实现土地整理开发收入，因此导致 2018 年营业收入相应下滑；2019 年，公司开展工程结算业务，实现工程结算收入 6,684.93 万元，营业收入较 2018 年有所提升。未来随着公司业务范围进一步扩展以及在建项目的陆续完工结算，发行人营业收入有望实现进一步提升。近三年，发行人的净资产收益率分别为 1.07%、1.32% 和 1.22%，保持相对稳定，处于合理水平。

近三年，发行人净利润分别为 16,956.04 万元、19,098.22 万元和 16,403.20 万元，2017-2019 年三年平均净利润为 17,485.82 万元，按照当前市场合理利率水平计算，发行人最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。发行人收入规模稳步扩大，盈利能力较强。

2017 至 2019 年度，发行人累计实现营业收入 454,558.58 万元，累计收到政府补贴 56,001.67 万元，营业收入占营业收入、政府补贴合计数的比例为 89.03%，超过了 70%。满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）“偿债资金来源 70% 以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

总体来看，发行人主营业务突出，盈利能力适中。未来随着胶州市区域建设的加快，发行人的盈利能力有望进一步提升，各项盈利指标均呈现良好的发展势头。本期债券募集资金项目建设完成并

运营后，公司的盈利能力还将进一步提升，对其按期偿还本期债券的本息起到了强而有利的保障作用。

#### （四）现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-168,799.03	-64,686.05	-94,400.80
投资活动产生的现金流量净额	-106,169.57	-23,154.30	-62,959.92
筹资活动产生的现金流量净额	300,466.93	111,011.39	25,134.39
现金及现金等价物净增加额	25,498.33	23,171.05	-132,226.34

近三年，发行人的经营活动现金流量净额分别为-94,400.80 万元、-64,686.05 万元和-168,799.03 万元，报告期内发行人经营活动现金流量均为净流出，主要系发行人从事的基础设施建设和土地开发整理业务建设周期较长，前期投入资金较大，近年来公司承接的项目数量较多，工程资金投入和结算回款存在一定的时间差所致。未来随着发行人在建项目的陆续回款，预期未来经营活动的现金流量净额将逐步回升。

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-62,959.92 万元、-23,154.30 万元和-106,169.57 万元，其中 2019 年发行人投资活动现金流出较多，主要系当年构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加较多所致。

近三年，发行人筹资活动现金流量净额分别为 25,134.39 万元、111,011.39 万元和 300,466.93 万元。报告期内发行人筹资活动现金流量均为净流入，主要系发行人业务规模不断扩大，为匹配公司经营和项目建设资金需求，融资规模相应增长所致。

从现金及现金等价物看，近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-132,226.34 万元、23,171.05 万元和 25,498.33 万元。

其中 2018 年度较 2017 年度增加 155,397.39 万元,2019 年度较 2018 年度增加 2,327.28 万元,主要系发行人融资活动净现金流波动所致。总体而言,发行人具备正常的现金流量,筹资能力和现金管理能力较强。

### (五) 资产负债分析

近三年末,发行人资产构成情况如下:

单位:万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产:</b>						
货币资金	185,135.17	5.04%	51,799.84	1.61%	54,628.80	1.51%
应收票据	-	-	-	-	7,000.00	0.19%
应收账款	2,526.14	0.07%	231.00	0.01%	49,019.18	1.35%
预付款项	53,509.23	1.46%	15,478.09	0.48%	23,459.72	0.65%
其他应收款	530,596.19	14.46%	483,555.95	15.00%	555,862.06	15.35%
存货	2,645,519.30	72.08%	2,551,498.35	79.13%	2,830,541.89	78.15%
其他流动资产	7,754.49	0.21%	5,442.09	0.17%	3,980.67	0.11%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,425,040.52</b>	<b>93.32%</b>	<b>3,108,005.32</b>	<b>96.38%</b>	<b>3,524,492.31</b>	<b>97.31%</b>
<b>非流动资产:</b>						
可供出售金融资产	57,195.30	1.56%	45,395.30	1.41%	49,158.01	1.36%
长期股权投资	10,217.73	0.28%	2,737.78	0.08%	1,951.27	0.05%
投资性房地产	1,398.24	0.04%	1,430.23	0.04%	1,462.21	0.04%
固定资产	3,908.28	0.11%	4,271.14	0.13%	4,743.94	0.13%
在建工程	107,437.08	2.93%	58,865.27	1.83%	38,907.76	1.07%
无形资产	47,805.12	1.30%	16.74	0.00%	-	-
长期待摊费用	4,472.17	0.12%	1,123.57	0.03%	-	-
递延所得税资产	2,891.69	0.08%	2,764.43	0.09%	95.07	0.00%
其他非流动资产	10,000.00	0.27%	-	-	1,000.00	0.03%
<b>非流动资产合计</b>	<b>245,325.60</b>	<b>6.68%</b>	<b>116,604.47</b>	<b>3.62%</b>	<b>97,318.26</b>	<b>2.69%</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,670,366.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,224,609.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,621,810.58</b>	<b>100.00%</b>

## 1、资产结构分析

近三年末，发行人资产总额分别为 3,621,810.58 万元、3,224,609.79 万元和 3,670,366.12 万元，其中 2018 年末总资产较 2017 年末减少 397,200.79 万元，减少幅度为 10.97%，主要系应收票据、应收账款、其他应收款及存货余额较 2017 年末减少所致；2019 年末总资产较 2018 年末增加 445,756.33 万元，增加幅度为 13.82%，主要系货币资金、存货、在建工程、无形资产较 2018 年末增加所致。

从资产结构看，截至 2019 年末，发行人流动资产为 3,425,040.52 万元，占资产总额的 93.32%；非流动资产为 245,325.60 万元，占资产总额的 6.68%。发行人流动资产主要由货币资金、预付账款、其他应收款和存货构成，占资产总额的比例分别为 5.04%、1.46%、14.46%和 72.08%。非流动资产主要由可供出售金融资产、在建工程和无形资产构成，占资产总额的比例分别为 1.56%、2.93%和 1.30%。

### （1）货币资金

近三年末，发行人货币资金账面余额分别为 54,628.80 万元、51,799.84 万元和 185,135.17 万元，发行人货币资金主要为银行存款。其中 2018 年末发行人货币资金账面余额较 2017 年末减少 2,828.95 万元，主要系偿还债务支付的现金较多所致；2019 年末发行人货币资金账面余额较 2018 年末增加 133,335.33 万元，主要系 2019 年度取得借款收到的现金较多所致。

### （2）应收账款

近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 49,019.18 万元、231.00 万元和 2,526.14 万元，整体呈波动趋势。其中 2018 年末发行人应收账款账面价值较 2017 年末减少 48,788.18 万元，主要系收回胶州市财政局工程款所致；2019 年末发行人应收账款账面价值较



2018 年末增加 2,295.14 万元，主要系应收代建项目工程款增加所致。

截至 2019 年末，发行人应收账款全部为经营性款项，应收政府部门的应收账款账面价值为 2,454.91 万元，占期末净资产的 0.18%。

截至 2019 年末，发行人应收账款明细情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	是否为经营性
1	胶州市财政投资中心	非关联方	2,454.91	1 年以内	代建项目工程款	97.96%	是
2	青岛马上科技咨询管理有限公司	非关联方	51.00	1 年以内	物业管理费	2.04%	是
合计			2,505.91	—	—	100.00%	—

### （3）其他应收款

近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 555,862.06 万元、483,555.95 万元和 530,596.19 万元。其中 2018 年末发行人其他应收款账面价值较 2017 年末减少 72,306.11 万元，主要系收回胶州市财政局和胶州市财政投资中心往来款等所致；2019 年末发行人其他应收款账面价值较 2018 年末增加 47,040.24 万元，主要系对胶州市财政局等往来款新增部分尚未结算所致。

截至 2019 年末，发行人前五大其他应收款对象的情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	是否为经营性
1	胶州市财政局	非关联方	185,503.30	1-2 年	往来款	34.96%	否
2	胶州市胶东街道办事处	非关联方	71,130.54	1-3 年	往来款	13.41%	否
3	青岛金禾天润农业科技有限公司	非关联方	44,000.00	1 年以内	往来款	8.29%	否
4	青岛胶州渠成水务工程	非关联方	40,000.00	1 年以内	往来款	7.54%	否

序号	欠款单位	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	是否为经营性
	有限公司						
5	胶州市中云街道办事处	非关联方	28,862.35	1-4 年; 5 年以上	往来款	5.44%	否
合计			<b>369,496.19</b>	—	—	<b>69.64%</b>	—

截至 2019 年末，发行人其他应收款账面价值为 530,596.19 万元，其中经营性其他应收款 17,273.90 万元，占 2019 年末发行人净资产的 1.25%，主要为应收的保证金；非经营性其他应收款 513,322.29 万元，占 2019 年末发行人净资产的 37.13%，主要为发行人对胶州市财政局、胶州市胶东街道办事处和青岛金禾天润农业科技有限公司等单位的往来款和借款。截至 2019 年末，发行人应收政府部门的其他应收款账面价值为 349,509.11 万元，占 2019 年末发行人净资产的 25.28%；应收非政府部门的其他应收款账面价值为 181,087.08 万元，占 2019 年末发行人净资产的 13.10%。发行人其他应收款回款情况良好，整体账龄较短，非经营性其他应收款履行了相应决策程序，未来将根据协议约定或政府资金安排回款。

对于非经营性其他应收款，由相关责任部门填报《重大事项会签审批表》，报公司董事会成员审批；对批准后的资金支出事项需填报《资金拨付凭证》，注明款项的用途、金额、支付方式等内容，报分管领导、公司副经理、公司经理审批，财务部对审批齐全的支付申请进行全面稽核，核查无误后，交由出纳人员办理支付手续。

总体来看，发行人应收账款及其他应收款的应收单位均为与发行人有业务往来的公司及政府有关部门，且已根据公司会计政策和会计估计合理计提坏账准备，报告期内回款情况良好，发生坏账的风险较小。

#### (4) 存货

近三年末，发行人存货账面价值分别为 2,830,541.89 万元、2,551,498.35 万元和 2,645,519.30 万元，呈波动趋势。2019 年末，发行人存货主要包括开发成本 1,339,788.66 万元和工程施工 1,304,779.57 万元，其中开发成本核算土地资产以及房产开发成本，工程施工核算胶州市基础设施建设及土地开发整理项目相关成本。2018 年末发行人存货账面价值较 2017 年末减少 279,043.53 万元，主要是由于胶州市人民政府下发《胶州市人民政府关于收回青岛胶州城市发展投资有限公司原注入土地的通知》（胶政发〔2018〕146 号），收回原注入发行人的 22 宗土地使用权，合计账面价值 428,395.22 万元；2019 年末发行人存货账面价值较 2018 年末增加 94,020.95 万元，增幅为 3.68%，主要系 2019 年度根据《胶州市国有资产监督管理委员会关于对青岛胶州湾科投置业有限公司、青岛胶州湾科融置业有限公司股权进行无偿划转的批复》（胶国资委〔2019〕59 号），青岛胶州湾发展集团有限公司无偿划转子公司青岛胶州湾科投置业有限公司和青岛胶州湾科融置业有限公司的股权至发行人，增加了发行人资本公积 67,296.72 万元所致。发行人作为胶州市基础设施建设领域最重要的企业，自成立以来在资产和资金等方面持续得到地方政府的大力支持，未来胶州市政府也将就上述土地回收事项对发行人进行进一步补偿。

截至 2019 年末，发行人存货中前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为代建	账面价值
1	胶东市西部城区城市危旧房改造工程	市政基础设施建设	2011.12-2020.12	是	432,761.55
2	胶东机场土地整理	土地开发整理	2016.7-2020.6	是	385,594.66
3	胶州湾产业新区土地一级开发整理	市政基础设施建设	2011.1-2014.2	是	157,125.60

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为代建	账面价值
4	胶东临空经济区征迁及配套工程	市政基础设施建设	2018.2-2021.2	是	97,105.77
5	少海北路及潘阳湖路工程	市政基础设施建设	2009.11-2011.6	是	77,237.28
合计					<b>1,149,824.86</b>

