

# 2014 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

**中国平安 PINGAN**

保险·银行·投资

**平安证券有限责任公司**

二〇一四年

## 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、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。

### 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在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。

## 六、本期债券基本要素

**债券名称：**2014年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券（简称“14普湾债”）。

**发行总额：**人民币 25 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：**本期债券采用固定利率形式。票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定，基本利差不超过 2.50%，即簿记建档利率不超过 7.50%（Shibor 基准利率为《2014 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》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 5.00%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

**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。

**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）公开发行。

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：**无担保。

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

## 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.....	13
第四条 承销方式.....	17
第五条 认购与托管 .....	18
第六条 债券发行网点 .....	20
第七条 认购人承诺 .....	21
第八条 债券本息兑付办法 .....	23
第九条 发行人基本情况 .....	24
第十条 发行人业务情况 .....	30
第十一条 发行人财务情况 .....	38
第十二条 已发行尚未兑付的债券 .....	46
第十三条 募集资金用途 .....	47
第十四条 偿债保障措施 .....	51
第十五条 风险与对策 .....	58
第十六条 信用评级 .....	61
第十七条 法律意见 .....	64
第十八条 其他应说明的事项 .....	66
第十九条 备查文件 .....	67

## 释 义

项目公司/发行人/公司	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 25 亿元的“2014 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《2014 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《2014 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《2014 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
------	-------------



## 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[2013]2478号文件批准公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：大连普湾工程项目管理有限公司

住 所：大连普湾新区三十里堡临港工业区

法定代表人：韦敏

联 系 人：张建军

联系 地址：大连普湾新区三十里堡临港工业区

联系 电话：0411-87375599

传 真：0411-87372929

邮政 编码：116103

### 二、承销团

#### （一）主承销商：平安证券有限责任公司

住 所：广东省深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层

法定代表人：杨宇翔

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：李朋、张究、王安平

联系 电话：010-66299503

传 真：010-66299589

邮政 编码：100033

#### （二）副主承销商：招商证券股份有限公司

住 所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

法定代表人：官少林

联系 地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 7 层

联 系 人：汪浩、张华、肖陈楠

联系 电话：010-57601920

传 真：010-57601990

邮政 编码：100140

**(三) 分销商：**

**1、华融证券股份有限公司**

住 所：北京市西城区金融大街 8 号

法定代表人：宋德清

联系 地址：北京市西城区金融大街 8 号 A 座 3 层

联 系 人：陈玫颖

联系 电话：010-58568004

传 真：010-58568140

邮政 编码：100033

**2、华创证券有限责任公司**

住 所：贵州省贵阳市观山湖区金阳大道 2 号金元国际新城 5-9  
栋 1-24 号

法定代表人：陶永泽

联 系 人：吴丹、雷凌

联系 地址：北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 3A

联系 电话：010-63214628

传 真：010-63214639

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：张志杰、李皓

联系 地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系 电话：010-88170733、88170745

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：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住 所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

执行事务合伙人：吴卫星

联 系 人：梁景龙

联系 地址：辽宁省沈阳市铁西区南七东路 24 号

联系 电话：024-25862498

传 真：024-25862498

邮政编码：110021

**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：刘晖

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：010-66428877-508

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：大连市中山区上海路 45 号宏孚大厦 1205 室

负 责 人：王琦

联 系 人：张晓娟

联系地址：大连市中山区上海路 45 号宏孚大厦 1205 室

联系电话：0411-82631053

传 真：0411-82631063

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**

住 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：大连市经济开发区金马路 152 号

联系电话：0411-88034094

传 真：0411-87926796

邮政编码：116600

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**大连普湾工程项目管理有限公司。

二、**债券名称：**2014年大连普湾工程项目管理有限公司公司债券（简称“14普湾债”）。

三、**发行总额：**人民币25亿元。

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：**本期债券采用固定利率形式。票面利率为Shibor基准利率加上基本利差确定，基本利差不超过2.50%，即簿记建档利率不超过7.50%（Shibor基准利率为《2014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》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数5.00%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

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)公开发行为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。

**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 2014 年 2 月 19 日。

**十一、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2014 年 2 月 20 日。

**十二、发行期限：**3 个工作日，自发行首日起至 2014 年 2 月 24 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 20 日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**自 2014 年 2 月 20 日起至 2021 年 2 月 19 日止。

**十五、还本付息方式：**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 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。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 2015 年至 2021 年每年的 2 月 20 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 2017 年至 2021 年每年的 2 月 20 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



为招商证券股份有限公司，分销商为华融证券股份有限公司和华创证券有限责任公司。

**二十一、担保情况：**本期债券无担保。

**二十二、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+。

**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 承销方式

本期债券由主承销商平安证券有限责任公司，副主承销商招商证券股份有限公司，分销商华融证券股份有限公司和华创证券有限责任公司组成的承销团以余额包销方式承销。

## 第五条 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《2014年大连普湾工程项目管理有限公司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。

## 第六条 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公开发行的具体发行网点见附表一中标注“★”的发行网点。

## 第七条 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和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》)和《偿债资金专户监管协议》，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。

## 第八条 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 2015 年至 2021 年每年的 2 月 20 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 2017 年至 2021 年每年 2 月 20 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。



## 第九条 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

住所：大连普湾新区三十里堡临港工业区

法定代表人：韦敏

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任务。

截至 2012 年 12 月 31 日，项目公司经审计的总资产为 480.91 亿元，总负债为 171.11 亿元，所有者权益为 309.80 亿元；2012 年度，项目公司实现营业收入 22.38 亿元，利润总额为 9.01 亿元，净利润为 6.74 亿元。

### 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大连普湾新区财政局联合出资设立的有限责任公司，大连普湾新区财政局为实际控制人，公司成立时注册资本为 20 亿元人民币。

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大连普湾新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），截止至 2012 年 12 月 31 日，公司注册资本仍为人民币 20 亿元。

### 三、发行人出资情况

发行人公司类型为有限责任公司，现有注册资本 200,000 万元，由大化集团有限责任公司、大连盐化集团有限公司和大连普湾新区财政局联合出资设立，持股比例为 4:3:3。根据大连普湾新区财政局与大化集团有限责任公司和大连盐化集团有限公司签订的《委托持股协议》，大化集团有限责任公司和大连盐化集团有限公司对其出资所形成的股东权益不享有任何收益权或处置权，且不参与项目公司的经营管理。因此，大连普湾新区财政局为项目公司的实际控制人。

