

# 大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据募集说明书

发行人：大连普湾工程项目管理有限公司

注册额度：人民币 50 亿元

发行金额：人民币 25 亿元

发行期限：5 年

担保情况：无担保

发行人主体信用等级：AA<sup>+</sup>

本期中期票据信用等级：AA<sup>+</sup>

评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商、簿记管理人



二〇一三年十二月

## 重要提示

本公司发行本期中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期中期票据的投资价值作出任何评价，也不代表对本期中期票据的投资风险作出任何判断。投资者购买本公司本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的中期票据，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

## 目 录

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>第一章 释义</b> .....          | <b>1</b>  |
| <b>第二章 风险提示及说明</b> .....     | <b>3</b>  |
| 一、与本期中期票据相关的投资风险.....        | 3         |
| 二、与发行人相关的风险.....             | 3         |
| <b>第三章 发行条款</b> .....        | <b>11</b> |
| 一、主要发行条款.....                | 11        |
| 二、本期中期票据发行安排.....            | 12        |
| <b>第四章 募集资金运用</b> .....      | <b>13</b> |
| 一、募集资金用途.....                | 13        |
| 二、发行人承诺.....                 | 14        |
| 三、发行人偿债保障措施及偿债测算.....        | 14        |
| <b>第五章 发行人基本情况</b> .....     | <b>20</b> |
| 一、发行人基本情况.....               | 20        |
| 二、发行人历史沿革.....               | 20        |
| 三、发行人控股股东及实际控制人情况.....       | 20        |
| 四、发行人独立性.....                | 21        |
| 五、发行人重要权益投资情况.....           | 22        |
| 六、发行人治理和内控制度.....            | 22        |
| 七、发行人董事会、监事会、高级管理人员人员情况..... | 28        |
| 八、发行人业务范围、主营业务情况及发展目标.....   | 30        |
| 九、发行人在建及拟建项目 .....           | 64        |
| 十、发行人未来发展规划.....             | 68        |
| 十一、发行人所在行业状况和前景.....         | 68        |
| 十二、发行人在行业中的地位和竞争优势.....      | 73        |
| <b>第六章 发行人财务状况分析</b> .....   | <b>75</b> |
| 一、财务报表情况.....                | 75        |
| 二、财务分析.....                  | 79        |

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| 三、最近会计年度期末有息债务情况.....      | 100        |
| 四、关联方关系及其交易.....           | 101        |
| 五、或有事项.....                | 103        |
| 六、受限资产情况.....              | 103        |
| 七、持有衍生品情况.....             | 105        |
| 八、重大理财产品情况.....            | 105        |
| 九、海外投资情况.....              | 105        |
| 十、直接债务融资计划.....            | 105        |
| <b>第七章 企业资信状况 .....</b>    | <b>106</b> |
| 一、本期中期票据的信用评级.....         | 106        |
| 二、发行人有关资信情况.....           | 107        |
| <b>第八章 债务融资工具信用增进.....</b> | <b>109</b> |
| <b>第九章 税项 .....</b>        | <b>110</b> |
| 一、营业税.....                 | 110        |
| 二、所得税.....                 | 110        |
| 三、印花税.....                 | 110        |
| 四、声明.....                  | 110        |
| <b>第十章 信息披露安排 .....</b>    | <b>111</b> |
| 一、本期中期票据发行前的信息披露安排.....    | 111        |
| 二、存续期内重大事项的信息披露.....       | 111        |
| 三、本期中期票据存续期内的定期信息披露安排..... | 112        |
| 四、本期中期票据本息兑付前的信息披露安排.....  | 112        |
| <b>第十一章 投资者保护机制 .....</b>  | <b>113</b> |
| 一、违约事件.....                | 113        |
| 二、违约责任.....                | 113        |
| 三、投资者保护机制.....             | 113        |
| 四、不可抗力.....                | 117        |
| 五、弃权.....                  | 118        |
| <b>第十二章 发行有关机构 .....</b>   | <b>119</b> |

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| 一、发行人.....              | 119        |
| 二、承销团成员.....            | 119        |
| 三、律师事务所.....            | 121        |
| 四、会计师事务所.....           | 121        |
| 五、信用评级机构.....           | 122        |
| 六、登记、托管、结算机构.....       | 122        |
| <b>第十三章 备查文件 .....</b>  | <b>123</b> |
| 一、备查文件.....             | 123        |
| 二、查询地址.....             | 123        |
| 三、网站.....               | 124        |
| <b>附录一 指标计算公式 .....</b> | <b>125</b> |

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>发行人/公司/本公司</b>         | 指大连普湾工程项目管理有限公司   |
| <b>非金融企业债务融资工具/债务融资工具</b> | 指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券                            |
| <b>普湾新区管委会/新区管委会/管委会</b>  | 指大连普湾新区管委会  |
| <b>大化集团公司</b>             | 指大化集团有限责任公司   |
| <b>大连盐化公司</b>             | 指大连盐化集团有限公司   |
| <b>中期票据</b>               | 指企业依照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》规定的条件和程序在银行间债券市场发行和交易的并约定在一定期限内还本付息的有价证券 |
| <b>本期中期票据</b>             | 指发行金额为人民币 25 亿元的大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据                         |
| <b>本期发行</b>               | 本期中期票据的发行行为   |
| <b>发行公告</b>               | 指发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据发行公告》         |
| <b>募集说明书</b>              | 指发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据募集说明书》        |
| <b>申购配售说明</b>             | 指发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据申购和配售办法说明》    |
| <b>主承销商</b>               | 指上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）   |
| <b>承销团</b>                | 指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和承销团其他成员组成的承销团                              |
| <b>承销协议</b>               | 指主承销商与发行人签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》                                  |
| <b>承销团协议</b>              | 指承销团成员为承销本期中期票据签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》                           |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>余额包销</b>             | 指本期中期票据的主承销商按照承销协议的约定，在规定的发行期结束时，将未售出的中期票据全部自行购入的承销方式  |
| <b>簿记建档</b>             | 指由发行人与主承销商确定本期中期票据的利率（利差）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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期中期票据发行利率的过程，该过程由簿记管理人和发行人共同监督 |
| <b>簿记管理人</b>            | 指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者，本期中期票据发行期间由浦发银行担任  |
| <b>最近三年/近三年<br/>工作日</b> | 指 2010 年度、2011 年度及 2012 年度<br>指中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）   |
| <b>法定节假日或休息日</b>        | 指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）  |
| <b>元</b>                | 如无特别说明，指人民币元   |
| <b>公司法</b>              | 指《中华人民共和国公司法》  |
| <b>国务院</b>              | 指中华人民共和国国务院  |
| <b>国家发改委</b>            | 指中华人民共和国国家发展和改革委员会   |
| <b>审计署</b>              | 指中华人民共和国审计署  |
| <b>大连市政府/市政府</b>        | 指大连市人民政府   |
| <b>上海清算所</b>            | 指银行间市场清算所股份有限公司  |
| <b>公司章程或章程</b>          | 指大连普湾工程项目管理有限公司公司章程  |
| <b>七通一平</b>             | 指土地在通过一级开发后，使其达到具备水、雨污水、电力、暖气、电信和道路通畅以及场地平整的条件   |

注：本募集说明中所出现数据，如与实际数据略有差异为四舍五入调整所致。在本募集说明书中，除非文中特殊说明，所有财务数据均引自公司以往各年度合并报表。

## 第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期中期票据依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期中期票据时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

### 一、与本期中期票据相关的投资风险

#### （一）利率风险

本期中期票据的利率水平是根据当前的市场利率水平和中期票据信用评级确定的。国际、国内宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

#### （二）流动性风险

本期中期票据虽具有良好资质及信誉，但发行之后将在银行间债券市场流通，公司无法保证本期中期票据在债券市场交易流通的活跃性，在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将中期票据变现，存在一定的流动性风险。

#### （三）偿付风险

本期中期票据不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，发行人可能出现经营状况不佳，进而造成发行人现金流与预期发生一定的偏差，将可能影响本期中期票据的按期足额兑付。

### 二、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、债务规模增加风险

随着发行人业务的持续发展，发行人建设项目数量不断增多、规模不断扩大，相应借款也同步增加。截至 2012 年 12 月 31 日，发行人有息债务余额为 158.50 亿元；截至 2013 年 9 月 30 日，发行人有息债务余额为 199.75 亿元。如果发行人的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来公司债务规模继续增加，财务费用相应增加，从而对发行人的偿

债能力产生一定影响。

## 2、经营活动现金流量净额为负的风险

发行人近三年经营活动产生的现金流净额分别为-269.40 亿元、-99.74 亿元和-38.70 亿元。公司经营活动净现金流状况近年来虽有所改善，但经营活动现金流净额近三年均为负值，主要原因是公司近年从事土地整理及代建项目的施工支出资金量较大。普湾新区管委会委托发行人建设的项目建设周期一般较长，资金回收速度相对较慢。如果公司经营活动所产生的现金净流量持续为负值，可能会降低公司财务的稳健程度及提高对外界融资的依赖程度。

## 3、受限资产规模较大的风险

截至 2012 年 12 月 31 日，公司银行借款余额 158.50 亿元，均为土地使用权抵押借款。发行人共计以账面净值 322.77 亿元的土地使用权抵押获取银行借款，合计受限资产 322.77 亿元，占总资产比重为 67.12%，占比较大。截至 2013 年 9 月 30 日，发行人银行借款约为 199.75 亿元，均为土地使用权抵押获得银行借款，合计受限资产 382.13 亿元，占总资产比重为 73.12%，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。

## 4、未来资本支出大幅增加及未来项目收益不确定风险

发行人未来在建和拟建项目包括普湾新区市政道路工程项目、新家园项目、滨海景观带岸线治理工程等众多工程项目。截至 2012 年底，公司在土地整理和代建工程项目总投资达到 288.87 亿元，2013—2018 年预计总投资为 551.00 亿元，投资规模较大，且项目建设周期和资金回笼的周期均较长，增加了未来的资金压力，未来存在资本大幅支出的风险。较大的投资规模增大了发行人的资金压力，并将推高公司负债水平，使发行人债务水平和债务负担上升，而项目收益的不确定性将增加发行人的偿债压力。

## 5、应收账款回收风险

发行人作为普湾新区基础设施项目建设的融资和建设主体，随着近年来普湾新区建设步伐不断加快，发行人所承担的各类项目数量和规模扩大，存在较多的应收账款。近三年发行人应收账款分别为 12,271.93 万元、123,469.64 万元和 41,877.33 万元，应收账款金额较大。虽然发行人应收账款债务人主要为政府部门，坏账产生可能性较小，但如果地方政府财力的增长明显低于预期，将可能影响发行人资金的正常收回，而公司大额应收账款的长期存在将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力。

## 6、存货跌价风险

发行人 2010 年至 2012 年存货中土地账面价值分别为 2,084,557.86 万元、3,796,148.78 万元和 3,846,216.07 万元，占存货的 99.96%、95.04%和 90.97%。虽然土地占比有所减少，但绝对额仍逐年增长且金额较大。发行人的土地性质主要为商住用地，当前房地产市场的调控政策依旧较为严厉，未来市场走势仍然存在较大不确定性，相应的对土地价格也会存在不确定性的影响。发行人以成本与可变现净值孰低的原则作为计提存货跌价准备的依据，根据公司现行的会计政策，目前公司的存货未出现成本低于可变现净值的情况发生，因此发行人未计提存货跌价准备。未来，随着公司土地价格的波动，发行人可能会面临存货跌价准备风险。

## 7、授信余额不足风险

截至 2013 年 9 月 30 日，发行人累计授信总额为 228.50 亿元，已使用授信额度为 202.90 亿元，剩余授信额度为 25.60 亿元。尽管发行人已同多家商业银行建立了较为良好的合作关系，且发行人正积极通过发行中期票据、企业债等多种方式筹集资金，以建立更为多元化的筹资渠道。未来发行人的投资规模仍将处于高位，发行人现有的授信额度较未来投资规模相对较小，发行人存在授信余额不足的风险。

## 8、关联交易风险

2010 年至 2012 年，发行人土地整理业务收入金额分别为 12,253.16 万元、79,792.65 万元和 91,173.67 万元，占主营业务收入比重分别为 99.11%、10.21%、40.76%。代建工程业务收入金额分别为 90.99 万元、101,515.75 万元和 132,221.97 万元，占主营业务收入比重分别为 0.74%、12.99%、59.11%，这两大主营业务收入的主要来源均为发行人的最终实际控制人普湾新区管委会。虽然普湾新区管委会作为政府单位信誉较佳，且在公司经营上赋予了发行人充分的独立性，但发行人业务仍存在一定的关联交易风险。

## 9、资产流动性较差的风险

发行人近三年及一期末存货分别为 2,085,459.01 万元、3,994,269.97 万元、4,337,699.25 万元和 4,713,519.97 万元，占流动资产的比重分别为 70.49%、83.33%、90.78%和 91.18%。存货的流动性较差，因此发行人存在一定的资产流动性较差的风险。

## 10、收现能力较差的风险

发行人代建工程业务板块，资金投入较大，前期垫付的成本高，如果普湾新区管委会出现未按时回购的情况，发行人将面临较大的收现风险。近三年及一期，

发行人土地整理业务板块收现能力较强，代建工程业务板块，由于普湾新区管委会未全部回购，故收现能力较差，发行人存在收现能力较差的风险。

## （二）经营风险

### 1、项目建设风险

本期中期票据募集资金拟投入建设的普湾新区市政道路工程项目投资规模大、工期较长，如果在工程建设期间出现原材料价格上涨、各种费率或贷款利率提高、工程方案变动致使拆迁工程量增加、政策改变、遇到不可抗拒的自然灾害等重大影响，则可能导致项目实际投资额超出预算、项目施工工期被迫延长，从而对项目实施产生不利影响。

### 2、市场竞争风险

发行人在大连普湾新区城市基础设施建设方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设领域进行有序的市场化竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步加快，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

### 3、主营业务单一风险

发行人目前所从事的业务为土地整理和代建工程项目，目前主要的业务收入来自这两个板块。发行人土地储备资源较为丰富，未来土地转让收入将成为发行人收入的另一重要来源。但总体上，公司业务结构仍较为单一，且与公司所处的普湾新区发展关联度较高，存在一定的经营风险。

### 4、合同履行风险

发行人与普湾新区管委会签订委托代建协议，约定项目完工时间和回购款项的拨付安排，虽然普湾新区管委会信誉较佳，但由于普湾新区履行合同的时效性取决于地方财政的实力，未来可能存在不能完全按合同约定完工决算或按协议约定支付回购款项的情况。因此发行人存在合同履行风险，并最终会对发行人的经营和现金流状况造成影响。

### 5、区域经济风险

发行人的主要业务集中于大连市，大连市的经济水平及未来发展趋势对发行人的经营情况影响较大。2011 年度，大连市实现地区生产总值 6,150 亿元，实现地方一般预算收入 651 亿元。大连市稳健的经济财政实力是发行人运营城市基础设施建设的重要保障。如果大连市经济发展受到重大不利因素影响而出现显著恶化，发行人的经营和财务状况可能受到不利影响。

## 6、地方财力波动风险

发行人的业务范围基本集中于大连普湾新区，公司的经济效益、政府支持水平均与大连普湾新区的经济发展水平以及大连普湾新区管委会的财政收支情况有着密切的联系。考虑到大连普湾新区成立于 2010 年 4 月 9 日，成立时间较短，未来发展尚存在一定的不确定性。如果大连普湾新区经济发展受到重大不利因素影响，亦或是普湾新区管委会出现严重的财政收支不平衡状况，将会对公司的正常经营及偿债能力带来不利影响。

## 7、土地价格波动风险

发行人通过“招、拍、挂”的形式取得了大量的土地，截至目前公司累计取得土地 93 宗，累计面积 12,828,455.80 平方米，入账价值为 3,968,054.08 万元。如果土地价格出现波动，将可能影响公司的土地出让计划，因此发行人面临土地价格波动风险。

## 8、主营业务收入结构不稳定的风险

2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，发行人土地整理收入分别为 12,253.16 万元、79,792.65 万元、91,173.67 万元和 15,136.34 万元，分别占主营业务收入的 99.11%、10.21%、40.76%和 7.80%；2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，发行人土地转让收入分别为 0.00 万元、600,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占主营业务收入的 0.00%、76.76%、0.00%和 0.00%；2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，发行人代建工程收入分别为 90.99 万元、101,515.75 万元、132,221.97 万元和 178,753.37 万元，分别占主营业务收入的 0.74%、12.99%、59.11%和 92.11%。从业务板块来看，土地整理、土地转让、代建工程和代理服务是发行人主营业务收入的主要来源，但具有各板块的业务收入结构不稳定的风险。

## （三）管理风险

### 1、与管委会的独立性风险

虽然发行人在业务经营、财务、资产和机构设置等方面都具有独立性，但公司目前业务主要立足于普湾新区，作为发行人实际控制人普湾新区财政局是普湾新区管委会的派出机构，发行人与普湾新区管委会之间存在着一定的政府干预风险。如果发行人决策层的经营策略受普湾新区管委会影响，使得策略的制定不完全从发行人自身角度出发，则有可能对公司经营业绩造成不利影响。