截至 2019 年末，发行人存货中的土地使用权共 70 宗，账面价值合计 1,303,337.44 万元，占存货的 49.27%，均已取得土地使用权证，资产权属明晰，具体情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	胶国用(2009)第15-32号	胶州市营海街道办事处	出让	住宅及商业	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	否	否
2	政府注入	胶国用(2009)第15-33号	胶州市营海街道办事处	出让	住宅及商业	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	否	否
3	政府注入	胶国用(2009)第15-34号	胶州市营海街道办事处	出让	住宅及商业	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	否	否
4	政府注入	胶国用(2009)第15-37号	胶州市营海街道办事处	出让	住宅及商业	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	否	否
5	政府注入	胶国用(2009)第15-40号	胶州市营海街道办事处	出让	住宅及商业	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	否	否
6	政府注入	胶国用(2009)第15-43号	胶州市营海街道办事处	出让	住宅及商业	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	否	否
7	政府注入	胶国用(2009)第15-53号	营海镇王家滩村东	出让	商业、住宅	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	否	否
8	政府注入	胶国用(2009)第15-500号	营海镇王家滩村东	出让	商业及住宅	133,333.20	26,292.56	评估法	1,971.94	否	否
9	政府注入	胶国用(2009)第15-505号	营海镇王家滩村东	出让	商业及住宅	133,755.20	26,375.78	评估法	1,971.95	否	否
10	政府注入	胶国用(2009)第15-508号	胶州市少海南路东侧	出让	商业及住宅	66,666.70	14,095.30	评估法	2,114.29	否	否
11	政府注入	胶国用(2009)第15-510号	胶州市少海南路西侧	出让	商住	65,663.70	13,883.24	评估法	2,114.29	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳土地出让金
12	政府注入	胶国用(2009)第15-507号	营海镇王家滩村东	出让	商业及住宅	333,156.00	65,696.50	评估法	1,971.95	是	否
13	政府注入	胶国用(2009)第15-41号	胶州市营海街道办事处	出让	住宅及商业	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	是	否
14	政府注入	胶国用(2009)第15-42号	胶州市营海街道办事处	出让	住宅及商业	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	是	否
15	政府注入	胶国用(2009)第15-50号	营海镇王家滩村东	出让	商业、住宅	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	否	否
16	政府注入	胶国用(2009)第15-51号	营海镇王家滩村东	出让	商业、住宅	133,333.10	26,292.54	评估法	1,971.94	否	否
17	政府注入	胶国用(2009)第15-38号	胶州市营海街道办事处	出让	住宅及商业	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	否	否
18	政府注入	胶国用(2009)第15-36号	胶州市营海街道办事处	出让	住宅及商业	133,333.00	26,292.52	评估法	1,971.94	否	否
19	政府注入	胶国用(2009)第15-54号	营海镇王家滩村东	出让	商业、住宅	66,666.00	13,146.16	评估法	1,971.95	否	否
20	政府注入	胶国用(2012)第15-42号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,666.00	16,860.02	评估法	2,529.03	否	否
21	政府注入	胶国用(2012)第15-43号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,666.00	16,866.50	评估法	2,530.00	否	否
22	政府注入	胶国用(2012)第15-44号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,666.00	16,866.50	评估法	2,530.00	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳土地出让金
23	政府注入	胶国用(2012)第15-45号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	67,086.70	16,972.94	评估法	2,530.00	否	否
24	政府注入	胶国用(2012)第15-46号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,666.10	16,866.52	评估法	2,530.00	否	否
25	政府注入	胶国用(2012)第15-47号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,666.00	16,866.50	评估法	2,530.00	否	否
26	政府注入	胶国用(2012)第15-48号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,666.00	16,866.50	评估法	2,530.00	否	否
27	政府注入	胶国用(2012)第15-49号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,666.10	16,866.52	评估法	2,530.00	否	否
28	政府注入	胶国用(2012)第15-50号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	50,000.00	12,800.00	评估法	2,560.00	否	否
29	政府注入	胶国用(2012)第15-51号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	50,000.00	12,800.00	评估法	2,560.00	否	否
30	政府注入	胶国用(2012)第15-60号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,722.90	16,680.73	评估法	2,500.00	否	否
31	政府注入	胶国用(2012)第15-61号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,722.90	16,680.73	评估法	2,500.00	否	否
32	政府注入	胶国用(2012)第15-62号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,722.90	16,680.73	评估法	2,500.00	否	否
33	政府注入	胶国用(2012)第15-63号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,722.90	16,680.73	评估法	2,500.00	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳土地出让金
34	政府注入	胶国用(2012)第15-64号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,722.90	16,680.73	评估法	2,500.00	否	否
35	政府注入	胶国用(2012)第15-65号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,722.90	16,680.73	评估法	2,500.00	否	否
36	政府注入	胶国用(2012)第15-66号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,722.90	16,680.73	评估法	2,500.00	否	否
37	政府注入	胶国用(2012)第15-67号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,722.90	16,680.73	评估法	2,500.00	否	否
38	政府注入	胶国用(2012)第15-68号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	66,722.90	16,680.73	评估法	2,500.00	否	否
39	政府注入	胶国用(2012)第15-69号	胶州市产业新区	出让	城镇住宅兼商服用地	58,651.20	14,662.80	评估法	2,500.00	否	否
40	政府注入	胶国用(2013)第4-30号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	69,941.60	17,645.81	评估法	2,522.93	否	否
41	政府注入	胶国用(2013)第4-31号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	69,982.50	17,635.59	评估法	2,520.00	否	否
42	政府注入	胶国用(2013)第4-32号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	67,305.10	16,960.89	评估法	2,520.00	否	否
43	政府注入	胶国用(2013)第4-33号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	69,315.30	17,259.51	评估法	2,490.00	否	否
44	政府注入	胶国用(2013)第15-20号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	66,672.10	16,601.35	评估法	2,490.00	否	否



序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳土地出让金
45	政府注入	胶国用(2013)第15-21号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	66,722.90	16,614.00	评估法	2,490.00	否	否
46	政府注入	胶国用(2013)第15-22号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	52,459.90	13,219.89	评估法	2,520.00	否	否
47	政府注入	胶国用(2013)第15-23号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	52,728.90	13,287.68	评估法	2,520.00	否	否
48	政府注入	胶国用(2013)第15-24号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	46,138.10	11,626.80	评估法	2,520.00	否	否
49	政府注入	胶国用(2013)第15-25号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	67,531.30	17,017.89	评估法	2,520.00	否	否
50	政府注入	胶国用(2013)第15-26号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	67,974.40	17,129.55	评估法	2,520.00	否	否
51	政府注入	胶国用(2013)第15-27号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	69,961.00	17,630.17	评估法	2,520.00	否	否
52	政府注入	胶国用(2013)第15-28号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	33,077.90	8,236.40	评估法	2,490.00	否	否
53	政府注入	胶国用(2013)第15-29号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	66,231.30	16,690.29	评估法	2,520.00	否	否
54	政府注入	胶国用(2013)第15-30号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	65,937.60	16,616.28	评估法	2,520.00	否	否
55	政府注入	胶国用(2013)第15-32号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	65,999.20	16,631.80	评估法	2,520.00	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳土地出让金
56	政府注入	胶国用(2013)第15-37号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	56,743.00	14,299.24	评估法	2,520.00	否	否
57	政府注入	胶国用(2013)第15-38号	胶州市少海新城	出让	城镇住宅兼商服用地	20,750.10	5,229.03	评估法	2,520.00	否	否
58	招拍挂	鲁(2018)胶州市不动产权第0016413号	胶州市西宋路69号	出让	住宅用地	56,769.27	8,869.74	成本法	1,562.41	是	是
59	划拨	鲁(2018)胶州市不动产权第0018788号	胶州市西宋路69号	划拨	教育用地	9,741.08	60.78	评估法	62.40	否	否
60	招拍挂	鲁(2019)胶州市不动产权第0027775号	胶州市站前大道1号	出让	商服用地	62,205.88	11,023.13	成本法	1,772.04	否	是
61	招拍挂	鲁(2019)胶州市不动产权第0011286号	胶州市胶东街道办事处机场北路东侧、规划路北侧	出让	仓储用地	92,042.22	2,873.45	成本法	312.19	否	是
62	招拍挂	鲁(2019)胶州市不动产权第0011839号	胶州市胶东街道办事处规划路南侧	出让	仓储用地	80,930.69	2,480.90	成本法	306.55	否	是
63	招拍挂	鲁(2019)胶州市不动产权第0012870号	胶州市站前大道西侧、规划二路南侧	出让	商服用地	34,930.21	9,760.34	成本法	2,794.24	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳 土地出让金
64	招拍挂	鲁(2019)胶州市 不动产权第 0021977 号	胶州市胶州北火 车站站房南侧、 站前五路北侧 (地下空间)	出让	零售商业用地	26,712.27	1,710.42	成本法	640.31	否	是
65	招拍挂	鲁(2020)胶州市 不动产权第 0003422 号	胶州市站前大道 东侧、产业大道 南侧	出让	其他商服用地	191,861.34	42,419.56	成本法	2,210.95	否	是
66	招拍挂	鲁(2018)胶州市 不动产权第 0012289 号	胶州经济技术开 发区交大大道以 东、金泽街以西、 长江路以南、钱 塘江路以北	出让	商服用地	46,293.96	22,250.80	成本法	4,806.42	否	是
67	招拍挂	鲁(2018)胶州市 不动产权第 0012290 号	胶州经济技术开 发区金泽街以 东、金融大道以 西、长江路以南、 钱塘江路以北	出让	城镇住宅用地	57,867.45	24,197.72	成本法	4,181.58	否	是
68	招拍挂	鲁(2018)胶州市 不动产权第 0012280 号	胶州经济技术开 发区金融大道西 侧、金泽街东、 长江路以南、钱 塘江路以北	出让	城镇住宅用地	54,395.39	22,745.87	成本法	4,181.58	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	是否抵押	是否缴纳土地出让金
69	招拍挂	鲁(2018)胶州市不动产权第0020947号	胶州市胶州经济技术开发区创新大道以西、长江一路以南、长江路以北	出让	商服、住宅	63,389.90	28,903.27	成本法	4,559.60	否	是
70	招拍挂	鲁(2018)胶州市不动产权第0006172号	胶州市胶州经济技术开发区博爱街以东，长江路以北，长江一路以南	出让	商服、住宅	63,391.30	28,995.60	成本法	4,574.07	否	是
合计						5,741,479.26	1,303,337.44	—	—	—	—

### （5）可供出售金融资产

近三年末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 49,158.01 万元、45,395.30 万元和 57,195.30 万元，呈波动上升的趋势。其中 2018 年末可供出售金融资产账面价值较 2017 年末减少 3,762.71 万元，主要系发行人持有的青岛胶州水务投资开发有限公司股权被无偿划转至胶州市国有资产服务中心，同时发行人新增对青岛创赢隆达实业发展有限公司投资所致；2019 年末可供出售金融资产账面价值较 2018 年末增加 11,800.00 万元，增幅为 25.99%，主要系发行人对青岛润置联合投资有限公司及青岛圆融投资担保有限公司的投资增加所致。

### （6）在建工程

近三年末，发行人在建工程账面余额分别为 38,907.76 万元、58,865.27 万元和 107,437.08 万元，呈逐年上升的趋势，主要系发行人青岛海湾大桥胶州连接线等自建项目在报告期内的累计投资所致。截至 2019 年末，发行人主要在建工程明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	青岛海湾大桥胶州连接线	收费公路	2017.5-2020.8	否	93,551.11
2	综合保税区航空港供应链加工项目	仓储开发	2019.9-2021.1	否	5,619.90
3	金禾联投土地返包整平工程	农业开发	2019.12-2020.2	否	4,442.66
4	新一代人工智能体验与科普中心项目	商业开发	2019.6-2020.2	否	1,886.79
5	智慧园区运营平台系统与定制开发服务项目	软件开发	2019.8-2020.3	否	762.59
合计					106,263.05

总体来看，发行人资产结构合理，资产质量较高：

截至 2019 年末，发行人资产中不存在非经营性资产，不存在

2010 年 6 月后注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产；

截至 2019 年末，除发行人 1,398.24 万元投资性房地产相关证照尚在办理外，剩余房产和土地使用权均已取得权属证照；

发行人合并报表范围内的子公司已完成工商登记，资产权属清晰无异议。

## 2、负债结构分析

近三年末，发行人负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>						
短期借款	480,432.00	21.00%	88,808.00	4.61%	-	-
应付票据	34,665.43	1.52%	-	-	1,000.00	0.05%
应付账款	530,771.80	23.20%	751,315.14	39.00%	746,465.62	36.85%
预收款项	403.77	0.02%	1.20	0.00%	-	-
应付职工薪酬	17.78	0.00%	12.84	0.00%	1.96	0.00%
应交税费	87,605.72	3.83%	75,496.95	3.92%	55,019.88	2.72%
其他应付款	196,851.41	8.60%	182,196.80	9.46%	361,237.56	17.83%
一年内到期的非流动负债	309,088.29	13.51%	197,095.15	10.23%	183,014.08	9.03%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,639,836.20</b>	<b>71.67%</b>	<b>1,294,926.08</b>	<b>67.22%</b>	<b>1,346,739.10</b>	<b>66.48%</b>
<b>非流动负债：</b>						
长期借款	343,420.02	15.01%	337,269.12	17.51%	364,210.11	17.98%
应付债券	230,000.00	10.05%	180,000.00	9.34%	157,628.80	7.78%
长期应付款	74,772.94	3.27%	114,177.55	5.93%	157,060.53	7.75%
<b>非流动负债合计</b>	<b>648,192.96</b>	<b>28.33%</b>	<b>631,446.67</b>	<b>32.78%</b>	<b>678,899.43</b>	<b>33.52%</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,288,029.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,926,372.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,025,638.53</b>	<b>100.00%</b>

近三年末，发行人负债总额分别为 2,025,638.53 万元、1,926,372.75 万元和 2,288,029.16 万元。2018 年末负债总额较 2017 年末减少 99,265.78 万元，主要系其他应付款中的往来款减少所致；

2019 年末负债总额较 2018 年末增加 361,656.41 万元，主要系发行人为满足公司经营和项目建设资金需求，扩大了融资规模，有息负债增加所致。

截至 2019 年末，发行人流动负债规模为 1,639,836.20 万元，占负债总额的 71.67%；非流动负债规模为 648,192.96 万元，占负债总额的 28.33%。发行人流动负债主要为短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债，分别占负债总额的 21.00%、23.20%、8.60%和 13.51%；非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款，分别占负债总额的 15.01%、10.05%和 3.27%。