### 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。

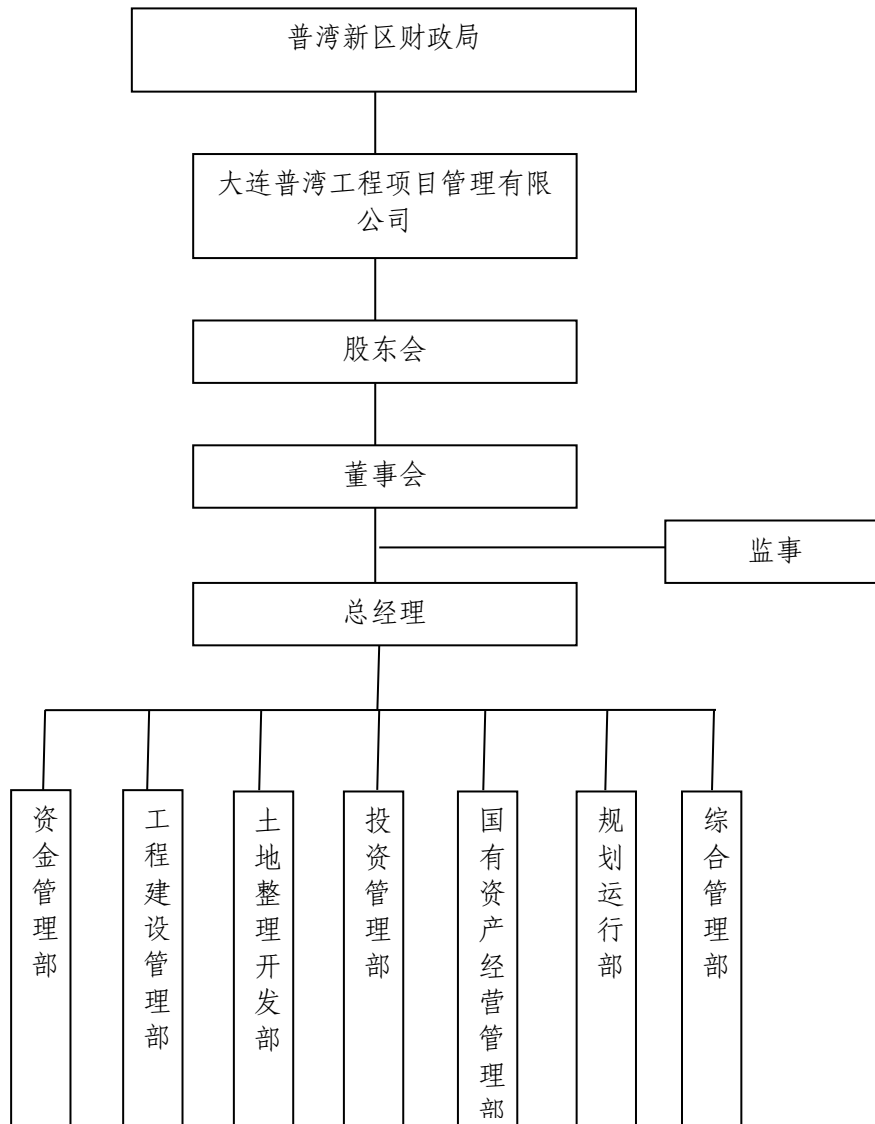
公司设董事会，由 5 人组成；设董事长一名，由董事会选举产生。根据公司章程，董事会对股东负责，行使下列职权：（1）负责召集股东会，并向股东会报告工作（2）执行股东会的决议（3）决定公司的经营计划和投资方案（4）制订公司年度财务预算方案、决算方案（5）制订利润分配方案和弥补亏损方案（6）制订增加或者减少注册资本方案（7）拟订公司合并、分立、变更公司组织形式、解散方案（8）决定公司内部管理机构的设置（9）聘任或者解聘公司经理，根据经理提名，聘任或者解聘公司副经理，财务负责人、其他部门负责人等，决定其报酬事项（10）制定公司的基本管理制度。

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，设监事一名，由股东会选举产生，任期三年，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 2012 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。



## 五、发行人主要子公司介绍

截至 2012 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

### （一）董事：

韦敏：男，1971年10月出生。研究生学历。1996年9月至2010年8月在大连市财政局工作；2010年8月至今任大连普湾工程项目管理有限公司董事长。

王方：男，1966年2月出生，本科学历，教授级高级规划师。1986年7月至2003年5月任职于大连市规划设计研究院；2003年6月至2004年10月，任职于大连市规划局规划二处；2004年11月至2007年6月，任职于大连市规划局中山分局；2007年7月至2009年2月，任职于大连市规划局市政设施规划处；2009年3月至2010年7月，任职于大连市规划局；2010年8月至今任大连普湾工程项目管理有限公司董事。

宋志宏：男，1962年7月出生，本科学历，高级工程师。1985年8月至1988年9月任职于哈尔滨工程力学研究所；1988年9月至1994年10月，任职于辽宁省地震局；1994年10月至2010年5月，任职于大连经济技术开发区规划建设局；2010年5月至2010年8月，任职于大连普湾新区城建局；2010年8月至今任大连普湾工程项目管理有限公司董事。

邹宇平：女，1970年3月出生，本科学历。1993年3月至2010年8月任职于大连经济开发区管委会；2010年8月至今任大连普湾工程项目管理有限公司董事。

王长义：男，1971年8月出生，研究生学历，高级工程师。1990年9月至1995年6月任职于新金县公路管理段养护站；1995年6月至1995年9月任职于普兰店市公路服装厂；1995年9月至1999年12月任职于普兰店市公路招待所；1999年12月至2005年1月任职于普兰店市公路养护公司；2005年1月至2010年8月任职于普兰店市交通局；2010年8月至今任大连普湾工程项目管理有限公司董事。

(二) 监事:

葛军: 男, 1966年10月出生, 研究生学历。1991年9月至1993年8月任职于西岗区委办; 1993年8月至1994年8月任职于西岗区民乐街道; 1994年8月至1994年9月任职于西岗区体委; 1994年10月至1995年12月任职于西岗区工人村街道; 1996年1月至2010年5月任职于大连市委办公厅; 2010年5月至今任大连普湾工程项目管理有限公司监事。

(三) 高级管理人员:

张建军: 男, 1961年6月出生, 本科学历, 教授级高级工程师。1982年8月至1996年6月任职于国营大连红旗机械厂研究所; 1996年6月至2010年10月, 任职于大连市财政局; 2010年11月至2012年4月, 任职于大连普湾新区财政局基建处; 2012年4月至2012年11月, 任职于大连普湾新区财政局, 副局长; 2012年11月至今任大连普湾工程项目管理有限公司总经理。

## 第十条 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。2012年度，大连普湾新区实现地区生产总值715.80亿元，实现地方一般预算收入42.00亿元。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。2010年全国土地出让收入为2.99万亿元，比上年增长106.2%。2011年全国土地出让收入为3.15万亿元，比上年增长14.6%。

根据《2012年普湾新区政府工作报告》，普湾新区2012年完成了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，累计完成动迁约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，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、三十里堡街道回迁安置房开工建设，主体完工 33 万平方米。根据《2012 年普湾新区政府工作汇报》，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，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，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

广义上的基础设施建设行业主要包括交通运输、水利、城市供排水供气、供电设施、绿化等与城市建设相关行业的投资。它是一切企业、单位和居民生产经营工作和生活的共同物质基础，是城市主体设施正常运行的保证，即是物质生产的重要条件又是劳动力再生产的必备因素。随着我国经济的不断发展，城镇化水平快速提高，城镇人口的比例以每年接近 1 点 3 个百分点的速度增加。截至 2012 年底，我国城镇人口约为 7.12 亿，比 2011 年末增加 2103 万人，城镇人口占总人口比重为 52.57%，比 2011 年末提高 1.30 个百分点。在城镇人口稳步增长，城镇化水平不断提高的同时，对城市基础设施需求也不断提高。以沿海地区经济快速发展和某些区域开发的成功经验为例，大规模的基础设施建设均为经济的高速增长奠定了坚实的基础。城市基础设施建设作为经济社会发展的基础和必备条件，如果利用得当可以带动整个城市乃至周边区域经济的腾飞，反之则会成为经济发展的瓶颈。

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，并长期得到国家产业政策的重点扶持。在《关于制定国民经济和社会发展的第十二个五年规划的建议》中，中央政府明确提出了促进区域协调发展，积极稳妥推进城市化的宏观发展策略，并着重强调了城镇化对于扩大内需



特别是消费需求的重要作用。在未来 10 至 20 年间，城镇化势将成为我国社会发展的必然趋势和经济发展的强劲动力。根据“十二五”规划，城镇化率是考察经济发展水平的一个重要指标，年增长目标为 4%，到 2015 年我国城镇化率将达到 51.5%。

虽然我国目前城镇化水平发展较快，但与世界发达国家或地区相比仍然存在一定差距。市政基础设施建设仍然难以满足社会和经济快速发展的需要，目前主要存在的问题为：与大型城市相比，中小型城市、乡、镇、农村基础设施建设较为薄弱，交通运输能力严重不足，稳定的能源供应能力有待提高，城市供水不足、排水设施较为落后；投资渠道相对单一，难以在充分发挥政府主导的同时积极调动市场力量参与。

随着我国城镇化进程不断推进，基础设施建设无论在数量还是质量方面，尤其是对于中小型城市、农村等相对经济欠发达区域存在着巨大的需求，行业具备持续而广阔的发展空间。

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。仅在 2012 年度，新区规划内的 16 条市政道路管网全线施工，鑫海路、盛德路等 5 条新建市政道路和 18 条街巷路改造工程投入使用。普湾内湾核心区完成参坝开挖、海湾吹填 1010 万立方米、场平等累计完成投资 35.3 亿元；污水处理厂 BOT 项目和体育场、十六号路跨海大桥项目全面开工建设；大连普湾工程项目管理公司写字楼工程已竣工投入使用；哈大高铁普湾站顺利投入完工；十四号路跨海大桥竣工通车，城市外环路基本建成。核心区市政道路管网、水电气热源点、滨海景观带、鞍子河升级改造、新“一场三馆”、刘大水库新增“一根管”工程及安置房建设等 70 多个项目快速推进。全区目前在建项目 559 个，在建总规模 2317 亿元。

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。发行人在普湾新区实现国家部署的辽宁沿海经济带的开放开发过程中，肩负着重要的历史使命，未来大连市政府及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

大连市位于东北辽东半岛最南端，幅员面积 1.32 万平方公里，下辖中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区等 6 个市辖区，瓦房店市、普兰店市、庄河市等 3 个县级市以及长海县。大连市是中国经

济改革的先发城市，改革开放以来，大连市陆续建立了经济技术开发区、保税区和高新技术产业园区三个国家级对外开放先导区，以及位于辽宁沿海经济带范围内的长兴岛临港工业区和庄河花园口经济区。在中国整体经济和辖区内园区产业积极发展的带动下，大连市经济近年来稳步增长，在原有的老工业基地基础上，逐步形成了先进装备制造业、造船业、石化炼油业、电子信息产业等优势产业并举的局面。2012年度大连市实现地区生产总值 7002.80 亿元，同比增长 13.86%；实现公共财政收入 750.11 亿元，增长 15.20%；

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 1045.6 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、长大铁路穿境而过，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，区管委会坚持扩大对外开放，坚持“引进来”和“走出去”相结合，招商引资成效显著。2012 年度共组织境内外重大

招商活动 70 余次，签约项目 27 个，总投资达 650 亿元，大连首个浙商产业基地奠基，首批总投资 7 亿元的 7 家浙商企业入驻。亚洲电视亚洲中心、浦州航空科技等 20 多个亿元以上大项目签约，全年实际到位内资 166 亿元，增长 51%，全年实际利用外资 4.5 亿美元，增长 12.5%。