### 2、拆迁工作管理风险

发行的土地整理业务会涉及拆迁安置的相关工作，拆迁工作施工周期较长，在拆迁过程中，不仅承受着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各

种不确定因素的影响（譬如拆迁补偿款不到位、恶劣天气等），从而面临着拆迁工作延迟、质量不高、降低资源使用效率等风险，对发行人的经营产生不良影响。同时，拆迁工作的顺利实施自始至终离不开施工企业与业主的紧密合作。因此，发行人的项目管理中面临着一定的拆迁工作管理风险。

### 3、安全施工和环保风险

公司成立以来未发生违反安全和环保法律、法规的行为，未发生重大安全施工和环境污染事故。如果公司出现安全施工或环保方面的意外事件，将可能对公司的经营活动造成不利影响，重大意外事件甚至会导致经营活动的中断。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全施工要求或环境保护法律法规，公司可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门对安全施工和环保的要求，这将可能导致公司的运营成本上升。

### 4、治理结构风险

发行人现有治理结构中包括董事长、监事和高级管理人员，其中高级管理人员只有一人，负责公司的日常管理，治理结构不够合理，存在一定的治理结构风险。根据《关于大连普湾工程项目管理有限公司组织架构相关情况的报告》、《关于新区项目公司组织架构相关情况的批复》、《关于提名项目公司总经理的请示的批复》等文件，聘任韦敏为发行人董事长，聘任王方、宋志宏、邹宇平、王长义为发行人董事，聘任葛军为发行人监事，聘任张建军为发行人总经理。截至本募集说明书签署之日，上述发行人董事长、董事、监事及高级管理人员均在相关政府部门任职，并在发行人处兼任职务并处于有效任期，但并未从发行人处重复领取薪酬，符合《公务员法》及相关法律法规的要求，但仍存在一定的治理结构风险。

### 5、实际控制人持股比例较低风险

截至本募集说明书签署日，发行人的股东大化集团有限责任公司、大连普湾新区财政局和大连盐化集团有限公司分别占注册资本金的 40%、30%和 30%，公司实际控制人和控股股东为大连普湾新区财政局，实际控制人持股比例较低可能会对业务或经营管理带来一定风险。为了公司的高效运转，大连普湾新区财政局与大化集团公司和大连盐化公司签订了《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不直接参与发行人的经营管理，由实际控制人负责公司业务和经营管理，一定程度上降低了持股比例较低的风险。

## （四）政策风险

### 1、地方融资平台风险监管不断增强的政策风险

继 2010 年国务院出台《关于加强政府融资平台公司管理有关问题的通知》后，财政部、国家发改委、中国银监会、人民银行、中华人民共和国审计署等机构陆续出台了包括《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》、《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》、《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》等在内的一系列政策以监管和防范地方融资平台风险，前述政策可能限制发行人的融资行为。如发行人未来无法扩宽并丰富融资渠道，有效管理资金平衡，以应对地方融资平台风险监管政策所带来的不利影响，则发行人建设项目的融资能力可能受到不利影响。

## 2、宏观政策风险

发行人的主要业务与宏观经济政策的变动有较为明显的对应关系，对于外部融资有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人融资难度增加，从而可能使发行人从事的业务受到不利影响。同时，若国家采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

## 3、经济周期风险

如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响。

## 4、政府支持政策变动风险

公司在进行市场化经营，实现经济效益的同时，代表大连普湾新区管委会履行城市基础设施投资、建设、运营和管理等社会职能。普湾新区管委会乃至大连市政府在资金投入、项目遴选、相关批文办理流程优化等方面都给予了发行人较大的支持支持力度。未来，随着发行人经营实力的不断增强以及城市基础设施领域市场化进程的不断加快，地方政府对发行人的支持政策可能会有所变动。如果发行人不能根据支持政策的变动对自身经营战略予以及时的调整，将可能会对发行人的经营情况带来负面影响。

## 5、房地产业务政策风险

由于发行人经营板块中涉及房地产业务，自 2009 年 12 月以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。房地产新政的陆续出台将有可能对公司下属房地产业务板块后续的经营带来影响。自 2010 年 1 月以来，国家加强了对房地产行

业的宏观调控，并陆续出台了“国十一条”、“新国十条”、“限购令”等政策，对房地产市场造成了一定程度的冲击。虽然房地产业务在发行人的主营业务中占比并不高，但若房地产业受政策影响开发周期延长或资金回笼速度放缓，也将为发行人带来一定风险。

#### 6、土地政策风险

发行人所从事的土地整理及土地转让业务受国家宏观政策影响较大。如果近期国家出台一系列土地调控政策，对土地整理及土地转让行业提出更明确、更具体的限定性要求，受土地政策影响，发行人土地整理及土地转让业务可能面临一定的政策风险。

#### 7、房地产行业波动风险

发行部分业务涉及房地产行业，由于宏观经济的波动，给房地产行业、市场及政策指导带来诸多的不稳定性和风险性，房地产行业的快速发展也带来了房地产市场供求失衡、房地产经济与国民经济发展不协调等问题，因此，房地产行业波动将为发行人带来一定风险。

### 第三章 发行条款

#### 一、主要发行条款

|                      |  |
|----------------------|--|
| 债务融资工具名称:            | 大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据  |
| 发行人全称:               | 大连普湾工程项目管理有限公司   |
| 发行人待偿还债务融资工具及其它债券余额: | 截至本募集说明书签署, 发行人待偿还债务融资工具余额为零   |
| 注册通知书文号:             | 中市协注[2013]MTN372 号   |
| 注册额度:                | 人民币伍拾亿元 (人民币 50 亿元)  |
| 本期中期票据发行金额:          | 人民币贰拾伍亿元 (人民币 25 亿元)   |
| 本期中期票据期限:            | 5 年  |
| 本期中期票据面值:            | 人民币壹佰元 (100 元)   |
| 发行价格:                | 按面值发行, 通过簿记建档集中配售方式确定发行利率  |
| 发行对象:                | 全国银行间债券市场的机构投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外)   |
| 承销方式:                | 余额包销   |
| 发行方式:                | 采用簿记建档, 集中配售方式发行   |
| 本期中期票据形式:            | 实名制记账式   |
| 发行日期:                | 2013 年 12 月 27 日   |
| 起息日期:                | 2013 年 12 月 30 日   |
| 付息日:                 | 2014 年-2018 年每年的 12 月 30 日, 如遇法定节假日或休息日, 则顺延至下一个工作日, 顺延期间不另计息                      |
| 付息方式:                | 本期中期票据每个付息日前 5 个工作日, 由本公司按照有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《付息公告》, 并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作     |
| 兑付价格:                | 本期中期票据到期按面值兑付  |
| 到期兑付金额:              | 按面值与最后一年利息合计兑付   |
| 兑付日:                 | 2018 年 12 月 30 日   |
| 兑付方式:                | 本期中期票据到期日前 5 个工作日, 由本公司按照有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《兑付公告》, 并在到期日按面值加最后一年的利息由上海清算所代理完成兑付工作 |

**信用评级机构及信用评级结果:** 经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”或“中诚信”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期中期票据的信用等级为 AA+，评级展望为稳定

**担保情况:** 本期中期票据无担保

## 二、本期中期票据发行安排

**簿记建档时间:** 本期中期票据簿记建档日暨发行首日，为2013年12月27日，当日9:00-16:00为簿记建档时间。簿记管理人在规定时间内收集承销团成员《申购要约》传真件，并据此进行簿记建档，簿记建档完成后将盖章的配售确认及缴款通知书传真通知中标的承销团成员。

**分销安排:** 承销团成员在本期中期票据分销期内将所承销的中期票据按照协议价格向其他市场成员进行分销，所分销的中期票据应在上海清算所办理托管。

**缴款和结算安排:** 各承销团成员在缴款日暨2013年12月30日12:00前根据申购配售说明条款规定，将所承销本期中期票据额度的募集款项足额划付主承销商指定账户，债券结算通过上海清算所簿记系统进行。

**登记托管方式:** 采用实名制记账方式，投资人认购的本期中期票据在托管机构开立的托管账户（含A类、B类和C类账户）中托管记载。

**上市交易:** 本期中期票据在债权债务登记日的次一工作日即可上市交易。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金用途

经交易商协会注册，发行人将于注册有效期内根据发行计划发行待偿还余额不超过 50 亿元的中期票据。本期中期票据发行金额为 25 亿元，根据发行人资金需求状况，本期中期票据所募集资金主要用于大连普湾新区市政道路工程项目以及偿还银行贷款。其中募集资金中的 15 亿元用于项目建设，10 亿元用于偿还银行贷款，本期中期票据募集资金具体用途如下：

#### （一）大连普湾新区市政道路工程项目

大连普湾新区市政道路工程项目位于普湾新区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。项目建设的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 2016 年。

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）等有权部门的批复文件。

该项目已于 2012 年 4 月份开工建设，总投资为 81.30 亿元，自有资本金 16.30 亿元，已全部到位，其余资金拟通过银行贷款、发行中期票据等其他融资渠道解决。截至 2013 年 9 月末，该项目已完成投资 36.29 亿元，计划 2014 年-2016 年分别投资 15.00 亿元、15.00 亿元和 11.26 亿元。

公司拟将本期中期票据募集资金中的 60%，即 15 亿元用于本项目建设。

#### （二）偿还银行贷款，优化债务结构

为优化公司债务结构，增加直接债务融资的比例，使公司的负债结构更加合理，本期中期票据募集资金的 40%，即 10 亿元，将用于偿还公司部分银行贷款。

截至 2013 年 9 月末，公司银行贷款余额为 199.75 亿元，长期借款为 176.35 亿元，短期借款为 20.40 亿元，卖出回购金融资产款（让渡资产收益权贷款）为 3 亿元。本次募集资金到位后，公司计划安排 10 亿元偿还公司本部的银行贷款。

## 二、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障本期中期票据持有人的利益，发行人承诺：本期中期票据所募集的资金将用于符合国家法律法规及政策要求的生产经营活动，不用于房地产及相关业务。

在本期中期票据存续期间，若出现变更募集资金用途的情况，发行人将通过上海清算所网站、中国货币网或其他中国银行间市场交易商协会指定的信息披露平台，提前披露有关信息。

## 三、发行人偿债保障措施及偿债测算

发行人将按照中期票据发行条款的约定，根据自身目前经营情况，并结合对未来业务发展情况的预测，拟定中期票据偿债保障措施和计划并履行中期票据到期还本付息义务，充分有效地维护本期中期票据持有人的利益。具体偿债保障措施及偿债计划如下：

### （一）偿债保障措施

#### 1、发行人持续快速增长的营业收入

近三年，发行人营业总收入分别为 1.24 亿元、78.17 亿元和 22.38 亿元，净利润分别为 0.82 亿元、7.47 亿元和 6.74 亿元。发行人净利润和整体盈利能力总体相对稳定且呈上升趋势。公司营业收入主要包括土地整理收入、代建工程收入、土地转让收入。

#### （1）土地整理业务

发行人对普湾新区范围内所征收的土地进行动迁和拆迁工作以及动迁和拆迁所需要的全部安置和补偿工作。发行人与普湾新区管委会签订土地整理项目管理委托协议书，协议约定发行人以自有资金及多渠道融资代为支付项目的全部款项，管委会依据发行人的阶段投资报告（含配套的工程评估报告）及书面付款申请向发行人支付其代为垫付的项目总成本及项目管理费。最近三年，发行人土地整理业务收入金额分别为 12,253.16 万元、79,792.65 万元和 91,173.67 万元，占主营业务收入比重分别为 99.11%、10.21%、40.76%。大连市已开展将普湾新区升级为国家级新区——大连金普新区的筹备工作，金普新区获得国务院批复后，将获得各级政府在政策、资金等方面的支持，金普新区将迎来高速发展期，未来发行人土地整理业务规模将稳步提升，预计 2013-2018 年土地整理项目现金流出

分别为 10.60 亿元，32.00 亿元、32.00 亿元、42.00 亿元、45.00 亿元和 45.00 亿元，按照 16% 的利润率预测，预计 2013-2018 年土地整理项目现金流入情况如下表所示：

**表 4-2: 发行人 2013-2018 年土地整理项目现金流入预测表**

单位：亿元

| 年 度      | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 小计     |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 土地整理现金流入 | 12.62  | 37.12  | 37.12  | 48.72  | 52.20  | 52.20  | 239.98 |

### (2) 代建工程业务

发行人承担了大量普湾新区范围内的基础建设工程，目前在建和已建的主要项目有：普湾新区 14 号路跨海桥工程、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。最近三年，发行人代建工程业务收入金额分别为 90.99 万元、101,515.75 万元和 132,221.97 万元，占主营业务收入比重分别为 0.74%、12.99%、59.11%。代建工程收入逐年增长，增幅较大，代建工程收入在未来几年将成为公司的主要收入来源。基于谨慎性原则，2013 年至 2018 年发行人代建工程业务现金流入依据普湾新区管委会的回购计划进行预测，具体情况如下表所示：

**表 4-3: 发行人 2013-2018 年代建工程项目现金流入预测表**

单位：亿元

| 年 度      | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 小计     |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 代建工程现金流入 | -      | 22.64  | 52.05  | 52.05  | 48.08  | 43.54  | 218.36 |

### (3) 土地转让业务

近三年，发行人只在 2011 年发生过土地使用权的转让，主要是由于 2011 年规划用地有所调整，公司储备的普湾国用(2011)第 023 号等 8 个地块合计 142.48 万平方米实现转让，共实现土地转让收入 60 亿元。截至 2012 年末，公司累计取得土地 93 宗，累计面积 12,828,455.80 平方米，入账价值为 3,968,054.08 万元，未来这些土地的转让将会给发行人带来较为充足的现金流入。

随着普湾新区基础设施的不断完善，普湾新区的土地价格将逐步增长。公司计划 2014 年开始对外转让相关土地，有望产生较为充裕的资金流入。2013 年至 2018 年发行人土地转让业务现金流入预测情况如下表所示：

表 4-4: 发行人 2013-2018 年土地转让现金流入预测表

单位: 亿元

| 年 度      | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 小计     |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 土地转让现金流入 | -      | 58.00  | 73.00  | 38.00  | 35.00  | 50.00  | 254.00 |

### 2、发行人充足的筹资活动现金流

近年来发行人为经营需要形成了大量的筹资现金流入,为贯彻大连普湾新区“十二五”的产业转型升级规划,预计未来发行人筹资现金净流入将有较为明显的增长。预计发行人 2013 年至 2018 年筹资活动现金流入总和将达到 165.50 亿元。充足的现金流是发行人有息债务能够按时、足额偿付的可靠途径。

目前,发行人与国内部分银行如农业发展银行、交通银行等多家银行建立了良好的合作关系。截至 2012 年末,发行人共获得各银行贷款余额 158.50 亿元,可用授信额度为 27.40 亿元;截至 2013 年 9 月末,发行人共获得银行贷款约 199.75 亿元,可用授信额度为 25.60 亿元。未来几年,公司将通过中期票据、短期融资券、企业债进一步增加融资。总体而言,发行人融资渠道畅通,能够对经营活动起到较好的保障作用。

### 3、地方财政对发行人的有力支持

发行人为大连市普湾新区基础设施建设及代建工程主体,多年来得到大连市政府、大连市普湾新区管委会的大力支持,除去其他支持以外,发行人近三年累计获得财政拨款 274.76 亿元。未来大连市政府及大连市普湾新区管委会还将继续大力扶持公司经营,在出现情况导致债务出现兑付压力时,大连市普湾新区管委会会给予必要的支持。

大连市人民政府于 2013 年 7 月 1 日出具《大连市人民政府关于支持大连普湾工程项目管理有限公司申请注册发行中期票据的函》大政函[2013]28 号支持发行人注册发行本次中期票据。

### 4、流动资产变现能力

2013 年 9 月末发行人流动资产余额为 516.92 亿元,占公司总资产的 99.32%。发行人流动资产以存货、货币资金、预付款项为主,变现能力强。公司流动资产的变现能够为本次中期票据和定向工具的还本付息提供保障。

### 5、其他保障措施

发行人承诺，如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大投资并购等项目的实施、变现优良资产、寻求政府支持等措施来保证本次中期票据本息的兑付，保护投资者的利益。

综上所述，发行人发展稳健，经营管理水平不断提高，营业收入、现金流入、流动资产变现、政府支持等方式能够为本次中期票据和定向工具本息的偿付提供较强的保障。

## （二）偿债计划及偿债测算

### 1、偿债计划

截至 2012 年末，发行人对外融资余额共计 158.50 亿元，全部为银行借款。考虑到信托贷款、企业债及中期票据等债务，公司未来五年的偿还计划如下：

表4-5：发行人2013-2018年偿债计划

单位：亿元

| 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 合计     |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 62.25 | 59.23 | 75.02 | 31.68 | 25.66 | 77.80 | 331.64 |

其中偿还的银行借款本息均为存量债务。除此之外，从 2013 年开始还需支付中期票据和定向工具利息费用和企业债券的利息费用（2013 年发行人拟发行企业债券 40 亿元，债券期限为 7 年期）。截至本募集说明书签署日，企业债申请材料已上报至国家发改委审批。