### （1）短期借款

近三年末，发行人短期借款余额分别为 0.00 万元、88,808.00 万元和 480,432.00 万元，全部为发行人为满足运营资金需求而取得的银行和信托借款。2019 年末发行人短期借款余额较 2018 年末增加 391,624.00 万元，主要系新增银行和信托借款所致。

### （2）应付账款

近三年末，发行人应付账款余额分别为 746,465.62 万元、751,315.14 万元和 530,771.80 万元，呈波动趋势。其中 2018 年末应付账款余额较 2017 年末增加 4,849.52 万元，主要系发行人业务规模扩大，在建项目投入增加，对施工单位的应付工程款相应增加所致；2019 年末余额较 2018 年末减少 220,543.34 万元，主要系应付工程款到期结算所致。

### （3）其他应付款

近三年末，发行人其他应付款余额分别为 361,237.56 万元、182,196.80 万元和 196,851.41 万元，呈波动趋势。发行人其他应付款主要是为开展业务而与胶州市财政投资中心、青岛胶州湾科技投

资有限公司和青岛胶州湾发展集团有限公司等单位形成的往来款。其中 2018 年末余额较 2017 年末减少 179,040.76 万元，主要是发行人逐年偿付部分往来款所致；2019 年末余额较 2018 年末增加 14,654.61 万元，主要系 2019 年新增往来款尚未结算所致。

截至 2019 年末，发行人主要的其他应付款明细如下：

单位：万元

序号	单位	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比
1	胶州市财政投资中心	非关联方	49,701.60	1 年以内、1-2 年	往来款	26.32%
2	青岛胶州湾科技投资有限公司	非关联方	36,334.83	1 年以内、1-2 年	往来款	19.24%
3	青岛胶州湾发展集团有限公司	非关联方	30,226.63	1 年以内、1-2 年	往来款	16.01%
4	山东高速青岛发展有限公司	非关联方	20,000.00	1 年以内	往来款	10.59%
5	青岛海发置业有限公司	非关联方	18,700.00	4-5 年	往来款	9.90%
合计			<b>154,963.06</b>	—	—	<b>82.06%</b>

#### （4）一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 183,014.08 万元、197,095.15 万元和 309,088.29 万元。截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债全部为将在一年内到期的长期借款和长期应付款，分别为 230,064.20 万元和 79,024.09 万元。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 111,993.14 万元，主要系一年内到期的长期借款期末余额增加所致。

#### （5）长期借款

近三年末，发行人长期借款余额分别为 364,210.11 万元、337,269.12 万元和 343,420.02 万元，整体呈波动的趋势。其中 2018 年末余额较 2017 年末减少 26,940.99 万元，主要是由于部分长期借款转入一年内到期的非流动负债所致；2019 年末余额较 2018 年末



增加 6,150.90 万元，主要系新增保证借款所致。

### (6) 应付债券

近三年末，发行人应付债券余额分别为 157,628.80 万元、180,000.00 万元和 230,000.00 万元，整体呈上升的趋势。其中 2018 年末发行人应付债券余额较 2017 年末增加 22,371.20 万元，主要系发行人 2018 年发行五期债权融资计划合计 180,000.00 万元，同时“13 胶州城投债”和“14 胶州城投债”提前兑付所致；2019 年末发行人应付债券为较 2018 年末增加 50,000.00 万元，主要系发行人 2019 年发行“青岛胶州城市发展投资有限公司 2019 年度第一期债权融资计划”所致。

### (7) 长期应付款

近三年末，发行人长期应付款余额分别为 157,060.53 万元、114,177.55 万元和 74,772.94 万元，整体呈下降的趋势。发行人长期应付款均为应付的融资租赁款，报告期内余额变动主要系新增或按期偿付融资租赁款所致。

### (8) 有息负债明细

截至 2020 年 3 月末，发行人前十大有息负债明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	青岛银行股份有限公司胶州支行	银行借款	100,000.00	6.00%	2020.3.30-2023.3.30	第三方担保
2	中海信托股份有限公司	信托借款	52,840.00	9.80%	2019.4.30-2020.4.30	第三方担保
3	交银国际信托有限公司	信托借款	50,000.00	5.45%	2017.4.19-2020.4.19	无
4	日照银行股份有限公司青岛分行	银行借款	50,000.00	5.90%	2020.1.14-2021.1.13	抵押
5	长安国际信托股份有限公司	信托借款	50,000.00	8.30%	2020.1.22-2021.1.22	第三方担保
6	青岛胶州城市发展投资有限公司 2018 年度第二期债权融资计划	债权融资计划	50,000.00	6.90%	2018.4.4-2021.4.4	无

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
7	青岛胶州城市发展投资有限公司 2018 年度第三期债权融资计划	债权融资计划	50,000.00	7.50%	2018.9.3-2021.9.3	无
8	青岛胶州城市发展投资有限公司 2019 年度第一期债权融资计划	债权融资计划	50,000.00	7.20%	2019.1.30-2022.1.30	无
9	厦门国际信托有限公司	信托借款	45,560.00	8.50%	2019.9.24-2020.9.24	第三方担保
10	云南国际信托有限公司	信托借款	36,000.00	6.67%	2017.10.30-2022.10.30	信用+质押

### 三、债务偿还压力测算

本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力如下：

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	346,690.00	752,917.94	183,224.09	175,444.40	22,950.00	22,500.00	-	73,000.00
其中：银行借款偿还规模	30,450.00	249,039.46	39,800.00	129,600.00	-	22,500.00	-	73,000.00
信托计划偿还规模	316,240.00	243,750.00	56,000.00	15,000.00	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	180,000.00	50,000.00	20,000.00	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	80,128.48	37,424.09	10,844.40	22,950.00	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	250,000.00
合计	346,690.00	752,917.94	183,224.09	175,444.40	22,950.00	22,500.00	-	323,000.00

发行人债务偿还压力主要集中在 2020 年至 2021 年，合计应偿付有息债务 1,099,607.94 万元。

截至 2019 年末，发行人账面货币资金达 185,135.17 万元，将为债务偿还提供直接保障。

发行人作为胶州市最重要的基础设施建设投融资和经营主体，收入来源稳定，持续盈利能力较强，2019 年实现营业收入 140,774.00 万元，净利润 16,403.20 万元，随着胶州市区域经济发展和发行人在建项目的完工结算，预期未来发行人营业收入和净利润水平有望进

一步提升，将为债务偿还奠定坚实基础。

同时，发行人也与银行等金融机构建立了良好的长期合作关系，截至 2020 年 9 月末，发行人共获得金融机构授信额度 223.90 亿元，其中已使用授信额度 172.95 亿元，未使用额度 50.95 亿元。

总体来看，公司的良好的经营情况和通畅的融资渠道可为相关有息债务的偿付提供有力保障。

#### 四、对外担保情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人对外担保余额合计为 568,733.05 万元，明细如下：

单位：万元

序号	被担保方	企业性质	担保金额	担保类型	担保方式	反担保措施	到期日
1	青岛胶州湾发展集团有限公司	国有企业	8,000.00	贷款	保证	无	2021.1.03
2	青岛胶州湾发展集团有限公司	国有企业	11,798.22	贷款	保证	无	2022.09.20
3	青岛胶州湾科技投资有限公司	国有企业	39,000.00	贷款	保证	无	2031.12.28
4	胶州市市场建设服务中心	国有企业	89,910.00	贷款	保证	无	2020.8.12
5	青岛胶州湾发展集团有限公司	国有企业	19,600.00	贷款	保证	无	2022.4.26
6	青岛胶州渠成水务工程有限公司	国有企业	100,000.00	贷款	保证	无	2021.4.14
7	青岛临空建设发展有限公司	国有企业	3,632.26	贷款	保证	无	2022.5.31
8	青岛胶州渠成水务工程有限公司	国有企业	35,000.00	贷款	保证	无	2020.12.18
9	青岛胶州渠成水务工程有限公司	国有企业	13,500.00	贷款	保证	无	2024.12.24
10	青岛临空建设发展有限公司	国有企业	8,457.41	贷款	保证	无	2023.1.20
11	青岛胶州湾科技投资有限公司	国有企业	11,400.00	贷款	保证	无	2023.1.9
12	青岛胶州湾发展集团有限公司	国有企业	1,900.00	贷款	保证	无	2021.5.28
13	青岛胶州湾发展集团有限公司	国有企业	7,600.00	贷款	保证	无	2021.5.28
14	青岛胶发国际贸易有限公司	国有企业	1,000.00	贷款	保证	无	2021.2.28
15	青岛胶州渠成水务工程有限公司	国有企业	13,729.67	贷款	保证	无	2025.3.12
16	青岛胶州渠成水务工程有限公司	国有企业	43,750.00	贷款	保证	无	2024.3.25
17	青岛航空港投资发展有限公司	国有企业	3,000.00	贷款	保证	无	2035.5.27
18	青岛航空港投资发展有限公司	国有企业	5,300.00	贷款	保证	无	2026.3.20

序号	被担保方	企业性质	担保金额	担保类型	担保方式	反担保措施	到期日
19	青岛航空港投资发展有限公司	国有企业	2,500.00	贷款	保证	无	2028.3.20
20	青岛航空港投资发展有限公司	国有企业	1,500.00	贷款	保证	无	2035.5.27
21	青岛航空港投资发展有限公司	国有企业	1,500.00	贷款	保证	无	2035.5.27
22	青岛航空港投资发展有限公司	国有企业	1,400.00	贷款	保证	无	2035.5.27
23	青岛航空港投资发展有限公司	国有企业	1,400.00	贷款	保证	无	2026.9.20
24	青岛航空港投资发展有限公司	国有企业	1,300.00	贷款	保证	无	2035.5.27
25	青岛少海发展集团有限公司	国有企业	11,000.00	贷款	保证	无	2023.5.22
26	青岛少海发展集团有限公司	国有企业	10,000.00	贷款	保证	无	2023.5.6
27	青岛胶州湾科技投资有限公司	国有企业	10,000.00	贷款	保证	无	2021.1.15
28	青岛创盈隆达实业发展有限公司	国有企业	20,000.00	贷款	保证	无	2023.7.29
29	青岛胶州渠成水务工程有限公司	国有企业	12,000.00	贷款	保证	无	2023.9.24
30	青岛胶州渠成水务工程有限公司	国有企业	11,882.67	贷款	保证	无	2023.2.28
31	青岛胶州湾科技投资有限公司	国有企业	10,000.00	贷款	保证	无	2021.9.22
32	青岛胶州湾科技投资有限公司	国有企业	9,000.00	贷款	保证	无	2021.8.10
33	青岛胶州渠成水务工程有限公司	国有企业	40,000.00	贷款	保证	无	2023.4.15
34	青岛胶发国际贸易有限公司	国有企业	8,672.82	贷款	信用证	无	—
合计			568,733.05	—	—	—	—

上述担保事项不存在为其他企业发行债券提供担保的情形，被担保方均为地方国有企业，经营情况和资信情况良好，担保代偿风险较小。

## 五、受限资产情况

截至2019年末，发行人受限资产账面价值合计234,988.28万元，主要系因受限货币资金及融资抵押的土地使用权，具体情况如下：

单位：万元

序号	资产名称	受限原因	账面价值	期限
1	货币资金	承兑保证金、银行存单质押和定期存款	107,837.00	2019.2.18-2020.6.19
2	胶国用（2009）第15-507号	贷款抵押	65,696.50	2011.6.30-2021.6.29

序号	资产名称	受限原因	账面价值	期限
3	胶国用（2009）第 15-41 号	贷款抵押	26,292.52	2011.6.30 -2021.6.29
4	胶国用（2009）第 15-42 号	贷款抵押	26,292.52	2011.6.30 -2021.6.29
5	土地使用权鲁（2018）胶州市不动产权第 0016413 号	贷款抵押	8,869.74	2019.6.24 -2020.6.24
合计			<b>234,988.28</b>	—

## 六、报告期内关联交易情况

报告期内，发行人无关联交易。

## 七、发行人 2020 年 1-6 月财务数据基本情况

### 发行人 2020 年 6 月末未经审计的资产负债表

单位：万元

科目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	426,903.95	185,135.17
应收账款	2,337.10	2,526.14
预付款项	65,558.85	53,509.23
其他应收款	788,063.31	530,596.19
存货	2,414,884.65	2,645,519.30
其他流动资产	12,397.37	7,754.49
<b>流动资产合计</b>	<b>3,710,145.24</b>	<b>3,425,040.52</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	57,920.00	57,195.30
长期股权投资	12,105.63	10,217.73
投资性房地产	1,398.24	1,398.24
固定资产	3,977.60	3,908.28
在建工程	123,163.27	107,437.08
无形资产	47,235.94	47,805.12
长期待摊费用	11,574.51	4,472.17
递延所得税资产	2,993.23	2,891.69
其他非流动资产	10,000.00	10,000.00