此外，普湾新区近年来综合实力大幅提升，2012年度实现地区生产总值715.80亿元，同比增长11.70%；实现地方财政一般预算收入42.00亿元，增长30.16%；完成规模以上工业增加值371亿元，增长25%，实现外贸进出口总额18.5亿美元，增长22.1%，实现社会消费品零售总额141亿元，增长17%，城镇居民人均可支配收入18,800元，农民人均纯收入13,400元，分别增长13.4%和15%。

作为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，2010-2012年，区财政局以财政专项补助的形式对发行人共计划拨 2,747,635.23 万元以支持其发展。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，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。

## **3、业务垄断优势**

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和工程项目管理委托协议书，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。

#### **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，在多年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，项目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。

#### **5、良好的资信水平**

项目公司自成立以来，经营情况良好，财务状况优良，且始终把诚信经营作为公司生存发展的基础，保持了良好的资信水平，具有非常畅通的融资渠道。公司与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，截至2012年底，各家金融机构给予了公司超过186亿元的授信额度，其中未使用额度超过27.4亿元，公司具有较强的外部融资能力。

### **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（包含动迁补偿、拆迁支出等）及相关的项目管理费。

受管委会委托，项目公司承担了普湾新区范围内大量土地开发项目的投融资建设工作，截至 2013 年 4 月末，公司已经完成了普湾新区范围内 12,282 公顷土地的前期动迁工作，目前公司承担了包括普湾新区 CBD 区域土地整理及南一号项目、三十里堡临港工业区项目、行政中心在内的一大批普湾新区重点土地开发项目共计 31 个，总投资规模约为 121.14 亿元，截至 2012 年底已完成开发投资 80.74 亿元。

## (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，建设内容主要包括普湾新区范围内的路桥、供排水管网、热力管网等基础设施项目。根据协议书约定：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，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作

程，截至 2012 年底，公司在建基础设施建设项目共计 33 个，其中包括了普湾新区 16 号路跨海大桥工程、滨海景观带岸线治理工程、普湾新区体育场项目、高铁核心区市政道路及管网工程等一大批普湾新区重点建设项目。

随着辽宁沿海经济带上升为国家发展战略，普湾新区的建设发展已经不仅仅是大连市政府的工作重点，辽宁省委、省政府高度重视普湾新区的发展，多次提出要举全省之力加快推进普湾新区开发建设。作为承担普湾新区土地开发和基础设施建设的重要主体，发行人业务将随着辽宁沿海经济带和普湾新区的建设快速发展，这不仅有利于普湾新区城市化进程的加快，有利于普湾新区借助辽宁沿海经济带发展战略，推动当地经济持续快速发展，也有利于发行人自身的做大做强。

## （二）发行人未来发展规划

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。

## 第十一条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人经审计的 2010-2012 年财务报告。大信会计师事务所对发行人 2010-2012 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大信审字【2013】第 21-00001 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

#### 2010-2012 年发行人主要财务数据

单位：万元

项 目	2012 年	2011 年	2010 年
资产总额	4,809,108.81	4,811,288.15	2,960,546.95
其中：流动资产	4,778,478.60	4,793,179.28	2,958,401.11
负债合计	1,711,103.93	1,771,575.49	718,134.13
其中：流动负债	126,103.93	621,575.49	58,134.13
所有者权益合计	3,098,004.88	3,039,712.66	2,242,412.82
营业收入	223,761.03	781,685.02	12,372.05
利润总额	90,134.35	99,665.96	10,995.68
净利润	67,407.22	74,720.16	8,242.27

2010-2012 年发行人总资产分别为 2,960,546.95 万元、4,811,288.15 万元和 4,809,108.81 万元，所有者权益分别为 2,242,412.82 万元、3,039,712.66 万元和 3,098,004.88 万元。近年来，作为普湾新区管委会委托的新区范围内土地开发和城市基础设施建设业务主体，公司业务快速发展，资产规模大幅上升。截止至 2012 年 12 月 31 日，发行人共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 93 宗土地使用权，入账价值为人民币



3,968,054.08 万元，该部分土地权属清晰，是发行人资产类科目的主要构成。

截止至 2012 年 12 月 31 日，发行人所有者权益类科目余额为人民币 3,098,004.88 万元，作为普湾新区管理委员会委托的新区范围内土地开发和基础设施建设主体，项目公司承担了大量新区土地开发和市政工程建设任务，为了支持公司发展、加快新区建设步伐，2010 至 2012 年度，普湾新区财政局以专项财政拨款的形式，共计拨付人民币 2,747,635.23 万元，增加资本公积，是发行人所有者权益类科目的主要构成。

## 二、发行人财务分析

### （一）盈利能力分析

#### 公司 2010-2012 年盈利能力指标

单位：万元

项 目	2012 年	2011 年	2010 年
主营业务收入	223,689.32	781,474.04	12,362.91
主营业务成本	114,763.63	664,748.52	78.60
利润总额	90,134.35	99,665.96	10,995.68
净利润	67,407.22	74,720.16	8,242.27
净利润率	30.13%	9.56%	66.67%
净资产收益率	2.20%	2.83%	0.37%

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]

2010 年年初数以年末数代替

2010-2012 年，发行人实现主营业务收入分别为 12,362.91 万元、781,474.04 万元和 223,689.32 万元，主营业务成本分别为 78.60 万元、664,748.52 万元和 114,763.63 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，得益于各项业务特别是土地开发业务增速较快，发行人整体主营收入实现快速增长。与 2011 年度相比，发行人在 2012

年度主营业务收入和主营业务成本分别减少了 557,784.72 万元和 549,984.89 万元，主要是因普湾新区规划调整，经大连市人民政府批准，根据大连普湾新区土地储备交易中心与项目公司签订的《协议书》，项目公司于 2011 年将其所持有的位于普湾新区石河街道 1,424,797.9 平方米的国有土地使用权以人民币 60 亿元的价值转让给普湾新区土地储备中心所致。扣除此部分影响，发行人 2011 年度主营业务收入为 181,474.04 万元，主营业务成本为 86,724.96 万元。