### 2、偿债测算

本着客观、真实与谨慎的原则发行人对2013-2018年度现金流量进行测算，测算结果见下表：

表 4-6：发行人 2013-2018 年现金流量预测简表

单位：亿元

| 项 目            | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一、经营活动产生的现金流量： |        |        |        |        |        |        |
| （一）现金流入小计      | 12.62  | 117.76 | 162.17 | 138.77 | 135.28 | 145.74 |
| 1.公司经营现金流入     | 12.62  | 59.76  | 89.17  | 100.77 | 100.28 | 95.74  |
| 土地整理现金流入       | 12.62  | 37.12  | 37.12  | 48.72  | 52.20  | 52.20  |
| 代建工程现金流入       | -      | 22.64  | 52.05  | 52.05  | 48.08  | 43.54  |
| 2.公司自有土地转让现金流入 | -      | 58.00  | 73.00  | 38.00  | 35.00  | 50.00  |
| （二）现金流出小计      | 59.01  | 115.67 | 114.70 | 89.70  | 92.70  | 92.67  |
| 土地整理现金流出       | 10.60  | 32.00  | 32.00  | 42.00  | 45.00  | 45.00  |
| 代建工程现金流出       | 41.00  | 76.00  | 75.00  | 40.00  | 40.00  | 40.00  |

| 项 目                   | 2013 年        | 2014 年        | 2015 年        | 2016 年        | 2017 年        | 2018 年        |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 税金支出                  | 6.51          | 6.51          | 6.51          | 6.51          | 6.51          | 6.51          |
| 管理费用支出                | 0.86          | 0.86          | 0.86          | 0.86          | 0.86          | 0.86          |
| 其他费用支出（承销费）           | 0.04          | 0.30          | 0.33          | 0.33          | 0.33          | 0.30          |
| 销售费用支出                |               |               |               |               |               |               |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-46.39</b> | <b>2.09</b>   | <b>47.47</b>  | <b>49.07</b>  | <b>42.58</b>  | <b>53.07</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |               |               |               |               |               |               |
| （一）现金流入小计             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| （二）现金流出小计             | <b>0.03</b>   | <b>0.05</b>   | <b>0.07</b>   | <b>0.05</b>   | <b>0.05</b>   | <b>0.05</b>   |
| 购建固定资产支出              | 0.03          | 0.05          | 0.07          | 0.05          | 0.05          | 0.05          |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-0.03</b>  | <b>-0.05</b>  | <b>-0.07</b>  | <b>-0.05</b>  | <b>-0.05</b>  | <b>-0.05</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b> |               |               |               |               |               |               |
| （一）现金流入小计             | <b>91.50</b>  | <b>39.00</b>  | -             | <b>10.00</b>  | <b>15.00</b>  | <b>10.00</b>  |
| 企业债券                  | 30.00         | -             | -             | -             | -             | -             |
| 信托贷款                  | 6.50          | -             | -             | -             | -             | -             |
| 中期票据                  | 25.00         | 25.00         | -             | -             | -             | -             |
| 定向工具                  | 30.00         | 14.00         | -             | -             | -             | -             |
| 资产管理计划等               | -             | -             | -             | 10.00         | 15.00         | 10.00         |
| （二）现金流出小计             | <b>62.25</b>  | <b>59.23</b>  | <b>75.02</b>  | <b>31.68</b>  | <b>25.66</b>  | <b>77.80</b>  |
| 支付到期贷款本金              | 49.10         | 41.40         | 52.10         | 11.10         | 6.20          | 5.60          |
| 支付贷款利息                | 11.15         | 9.18          | 7.46          | 4.36          | 3.80          | 3.35          |
| 支付到期信托贷款本金            | -             | -             | 6.50          | -             | -             | -             |
| 支付信托贷款利息              | 0.15          | 0.15          | 0.46          | -             | -             | -             |
| 支付企业债券本金              | -             | -             | -             | 8.00          | 8.00          | 8.00          |
| 支付企业债券利息              | 1.05          | 2.10          | 2.10          | 1.82          | 1.26          | 0.70          |
| 支付中期票据本金              | -             | -             | -             | -             | -             | 25.00         |
| 支付中期票据利息              | 0.35          | 2.80          | 2.80          | 2.80          | 2.80          | 2.45          |
| 支付定向工具本金              | -             | -             | -             | -             | -             | 30.00         |
| 支付定向工具利息              | 0.45          | 3.60          | 3.60          | 3.60          | 3.60          | 2.70          |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>29.25</b>  | <b>-20.23</b> | <b>-75.02</b> | <b>-21.68</b> | <b>-10.66</b> | <b>-67.80</b> |
| <b>四、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>-17.17</b> | <b>-18.19</b> | <b>-27.62</b> | <b>27.34</b>  | <b>31.87</b>  | <b>-14.78</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 29.28         | 12.11         | -6.08         | -33.70        | -6.36         | 25.51         |
| <b>五、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>12.11</b>  | <b>-6.08</b>  | <b>-33.70</b> | <b>-6.36</b>  | <b>25.51</b>  | <b>10.73</b>  |

### 发行人2013-2018年现金流量表测算说明：

测算前提：除本《募集说明书》所披露的在建项目和未来投资计划外，发行人2013-2018年不存在影响现金流量的重大资产重组等行为。

经营活动现金流入主要包括土地整理现金流入、代建工程现金流入、土地转让现金流入。另外根据目前已完工及在建代建工程项目的主要回购计划，代建工程现金流入为回购产生的现金流入。

经营活动现金流出主要包括土地整理现金流出、代建工程现金流出、税金现金流出、管理费用现金流出、其他费用支出（承销费）、销售费用支出。

投资活动现金流出主要包括购建固定资产支出。

筹资活动现金流入主要包括企业债券、中期票据、增加银行贷款等。

筹资活动现金流出主要包括支付到期贷款本金及利息、支付到期中期票据本

金及利息、支付到期企业债券本金及利息等。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称：大连普湾工程项目管理有限公司  
 法定代表人：韦敏  
 注册资本：人民币 20 亿元  
 成立日期：2010 年 8 月 17 日  
 工商登记号：210246000003572  
 住所及其邮政编码：大连普湾新区三十里堡临港工业区 116200  
 电话：0411-87375599  
 传真：0411-87372929

大连普湾工程项目管理有限公司是由大化集团有限责任公司、大连普湾新区财政局和大连盐化集团有限公司共同出资成立，并经大连市工商行政机关登记注册的有限责任公司。

### 二、发行人历史沿革

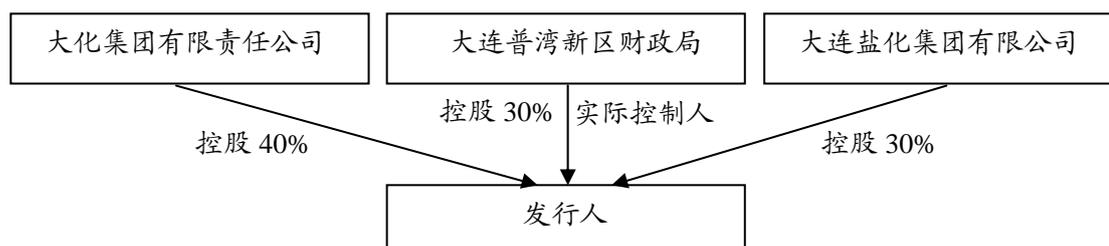
大连普湾工程项目管理有限公司是于 2010 年 8 月 17 日正式注册成立，注册资本 20 亿元，其中：大化集团有限责任公司出资 8 亿元，占注册资本金的 40%；大连盐化集团有限公司和大连普湾新区财政局各出资 6 亿元，分别占注册资本金的 30%，出资方式全部为货币出资，大连永通会计师事务所于 2010 年 8 月 16 日出具了大永会验字【2009】第 039 号，出资方式合法合规。

公司的主要职能是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。

截至 2012 年末，公司总资产 480.91 亿元，负债总额 171.11 亿元，净资产 309.80 亿元。2012 年度公司实现主营业务收入 22.37 亿元，利润总额 9.01 亿元，净利润 6.74 亿元。

### 三、发行人控股股东及实际控制人情况

图 5-1：发行人截至 2013 年 9 月末控股股东情况图



发行人的股东大化集团有限责任公司、大连普湾新区财政局和大连盐化集团有限公司分别占注册资本金的 40%、30%和 30%。为了公司的高效运转，大连普湾新区财政局与大化集团公司和大连盐化公司签订了《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不直接参与发行人的经营管理，因此公司实际控制人和控股股东为大连普湾新区财政局。

大连普湾新区财政局为大连普湾新区管理委员会下设机构，代表大连普湾新区管理委员会对发行人进行出资和管理，普湾新区管委会为大连市政府派出机构。普湾新区根据产业园区状况，设置 4 个产业园区管委会，级格为大连市副局级，均为大连市人民政府派出机构，由普湾新区管理。4 个产业园区管委会分别是普兰店经济开发区管委会、松木岛化工园区管委会、三十里堡临港工业区管委会、炮台经济开发区管委会。大连普湾新区管委会负责制定新区的发展规划、协调区域关系、整合资源要素、统筹产业布局、谋划新城区建设、搭建融资平台、启动建设项目，以及实施社会事业管理等。

截至本募集说明书签署之日，大化集团有限责任公司、大连普湾新区财政局和大连盐化集团有限公司持有的本公司股权不存在被质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

#### 四、发行人独立性

发行人在控股股东授权的范围内经营，自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格。发行人与实际控制人之间在业务、资产、财务上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

##### （一）资产独立情况

发行人是实际控制人直接授权的有限责任公司，以其全部资产对公司的债务承担责任，依法自主经营、自负盈亏、照章纳税，并对出资者承担资产保值增值责任，享有民事权利，承担民事责任，具有企业法人资格，享有法人财产权，与实际控制人在资产上是相互独立的。发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。发行人对各项资产拥有独立完整的产权，可以完整地用于公司的经营活动。

##### （二）人员独立情况

发行人各组织机构的劳动、人事及工资管理与实际控制人基本独立。公司的总经理、副总经理及其他高级管理人员均按照公司法和公司章程等有关规定，通过合法合规的程序选举产生。发行人根据公司章程，有权依法自主行录用和辞退职工。除必须由出资人或政府主管单位任命的人员外，发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，不存在出资人违反发行人公司章程和法律规定作出人事任免

决定的情况。

### （三）机构独立情况

发行人设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，发行人已根据相关法律规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。同时，发行人建立了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，经营和办公机构与控股股东相互分开，能独立行使经营管理职权。

### （四）财务独立情况

发行人设有独立的财务部门，制定了独立的会计核算体系和完善的财务管理体系，具有规范的财务会计制度。公司对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

### （五）业务独立情况

发行人在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏。拥有完整的法人财产权。公司拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

## 五、发行人重要权益投资情况

截至 2012 年末，发行人无全资或控股子公司以及其他参股公司。

## 六、发行人治理和内控制度

### （一）发行人治理结构

公司严格按照公司法和相关法律法规，以及公司章程的要求，规范运作，设立了股东会、董事会、监事、总经理等高级管理人员及公司各部门，具有健全的治理结构。

#### 1、股东会

根据公司章程，公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构，由股东会行使最高职能。股东会对公司行使下列职权：

- （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）审议批准董事会或者执行董事的报告；

- (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。

## 2、董事会

根据公司章程，公司设董事会，由五人组成。股东代表出任的，由股东会选举产生；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会（或：职工代表大会）民主选举产生。董事会设董事长一名，由董事会成员集体选举产生。董事任届期满，可以连选连任。在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。董事会对股东会负责，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) 制定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。

## 3、监事会

根据公司章程，公司不设立监事会，设监事一名，由股东大会选举产生。监事每届任期三年，可以连任。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。除审议日常事项外，在检查公司财务情况、监督董事和高级管理人员行为等方面切实发挥了作用。

- (1) 检查公司财务。
- (2) 对董事、经理执行公司职务时违反法律法规或者公司章程的行为进行监

督。

(3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正。

(4) 提议召开临时股东会。

#### 4、经营管理机构

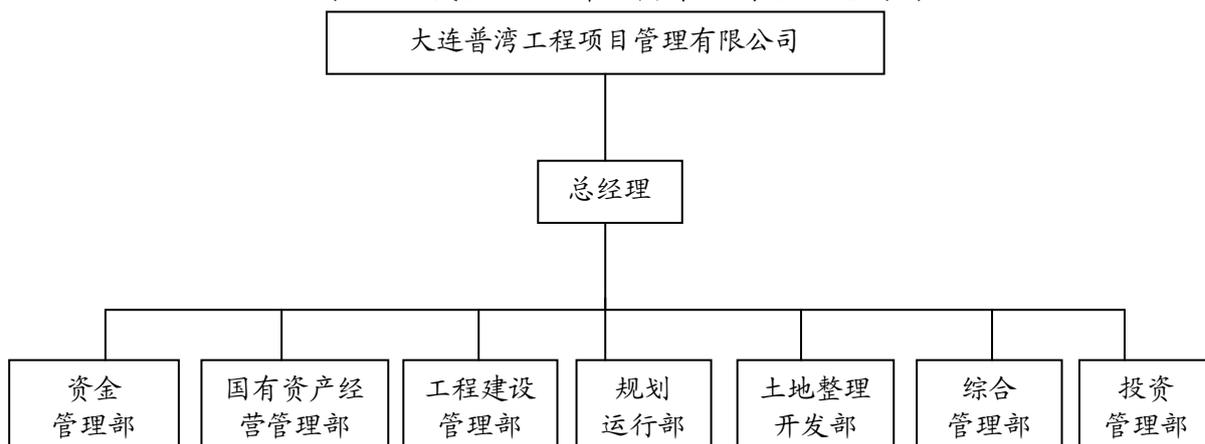
根据公司章程，公司设立经营管理机构，经营管理机构设经理一人，并根据公司情况设若干管理部门。公司经营管理机构经理由董事会聘任或解聘，任期三年。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (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置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 公司章程和股东会授予的其他职权。

#### (二) 发行人组织结构

发行人内设资金管理部、国有资产经营管理部、工程建设管理部、规划运行部、土地整理开发部、综合管理部和投资管理部七个职能部门。截至 2012 年末，发行人组织结构参见下图：

图 5-2: 截至 2013 年 9 月末公司组织结构图



发行人主要职能部门的工作职责如下：

| 部门 | 主要职能 |
|----|------|
|----|------|

| 部门        | 主要职能   |
|-----------|--|
| 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，向领导汇报资金具体来源、使用情况，以便领导作出决策；负责工程目标底审定与工程决算的审核工作。  |
| 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。 |
| 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。                                  |
| 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。   |
| 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。                                      |
| 综合管理部     | 完善和修订公司的各项规章制度并督促各部门严格遵照执行；负责起草、审核、发布公司有关文件，并完成公司各类重要文档的收发登记和归档工作；负责完成员工招聘、录用、离职等基本人事工作；负责公司的综合办公环境治理，并监督员工的各项行为规范。负责公司日常所需办公用品、低值易耗品和固定资产的采购等。  |
| 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。   |

### （三） 发行人内部控制制度

公司高度重视内部控制机制建设,建立了较为健全的内部规章制度体系,通过强化内部控制手段加强对公司战略制定、经营生产、财务安全等各环节的把控,切实提高公司运作效率,保证公司科学、健康、快速发展。

### 1、财务管理制度

加强公司的财务管理,规范公司财务工作,保证财务信息质量,使公司的财务工作有章可循、有法可依,根据《中华人民共和国会计法》,《企业会计准则》、《企业会计制度》以及国家其他有关法律、法规,结合公司的实际经营和管理情况,发行人制定了《大连普湾工程项目管理有限公司财务管理制度》,对财务组织体系、主要会计政策、会计档案、会计核算管理、利润及分配管理、利润及分配管理、财务报告与分析管理、成本与费用管理、财务预算管理、税务管理等方面都进行了规定。

财产管理的原则是“统一管理,分工负责,物尽其用”。财产管理由国有资产经营管理部牵头,具体负责财产的申购、验收、登记、领用、报废、核销等工作,由综合管理部按批准的采购申请单进行市场询价与购买。财务部负责财产价值的核算,计提折旧进行相应的帐务处理,并对财产的管理进行监督。

### 2、重大投、融资决策制度

为加强公司的投融资管理,规范公司投融资工作,保证投融资,作有章可循、有法可依,发行人结合公司具体情况制定了《大连普湾工程项目管理有限公司投融资管理制度》。

权益资本性的筹集经董事会、股东大会等法定审批、核准程序后实施;债务资本的筹资工作经法定审批程序后实施。公司的筹资应充分考虑资金需求、资本结构、期限、成本等因素,控制筹资风险。关于筹集资金的使用,需严格按照筹集资金的用途合理使用资金,不得随意改变资金用途,如需变动必须经过法定程序审批后执行;财务部门应按筹集资金的管理要求建立资金台账,详细记录各项资金的筹集到位、支出运用、效益实现和本息归还情况。为规范投资行为,降低投资风险,提高投资收益,维护公司、股东和债权人的合法权益,公司对外投资必须经全体股东同意。

### 3、对外担保制度

为规范公司对外担保行为,有效控制公司对外担保风险,保证公司资产安全,根据公司法、公司章程及其它有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定,发行人制定了《大连普湾工程项目管理有限公司担保管理制度》。

