

2016 年大连普湾工程项目管理有限公司  
公司债券募集说明书

发行人

大连普湾工程项目管理有限公司

主承销商/簿记管理人

**中国平安 PINGAN**  
保险·银行·投资

**平安证券有限责任公司**

二〇一六年

## 声明及提示

### 一、发行人声明

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

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、律师事务所声明

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

### 五、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

### 六、其他重大事项或风险提示

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

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

## 七、本期债券基本要素

**债券名称：**2016年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券（简称“16普湾债”）。

**发行总额：**人民币 28 亿元。

**债券期限：**7 年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金。

**债券利率：**本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。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。

**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式。投资者认购的通过承销团公开发行的本期债券，在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所市场发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场

的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 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）。

**担保方式：**本期债券无担保。

**信用级别：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用级别为 AA+，发行人主体信用级别为 AA+。

#### **八、发行各方信用承诺情况**

本次发行的发行人大连普湾工程项目管理有限公司、主承销商平安证券有限责任公司、审计机构亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司、法律服务机构辽宁知本律师事务所均针对本期债券发行相关工作出具了信用承诺函，明确遵守相关法律、法规及诚信自律要求，并声明如违反承诺，将承担相应法律责任并自愿接受惩戒。

#### **九、关于本募集说明书及其摘要中包含的关于未来业务、财务状况分析预测的声明**

为向投资者提供更为全面的信息，本募集说明书及其摘要中包含关于发行人未来业务、财务状况的分析预测，上述分析预测结果均是发行人假定未来经营环境不发生重大变化的前提下，根据业务、财务现状进行合理推演所得，该等陈述存在一定的不确定性，并非对将来事实的保证。发行人及相关中介机构不保证该等预测性陈述的时效性，无法对达成结果提供任何承诺，或是承担相关法律责任。

## 目 录

释 义.....	5
第一条 债券发行依据 .....	8
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	9
第三条 发行概要.....	14
第四条 认购与托管 .....	17
第五条 债券发行网点 .....	19
第六条 认购人承诺 .....	20
第七条 债券本息兑付办法 .....	22
第八条 发行人基本情况 .....	23
第九条 发行人业务情况 .....	31
第十条 发行人财务情况 .....	42
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	55
第十二条 募集资金用途 .....	57
第十三条 偿债保障措施 .....	67
第十四条 风险揭示 .....	73
第十五条 信用评级 .....	79
第十六条 法律意见 .....	82
第十七条 其他应说明的事项 .....	84
第十八条 备查文件 .....	85

## 释 义

项目公司/发行人/公司/ 差额补偿人	指 大连普湾工程项目管理有限公司
本期债券	指 发行人发行的总额为人民币 28 亿元的“2016 年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券”
本次发行	指 本期债券的发行
募集说明书	指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券募集说明书摘要》
申购和配售办法说明	指 簿记管理人为本次发行而制作的《2016 年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券申购和配售办法说明》
簿记建档	指 由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
《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
《债券条例》	指 企业债券管理条例
《债券管理通知》	指 国家发展改革委《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》
《简化程序通知》	指 国家发展改革委《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》
国家发改委	指 中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指 上海证券交易所
中央国债登记公司	指 中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指 平安证券有限责任公司
承销团	指 主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指 承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
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或休息日）
工作日	指 北京市的商业银行的对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）

元	指 人民币元
区管委会	指 大连普湾新区管理委员会
区财政局	指 大连普湾新区财政局
金普新区	指 由 2014 年 7 月 2 日国务院下文批准设立的我国第十个国家级新区，区域由金州新区、保税区、普湾新区共同组成，普湾新区被定位为金普新区的核心区



## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2015]3128号文件批准公开发行。

本期债券业经大连市发展与改革委员会大发改贸易字[2015]528号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经大连普湾新区经济发展局大普经[2015]68号文件转报大连市发展和改革委员会。

本期债券业经大连普湾工程项目管理有限公司于2014年12月29日召开的股东会决议同意申请公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人/差额补偿人：大连普湾工程项目管理有限公司

住所：大连普湾新区普湾广场一号

法定代表人：陈亮

联系人：陈亮

联系地址：大连普湾新区普湾广场一号

联系电话：0411-85779618

传真：0411-85779622

邮政编码：116200

### 二、承销团

#### （一）主承销商：平安证券有限责任公司

住所：深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层

法定代表人：谢永林

联系地址：北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 5B

联系人：张究、郭铁亮

联系电话：010-66299503

传真：010-66299589

邮政编码：100033

#### （二）副主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系人：徐烨、肖博元

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：021-63851155、010-88027151

传真：010-88027190、021-33150109

邮政编码：100044

**（三）分销商：**

**1、国金证券股份有限公司**

住所：成都市青羊区东城根上街95号

法定代表人：冉云

联系人：曹现伟、刘彦明、李子新

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

联系电话：021-58300396、18501676319

传真：021-68826800

邮政编码：201204

**2、东北证券股份有限公司**

住所：长春市自由大路1138号

法定代表人：杨树财

联系人：沙沙

联系地址：北京市西城区锦什坊街28号恒奥中心D座7层

联系电话：010-63210782、15210545933

传真：010-63210784

邮政编码：100033

**三、交易所发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路528号

总经理：黄红元

联系人：孙治山

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

#### 四、托管机构：

##### 1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蕴

联系人：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、88170731

传真：010-88170752、66061875

邮政编码：100033

##### 2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

#### 五、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市车公庄大街9号B2座301室

执行事务合伙人：王子龙

联系人：秦喜胜

联系地址：郑州市农业路22号兴业大厦A座6层

联系电话：0371-65336699

传真：0371-65336699

邮政编码：450008

**六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

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

法定代表人：关敬如

联系人：陈思宇

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

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

**七、发行人律师：辽宁知本律师事务所**

住所：大连市西岗区八一路 208 号名城国际公馆 525 室

负责人：王琦

联系人：李冲

联系地址：大连市西岗区八一路 208 号名城国际公馆 525 室

联系电话：0411-39739995

传真：0411-39739993

邮政编码：116001

**八、债权代理人、偿债资金专户监管人：平安银行股份有限公司大连  
分行**

营业场所：辽宁省大连市中山区友好广场 5 号

负责人：张业军

联系人：于伯豪

联系地址：大连市沙河口区五一路 102-10 号

联系电话：0411-39071556

传真：0411-39071556

邮政编码：116021

### 第三条 发行概要

#### 一、本期债券交易结构

##### (一) 债券发行、还款流程设计

1、本期债券采取簿记建档、集中配售的发行方式，通过主承销商设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发售。本期债券的募集资金将划入发行人开立的募集资金专项账户，该账户由监管银行监管，资金划出必须依照本募集说明书约定用途。

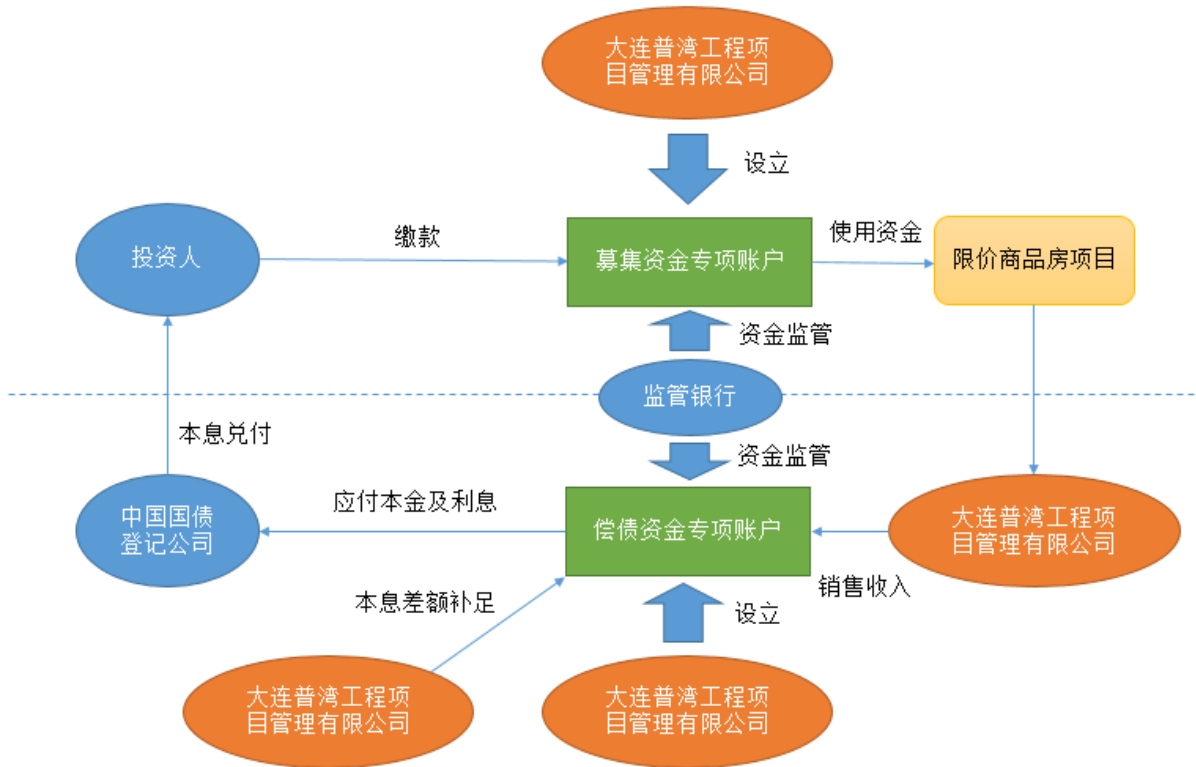
2、本期债券还本付息的首要资金来源是本期债券募投项目的运营收入，项目的运营收入将优先归集进入偿债资金专项账户，该账户由监管银行监管，作为债券偿债准备金，偿债准备金以待偿付的全部本息为限。若偿债资金专项账户中留存资金足以支付本期债券尚未支付本息合计额，则项目收入资金可不再归集至偿债资金专户，由发行人自由支配用于项目运营或其他方面。

3、大连普湾工程项目管理有限公司是本期债券的差额补偿人，本期债券存续期内，若在每期付息/兑付日前第 20 工作日（T-20 日），偿债资金专户余额不足以支付本期债券当期本息时，监管银行应书面通知差额补偿人，差额补偿人应在付息/兑付日 5 个工作日（T-5）前补足偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分。

##### (二) 账户的设置

1、募集资金使用专户：用于接收募集资金的专项账户，账户资金专项用于本募集说明书约定用途。

2、项目收入归集专户/偿债资金专户：用于接收项目运营期间收入的专项账户，及用于偿还本期债券本息的专项账户，偿债资金专户中的资金只能用于偿债，不得用作其他用途。



## 二、本期债券基本条款

(一) 发行人/差额补足人：大连普湾工程项目管理有限公司。

(二) 债券名称：2016年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券(简称“16普湾债”)。

(三) 发行总额：人民币 28 亿元。

(四) 债券期限：7 年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金。

(五) 债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(六) 发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认



购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**(七) 债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式。投资者认购的通过承销团公开发行的本期债券，在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上证所市场发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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

**(九) 发行范围及对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 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) 簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2016 年 1 月 29 日。

**(十一) 发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2016 年 2 月 1 日。

**(十二) 发行期限：**2 个工作日，自发行首日起至 2016 年 2 月 2 日止。

**(十三) 起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 2 月 1 日为该计息年度的起息日。

**(十四) 计息期限：**自 2016 年 2 月 1 日起至 2023 年 1 月 31 日止。

**(十五) 还本付息方式：**在本期债券存续期内，每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债

券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。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托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**（十六）付息日：**本期债券的付息日为2017年至2023年每年的2月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**（十七）兑付日：**本期债券的兑付日为2019年至2023年每年的2月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**（十八）本息兑付方式：**通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

**（十九）承销方式：**承销团余额包销。

**（二十）承销团成员：**主承销商为平安证券有限责任公司，副主承销商为海通证券股份有限公司，分销商为国金证券股份有限公司和东北证券股份有限公司。

**（二十一）增信安排：**大连普湾工程项目管理有限公司作为本期债券的差额补足人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。本期债券无担保。

**（二十二）信用级别：**中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体信用级别为AA+。

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

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

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式，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的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2016年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的认购与托管

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。

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

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的认购与托管

机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

本期债券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）公开发行的部分由中国证券登记公司上海分公司托管。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

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

## 第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

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

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

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

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，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、投资者同意平安银行股份有限公司大连分行作为债权代理人、募集资金专项账户监管人、偿债资金专户监管人，与发行人及相关方签订《债

权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》）、《偿债资金专户监管协议》和《募集资金专项账户监管协议》，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。

六、本期债券债权代理人（偿债资金专户监管人）依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（若需）并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次, 债券存续期的第 3-7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券付息日为 2017 年至 2023 年每年的 2 月 1 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日)。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理; 上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券设置提前偿还条款, 在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金。本期债券的兑付日为 2019 年至 2023 年每年 2 月 1 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日)。

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



## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：大连普湾工程项目管理有限公司

成立日期：2010年8月17日

住所：大连普湾新区普湾广场一号

法定代表人：陈亮

注册资本：人民币 200,000 万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：县域城镇和农村基础设施建设管理、土地整理开发、投融资业务、国有资产经营管理、房地产开发。

大连普湾工程项目管理有限公司成立于2010年8月17日，公司类型为有限责任公司。项目公司作为大连普湾新区土地开发和基础设施建设的投融资主体，受大连普湾新区管理委员会委托，主要负责大连普湾新区范围内的土地开发和基础设施建设业务。

截至2014年12月31日，项目公司经审计的总资产为573.5亿元，总负债为265.06亿元，所有者权益为308.44亿元；2014年度，项目公司实现营业收入28.50亿元，实现利润总额5.18亿元，实现净利润3.87亿元。