科目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
非流动资产合计	270,368.43	245,325.60
资产总计	3,980,513.66	3,670,366.12
流动负债：		
短期借款	379,208.22	480,432.00
应付票据	43,269.36	34,665.43
应付账款	218,974.19	530,771.80
预收款项	17,320.27	403.77
应付职工薪酬	39.23	17.78
应交税费	87,755.19	87,605.72
其他应付款	393,170.66	196,851.41
一年内到期的非流动负债	148,643.69	309,088.29
流动负债合计	1,288,380.81	1,639,836.20
非流动负债：		
长期借款	768,058.29	343,420.02
应付债券	460,000.00	230,000.00
长期应付款	85,449.99	74,772.94
非流动负债合计	1,313,508.28	648,192.96
负债合计	2,601,889.09	2,288,029.16
所有者权益：		
实收资本	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,005,567.80	1,005,567.80
盈余公积	22,451.04	22,451.04
未分配利润	250,207.74	253,918.72
归属于母公司股东权益合计	1,378,226.57	1,381,937.56
少数股东权益	398.00	
所有者权益合计	1,378,624.57	1,382,336.96
负债和所有者权益总计	3,980,513.66	3,670,366.12

发行人 2020 年 1-6 月未经审计的利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月
一、营业收入	45,290.95
减：营业成本	43,583.64

项目	2020 年 1-6 月
税金及附加	435.55
销售费用	200.24
管理费用	3,800.67
财务费用	392.07
加：其他收益	81.99
投资收益（损失以“-”号填列）	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-406.14
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-3,445.38</b>
加：营业外收入	20.3
减：营业外支出	166.18
<b>三、利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-3,591.26</b>
减：所得税费用	121.13
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-3,712.39</b>
五、其他综合收益的税后净额	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-3,712.39</b>

发行人 2020 年经 1-6 月未审计的现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	359,128.51
收到的税费返还	289.32
收到其他与经营活动有关的现金	661,822.13
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,021,239.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	369,292.53
支付给职工以及为职工支付的现金	864.79
支付的各项税费	1,233.74
支付其他与经营活动有关的现金	738,215.41
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,109,606.47</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-88,366.52</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>

项目	2020 年 1-6 月
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,839.50
投资支付的现金	2,612.60
支付其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流出小计	-20,452.10
投资活动产生的现金流量净额	-20,452.10
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	-
取得借款收到的现金	679,323.11
发行债券收到的现金	229,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	88,003.09
筹资活动现金流入小计	996,426.20
偿还债务支付的现金	473,125.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,154.80
支付其他与筹资活动有关的现金	123,721.62
筹资活动现金流出小计	647,001.80
筹资活动产生的现金流量净额	349,424.40
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	240,605.78
加：期初现金及现金等价物余额	77,298.17
六、期末现金及现金等价物余额	317,903.95

根据发行人 2020 年 1-6 月未经审计的财务报表，截至 2020 年 6 月末，发行人未经审计的总资产为 3,980,513.66 万元，总负债为 2,601,889.09 万元，所有者权益为 1,378,624.57 万元，资产负债率为 65.37%；2020 年 1-6 月发行人实现营业收入 45,290.95 万元，实现净利润-3,712.39 万元。

### （一）资产负债表分析

2020 年 6 月末总资产较 2019 年末增加 310,147.54 万元，增加幅度为 8.45%，主要系货币资金、其他应收款、在建工程较 2019 年末增加所致。2020 年 6 月末发行人总负债较 2019 年末增加



313,859.93 万元，增幅为 13.72%，主要系其他应付款、长期借款、应付债券较 2019 年末余额增加所致。

1、货币资金。2020 年 6 月末发行人货币资金账面余额较 2019 年末增加 241,768.78 万元，主要系取得借款及发行债券收到的现金较多所致。

2、预付款项。2020 年 6 月末发行人预付款项账面余额较 2019 年末增加 12,049.63 万元，主要系预付工程款增加所致。

3、其他应收款。2020 年 6 月末发行人其他应收款账面价值较 2019 年末增加 257,467.12 万元，主要系对胶州市财政局等往来款新增部分尚未收回所致。

4、存货。2020 年 6 月末发行人存货账面余额较 2019 年末减少 230,634.65 万元，主要系工程施工中待结转的基础设施建设及土地开发整理项目余额下降所致。

5、在建工程。2020 年 6 月末发行人在建工程账面余额较 2019 年末增加 15,726.20 万元，主要系青岛海湾大桥胶州连接线等项目的持续投入所致。

6、短期借款。2020 年 6 月末发行人短期借款余额较 2019 年末减少 101,223.78 万元，主要系短期保证借款减少所致。

7、应付账款。2020 年 6 月末发行人应付账款账面余额较 2019 年末减少 311,797.61 万元，主要系部分工程应付账款已结清所致。

8、一年内到期的非流动负债。2020 年 6 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末减少 160,444.60 万元，主要系一年内到期的长期借款期末余额减少所致。

9、应付债券。2020 年 6 月末发行人应付债券较 2019 年末增加 230,000.00 万元，主要系发行人 2020 年发行 “2020 年度第一期债

权融资计划”、“2020 年度第二期债权融资计划”、“2020 年度第三期债权融资计划”、“2020 年度第四期债权融资计划”、“2020 年胶州城投 PPN001”所致。

10、长期借款。2020 年 6 月末发行人长期借款余额较 2019 年末增加 424,638.27 万元，主要系长期质押借款、保证借款增加所致。

## （二）利润表分析

发行人 2020 年 1-6 月营业收入构成情况表

单位：万元

业务板块	2020 年 1-6 月	
	金额	占比
基础设施建设	38,114.71	84.16%
土地开发整理	-	-
其他业务	7,176.24	15.84%
合计	<b>45,290.95</b>	<b>100.00%</b>

发行人 2020 年 1-6 月营业收入、成本及利润情况表

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	38,114.71	34,490.01	3,624.70	9.51%
其他业务	7,176.24	9,093.63	-1,917.39	-26.72%
合计	<b>45,290.95</b>	<b>43,583.64</b>	<b>1,707.31</b>	<b>3.77%</b>

2020 年 1-6 月，发行人实现营业收入 45,290.95 万元，营业成本为 43,583.64 万元，实现毛利润 1,707.31 万元，毛利率为 3.77%。2020 年 1-6 月毛利率较 2019 年度减少 5.33 个百分点，主要系 2020 年 1-6 月计入其他业务的工程结算收入暂未结算所致。

2020 年 1-6 月，发行人实现净利润-3,712.39 万元，主要系发行人 2020 年度 1-6 月部分收入尚未结算，同时政府补助尚未下达所致。

## （三）现金流量表分析

发行人 2020 年 1-6 月经营活动现金流量净额为-88,366.52 万元，

持续为净流出，主要系发行人从事的基础设施建设和土地开发整理业务建设周期较长，前期投入资金较大，近年来公司承接的项目数量较多，工程资金投入和结算回款存在一定的时间差所致。未来随着发行人在建项目的陆续回款，预期未来经营活动的现金流量净额将逐步回升。

发行人 2020 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额为 -20,452.10 万元，主要系青岛海湾大桥胶州连接线等项目持续投入导致投资支付的现金流较高所致。

发行人 2020 年 1-6 月筹资活动现金流量净额为 349,424.40 万元，主要系取得借款及发行债券收到的现金较多所致。随着发行人业务规模不断扩大，为匹配公司经营和项目建设资金需求，融资规模相应增长。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行尚未兑付债券情况

截至 2020 年 3 月末，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

序号	债券名称	债券类型	发行规模 (万元)	待偿还本金 (万元)	期限	利率
1	青岛胶州城市发展投资有限公司 2018 年度第一期债权融资计划	北金所债权融资计划	30,000.00	30,000.00	2018.3.20-2021.3.20	7.00%
2	青岛胶州城市发展投资有限公司 2018 年度第二期债权融资计划	北金所债权融资计划	50,000.00	50,000.00	2018.4.4-2021.4.4	6.90%
3	青岛胶州城市发展投资有限公司 2018 年度第三期债权融资计划	北金所债权融资计划	50,000.00	50,000.00	2018.9.3-2021.9.3	7.50%
4	青岛胶州城市发展投资有限公司 2018 年度第四期债权融资计划	北金所债权融资计划	30,000.00	30,000.00	2018.11.5-2021.11.5	7.60%
5	青岛胶州城市发展投资有限公司 2018 年度第五期债权融资计划	北金所债权融资计划	20,000.00	20,000.00	2018.12.20-2021.12.20	6.50%
6	青岛胶州城市发展投资有限公司 2019 年度第一期债权融资计划	北金所债权融资计划	50,000.00	50,000.00	2019.1.30-2022.1.30	7.20%
7	青岛胶州城市发展投资有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	北金所债权融资计划	20,000.00	20,000.00	2020.3.27-2023.3.27	5.95%
合计			250,000.00	250,000.00	—	—

发行人已公开发行的公司债券或者其他债务无违约或者延迟支付本息的事实，不存在违反《证券法》规定改变公开发行公司债券所募集资金的用途。

### 二、其他融资情况

截至 2020 年 3 月末，发行人及其子公司信托计划情况如下：

序号	债权人	期限	余额（万元）	利率
1	云南国际信托有限公司	2017.10.30-2022.10.30	36,000.00	6.67%
2	上海国际信托有限公司	2018.11.30-2020.5.29	30,000.00	9.50%
		2019.9.27-2020.9.27	5,000.00	8.50%
		2019.11.7-2020.11.7	7,000.00	8.50%
3	山东省国际信托股份有限公司	2016.1.22-2021.1.22	19,000.00	6.50%
		2019.10.30-2021.10.30	1,000.00	8.50%
		2019.11.27-2021.11.27	9,100.00	8.50%
		2019.12.2-2021.12.2	1,000.00	8.50%
		2019.12.18-2021.12.18	9,000.00	8.50%
		2020.3.5-2021.3.5	4,460.00	8.50%
		2020.3.26-2021.3.26	2,050.00	8.50%
4	中铁信托有限责任公司	2018.9.6-2020.8.12	17,000.00	7.50%
5	渤海国际信托股份有限公司	2020.1.23-2023.1.23	15,000.00	6.50%
6	陆家嘴国际信托有限公司	2020.3.2-2021.3.2	20,000.00	8.30%
		2020.3.6-2021.3.6	35,600.00	8.30%
7	中信信托有限责任公司	2019.2.22-2020.8.22	10,200.00	10.00%
		2019.3.15-2020.8.22	2,000.00	10.00%
		2019.3.15-2020.9.15	15,670.00	10.00%
		2019.4.17-2020.9.15	2,080.00	10.00%
		2019.3.15-2021.3.15	27,000.00	10.00%
		2019.3.15-2021.3.15	2,370.00	10.00%
		2019.4.17-2021.3.15	330.00	10.00%
		2019.2.22-2021.3.15	250.00	10.00%
		2019.3.15-2021.3.15	100.00	10.00%
8	中海信托股份有限公司	2019.4.30-2020.4.30	52,840.00	9.80%
		2019.12.6-2020.12.6	15,000.00	7.55%
		2019.12.12-2020.12.12	1,420.00	8.40%
		2020.2.26-2021.2.26	3,850.00	8.40%
		2019.12.20-2020.12.20	14,000.00	8.20%
		2020.3.18-2021.3.18	5,360.00	8.40%
9	中融国际信托有限公司	2019.4.11-2020.4.11	5,000.00	9.60%
		2019.4.23-2020.4.23	2,000.00	9.60%
		2019.10.29-2020.10.29	10,010.00	8.50%

序号	债权人	期限	余额（万元）	利率
		2019.11.12-2020.11.12	300.00	8.50%
10	交银国际信托有限公司	2017.4.19-2020.4.19	50,000.00	5.45%
11	陕西省国际信托股份有限公司	2019.6.26-2021.6.26	15,000.00	8.65%
		2019.8.14-2020.8.14	25,000.00	8.65%
		2019.10.28-2021.10.28	10,000.00	8.65%
12	厦门国际信托有限公司	2019.9.19-2020.9.19	4,440.00	8.50%
		2019.9.24-2020.9.24	45,560.00	8.50%
13	华鑫国际信托有限公司	2019.11.20-2021.11.20	15,000.00	8.50%
		2019.12.31-2020.12.31	1,720.00	8.50%
		2020.1.15-2021.1.15	2,900.00	8.50%
		2020.1.22-2021.1.22	1,750.00	8.50%
		2020.1.22-2022.1.22	10,000.00	8.50%
		2020.2.14-2021.2.14	2,520.00	8.50%
		2020.2.24-2022.2.24	10,000.00	8.50%
		2020.2.21-2021.2.21	2,610.00	8.50%
		2020.2.28-2021.2.28	1,960.00	8.50%
		2020.3.25-2021.3.25	1,540.00	8.50%
14	长安国际信托股份有限公司	2020.1.22-2021.1.22	50,000.00	8.30%
合计			<b>630,990.00</b>	—

截至 2020 年 3 月末，发行人及其子公司融资租赁情况如下：

序号	债权人	期限	余额（万元）	利率
1	长江联合金融租赁公司	2016.1.28-2021.1.28	6,000.00	5.50%
2	远东国际租赁有限公司	2016.2.2-2021.2.1	2,561.43	5.33%
		2017.10.27-2022.10.27	5,184.00	7.49%
		2017.10.31-2022.10.31	12,108.00	7.49%
		2017.10.27-2022.10.27	6,054.00	7.49%
3	哈银金融租赁有限公司	2016.12.5-2021.12.10	18,857.23	4.75%
4	光大金融租赁股份有限公司	2016.12.8-2021.12.8	18,666.96	4.04%
5	浦银金融租赁股份有限公司	2017.3.9-2021.12.21	17,021.43	4.28%
		2017.4.-2021.12.21	17,021.43	4.28%
6	广州越秀融资租赁有限公司	2018.2.28-2023.2.28	10,844.40	7.60%