董事会指定公司财务部门或其他部门为对外担保具体事项的经办部门认真调查担保申请人和/或被担保人的经营情况和财务状况,掌握其资信情况。经办

部门应对担保申请人及反担保人提供的基本资料进行审核验证, 分别对申请担保人及反担保人的财务状况及担保事项的合法性、担保事项的利益和风险进行充分分析, 经总经理同意后向董事会提出可否提供担保的书面报告。董事会和投资主体在认真审议分析书面报告后审慎作出决定。

#### 4、关联交易制度

为了规范公司的关联交易行为, 发行人制定了《大连普湾工程项目管理有限公司关联交易制度》。发行人关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开和公允的原则, 不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时, 确保做到: 符合国家法律法规及有关规定; 详细了解交易标的的真实状况; 充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性; 根据充分的定价依据确定交易价格; 发行人与关联方之间的交易应签订书面协议, 明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的, 应及时采取保护性措施避免或减少损失。

#### 5、人力资源管理制度

为了加强公司内部人事管理, 做到人力资源有效运用, 发行人制定了《大连普湾工程项目管理有限公司人力资源管理制度》。发行人制定了《员工薪酬考核管理办法》、《员工技术资格考评管理办法》、《各子公司总经理班子考核办法(试行)》、《高级专业人才管理办法(试行)》、《人才培养流程(试行)》等制度, 使发行人在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。发行人按照国家规定与全部员工签订了劳动合同, 为职工个人建立和缴纳了养老、医疗、失业、工伤等保险金。

#### 6、预算管理制度

为了加强预算管理、统筹规划资金的使用, 发行人制定了《大连普湾工程项目管理有限公司预算管理制度》。发行人通过《预算管理制度》明确了预算管理的基本原则、组织机构、工作内容、编制程序和方法、预算的执行、预算的调整、预算的监督与考核等内容。公司预算编制采用自上而下与自下而上相结合的方法。首先, 由公司预算委员会提出公司的参考性目标, 并逐级分解下达; 然后, 各职能部门和各下属单位依据往年的实际数据, 参考今年的目标任务, 编制本部门及本单位的预算, 建立公司预算平台; 最后, 从平台出发, 向上汇总成公司预算。

#### 7、信息披露事务管理制度

为建立健全发行人的信息披露事务管理制度, 提高企业信息披露管理水平和信息披露质量, 促进企业依法规范运行, 保护投资者的合法权益, 根据中国银行

间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）新修订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求，发行人特制定《大连普湾工程项目管理有限公司债务融资工具信息披露事务管理制度》，通过《信息披露事务管理制度》明确了信息披露事务管理部门、负责人和职责，信息披露对象及标准，信息披露流程，未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任，档案管理以及责任和处罚等，以此确保发行人建立健全信息披露事务管理制度，真实、准确、完整、及时地披露信息，无虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## 8、安全生产制度

发行人制订了《工程质量管理办法（试行）的通知》、《安全生产责任制度》、《安全检查制度》等一系列文件来保证施工安全，发行人设立安全生产委员会（以下简称“安委会”），董事长、总经理为安委会主任，安委会成员由各职能部门负责人组成。项目经理是工程项目安全生产第一责任人，全面负责该工程项目的安全生产工作。同时，按工程类别、工程规模配备相适应的专职安全员。专职安全员不能兼任其它职务。项目安全员负责对本项目施工现场安全生产、文明施工进行监督检查责任。

## 七、发行人董事会、监事会、高级管理人员人员情况

### （一）董事会、监事会和高级管理人员构成情况

发行人的董事会、监事会及高级管理人员均按照公司法、公司章程等相关法律法规，经过合法程序选举产生。截至目前，发行人董事会、监事会及高级管理人员组成情况如下：

#### 1、董事会成员

表 5-1: 发行人等董事会成员情况表

| 姓名  | 性别 | 出生年份    | 职务  | 任职起止日期            |
|-----|----|---------|-----|-------------------|
| 韦敏  | 男  | 1971.10 | 董事长 | 2013.08 至 2016.08 |
| 王方  | 男  | 1966.02 | 董事  | 2013.08 至 2016.08 |
| 宋志宏 | 男  | 1962.07 | 董事  | 2013.08 至 2016.08 |
| 邹宇平 | 女  | 1970.03 | 董事  | 2013.08 至 2016.08 |
| 王长义 | 男  | 1971.08 | 董事  | 2013.08 至 2016.08 |

#### 2、监事会成员

表 5-2: 发行人监事会成员情况表

| 姓名 | 性别 | 出生年份    | 职务 | 任职起止时间            |
|----|----|---------|----|-------------------|
| 葛军 | 男  | 1966.10 | 监事 | 2013.08 至 2016.08 |

### 3、高级管理人员

表 5-3: 发行人高级管理人员情况表

| 姓名  | 性别 | 出生年份    | 职务  | 任职起止时间            |
|-----|----|---------|-----|-------------------|
| 张建军 | 男  | 1961.06 | 总经理 | 2013.01 至 2016.01 |

#### (二) 发行人董事会、监事会、高级管理人员简历

##### 1、董事会成员简历

韦敏，男，1971 年 10 月出生，博士学历，现任公司董事长。1996 年起先后担任大连市财政局办公室主任、农业处处长。现任大连普湾新区财政局局长、发行人董事长。

王方，男，1966 年 2 月出生，学士学位，教授级高级规划师。1986 年起先后担任大连市规划设计研究院院长、副院长，大连市规划局规划二处副处长，大连市规划局中山分局局长，大连市规划局市政设施规划处处长，大连市规划院院长等职。现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，学士学位，高级工程师。1985 年起先后担任哈尔滨工程力学研究所工程师，辽宁省地震局处长，大连经济技术开发区规划建设局副局长，大连普湾新区城建局局长。现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，学士学位，高级工程师。1990 年起任职于大连经济开发区管委会。现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 年起先后在新金县公路管理段养护站任职办事员，普兰店市公路服装厂厂长，普兰店市公路招待所所长，普兰店市公路养护公司副经理，普兰店市公路养护公司党总支书记兼经理，普湾新区土地房屋局副局长、局长，现任大连普湾工程项目管理有限公司董事。

##### 2、监事会成员简历

葛军，男，1966 年 10 月出生，研究生学历。1988 年起先后担任市环保局西岗区分局、西岗区民乐街道主任助理，西岗区体改委西岗区工人村街道党委副书记，天桥工贸总公司总经理，大连市委办公厅督查室，大连市委办公厅秘书三处，大连市委办公厅领导专职秘书，大连市委办公厅督查室副主任，大连普湾新区党工委、管委会办公室主任。现任大连普湾工程项目管理有限公司监事。

##### 3、高级管理人员简历

张建军，男，1961 年 6 月出生，硕士研究生，教授级高级工程师，现任公

司总经理。1982 年起先后担任国营大连红旗机械厂研究所副所长，大连市财政局投资审核中心总工程师、副主任，大连普湾新区财政局基建处处长，大连普湾新区财政局副局长等职。现任大连普湾工程项目管理有限公司总经理。

根据发行人提供的《关于大连普湾工程项目管理有限公司组织架构相关情况的报告》、《关于新区项目公司组织架构相关情况的批复》、《关于提名项目公司总经理的请示的批复》等材料，聘任韦敏为发行人董事长，聘任王方、宋志宏、邹宇平、王长义为发行人董事，聘任葛军为发行人监事，聘任张建军为发行人总经理。至本募集说明书签署之日，上述发行人董事长、董事、监事及高级管理人员均处于相关政府部门任职，于发行人处兼任职务并处于有效任期，并未从发行人处重复领取薪酬，未构成对《公务员法》及相关法律法规的违反，对本次中期票据发行无实质性影响。

### （三）员工构成情况

截至 2012 年末，发行人员工的年龄、学历、专业类别构成情况如下：

表 5-4: 发行人截至 2012 年末人员结构表

| 分类标准    | 项目       | 人数        | 占比             |
|---------|----------|-----------|----------------|
| 按年龄结构   | 35岁以下    | 53        | 60.23%         |
|         | 35-50岁   | 33        | 37.50%         |
|         | 50岁以上    | 2         | 2.27%          |
| 合 计     |          | <b>88</b> | <b>100.00%</b> |
| 按学历     | 研究生及以上学历 | 8         | 9.09%          |
|         | 大学本科     | 42        | 47.73%         |
|         | 大专及以下    | 38        | 43.18%         |
| 合 计     |          | <b>88</b> | <b>100.00%</b> |
| 按职称专业类别 | 管理人员     | 2         | 2.27%          |
|         | 行政人员     | 22        | 25.00%         |
|         | 工程人员     | 64        | 72.73%         |
| 合 计     |          | <b>88</b> | <b>100.00%</b> |

## 八、发行人业务范围、主营业务情况及发展目标

发行人营业范围包括：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。

### （一）发行人主营业务板块分析

发行人主营业务以土地整理开发和城市基础设施代建为主，主要集中在两大领域：一是土地整理开发业务，包括土地的整理及转让；二是基础设施代建业务，包括大连普湾新区内主要基础设施的建设与运营等。

表 5-5: 发行人近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元

| 项 目  | 2013 年 1-9 月      |                | 2012 年度           |                | 2011 年度           |                | 2010 年度          |                |
|------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
|      | 主营业务<br>收入        | 占比             | 主营业务<br>收入        | 占比             | 主营业务<br>收入        | 占比             | 主营业务<br>收入       | 占比             |
| 土地整理 | 15,136.34         | 7.80%          | 91,173.67         | 40.76%         | 79,792.65         | 10.21%         | 12,253.16        | 99.11%         |
| 土地转让 | -                 | -              | -                 | -              | 600,000.00        | 76.78%         | -                | -              |
| 代建工程 | 178,753.37        | 92.11%         | 132,221.97        | 59.11%         | 101,515.75        | 12.99%         | 90.99            | 0.74%          |
| 代理服务 | 171.57            | 0.09%          | 293.68            | 0.13%          | 165.64            | 0.02%          | 18.76            | 0.15%          |
| 合 计  | <b>194,061.28</b> | <b>100.00%</b> | <b>223,689.32</b> | <b>100.00%</b> | <b>781,474.04</b> | <b>100.00%</b> | <b>12,362.91</b> | <b>100.00%</b> |

2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，发行人分别实现主营业务收入 12,362.91 万元、781,474.05 万元、223,689.32 万元和 194,061.28 万元。总体来看，发行人业务规模持续增长，主营业务收入不断增加。

从业务板块来看，土地整理、土地转让、代建工程和代理服务是发行人主营业务收入的主要来源。2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，公司土地整理收入分别为 12,253.16 万元、79,792.65 万元、91,173.67 万元和 15,136.34 万元，分别占主营业务收入的 99.11%、10.21%、40.76%和 7.80%。2011 年较 2010 年相比，土地整理收入快速增长主要是由于公司于 2010 年 8 月开始运营，土地整理业务较少，2011 年土地整理业务全面开展，业务量大幅增加所致。2013 年 1-9 月土地整理业务收入降低，主要是因为发行人于 2011 年和 2012 年集中进行动迁、整理土地，现阶段土地整理工作完成较好，工作任务重点逐渐转入代建项目的建设，后续会随着新的动迁和土地整理业务的开展，土地整理业务的占比将有所回升；2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，发行人土地转让收入分别为 0.00 万元、600,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占主营业务收入的 0.00%、76.76%、0.00%和 0.00%；公司 2011 年实现的土地转让收入主要为普湾新区规划调整，经大连市人民政府批准，根据大连普湾新区土地储备中心与公司签订的协议，发行人于 2011 年将其所持有的位于普湾新区石河街道 142.48 万平方米的国有土地使用权以人民币 60 亿元的价格转让给普湾新区土地储备中心所致。2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，公司代建工程收入分别为 90.99 万元、101,515.75 万元、132,221.97 万元和 178,753.37 万元，分别占主营业务收入的 0.74%、12.99%、59.11%和 92.11%；连续三年逐年增长，增长幅度较大，主要原因为自 2010 年普湾新区成立以来，新区范围内的基础建设一直作为重点工作实施，公司承担了新区范围内大量的代建工程任务，项目建设投入逐年增长所致。代理服务主要为委

托第三方具有相关资质的公司为普湾新区提供勘察、设计、可行性研究等服务，公司收取相应代理服务手续费。2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，公司代理服务收入分别为 18.76 万元、165.64 万元、293.68 万元和 171.57 万元，分别占比 0.15%、0.02%、0.13%和 0.09%，占主营业务收入比例较小。

表 5-6: 发行人最近三年及一期营业成本情况

单位: 万元

| 项 目  | 2013 年 1-9 月      |                | 2012 年度           |                | 2011 年度           |                | 2010 年度      |                |
|------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------|----------------|
|      | 主营业务成本            | 占比             | 主营业务成本            | 占比             | 主营业务成本            | 占比             | 主营业务成本       | 占比             |
| 土地整理 | -                 | -              | -                 | -              | -                 | -              | -            | -              |
| 土地转让 | -                 | -              | -                 | -              | 578,023.56        | 86.95%         | -            | -              |
| 代建工程 | 154,095.74        | 100.00%        | 114,763.63        | 100.00%        | 86,724.96         | 13.05%         | 78.60        | 100.00%        |
| 代理服务 | -                 | -              | -                 | -              | -                 | -              | -            | -              |
| 合 计  | <b>154,095.74</b> | <b>100.00%</b> | <b>114,763.63</b> | <b>100.00%</b> | <b>664,748.52</b> | <b>100.00%</b> | <b>78.60</b> | <b>100.00%</b> |

2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，发行人分别实现主营业务成本为 78.60 万元、664,748.52 万元、114,763.63 万元和 154,095.74 万元。整体来看，发行人主营业务成本同主营业务收入同步逐年增长。其中，2011 年主营业务成本比 2010 年增长 664,669.92 万元，2012 年主营业务成本比 2011 年减少 549,984.89 万元，降幅为 82.74%，主要原因是公司于 2011 年将其所持有的成本为 578,023.56 万元的位于普湾新区石河街道 142.48 万平方米的国有土地使用权以人民币 600,000.00 万元的转让给普湾新区土地储备中心所致。

发行人在土地整理过程中实际发生的土地整理成本，主要为征地安置补偿、房屋拆迁补偿等动迁补偿款，由于该土地整理成本完全由大连普湾新区管委会支付和承担，属于发行人代普湾新区管委会垫付的款项，不属于发行人的实际发生的土地整理成本，故 2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，发行人未确认土地整理成本。根据发行人与普湾新区的管委会的约定，管委会需支付发行人土地整理的项目管理费，一般为代垫工程总成本的 10%-20%。土地转让成本在 2011 年为 578,023.56 万元，占主营业务成本的 86.95%，2010 年和 2012 年发行人未发生土地转让业务，故土地转让成本为 0.00 万元。代建工程成本分别为 78.60 万元、86,724.96 万元、114,763.63 万元和 154,095.74 万元，分别占主营业务成本的 100.00%、13.05%、100.00%和 100.00%。

表 5-7: 发行人最近三年及一期毛利润情况

单位: 万元

| 项 目 | 2013 年 1-9 月 |    | 2012 年度 |    | 2011 年度 |    | 2010 年度 |    |
|-----|--------------|----|---------|----|---------|----|---------|----|
|     | 主营业务毛利润      | 占比 | 主营业务毛利润 | 占比 | 主营业务毛利润 | 占比 | 主营业务毛利润 | 占比 |

|            |                  |                |                   |                |                   |                |                  |                |
|------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| 土地整理       | 15,136.34        | 37.87%         | 91,173.67         | 83.70%         | 79,792.65         | 68.36%         | 12,253.16        | 99.75%         |
| 土地转让       | -                | -              | -                 | -              | 21,976.44         | 18.83%         | -                | -              |
| 代建工程       | 24,657.63        | 61.70%         | 17,458.34         | 16.03%         | 14,790.79         | 12.67%         | 12.39            | 0.10%          |
| 代理服务       | 171.57           | 0.43%          | 293.68            | 0.27%          | 165.64            | 0.14%          | 18.76            | 0.15%          |
| <b>合 计</b> | <b>39,965.54</b> | <b>100.00%</b> | <b>108,925.69</b> | <b>100.00%</b> | <b>116,725.52</b> | <b>100.00%</b> | <b>12,284.31</b> | <b>100.00%</b> |

2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 12,284.31 万元、116,725.52 万元、108,925.69 万元和 39,965.54 万元。2011 年较 2010 年增长 104,441.21 万元，增幅为 850.20%，主要因为 2011 年土地整理项目和基础设施建设项目建设项目大幅增加，部分项目完成资金回笼，土地整理和代建工程收入大幅增加所致。2012 年发行人主营业务毛利润较 2011 年减少 7,799.83 万元，降幅为 6.68%，主要是公司于 2011 年转让土地使用权带来的 21,976.44 万元毛利所致。扣除此利润，发行人 2012 年毛利较 2011 年增加 14,176.61 万元，增幅达 12.15%。实现连续三年增长。