截至2015年6月30日，项目公司无下属子公司。

### 二、发行人历史沿革

大连普湾工程项目管理有限公司是根据大连普湾新区管理委员会2010年7月21日文件《关于授权普湾新区财政局组建工程项目管理有限公司的批复》（大普管发【2010】6号），由大化集团有限责任公司、大连盐化集团有限公司和区财政局联合出资设立的有限责任公司，区财政局为实际控制人，公司成立时注册资本为200,000万元人民币。

成立之初，大化集团有限责任公司、大连盐化集团有限公司和区财政局分别以人民币 80,000 万元、60,000 万元和 60,000 万元出资，持股比例为 4:3:3，大连永通会计师事务所出具了验资报告（大永会验字【2009】第 039 号）。

2015 年 6 月 10 日，大化集团有限责任公司与大连三十里堡临港工业园区开发建设有限公司签订了《大连普湾工程项目管理有限公司股权转让协议》，大化集团有限责任公司将持有发行人 40% 的股权共 80,000 万元转让给大连三十里堡临港工业园区开发建设有限公司。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司注册资本仍为人民币 200,000 万元。

### 三、股东情况

根据区财政局与大连三十里堡临港工业园区开发建设有限公司和大连盐化集团有限公司签订的《委托持股协议》，大连三十里堡临港工业园区开发建设有限公司和大连盐化集团有限公司不直接参与发行人的经营管理，因此，区财政局为发行人的控股股东和实际控制人。

区财政局是大连普湾新区管理委员会直属机构，负责贯彻执行国家、省、市财政财税方针政策，管理大连普湾新区范围内财政、财税、预算等相关工作。

### 四、发行人公司治理和组织结构

发行人具有独立的法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

#### （一）发行人公司治理情况

公司设股东会，由全体股东组成，是公司的最高权力机构，根据公司章程，股东会行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；（3）选举和更换由股东代表

出任的监事，决定有关监事的报酬事项；（4）审议批准董事会或执行董事的报告；（5）审议批准监事（会）的报告；（6）审议批准公司的年度财务预算方案，决算方案；（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（9）对发行公司债券作出决议；（10）对股东转让出资作出决议；（11）对公司合并、分立、变更公司组织形式、解散和清算等事项作出决议；（12）制定和修改公司章程；（13）公司对外设定重大保证、抵押、质押等担保物权，或股东使用对公司持有的股权对外设定质押，或对外进行重大资产处置作出决议。

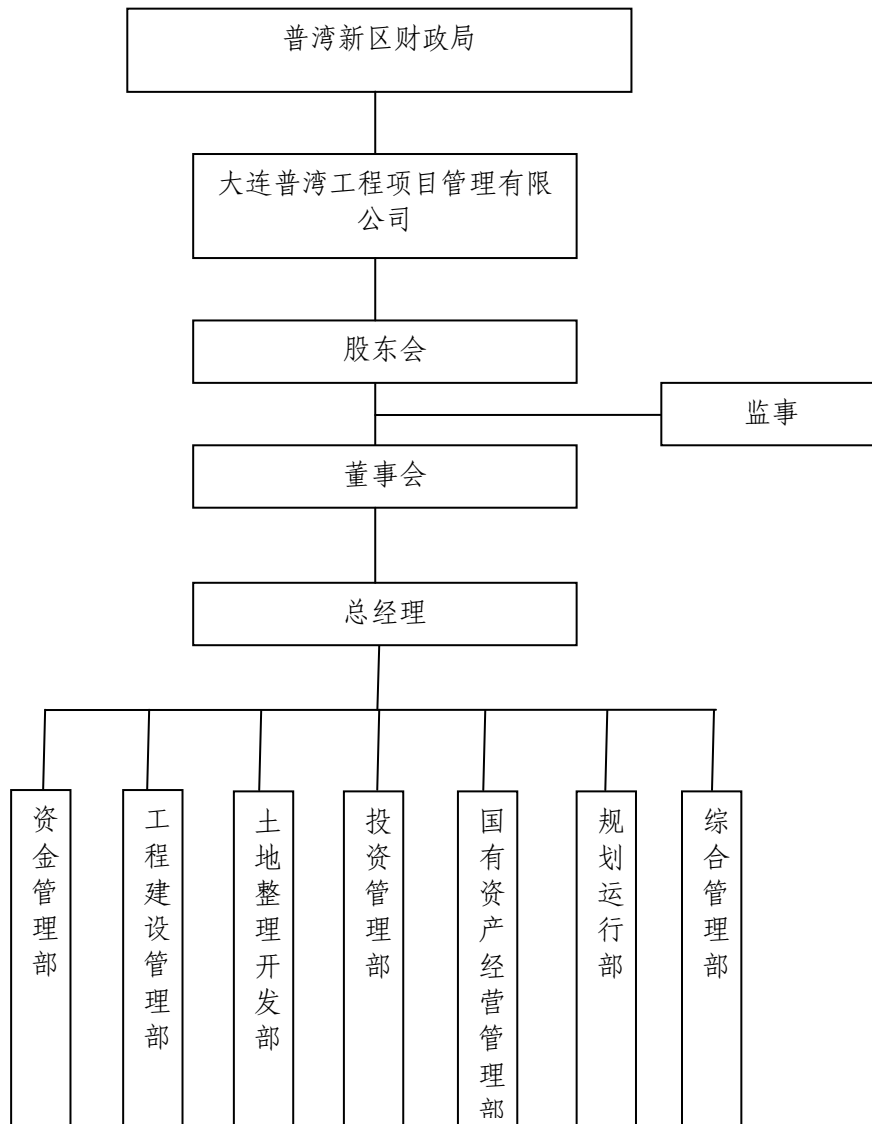
公司设董事会，由 5 人组成；设董事长一名，由董事会选举产生。根据公司章程，董事会对股东负责，行使下列职权：（1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司年度财务预算方案、决算方案；（5）制订利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订增加或者减少注册资本方案；（7）拟订公司合并、分立、变更公司组织形式、解散方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）聘任或者解聘公司经理，根据经理提名，聘任或者解聘公司副经理，财务负责人、其他部门负责人等，决定其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度。

公司设立经营管理机构，经营管理机构设经理一人，由董事会聘任或者解聘，任期 3 年，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、组织实施股东会或者董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构设施方案；（4）拟定公司的基本管理制度；（5）制订公司的具体规章；（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；（8）公司章程和股东会授予的其他职权。

公司不设监事会，设监事 2 名，由股东会选举产生，任期 3 年，监事在任期届满之前，股东会不得无故解除其职务，董事、经理及财务负责人不得兼任监事。

## （二）发行人组织结构

截止至 2014 年 12 月 31 日，发行人下设资金管理部、工程建设管理部、土地整理开发部、投资管理部、国有资产经营管理部、规划运行部和综合管理部等七个职能部门。



发行人主要职能部门的工作职责如下：

### **1、资金管理部**

主要负责普湾新区融资、建设资金的管理及拨付、经营核算等工作。参与公司年度经营计划的编制工作，根据确定的年度项目投资计划，编制年度筹措资金计划；负责项目资金筹集和管理，合理有效地筹措所需资金；编制资金收支情况报表及财务分析报告；负责工程目标底审定与工程决算的审核工作。

### **2、工程建设管理部**

负责相关工程建设项目管理，并组织招投标；参与审核普湾规划；参与研究制定普湾新区国土规划和区域规划；参与审查普湾新区总体规划的修编、分区规划、重要地段控制性详细规划、城建重点工程规划方案和市区主要沿街建设方案；普湾新区开发规划方案；组织专家对有关建设项目进行论证，保证建设项目的科学合理；负责普湾新区建设工程标准定额、工程造价、工程招投标管理运作管理。

### **3、土地整理开发部**

主要负责普湾新区内的土地收购、动迁、整理及测算土地出售价格等工作。及时掌握最新房地产管理法律法规和政策，研究、制定土地整理方案和措施；协助管委会做好征地、拆迁、安置、补偿工作；建设用地预审和地质灾害评估、林地审批、占补平衡等各项征地前期工作；协调解决建设用地指标，按项目进度分批次共同拟订供地方案，并通过“招拍挂”方式取得国有建设用地使用权。

### **4、投资管理部**

组织协调普湾新区对内、对外招商引资工作，对重点招商项目实行跟踪服务，审核、申报投资企业设立及其合同、章程的变更，并监督检查执行情况。负责组织对拟投资企业或项目进行调研、论证，评估企业或项目

的市场价值，提出投资企业或项目的可行性报告。

### 5、国有资产经营管理部

依据国家的有关法律、法规及国家的产业政策，进行资源优化配置，提高资产运营效率，实现国有资产保值增值。负责制定公司的资产管理办法，并组织实施和监督检查；负责组织公司的资产清查、登记、统计汇总及日常监督检查工作；负责规定权限范围内资产的调拨、转让、报损、报废的审批；负责公司用于经营性资产的审核和实现保值增值的监督管理工作；向同级国有资产管理部门和财政部门负责，并报告工作；负责对外投资及下属单位的资产进行监督管理工作。

### 6、规划运行部

主要负责普湾新区区域规划、近期建设规划、专业规划和详细规划的管理工作。负责组织重大项目的选址和可行论证；负责普湾新区规划设计和对建筑、勘测设计的管理；负责组织编制普湾新区规划，参与研究制订各专业规划和城镇体系规划；负责普湾新区规划的审批和报批工作。

### 7、综合管理部

组织协调普湾新区对内、对外招商引资工作，对重点招商项目实行跟踪服务，审核、申报投资企业设立及其合同、章程的变更，并监督检查执行情况。负责组织对拟投资企业或项目进行调研、论证，评估企业或项目的市场价值，提出投资企业或项目的可行性报告。

## 五、发行人主要子公司介绍

截至2014年12月31日，发行人无子公司。

## 六、发行人董事、监事和高级管理人员简介

发行人董事、监事及高级管理人员情况表

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	陈亮	男	公司董事长

项目	姓名	性别	职务
	于治深	男	公司董事
	马川	男	公司董事
	邸振东	难	公司董事
	许建林	男	公司董事
监事会成员	李海燕	女	公司监事
	柳青江	男	公司监事
高级管理人员	陈亮	男	公司总经理

陈亮，男，1981年8月出生，哈尔滨工业大学土木工程学院土木工程专业毕业，工学学士学位，现攻读大连理工大学土木工程学部桥梁与隧道专业硕士学位。2004年起，先后在大连经济技术开发区规划建筑设计院、大连经济技术开发区规划建设局建筑业管理处、建筑安全监督站、中国石油天然气集团公司大连销售分公司、大连普湾新区城市建设管理与行政执法局工作，现任发行人董事长、总经理。

于治深，男，1984年8月出生，大连理工大学项目专业，硕士学位。2007年起，先后在中建八局安装公司、大连华洋建筑设计有限公司、大连普湾工程项目管理有限公司工作，现任项目公司董事。

马川，男，1981年9月出生，大连理工大学机械工程学院机械电子工程专业，获得硕士学位。2010年起，先后在沈阳三一重型装备有限公司、大连普湾工程项目管理有限公司工作，现在项目公司董事。

邸振东，男，1977年9月出生，营口大学工业与民用建筑专业毕业。2001年起，先后在大连金湾实业有限公司、大连大开建设咨询公司、大连普湾工程项目管理有限公司工作，现为项目公司董事。

许建林，男，1989年1月出生，沈阳建筑大学给水排水工程专业毕业。2012年起在大连普湾工程项目管理有限公司工作，现任项目公司董事。

李海燕，女，1968年4月出生，大连经济管理学院会计专业毕业。1988年起先后在大连冲剪机床厂、大连辽懿会计师事务所、大连中鼎不动产评估有限公司、大连盛元投资集团有限公司、大连普湾工程项目管理有限公

司工作，现任项目公司监事。

柳青江，男，1986年12月出生，哈尔滨商业大学工程管理专业毕业。2009年起先后在大连力和公路工程有限公司、大连普湾工程项目管理有限公司工作，现任项目公司监事。



## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人所在行业现状和前景

发行人是大连市普湾新区重要的土地开发和城市基础设施建设实施主体，在普湾新区相关业务领域处于主导地位。大连市以及普湾新区经济的快速增长对土地开发和城市基础设施建设提出了更高的要求，也为发行人的未来发展提供了广阔的空间。

#### （一）我国土地开发行业的基本概况

土地开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政基础设施建设，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”的建筑条件，再进行有偿出让或者转让的过程。

土地开发行业通常以招标、拍卖、挂牌为主要交易方式。土地开发行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展和房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。自1998年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随着经济的高速增长而蓬勃发展，土地开发市场也随之快速增长，自从实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。

根据《2014中国国土资源公报》，2014年全国批准建设用地40.38万公顷，其中转为建设用地的农用地16.08万公顷，同比分别下降24.4%、56.8%。2014年国有建设用地实际供应总量60.99万公顷，同比减少18.8%。2014年全年出让国有建设用地面积27.18万公顷，出让合同价款3.34万亿，同比分别减少27.5%和27.4%。

根据《2014年普湾新区政府工作报告》，普湾新区完成了40平方公里内湾核心区和高铁核心区等114.8平方公里片区控规，完成动迁约105平方

公里，其中完成陆域动迁 30 平方公里、清理海域 75 平方公里；通过海域整治，新增陆域面积 12 平方公里；12 个行政村整建制动迁加快推进；普湾新区核心区 30.2 平方公里净地可有效承载各类项目建设，一大批重大城市基础、公共服务设施和重点产业项目建设用地得到有效保障。回迁安置工作方面，规划建筑面积 131 万平方米的铁西、石河、炮台、三十里堡街道保障性住房已经开工建设。进一步推进普湾地区城市化建设将作为未来一段时间内政府工作的重点实施方向，普湾新区政府将大力构建城镇体系，计划将城市建成区面积扩大到 100 平方公里，将区域城市化水平提高到 73.5% 以上。从长远角度来看，普湾新区土地开发行业具有较为广阔的发展前景。