序号	债权人	期限	余额（万元）	利率
7	山东通达金融租赁有限公司	2019.5.5-2024.5.10	22,950.00	8.12%
8	中国电建集团租赁有限公司	2019.5.31-2022.5.31	4,996.71	6.13%
		2020.1.20-2022.10.20	9,081.38	6.13%
合计			151,346.97	—

截至 2020 年 3 月末，发行人有息负债中，对中信信托有限责任公司、中海信托股份有限公司和中融国际信托有限公司的信托计划利率超过银行同期限贷款基准利率 2 倍，余额合计为 119,840.00 万元，占 2020 年 3 月末发行人总资产的 3.05%。除上述信托计划外，发行人不存在其他高利融资行为。发行人已承诺将严格控制融资成本，不进行高利融资，严控融资成本在银行同期限贷款基准利率 2 倍以下。

除以上已发行未兑付的债券、信托计划及融资租赁外，发行人及其子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券；发行人及其子公司不存在利用资产证券化产品、保险债权计划、理财产品、BT 融资、售后回租及其他各类私募债权品种融资情况。

### 三、前期企业债券募集资金使用情况

发行人于 2013 年 1 月 25 日发行了“2013 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券”，发行规模人民币 17 亿元，募集资金全部用于胶州市西部城区城市危旧房改造工程项目；发行人于 2014 年 8 月 20 日发行了“2014 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券”，发行规模人民币 15 亿元，募集资金全部用于胶州市大沽河治理工程项目。上述债券募集资金均用于核准的用途，与债券募集说明书披露一致，不存在变更募集资金用途的情况。截至本募集说明书签署日，上述企业债券已全部提前兑付，发行人无已发行尚未兑付的企业债券，也无已获批尚未发行的债券。

单位：亿元

序号	债券简称	募集资金用途	总投资	拟使用募集资金规模	已使用募集资金	剩余募集资金	发行日期	实际兑付日期
1	13 胶州城投债	胶州市西部城区城市危旧房改造工程项目	38.80	17.00	17.00	-	2013.1.25	2018.12.12
2	14 胶州城投债	胶州市大沽河治理工程项目	30.13	15.00	15.00	-	2014.8.20	2018.12.12



## 第十二条 募集资金用途

本期债券基础发行额为人民币 10 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10 亿元，募集资金中 6 亿元用于胶州市城区智能化停车场建设项目，4 亿元用于补充公司营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 15（10+5）亿元，其中 9 亿元用于胶州市城区智能化停车场建设项目，6 亿元用于补充公司营运资金。具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	募集资金投向	项目总投资	拟使用募集资金规模	占项目总投资的比例
<b>未行使弹性配售选择权</b>				
1	胶州市城区智能化停车场建设项目	217,372.79	60,000.00	27.60%
2	补充营运资金	—	40,000.00	—
合计			<b>100,000.00</b>	—
<b>行使弹性配售选择权</b>				
1	胶州市城区智能化停车场建设项目	217,372.79	90,000.00	41.40%
2	补充营运资金	—	60,000.00	—
合计			<b>150,000.00</b>	—

### 一、募集资金投向概况

#### （一）胶州市城区智能化停车场建设项目

##### 1、项目建设内容

胶州市城区智能化停车场建设项目拟新建 11 处城市公共智能化停车场，分布于胶州市中心城区，总用地面积 135,668.41 平方米，总建筑面积 260,419 平方米，其中拟建停车场建筑面积 231,384 平方米，新增停车位 12,880 个，其中带充电桩停车位 3,500 个，配套商业建筑面积 29,035 平方米，广告载体 23,138.45 平方米。项目建设内容符合胶州市城市总体规划及《青岛市机动车停车场建设和管理暂行办法》

（青政办发〔2015〕32 号）的相关规定。各处停车场具体建设情况如下：

序号	停车场位置	用地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	停车场建 筑面积 (平方米)	地上停车 建筑面积 (平方米)	地下停车 建筑面积 (平方米)	配套商业 建筑面积 (平方米)	广告载体 面积 (平方米)	停车位 数量 (个)	10KW 充电位 (个)	20KW 充电位 (个)	停车场建设 形式	配套商业建 筑位置
1	人民会堂停 车场	9,175.00	17,524.00	14,680.00	-	14,680.00	2,844.00	1,468.00	800	100	150	地下2层智 能停车场	地下配套便 民服务设施
2	天津西路停 车场	3,150.00	10,112.00	9,450.00	9,450.00	-	662.00	945.00	550	40	120	地上4层机 械式	地面底商配 套服务设施
3	天津东路停 车场	3,854.00	12,410.00	11,562.00	11,562.00	-	848.00	1,156.20	650	50	150	地上4层机 械式	地面底商配 套服务设施
4	地铁八号线 胶东站停车 场	15,218.90	27,698.00	24,350.00	-	24,350.00	3,348.00	2,435.02	1,300	100	230	地下2层智 能停车场	地下综合枢 纽配套服务 设施
5	站前大道停 车场	3,221.00	10,984.00	9,663.00	9,663.00	-	1,321.00	966.30	580	40	120	地上4层机 械式	地面底商配 套服务设施
6	胶州汽车西 站停车场	22,456.92	40,422.00	35,931.00	-	35,931.00	4,491.00	3,593.11	2,000	200	340	地下2层智 能停车场	地下综合枢 纽配套服务 设施
7	西部商贸区 停车场	14,918.30	27,450.00	23,869.00	-	23,869.00	3,580.00	2,386.93	1,400	120	240	地下2层智 能停车场	地下配套便 民服务设施
8	胶州公园停 车场	18,572.51	33,059.00	29,716.00	-	29,716.00	3,343.00	2,971.60	1,700	160	290	地下2层智 能停车场	地下配套便 民服务设施
9	福州路停车 场	12,641.80	22,755.00	20,227.00	-	20,227.00	2,528.00	2,022.69	1,100	100	180	地下2层智 能停车场	地下配套便 民服务设施
10	中心商贸区 停车场	11,319.98	20,376.00	18,112.00	-	18,112.00	2,264.00	1,811.20	900	80	160	地下2层智 能停车场	地下配套便 民服务设施
11	秧歌城停车 场	21,140.00	37,629.00	33,824.00	-	33,824.00	3,805.00	3,382.40	1,900	220	310	地下2层智 能停车场	地下配套便 民服务设施
合计		135,668.41	260,419.00	231,384.00	30,675.00	200,709.00	29,035.00	23,138.45	12,880	1,210	2,290	—	—

该项目实施主体为发行人青岛胶州城市发展投资有限公司，总投资估算为 217,372.79 万元。其中，配套商业建设投资规模 10,452.52 万元，占项目总投资的 4.81%；广告载体建设投资规模 8,329.84 万元，占项目总投资的 3.83%。发行人承诺本期债券募集资金不用于上述配套商业建设投资。

## 2、项目审批情况

序号	文件名称	文号	发文单位	发文时间
1	《企业投资项目备案证明》	2019-370281-48-03-000012	胶州市发展和改革委员会	2019.9.26
2	《胶州市行政审批服务局关于胶州市城区智能化停车场建设项目用地的预审意见》	胶审批预字〔2019〕12 号	胶州市行政审批服务局	2019.10.11
3	《胶州市城区智能化停车场建设项目决策事项社会稳定风险评估备案登记表》	—	中国共产党胶州市委员会政法委员会	2019.10.14
4	《建设项目环境影响登记表》	201937028100002373	青岛市生态环境局胶州分局	2019.10.14
5	《胶州市规划服务中心关于胶州市城区智能化停车场建设项目规划意见的复函》	胶规函〔2019〕54 号	胶州市规划服务中心	2019.10.16

## 3、项目建设进度

该项目建设期为 24 个月，原计划 2020 年 7 月开工，但由于受到新冠疫情影响，项目建设计划推迟至 2020 年 12 月开工，2022 年 12 月竣工，2023 年初投入运营。该项目资本金金额为 47,372.79 万元，占总投资的 21.79%，将在项目开工前落实到位，其余资金将通过债务融资方式解决（包括本期债券）。截至本募集说明书签署日，发行人尚未对该项目进行投资，已完成的前期工作包括前期调研、初步设计、规划选址、项目备案和社会稳定风险评估等，后续将陆续展开土地平整、桩基施工等工作。该项目不存在强拆或强建的情况。

#### 4、项目建设的必要性及社会效益

##### （1）项目的建设是改善民生、促进城镇发展的迫切需要。

根据胶州市历年调查资料,2017 胶州市区活动的机动车约有 10.3 万余辆,如果这些车同时在市区行驶,市区道路每公里可达 526 辆,高于每公里 270 辆的拥堵极限,中秋、国庆、春节等重要节日期间,市区机动车可达 13 余万辆,导致市区部分路段发生严重交通拥堵。随着胶州市经济的快速发展,城区小汽车增长率达 30% 以上。目前,胶州市学校、农贸市场和老旧小区基本无配建停车场,医院和商场配件停车场严重不足。胶州市现无真正意义上的路外公共停车场,因此该项目的建设是改善民生、促进城镇发展的迫切需要。

##### （2）项目建设是改善城市交通状况和改善居民生活质量的重要措施,具有综合的经济社会效益。

停车难问题是当前“城市病”的突出表现,由此引发的占道停车等大量交通违法行为,侵占公共空间,影响了人民群众正常的生活秩序和生活质量,造成交通状况的日益恶化。加快停车场建设,促进规范停车,减少占道停车,恢复道路通行功能,是缓解交通拥堵、改善居民生活环境的重要措施。停车场建设与充电基础设施相结合,有利于电动汽车的推广应用,有利于改善环境、减少排放;同时,发展停车相关产业有利于促进服务业发展、增加就业岗位。

##### （3）项目建设是强化交通管理水平,发挥市场运作作用的重要手段。

停车场建设可以充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,加快推进停车设施发展产业化,探索多种合作模式,吸引社会资本参与建设和运营。同时政府应发挥引导作用,在规划、土地、融资、收费政策等方面予以支持。胶州市智能化停车场项目的建设,进一步完善停

车泊位管理，通过治理违法违规行为，规范停车秩序，营造良好的停车产业投资环境；充分发挥“互联网+”的作用，提升信息化、智能化水平，有效提高停车资源利用效率。

**（4）项目建设是解决“停车难”问题，整治城市交通管理规划的重要举措。**

胶州市原有住宅小区和公共建筑对小汽车进入家庭的速度、规模考虑不够，带来停车位数量的不足，没有充分考虑包括停车场在内的交通基础设施的承载能力，停车场建设与开发强度不匹配。配建停车不足，一定程度上造成了停车难的问题。

胶州市智能化停车场项目的建设，一方面可以从停车位总体规模上满足城市需求，构建以配建为主的城市停车系统，合理布局。另一方面在增加供给、增加配建、增加公共停车设施，使路边停车尽可能合理的同时，加强需求侧的管理，在源头上树立正确的、合理的小汽车的消费和小汽车的使用观念。加固考虑家庭用车出行与产业、住房、生态空间等问题，正确引导汽车的合理消费和合理使用。

**（5）项目建设是推进新能源的合理开发与利用，促进胶州市智慧城市低碳经济的发展的重要方式。**

充电基础设施是指为电动汽车提供电能补给的各类充换电设施，是新型的城市基础设施。大力推进充电基础设施建设，有利于解决电动汽车充电难题，是发展新能源汽车产业的重要保障，对于打造大众创业、万众创新和增加公共产品、公共服务“双引擎”，实现稳增长、调结构、惠民生具有重要意义。近年来，各地区、各部门认真贯彻落实国务院决策部署，积极推动电动汽车充电基础设施建设，各项工作取得积极进展，但仍存在认识不统一、配套政策不完善、协调推进难度大、标准规范不健全等问题。胶州市智能化停车场项目建设，充分

把握了国际新能源汽车发展的趋势，在加快完善有关基础设施和技术标准，有效释放新能源汽车的需求的同时，培育新的消费热点。本次建设将在全市新增 11 处城市公共停车场，同时部分停车位配备充电设施设备，在为胶州市智慧城市低碳经济的发展添砖加瓦。

综上所述，结合胶州市停车系统基础设施薄弱的现状，胶州市智能化停车场建设项目拟依托其良好的交通区位，以新能源技术发展为契机，以城市停车设施建设为引擎，塑造特色化与差异化并举的城市新格局，进一步盘活胶州市的市场资源，优化产业结构，创造产业新吸引点，打造良好的人居环境。

该项目的建设符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理条例制度和产业政策，青岛市发展和改革委员会已对该项目进行适当核查，认为本期债券符合国家产业政策，并出具青发改财经〔2020〕42 号文件。

## 5、项目建设经济效益

根据青岛市水利勘测设计研究院有限公司编制的《胶州市城区智能化停车场建设项目可行性研究报告》，该项目收入来源主要包括停车泊位收入、充电桩收入和停车场广告收入等。根据发行人与胶州市人民政府签订的特许经营协议，该项目特许经营期为 20 年（含建设期），该项目运营期为 2020 年 1 月 1 日至 2039 年 12 月 31 日。