表 5-8: 发行人近三年及一期毛利率水平情况

单位：%

| 项目             | 2013 年 1-9 月 | 2012 年度      | 2011 年度      | 2010 年度      |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>主营业务毛利率</b> | <b>20.59</b> | <b>48.70</b> | <b>14.94</b> | <b>99.36</b> |
| 土地整理           | 100.00       | 100.00       | 100.00       | 100.00       |
| 土地转让           | -            | -            | 3.66         | -            |
| 代建工程           | 13.79        | 13.20        | 14.57        | 13.62        |
| 代理服务           | 100.00       | 100.00       | 100.00       | 100.00       |

2010 年-2012 年及 2013 年 1-9 月，公司主营业务毛利率分别为 99.36%、14.94%、48.70%和 20.59%。其中土地整理业务毛利率近三年及一期均为 100.00%；代建工程毛利率分别为 13.62%、14.57%、13.20%和 13.79%，基本保持稳定；代理服务业务毛利率近三年及一期均为 100.00%。

### (三) 发行人主营业务介绍

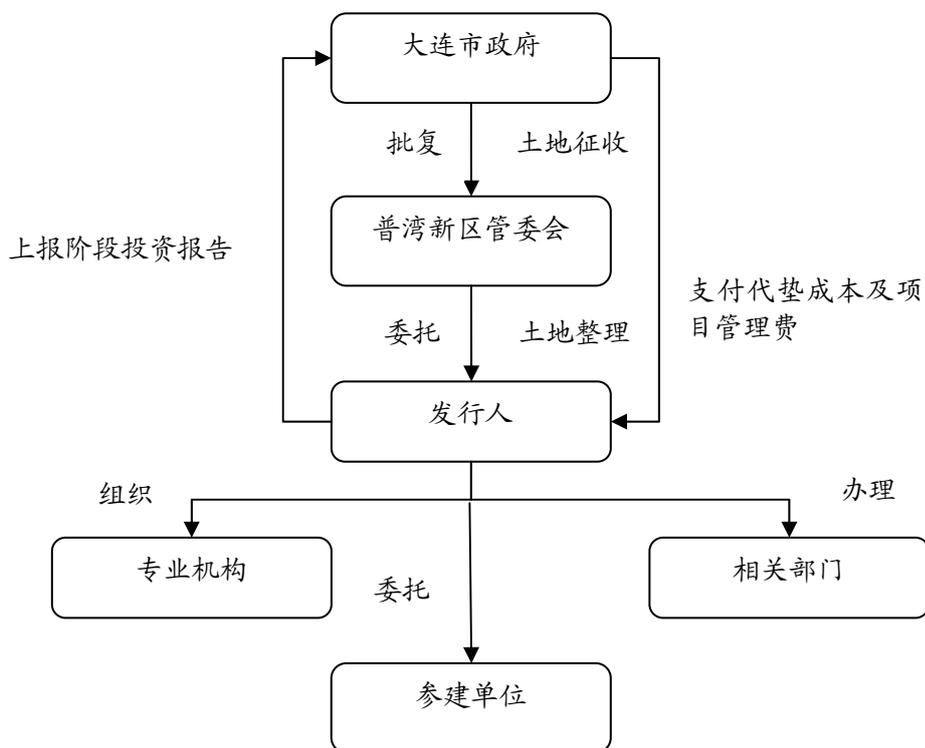
#### 1、土地整理业务

2010-2012 年度及 2013 年 1-9 月，发行人土地整理业务收入为 12,253.16 万元、79,792.65 万元、91,173.67 万元和 15,136.34 万元；无土地整理业务成本；土地整理业务毛利润为 12,253.16 万元、79,792.65 万元、91,173.67 万元和 15,136.34 万元。

#### (1) 业务模式

发行人土地整理业务流程图如下所示：

图 5-3：发行人土地整理业务流程图



土地整理是普湾新区招商引资、发展建设的基础环节，伴随着普湾新区的不断发展和扩张，对土地使用的需求不断提高。普湾新区管委会根据招商引资、入住企业数量、现有产业园区企业用地面积扩张、总体发展规划、周边商业和住宅楼房的需要，综合考虑产业园区未来几年新增土地需求，向大连市政府汇报申请征收周边土地。得到政府批复之后，对计划土地进行合法征收，后委托发行人对土地进行前期开发整理、完成所征收土地的全部动迁、拆迁工作，以及动迁、拆迁所需的全部安置和补偿工作。

项目初期，发行人组织专业机构进行规划方案的设计、作出项目财务估算及工程实际的资金及进度计划；同时负责办理项目规划、国土、环保及其他项目建设的全部相关手续，取得施工许可证等开工所需相关证照；并确定勘测、监理、施工、材料与设备供应商、造价审计等相关参建单位，严格按批准的进度组织实施土地整理后组织工程验收，合格后同普湾新区管委会办理移交事宜。发行人以自有资金及多渠道融资代为支付项目的全部款项，普湾新区管委会按年度确定时间节点，依据发行人的阶段投资报告（含配套的工程评估报告）及书面付款申请向发行人支付其代为垫付的项目总成本及项目管理费。其中项目总成本包括动迁补偿、拆迁支出（含发行人为支付前述费用所需的综合融资成本），根据每年土地整理的难度，普湾新区管委会每年支付的项目管理费有所差异。根据大连普

湾新区管理委员会与发行人签订的“普湾新区 2010-2012 年度土地一级开发整理项目管理委托协议书”的约定，2010-2012 年度项目管理费分别按照项目总成本的 10%、14%和 16%计提。

## (2) 账务处理模式

发行人在土地整理过程中实际发生的土地整理成本，主要为征地安置补偿、房屋拆迁补偿等动迁补偿款，由于该土地整理成本完全由大连普湾新区管委会支付和承担，属于发行人代为普湾新区管委会垫付的款项，不属于发行人的实际成本。根据发行人与普湾新区管委会的约定，管委会需支付发行人土地整理的项目管理费，一般为代垫工程总成本的 10%-20%。具体账务处理为发行人获批整理某块土地时，根据公司审批通过的请款申请，向各个街道或镇政府下发动迁补偿款，借记“预付账款”，贷记“银行存款”。各个街道或镇政府完成动迁工作，向发行人上报动迁补偿协议、收款收据等资料，发行人根据上报资料确认动迁成本，并确认与大连普湾新区管委会的往来款项，同时冲减预付账款。

预付账款 2013 年 9 月末余额前五名的单位合计 186,115.92 万元，占预付账款余额的比例 91.60%，预付账款客户集中度较高。明细单位如下：

**表5-9：发行人2013年9月末公司预付账款前五名单位**

单位：万元

| 往来单位名称       | 欠款金额              | 账龄    | 占比            | 是否为关联方 | 款项性质  |
|--------------|-------------------|-------|---------------|--------|-------|
| 大连盛悦实业有限公司   | 117,635.00        | 1 年以内 | 57.90%        | 否      | 预付工程款 |
| 大连金州新区石河街道   | 27,331.01         | 1 年以内 | 13.45%        | 否      | 预付动迁款 |
| 大连复州湾镇人民政府   | 20,457.86         | 1 年以内 | 10.07%        | 否      | 预付动迁款 |
| 大连金州新区三十里堡街道 | 14,252.42         | 1 年以内 | 7.01%         | 否      | 预付动迁款 |
| 大连松木岛管委会     | 6,439.63          | 1 年以内 | 3.17%         | 否      | 预付动迁款 |
| <b>合计</b>    | <b>186,115.92</b> |       | <b>91.60%</b> |        |       |

根据发生的代垫动迁支出以及协议约定的项目管理费，确定动迁项目管理费收入，借记“应收账款-大连普湾新区管委会”，贷记“主营业务收入-土地整理收入”。公司以自有资金及多渠道融资支付项目的全部款项，普湾新区管委会依据公司阶段投资报告及付款申请按年度确定时间节点向公司支付动迁补偿款及项目管理费，发行人借记银行存款，贷记应收账款。

## (3) 近三年及一期土地整理收入确认情况

因发行人土地整理业务的联系对象主要为各动迁街道，或所属管辖的镇政府或有关部门，因此发行人按照动迁的街道或所属管辖的镇政府的分类标准确认相应的土地整理收入，近三年及一期发行人土地整理收入明细情况如下表所示：

表 5-10: 发行人近三年及一期主要土地整理收入确认情况

单位: 万元

| 街道/镇政府    | 2013 年 1-9 月<br>确认收入 | 2012 年确认<br>收入   | 2011 年确认<br>收入   | 2010 年确认<br>收入   |
|-----------|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 炮台镇       | 4,465.15             | 23,200.43        | 15,642.42        | 3,117.95         |
| 复州湾镇      | 621.43               | 13,062.20        | 15,631.71        | 2,037.63         |
| 三十里堡街道    | 1,846.77             | 17,234.90        | 14,630.06        | 1,533.07         |
| 石河街道      | 5,991.66             | 30,566.21        | 26,994.52        | 3,770.87         |
| 松木岛化工园区   | 70.91                | 0.15             | 809.44           | 27.75            |
| 普兰店开发区    | 1,645.50             | 6,735.04         | 4,904.71         | 1,492.13         |
| 铁西办事处     | 494.92               | 374.74           | 1,179.79         | 273.76           |
| <b>合计</b> | <b>15,136.34</b>     | <b>91,173.67</b> | <b>79,792.65</b> | <b>12,253.16</b> |

## (4) 已完工的主要土地整理项目

成立以来,为加快大连普湾新区建设,完成土地一级整理,发行人与大连普湾新区管委会签订委托管理协议书,完成对所征收土地的全部动迁、拆迁工作。根据《2012 年普湾新区政府工作汇报》,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共计 114.8 平方公里片区的控制性规划,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,通过海域整理,新增陆域面积 12 平方公里。截至 2013 年 9 月末,公司已整理完毕的土地总投资为 96.23 亿元。近三年及一期已完工的土地整理项目中投资额超过 1,500.00 万元的项目情况如下表所示:

表 5-11: 发行人近三年及一期已完工的主要土地整理项目情况

单位: 万元

| 项目名称        | 总投资        | 建设期       | 资金来源 | 完工时间   |
|-------------|------------|-----------|------|--------|
| 石河海域动迁      | 210,420.00 | 2011-2013 | 自筹   | 2013 年 |
| 炮台海域动迁      | 155,482.00 | 2010-2013 | 自筹   | 2013 年 |
| 三十里堡临港工业项目  | 85,677.00  | 2011-2013 | 自筹   | 2013 年 |
| 石河北海村整建制    | 51,242.00  | 2010-2015 | 自筹   | 2013 年 |
| 行政中心项目      | 45,411.00  | 2011-2013 | 自筹   | 2013 年 |
| 炮台鲍鱼岛村整建制   | 36,600.00  | 2010-2013 | 自筹   | 2013 年 |
| 石河钓鱼台村整建制   | 36,361.00  | 2010-2015 | 自筹   | 2013 年 |
| 北房身村整建制     | 31,000.00  | 2010-2015 | 自筹   | 2013 年 |
| 大连职业教育基地    | 29,000.00  | 2011-2016 | 自筹   | 2013 年 |
| 石河会展城项目     | 28,000.00  | 2011-2015 | 自筹   | 2013 年 |
| 复州湾海域动迁     | 25,247.00  | 2011-2013 | 自筹   | 2013 年 |
| 金普城际铁路铺开区段  | 25,187.00  | 2011-2013 | 自筹   | 2013 年 |
| 渤海大道三十里堡段   | 25,124.00  | 2010-2013 | 自筹   | 2013 年 |
| 金普城际铁路三十里堡段 | 25,000.00  | 2010-2014 | 自筹   | 2013 年 |
| 石河高铁核心区     | 22,531.00  | 2010-2013 | 自筹   | 2013 年 |
| 普开 5.3 公里动迁 | 16,588.00  | 2011-2013 | 自筹   | 2013 年 |

| 项目名称      | 总投资               | 建设期       | 资金来源 | 完工时间   |
|-----------|-------------------|-----------|------|--------|
| 三道湾整建制动迁  | 16,000.00         | 2010-2015 | 自筹   | 2013 年 |
| 普开国电项目    | 15,221.00         | 2012-2013 | 自筹   | 2013 年 |
| 新办公楼项目    | 15,000.00         | 2011-2012 | 自筹   | 2012 年 |
| <b>合计</b> | <b>895,091.00</b> |           |      |        |

#### (5) 正在施工的土地整理项目

目前公司正在实施的土地整理项目有 4 个，总投资规模为 20.40 亿元，分别为普湾新区 CBD 区域土地整理、石河黄旗村整建制、渤海大道石河段等。具体项目介绍如下：

表 5-12: 发行人正在施工的主要土地整理项目情况

单位：万元

| 项目名称                   | 总投资               | 建设期       | 累计完成投资额           | 未来投资计划            |                 |                 |
|------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                        |                   |           |                   | 2013 年<br>10-12 月 | 2014 年          | 2015 年          |
| 普湾新区 CBD 区域土地整理及南一号路项目 | 150,000.00        | 2012-2015 | 148,000.00        | 500.00            | 1,500.00        | -               |
| 石河黄旗村整建制               | 40,000.00         | 2010-2015 | 32,000.00         | 1,000.00          | 5,000.00        | 2,000.00        |
| 渤海大道石河段                | 14,000.00         | 2011-2015 | 13,569.00         | 200.00            | 231.00          | -               |
| 湾南管线三十里堡段              | 38.80             | 2011-2013 | 34.00             | 4.80              | -               | -               |
| <b>合计</b>              | <b>204,038.80</b> |           | <b>193,603.00</b> | <b>1,704.80</b>   | <b>6,731.00</b> | <b>2,000.00</b> |

#### ①普湾新区 CBD 区域土地整理及南一号路项目

普湾新区 CBD 区域土地整理项目位于内湾核心区，沈海高速东侧普兰店湾南北两岸，环普兰店湾形成总部经济、公共服务、行政办公、CBD、商务、教育及配套生活共八个城市功能组团，规划面积约 40 平方公里，其中建设用地约 34 平方公里，是以公共管理、公共服务及商业服务业用地为主的区域，是未来普湾新区的核心功能区。项目整理内容包括：6 公里环岛水系开挖、13 公里护岸、6 座景观桥、14.8 公里区内道路、市政管网等工程。发行人负责前期的土地整理业务，不负责后续的具体项目建设，土地整理总投资 15.00 亿元，其中资本金 4.50 亿元，占比 30%，已全部到位。该项目于 2012 年开工，目前已累计投资 14.80 亿元，预计 2015 年完工。

目前已取得普兰店市发展和改革局（普发改发【2012】254 号）《关于普湾新区 CBD 区域土地整理及南一号路项目可行性研究报告的批复》

#### ②石河黄旗村整建制

石河黄旗村整建制涉及体育场、国家级职业教育基地、路网工程项目。体育场项目建设规模为占地面积 23.5 公顷，建设面积 12 万平方米，6 万个座位。建设内容涉及体育场、训练场、停车场、道路及景观绿化等；职业教育基地选择石

河街道区域规划 10 平方公里，作为职业教育基地建设用地。发行人负责对石河黄旗村整建制项目进行前期的土地整理，总投资 4.00 亿元，其中资本金 0.12 亿元，占比 30%，已全部到位。项目于 2010 年开工，目前累计投资 3.80 亿元，预计 2015 年完工。

目前已取得大发改字【2013】344 号、大发改字 345 号、大发改字【2013】238 号、大发改社会函【2012】104 号、大连市人民政府市长办公纪要。

### ③渤海大道石河段

为加快实施沿海经济带发展战略，推进全城城市化建设，强化沿渤海城市组团与主城区的联系，完善全市主干路网，实施渤海大道一期工程。工程起点位于普湾新区海湾北的立松线，向南经普兰店湾、金州机场东侧、七顶山、前石，终点至后盐 202 国道。线路全长 48.9 公里，全线建设互通立交 11 座，隧道 2 座，跨海大桥 1 座。石河段项目总投资 1.40 亿元，其中资本金 0.42 亿元，占比 30%，已全部到位。项目于 2011 年开工，目前累计投资 1.36 亿元，预计 2015 年完工。

目前已取得大发改交通字【2012】56 号《关于渤海大道一期工程可行性研究报告的批复》。

### ④湾南管线三十里堡段

主要建设内容为普湾市政道路工程项目湾南段。按照普湾新区总体规划要求，路网将由快速路、主干道、次干道及支路网构成。发行人负责进行前期的土地整理工作。该土地整理项目总投资为 38.80 万元，目前累计投资达 34 亿元。

目前已取得普兰店市发展和改革局（浦发改发【2011】259 号）《关于普湾新区市政道路工程项目可行性研究报告的批复》。

## 2、土地转让业务

公司通过“招、拍、挂”的方式取得土地使用权，规划用途主要为住宅，少量为商务金融。公司获取土地的程序合法合规，且所有土地均已取得了土地使用权证，均全额缴纳了土地出让金。

发行人购置土地的款项主要来自于普湾新区财政局给予发行人的专项资本补助款：为支持普湾新区建设，普湾新区财政局分多次向公司发放专项资本补助款，2010 年与 2011 年公司累计取得财政拨款 275.67 亿元，公司利用该部分资金以及部分自有资金通过“招、拍、挂”的方式购置了相应的土地。发行人取得土地使用权，按取得土地的成本借记“存货”科目中的“土地成本”，同时贷记“银行存款”科目。