2010-2012 年，发行人实现净利润分别为 8,242.27 万元、74,720.16 万元和 67,407.22 万元。作为普湾新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，进入 2011 年以来，公司净利润水平一直保持着较好的水平。2012 年度公司净利润水平与 2011 年相比有小幅下降，主要原因是根据大连普湾新区土地储备交易中心与项目公司签订的《协议书》，发行人在 2011 年度出让其所持有的 8 宗土地使用权带来的 21,976.4 万元利润所致，扣除此部分影响，发行人 2012 年净利润比 2011 年度增加了 14,663.46 万元，增长幅度为 27.80%。

发行人 2010-2012 年净资产收益率分别为 0.37%、2.83% 和 2.20%。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。

## （二）营运能力分析

### 公司 2010-2012 年营运能力指标

单位：万元

项 目	2012 年	2011 年	2010 年
存货周转率	0.03	0.22	0.00

应收账款周转率	2.71	11.51	1.01
流动资产周转率	0.05	0.20	0.00
总资产周转率	0.05	0.20	0.00

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]

2010年年初数以年末数代替

2010-2012年，发行人的存货周转率分别为0.00、0.22、0.03；应收账款周转率分别为1.01、11.51、2.71；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。2011年度发行人存货周转率有所波动，主要原因是根据项目公司与大连普湾新区土地储备交易中心签订的《协议书》，项目公司出让其所持有的位于普湾新区石河街道的8宗土地使用权结转成本造成公司主营业务成本增加所致。发行人应收账款主要为土地开发收入和基础设施建设业务收入欠款，随着整体业务的不断开展，以土地开发收入为主的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。发行人的流动资产周转率分别为0.00、0.20、0.05；总资产周转率分别为0.00、0.20、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。2011年度公司流动资产周转率和总资产周转率有所波动，主要原因是项目公司出让其所持有的位于普湾新区石河街道的8宗土地使用权带来的主营业务收入增加所致。随着整体业务的不断开展，项目公司的资产运用效率和资金利用效果有望得到进一步提升。

## (三) 偿债能力分析

## 公司 2010-2012 年偿债能力指标

项目	2012 年	2011 年	2010 年
资产负债率	35.58%	36.82%	24.26%
流动比率	37.89	7.71	50.89
速动比率	3.50	1.29	15.02
EBIT (万元)	90,134.35	99,665.96	10,995.68

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)

2010-2012年，发行人资产负债率分别为24.26%、36.82%、35.58%，公司的资产负债率水平一直较为稳定，长期偿债能力较强。从流动比率和速动比率来看，2010-2012年，项目公司的流动比率分别为50.89、7.71和37.89，速动比率分别为15.02、1.29和3.50。发行人2011年度流动比率和速动比率有所波动，主要原因是公司土地开发业务增加带来的其他应付款增长所导致的流动负债增加所致。整体而言，项目公司流动资产及速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。

2010-2012年，发行人EBIT分别为10,995.68万元、99,665.96万元和90,134.35万元。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。2012年度公司息税前利润相比较2011年度略有下降，主要原因是2011年度公司转让其所持有的8宗土地使用权带来的利润总额的提升所致。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 2010-2012 年现金流量情况

单位：万元

项 目	2012 年	2011 年	2010 年
经营活动产生的现金流量净额	-387,017.10	-997,434.28	-2,694,038.81
投资活动产生的现金流量净额	-11,388.14	-12,492.75	-1,180.26
筹资活动产生的现金流量净额	335,159.60	1,167,564.68	2,893,648.21
现金及现金等价物净增加额	-63,245.64	157,637.64	198,429.14

2010-2012年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-2,694,038.81万元、-997,434.28万元和-387,017.10万元，项目公司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。由于发行人所在行业及公司自身经营特点，其所持有的土地资产大部分购置于2010-2011年度，导致公司经营活动现金流出较多，随着发行人业务规模的不断扩大，其经营活动现金流净额在2012年度也逐步好转。

2010-2012年发行人投资活动产生的净现金流分别为-1,180.26万元、-12,492.75万元和-11,388.14万元，主要为购置固定资产和无形资产支出。

发行人2010-2012年筹资活动产生的现金流量净额分别为2,893,648.21万元、1,167,564.68万元和335,159.60万元，筹资活动现金流入主要为收到的银行贷款和普湾新区财政局专项拨款，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入较大，筹资能力较强，未来随着普湾新区土地开发项目和基础设施项目的增加所提供的稳定的现金流入，发行人整体现金流量情况能够为本期债券的按时足额还本付息提供良好的支撑。

三、发行人经审计的 **2010-2012** 年合并资产负债表（见附表二）

四、发行人经审计的 **2010-2012** 年合并利润及利润分配表（见附表三）

五、发行人经审计的 **2010-2012** 年合并现金流量表（见附表四）

## 第十二条 已发行尚未兑付的债券

发行人于 2013 年 12 月 27 日发行了大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据 25 亿元，期限 5 年，采用固定利率形式，票面年利率为 8.0%。

截至本期债券发行前，除上述债券外发行人不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券。

## 第十三条 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为人民币 25 亿元，全部用于大连普湾新区市政道路工程项目。

#### 募集资金用途投向明细表

单位：万元

序号	项目简称	审批情况	预算总投资	计划使用债券募集资金	资金使用比例
1	大连普湾新区市政道路工程项目	普发改发【2011】259号	813,000.00	250,000.00	30.75%

### 二、募集资金投资项目概况

本次发债募集资金投资项目良好，募集资金总额为人民币 25 亿元，计划全部用于大连普湾新区市政道路工程项目。项目基本情况如下：

#### 1、项目背景及项目建设必要性

2009 年 7 月，辽宁沿海经济带战略规划获批并上升为国家发展战略，围绕着这一经济带的发展已成为辽宁省经济和产业发展中的重中之重，也同时为大连及周边地区发展带来了重大的历史机遇。普湾新区作为大连市新市区三个功能组团之一，即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。

多年以来，大连市的发展过度向城区集中，没有形成与经济社会发展相适应的市域城市群，导致在城市综合竞争力，产业结构等领域面临着严



峻的新挑战。自 2010 年以来，全力推进全域城市化、拓宽跨越发展战略空间一直作为大连市政府工作任务的重点，大连市未来规划形成新市区组团、主城区组团、渤海区域城市组团、黄海区域城市组团四大城市组团，并将普湾新区纳入新市区组团，普湾新区将成为未来大连城市发展的重要区域。