## （二）我国城市基础设施建设行业的基本概况

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化的重要举措。城市基础设施的逐步配套和完善，对改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，尤其对房地产业、商业服务业以及地方经济的快速增长有着明显的支撑和拉动作用。虽然我国处于快速城市化发展阶段，但我国的城市基础设施总体水平仍然比较低，城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，从而制约了人民生活水平的提高和城市经济的持续稳定发展，城市基础设施相对滞后始终是我国城市面临的紧迫问题。

近几年，国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步快速的发展态势。我国政府已将实施城镇化战略作为 21 世纪中国迈向现代化第三步战略目标重大措施之一。改革开放 30 年来，我国城市化率从 20% 左右提高到 2014 年末的 54.77%，较 2013 年末提高了 2.47 个百分点，

且城市建设步伐仍有日益加快的趋势。

城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高 1 个百分点，城市基础设施投资将新增 1,400 亿元，最终将带来 3,360 亿元的 GDP 增长。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口将达 14.5 亿，城镇人口将达到 8.1-8.4 亿，城镇化水平将达到 56%-58%。

城市基础设施建设的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。但是在取得重大成就的同时，仍将面临以下几个问题：首先，城市基础设施项目规模大、建设周期长，需要大量的长期资金以保证项目的进行；其次，经济快速发展，城市基础设施条件滞后于经济社会发展的需要；再次，发展不均衡。其中，中小城市及小城镇城市基础设施明显不足。针对上述问题，全国各地市均将加大城市化建设的投入力度，在相应政策的扶持下，国家将在未来几年对城市基础设施建设投入大量资金，在“十二五”期间，总投资额预计将达到 7 万亿元左右。2012 年 12 月 15 日召开的中央经济工作会议上，明确地提出了积极稳妥推进城镇化进程，着力提高城镇化质量的要求，要把有序推进农业转移人口市民化作为重要任务抓实抓好；要把生态文明理念和原则全面融入城镇化全过程，走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路。在 2013 年 6 月底召开的第十二届全国人大常委会第三次会议上，国家发改委主任徐绍史作了《国务院关于城镇化建设工作情况的报告》（以下简称《报告》）。《报告》称，我国将全面放开小城镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，逐步放宽大城市落户条件，合理设定特大城市落户条件，逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。这将为我国的城市化建设进程带

来前所未有的高速发展机会。2012-2014年，全国农业人口落户城镇的数量为 5,797 万人，平均每年达到 1932 万人。根据《2014 年国民经济和社会发展统计公报》，2014 年中国城镇人口达到 7.49 亿人，城镇化率达到 54.77%，与全球城镇化率持平。

自 2010 年普湾新区成立以来，新区范围内的基础设施建设一直作为重点工作实施。根据《2014 年普湾新区政府工作报告》，大连新图书馆、科技馆、博物馆加快建设，医大三院主体封顶，普湾体育场进入装饰装修阶段；大连职教基地稳步推进，建设学校教学楼主体完工，电子学校完成主体工程 35%，职业技术学院前期积极推进；大连海洋大学搬迁、湾底 CBD 基础项目有序实施；智慧城市地下管线综合管理平台一期全线完工；内湾核心区道路逐步配套到位，十六号路跨海大桥完成引桥 70%；鞍子河改造工程、滨海岸线治理及绿化工程基本完工，普湾城区首个人造沙滩建成投入使用；交通工程取得新突破，瓦五铁路正式通车，金普城铁、渤海大道、丹大高铁项目动迁及工程建设按计划推进。安俭线、黑大线、金七线改扩建工程稳步推进。完成 126 条、340 公里通村通屯公路建设，惠及 200 个自然屯。优化调整 3 条公交线路，5 万多群众出行受益；陆港建设再上新台阶。国家交通枢纽场站皮口陆港客运中心建成投入试运营，客运量达 180 万人次。皮口港全天候通航项目全面推进。普湾港区列入国家口岸开放审理计划。公共设施得到新提升。

普湾新区作为大连市新市区三个功能组团之一，既是大连市全域城市化和新一轮城市发展的核心区，又是面临黄渤两海经济带的城市功能区。按照大连市委部署，大连市将全力推动普湾新区的大开发、大开放、大发展。普湾新区正在成为大连市新市区产业集群的核心区，功能完备的新城区，经济和社会发展的示范区。普湾新区规划总体目标是：按照“一年出形

象、三年初具规模，五年基本建成”的总体要求，到 2015 年，把普湾新区建设成为一个中等规模城市，基本形成区域一体化格局。到 2020 年，把普湾新区建设成为一个城市功能齐全、产业发展领先、人文特色鲜明、区域协调发展、生态环境优美和社会保障体系完善、人民生活富裕的大型城市，成为大连市的“次中心”。综上所述，普湾新区基础设施建设行业仍然存在着较大的发展空间和机遇。

## 二、发行人在行业中的地位和竞争优势

### （一）发行人的行业地位

作为大连普湾新区土地开发和基础设施建设的重要实施主体，项目公司承担了普湾新区范围内大量的土地开发和基础设施建设任务。

项目公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在大连普湾新区城市土地开发、国有资产运营、基础设施建设领域已经形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性优势。发行人在大连普湾新区实现国家部署的辽宁沿海经济带的开发过程中，肩负着重要的历史使命，未来大连市人民政府及大连普湾新区管理委员会将继续加大对项目公司的支持。

### （二）发行人的竞争优势

#### 1、区位优势

大连市位于我国辽东半岛的最南端，被黄海、渤海所环抱，气候宜人，是我国北方年轻的港口、工业、商贸和旅游城市，是东北地区最大的贸易口岸，是全国 15 个副省级城市之一、5 个计划单列市之一、全国 14 个沿海开放城市之一；2014 年中国城市竞争力排名十八位、东北第一。大连是中国东北主要的对外门户、东北亚国际航运中心、国际物流中心、区域性金融中心，也是全国文明城市、中国优秀旅游城市、全国卫生城市、国家环保模范城市、国家园林城市。大连海陆空交通便利，工业部门齐全，农

渔产品丰富，社会文化生活活跃，是一座充满生机和活力的沿海开放城市。

根据《2014年大连市国民经济和社会发展统计公报》，2014年，大连市实现地区生产总值7,655.6亿元，同比增长5.8%；固定资产投资6,773.6亿元，同比增长15.2%；社会消费品零售总额2,526.5亿元，同比增长4.6%；进出口总额4,044.4亿元，同比减少5.4%；城市居民人均可支配收入33,591元、农村居民人均纯收入13,547元，分别同比增长8.7%和9.7%。

随着地区经济的持续快速发展，大连市财政总收入持续保持在较高水平，2012-2014年大连市公共财政收入分别为750.11亿元、850.01亿元和780.79亿元，2014年同比减少8.2%。大连市财政收入质量较好，收入结构优良，税收收入在一般预算收入中占比较高，2014年大连市一般预算收入中税收收入为603.8亿元，占公共财政收入的比例为77.33%。

为全面落实辽宁沿海经济带国家发展战略，加速核心城市建设，快速推进全域城市化的进程，2009年8月大连市委十届七次全会提出全域谋划、推动城市组团发展的思路，并于2010年4月，正式启动新市区管理体制改革，明确将金州新区、普湾新区、保税区三大组团一并作为新市区进行规划建设。普湾新区正式成为大连全域城市化和新一轮城市发展的核心区。辽宁省委、省政府高度重视普湾新区的发展，提出要举全省之力加快推进普湾新区开发建设，使大连的发展由大连湾时代转入普湾时代。

普湾新区位于大连市的中心地带，土地总面积1,045.6平方公里，海岸线长132公里，现户籍人口40.2万。普湾新区区位优势，交通便利，距大窑湾港30公里，距大连周水子国际机场40公里，距建设中的大连新机场20公里，沈海高速、皮长高速、本大高速和辽宁省滨海大道等高等级公路交汇贯通，哈大高铁、长大铁路过境而过，大连港三十里堡港区、松木岛港区运力充足，渤海大道和大连快轨三号线正在加速建设，打造与大连市

核心区及其他重要城市组团的“1小时”出行圈。

利用普湾新区优越的地理条件，区管委会大力推进重大基础设施建设与产业发展。根据《2014年普湾新区政府工作报告》，2014年普湾新区对皮杨中心镇、城子坦街道总体规划已编制完成，并引进战略合作伙伴，成立中心镇开发总公司，积极争取大连市政府专项基金等政策支持，引进注册资金16亿元，筹资规模可达50亿元，中心镇试点开发建设得到有力保障；城子坦淹没区安置工程建成15万平方米，整体搬迁已经启动；安波列为全国重点镇，正全力打造东北亚温泉新城；新农村“六化”工程全面实施，37个示范村工程有序展开：新建民用沼气池100个、大中型沼气池6个，推广太阳能热水器4,000台、太阳能暖房50栋，农村新型能源得到广泛应用。

普湾新区近年来综合实力大幅提升。根据《2014年普湾新区政府工作报告》，2014年度普湾新区实现地区生产总值785亿元；完成全社会固定资产投资725亿元，同比增长5.1%；完成规模以上工业增加值428亿元，实际利用外资5亿美元，与去年基本持平；实现公共财政预算收入43.35亿元，同比减少10.80%。截至2015年5月31日，普湾新区地方政府债务余额47.82亿元，债务率水平76.74%。2014年以来，受宏观经济形势及产业结构影响，东北地区经济增速有所放缓，对发行人的发展存在一定的不利影响。2014年6月23日，《国务院关于同意设立大连金普新区的批复》同意设立大连金普新区。大连金普新区成为中国第10个国家级新区，也是东北地区唯一一个国家级新区。普湾新区作为金普新区“双核”之一，迎来难得的发展机遇。

作为大连市普湾新区范围内土地开发和基础设施建设重要的实施主体，项目公司将充分享受大连市、金普新区以及普湾新区优越的区位优势为公司带来的良好发展机遇和潜力。

## 2、政府及政策支持

项目公司承担着普湾新区范围内重要的土地开发和基础设施建设任务，为加快城市建设步伐，区管委会从各方面均给予发行人大力支持。以资金方面为例，2010-2014年，区财政局以财政专项补助的形式对发行人共计划拨 274.76 亿元以支持其发展。区管委会牵头积极帮助项目公司协调建设施工过程中有关单位的协作工作。作为普湾新区土地开发和基础设施建设的重要实施主体，发行人充分享受了区管委会从资源配置、政策协调等多方面的力度支持，为其持续稳健发展起到了良好的促进作用。未来，根据政府整体工作安排及项目公司自身发展情况，政策支持存在一定的波动可能，针对于此，一方面公司将持续加强与区管委会及财政局的政策沟通，争取最优的政策支持，另一方面公司将不断加强市场化运作力度，增强自身营运及发展能力，为公司长远发展提供良好保障。

## 3、业务垄断优势

项目公司作为区管委会委托的普湾新区范围内的土地开发和基础设施建设实施主体，在普湾新区范围内相关业务领域具有垄断的优势。随着普湾新区城市规模的不断扩大，其在相关业务领域的垄断优势将会给发行人带来稳定的收益。未来，随着普湾新区的经济发展，可能存在其他公司对项目公司的业务产生竞争影响，针对于此，一方面项目公司将在现有业务的基础上不断加强与区管委会和财政局的沟通、合作力度，巩固公司业务优势，另一方面项目公司将根据实际业务发展需要，采取独立开发、合作经营等多种方式，谋求利益最大化。

## 4、业务管理及人力资源优势

项目公司的业务管理优势明显，在土地开发和城市基础设施建设业务实施的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、



保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能够较好的控制项目工期、质量以及成本。

公司的高速成长离不开优秀的管理团队，成立以来，公司不断加强市场化运作，组建市场化的管理团队，促进公司市场化运作。公司主要领导均为相关行业资深从业人员，具备过硬的技术理论素养，同时拥有丰富的现代公司管理实践经验，并能够有效及时地解决业务进展中所遇到的问题，为公司的快速发展提供了保障。

### 三、发行人主营业务模式、状况及发展规划

#### （一）主营业务模式及生产经营情况

发行人的主营业务主要分为土地开发和基础设施建设两个业务板块。

##### 1、土地开发业务

土地开发业务主要是发行人对普湾新区范围内的所征收的土地进行动迁和拆迁工作以及动迁、拆迁所需的全部安置和补偿工作。根据发行人与区管委会签订的土地开发项目管理协议委托书约定：区管委会委托项目公司对普湾新区范围内的土地开发项目进行投融资建设，并对建设期全过程管理，确保项目顺利实施，项目公司以自有资金及多渠道融资代为支付项目款项，区管委会按年度确定时间节点，依据项目公司提供的阶段投资报告（包含配套的工程评估报告）及书面的付款申请，向发行人支付其代为垫付的土地开发总成本及相关的项目管理费，项目管理费一般按照发行人垫付成本的固定比例收取。

2012-2014年，项目公司通过土地开发业务分别获得了9.12亿元、4.02亿元和3.83亿元的收入，占项目公司营业收入比例分别为40.75%、7.64%和13.50%。

##### 2、基础设施建设

项目公司通过与区管委会根据具体项目签订项目管理委托协议书的方式承担普湾新区范围内的基础设施项目建设任务，委托内容主要包括项目建设管理、确保项目建设规模、标准、投资和建设工期。根据协议书约定：项目公司以自有资金及多渠道融资对项目款项进行投入，区管委会按年度确定时间节点，依据项目公司提供的阶段投资报告（包含配套的工程评估报告）及书面的付款申请，向发行人支付其投入的工程成本（包括但不限于设计、地勘、监理、建安工程费、报建费、项目配套工程费等）及相关的项目管理费，项目管理费一般按照发行人前期投入工程成本的一定比例收取。该合作模式不仅推动了普湾新区市政设施的建设，同时也为项目公司提供了稳定的现金流和经营收益。

自成立以来，项目公司承担了大量普湾新区范围内的基础设施建设工程，目前在建或已完成的主要项目有：大连普湾新区 14 号路跨海桥工程、大连普湾新区市政道路工程、大连普湾新区 16 号路跨海大桥工程、滨海景观带岸线治理工程、山河产业园道路工程、高铁核心区市政道路及管网工程等。