近三年，发行人只在 2011 年发生过土地使用权的转让，主要是由于 2011 年规划用地有所调整，公司储备的普湾国用(2011)第 023 号等 8 个地块合计 142.48 万平方米由新区管委会回购，公司实现土地出让收入 60 亿元。截至 2012 年末，

公司共拥有存量土地 93 宗, 累计面积 12,828,455.80 平方米, 累计金额 3,846,216.07 万元, 取得土地平均成本为 2,998.19 元/平方米, 未来这些土地的转让将会给发行人带来较为充足的现金流入。

随着普湾新区基础设施的不断完善, 普湾新区的土地价格将逐步增长。公司计划 2014 年开始对外转让相关土地, 有望产生较为充裕的资金流入。根据发行人的初步测算, 现有土地的平均成本为 2,998.19 元/平方米, 预计出让价格将超过 4,000 元/平方米, 预计 2014 年-2018 年公司计划转让 145.00 万平方米、182.50 万平方米、95 万平方米、87.50 万平方米 125 万平方米土地, 按照目前出让价格 4,000 元/平方米计算, 预计可获得土地转让收入分别为 58 亿元、73 亿元、38 亿元、35 亿元和 50 亿元。现有土地的平均成本为 2,998.19 元/平方米, 则可实现土地转让利润约为 15 亿元、18 亿元、10 亿元、9 亿元和 13 亿元。

发行人未来土地转让计划如下表所示:

**表 5-13: 发行人未来土地转让计划**

| 计划转让时间 | 计划转让面积<br>(万平方米) | 取得时成本<br>(万元) | 预计转让价格<br>(元/平方米) | 预计转让收入<br>(万元) |
|--------|------------------|---------------|-------------------|----------------|
| 2014 年 | 145.00           | 434,737.55    | 4,000.00          | 580,000.00     |
| 2015 年 | 182.50           | 547,169.68    | 4,000.00          | 730,000.00     |
| 2016 年 | 95.00            | 284,828.05    | 4,000.00          | 380,000.00     |
| 2017 年 | 87.50            | 262,341.63    | 4,000.00          | 350,000.00     |
| 2018 年 | 125.00           | 374,773.75    | 4,000.00          | 500,000.00     |

截至 2013 年 9 月 30 日, 发行人土地使用权账面价值为 396.81 亿元, 全部通过“招、拍、挂”程序取得, 土地出让金已全部缴清, 相关手续合法合规, 土地使用权明细情况如下表所示:

**表 5-14: 截至 2013 年 9 月 30 日发行人土地使用权明细表**

单位: 平方米、万元

| 土地证号                  | 占地面积<br>(平方米) | 土地性质       | 入账价值<br>(万元) | 取得方式 | 取得时间       | 政府批文                   | 入账依据                                |
|-----------------------|---------------|------------|--------------|------|------------|------------------------|-------------------------------------|
| 普湾国用<br>[2010]第 005 号 | 149,165.20    | 城镇住宅<br>用地 | 36,617.68    | 出让   | 2010-10-9  | 大政地城普湾字<br>[2010]001 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 006 号 | 156,882.70    | 城镇住宅<br>用地 | 38,561.07    | 出让   | 2010-10-9  | 大政地城普湾字<br>[2010]002 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 007 号 | 159,241.70    | 城镇住宅<br>用地 | 39,072.49    | 出让   | 2010-10-9  | 大政地城普湾字<br>[2010]003 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 008 号 | 123,689.30    | 城镇住宅<br>用地 | 30,480.64    | 出让   | 2010-10-9  | 大政地城普湾字<br>[2010]004 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 009 号 | 145,077.30    | 城镇住宅<br>用地 | 35,594.84    | 出让   | 2010-10-22 | 大政地城普湾字<br>[2010]005 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |

| 土地证号                  | 占地面积<br>(平方米) | 土地性质       | 入账价值<br>(万元) | 取得<br>方式 | 取得时间       | 政府批文                   | 入账依据                                |
|-----------------------|---------------|------------|--------------|----------|------------|------------------------|-------------------------------------|
| 普湾国用<br>[2010]第 010 号 | 186,524.90    | 城镇住宅<br>用地 | 45,925.52    | 出让       | 2010-10-22 | 大政地城普湾字<br>[2010]007 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 011 号 | 112,270.40    | 城镇住宅<br>用地 | 27,718.97    | 出让       | 2010-10-22 | 大政地城普湾字<br>[2010]008 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 012 号 | 127,598.20    | 城镇住宅<br>用地 | 31,401.19    | 出让       | 2010-10-25 | 大政地城普湾字<br>[2010]010 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 013 号 | 147,888.20    | 城镇住宅<br>用地 | 36,310.83    | 出让       | 2010-10-25 | 大政地城普湾字<br>[2010]011 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 014 号 | 109,621.60    | 城镇住宅<br>用地 | 27,002.98    | 出让       | 2010-10-26 | 大政地城普湾字<br>[2010]013 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 018 号 | 166,800.90    | 城镇住宅<br>用地 | 41,015.89    | 出让       | 2010-10-16 | 大政地城普湾字<br>[2010]015 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 019 号 | 42,447.50     | 城镇住宅<br>用地 | 10,405.32    | 出让       | 2010-10-22 | 大政地城普湾字<br>[2010]006 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 020 号 | 64,952.70     | 商务金融       | 16,365.44    | 出让       | 2010-10-25 | 大政地城普湾字<br>[2010]009 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 021 号 | 143,478.60    | 城镇住宅<br>用地 | 35,175.87    | 出让       | 2010-10-25 | 大政地城普湾字<br>[2010]012 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 022 号 | 74,224.80     | 商务金融       | 18,663.44    | 出让       | 2010-10-26 | 大政地城普湾字<br>[2010]014 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 023 号 | 141,998.00    | 城镇住宅<br>用地 | 35,083.42    | 出让       | 2010-10-26 | 大政地城普湾字<br>[2010]016 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 024 号 | 146,608.80    | 城镇住宅<br>用地 | 35,943.28    | 出让       | 2010-11-1  | 大政地城普湾字<br>[2010]017 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 025 号 | 23,180.40     | 城镇住宅<br>用地 | 5,932.47     | 出让       | 2010-11-1  | 大政地城普湾字<br>[2010]018 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 026 号 | 138,879.50    | 城镇住宅<br>用地 | 34,162.86    | 出让       | 2010-11-1  | 大政地城普湾字<br>[2010]019 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 027 号 | 193,626.90    | 城镇住宅<br>用地 | 47,470.45    | 出让       | 2010-11-1  | 大政地城普湾字<br>[2010]020 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 028 号 | 124,065.20    | 城镇住宅<br>用地 | 30,480.64    | 出让       | 2010-11-5  | 大政地城普湾字<br>[2010]021 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 029 号 | 194,954.00    | 商务金融       | 49,096.33    | 出让       | 2010-11-5  | 大政地城普湾字<br>[2010]022 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 030 号 | 196,467.10    | 商务金融       | 49,607.75    | 出让       | 2010-11-5  | 大政地城普湾字<br>[2010]023 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |

| 土地证号                  | 占地面积<br>(平方米) | 土地性质       | 入账价值<br>(万元) | 取得<br>方式 | 取得时间       | 政府批文                   | 入账依据                                |
|-----------------------|---------------|------------|--------------|----------|------------|------------------------|-------------------------------------|
| 普湾国用<br>[2010]第 031 号 | 197,255.90    | 城镇住宅<br>用地 | 48,584.91    | 出让       | 2010-11-11 | 大政地城普湾字<br>[2010]024 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 032 号 | 197,916.90    | 城镇住宅<br>用地 | 48,522.21    | 出让       | 2010-11-11 | 大政地城普湾字<br>[2010]025 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 033 号 | 95,398.60     | 城镇住宅<br>用地 | 23,387.38    | 出让       | 2010-11-11 | 大政地城普湾字<br>[2010]026 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 034 号 | 184,362.80    | 城镇住宅<br>用地 | 45,414.10    | 出让       | 2010-11-16 | 大政地城普湾字<br>[2010]028 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 035 号 | 192,854.60    | 商务金融       | 48,584.91    | 出让       | 2010-11-16 | 大政地城普湾字<br>[2010]029 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 036 号 | 101,013.30    | 城镇住宅<br>用地 | 24,855.02    | 出让       | 2010-11-16 | 大政地城普湾字<br>[2010]030 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 037 号 | 179,013.80    | 商务金融       | 45,013.92    | 出让       | 2010-11-19 | 大政地城普湾字<br>[2010]031 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 038 号 | 194,112.50    | 城镇住宅<br>用地 | 47,589.51    | 出让       | 2010-11-19 | 大政地城普湾字<br>[2010]032 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 039 号 | 120,424.80    | 城镇住宅<br>用地 | 29,764.65    | 出让       | 2010-11-19 | 大政地城普湾字<br>[2010]033 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 040 号 | 40,204.80     | 城镇住宅<br>用地 | 10,126.12    | 出让       | 2010-11-19 | 大政地城普湾字<br>[2010]034 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 043 号 | 163,972.20    | 城镇住宅<br>用地 | 40,299.90    | 出让       | 2010-12-2  | 大政地城普湾字<br>[2010]035 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 044 号 | 176,476.00    | 城镇住宅<br>用地 | 43,368.42    | 出让       | 2010-12-2  | 大政地城普湾字<br>[2010]036 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 045 号 | 153,895.60    | 城镇住宅<br>用地 | 37,742.80    | 出让       | 2010-12-2  | 大政地城普湾字<br>[2010]037 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 046 号 | 170,891.10    | 城镇住宅<br>用地 | 41,936.45    | 出让       | 2010-12-2  | 大政地城普湾字<br>[2010]038 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 047 号 | 148,319.60    | 城镇住宅<br>用地 | 36,413.11    | 出让       | 2010-12-2  | 大政地城普湾字<br>[2010]039 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 048 号 | 196,275.10    | 城镇住宅<br>用地 | 48,175.77    | 出让       | 2010-12-6  | 大政地城普湾字<br>[2010]040 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 049 号 | 186,103.70    | 城镇住宅<br>用地 | 45,720.95    | 出让       | 2010-12-6  | 大政地城普湾字<br>[2010]041 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2010]第 050 号 | 195,639.70    | 城镇住宅<br>用地 | 48,073.49    | 出让       | 2010-12-6  | 大政地城普湾字<br>[2010]042 号 | 国有土地使用权出让<br>合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |

| 土地证号                  | 占地面积<br>(平方米) | 土地性质       | 入账价值<br>(万元) | 取得<br>方式 | 取得时间       | 政府批文                   | 入账依据                                    |
|-----------------------|---------------|------------|--------------|----------|------------|------------------------|---|
| 普湾国用<br>[2010]第 051 号 | 190,409.90    | 城镇住宅<br>用地 | 46,743.79    | 出让       | 2010-12-6  | 大政地城普湾字<br>[2010]043 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 003 号 | 198,139.60    | 城镇住宅<br>用地 | 79,063.50    | 出让       | 2010-12-22 | 大政地城普湾字<br>[2010]051 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 004 号 | 189,515.50    | 城镇住宅<br>用地 | 75,632.89    | 出让       | 2010-12-20 | 大政地城普湾字<br>[2010]045 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 005 号 | 154,240.70    | 城镇住宅<br>用地 | 61,551.45    | 出让       | 2010-12-20 | 大政地城普湾字<br>[2010]046 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 006 号 | 174,361.30    | 城镇住宅<br>用地 | 69,569.50    | 出让       | 2010-12-20 | 大政地城普湾字<br>[2010]047 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 007 号 | 186,518.30    | 城镇住宅<br>用地 | 74,436.17    | 出让       | 2010-12-20 | 大政地城普湾字<br>[2010]048 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 008 号 | 192,785.20    | 城镇住宅<br>用地 | 76,909.40    | 出让       | 2010-12-20 | 大政地城普湾字<br>[2010]049 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 009 号 | 167,697.20    | 城镇住宅<br>用地 | 66,896.81    | 出让       | 2010-12-20 | 大政地城普湾字<br>[2010]050 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 010 号 | 194,954.00    | 城镇住宅<br>用地 | 77,786.99    | 出让       | 2010-12-22 | 大政地城普湾字<br>[2010]052 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 011 号 | 182,772.50    | 城镇住宅<br>用地 | 72,960.21    | 出让       | 2010-12-22 | 大政地城普湾字<br>[2010]053 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 012 号 | 188,684.30    | 城镇住宅<br>用地 | 75,273.88    | 出让       | 2010-12-22 | 大政地城普湾字<br>[2010]054 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 013 号 | 154,176.50    | 城镇住宅<br>用地 | 61,511.56    | 出让       | 2010-12-22 | 大政地城普湾字<br>[2010]055 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 015 号 | 188,686.10    | 城镇住宅<br>用地 | 75,273.88    | 出让       | 2010-12-22 | 大政地城普湾字<br>[2010]056 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 016 号 | 125,930.60    | 城镇住宅<br>用地 | 50,262.36    | 出让       | 2010-12-24 | 大政地城普湾字<br>[2010]057 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 017 号 | 23,278.30     | 城镇住宅<br>用地 | 10,294.55    | 出让       | 2010-12-24 | 大政地城普湾字<br>[2010]058 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 018 号 | 179,681.20    | 城镇住宅<br>用地 | 71,683.71    | 出让       | 2010-12-24 | 大政地城普湾字<br>[2010]059 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 019 号 | 179,011.20    | 城镇住宅<br>用地 | 71,444.36    | 出让       | 2010-12-24 | 大政地城普湾字<br>[2010]060 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 020 号 | 150,519.20    | 城镇住宅<br>用地 | 60,043.26    | 出让       | 2011-11-11 | 大政地城普湾字<br>[2010]061 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |

| 土地证号                  | 占地面积<br>(平方米) | 土地性质        | 入账价值<br>(万元) | 取得<br>方式 | 取得时间       | 政府批文                    | 入账依据                                |
|-----------------------|---------------|-------------|--------------|----------|------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 普湾国用<br>[2011]第 021 号 | 173,563.60    | 城镇住宅<br>用地  | 69,250.37    | 出让       | 2010-12-29 | 大政地城普湾字<br>[2010]064 号  | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 022 号 | 171,154.80    | 城镇住宅<br>用地  | 68,292.99    | 出让       | 2010-12-29 | 大政地城普湾字<br>[2010]065 号  | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 025 号 | 183,540.60    | 城镇住宅<br>用地  | 72,839.45    | 出让       | 2010-12-29 | 大政地城普湾字<br>[2010]068 号  | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 032 号 | 169,750.10    | 城镇住宅<br>用地  | 67,739.45    | 出让       | 2010-12-31 | 大政地城普湾字<br>[2010]080 号  | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 033 号 | 131,406.80    | 城镇住宅<br>用地  | 52,419.18    | 出让       | 2010-12-31 | 大政地城普湾字<br>[2010]081 号  | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 034 号 | 191,341.70    | 城镇住宅<br>用地  | 75,746.00    | 出让       | 2010-12-24 | 大政地城普湾字<br>[2010]062 号  | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 035 号 | 195,238.80    | 城镇住宅<br>用地  | 77,906.67    | 出让       | 2010-12-24 | 大政地城普湾字<br>[2010]063 号  | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 053 号 | 161,134.50    | 城镇住宅<br>用地  | 64,303.91    | 出让       | 2011-3-9   | 大政地城普湾字<br>[2011]0002 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 054 号 | 188,249.00    | 城镇住宅<br>用地  | 75,114.31    | 出让       | 2011-3-9   | 大政地城普湾字<br>[2011]0003 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 055 号 | 187,915.70    | 城镇住宅<br>用地  | 74,994.64    | 出让       | 2011-3-9   | 大政地城普湾字<br>[2011]0004 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 056 号 | 189,218.40    | 城镇住宅<br>用地  | 75,513.22    | 出让       | 2011-3-9   | 大政地城普湾字<br>[2011]0005 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 057 号 | 190,518.80    | 城镇住宅<br>用地  | 76,031.80    | 出让       | 2011-3-9   | 大政地城普湾字<br>[2011]0006 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 058 号 | 142,655.60    | 城镇住宅<br>用地  | 56,924.12    | 出让       | 2011-3-9   | 大政地城普湾字<br>[2011]0007 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2011]第 059 号 | 100,645.00    | 城镇住宅<br>用地  | 41,170.00    | 出让       | 2011-3-9   | 大政地城普湾字<br>[2011]0001 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第 039 号 | 135,962.80    | 住宅及配<br>套公建 | 54,251.44    | 出让       | 2011-4-8   | 大政地城普湾字<br>[2011]009 号  | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第 040 号 | 156,926.90    | 住宅及配<br>套公建 | 62,599.34    | 出让       | 2011-4-8   | 大政地城普湾字<br>[2011]0010 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第 041 号 | 170,768.20    | 住宅及配<br>套公建 | 68,133.43    | 出让       | 2011-4-8   | 大政地城普湾字<br>[2011]0011 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第 042 号 | 170,679.60    | 住宅及配<br>套公建 | 68,093.54    | 出让       | 2011-4-8   | 大政地城普湾字<br>[2011]0012 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金缴<br>款书、契税缴款书等 |

| 土地证号                             | 占地面积<br>(平方米)        | 土地性质        | 入账价值<br>(万元)        | 取得<br>方式 | 取得时间       | 政府批文                    | 入账依据                                    |
|----------------------------------|----------------------|-------------|---------------------|----------|------------|-------------------------|---|
| 普湾国用<br>[2012]第<br>049/050 号     | 134,722.90           | 住宅及配<br>套公建 | 15,602.99           | 出让       | 2011-12-31 | 大政地城普湾字<br>[2011]0061 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第 051 号            | 112,261.90           | 住宅及配<br>套公建 | 16,775.26           | 出让       | 2011-12-31 | 大政地城普湾字<br>[2011]0057 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第<br>052/054 号     | 96,782.00            | 住宅及配<br>套公建 | 14,788.40           | 出让       | 2011-12-31 | 大政地城普湾字<br>[2011]0058 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第 053 号            | 90,978.10            | 住宅及配<br>套公建 | 12,782.43           | 出让       | 2011-12-31 | 大政地城普湾字<br>[2011]0059 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第<br>055/056 号     | 66,565.50            | 住宅及配<br>套公建 | 13,628.62           | 出让       | 2011-12-31 | 大政地城普湾字<br>[2011]0060 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第<br>057/058/059 号 | 97,348.30            | 住宅及配<br>套公建 | 15,729.58           | 出让       | 2011-12-31 | 大政地城普湾字<br>[2011]0061 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第<br>060/061 号     | 111,759.70           | 住宅及配<br>套公建 | 13,157.38           | 出让       | 2011-12-31 | 大政地城普湾字<br>[2011]0062 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第<br>062/063 号     | 109,632.30           | 住宅及配<br>套公建 | 13,084.62           | 出让       | 2011-12-31 | 大政地城普湾字<br>[2011]0063 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| 普湾国用<br>[2012]第 064 号            | 12,597.70            | 城镇住宅<br>用地  | 2,179.68            | 出让       | 2012-10-11 | 大政地城普湾字<br>[2012]0021 号 | 国有土地使用权出<br>让合同、土地出让金<br>缴款书、契税缴款<br>书等 |
| <b>合计</b>                        | <b>12,828,455.80</b> |             | <b>3,968,054.08</b> |          |            |                         |   |