作为新市区的重要组成部分，普湾新区规划建设将极大拓展大连城市发展空间，对完善城市功能具有不可估量的意义，对全域城市化中的其他城市组团具有典型的示范作用。在进一步优化完善区域交通的基础上，普湾新区将与大连中心城区、周边城市组团以及北部产业组群形成网络化协作发展，重点发展新兴产业和现代服务业，进而打造出大连市的第二增长引擎。双引擎的动力态势将发挥集群带动效应，提升整个城市功能达到一个新的高度，以此辐射东北、中国和东北亚区域。

## 2、项目概况

项目位于普湾新区内的三十里堡临港工业区、高铁核心区、石河职教园区、山河建材产业园及管委会组团，占地面积 168 平方公里。项目建设主要内容为三十里堡临港工业区、高铁核心区、石河职教园区、山河建材产业园、管委会组团内及规划滨海路、湾北环路等范围的道路、沿线建设的桥梁、防洪渠、涵洞、箱涵、隧道、排水等工程。项目建设主体为大连普湾工程项目管理有限公司，整体项目工期为 2012 年至 2014 年。

本项目总投资 81.30 亿元，拟使用本期债券募集资金 25 亿元，占项目总投资的 30.75%，目前已经完成投资 6.6 亿元，其中道路工程完成 41 公里，面积 302 万平方米，雨水工程完成 58km；污水工程完成 45km；给水工程完成 96km；热力工程完成 7.2km。

## 3、项目审批、核准和备案情况

大连普湾新区市政道路工程项目已取得普兰店市发展和改革局《关于

普湾新区市政道路工程可行性研究报告的批复》(普发改发【2011】259号)、大连普湾新区土地房屋局《关于对普湾新区市政道路工程项目用地的预审意见》(大普土地房屋预审【2011】06号)、大连市环境保护局《关于对普湾新区规划环境影响报告书审查意见的函》(大环建函【2010】122号)。

### 三、募投项目建设资金回流

项目公司承担了普湾新区重点基础设施建设工程“普湾新区市政道路工程建设项目”，并在普湾新区整体建设中承担了较多的融资和建设任务。为进一步支持公司发展，保障公司承建的募投项目建设资金回流，根据大连普湾新区管理委员会《关于大连普湾新区市政道路工程资金配套方案的说明函》(大普管函[2013]70号)，新区管委会明确 2,820.82 亩土地使用权的土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出等前期支付费用后的剩余部分，专项用于大连普湾新区市政道路工程建设项目的资金配套，优先用于平衡因建设项目而发行企业债券等融资筹资的资金投入。用于平衡项目的地块共有 4 块，按照区域平均出让价值估算该部分地块扣除征地和拆迁补偿支出等前期支付费用后可用于平衡项目投入的土地收益合计约为 45.2155 亿元，如实际出让收益平衡金额与预估资金存在缺口，新区管委会将协调予以差额补足。

### 四、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。

## 第十四条 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 25 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 2010-2012 年的财务指标

单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	223,761.03	781,685.02	12,372.05
净利润	67,407.22	74,720.16	8,242.27
货币资金	292,821.15	356,066.78	198,429.14
经营活动产生的现金流入	311,694.72	1,765,611.88	177,122.27

发行人的主要业务包括土地开发和城市基础设施建设业务。2010-2012 年发行人营业收入分别为 12,372.05 万元、781,685.02 万元和 223,761.03 万元。发行人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，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的增加，该部分收入能够保证在债券存续期间保持稳定的规模和增幅，是本期债券本息偿付的基础。

2010-2012 年度，发行人的净利润分别为 8,242.27 万元，74,720.16 万元和 67,407.22 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，公司净利润水平不断增长。未来随着普湾新区土地开发和基础设施建设工程的增加，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。

2010-2012年，发行人经营活动产生的现金流入分别为177,122.27万元、1,765,611.88万元和311,694.72万元，项目公司经营活动现金流入主要是土地开发业务和基础设施建设业务收入带来的现金流入。凭借公司在普湾新区范围内土地开发和基础设施建设业务领域的实力，发行人经营活动产生的现金流一直保持着较高的流入水平，体现了公司整体业务的成长性以及较强的现金获取能力。

## （二）优质资产是本期债券的偿付保障

发行人目前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93宗土地使用权，该部分土地权属清晰，土地用途为包括商务金融用地和城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，账面价值为人民币3,968,054.08万元，其中未进行任何形式抵押的土地使用权账面价值合计为646,956.24万元。根据普湾新区整体规划，发行人所持有的部分土地所处地理位置较好，具有一定的升值空间，未来公司将遵循现有土地管理相关规定，根据普湾新区的统一建设规划以及项目公司自身业务发展规划，对持有的土地视市场情况采用自用或出让方式予以使用。对于计划自用的土地，公司目前具有相关房地产开发业务资质，未来将视整体经济环境变化以及自身业务发展需要，利用公司持有的优质地块土地资源的优势开展住宅、商业地产等类型房地产项目的开发和经营。对于计划出让用地，公司将根据普湾新区统一规划以及自身资金业务需求的影响，积极拓展与实力较强的房地产开发企业或其它区域范围内市场化主体的合作，以二级市场

转让的形式按计划出让部分持有的土地资产。综上所述，公司目前持有的土地资产带来的房地产开发经营业务收入以及部分优质地块的出让收益将为本期债券本息偿付提供有力的补充。

（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，2010-2012年，区财政局以财政专项补助的形式对发行人共计划拨 2,747,635.23 万元以支持其发展。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。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，也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，因此发行人将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）政府对公司在普湾新区范围内的建设提供后续支持保障，对本期债券偿还提供了有效的支撑。

项目公司承担了普湾新区重点基础设施建设工程“普湾新区市政道路工程建设项目”，并在普湾新区整体建设中承担了较多的融资和建设任务。为进一步支持公司发展，根据大连普湾新区管理委员会《关于支持大连普湾工程项目管理有限公司实施大连普湾新区市政道路工程项目建设相关事项的函》(大普管函[2013]36号)以及《关于支持大连普湾工程项目管理有限公司经营业务发展相关事项的说明函》(大普管函[2013]63号)，普湾新区管委会给予如下支持：(1)前期普湾新区范围内已明确由公司承担的土地一级开发项目，仍由公司负责。后续普湾新区相关土地一级开发项目在同等条件下优先选择项目公司；(2)项目公司承建的土地一级开发项目按照经审