2012-2014 年，项目公司通过基础设施建设业务分别获得了 13.22 亿元、48.49 亿元和 24.53 亿元的收入，占项目公司营业收入比例分别为 59.11%、92.33%和 86.48%。

## （二）发行人未来发展规划

公司将按照“开拓创新、稳健经营、模式灵活、多元发展、效益优先”的经营理念，全面贯彻《辽宁沿海经济带发展规划》和大连市政府和区管委会的总体部署，进一步发挥大连在辽宁沿海经济带及整个东北地区的核心城市作用，加速推进全域城市化进程将作为发行人未来发展的长期规划严格贯彻实施。通过未来五年的努力，将公司建成“五个一流”：即一流的

经营理念，一流的企业文化，一流的人才队伍，一流的核心竞争力，一流的盈利能力。

在资本运营领域，积极地寻求战略投资领域和突破口，以做活投资经营为支撑，以做大产业经营为主导，积极参与更多行业、更多层次金融市场的运作和推动投融资经营全面发展，力争成为金融投资行业的知名企业。

对于重大项目建设，按照大连市委、市政府加速推进全域城市化进程，实现科学发展新跨越的总体部署，做强公司现有的土地开发和基础设施建设业务，积极寻求优质产业投资，优化产业项目经济，推进核心产业快速发展，加快普湾新区工程项目管理集团化进程。

## 第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人经审计的 2012-2014 年财务报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2012-2014 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告亚会 B 审字【2015】328 号。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券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、发行人最近三年的主要财务数据

#### 2012-2014 年发行人主要财务数据

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
资产总额	5,735,027.76	5,304,458.53	4,809,108.81
其中：流动资产	5,687,382.29	5,256,328.88	4,778,478.60
负债合计	2,650,595.88	2,258,729.77	1,711,103.93
其中：流动负债	788,595.88	400,404.77	126,103.93
所有者权益合计	3,084,431.88	3,045,728.76	3,098,004.88
营业收入	284,969.54	526,483.07	223,761.03
利润总额	51,824.47	86,647.43	90,134.35
净利润	38,703.12	64,486.26	67,407.22

2012-2014 年发行人总资产分别为 4,809,108.81 万元、5,304,458.53 万元和 5,735,027.76 万元，所有者权益分别为 3,098,004.88 万元、3,045,728.76 万元和 3,084,431.88 万元。近年来，伴随着普湾新区建设的整体加速，作为普湾新区土地开发和基础设施建设的核心主体，发行人业务快速发展，资产规模稳定上升。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人资产中不存在注入公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。

### 2012-2014 年发行人资产结构

单位：万元

报表项目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	增幅 (%)	金额	占比 (%)	增幅 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	166,021.21	2.89%	-47.84%	318,316.88	6.00%	8.71%	292,821.15	6.09%
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	28,000.00	0.49%	-	-	-	-	-	-
应收账款	97,924.87	1.71%	55.47%	62,986.61	1.19%	50.41%	41,877.33	0.87%
预付账款	72,564.35	1.27%	-14.82%	85,191.93	1.61%	-15.62%	100,965.06	2.10%
其他应收款	346,847.83	6.05%	357.20%	75,863.19	1.43%	1382.91%	5,115.82	0.11%
存货	4,976,024.04	86.77%	5.56%	4,713,970.27	88.87%	8.67%	4,337,699.25	90.20%
<b>流动资产合计</b>	<b>5,687,382.29</b>	<b>99.17%</b>	<b>8.20%</b>	<b>5,256,328.88</b>	<b>99.09%</b>	<b>10.00%</b>	<b>4,778,478.60</b>	<b>99.36%</b>
可供出售金融资产	3,619.14	0.06%	0.00%	3,619.14	0.07%	-	-	-
投资性房地产	14,600.94	0.25%	-58.07%	34,821.10	0.66%	-	-	-
固定资产	21,039.15	0.37%	899.45%	2,105.08	0.04%	28.77%	1,634.71	0.03%
在建工程	707.12	0.01%	-	0.00	0.00%	-100.00%	21,096.09	0.44%
无形资产	7,053.50	0.12%	-5.59%	7,470.97	0.14%	-4.75%	7,843.59	0.16%
递延所得税资产	625.62	0.01%	451.92%	113.35	0.00%	103.07%	55.82	0.00%
<b>非流动资产合计</b>	<b>47,645.47</b>	<b>0.83%</b>	<b>-1.01%</b>	<b>48,129.65</b>	<b>0.91%</b>	<b>57.13%</b>	<b>30,630.21</b>	<b>0.64%</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,735,027.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>8.12%</b>	<b>5,304,458.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>10.30%</b>	<b>4,809,108.81</b>	<b>100.00%</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人货币资金科目余额为人民币 166,021.21 万元，占资产总额的比例为 2.89%，其中现金 16.27 万元，银行存款 166,004.94 万元。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产科目余额为人民币 28,000.00 万元，占总资产的 0.49%。发行人以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产科目余额比期初增加 28,000.00 万元，主要为发行人 2014 年向建设银行申购的“乾元-日日鑫高”

开放式理财产品。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人应收账款科目余额为人民币 97,924.87 万元，其中账面原值为 99,472.79 万元，坏账准备 1,547.92 万元，占资产总额的比例为 1.71%，全部为应收区管委会的土地治理相关手续费。2013 年度、2014 年度公司应收账款增幅分别达到 50.41%和 55.47%，主要为 2013 年度及 2014 年度产生的应收动迁手续费。从 2014 年末应收账款的账龄来看，账龄主要集中在 1 年以内、1 至 2 年和 2 年至 3 年。发行人按照应收款项账龄余额的百分比法计提坏账准备，坏账准备余额计提充足，逾期不能收回的风险较小。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人其他应收款科目余额为人民币 346,847.83 万元，其中账面原值 347,802.40 万元，坏账准备 954.57 万元，占资产总额的比例为 6.05%，债务人主要为区财政局、松木岛化工园区管委会等单位，均为政府部门及国有企事业单位，还款来源较有保证，坏账风险较小。主要项目明细如下：

#### 截至 2014 年末发行人其他应收款科目明细

单位：万元

对手方	金额	账龄	性质	坏账准备	占比
区财政局	340,504.59	2 年以内	往来款	-	97.90%
松木岛化工园区管委会	2,242.68	1 年以内	往来款	-	0.64%
瓦房店松木岛水务中心	2,000.00	1 年以内	往来款	-	0.58%
三十里堡镇青岛村村民委员会	1,326.24	2 年以内	往来款	-	0.38%
大连新城电力建设集团有限公司	738.50	1 年以内	往来款	-	0.21%
合计	346,573.50				99.72%

2014 年末，发行人其他应收款科目余额相比年初增幅为 357.20%，主

要原因为新增应收普湾新区财政局的应收代建款项 271,836.62 万元；2013 年末，发行人其他应收款科目余额相比年初增幅为 1,382.91%，主要原因为新增应收大连区财政局的应收代建款项 70,126.67 万元。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人对大连普湾新区政府的应收账款和其他应收款共计 438,442.59 万元。针对此部分对政府的应收款项，大连普湾新区管理委员会已专门出具《关于大连普湾工程项目管理有限公司对政府应收款项相关情况及偿还资金来源的意见》（大普管发[2015]12 号），明确以大连普湾新区炮台街道于嘴村地块（北至北 3 号路，南至零号路，东至十号路，西至渤海大道）共计 3,618.45 亩国有土地的未来土地出让收入扣除前期开发成本和各项税费之后的土地出让净收益作为上述款项的偿还资金，并在今后 3 年内分批还清。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人预付账款科目余额为人民币 72,564.35 万元，占资产总额的比例为 1.27%，主要为发行人预付施工单位的工程款项及预付各镇政府、各街道办事处动迁款项。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人存货科目余额为人民币 4,976,024.04 万元，占资产总额的比例为 86.77%。存货科目主要包括土地成本、工程成本、回迁房建设成本和其他工程成本，明细如下：

单位：万元

项 目	账面余额
土地成本	3,946,241.25
代建工程成本	804,227.25
回迁房建设成本	225,102.75
其他工程成本	452.79
合计	<b>4,976,024.04</b>

发行人通过“招、拍、挂”的方式取得土地使用权后记入土地成本，包括土地出让金和契税；工程成本用于核算道路、桥梁、各类管线等城镇基础设施建设成本；回迁房建设成本为新家园限价商品房项目的建设成本。

土地成本是发行人存货的主要构成部分。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人合计持有位于大连普湾新区复州湾镇、石河街道和炮台镇的 94 宗土地使用权，其中 77 宗计入存货科目下的土地成本核算，16 宗计入存货科目下的回迁房建设成本核算，1 宗计入无形资产科目核算。上述土地权属清晰，均通过“招、拍、挂”方式取得，土地权证使用类型均为出让，土地用途为住宅用地、住宅及配套公建用地和商务服务用地。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产科目余额为人民币 3,619.14 万元，占总资产比例为 0.06%。经区管委会《关于大连普湾工程项目管理有限公司投资参股大连东霖食品股份有限公司股权转让的批复》（大普管发【2013】43 号）、大连市对外贸易经济合作局《关于大连东霖食品股份有限公司股权转让的批复》（大外经贸发【2013】538 号）批准，发行人收购大连泽隆科技有限公司持有的大连东霖食品股份有限公司 3.4272% 股权（514.1887 万股），计入可供出售金融资产核算。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产科目余额为人民币 14,600.94 万元，占总资产的 0.25%。2013 年度，发行人将新建成的办公楼租赁给区管委会使用，因此从在建工程科目转入投资性房地产科目，2013 年末在建工程科目余额因此下降为 0。2014 年度，发行人将其中部分收回自用，并将自用部分的写字楼原值由投资性房地产转入固定资产核算。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人固定资产科目余额为人民币 21,039.15 万元，占总资产比例为 0.37%，比期初增加 899.45%，主要为发行人收回自用的写字楼。



截至 2014 年 12 月 31 日，发行人递延所得税资产科目余额为 625.62 万元，占总资产比例为 0.01%，比期初增加 451.92%；截至 2013 年 12 月 31 日，发行人递延所得税资产科目余额为 113.35 万元，占总资产比例为 0.00%，比期初增加 103.07%。发行人递延所得税资产连续两年均有所提高，主要为因发行人应收账款计提坏账准备造成的暂时性差异所致。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人流动资产和非流动资产占资产总额比例分别为 99.17%和 0.83%，流动资产占资产总额的比例较高，资产流动性较好。

发行人在 2012-2014 年度无重大资产评估情况。

### 2012-2014 年发行人负债结构

单位：万元

报表项目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	增幅 (%)	金额	占比 (%)	增幅 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	63,165.00	2.38%	-73.01%	234,000.00	10.36%	-	-	0.00%
应付账款	18,785.12	0.71%	-18.11%	22,939.14	1.02%	152.83%	9,072.86	0.53%
预收款项	-	-	-	-	0.00%	-100.00%	22.00	0.00%
应付职工薪酬	111.47	0.00%	20.65%	92.39	0.00%	98.62%	46.51	0.00%
应交税费	-22,175.07	-0.84%	-205.54%	21,010.84	0.93%	-24.64%	27,881.51	1.63%
其他应付款	83,059.36	3.13%	75.37%	47,362.39	2.10%	-46.83%	89,081.05	5.21%
一年内到期的非流动负债	645,650.00	24.36%	760.87%	75,000.00	3.32%	-	-	0.00%
<b>流动负债合计</b>	<b>788,595.88</b>	<b>29.75%</b>	<b>96.95%</b>	<b>400,404.77</b>	<b>17.73%</b>	<b>217.52%</b>	<b>126,103.93</b>	<b>7.37%</b>
长期借款	812,000.00	30.63%	-49.51%	1,608,325.00	71.20%	1.47%	1,585,000.00	92.63%
应付债券	1,050,000.00	39.61%	320.00%	250,000.00	11.07%	-	-	0.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,862,000.00</b>	<b>70.25%</b>	<b>0.20%</b>	<b>1,858,325.00</b>	<b>82.27%</b>	<b>17.24%</b>	<b>1,585,000.00</b>	<b>92.63%</b>
<b>负债总计</b>	<b>2,650,595.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>17.35%</b>	<b>2,258,729.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>32.00%</b>	<b>1,711,103.93</b>	<b>100.00%</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人短期借款科目余额为人民币 63,165.00 万元，占总负债的 2.38%，比年初减少 73.01%，主要原因为发行人 2014 年减少了新借入的短期借款。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人短期借款科

目余额新增 234,000.00 万元，均为发行人 2013 年度新增的短期金融机构贷款。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人应付账款科目余额为人民币 18,785.12 万元，占负债总额的 0.71%。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人应付账款科目余额比年初增长 152.83%，主要原因是发行人 2013 年度工程建设规模提升导致未结清的工程款增多。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人应交税费科目余额为人民币 -22,175.07 万元，占负债总额的 -0.84%，比年初减少 205.54%，主要原因是发行人 2014 年度预缴了部分营业税和土地增值税，导致上述两个税种的实缴金额已经超过应缴金额所致。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人其他应付款科目余额为人民币 83,059.36 万元，占负债总额的 3.13%，比年初增加 75.37%，主要原因是 2014 年区财政局无偿借给发行人用于支付拆迁补偿费款项 78,156.85 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人其他应付款科目余额比年初下降 46.83%，主要原因是发行人于 2013 年度偿还区财政局 2012 年度无偿借给发行人用于支付拆迁补偿费的款项 87,356.48 万元。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债科目余额为人民币 645,650.00 万元，占负债总额的 24.36%，比年初增长 760.87%，主要原因为发行人较大规模的长期银行借款将于 2015 年度到期，因此被重分类为一年内到期的非流动负债。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人长期借款科目余额为人民币 812,000.00 万元，占负债总额的 30.63%，主要为到期期限长于一年的银行贷款和信托贷款，均为抵押或质押借款。长期借款科目余额比年初减少 49.51%，主要原因为发行人较大规模的长期银行借款将于 2015 年度到期，因此被重分类