### 3、基础设施建设业务

2010-2012 年度及 2013 年 1-9 月，发行人基础设施建设业务收入分别为 109.75 万元、101,681.39 万元、132,515.65 万元和 178,924.94 万元；基础设施建设业务成本为 78.60 万元、86,724.96 万元、114,763.63 万元和 154,095.74 万元；毛利润为 12,284.31 万元、116,725.52 万元、108,925.69 万元和 194,061.28 万元。其中代建工程业务收入分别为 90.99 万元、101,515.75 万元、132,221.97 万元和 178,753.37 万元；代建工程业务成本为 78.60 万元、86,724.96 万元、114,763.63 万元和 154,095.74 万元；代建工程业务毛利润为 12.39 万元、14,790.79 万元、17,458.34 万元和 24,657.63 万元。代理服务业务近三年及一期的收入分别为 18.76 万元、165.64 万元、293.68 万元和 171.57 万元，无业务成本，毛利润为 18.76 万元、165.64 万元、293.68 万元和 171.57 万元。

#### (1) 业务模式

发行人从普湾新区管委会获得项目的具体资料和信息后，组织专业机构进行调研、方案论证、进行规划方案的设计，作出项目工程估算等前期工作，并提交项目建议书；待管委会及相关政府部门批复后，发行人进行项目可行性研究、初步设计、施工图设计、环保评估、国土等申报工作，取得施工许可证等开工所需

相关证照。各项手续基本完备后，确定勘测、监理、施工、材料与设备供应商、造价审计等相关参建单位，发行人对项目进行公开招标，通过对于应标施工单位所报价格、自身资质、综合实力和施工方案等综合打分评估，最终确定中标单位并签订施工合同，约定工程实施时间、目标质量等评判标准。在项目实施阶段，工程建设管理部对整个项目的建设、进度、资金投入等进行管理，并聘请了专业的工程监理机构对于项目进行验收，保证项目达到既定要求。项目在规定时限内竣工后，发行人向管委会及时送交竣工结算资料和竣工财务决算报表，管委会采用回购模式实现建设项目的转移，双方验收合格后，将项目正式办理移交手续。

发行人基础设施建设业务还涉及回迁房建设，由发行人各分公司承建，发行人根据经投资审核中心审批通过的回迁房项目建设进度报告，按月度进行结算。发行人将阶段投资报告（含配套的工程评估报告）及书面付款申请报送普湾新区管委会，管委会据此向发行人支付工程总成本及项目管理费。工程总成本包括但不限于设计、地勘、监理、建安工程费、报建费、项目配套工程费等工程费用及发行人代为缴付的规划、城市管理和其他政策性收费（含发行人为支付前述费用所需的综合融资成本）；项目管理费按照投资总额的 10%-18% 支付，具体计提标准以单项工程项目管理委托协议为准。

大连普湾新区管委会与发行人就每个工程项目均签订工程项目管理委托协议，并根据发行人提供的阶段性投资报告（含配套的工程评估报告）及书面付款申请向发行人支付协议项下款项，其中 2012 年度普湾新区管委会累计向发行人支付了 17,420 万元工程项目回购款。

**表 5-15: 2012 年度普湾新区新区管委会代建项目款项支付情况<sup>1</sup>**

单位：万元

| 序号        | 支付时间        | 项目                        | 金额               |
|-----------|-------------|---------------------------|------------------|
| 1         | 2012 年 03 月 | 滨海景观带岸线治理一期工程-普湾新区岸线整治及清淤 | 2,520.00         |
| 2         | 2012 年 10 月 | 滨海景观带岸线治理一期工程-沿海经济带基础设施建设 | 1,600.00         |
| 3         | 2012 年 12 月 | 滨海景观带岸线治理一期工程-海岸线治理项目     | 1,700.00         |
| 4         | 2012 年 12 月 | 滨海景观带岸线治理一期工程-沿海经济带基础设施建设 | 1,600.00         |
| 5         | 2012 年 12 月 | 普湾新区 14 号路跨海桥             | 10,000.00        |
| <b>合计</b> |             |                           | <b>17,420.00</b> |

未来普湾新区管委会将根据如下回购计划对发行人代建工程业务进行逐年回购。

**表 5-16: 主要已完工代建项目回购计划**

<sup>1</sup> 2012 年度普湾新区新区管委会支付的代建项目款项，暂不包括项目管理费。

| 项目名称  | 实际投资<br>(亿元) | 已回购<br>(亿元) | 建设期                 | 未来回购计划 (亿元) |             |             |             |             |             |
|---|--------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   |              |             |                     | 2013<br>年   | 2014<br>年   | 2015<br>年   | 2016<br>年   | 2017<br>年   | 2018<br>年   |
| 普湾新区<br>14 号路跨<br>海桥工程                      | 8.40         | 1.00        | 2010.10<br>-2011.09 | -           | 1.50        | 1.50        | 1.50        | 1.50        | 1.40        |
| 大连普湾<br>新区三十<br>里堡临港<br>工业区南<br>部盐田回<br>填工程 | 2.83         | -           | 2011.06<br>-2011.09 | -           | 0.60        | 0.60        | 0.60        | 0.60        | 0.43        |
| 三松线改<br>扩建工程                                | 0.32         | -           | 2010.12-<br>2011.02 | -           | 0.70        | 0.70        | 0.70        | 0.70        | 0.40        |
| <b>合计</b>                                   | <b>11.55</b> | <b>1.00</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>    | <b>2.80</b> | <b>2.80</b> | <b>2.80</b> | <b>2.80</b> | <b>2.23</b> |

表 5-17: 主要在建代建工程项目回购计划

| 项目<br>名称  | 总投资<br>(亿元)   | 已回购<br>(亿元) | 项目<br>建设期 | 未来回购计划 (亿元) |              |              |              |              |              |              |             |
|---|---------------|-------------|-----------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|   |               |             |           | 2013<br>年   | 2014<br>年    | 2015<br>年    | 2016<br>年    | 2017<br>年    | 2018<br>年    | 2019<br>年    | 2020<br>年   |
| 普湾新<br>区市政道<br>路管网及<br>绿化工程                         | 81.30         | -           | 2010-2016 | -           | 19.84        | 19.84        | 19.84        | 15.87        | 11.90        | 7.93         | 3.97        |
| 新家园<br>项目 (石<br>河、三十<br>里堡、炮<br>台、复州<br>湾回迁<br>房工程) | 61.00         | -           | 2011-2016 | -           | -            | 12.20        | 12.20        | 12.20        | 12.20        | 12.20        | -           |
| 滨海景<br>观带海<br>岸线治<br>理一期<br>工程 <sup>2</sup>         | 58.00         | 0.74        | 2010-2016 | -           | -            | 11.60        | 11.60        | 11.60        | 11.60        | 11.60        | -           |
| 16 号路<br>跨海大<br>桥工程                                 | 18.05         | -           | 2012-2016 | -           | -            | 3.61         | 3.61         | 3.61         | 3.61         | 3.61         | -           |
| 普湾新<br>体育场<br>项目                                    | 10.00         | -           | 2012-2016 | -           | -            | 2.00         | 2.00         | 2.00         | 2.00         | 2.00         | -           |
| <b>合计</b>   | <b>228.35</b> | <b>0.74</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>    | <b>19.84</b> | <b>49.25</b> | <b>49.25</b> | <b>45.28</b> | <b>41.31</b> | <b>37.34</b> | <b>3.97</b> |

## (2) 账务处理模式

<sup>2</sup> 滨海景观带海岸线治理一期工程于 2012 年回购 0.74 亿元, 2013 及 2014 年暂无回购计划。

发行人向工程承包方支付工程款或确认对工程承包方的负债，借记“存货—生产成本—合同成本”，贷记“应付账款或银行存款”。

发行人按照完工百分比法确认主营业务收入，当期应确认的主营业务收入为合同总收入乘以完工百分比后扣除以前期间累计已确认收入；当期应确认的主营业务成本为合同预计总成本乘以完工百分比后扣除以前期间累计已确认成本。具体请参见《企业会计准则—建造合同准则》的相关内容。借记“主营业务成本—代建工程”，“存货—生产成本—合同毛利（及项目管理费）”，贷记“主营业务收入—代建工程”（即为本期发生的合同成本乘以一定的工程毛利率计算的项目管理费，与合同成本之和）。普湾新区管委会依据发行人的阶段投资报告（含配套的工程评估报告）及书面付款申请向发行人支付工程总成本及项目管理费。借记“银行存款”，贷记“存货—生产成本—合同结算”。待工程完工时，转销生产成本。借记“存货—生产成本—合同结算”，贷记“生产成本—合同成本和合同毛利”。

### （3）主要代建工程项目

公司代建工程项目主要涉及普湾新区内的路桥、供排水管网、热力管网等基础设施。截至 2013 年 9 月底，公司共完成普湾新区 14 号路跨海桥工程、大连普湾新区三十里堡临港工业区南部盐田回填工程和三松线改扩建工程等多项代建工程，其中投资规模较大的已建成及在建代建工程项目情况列示如下：

表 5-18：发行人近三年及一期主要代建工程项目情况<sup>3</sup>

单位：万元

| 项目名称                    | 总投资        | 建设期           | 累计完成投资额    | 进度 | 2010 年确认的收入 | 2011 年确认的收入 | 2012 年确认的收入 | 2013 年 1-9 月确认的收入 |
|-------------------------|------------|---------------|------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------------|
| 普湾新区 14 号路跨海桥工程         | 85,000.00  | 2010 年-2011 年 | 83,990.00  | 完工 | 19.14       | 59,147.70   | 19,927.97   | 2,389.85          |
| 大连普湾新区三十里堡临港工业区南部盐田回填工程 | 21,514.91  | 2011 年        | 28,329.00  | 完工 | -           | 21,549.64   | 1,937.59    | 432.40            |
| 三松线改扩建工程                | 4,301.64   | 2010 年-2011 年 | 3,218.07   | 完工 | 2.49        | 167.93      | -           | 2.73              |
| 普湾新区市政道路管网及绿化工程         | 813,000.00 | 2010 年-2016 年 | 362,900.00 | 在建 | 61.63       | 5,889.63    | 47,245.83   | 61,550.18         |

<sup>3</sup> 上表仅列示确认的收入金额较大的主要项目，其余项目确认的收入金额小于总收入的 5%，故未在此列示。

| 项目名称                       | 总投资                 | 建设期           | 累计完成投资额           | 进度 | 2010 年确认的收入  | 2011 年确认的收入       | 2012 年确认的收入       | 2013 年 1-9 月确认的收入 |
|----------------------------|---------------------|---------------|-------------------|----|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 新家园项目（石河、三十里堡、炮台、复州湾回迁房工程） | 610,000.00          | 2011 年-2016 年 | 163,400.00        | 在建 | -            | -                 | 21,805.77         | 28,407.78         |
| 滨海景观带海岸线治理一期工程             | 580,000.00          | 2010 年-2016 年 | 139,700.00        | 在建 | 4.49         | 14,450.87         | 27,036.36         | 44,660.74         |
| 16 号路跨海大桥工程                | 180,500.00          | 2012 年-2016 年 | 43,000.00         | 在建 | -            | -                 | 4,345.55          | 7,750.17          |
| 普湾新区体育场                    | 100,000.00          | 2012 年-2016 年 | 29,500.00         | 在建 | -            | -                 | 6,288.61          | 28,824.89         |
| <b>合计</b>                  | <b>2,394,316.55</b> |               | <b>854,037.07</b> |    | <b>87.75</b> | <b>101,205.77</b> | <b>128,587.68</b> | <b>174,018.74</b> |

#### （4）主要在建代建工程项目

成立以来，随着大连普湾新区规划发展进程的不断加快，公司的代建项目不断增加。截至 2013 年 9 月底，公司在建的项目包括道路、防洪、绿化等多种工程类型。投资规模较大的在建代建项目基本情况如下：

**表 5-19：发行人截至 2013 年 9 月末主要在建代建工程项目情况**

单位：万元

| 项目名称                       | 总投资                 | 累计完成投资额           | 未来投资计划            |                   |                   |                   |
|----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                            |                     |                   | 2013 年 10-12 月    | 2014 年            | 2015 年            | 2016 年            |
| 普湾新区市政道路管网及绿化工程            | 813,000.00          | 362,900.00        | 37,500.00         | 150,000.00        | 150,000.00        | 112,600.00        |
| 新家园项目（石河、三十里堡、炮台、复州湾回迁房工程） | 610,000.00          | 163,400.00        | 37,500.00         | 150,000.00        | 120,000.00        | 139,100.00        |
| 滨海景观带海岸线治理一期工程             | 580,000.00          | 139,700.00        | 32,500.00         | 130,000.00        | 160,000.00        | 117,800.00        |
| 16 号路跨海大桥工程                | 180,500.00          | 43,000.00         | 12,500.00         | 50,000.00         | 50,000.00         | 25,000.00         |
| 普湾新区体育场项目                  | 100,000.00          | 29,500.00         | 7,500.00          | 30,000.00         | 30,000.00         | 3,000.00          |
| <b>合计</b>                  | <b>2,283,500.00</b> | <b>738,500.00</b> | <b>129,725.98</b> | <b>510,000.00</b> | <b>510,000.00</b> | <b>397,500.00</b> |

#### ① 普湾新区市政道路管网及绿化工程项目

该项目位于普湾新区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。项目建设的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项目管理有限公司，整体项目工期为 2010 年至 2016 年。

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）。

大连普湾新区市政道路工程项目总投资为 81.30 亿元，该项目自有资本金 16.30 亿元已全部到位，其余通过银行融资、中期票据等其他融资渠道解决。截至 2012 年末，该项目已完成投资 25.04 亿元，其中资本金投入 16.30 亿元，银行贷款 8.74 亿元。

### ②新家园项目（石河、三十里堡、炮台、复州湾回迁房工程）

该项目包括炮台镇高家村和鲍鱼岛村安居工程、石河街道钓鱼台村和石河村安居工程、三十里堡街道四十里村安居工程、复州湾镇郭屯村安居工程。项目总用地面积 90.59 公顷，项目建设包括住宅、配套公建、地下停车场及设备用房等，建成后将有有效的帮助解决新区回迁居民住房问题，可充分覆盖周边区域低收入人群及普湾新区需要回迁居民的住房需求，同时改善农村军民居住条件，解决普湾城市化进程中所出现的居民住房、城市用地不足等一系列的问题。

该项目已取得大连普湾新区经济发展局《关于普湾新区新家园项目立项的批复》（大普管经立批[2011]6 号），普兰店市环境保护局关于对《普湾新区新家园项目建设环境影响报告表》的批复函（普环发[2012]29 号、31 号、32 号、33 号、34 号、35 号）；建设用地规划许可证等相关手续。

该项目总投资约 61.00 亿元，其中资本金 18.30 亿元，占比 30%，已全部到位，其余资金由银行贷款及自筹解决。项目 2011 年 8 月份开工，计划竣工时间为 2016 年底。截至 2012 年底累计完成投资 5.09 亿元，占总投资的 8.34%。