定的项目实际成本结算金额的 15%提取管理费作为公司项目收益。根据普湾新区统一规划，2013 年新区国有建设用地计划供应总量拟控制在 416.7736 公顷，其中商服用地 90.988 公顷，工矿仓储用地 7.7829 公顷，住宅用地 102.0547 公顷，公共管理与公共服务用地 215.948 公顷，按照预计土地整理成本测算，约可产生 7.23 亿元的土地投资收益；(3)自 2013 年起，新区管委会委托代建的新区范围内所有市政设施工程项目和公益类工程项目，项目公司按照项目成本结算金额(含项目融资成本费用)的 15%提取管理费作为公司项目收益。项目公司目前承建了市政道路工程、十四号跨海桥、十六号跨海桥等一大批新区管委会委托代建的重大基础设施建设项目，预计总投入 312.87 亿元，此部分经估算可产生代建项目投资收益为 46.93 亿元；(4)根据大连普湾新区市政道路工程建设项目建设进度，普湾新区区域范围内符合条件的土地通过“招、拍、挂”程序出让过程中，优先配置优质地块给予项目公司。对用于安置房、棚户区改造、限价房而取得的土地，可依据有关政策减免相关税费。对通过划拨用地建设公租房、廉租房，除依据政策减免相关税费外，建成的房屋资产权属归项目公司所有并享有后续经营收益权，对于公租房、廉租房经营业务按照不低于 5%的收益率安排差额补贴。

根据大连普湾新区管理委员会《关于大连普湾新区市政道路工程资金配套方案的说明函》(大普管函[2013]70 号)，新区管委会明确 2,820.82 亩土地使用权的土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出等前期支付费用后的剩余部分，专项用于大连普湾新区市政道路工程建设项目的资金配套，优先用于平衡因建设项目而发行企业债券等融资筹资的资金投入。用于平衡项目的地块共有 4 块，按照区域平均出让价值估算该部分地块扣除征地和拆迁补偿支出等前期支付费用后可用于平衡项目投入的土地收益合计约为



45.2155 亿元，如实际出让收益平衡金额与预估资金存在缺口，新区管委会将协调予以差额补足。

（五）充足的银行授信及较强的融资能力是本期债券偿付的支撑

公司经营情况良好，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。公司与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系。截至 2012 年底，各家金融机构给予了公司超过 186 亿元的授信额度，其中未使用额度超过 27.4 亿元。公司积极尝试其他融资渠道，与中信证券股份有限公司通过“中信证券连信 1 号定向资金管理计划”融资额度 8 亿元，该计划已正常到期结束；与华鑫信托合作的“鑫谱 1 期集合资金信托计划”，融资额度为 3 亿元，期限为 1 年期，处于正常存续期；以上产品公司均无延迟支付的违约情况。此外，公司计划进一步拓展融资方式，拟在未来两年尝试中期票据产品、非公开定向债务融资工具及保险债权计划等产品。

综上所述，公司授信充足、信用记录良好、具有较强的外部融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司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，通过直接或间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（六）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。此外，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，并签订了《偿债资金专户监管协议》，由债权代理人在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项。平安银行股份有限公司大连分行同时出具了《贷

款意向书》，如公司对本期债券偿付发生资金流动性不足时，平安银行股份有限公司大连分行在经审批同意签订贷款合同后将给与信贷支持，以解决公司临时性的资金需求。

### 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。

## 第十五条 风险与对策

### 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：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 and 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。公司将面临持续性融资需求，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。

### 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大连普湾新区市政道路工程项目规模大、项目回收期长，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。

## 第十六条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限公司（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，负债率较低；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

● 大连市很强的财政实力为普湾新区建设提供了后盾。大连市作为 5 个计划单列市之一，经济与财政实力较强，2011 年大连市 GDP 与财政一般预算收入分别达到 6,150 亿元和 651 亿元，很强的财政实力为普湾新区建设提供了坚强后盾；

● 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，普湾新区定位为大连市未来的行政中心、商务中心和经济中心，高层次的定位有利于新区获得上级政府在政策、资金等方面的支持，使得新区具备很大的发展潜力。

● 公司土地储备较多。截至 2012 年底，公司共拥有 1,282 万平方米的土地使用权，均已办证，大量的储备土地增强了公司的资本实力与融资能力。

● 负债率较低。得益于普湾新区财政局的拨款，公司所有者权益规模较大，负债水平较低，2010-2012 年公司资产负债率分别为 24.26%、36.82%

和 35.58%。

### 三、主要风险/挑战

● 项目公司未来投资规模较大。截至 2012 年底，项目公司在开发土地及市政工程项目总投资达到 288.87 亿元，2013-2016 年预计总投资为 356 亿元，较大的投资规模增大了资金压力，并将推高公司负债水平。

● 项目公司目前受限资产较多。截至 2012 年底，项目公司将账面价值合计为 322.77 亿元的土地使用权用于抵押借款，较大规模的受限资产在一定程度上降低了对其再融资能力。

### 四、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，中诚信国际信用评级有限公司将对大连普湾工程项目管理有限公司（以下简称“发债主体”）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债主体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债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

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债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

(3)如发债主体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债主体提供所需评级资料。



## 第十七条 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、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。

## 第十八条 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。

## 第十九条 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 2010-2012 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) 《2014 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) 《2014 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) 《2014 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) 《2014 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) 《2014 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: 大连普湾新区三十里堡临港工业区

联系人: 张建军

联系电话: 0411-87375599

传真: 0411-87372929

邮政编码: 116103

## (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：李朋、张究、王安平

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：

2014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大中华国际交易广场8层	李华 尹丽鸽 刘菲 杜亚卿	0755-22624817 0755-22621064 010-66299513 010-66299509
招商证券股份有限公司	债券销售交易部	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心7层	汪浩 张华 肖陈楠	010-57601920 010-57601917 010-57601915
华融证券股份有限公司	投资银行三部	北京市西城区金融大街8号A座3层	陈玫颖	010-58568004
华创证券有限责任公司	投资银行总部	北京市西城区锦什坊街26号恒奥中心C座3A	吴丹 雷凌	010-63214628 010-63214608