为一年内到期的非流动负债。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人应付债券科目余额为人民币 1,050,000.00 万元，占负债总额的 39.61%，比年初增长 320%，主要原因是发行人于 2014 年 2 月发行了 25 亿元企业债（14 普湾债）、于 2014 年 3 月发行了 15 亿元定向工具（14 连普湾 PPN001）、于 2014 年 5 月发行了 25 亿元中期票据（14 连普湾 MTN001）、于 2014 年 11 月发行了 15 亿元定向工具（14 连普湾 PPN002）。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人所有者权益类科目余额为人民币 3,084,431.88 万元，比年初增加 1.27%，发行人净资产规模较为稳定。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人无对外担保事项。

## 二、发行人财务分析

### （一）盈利能力分析

#### 公司 2012-2014 年盈利能力指标

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
主营业务收入	283,684.54	525,165.56	223,689.32
主营业务成本	209,821.57	414,032.79	114,763.63
利润总额	51,838.94	86,647.43	90,134.35
净利润	38,714.31	64,486.26	67,407.22
净利润率	13.65%	12.28%	30.13%
净资产收益率	1.26%	2.10%	2.20%

注：净利润率=净利润/主营业务收入

净资产收益率=净利润/[(期初净资产+期末净资产)/2]

#### 公司 2012-2014 年收入明细

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
-----	--------	--------	--------

土地整理	38,284.83	40,187.94	91,173.67
代建工程	245,336.61	484,889.71	132,221.97
代理服务	63.09	87.91	293.68
<b>合计</b>	<b>283,684.54</b>	<b>525,165.56</b>	<b>223,689.32</b>

### 公司 2012-2014 年利润结构

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
营业利润	51,849.32	87,655.99	90,244.78
营业外收入	0.24	3.78	0.07
营业外支出	10.62	1,012.34	110.50
利润总额	51,838.94	86,647.43	90,134.35

2012-2014 年，发行人实现主营业务收入分别为 223,689.32 万元、525,165.56 万元和 283,684.54 万元，主营业务成本分别为 114,763.63 万元、414,032.79 万元和 209,821.57 万元。发行人主营业务收入的主要来源为土地开发和基础设施建设业务。2013 年度，得益于各项业务特别是基础设施建设业务增速较快，发行人整体主营业务收入实现快速增长；2014 年度，发行人结合宏观经济环境及大连普湾新区自身状况，暂时减缓了对基础设施建设项目的投资节奏，主营业务收入出现了较大幅度的下降。

2012-2014 年，发行人实现净利润分别为 67,407.22 万元、64,486.26 万元和 38,714.31 万元。作为区管委会委托的普湾新区范围内土地开发和基础设施建设主体，发行人在普湾新区相关业务领域具有垄断优势，净利润水平一直保持着较好的水平。2013 年度公司净利润水平与 2012 年度相比有小幅下降，主要原因是利润率更高的土地整理业务规模出现小幅下降；2014 年度净利润较 2013 年度出现较大幅度的下降，主要原因是发行人结合宏观

经济环境及大连普湾新区自身状况，暂时减缓了对基础设施建设项目的投资节奏，导致营业收入出现了较大幅度的下降，在一定程度上影响了净利润。

发行人最近三年营业收入/(营业收入+补贴收入)的比例均为 100%，业务收入全部来源于发行人相关业务经营收入。

发行人2012-2014年净资产收益率分别为2.20%、2.10%和1.26%。净资产收益率偏低与公司所处行业特征及资产规模较大有关，整体来看符合行业的特点。2014年度发行人净资产收益率出现大幅下降，主要原因是在资产规模未发生重大变化的情况下，发行人主动缩减业务规模导致盈利减少所致。

## （二）营运能力分析

### 公司 2012-2014 年营运能力指标

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
存货周转率	0.04	0.09	0.03
应收账款周转率	3.53	10.02	2.71
流动资产周转率	0.05	0.10	0.05
总资产周转率	0.05	0.10	0.05

注：存货周转率=主营业务成本/[（期初存货+期末存货）/2]

应收账款周转率=主营业务收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]

流动资产周转率=主营业务收入/[（期初流动资产+期末流动资产）/2]

总资产周转率=主营业务收入/[（期初总资产+期末总资产）/2]

2012-2014年，发行人的存货周转率分别为0.03、0.09和0.04，应收账款周转率分别为2.71、10.02和3.53。鉴于发行人所处行业以及公司自身经营的特点，财务报表存货类科目中绝大部分为公司持有的大量土地使用权，因此导致公司整体存货周转率偏低。发行人应收账款主要为应收的土地治

理相关手续费，2013年随着整体业务的不断开展，主营业务收入增长在一定程度上导致应收账款周转率的上升，此类应收账款回款较有保证，坏账风险较低；2014年发行人结合宏观经济环境及大连普湾新区自身状况，暂时减缓了对基础设施建设项目的投资节奏，因此主营业务收入有所减少，在一定程度上导致了应收账款周转率的下降。

2012-2014年，发行人的流动资产周转率分别为0.05、0.10和0.05，总资产周转率分别为0.05、0.10和0.05。项目公司主要承担了普湾新区范围内的土地开发和城市基础设施建设任务，公司持有大量优质的土地资产，且所涉及行业具有资金投入量大、建设周期长、投资回报慢的特点。考虑到公司所在行业及自身业务发展的特点，发行人整体营运风险较低。

### （三）偿债能力分析

#### 公司 2012-2014 年偿债能力指标

项目	2014 年	2013 年	2012 年
资产负债率	46.22%	42.58%	35.58%
流动比率	7.21	13.13	37.89
速动比率	0.90	1.35	3.50
EBIT（万元）	51,072.73	86,689.01	90,134.35

注：资产负债率=负债总额/资产总额

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

EBIT（息税前利润）=利润总额+利息支出(列入财务费用的利息支出)

2012-2014年，发行人资产负债率分别为35.58%、42.58%和46.22%。2013年、2014年资产负债率有所上升的主要原因是由于大连普湾新区建设的整体提速，作为普湾新区基础设施建设的核心实施主体，发行人融资需求增大，通过银行贷款、中期票据等多渠道进行融资所致。但整体来看，发行

人资产负债率水平依然较低。

从流动比率和速动比率来看，2012-2014年，发行人的流动比率分别为37.89、13.13和7.21，速动比率分别为3.50、1.35和0.90。发行人2013年度流动比率和速动比率出现下降，主要原因是当年新增的短期借款以及两笔长期银行借款将于一年内到期，导致流动负债增加；2014年度流动比率和速动比率有所下降，主要原因是发行人部分长期借款将于2015年度到期，被重分类至一年内到期的非流动负债，导致流动负债规模增加。总体来看发行人流动资产对于流动负债覆盖程度较好，公司的短期偿债能力较强。

2012-2014年，发行人EBIT分别为90,134.35万元、86,689.01万元和51,072.73万元。凭借着在普湾新区土地开发和基础设施建设相关领域的垄断优势，近年来发行人业务规模不断扩大，其息税前利润也同时一直保持在较好的水平。2013年度发行人息税前利润相比2012年度略有下降，主要原因是利润率更高的土地整理业务规模出现小幅下降导致发行人利润总额略有下降。2014年度发行人息税前利润相比2013年度出现进一步下降，主要原因为发行人结合宏观经济环境及大连普湾新区自身状况，暂时减缓了对基础设施建设工程的投资节奏，导致当年利润总额有所下降。

总体而言，发行人整体获利能力较强，为本期债券的及时偿付提供了良好的保障。

#### （四）现金流量分析

##### 公司 2012-2014 年现金流量情况

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	-326,438.99	-305,937.26	-387,017.10
投资活动产生的现金流量净额	-29,331.27	-6,704.18	-11,388.14
筹资活动产生的现金流量净额	158,974.58	338,137.18	335,159.60

现金及现金等价物净增加额	-196,795.68	25,495.74	-63,245.64
--------------	-------------	-----------	------------

2012-2014年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-387,017.10万元、-305,937.26万元和-326,438.99万元，发行人经营活动现金流入主要是土地开发和基础设施建设业务收入，经营活动现金流出主要由从事土地开发业务的前期支出以及代建项目的施工支出构成。

2012-2014年，发行人投资活动产生的净现金流分别为-11,388.14万元和-6,704.18万元和-29,331.27万元，主要为购置固定资产和无形资产支出。

2012-2014年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为335,159.60万元、338,137.18万元和158,974.58万元，筹资活动现金流入主要为收到的银行贷款、债券融资资金和区财政局专项拨款，筹资活动现金流出主要为偿还银行贷款本息。

总体而言，发行人的经营活动现金流量整体表现为净流出状态，主要是发行人持续加大委托代建业务投资，同时现金回流相对滞后所致。随着发行人业务稳定发展，发行人将获得稳定的现金流入，经营性现金流量净额将会较大改善。

三、发行人经审计的 2012-2014 年合并资产负债表（见附表二）

四、发行人经审计的 2012-2014 年合并利润及利润分配表（见附表三）

五、发行人经审计的 2012-2014 年合并现金流量表（见附表四）



## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人发行债券情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人已发行尚未兑付的企业债券规模为 25 亿元，公司债券规模为 20 亿元，中期票据规模为 50 亿元，非公开定向债务融资工具规模为 44 亿元。有关情况如下：

债券简称	发行日期	金额(亿元)	期限(年)	票面利率	担保情况
13 连普湾 MTN001	2013.12.27	25	5	8.00%	无担保
14 普湾债	2014.2.20	25	7	7.09%	无担保
14 连普湾 MTN001	2014.5.16	25	5	6.97%	无担保
14 连普湾 PPN001	2014.3.27	15	3+2	8.00%	无担保
14 连普湾 PPN002	2014.11.5	15	5	5.90%	无担保
15 连普湾 PPN001	2015-5-27	14	5	6.00%	无担保
15 普湾 01	2015-6-29	20	3+2	6.75%	无担保

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人已发行尚未兑付的信托计划规模为 35.89 亿元，具体情况如下：

信托计划发行单位	起始日	终止日	金额(亿元)	利率	担保情况
渤海国际信托有限公司	2013.9.29	2016.9.26	3.40	9.50%	抵押担保
渤海国际信托有限公司	2013.12.19	2016.9.27	4.10	9.50%	抵押担保
中粮信托有限责任公司	2013.8.29	2015.8.28	10.00	8.70%	无担保
华鑫国际信托有限公司	2013.6.25	2015.8.28	1.09	9.40%	抵押担保
长安国际信托有限公司	2015.2.16	2017.2.16	2.10	8.50%	抵押担保
长安国际信托有限公司	2015.3.13	2017.2.28	5.00	8.50%	抵押担保
长安国际信托有限公司	2015.4.13	2017.4.13	1.20	8.50%	抵押担保
长安国际信托有限公司	2015.4.24	2017.4.17	5.00	8.50%	抵押担保

上海国际信托有限公司	2015.5.11	2015.11.11	4.00	7.50%	无担保
合计			<b>35.89</b>		

除上述情况外，截至 2015 年 6 月 30 日，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，亦无通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

发行人未出现已发行企业债券或其他债务无法兑付或延迟兑付的情况。

## 二、上期企业债券募集资金使用情况

“14 普湾债”发行金额 25 亿元，计划全部用于大连普湾新区市政道路工程项目。截至 2015 年 4 月 30 日，已经使用 25 亿元，其中 2.59 亿元直接用于支付普湾新区市政道路工程项目的建设工程款，22.41 亿元直接或间接用于置换前期投入该项目的自有资金。

在置换前期投入项目自有资金过程中，结合公司资金运用需要和各账户实际用途，为避免资金重复调拨，部分用于直接项目资金支付账户置换，部分通过非项目资金支付账户进行间接置换。针对上述事项，公司向主管单位区管委会提交了《关于大连普湾工程项目管理有限公司已发行债券募集资金使用情况的自查报告》，并取得了区管委会《关于大连普湾工程项目管理有限公司已发行债券募集资金使用情况合规的认定》。

发行人募集资金到账、划拨及对外支付相关资金往来凭证显示，募集资金使用情况与募集说明书公告情况一致，发行人未擅自变更募投项目，企业债券募集资金也未被其他部门或单位挪用。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金总额不超过人民币 280,000.00 万元，拟用于普湾新区三十里堡新家园（限价商品房）项目、普湾新区石河新家园（限价商品房）项目及普湾新区炮台新家园（限价商品房）项目。

表十二：募集资金用途投向明细表

单位：万元

序号	项目简称	项目建设主体	预算总投资	计划使用债券募集资金	资金使用比例
1	普湾新区三十里堡新家园（限价商品房）	大连普湾工程项目管理有限公司	93,147.29	45,500.00	48.85%
2	普湾新区石河新家园（限价商品房）	大连普湾工程项目管理有限公司	333,056.38	162,400.00	48.76%
3	普湾新区炮台新家园（限价商品房）	大连普湾工程项目管理有限公司	148,417.04	72,100.00	48.58%
合计			<b>574,620.71</b>	<b>280,000.00</b>	

### 二、募集资金投资项目概况

本次发债募集资金总额不超过 280,000.00 万元，全部用于普湾新区三十里堡新家园（限价商品房）项目、普湾新区石河新家园（限价商品房）项目、普湾新区炮台新家园（限价商品房）项目。上述项目基本情况如下：

#### （一）项目建设必要性、经济效应和社会效益

##### 1、上述项目的建设是完善大连市保障性住房体系的重要组成

大连市保障性住房建设目前还存在与商品房供应结构不合理、保障性住房保障覆盖面不宽、保障性住房融资渠道单一、保障性住房监管力度不

够等一些问题。实施保障性住房，可以增加有效供给，优化住房结构，引导居民住房合理消费，有利于调节收入分配、促进人才和劳动力有序流动、推进新型城镇化进程，充分体现转变发展方式、调整经济结构的要求。