### （1）停车泊位收入

停车泊位收入以《胶州市发展和改革局关于机动车停放服务收费管理办法的通知》（胶发改字〔2016〕27 号）和《关于印发〈青岛市物价局机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（青价费〔2016〕1 号）的相关规定为依据，同时考虑到物价上涨等因素进行测算。收费方式分为白天（8:00（含 8:00）-18:00（含 18:00））计时收费和夜间（18:00

（不含 18:00）至次日 8:00（不含 8:00）包夜收费。

白天有效停车时间为 10 小时，计时收费，运营期首年收费标准为 2.5 元/半小时，之后每三年上调 0.5 元/半小时。运营期首年使用率为 60%，之后每年增长 5%直至 75%并保持稳定。则本期债券存续期内，白天停车收入情况如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
车位总数（个）	12,880	12,880	12,880	12,880	—
白天收费标准（元/半小时）	2.50	2.50	2.50	3.00	—
白天时长（小时）	10	10	10	10	—
白天使用率	60%	65%	70%	75%	—
白天停车收入（万元）	<b>13,910.40</b>	<b>15,069.60</b>	<b>16,228.80</b>	<b>20,865.60</b>	<b>66,074.40</b>

夜间有效停车时间为 14 小时，包夜收费，运营期首年收费标准为 12 元/夜，之后每三年上调 2 元/夜。运营期首年使用率为 60%，之后每年增长 5%直至 75%并保持稳定。则本期债券存续期内，夜间停车收入情况如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
车位总数（个）	12,880	12,880	12,880	12,880	—
夜间收费标准（元/夜）	12.00	12.00	12.00	14.00	—
夜间使用率	60%	65%	70%	75%	—
夜间停车收入（万元）	<b>3,338.50</b>	<b>3,616.70</b>	<b>3,894.91</b>	<b>4,868.64</b>	<b>15,718.75</b>

## （2）充电桩收入

充电桩收入以《山东省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鲁价格一发〔2014〕152 号）的要求为依据，结合胶州当地目前充电服务收费情况进行测算。充电桩收费单价按 1.2 元/度计算，10KW 的充电桩按每小时充电 10 度计算，20KW 的充电桩按每小时充电 20 度计算。运营期首年单日使用时长按 4 小时/桩计算，考虑到胶州市以及青岛市近年来新能源汽车保有量增速较快，后续 4 年每年单日使用时长较等比增长 25%，随后保持



稳定。则本期债券存续期内，充电桩收入情况如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
10KW 充电桩数量（个）	1,210	1,210	1,210	1,210	—
20KW 充电桩数量（个）	2,290	2,290	2,290	2,290	—
收费标准（元/度）	1.20	1.20	1.20	1.20	—
单日使用时长（小时/桩）	4.00	5.00	6.25	7.81	—
充电桩收入（万元）	<b>10,005.12</b>	<b>12,506.40</b>	<b>15,633.00</b>	<b>19,541.25</b>	<b>57,685.77</b>

### （3）停车场广告收入

每个停车场均在出入口、道闸、通道、立柱、车位等位置设置广告屏、广告牌、墙贴、指示灯箱等广告投放载体，总面积 23,138.45 平方米。参考胶州市目前商业区广告费用约 4-10 元/平方米·天，该项目停车场广告运营期首年收费标准按 2 元/平方米·天测算，之后每三年上调 0.5 元/平方米·天直至 3 元/平方米·天并保持稳定。运营期首年使用率为 50%，之后每年增长 10%直至 90%并保持稳定。则本期债券存续期内，停车场广告收入情况如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
广告载体总面积（平方米）	23,138.45	23,138.45	23,138.45	23,138.45	—
收费标准（元/平方米·天）	2.00	2.00	2.00	2.50	—
使用率	50%	60%	70%	80%	—
停车广告收入（万元）	<b>832.98</b>	<b>999.58</b>	<b>1,166.18</b>	<b>1,665.97</b>	<b>4,664.71</b>

## (4) 债券存续期及项目运营期内项目收入及净收益测算

单位：万元

序号	项目	项目运营期							合计
		债券存续期（若投资者在第 5 个计息年度末行使投资者回售选择权）						2025 年至 2039 年	
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	小计		
1	项目总收入	-	-	-	28,087.00	32,192.28	60,279.28	872,943.95	933,223.23
1.1	停车泊位收入	-	-	-	17,248.90	18,686.30	35,935.20	488,904.19	524,839.39
1.1.1	白天停车收入	-	-	-	13,910.40	15,069.60	28,980.00	398,764.80	427,744.80
1.1.2	夜间停车收入	-	-	-	3,338.50	3,616.70	6,955.20	90,139.39	97,094.59
1.2	充电桩收入	-	-	-	10,005.12	12,506.40	22,511.52	352,719.56	375,231.08
1.3	停车场广告收入	-	-	-	832.98	999.58	1,832.56	31,320.20	33,152.76
2	运营成本	-	-	-	2,387.40	2,736.34	5,123.74	74,200.24	79,323.98
3	税金及附加	-	-	-	926.87	1062.35	1,989.22	28,807.15	30,796.37
4	净收益	-	-	-	24,772.73	28,393.59	53,166.32	769,936.56	823,102.88

经测算，若投资者在第 5 个计息年度末行使投资者回售选择权，在本期债券存续期内，项目累计可实现收入 60,279.28 万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为 53,166.32 万元，预计可以覆盖项目拟使用募集资金的利息和部分本金，剩余不足以覆盖的本金部分发行人将使用自有资金进行偿还；在项目运营期内，项目累计可实现收入 933,223.23 万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为 812,238.99 万元，可以覆盖项目总投资，项目具有较好的收益性。

单位：万元

序号	项目	项目运营期									合计
		债券存续期（若投资者在第 5 个计息年度末未行使投资者回售选择权）								2027 年至 2039 年	
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	小计		
1	项目总收入	-	-	-	28,087.00	32,192.29	36,922.89	46,941.46	144,143.63	789,079.60	933,223.23
1.1	停车泊位收入	-	-	-	17,248.90	18,686.30	20,123.71	25,734.24	81,793.15	443,046.24	524,839.39
1.1.1	白天停车收入	-	-	-	13,910.40	15,069.60	16,228.80	20,865.60	66,074.40	361,670.40	427,744.80
1.1.2	夜间停车收入	-	-	-	3,338.50	3,616.70	3,894.91	4,868.64	15,718.75	81,375.84	97,094.59
1.2	充电桩收入	-	-	-	10,005.12	12,506.40	15,633.00	19,541.25	57,685.77	317,545.31	375,231.08
1.3	停车场广告收入	-	-	-	832.98	999.58	1,166.18	1,665.97	4,664.71	28,488.06	33,152.77
2	运营成本	-	-	-	2,387.40	2,736.34	3,138.45	3,990.02	12,252.21	67,071.77	79,323.98
3	税金及附加	-	-	-	926.87	1,062.35	1,218.46	1,549.07	4,756.74	26,039.63	30,796.37
4	净收益	-	-	-	24,772.73	28,393.60	32,565.98	41,402.37	127,134.68	695,968.20	823,102.88

经测算，若投资者在第 5 个计息年度末未行使投资者回售选择权，在本期债券存续期内，项目累计可实现收入 144,143.63 万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为 127,134.68 万元，预计可以覆盖项目拟使用募集资金的利息和部分本金，剩余不足以覆盖的本金部分发行人将使用自有资金进行偿还；在项目运营期内，项目累计可实现收入 933,223.23 万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为 823,102.88 万元，可以覆盖项目总投资，项目具有较好的收益性。

## （二）补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 40% 用于补充公司营运资金，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

## 二、发行人的相关承诺

在本期债券存续期内，发行人将使用偿债资金账户用于归集项目收入，确保项目收入优先用于本期债券还本付息；在本期债券存续期内，发行人承诺依据相关要求将债券资金使用情况、工程下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目批复和进展情况）等向投资者进行披露，并承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。发行人承诺本期债券募集资金不用于募集资金投资项目中的配套商业建设投资。发行人承诺公司不承担地方政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务，本期债券不会通过政府财政资金偿还。

## 三、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和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。除发债募集资金外，项目所需资金将通过公司自有资金、银行贷款等方式筹措。

### （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。

发行人财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时，根据本期债券《募集资金账户监管协议》，发行人及募集资金专户监管银行达成以下协议：

1、发行人应当将本次募集资金集中存于专项账户中。专项账户仅用于发行人本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用于其他用途。协议中关于募集资金的用途以本期债券《募集说明书》所载内容为准。

2、发行人承诺将按照《募集说明书》中的约定使用募集资金。当发行人违反本期债券《募集说明书》中约定的募集资金用途时，募集资金专户监管银行应必须予以拒绝，并不予支付。

3、募集资金专户监管银行应对募集资金使用专项账户履行基本信息通知职责、资金使用的监管职责、资金异常变动通知职责及本协议约定的其他职责。

4、募集资金专户监管银行应当于专项账户开设后每月向发行人出具专项账户对账单。募集资金专户监管银行应当保证对账单内容真实、准确、完整。

5、发行人应当配合齐鲁银行胶州支行作为债权代理人时履行的必要的调查。

6、发行人及募集资金专户监管银行各方应当共同遵守《中华人民共和国商业银行法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律法规，保证专项账户在存续过程中处于合法的状态。

## 第十三条 偿债保障措施

### 一、发行人自身偿债能力

#### (一) 发行人良好的盈利能力为本期债券的按时还本付息奠定了基础

发行人作为胶州市最重要的基础设施建设投融资和经营主体，在胶州市城市基础设施建设领域具有重要地位，在发展过程中获得了胶州市政府多种形式的政策支持，收入来源稳定，持续盈利能力较强。发行人 2017 至 2019 年营业收入分别为 182,044.91 万元、131,739.67 万元和 140,774.00 万元，分别实现净利润 16,956.04 万元、19,098.22 万元和 16,403.20 万元，三年平均净利润为 17,485.82 万元，盈利能力良好，足以支付本期债券一年的利息。

#### (二) 发行人充沛的现金流入为本期债券的还本付息提供了保障

近三年，发行人的经营活动现金流入分别为 193,141.07 万元、537,237.02 万元和 1,311,780.43 万元，呈上升的趋势。未来随着发行人在建项目的陆续回款，预期未来经营活动现金流入将进一步提升。另外，近三年，筹资活动现金流入分别为 295,798.00 万元、569,808.00 万元和 808,983.82 万元，发行人稳定的持续融资能力为其经营活动和本期债券的还本付息提供了保障。

#### (三) 与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及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 2020 年 9 月末，发行人共获得金融机构授信额度 223.90 亿元，其中已使用授信额度 172.95

亿元，未使用额度 50.95 亿元。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

#### （四）发行人拥有较多的可变现经营性资产

发行人可变现的经营性资产主要为土地资产。截至 2019 年末，发行人存货中共有土地 5,741,479.26 平方米，账面价值 1,303,337.44 万元，扣除已经抵押的土地 127,151.28 万元，尚未抵押的土地资产账面价值 1,176,186.16 万元。若发生紧急情况，发行人可抵押优质土地获得银行贷款，以保证本期债券的本息按期足额偿付。

## 二、募投项目可产生的收益测算

本期债券基础发行额为人民币 10 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10 亿元，募集资金中 6 亿元用于胶州市城区智能化停车场建设项目，4 亿元用于补充公司营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 15（10+5）亿元，其中 9 亿元用于胶州市城区智能化停车场建设项目，6 亿元用于补充公司营运资金。根据项目的可行性研究报告，胶州市城区智能化停车场建设项目的收入主要来源于停车泊位收入、充电桩收入和停车场广告收入等。

经测算，若投资者在第 5 个计息年度末行使投资者回售选择权，在本期债券存续期内，项目累计可实现收入 60,279.28 万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为 53,166.32 万元，若投资者在第 5 个计息年度末未行使投资者回售选择权，在本期债券存续期内，项目累计可实现收入 144,143.63 万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为 127,134.68 万元，可以覆盖项目拟使用募集资金的利息；在项目运营期内，项目累计可实现收入 933,223.23 万元，扣除运营成本和相关



税费后的净收益为 823,102.88 万元，可以覆盖项目总投资，项目具有较好的收益性。

发行人已承诺将募投项目产生的收益性现金流优先用于偿还本期债券的本息。

### 三、本期债券偿债计划和保障措施

发行人已制定完备的偿债计划，并聘请了募集资金专户监管银行和偿债专户监管银行，来确保募集资金按照国家发改委核准的用途使用，并按照《募集说明书》的约定及时兑付本期债券的本息。同时，发行人还聘请了债权代理人，制定《债券持有人会议规则》，以保障债券持有人的合法权益。

#### （一）偿债计划概况

本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），其中基础发行额 10 亿元，弹性配售额为 5 亿元，债券期限为 7 年，附设第 5 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人作为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括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，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### （二）偿债计划的人员安排

发行人将成立债券偿付工作小组，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或兑付期限结束后的有关事宜。

### （三）募集资金专项账户和偿债专项账户安排

为保证本期债券募集资金专款专用，发行人在募集资金专户监管银行开立募集资金专户，专门用于管理募集资金，并委托募集资金专户监管银行对募集资金专户进行监管。根据《募集资金账户监管协议》的约定，募集资金专项用于《募集说明书》约定的募投项目或经依法变更后的项目。