附表二:

发行人经审计的 2010-2012 年资产负债表

单位:元

项 目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
<b>资产</b>			
<b>流动资产:</b>			
货币资金	2,928,211,454.41	3,560,667,829.72	1,984,291,390.65
短期投资	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收股利	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收账款	418,773,282.76	1,234,696,433.41	122,719,256.83
其他应收款	51,158,171.30	91,737,290.84	650,000,000.00
预付款项	1,009,650,618.59	3,101,991,551.13	5,972,410,341.54
存货	43,376,992,466.47	39,942,699,667.56	20,854,590,089.75
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>47,784,785,993.53</b>	<b>47,931,792,772.66</b>	<b>29,584,011,078.77</b>
<b>非流动资产:</b>			
长期股权投资	-	-	-
固定资产	16,347,069.28	17,787,882.43	11,230,310.00
工程物资	-	-	-
在建工程	210,960,940.39	140,144,173.73	8,822,450.46
固定资产清理	-	-	-
无形资产	78,435,942.96	22,805,739.77	1,405,698.00
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	558,170.54	350,938.29	-
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>306,302,123.17</b>	<b>181,088,734.22</b>	<b>21,458,458.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>48,091,088,116.70</b>	<b>48,112,881,506.88</b>	<b>29,605,469,537.23</b>
<b>负债和所有者权益</b>			
<b>流动负债:</b>			

短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	90,728,580.50	121,324,738.82	-
预收款项	220,000.00	440,000.00	-
应付工资	465,145.12	449,216.66	-
应付福利费	-	-	-
应交税金	278,815,088.47	370,168,828.39	35,534,996.84
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	890,810,466.83	5,723,372,084.45	545,806,331.68
<b>流动负债合计</b>	<b>1,261,039,280.92</b>	<b>6,215,754,868.32</b>	<b>581,341,328.52</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	15,850,000,000.00	11,500,000,000.00	6,600,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>15,850,000,000.00</b>	<b>11,500,000,000.00</b>	<b>6,600,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,111,039,280.92</b>	<b>17,715,754,868.32</b>	<b>7,181,341,328.52</b>
<b>少数股东权益</b>	-	-	-
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>			
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	27,476,352,332.00	27,567,502,332.00	20,341,705,472.00
盈余公积	151,317,243.16	83,187,710.40	8,242,273.67
未分配利润	1,352,379,260.62	746,436,596.16	74,180,463.04
<b>所有者权益合计</b>	<b>30,980,048,835.78</b>	<b>30,397,126,638.56</b>	<b>22,424,128,208.71</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>48,091,088,116.70</b>	<b>48,112,881,506.88</b>	<b>29,605,469,537.23</b>



附表三:

发行人经审计的 2010-2012 年利润及利润分配表

单位:元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
一、营业收入	2,237,610,289.55	7,816,850,202.06	123,720,515.58
减: 营业成本	1,150,081,012.41	6,648,630,235.51	797,501.00
营业税金及附加	105,249,141.88	84,986,246.64	8,000,904.86
营业费用	-	-	-
管理费用	82,153,048.09	90,109,205.10	6,470,383.14
财务费用	-3,149,642.84	-4,979,554.56	-1,505,102.11
资产减值损失	828,928.99	1,403,753.15	-
加: 公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	902,447,801.02	996,700,316.22	109,956,828.69
加: 营业外收入	690.00	20,000.00	-
减: 营业外支出	1,104,971.26	60,687.34	-
四、利润总额	901,343,519.76	996,659,628.88	109,956,828.69
减: 所得税	227,271,322.54	249,458,059.03	27,534,091.98
五、净利润	674,072,197.22	747,201,569.85	82,422,736.71
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	674,072,197.22	747,201,569.85	82,422,736.71

附表四：

发行人经审计的 2010-2012 年现金流量表

单位：元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 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	1,795,444,517.00	11,375,573,293.00	1,269,221,376.00
收到的税费返还	1,658.15		
收到其他与经营活动有关的现金	1,321,501,024.33	6,280,545,476.03	502,001,292.00
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,116,947,199.48</b>	<b>17,656,118,769.03</b>	<b>1,771,222,668.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,924,224,779.70	26,545,546,377.48	28,019,968,100.01
支付给职工以及为职工支付的现金	14,191,582.09	4,165,511.83	292,700.00
支付的各项税费	1,040,853,212.34	467,634,844.58	38,507,950.18
支付其他与经营活动有关的现金	7,848,604.40	613,114,821.04	652,841,984.16
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,987,118,178.53</b>	<b>27,630,461,554.93</b>	<b>28,711,610,734.35</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,870,170,979.05</b>	<b>-9,974,342,785.90</b>	<b>-26,940,388,066.35</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	113,881,438.27	124,927,525.31	11,802,615.00
投资支付的现金	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>113,881,438.27</b>	<b>124,927,525.31</b>	<b>11,802,615.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-113,881,438.27</b>	<b>-124,927,525.31</b>	<b>-11,802,615.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	2,000,000,000.00
取得借款收到的现金	4,360,000,000.00	4,900,000,000.00	6,600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	7,225,796,860.00	20,341,705,472.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,360,000,000.00</b>	<b>12,125,796,860.00</b>	<b>28,941,705,472.00</b>

偿还债务支付的现金	10,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	885,826,624.06	436,299,583.86	5,223,400.00
支付其他与筹资活动有关的现金	112,577,333.93	13,850,525.86	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,008,403,957.99</b>	<b>450,150,109.72</b>	<b>5,223,400.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,351,596,042.01</b>	<b>11,675,646,750.28</b>	<b>28,936,482,072.00</b>
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	-632,456,375.31	1,576,376,439.07	1,984,291,390.65
加：期初现金及现金等价物余额	3,560,667,829.72	1,984,291,390.65	-
六、期末现金及现金等价物余额	2,928,211,454.41	3,560,667,829.72	1,984,291,390.65