保障性住房体系是全面而立体化的住房保障体系，它充分考虑到了具体实施过程中的各个层级，确实为中低收入家庭提供了保障服务。除了保证被保障居民基本的居住需求外，保障性住房还应体现综合的社会意义和长远的持续发展，即在保障居民良好的生存环境的前提下能够推动地方的发展。从“十一五”开始，大连市住房保障制度偏向于限价商品房，这类保障性住房具有部分商品房属性，具有调节商品房供应结构，保持房地产市场稳定发展的作用。上述限价商品房项目的建设可充分满足动迁农民的住房需求，有效解决地区农民住房问题，并改善农民住房条件。同时，项目的建设是住房保障体系不可分割的一部分，将对完善住房保障体系起到促进作用。

2、上述项目的建设是实现城乡统筹发展，加快推进“全域城市化”的必要举措

为突破空间、资源对城市发展的局限，从城市功能统筹考虑，大连提出“全域城市化”战略，要把城区原有的第二产业向郊区、农村转移，同时，不断城镇化的郊县需要承载城区转移的功能。在大连推动“全域城市化”建设的过程中，统筹城乡发展，促进城乡一体化成为其发展的重要措施，这一措施的推进，也与新农村建设息息相关。当前，在形成城乡统筹发展的格局之下，大连已经形成了通观全局的现代产业体系，多年结构调整也已经积蓄下足够的经济能量，为此，大连需要进一步突破“中心城区过小”的掣肘，以城镇化为途径，实现一次最为关键的转身，最终打破原有的城市发展格局，开拓新城，形成多点城市中心，推动城市发展。

普湾新区的规划建设是大连市委、市政府着眼城市发展全局的重大决策之一，是大连市委和市政府实施全域城市化的具体体现。普湾新区作为大连新市区建设的核心，将引导市区积蓄的势能向北释放，大连积累的强大势能与普湾新区提供的广阔空间相对接，不仅为新城区建设、新型产业发展提供巨大空间，也为进一步消除城乡差别、发展小城镇和社会主义新农村建设打下良好基础，将成为大连经济发展和城镇化进程提供新的发展引擎和动力支撑。

普湾新区的建设将通过对农村土地的综合整治，合理利用土地，做到最大限度地满足社会物质生产和生活对土地的需求，促进土地合理布局，满足城市化进程中土地供应。虽然目前功能区内拓展区域大、不发达乡镇较多，与中心城区还存在较大的发展差距，但随着普湾新区的新农村建设的推进，体制改革的深化，优惠政策的加大，经济能级的提升，城市功能的拓展，必将会极大地带动这一区域文教、卫生、交通等基础设施建设，加快产业升级，提高农民收入和吸收就业人口，加快这一区域以民生为重点的社会建设，从而改善周边居民生活条件。上述项目的建设不仅可满足居民的基本住房需求，同时可依托周边基础设施，使居民享受到更加便利的生活方式，从而有效改善居民生活条件。这对缩小城乡差距、实现城乡统筹发展，加快推进大连“全域城市化”至关重要。

3、上述项目的建设是保障居民住房需求，顺利推进普湾新区规划建设的需要

2010年大连市启动新市区管理体制，成立普湾新区。新区由原金州区的三十里堡、石河2个街道，瓦房店市的炮台、复州湾2个镇，普兰店市的铁西、丰荣、太平3个街道和普湾经济技术开发区等区域共同组成，新区距大窑湾港30公里，距规划中的大连新机场20公里。大连市旨将普湾

新区建设成为全市科学发展的样板区，在全域城市化建设中发挥引领和示范作用。

保障性住房建设是保民生、保稳定的需要，也是解决农村动迁后居民住房问题的重要措施。对于城市化进程中的普湾新区来讲，各动迁人员及低收入人群的住房得到保证，将有力推动整体开发建设平稳开展。上述项目的建设是政府充分保障普湾新区低收入居民住房问题的重要举措，项目建成后采用限价商品房方式对动迁居民实施安置，解决其住房问题。上述项目的实施在解决城市低收入人群住房问题的基础上可创造稳定的社会环境，进而有利于普湾新区规划建设的顺利推进。

#### 4、上述项目能够为项目业主带来合理的经济回报

本项目通过限价商品房及配套公建的销售，具备良好的盈利能力和现金回流能力。本项目扣除项目融资成本后的静态投资收益率分别可达到4.64%、4.90%和4.82%，在项目销售期2019-2023年度，销售收入合计分别预计可达到174,163.03万元、174,163.03万元、139,330.42万元、104,497.81万元和104,497.81万元。此外，由于限价商品房具备保障性功能，销售均价比周边同期可比商品房销售均价低600-1100元/平方米，市场竞争力较强，销售收入具备较强的可预测性。

## 二、项目概况

### 1、普湾新区三十里堡新家园（限价商品房）项目

本项目位于普湾新区三十里堡四十里村内，北邻南15号路，西邻南18号路，东临规划十号路和哈大高铁。本项目建设主要内容为住宅及配套公建的建设，包括住宅、配套公建、地下库房、设备用房以及室外基础配套设施等。

本项目业主单位为发行人大连普湾工程项目管理有限公司。本项目总

投资 93,147.29 万元，拟使用本期债券募集资金 45,500.00 万元，占项目总投资的 48.85%。

本项目整体于2011年2月开始前期准备工作，包括工程勘察设计、招投标和场地平整等工作，2011年4月完成前期准备工作，2011年5月初开工建设。截至2015年5月末，本项目已投资规模约为3.17亿元，占总投资额的34.03%。

## 2、普湾新区石河新家园（限价商品房）项目

本项目包括钓鱼台村新家园和石河新家园两个工程，钓鱼台村新家园位于大连普湾新区石河街道的钓鱼台村村委会西侧，西邻南 18 号路，南临南 7 号路，北邻南 3 号路。石河村新家园位于大连普湾新区石河街道的石河村隋家沟内，东临哈大高铁。本项目建设主要内容为住宅及配套公建的建设，包括住宅、配套公建、地下库房、设备用房以及室外基础配套设施等。

本项目业主单位为发行人大连普湾工程项目管理有限公司。本项目总投资 333,056.38 万元，拟使用本期债券募集资金 162,400.00 万元，占项目总投资的 48.76%。

本项目整体于2011年2月开始前期准备工作，包括工程勘察设计、招投标和场地平整等工作，2011年4月完成前期准备工作，2011年5月初开工建设。截至2015年5月末，本项目已投资规模约为12.40亿元，占总投资额的37.23%。

## 3、普湾新区炮台新家园（限价商品房）项目

本项目包括高家村新家园和鲍鱼岛村新家园两个工程，高家村新家园位于大连普湾新区炮台镇高家村，北临 202 国道，鲍鱼岛村新家园位于大连普湾新区炮台镇鲍鱼岛村，北距 202 国道约 3 公里。本项目建设主要内

容为住宅及配套公建的建设，包括住宅、配套公建、地下库房、设备用房以及室外基础配套设施等。

本项目业主单位为发行人大连普湾工程项目管理有限公司。本项目总投资 148,417.04 万元，拟使用本期债券募集资金 72,100.00 万元，占项目总投资的 48.58%。

本项目整体于2011年2月开始前期准备工作，包括工程勘察设计、招投标和场地平整等工作，2011年4月完成前期准备工作，2011年5月初开工建设。截至2015年5月末，本项目已投资规模约为4.21亿元，占总投资额的28.37%。

### 三、项目审批、核准和备案情况

#### 1、普湾新区三十里堡新家园（限价商品房）项目

本项目已取得大连普湾新区经济发展局《关于普湾新区三十里堡新家园（限价商品房）项目可行性研究报告的批复》（大普经立批【2015】4号，2015年6月1日）、大连市规划局普湾新区分局《建设用地规划许可证》（地字第210282201210010号，2012年3月13日）、大连市国土资源和房屋局普湾新区国土资源分局《国有土地使用权证》（普湾国用【2012】第057号、058号、059号，2012年11月28日）、大连市规划局普湾新区分局《建设工程规划许可证》（建字第210282201310010号，2013年4月25日）、普兰店市环境保护局《关于对普湾新区三十里堡新家园建设项目环境影响报告书的批复》（普环发【2012】35号，2012年2月26日）、普兰店市发展和改革局《关于大连普湾工程项目管理有限公司普湾新区三十里堡新家园项目节能评估报告的审查意见》（普发改发【2014】143号，2014年10月27日）以及辽宁莲城律师事务所编制的《社会稳定风险分析与评估报告》。

#### 2、普湾新区石河新家园（限价商品房）项目



本项目已取得大连普湾新区经济发展局《关于普湾新区石河新家园(限价商品房)项目可行性研究报告的批复》(大普经立批【2015】5号,2015年6月1日)、大连市规划局普湾新区分局《建设用地规划许可证》(地字第210282201210011号、地字第210282201210012号、地字第210282201210013号、地字第210282201210014号、地字第210282201210015号,2012年3月14日)、大连市国土资源和房屋局普湾新区国土资源分局《国有土地使用权证》(普湾国用【2012】第049号、050号、051号、052号、053号、054号、055号、056号,2012年11月28日)、大连市规划局普湾新区分局《建设工程规划许可证》(建字第210282201210044号、建字第210282201210045号,2012年11月29日)、普兰店市环境保护局《关于对普湾新区石河街道石河村新家园建设项目环境影响报告书的批复》(普环发【2012】34号,2012年2月26日)及《关于对普湾新区石河街道钓鱼台村新家园建设项目环境影响报告书的批复》(普环发【2012】31号,2012年2月26日)、普兰店市发展和改革局《关于大连普湾工程项目管理有限公司普湾新区石河新家园项目节能评估报告的审查意见》(普发改发【2014】142号,2014年10月27日)以及辽宁莲城律师事务所编制的《社会稳定风险分析与评估报告》。

### 3、普湾新区炮台新家园(限价商品房)项目

本项目已取得大连普湾新区经济发展局《关于普湾新区炮台新家园(限价商品房)项目可行性研究报告的批复》(大普经立批【2015】6号,2015年6月1日)、大连市规划局普湾新区分局《建设用地规划许可证》(地字第210282201210011号、地字第210282201210012号、地字第210282201210007号、地字第210282201210008号,2012年3月13日)、大连市国土资源和房屋局普湾新区国土资源分局《国有土地使用权证》(普湾国用【2012】第060号、061号、062号、063号,2012年11月28日)、大连市规划局普湾新区分

局《建设工程规划许可证》(建字第210282201210041号,2013年11月29日)、普兰店市环境保护局《关于对普湾新区炮台街道鲍鱼岛村新家园建设项目环境影响报告书的批复》(普环发【2012】29号,2012年2月26日)及《关于对普湾新区炮台街道高家村新家园建设项目环境影响报告书的批复》(普环发【2012】33号,2012年2月26日)、普兰店市发展和改革局《关于大连普湾工程项目管理有限公司普湾新区炮台新家园项目节能评估报告的审查意见》(普发改发【2014】144号,2014年10月27日)以及辽宁莲城律师事务所编制的《社会稳定风险分析与评估报告》。

#### **四、募投项目建设资金回流、对发行人财务影响与业务影响**

##### **1、普湾新区三十里堡新家园(限价商品房)项目**

根据本项目可行性研究报告,本项目建设住宅总面积为187,421.35平方米,普通住宅销售面积为住宅总面积的5%即9,371.07平方米,销售均价为5,800元/平方米,总销售收入约为5,435.22万元;限价商品房销售面积为住宅总面积的95%即178,050.28平方米,销售均价为5,300元/平方米,总销售收入约为94,366.65万元;公建销售面积为9,010.48平方米,销售均价为13,000元/平方米,总销售收入约为11,713.62万元。本项目预计销售总收入可达到111,515.49万元,扣除项目融资成本后静态投资收益率依然可达到4.51%。通过自身普通住宅、限价商品房及公建的销售,本项目可以为项目业主实现合理收益。

##### **2、普湾新区石河新家园(限价商品房)项目**

根据本项目可行性研究报告,本项目建设住宅总面积为665,807.00平方米,普通住宅销售面积为住宅总面积的5%即33,290.35平方米,销售均价为5,800元/平方米,总销售收入约为19,308.40万元;限价商品房销售面积为住宅总面积的95%即632,516.65平方米,销售均价为5,200元/平方米,总销售

收入约为328,908.66万元；公建销售面积为40,369.00平方米，销售均价为14,000元/平方米，总销售收入约为56,516.60万元。本项目预计销售总收入可达到404,733.66万元，扣除项目融资成本后静态投资收益率依然可达到4.92%。通过自身普通住宅、限价商品房及公建的销售，本项目可以为项目业主实现合理收益。

### **3、普湾新区炮台新家园（限价商品房）项目**

根据本项目可行性研究报告，本项目建设住宅总面积为315,563.45平方米，普通住宅销售面积为住宅总面积的5%即15,778.17平方米，销售均价为5,700元/平方米，总销售收入约为8,993.56万元；限价商品房销售面积为住宅总面积的95%即299,785.28平方米，销售均价为4,700元/平方米，总销售收入约为140,899.08万元；公建销售面积为21,793.09平方米，销售均价为14,000元/平方米，总销售收入约为30,510.33万元。本项目预计销售总收入可达到180,402.96万元，扣除项目融资成本后静态投资收益率依然可达到4.94%。通过自身普通住宅、限价商品房及公建的销售，本项目可以为项目业主实现合理收益。

### **五、募集资金使用计划及管理制度**

发行人将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定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台账管理并及时做好相关会计记录。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。

如本期债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，发行人将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。在募集资金使用过程中，发行人将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。一方面，发行人将合理安排资金使用计划，减少资金闲置；另一方面，对

于确已出现的暂时性资金闲置和节余资金，发行人将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。发行人严格对募集资金进行管理，实行专款专用，以保障投资者利益。

### 第十三条 偿债保障措施

本期债券为无担保债券。发行人将采取具体有效的措施来保障本期债券持有人的合法权益，并以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供有力保障。

#### 一、具体偿债计划

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

发行人资产整体质量较高、未来收益前景较好，对本期债券的还本付息具有良好的保障作用。发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息偿付做了充分可行的偿债安排：