发行人设立偿债专户，偿债专户内的资金专项用于本期债券的本息兑付和支付银行结算费用。发行人在齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行开立本期债券的偿债专户，按《募集说明书》和《偿债账户监管协议》的约定，按时足额将偿债资金存入偿债专户。

### （四）债权代理人安排

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行担任本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项。

## 第十四条 债券持有人保护条款

发行人已为本期债券制定了完备的偿债计划和外部监管制度，以切实保护债券持有人的合法权益。

### 一、偿债计划

本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），其中基础发行额 10 亿元，弹性配售额为 5 亿元，债券期限为 7 年，附设第 5 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括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，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

### 二、债权代理人制度

发行人已聘请齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

根据《债权代理协议》，债权代理人的主要职责和义务如下：

（一）债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，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。

（二）债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务。

（三）债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为

全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

（四）发行人不能偿还到期债务时，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。

（五）债权代理人应按照本协议及《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《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

（六）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。

### 三、债券持有人会议规则

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决，债券持有人会议根据规则审议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。

#### （一）债券持有人会议的权限范围：

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。

## （二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由本期债券的债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起 15 日内发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

（1）发行人拟变更本期债券募集说明书的约定，提供明确议案的；

（2）拟修改本规则；

（3）拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；

（4）拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；

（5）发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；

（6）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（7）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；

（8）发行人提出债务重组方案的；

（9）发行人、债权代理人或符合条件的债券持有人书面提议召开；

(10) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(11) 法律、法规及发行文件规定的其他情形。

下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开；

(2) 本期债券的债权代理人书面提议召开；

(3) 单独或合计持有本期债券 10% 以上（含 10%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。

上述机构或人士在提议召开债券持有人会议时，应有明确的可供会议审议表决的提案。

2、如债权代理人未能按《债券持有人会议规则》的规定履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10% 以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人是债券持有人会议召集人。

5、发生应召集并召开债券持有人的事项之日起 15 日内，单独持有 10% 以上本期债券未偿还总额的有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合计持有 10% 以上本期债券未偿还总额的有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名

债券持有人为召集人。

6、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

7、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点、召集人和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (4) 投票代理委托书的送达时间和地点；
- (5) 会务常设联系人姓名及电话号码；

(6) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决。

8、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

9、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

10、现场方式召开的债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地或债权代理人住所地。会议场所由发行人或债权代理人提供（发行人承担合理的场租费用及其他相关费用，若有）。

### （三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合规则要求的提案不得进行表决并做出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权。若债券持有人为持有发行人 10% 以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期债券未偿还总额在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期债券未偿还总额。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，



代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明以下内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

#### （四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取非现场方式（通讯或网络）或两者结合等方式召开。

2、现场方式召开债券持有人大会时，债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期债券未偿还总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、现场召开债券持有人会议时，会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、

出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券未偿还总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、现场召开债券持有人会议时，债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、现场召开债券持有人会议时，会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

6、非现场方式（通讯或网络）召开债券持有人会议时，具体参会方式及要求以债券持有人会议通知为准。

7、拟参与会议的债券持有人应在会议召开日前 3 个工作日以书面形式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的本期债券未偿还总额。

8、债券持有人会议须经超过持有有表决权的本期债券未偿还总额二分之一的债券持有人参加方可召开。若拟参加会议的债券持有人（含其代理人）所持有表决权的本期债券未偿还总额未超过有表决权的本期债券未偿还总额的二分之一，会议召集人应在原定会议召开日前 1 个工作日发布本期债券持有人会议另行召开的公告，但不得改变本次会议议案。如第二次公告后，拟参加会议的债券持有人（含其代理人）所持有表决权的本期债券未偿还总额仍未超过有表决权的本期债券未偿还总额的二分之一，则会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行。

#### （五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议

的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券（初始面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、现场方式召开的债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或其代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，如为现场召开的债券持有人会议，应当在会上宣布表决结果，决议的表决结果应载入会议记录。如为非现场通讯或非现场网络方式召开的债券持有人会议，召集人应不晚于会议召开后 2 个工作日进行债券持有人会议结果公告的披露。

4、现场方式召开的债券持有人会议，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或其代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议做出的决议，须经出席会议的有表决权的债券持有人（或其代理人）所持表决权的二分之一以上（不含二分之一）同意方为有效。

6、债券持有人会议决议自做出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后 2 个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

8、现场召开的债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期债券未偿还总额，占发行人本期债券未偿还总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9、现场召开的债券持有人会议记录由出席会议的债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

## 第十五条 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）与债券有关的风险

##### 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、募投项目投资风险

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，可能由于项目管理内容和工作环节较多、部分人员经验不足等原因，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。

此外，本期债券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，除此之外还有各类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。

### **5、违规使用债券资金的风险**

本期债券募集资金拟用于胶州市城区智能化停车场建设项目和补充营运资金。发行人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

### **6、偿债保障措施相关风险**

发行人已为本期债券制定了内外监管制度，安排了完善的偿债保障措施。如果上述偿债保障措施不能如期落实，可能会对本期债券偿付产生影响。

## **（二）与发行人相关的风险**

### **1、发行人经营管理风险**

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。

### **2、发行人在建项目资金周转风险**

发行人基础设施建设和土地开发整理项目投资规模较大，需要较大的前期投入，占用资金较多，随着发行人相关项目的推进，未来面

临较大的筹资压力。

### 3、未来资本性支出规模较大的风险

发行人在建项目投资规模大，未来存在较大的资金压力。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。此外，随着发行人有息负债规模持续扩大，发行人的偿债压力也会进一步增加。

### 4、有息债务增长的风险

近三年末，发行人有息债务分别为 861,913.51 万元、917,349.82 万元和 1,437,713.25 万元，呈逐年上升的趋势，主要包括银行借款、信托借款、融资租赁和债券等。近年来，发行人为满足经营发展需要，有息债务规模逐步增长。未来，如果经营环境和融资环境发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使发行人面临一定的资金压力和偿债压力。

### 5、营业收入下滑的风险

近三年，发行人营业收入分别为 182,044.91 万元、131,739.67 万元和 140,774.00 万元，整体呈波动的趋势，主要是受报告期内项目建设及结算情况影响，发行人收入结构发生变动所致。2017 年发行人实现土地整理开发收入 150,155.31 万元，均系胶东机场二期土地开发整理业务收入；2018 年，发行人土地开发整理业务投入较少且未新增项目，当年未实现土地整理开发收入，因此导致 2018 年营业收入相应下滑。如果未来发行人营业收入持续下滑，可能对发行人的盈利能力造成不利影响。

### 6、经营性现金流持续为净流出的风险

近三年，发行人的经营活动现金流量净额分别为-94,400.80 万元、-64,686.05 万元和-168,799.03 万元，报告期内发行人经营活动现金流

量均为净流出，主要系发行人从事的基础设施建设和土地开发整理业务建设周期较长，前期投入资金较大，近年来公司承接的项目数量较多，工程资金投入和结算回款存在一定的时间差所致。如果未来发行人经营性现金流情况无法得到改善，可能对发行人的偿债能力造成不利影响。

## **7、新型冠状病毒疫情的风险**

2019 年末，以武汉为中心的新型冠状病毒疫情迅速蔓延，严重威胁全国人民的生命安全，包括湖北省在内的多个省份启动重大突发公共卫生事件 I 级响应。突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营，进而影响公司的盈利能力和偿债能力。

### **（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的可能。

#### **2、产业政策风险**

发行人主要从事城市基础设施建设和土地开发整理业务，现阶段符合国家政策方向，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。

#### **3、经济周期风险**

城市基础设施建设和土地开发整理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。



## 二、风险对策

### （一）与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，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，如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期债券的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

本期债券发行结束后，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、募投项目投资风险对策

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、违规使用债券资金的风险对策**

发行人与监管行签署《募集资金账户监管协议》，由齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行、华夏银行股份有限公司青岛胶州支行、中信银行股份有限公司青岛分行和潍坊银行股份有限公司青岛胶州支行作为本期债券募集资金账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从而防止发行人违规使用本期债券募集资金。

## **6、偿债保障措施相关风险对策**

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人与齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》，聘请齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人制度可以降低偿债保障措施相关风险。

## **（二）与发行人相关的风险对策**

### **1、发行人经营管理风险对策**

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，防范经营风险，保证公司的健康发展。

### **2、发行人在建项目资金周转风险对策**

发行人是胶州市最重要的的城市基础设施建设主体，在承建基础设施建设项目时，得到当地政府有力的资金支持。此外，本期债券的募集资金投资项目具有良好的收益性，在本期债券存续期内，募投项目的收益将有力缓解发行人在实施本期债券募投项目时的筹资压力。

### 3、未来资本性支出规模较大的风险对策

当地政府及各大金融机构的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与银行等金融机构均保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。同时，发行人的资产负债率处于较低的水平，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

### 4、有息债务增长的风险对策

近三年末发行人有息债务逐年增长，主要系公司为满足经营发展需要扩大了融资规模所致。发行人每年制定年度资金预算，严格匹配资金需求和融资计划，并不断加强融资管理和财务管控，提高融资效率，降低融资成本，防范融资风险，以保障债券持有人的利益。

### 5、营业收入下滑的风险

近三年发行人营业收入下滑主要系工程项目建设和结算进度影响所致，公司营收规模仍保持在较高水平，整体盈利能力较强。未来随着公司业务范围进一步扩展以及在建项目的陆续完工结算，发行人的营收水平有望得到提升。

### 6、经营性现金流持续为净流出的风险

报告期内发行人经营活动现金流量均为净流出，主要系发行人从事的基础设施建设和土地开发整理业务建设周期较长，前期投入资金较大，近年来公司承接的项目数量较多，工程资金投入和结算回款存在一定的时间差所致。未来随着发行人在建项目的陆续回款，预期未来经营活动的现金流量净额将逐步回升。

### 7、新型冠状病毒疫情影响的风险对策

发行人主要业务区域位于胶州市，当地政府对新冠疫情反应迅速、措施得当，此次新冠疫情对胶州市的影响有限。发行人核心业务

为基础设施建设和土地开发整理，属于新冠疫情影响相对较轻的行业。发行人在建项目主要包括胶东临空经济区征迁及配套工程等，目前项目 2020 年春节后开工时间受不可抗力影响略有延迟，但总体工程进度正常。同时，公司货币资金充足，融资渠道通畅，可充分满足公司日常经营周转需求，新冠疫情对公司的生产经营未造成重大不利影响。

### **（三）与政策相关风险对策**

#### **1、宏观政策风险对策**

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、产业政策及其它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。

#### **3、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，从而真正实现可持续发展。随着国家拉动内需政策及加大对市政基础设施建设的关注与投入和当地经济发展水平的提高，对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

## 第十六条 信用评级

### 一、本次发行信用评级情况

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+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。中诚信国际信用评级有限责任公司的主要评级观点如下：

#### （一）正面

1、区域经济发展和财政实力较好。近年来胶州市经济和财政发展较好，且胶东机场的建设和落地或对当地经济产生一定的拉动作用，胶州市不断增强的经济和财政实力将为企业发展提供良好的外部环境。

2、战略地位显著，外部支持力度较大。作为青岛胶州市城市基础设施项目的主要建设主体，公司获得了政府在资产划转和财政补贴等方面的大力支持。2018 年~2019 年，公司收到政府补助分别为 3.00 亿元和 2.60 亿元。

#### （二）关注

1、公司债务规模激增，短期偿债压力较大。公司总债务由 2017 年末的 86.19 亿元上升至 2019 年末的 147.24 亿元，其中短期债务 82.42 亿元，长短期债务比由 2017 年末的 0.27 倍上升至 1.27 倍，但 2019 年末公司未受限货币资金仅 7.73 亿元，尚未使用的银行授信额度为 27.64 亿元，公司短期偿债压力较大。

2、资产流动性较弱。公司资产主要由存货构成。2017~2019 年，公司存货分别为 283.05 亿元、255.15 亿元和 264.55 亿元，占总资产的比重均在 70%左右，主要是政府前期注入的土地资产，但尚未缴

纳出让金，资产的整体流动性较弱。

3、业务收入的稳定性较弱及回款情况较差。2017 年公司胶东机场片区土改业务已整理完毕，2018 年及 2019 年未产生相应收入，公司收入结构的稳定性较差；目前公司基建和土改业务现金流回款情况较差，且未来回款时点具有不确定性。

4、对外担保相关款项的追偿情况需关注。2020 年 3 月，公司为对外担保客户青岛中科昊泰新材料科技有限公司（以下简称“中科昊泰”）偿还 1.70 亿元款项。针对此次事项，政府将给予一定的资金支持，后续追偿情况尚需关注。

## 二、跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及评级机构评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，评级机构将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，评级机构将于本期债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，评级机构将密切关注与发行主体以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知评级机构并提供相关资料，评级机构将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在评级机构网站（[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)）和交易所网站予以

公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，评级机构将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、历史评级情况

2013 年 1 月公司发行了 2013 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券（简称“13 胶州城投债”），中诚信国际对发行人的主体信用级别为 AA 级，对“13 胶州城投债”债券的信用级别为 AA+级，评级展望为稳定。