##### （一）本期债券债务负担分析

本期债券发行规模为人民币 28 亿元，按年付息，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金。发行人将通过债券托管机构和有关机构偿付利息和本金。偿债资金将主要来源于公司日常营运及本期债券募集资金投资项目建成后产生的现金流。

##### （二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门工作小组负责管理还本付息工作，自工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，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）偿债计划的财务安排

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

##### （四）设立偿债资金专户

发行人将设立偿债资金专户，以进一步保证债券本息的按时兑付。发行人将根据债券还本付息的资金需求，将公司日常经营所产生的部分现金划转至偿债资金专户，专门用于本期债券的还本付息。

## 二、偿债保障措施

按照本期债券的偿债计划安排，发行人有能力如期偿付本期债券。同时，发行人将采取以下偿债保障措施，以保证按时足额兑付债券本息：

（一）发行人经营实力较强，具备较好的盈利能力，是本期债券按期偿付的基础

### 公司 2012-2014 年的财务指标

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	284,969.54	526,483.07	223,761.03
其中：土地整理	38,284.83	40,187.94	91,173.67
基础设施建设	245,336.61	484,889.71	132,221.97
净利润	38,714.31	64,486.26	67,407.22

发行人的主要业务收入来源于土地开发业务收入和城市基础设施建设业务收入。2012-2014 年发行人营业收入分别为 223,761.03 万元、526,483.07 万元和 284,969.54 万元。随着辽宁沿海经济带及普湾新区整体规划的进一步实施，普湾新区土地开发和基础设施建设项目不断增加。作为受区管委会委托的土地开发和城市基础设施建设主体，发行人的土地开发业务和城市基础设施建设业务在债券存续期间带来的营业收入和现金流入是本期债券本息偿付的基础。

2012-2014 年度，发行人的净利润分别为 67,407.22 万元、64,486.26 万元和 38,714.31 万元。随着普湾新区整体建设进入重要实施阶段，以及凭借

发行人在普湾新区土地开发和基础设施建设业务领域的垄断地位，公司净利润保持较高水平。未来随着普湾新区土地开发和基础设施建设项目的增加，发行人将通过已有业务领域的拓展，进一步拓宽公司收入来源，提高公司的盈利能力。公司良好的盈利能力是本期债券按期偿付的重要保障。

（二）本期债券募集资金拟投入项目的良好经济效益对本期债券偿还提供了有效的支撑。

发行人本期债券募集资金拟投入的普湾新区三十里堡新家园（限价商品房）项目、普湾新区石河新家园（限价商品房）项目、普湾新区炮台新家园（限价商品房）项目通过限价商品房及配套公建的销售，具备良好的盈利能力和现金回流能力。上述项目扣除项目融资成本后的静态投资收益率分别可达到4.64%、4.90%和4.82%，在本期债券兑付期间，即2019-2023年度，销售收入合计分别预计可达到174,163.03万元、174,163.03万元、139,330.42万元、104,497.81万元和104,497.81万元，均能够覆盖本期债券的本息。此外，由于限价商品房具备保障性功能，销售均价比周边同期可比商品房销售均价低600-1100元/平方米，市场竞争力较强，销售收入具备较强的可预测性。

### 限价商品房项目销售收入预测

单位：万元

项目	2019	2020	2021	2022	2023
三十里堡新家园	27,878.87	27,878.87	22,303.10	16,727.32	16,727.32
石河新家园	101,183.42	101,183.42	80,946.73	60,710.05	60,710.05
炮台新家园	45,100.74	45,100.74	36,080.59	27,060.44	27,060.44
<b>合计</b>	<b>174,163.03</b>	<b>174,163.03</b>	<b>139,330.42</b>	<b>104,497.81</b>	<b>104,497.81</b>

（三）发行人获得政府的大力支持，对本期债券偿付起到积极作用

项目公司承担着普湾新区范围内重要的土地开发和基础设施建设任务，受到了区管委会从各方面给予的大力支持。以资金方面为例，2010-2014年，区财政局以财政专项补助的形式对发行人共计划拨 274.76 亿元以支持其发展，该补助已被发行人计入资本公积。此外，区管委会牵头积极帮助项目公司协调建设施工过程中有关单位的协作工作。发行人充分享受了区管委会从资源配置、政策协调等多方面的力度支持，为发行人持续稳健发展起到了良好的促进作用。根据规划，普湾新区作为辽宁沿海经济带及大连市政府重点建设区域，在未来几年内将进入高速建设与发展的阶段，因此发行人有望在债券存续期内继续获得政府的支持，对本期债券的偿付资金起到较好的保障作用。

#### （四）优质资产是本期债券的偿付保障

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有位于大连普湾新区复州湾镇、石河街道和炮台镇等处共计 94 宗土地使用权，账面价值为人民币 4,075,111.38 万元。该部分土地性质均为出让，用途为住宅用地、城镇住宅及配套公建用地和商务服务用地，权属清晰，全部位于未来金普新区规划将重点发展的区域，具有一定的升值空间。资产整体质量优质，预计变现价值较为可观。

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人持有的未受限可变现土地使用权合计 5 宗，账面价值合计人民币 94,985.97 万元。同时，随着发行人银行借款的清偿，处于受限状态的土地使用权将逐步解除抵押。如本期债券兑付遇到问题时，公司将在履行有关程序后有计划的出让部分资产，出让收益将为债券本息偿付保障提供有力的补充。

序号	土地证编号	类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)
1	普湾国用(2011)第056号	出让	住宅	189,218.40	77,414.45



2	普湾国用(2011)第060号	出让	住宅	66,762.60	8,080.77
3	普湾国用(2011)第061号	出让	住宅	44,997.10	5,446.33
4	普湾国用(2011)第062号	出让	住宅	13,777.40	1,690.54
5	普湾国用(2011)第064号	出让	住宅	12,597.70	2,353.88
总计				<b>327,353.20</b>	<b>94,985.97</b>

#### (五) 完善的偿债机制安排

为防止本期债券本金集中兑付存在的风险,发行人设计了提前偿还条款,在债券存续期的后5年每年按照债券发行总额20%比例偿还债券本金。

发行人与平安银行股份有限公司大连分行签订了《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》,平安银行股份有限公司大连分行作为监管银行,将监督募集资金专项账户的情况,保证募集资金做到专款专用;监督偿债基金账户的情况,保证发行人按时归集资金至偿债基金账户以用于偿还债券本息。

为维护全体债券持有人的合法权益,发行人特为债券持有人聘请平安银行股份有限公司大连分行担任本期债券的债权代理人,签订了《债权代理协议》,并制定了《债券持有人会议规则》。平安银行股份有限公司大连分行作为本期债券的债权代理人,不但将监督募集资金专项账户和偿债基金账户情况,还将从债券持有人根本利益出发,充分行使债权代理人的权利和职责,按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议,代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务,从而保障本期债券投资者的利益。

此外,发行人将进一步加强建设项目的内部管理,提高资金使用效率,以降低经营成本,保证项目的预期收益,为本期债券的偿付提供稳定的收入保障。

#### （六）募投项目资金的封闭运作

为确保本期债券募集资金的封闭运作，发行人在监管银行设立偿债资金专户，同时承诺在本期债券存续期内将该账户作为募投项目所产生收入的优先收款账户，偿债资金专户接收到本期债券募投项目所产生的收入作为债权偿债准备金，偿债准备金以待偿付的全部本息为限。上述条款明确表明本期债券募投项目所产生的收益将优先本期债券的还本付息。若偿债资金专项账户中留存资金足以支付本期债券尚未支付本息合计额，则项目收入资金可不再归集至偿债资金专户，由发行人自由支配用于项目运营或其他方面。

#### （七）本息差额补足制度

本期债券采用本息差额补足制度确保债券本息按时足额兑付，由发行人作为差额补偿人。当募投项目所产生的收益因为各种原因没有如预期提供足额资金支付债券本息时，差额补偿人将承担差额补足的义务。

具体本息差额补足制度为：

若在每期付息/兑付日前第【20】个工作日（T-20日），偿债资金专户余额不足以支付本期债券当期本息时，监管银行应书面通知差额补偿人，差额补偿人应在付息/兑付日【5】个工作日（T-5）前补足偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分。

#### （八）综合偿债能力分析

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人未经审计的现金余额为 53.87 亿元。以该余额为基础，综合对发行人经营活动和筹资活动的现金情况分析，发行人每年度的现金预计结余情况如下表。

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
经营活动现金净流入	36.25	45.19	76.50	77.25	43.64	25.17	24.45	13.40
其中：新家园项目	(23.62)	(18.44)	17.42	17.42	13.93	10.45	10.45	-
融资现金净流入	(27.28)	(31.30)	(51.15)	(80.00)	(47.00)	(11.00)	-	-
现金净增加额	8.97	13.89	25.35	(2.75)	(3.36)	14.17	24.45	13.40
期初现金总量	53.87	62.84	76.73	102.08	99.33	95.97	110.14	134.59
期末现金总量	<b>62.84</b>	<b>76.73</b>	<b>102.08</b>	<b>99.33</b>	<b>95.97</b>	<b>110.14</b>	<b>134.59</b>	<b>147.99</b>

公司在不新融入资金的情况下，2016-2023 年度每年偿还到期债务本息后均有资金结余，2023 年度偿债后资金余额达到 147.99 亿元，说明公司经营活动对债务偿还覆盖情况较好，偿债能力较强。

### 三、债权代理人设立及债券持有人会议规则

按照本期债券的偿债计划安排，发行人有能力如期偿付本期债券。同时，为维护全体债券持有人的合法权益，由于债券持有人的不确定性，发行人特为债券持有人聘请平安银行股份有限公司大连分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，与发行人之间进行谈判及债券持有人会议授权的其他事项。

发行人与平安银行股份有限公司大连分行签订了《债权代理协议》，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募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

## 第十四条 风险揭示

### 一、与本期债券有关的风险与对策

#### （一）利率风险与对策

风险：受国家宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越经济周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

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，此外，本期债券发行结束后，公司将申请本期债券上市，提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

#### （二）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控制的因素影响，公司的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

对策：发行人将加强管理，严格控制成本，积极增加效益，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，预期其自身盈利及现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。此外，发行人融资能力较强，对于暂时性资金周转问题也能通过银行信贷渠道解决。

#### （三）流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在转让债券时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，公司将在一个月内向经批准的证券交易场所或有关主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

## 二、与发行人有关的风险与对策

### （一）经济周期风险与对策

风险：发行人从事的城市基础设施行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或者衰退，城市基础设施的使用需求可能会同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

对策：发行人主要从事城市基础设施的建设运营，虽然会受一定的经济周期波动的影响，但随着辽宁沿海经济带上升为国家发展战略，普湾新区的建设被明确为大连市政府的工作重点，并伴随着我国经济持续的快速健康增长，普湾新区经济也始终保持了较快的增长速度，在一定程度上抵消了经济周期变动造成的不利影响。此外，发行人将进一步提高管理水平和运营效率，降低项目建设成本，提高公司的核心竞争力，努力降低经济周期对盈利能力的影响。

### （二）产业政策风险与对策

风险：发行人主要从事普湾新区范围内土地开发和基础设施建设业务，中央和地方政府在城市规划、国有资产管理以及公用事业收费标准等方面的政策规定在不同时期会有所调整，相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利水平。

对策：随着近期国家宏观经济政策的出台以及政府一系列刺激经济的措施，在一定程度上抵消了产业政策变动造成的不利影响。针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切联系，及时了解和判断政策变化

趋势，以积极的态度适应新的环境。同时发行人还将对宏观经济政策、国家产业政策等政策的变化进行跟踪研究并适时制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑。

### （三）持续融资的风险与对策

风险：发行人投资项目集中在土地开发和城市基础设施行业，项目建设周期长、资金量大、投资回收周期较长。并且未来将持续面临较大的投资压力，以及由此带来的持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了有效的内部管理体系，有效的控制了投资规模和投资成本。公司目前与多家银行保持了良好的合作关系，通过银行贷款可以获得项目建设所需资金。同时，为更好的整合外部资源，完善融资体系，发行人还将积极寻求通过发行票据、资产支持证券等手段筹集项目资金。

### （四）受限资产规模较大的风险与对策

风险：截至 2014 年 12 月 31 日，发行人共以账面净值 3,693,928.04 万元的土地使用权及账面价值 44,500.00 万元存单进行抵质押，获得银行借款，合计受限资产 3,738,428.03 万元，占发行人总资产比重为 65.19%，占比较大。若发行人经营不善或因其他原因无法偿还贷款，则发行人的资产可能会被拍卖，从而降低公司的资产质量，进而影响偿债能力。

对策：发行人自成立以来，经营情况良好，财务状况优良，在普湾新区乃至整个大连地区都拥有较好的信用，具有非常畅通的融资渠道。发行人与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，发行人具有较强的外部融资能力。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够

资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过多元化融资筹措资金，降低资产被处置的风险。

#### **（五）区域经济及财政收入增速下滑的风险与对策**

风险：2014年，大连市实现地区生产总值7,655.60亿元，同比增长5.80%，增速放缓；公共财政预算收入780.79亿元，同比下降8.20%；普湾新区公共财政预算收入43.35亿元，同比下降10.80%。与此同时，由于我国土地房屋市场热度减退等原因，普湾新区国有土地出让情况受到一定影响，土地出让收入也出现一定程度的下降。区域经济及财政收入增速的下滑，将对发行人的盈利能力及偿债能力产生一定影响。

对策：随着辽宁沿海经济带上升为国家发展战略，普湾新区的建设被明确为大连市政府的工作重点，在一定程度上抵消了经济增速下滑造成的不利影响。此外，发行人将进一步提高管理水平和运营效率，降低项目建设成本，提高公司的核心竞争力，实现业务多元化转型，努力降低经济增速下滑对盈利能力和偿债能力的影响。

#### **（六）发行人盈利能力波动增大的风险与对策**

风险：发行人营业总收入由2013年的52.65亿元下降至2014年的28.50亿元，净利润由6.45亿元下降至3.87亿元，盈利能力波动的增大将对发行人偿债能力产生影响。