2014 年 8 月公司发行了 2014 年青岛胶州城市发展投资有限公司公司债券（简称“14 胶州城投债”），中诚信国际对发行人的主体信用级别为 AA 级，对“14 胶州城投债”债券的信用级别为 AA+级，评级展望为稳定。

中诚信国际肯定了胶州市不断增强的经济与财政实力及青岛市政府对胶州市的支持为公司的业务发展提供的良好环境；公司为胶州市政府唯一平台且对公司支持力度很强。同时，中诚信国际也关注公司经营活动净现金流较差、较少的可经营性资产和政策因素等对公司未来信用状况的影响。

2017 年和 2018 年，中诚信国际通过对发行人主要信用风险要素的分析，考虑到发行人在是胶州市政府重要的直属城市基础设施建设投融资主体，胶州市政府给予其很强的支持力度；未来胶州市政府承诺将更多的市重点工程交予公司，业务可持续性得到有力保障；近年来胶州市经济保持增速，财政实力不断增强，青岛胶东国际机场的落户将会进一步带动胶州市区域发展，为公司发展提供良好的环境和基

础等因素，决定调整发行人主体信用等级为 AA+级，评级展望为稳定；维持“13 胶州城投债”和“14 胶州城投债”的债项信用等级为 AA+级。

#### 四、发行人银行授信情况

截至 2020 年 9 月末，发行人共获得金融机构授信额度 223.90 亿元，其中已使用授信额度 172.95 亿元，未使用额度 50.95 亿元。

#### 五、发行人信用记录

发行人自成立以来，十分注重公司的信用记录，历史上到期债务偿付率为 100%，不存在任何违约的情况。



## 第十七条 法律意见

发行人聘请山东中苑律师事务所担任本期债券的发行人律师。山东中苑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。山东中苑律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

一、发行人依法设立并有效存续，自设立以来持续运营、有效存续，不存在根据法律、法规和规范性文件及公司章程规定，应当终止的情形，发行人具备本次发行的主体资格。

二、发行人已取得了关于本期债券发行现阶段所需的批准和授权。

三、发行人具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的申请发行本期债券的实质条件。

四、发行人资产完整，在业务、人员、财务、机构等方面独立于控股股东及其控制的其他企业，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在独立性方面不存在重大缺陷。

五、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的要求，除已披露情形外，发行人不存在在中国大陆以外的地区设立子公司、孙公司、分公司、办事处、代表处等情形，发行人的主营业务突出，资信情况良好，不存在影响其持续经营的法律障碍。

六、本期债券《募集说明书》不存在因引述本法律意见书的内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

七、发行人本期债券所涉募集资金用途符合国家产业政策及有关行业发展方向。

八、发行人聘请的主承销商、审计机构、评级机构和律师事务所均具有担任本期债券发行中介机构的资格。

九、截止本法律意见书出具之日，发行人不存在尚未了结的或可

预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。

## 第十八条 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，发行人将尽快向有关主管部门提出转让申请。

## 第十九条 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) 《2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 《2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人 2016-2018 年经审计的财务报告和审计报告、2019 年度经审计的财务报告和审计报告以及 2020 年 1-6 月未经审计的财务报表；
- (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) 山东中苑律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《2019 年青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》；
- (八) 《2019 年青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》；
- (九) 《2019 年青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券之偿债基金专项账户监管协议》；
- (十) 《2019 年青岛胶州城市发展投资有限公司城市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 号房间

法定代表人：刘洪玉

联系人：张祯龙、郑文超

联系地址：山东省青岛市胶州市北京东路 271 号城投大楼

联系电话：0532-82205882

传真：0532-82205882

邮政编码：266300

（二）东方证券承销保荐有限公司

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：李辉雨、张诚、张元魁、赵丰伟、陈潇彤、曲志峰

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。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》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：

## 2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市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	▲东方证券承销保荐有限公司	固定收益销售部	北京市西城区太平桥大街18号丰融国际北翼15层	赵萌	021-23153585
2	▲申港证券股份有限公司	资本市场部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-20639659

## 附表二：

发行人 2017 至 2019 年经审计的资产负债表及 2020 年 6 月末未经审  
计的资产负债表

单位：元

科目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	4,269,039,538.75	1,851,351,748.61	517,998,444.85	546,287,959.86
应收票据	-	-	-	70,000,000.00
应收账款	23,371,007.80	25,261,436.20	2,310,000.00	490,191,818.47
预付款项	655,588,540.36	535,092,270.22	154,780,905.70	234,597,232.30
其他应收款	7,880,633,102.48	5,305,961,879.16	4,835,559,472.14	5,558,620,603.59
存货	24,148,846,472.70	26,455,192,951.19	25,514,983,536.03	28,305,418,851.01
其他流动资产	123,973,720.76	77,544,921.94	54,420,873.82	39,806,666.67
<b>流动资产合计</b>	<b>37,101,452,382.85</b>	<b>34,250,405,207.32</b>	<b>31,080,053,232.54</b>	<b>35,244,923,131.90</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	579,200,000.00	571,952,995.00	453,952,995.00	491,580,061.41
长期股权投资	121,056,305.51	102,177,305.51	27,377,807.14	19,512,728.28
投资性房地产	13,982,398.63	13,982,398.63	14,302,252.84	14,622,107.05
固定资产	39,776,011.70	39,082,751.14	42,711,400.86	47,439,366.73
在建工程	1,231,632,733.26	1,074,370,761.45	588,652,746.74	389,077,641.29
无形资产	472,359,391.81	478,051,198.49	167,445.00	-
长期待摊费用	115,745,148.53	44,721,668.37	11,235,736.13	-
递延所得税资产	29,932,272.62	28,916,922.69	27,644,281.66	950,716.91
其他非流动资产	100,000,000.00	100,000,000.00	-	10,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,703,684,262.06</b>	<b>2,453,256,001.28</b>	<b>1,166,044,665.37</b>	<b>973,182,621.67</b>
<b>资产总计</b>	<b>39,805,136,644.91</b>	<b>36,703,661,208.60</b>	<b>32,246,097,897.91</b>	<b>36,218,105,753.57</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	3,792,082,179.50	4,804,320,000.00	888,080,000.00	-
应付票据	432,693,587.45	346,654,280.84	-	10,000,000.00
应付账款	2,189,741,924.59	5,307,718,007.38	7,513,151,430.10	7,464,656,202.51
预收款项	173,202,742.00	4,037,687.00	12,000.00	-
应付职工薪酬	392,308.56	177,791.06	128,376.37	19,572.86

科目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交税费	877,551,947.23	876,057,221.46	754,969,497.30	550,198,755.16
其他应付款	3,931,706,566.35	1,968,514,102.32	1,821,968,042.81	3,612,375,629.96
一年内到期的非流动负债	1,486,436,878.06	3,090,882,878.58	1,970,951,485.40	1,830,140,834.06
<b>流动负债合计</b>	<b>12,883,808,133.74</b>	<b>16,398,361,968.64</b>	<b>12,949,260,831.98</b>	<b>13,467,390,994.55</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	7,680,582,900.62	3,434,200,248.14	3,372,691,230.42	3,642,101,057.16
应付债券	4,600,000,000.00	2,300,000,000.00	1,800,000,000.00	1,576,287,994.25
长期应付款	854,499,898.92	747,729,390.24	1,141,775,451.62	1,570,605,262.51
<b>非流动负债合计</b>	<b>13,135,082,799.54</b>	<b>6,481,929,638.38</b>	<b>6,314,466,682.04</b>	<b>6,788,994,313.92</b>
<b>负债合计</b>	<b>26,018,890,933.28</b>	<b>22,880,291,607.02</b>	<b>19,263,727,514.02</b>	<b>20,256,385,308.47</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	10,055,678,001.86	10,055,678,001.86	9,382,710,786.24	13,453,043,047.65
盈余公积	224,510,363.64	224,510,363.64	194,455,856.17	164,234,796.67
未分配利润	2,502,077,368.77	2,539,187,199.55	2,405,203,741.48	2,244,442,600.78
归属于母公司股东权益合计	13,782,265,734.27	13,819,375,565.05	12,982,370,383.89	15,961,720,445.10
少数股东权益	3,979,977.36	3,994,036.53	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>13,786,245,711.63</b>	<b>13,823,369,601.58</b>	<b>12,982,370,383.89</b>	<b>15,961,720,445.10</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>39,805,136,644.91</b>	<b>36,703,661,208.60</b>	<b>32,246,097,897.91</b>	<b>36,218,105,753.57</b>



## 附表三：

发行人 2017 至 2019 年经审计的利润表及 2020 年 1-6 月未经审计的  
利润表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	<b>452,909,500.14</b>	<b>1,407,740,018.10</b>	<b>1,317,396,686.33</b>	<b>1,820,449,121.12</b>
减：营业成本	435,836,413.22	1,279,619,145.02	1,211,029,717.01	1,552,256,666.82
税金及附加	4,355,535.06	28,928,121.97	90,387,365.33	13,937,436.17
销售费用	2,002,417.13	2,977,373.19	469,098.49	5,446,464.36
管理费用	38,006,732.97	102,296,011.97	52,268,223.76	16,923,675.73
财务费用	3,920,733.25	-24,981,506.33	-7,263,159.52	-7,433,872.63
加：其他收益	819,892.11	260,016,656.35	300,000,000.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-3,200,501.63	-1,192,921.14	-370,385.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,061,399.69	-2,962,099.07	-2,709,033.63	-3,802,867.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>-34,453,839.07</b>	<b>272,754,927.93</b>	<b>266,603,486.49</b>	<b>235,145,497.46</b>
加：营业外收入	202,979.39	111,336.07	552.13	0.32
减：营业外支出	1,661,774.76	8,656,649.25	579,549.94	8,542,663.95
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	<b>-35,912,634.44</b>	<b>264,209,614.75</b>	<b>266,024,488.68</b>	<b>226,602,833.83</b>
减：所得税费用	1,211,255.51	100,177,612.68	75,042,288.48	57,042,441.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>-37,123,889.95</b>	<b>164,032,002.07</b>	<b>190,982,200.20</b>	<b>169,560,391.98</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	<b>-37,123,889.95</b>	<b>164,032,002.07</b>	<b>190,982,200.20</b>	<b>169,560,391.98</b>

## 附表四：

发行人 2017 至 2019 年经审计的现金流量表及 2020 年 1-6 月未经审计的  
现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,591,285,099.50	2,339,083,498.32	749,716,514.80	104,380,630.20
收到的税费返还	2,893,181.82	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,618,221,250.60	10,778,720,754.65	4,622,653,678.51	1,827,030,092.58
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>10,212,399,531.92</b>	<b>13,117,804,252.97</b>	<b>5,372,370,193.31</b>	<b>1,931,410,722.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,692,925,339.07	4,077,651,364.77	1,342,936,993.86	189,692,227.39
支付给职工以及为职工支付的现金	8,647,888.06	11,493,117.24	10,202,633.44	4,684,216.94
支付的各项税费	12,337,406.68	20,631,464.56	98,809,292.85	14,689,451.48
支付其他与经营活动有关的现金	7,382,154,098.89	10,696,018,598.75	4,567,281,768.70	2,666,352,850.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>11,096,064,732.70</b>	<b>14,805,794,545.32</b>	<b>6,019,230,688.85</b>	<b>2,875,418,746.63</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-883,665,200.78</b>	<b>-1,687,990,292.35</b>	<b>-646,860,495.54</b>	<b>-944,008,023.85</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	33,359,645.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,359,645.00</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	178,395,019.79	765,695,733.68	206,391,608.29	514,099,246.60
投资支付的现金	26,126,005.00	296,000,000.00	58,510,995.00	105,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	0.00	-	10,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>204,521,024.79</b>	<b>1,061,695,733.68</b>	<b>264,902,603.29</b>	<b>629,599,246.60</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-204,521,024.79</b>	<b>-1,061,695,733.68</b>	<b>-231,542,958.29</b>	<b>-629,599,246.60</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	-	7,003,200.67	1,213,000,000.00	-
取得借款收到的现金	6,793,231,141.08	7,232,785,000.00	2,235,080,000.00	1,964,000,000.00
发行债券收到的现金	2,291,000,000.00	498,800,000.00	1,800,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	880,030,892.39	351,250,000.00	450,000,000.00	993,980,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>9,964,262,033.47</b>	<b>8,089,838,200.67</b>	<b>5,698,080,000.00</b>	<b>2,957,980,000.00</b>
偿还债务支付的现金	4,731,253,795.75	2,511,193,882.55	3,215,435,292.53	1,656,381,025.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	501,548,017.55	776,437,767.98	568,734,050.87	437,283,663.73
支付其他与筹资活动有关的现金	1,237,216,204.46	1,797,537,220.35	803,796,717.78	612,971,429.86
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>6,470,018,017.76</b>	<b>5,085,168,870.88</b>	<b>4,587,966,061.18</b>	<b>2,706,636,119.10</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,494,244,015.71</b>	<b>3,004,669,329.79</b>	<b>1,110,113,938.82</b>	<b>251,343,880.90</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,406,057,790.14</b>	<b>254,983,303.76</b>	<b>231,710,484.99</b>	<b>-1,322,263,389.55</b>
加：期初现金及现金等价物余额	772,981,748.61	517,998,444.85	286,287,959.86	1,608,551,349.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,179,039,538.75</b>	<b>772,981,748.61</b>	<b>517,998,444.85</b>	<b>286,287,959.86</b>