对策：发行人目前业务结构仍然较为单一，且与发行人所处的普湾新区及大连市发展关联度较高，因此面临盈利能力波动增大的风险。未来，发行人将持续进行业务多元化转型，在土地整理和代建工程之外拓展业务发展第三极，提升公司的核心竞争力，努力提升主营业务的稳定性和可持续性，降低所属区域经济波动对公司盈利能力的影响。

### **三、与投资项目相关的风险**

风险：本期债券募集资金拟投入的普湾新区三十里堡新家园（限价商品房）项目、普湾新区石河新家园（限价商品房）项目、普湾新区炮台新家园（限价商品房）项目投资规模较大、项目回收期较长，如果在项目建设和运营期间出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、遇到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额超出预算、项目施工期被延长、项目运营状况偏离预计目标，从而对项目收益的实现产生不利影响。

对策：在项目的实施和运作过程中，发行人将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效地控制公司运营成本；在项目管理上，发行人将加强招投标管理和合同管理，严格按照程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质完成。

#### 四、合规使用债券资金的风险与对策

风险：本期债券募集资金拟用于普湾新区三十里堡新家园（限价商品房）项目、普湾新区石河新家园（限价商品房）项目和普湾新区炮台新家园（限价商品房）项目，上述项目建设周期较长、资金投入较大，投资支出和债券资金无法一一匹配。未来可能存在债券资金未用于规定使用范围的情况。

对策：发行人将和区管委会充分沟通，强化债券资金使用监管，组织专员对债券资金项目安排使用情况、资金到位情况进行检查。同时，债权代理人平安银行股份有限公司大连分行也将代理债券持有人监督公司债券资金使用情况，对债券资金进行跟踪问责，确保债券资金使用合规、安全、有效。

#### 五、偿债保障措施相关的风险与对策

风险：本期债券主要的偿债保障措施是普湾新区三十里堡新家园（限



价商品房)等三个限价商品房项目未来的销售收入。限价商品房的销售价格及销量易受房地产市场和宏观经济波动的影响,未来房地产行业 and 宏观经济周期性波动将直接影响上述项目的销售收入和现金回流。

对策:随着金普新区的获批,大连普湾新区的建设受到了大连市政府的高度重视,并伴随着我国经济持续的快速健康增长,大连普湾新区经济也始终保持了较快的增长速度,从而在一定程度上抵消了房地产行业 and 宏观经济周期性变动造成的不利影响。上述限价商品房销售均价比周边同期可比商品房销售均价低 600-1100 元/平方米,市场竞争力较强,销售收入具备较强的可预测性。同时,发行人也将继续积极健康地发展,提高公司整体经营水平和盈利能力,保证本期债券的正常兑付。

## 第十五条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）综合评定，本期债券信用级别为 AA+，发行人主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

### 一、评级观点

评级结果反映了依靠大连市强大的财政实力为普湾新区建设提供了后盾、普湾新区功能定位高，发展潜力大，项目公司自身土地储备较多，营业总收入增幅较大；同时也反映了项目公司未来投资规模较大和公司目前受限资产较多等主要风险。综合分析，项目公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很小。

中诚信对项目公司评级展望为稳定。

### 二、主要优势/机遇

●大连市产业发展良好，为公司发展创造了良好的外部环境。大连市是我国五个计划单列市之一，工业基础雄厚，工业门类齐全，已逐步形成以石化、电子、机械、轻纺服装、冶金建材、食品医药等行业为主的工业体系,产业发展良好；

●普湾新区功能定位高，发展潜力大。根据辽宁省政府、大连市政府规划，普湾新区被定位为大连市未来的行政中心、商务中心和经济中心，具备很大的发展潜力。普湾新区将升级为国家级新区大连金普新区，将有望获得各级政府在政策、资金等方面更多的支持。

●公司土地储备较多。截至 2015 年 3 月末，公司共拥有 1,286.65 万平方米的土地使用权，大量的储备土地增强了公司的资本实力与融资能力。

### 三、主要风险/挑战

●公司投资规模较大，而受限资产较多导致融资能力受限。截至 2015 年 3 月末，公司土地整理及市政工程项目总投资达到 450.49 亿元，投资压

力较大。同时，公司将账面价值合计为 397.43 亿元的土地使用权用于抵押借款，一定程度上降低了再融资能力。

● 2014 年公司营业收入大幅下降。2014 年，公司营业总收入由 2013 年的 52.65 亿元下降至 2014 年的 28.50 亿元，主要由于大连普湾新区财政局工程建设款到款滞后导致公司工程建设板块收入下降所致。

● 大连市及普湾新区经济增长减弱及财政收入下滑。2014 年，大连市实现地区生产总值 7,655.60 亿元，同比增长 5.80%，增速放缓；公共财政预算收入为 780.79 亿元，同比下降 8.20%；普湾新区公共财政预算收入为 43.35 亿元，同比下降 10.80%。

#### 四、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，中诚信将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，中诚信将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

##### (1)跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：中诚信将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。中诚信将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

##### (2)跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员

会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

中诚信的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

(3)如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，中诚信将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

## 第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师辽宁知本律师事务所已出具法律意见书。辽宁知本律师事务所认为：

一、发行人为依法设立并合法存续，在中华人民共和国境内注册登记的具有法人主体资格的企业法人，具备发行本期债券的主体资格。

二、发行人已就向国家发改委申请发行本期债券取得了合法授权和批准。

三、发行人发行本期债券符合《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》等法律、法规和规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

四、本期债券发行的信用评级机构具备对本期债券发行进行信用评级的主体资格和条件，发行人主体长期信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AA+。

五、发行人发行本期债券的《募集说明书》及其摘要以及其对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险。

六、平安证券作为本期债券发行的主承销商，具备法律、法规及规范性文件所规定的主承销商资格，《承销协议》内容合法有效，本期债券的承销符合法律、法规和规范性文件的规定。

七、发行人与平安银行股份有限公司大连分行签订的《偿债资金专户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《募集资金专项账户监管协议》，符合法律、法规和规范性文件规定，协议内容能够在本期债券存续期内切实保护全体债券持有人的合法权益。

八、参与本期债券发行的中介机构具备法律、法规和规范性文件规定

的从业资格和条件。

八、发行人发行本期债券的申报材料真实、完备，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

结论意见：发行人具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》等法律、法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件，发行人在取得国家发改委对本期债券发行核准后即取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权，可以发行本期债券。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、税务说明

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。

### 二、上市安排

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

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件;
- (二) 发行人 2012-2014 年经审计的财务报告;
- (三) 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;
- (四) 辽宁知本律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书;
- (五) 《2016 年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券募集说明书》;
- (六) 《2016 年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券募集说明书摘要》;
- (七) 《2015 年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券之债权代理协议》;
- (八) 《2015 年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券债券持有人会议规则》;
- (九) 《2015 年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》。

### 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) 大连普湾工程项目管理有限公司

联系地址: 大连普湾新区普湾广场一号

联系人: 陈亮

联系电话: 0411-85779618

传真: 0411-85779622



邮政编码：116200

**(二) 平安证券有限责任公司**

联系地址：北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦5B

联系人：张究、郭铁亮

联系电话：010-66299503

传真：010-66299589

邮政编码：100033

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中央国债登记结算有限公司

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

如对本期债券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:

2016年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券发行网点表

承销商	发行网点	地址	联系人	联系电话
平安证券有限责任公司★	固定收益事业部	深圳市福田区金田路4036号荣超大厦16-20层	杜亚卿 瞿珊	010-66299509 010-66299517
海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层	傅璇 肖博元	010-88027151 18911780800
国金证券股份有限公司	债券承销部	上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼	曹现伟 刘彦明 李子新	021-58300396
东北证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区锦什坊街28号恒奥中心D座7层	刘馨然	010-63210850

附表二:

发行人经审计的 2012-2014 年资产负债表

单位:元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
<b>资产</b>			
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1,660,212,069.27	3,183,168,835.89	2,928,211,454.41
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	280,000,000.00	-	-
应收账款	979,248,686.29	629,866,092.10	418,773,282.76
预付款项	725,643,468.08	851,919,282.41	1,009,650,618.59
其他应收款	3,468,478,291.49	758,631,903.30	51,158,171.30
存货	49,760,240,401.95	47,139,702,686.64	43,376,992,466.47
<b>流动资产合计</b>	<b>56,873,822,917.08</b>	<b>52,563,288,800.34</b>	<b>47,784,785,993.53</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产	36,191,405.00	36,191,405.00	-
投资性房地产	146,009,403.35	348,210,988.10	-
固定资产	210,391,454.28	21,050,816.04	16,347,069.28
在建工程	7,071,200.00	-	210,960,940.39
无形资产	70,535,024.58	74,709,725.10	78,435,942.96
递延所得税资产	6,256,219.10	1,133,529.84	558,170.54
<b>非流动资产合计</b>	<b>476,454,706.31</b>	<b>481,296,464.08</b>	<b>306,302,123.17</b>
<b>资产总计</b>	<b>57,350,277,623.39</b>	<b>53,044,585,264.42</b>	<b>48,091,088,116.70</b>
<b>负债和所有者权益</b>			
<b>流动负债:</b>			
短期借款	631,650,000.00	2,340,000,000.00	-
应付账款	187,851,191.71	229,391,399.91	90,728,580.50
预收款项	-	-	220,000.00
应付职工薪酬	1,114,731.99	923,881.15	465,145.12
应交税费	-221,750,698.09	210,108,442.44	278,815,088.47
其他应付款	830,593,571.07	473,623,931.76	890,810,466.83

一年内到期的非流动负债	6,456,500,000.00	750,000,000.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>7,885,958,796.68</b>	<b>4,004,047,655.26</b>	<b>1,261,039,280.92</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	8,120,000,000.00	16,083,250,000.00	15,850,000,000.00
应付债券	10,500,000,000.00	2,500,000,000.00	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>18,620,000,000.00</b>	<b>18,583,250,000.00</b>	<b>15,850,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>26,505,958,796.68</b>	<b>22,587,297,655.26</b>	<b>17,111,039,280.92</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	27,476,352,332.00	27,476,352,332.00	27,476,352,332.00
盈余公积	254,506,629.27	215,803,507.51	151,317,243.16
未分配利润	1,113,459,865.44	765,131,769.65	1,352,379,260.62
<b>所有者权益合计</b>	<b>30,844,318,826.71</b>	<b>30,457,287,609.16</b>	<b>30,980,048,835.78</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>57,350,277,623.39</b>	<b>53,044,585,264.42</b>	<b>48,091,088,116.70</b>

附表三:

发行人经审计的 2012-2014 年利润及利润分配表

单位:元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	2,849,695,377.53	5,264,830,689.77	2,237,610,289.55
减: 营业成本	2,105,364,795.70	4,140,327,919.23	1,150,081,012.41
营业税金及附加	115,247,760.84	155,772,741.15	105,249,141.88
管理费用	97,905,707.33	89,828,380.85	82,153,048.09
财务费用	-7,662,113.40	40,312.78	-3,149,642.84
资产减值损失	20,490,757.05	2,301,437.21	828,928.99
加: 公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	518,348,470.01	876,559,898.55	902,447,801.02
加: 营业外收入	2,366.23	37,846.50	690.00
减: 营业外支出	106,152.62	10,123,404.04	1,104,971.26
其中: 非流动资产处 置损失	-	-	-
四、利润总额	518,244,683.62	866,474,341.01	901,343,519.76
减: 所得税	131,213,466.07	221,611,697.52	227,271,322.54
五、净利润	387,031,217.55	644,862,643.49	674,072,197.22
六、每股收益	-	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-	-
七、其他综合收益	-	-	-
八、综合收益总额	387,031,217.55	644,862,643.49	674,072,197.22

附表四：

发行人经审计的 2012-2014 年现金流量表

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 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	763,007,054.00	2,023,143,175.00	1,795,444,517.00
收到的税费返还		833.15	1,658.15
收到其他与经营活动有关的现金	49,291,726.61	11,230,364.93	1,321,501,024.33
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>812,298,780.61</b>	<b>2,034,374,373.08</b>	<b>3,116,947,199.48</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,114,442,776.94	3,769,486,496.92	5,924,224,779.70
支付给职工以及为职工支付的现金	26,122,234.25	14,866,692.53	14,191,582.09
支付的各项税费	736,970,216.64	1,220,053,585.64	1,040,853,212.34
支付其他与经营活动有关的现金	199,153,405.49	89,340,165.78	7,848,604.40
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,076,688,633.32</b>	<b>5,093,746,940.87</b>	<b>6,987,118,178.53</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,264,389,852.71</b>	<b>-3,059,372,567.79</b>	<b>-3,870,170,979.05</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</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	13,312,719.20	30,850,404.40	113,881,438.27
投资支付的现金	280,000,000.00	36,191,405.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	293,312,719.20	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-293,312,719.20</b>	<b>67,041,809.40</b>	<b>113,881,438.27</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>—</b>	<b>-67,041,809.40</b>	<b>-113,881,438.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金	11,548,100,000.00	8,240,000,000.00	4,360,000,000.00
发行债券收到的现金		2,500,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-

<b>筹资活动现金流入小计</b>	11,548,100,000.00	10,740,000,000.00	4,360,000,000.00
偿还债务支付的现金	7,960,250,000.00	4,916,750,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,434,961,944.71	2,361,415,818.77	885,826,624.06
支付其他与筹资活动有关的现金	563,142,250.00	80,462,422.56	112,577,333.93
<b>筹资活动现金流出小计</b>	9,958,354,194.71	7,358,628,241.33	1,008,403,957.99
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	1,589,745,805.29	3,381,371,758.67	3,351,596,042.01
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	-1,967,956,766.62	254,957,381.48	-632,456,375.31
加：期初现金及现金等价物余额	3,183,168,835.89	2,928,211,454.41	3,560,667,829.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,215,212,069.27	3,183,168,835.89	2,928,211,454.41