### ③滨海景观带岸线治理一期工程

该项目建设内容主要包括：治理岸线 42.70 公里，包括海域勘察、测绘、数模试验、设计、施工、监理等。

该项目已取得了普兰店市发展和改革局《关于普湾新区滨海景观带岸线治理工程可行性研究报告的批复》（普发改发[2011]262 号）；已得到土地证明：项目建设选址位于海域，不涉及土地；已取得普兰店市环境保护局关于对《普湾新区滨海景观带岸线治理工程建设项目环境影响报告表》的批复函（普环发[2011]057 号）。

该项目总投资约 58 亿元，其中资本金 17.40 亿元，占比 30%，已全部到位，其余资金由银行贷款及自筹解决。项目 2010 年底开工，计划竣工时间为 2016 年底。截至 2012 年底累计完成投资 4.22 亿元，占总投资的 7.28%。

#### ④16 号路跨海大桥工程

该项目建设内容主要包括：主线道路长 2,613 米，其中桥梁长度 2,463 米，道路引桥长度 150 米，主桥跨径 640 米，桥面宽度 46 米。

该项目已取得普兰店市发展和改革局《关于普湾新区 16 号路跨海大桥工程（调整）可行性研究报告的批复》（普发改发[2012]27 号）；已得到土地证明：项目建设选址位于海域，不涉及土地；已取得普兰店市环境保护局关于对《普湾新区 16 号路跨海大桥工程建设项目环境影响报告书》的批复函（普环发[2011]055 号）。

该项目项目总投资约 18.05 亿元，其中资本金 5.42 亿元，占比 30%，已全部到位，其余资金由银行贷款及自筹解决。项目 2012 年底开工，计划竣工时间为 2016 年底。截至 2012 年底累计完成投资 5,500 万元，占总投资的 3.05%。

#### ⑤普湾新体育场项目

该项目主要用于满足周边地区青少年、市民日常休闲健身运动的需求，项目将建成为“竞技体育、全面健身、文化活动、大型集会”于一体的现代综合大型体育场，并承接地区性体育运动会，全国性的重大单项竞技比赛。该项目位于石河街道，占地面积为 23.5 公顷，建设面积为 12 万平方米，建设 6 万座体育场、训练场、停车场、地下管网和绿化等配套设施。

该项目已取得普兰店市发展和改革局《关于大连普湾新区体育场项目可行性研究报告的批复》（普发改发[2011]246 号）；大连普湾新区土地房屋局《关于普湾新区体育场项目用地预审意见的函》（大普土地房屋预审[2011]49 号）；普兰店市环境保护局《环境保护准予行政许可决定书》（环批字[2011]0584 号）。

该项目总投资约 10.00 亿元，其中资本金 3.00 亿元，占比 30%，已全部到位，其余资金由银行贷款及自筹解决。项目 2012 年 10 月份开工，计划竣工时间为 2016 年底。截至 2012 年底累计完成投资 7,000 万元，占总投资的 7.00%。

#### （5）施工单位管理

公司所建项目主要委托合作的施工单位进行具体施工工作。所有施工单位均具有相应的建设资质，且为实力较强、社会信誉佳的企业。发行人通过与施工单位签订《建设工程施工合同》，对项目质量、工期、交付条件均作出了具体的约定。在项目建设阶段，公司还聘请专业的监理机构对于项目质量进行监督，保证各项指标达到目标。项目完工后，除去对项目质量的监控之外，公司派专人对项目人力、材料等建设成本进行综合核查。

公司工程结算方式为根据《建设工程施工合同》约定，通常每月根据工程进度及施工费用结算报告进行验收，验收合格公司向施工单位支付工程款，所有工程款项均采用现金支票或转账支票方式支付。

表 5-20: 发行人截至 2012 年末前五大项目施工单位

单位: 万元

| 施工单位              | 关系   | 合同金额       |
|-------------------|------|------------|
| 中交第一航务工程局第三工程有限公司 | 非关联方 | 42,832.78  |
| 中国铁建中铁十三局集团公司     | 非关联方 | 30,390.44  |
| 葛州坝第五工程公司         | 非关联方 | 25,198.70  |
| 大连鸿浩市政工程有限公司      | 非关联方 | 21,588.82  |
| 大连悦达建设工程集团公司      | 非关联方 | 21,484.76  |
| 合计                |      | 141,495.50 |

表 5-21: 发行人截至 2013 年 9 月末前五大项目施工单位

单位: 万元

| 施工单位            | 关系   | 合同金额       |
|-----------------|------|------------|
| 中铁十三局集团第一工程有限公司 | 非关联方 | 161,375.00 |
| 大连三川建设集团股份有限公司  | 非关联方 | 94,403.00  |
| 大连市政工程总公司       | 非关联方 | 47,107.00  |
| 葛洲坝集团第五工程有限公司   | 非关联方 | 25,198.70  |
| 大连市政工程总公司       | 非关联方 | 17,724.12  |
| 合计              |      | 345,807.82 |

## 4、发行人所在区域的经济财政情况

## (1) 大连市经济财政情况

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。经大连市统计局核算，2007-2011 年大连市地区生产总值（GDP）由 3,131 亿元增长至 6,150 亿元，年均复合增长率为 18.39%，其中第二产业和第三产业增加值同期复合增长率分别为 20.17% 和 17.30%，产业发展较为均衡。在 GDP 增长的推动下，2007-2010 年大连市全社会固定资产投资额提高了 163.33%；按可比口径计算，2011 年固定资产投资额比 2010 年增加了 30%。2007-2011 年，大连市一般预算财政收入由 268 亿元增至 651 亿元。经济财政实力的提升使得教育、社会保障和就业以及基础设施建设的资金保障程度不断提高。

表 5-22: 2009-2011 年大连市主要经济财政指标情况

| 财政指标        | 2009 年   | 2010 年   | 2011 年   |
|-------------|----------|----------|----------|
| GDP(亿元)     | 4,417.70 | 5,158.10 | 6,150.10 |
| 第一产业增加值(亿元) | 313.40   | 345.10   | 395.70   |
| 第二产业增加值(亿元) | 2,314.80 | 2,645.50 | 3,204.20 |
| 第三产业增加值(亿元) | 1,789.50 | 2,167.50 | 2,550.20 |
| GDP 增速(%)   | 15.00    | 15.20    | 13.50    |
| 人均 GDP(万元)  | 7.20     | -        | 9.10     |
| 固定资产投资(亿元)  | 3,273.50 | 5,084.30 | 4,580.10 |
| 固定资产投资增速(%) | 30.20    | 55.30    | 30.00    |
| 一般预算收入(亿元)  | 400.20   | 500.80   | 651.00   |
| 一般预算收入增速(%) | 18.00    | 25.10    | 30.00    |
| 一般预算支出(亿元)  | 471.2    | 611.40   | 735.10   |
| 一般预算支出增速(%) | 14.90    | 29.80    | 20.20    |

注: 从 2011 年开始, 固定资产投资统计的起点标准从计划总投资 50 万元提高到 500 万元, 增长速度按可比口径计算。

2009 年, 国务院出台了《关于进一步实施东北地区等老工业基地振兴战略的若干意见》(国发[2009] 33 号), 提出支持大连“两区一带”装备制造业集聚区发展, 利用大连高技术产业基地的辐射带动作用, 形成具有核心竞争力的先导产业和产业集群。同年, 国务院通过了《辽宁沿海经济带发展规划》, 指出需“进一步提升大连核心地位, 强化大连—营口—盘锦主轴, 壮大渤海翼和黄海翼, 强化核心、主轴、两翼之间的有机联系, 形成一核、一轴、两翼的总体布局框架”, 相关文件和区域规划将振兴东北老工业基地、完善我国沿海经济布局提升至国家战略的高度, 在国家经济政策的支持下, 大连市经济预计在未来几年还将保持稳步发展的态势, 财政实力将不断充实, 下辖区县的建设发展也将获得更有力的资金保障。

2009 年, 大连市本级地方财政一般预算收入 400.20 亿元, 较 2008 年增长 18%; 2010 年, 大连市本级地方财政一般预算收入 500.80 亿元, 较 2009 年增长 25%。2011 年, 大连市地方综合财力共计 580.05 亿元, 本级地方一般预算收入 242.34 亿元, 转移支付和税收返还收入 47.59 亿元, 国有土地使用权出让收入 290.12 亿元。2011 年大连市直接债务余额为 364.09 亿元, 其中由财政承担偿还责任的融资平台公司借款为 282.25 亿元, 担保债务余额为 5.46 亿元, 地方政府债务余额为 366.82 亿元。

表 5-23: 近三年大连市本级财政实力情况表

单位: 亿元

| 地方财力            | 2010 年度<br>金额 | 2011 年度<br>金额 | 2012 年度<br>金额 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| (一) 地方一般预算收入    | 186.03        | 242.34        | 249.13        |
| (二) 转移支付和税收返还收入 | 133.71        | 47.59         | 105.96        |
| (三) 国有土地使用权出让收入 | 367.19        | 290.12        | 158.50        |

| 地方财力          | 2010 年度<br>金额 | 2011 年度<br>金额 | 2012 年度<br>金额 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| (四) 预算外财政专户收入 | -             |               |               |
| 地方综合财力        | 686.93        | 580.05        | 513.59        |

## (2) 大连普湾新区经济财政概况

成立两年以来，普湾新区按照省、市两级政府的功能定位，大力推进重大基础设施建设与产业发展。2012 年度实现地区生产总值 770 亿元，同比增长 20%；完成全社会固定资产投资 623 亿元，同比增长 50%；完成规模以上工业增加值 371 亿元，同比增长 25%；实现外贸进出口总额 18.50 亿美元，同比增长 22%；实现社会消费品零售总额 141 亿元，同比增长 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，同比分别增长 13% 和 15%。

目前，普湾新区以汽车零部件、船舶配套、精细化工、电力设备器材、服装加工、食品加工业六大传统产业为主，集聚形成了普兰店经济开发区、三十里堡临港工业区、松木岛化工园区、炮台经济开发区、太平中小企业园等多个省市级特色产业园区，拥有固特异、百威英博、中粮麦芽、大连船推、大连船柴、大杨服装、雪龙黑牛、大一互、北互和二互等一大批国际国内知名企业。其中，固特异轮胎年产轮胎 1,300 万条，是全球规模最大、技术最领先、设备最先进的轮胎工厂；中粮麦芽年产量达 40 万吨，单体规模居世界第一；雪龙黑牛被誉为国内第一高档牛肉品牌，建立了国家级牛肉加工技术研发专业分中心；大连船推已发展成为全国最大的船用推进器制造企业；以大一互、北互、二互等龙头企业为牵头的互感器产业体系，已发展成为我国北方互感器生产基地，参与制定行业国家标准，占据国内互感器市场 55% 以上的份额。未来，随着招商工作的持续开展，普湾新区产业规模将迎来快速增长期。根据新区产业规划，普湾新区未来将继续扶持船舶配套、精细化工、汽车零部件等六大传统优势产业做大做强，积极培育高端制造、新能源、新材料三大新兴产业，产业规模扩大的同时产业结构进一步优化调整。

财政收入方面，2010-2012 年，普湾新区一般预算收入分别为 21.62 亿元、32.27 亿元和 42.00 亿元，虽然规模不大，但增幅较快，年复合增长率达到 39.36%；其中税收收入分别为 14.83 亿元、23.35 亿元和 30.47 亿元，年复合增长率为 43.33%。2010-2012 年，普湾新区分别实现政府性基金收入分别为 274.82 亿元、274.35 亿元和 27.64 亿元，2010 年与 2011 年公司以普湾新区财政局的专项资本补助款约 275.68 亿元购置了大量的土地，因而普湾新区实现了较高的政府性基金收入，2012 年普湾新区财政局土地出让收入降至正常水平。

从支出看，2010-2012 年，普湾新区一般预算支出与政府性基金支出变动趋势与相应口径财政收入基本一致，财政收支平衡较好。

表 5-24: 2010-2012 年普湾新区财政收入情况

单位: 亿元

| 财政指标     | 2010 年 | 2011 年 | 2012 年 |
|----------|--------|--------|--------|
| 财政总收入    | 296.45 | 306.62 | 69.63  |
| 一般预算收入   | 21.62  | 32.27  | 42.00  |
| 其中: 税收收入 | 14.83  | 23.35  | 30.47  |
| 政府性基金收入  | 274.82 | 274.35 | 27.64  |

总体看, 由于普湾新区成立时间短, 区内经济正处在快速发展中, 财政实力增速较快; 未来随着新区的不断建设以及产业项目的引进、落地、开工, 新区经济及财政实力有望大幅提高。

近三年普湾新区累计出让土地 1,786 公顷, 出让金达 4,708,066.52 万元, 具体出让明细情况如下表所示:

表 5-25: 2010-2012 年普湾新区土地出让情况

| 序号 | 合同/决定书编号           | 用地面积 (公顷) | 出让金 (万元)  |
|----|--------------------|-----------|-----------|
| 1  | 大政地城普湾字[2010]001 号 | 14.9165   | 35,800.00 |
| 2  | 大政地城普湾字[2010]002 号 | 15.6883   | 37,700.00 |
| 3  | 大政地城普湾字[2010]003 号 | 15.9242   | 38,200.00 |
| 4  | 大政地城普湾字[2010]004 号 | 12.3689   | 29,800.00 |
| 5  | 大政地城普湾字[2010]005 号 | 14.5077   | 34,800.00 |
| 6  | 大政地城普湾字[2010]006 号 | 4.2448    | 10,172.97 |
| 7  | 大政地城普湾字[2010]007 号 | 18.6525   | 44,900.00 |
| 8  | 大政地城普湾字[2010]008 号 | 11.2270   | 27,100.00 |
| 9  | 大政地城普湾字[2010]009 号 | 6.4953    | 16,000.00 |
| 10 | 大政地城普湾字[2010]010 号 | 12.7598   | 30,700.00 |
| 11 | 大政地城普湾字[2010]011 号 | 14.7888   | 35,500.00 |
| 12 | 大政地城普湾字[2010]012 号 | 14.3479   | 34,390.39 |
| 13 | 大政地城普湾字[2010]013 号 | 10.9622   | 26,400.00 |
| 14 | 大政地城普湾字[2010]014 号 | 7.4225    | 18,246.68 |
| 15 | 大政地城普湾字[2010]015 号 | 16.6801   | 40,100.00 |
| 16 | 大政地城普湾字[2010]016 号 | 14.1998   | 34,300.00 |
| 17 | 大政地城普湾字[2010]017 号 | 14.6609   | 35,140.66 |
| 18 | 大政地城普湾字[2010]018 号 | 2.3180    | 5,800.00  |
| 19 | 大政地城普湾字[2010]019 号 | 13.8880   | 33,400.00 |
| 20 | 大政地城普湾字[2010]020 号 | 19.3627   | 46,410.43 |
| 21 | 大政地城普湾字[2010]021 号 | 12.4065   | 29,800.00 |
| 22 | 大政地城普湾字[2010]022 号 | 19.4954   | 48,000.00 |
| 23 | 大政地城普湾字[2010]023 号 | 19.6467   | 48,500.00 |
| 24 | 大政地城普湾字[2010]024 号 | 19.7256   | 47,500.00 |
| 25 | 大政地城普湾字[2010]025 号 | 19.7917   | 47,438.70 |
| 26 | 大政地城普湾字[2010]026 号 | 9.5399    | 22,865.14 |
| 27 | 大政地城普湾字[2010]027 号 | 6.6436    | 2,511.43  |
| 28 | 大政地城普湾字[2010]028 号 | 18.4363   | 44,400.00 |

| 序号 | 合同/决定书编号           | 用地面积 (公顷) | 出让金 (万元)  |
|----|--------------------|-----------|-----------|
| 29 | 大政地城普湾字[2010]029 号 | 19.2855   | 47,500.00 |
| 30 | 大政地城普湾字[2010]030 号 | 10.1013   | 24,300.00 |
| 31 | 大政地城普湾字[2010]031 号 | 17.9014   | 44,008.75 |
| 32 | 大政地城普湾字[2010]032 号 | 19.4113   | 46,526.83 |
| 33 | 大政地城普湾字[2010]033 号 | 12.0425   | 29,100.00 |
| 34 | 大政地城普湾字[2010]034 号 | 4.0205    | 9,900.00  |
| 35 | 大政地城普湾字[2010]035 号 | 16.3972   | 39,400.00 |
| 36 | 大政地城普湾字[2010]036 号 | 17.6476   | 42,400.00 |
| 37 | 大政地城普湾字[2010]037 号 | 15.3896   | 36,900.00 |
| 38 | 大政地城普湾字[2010]038 号 | 17.0891   | 41,000.00 |
| 39 | 大政地城普湾字[2010]039 号 | 14.8320   | 35,600.00 |
| 40 | 大政地城普湾字[2010]040 号 | 19.6275   | 47,100.00 |
| 41 | 大政地城普湾字[2010]041 号 | 18.6104   | 44,700.00 |
| 42 | 大政地城普湾字[2010]042 号 | 19.5640   | 47,000.00 |
| 43 | 大政地城普湾字[2010]043 号 | 19.0410   | 45,700.00 |
| 44 | 大政地城普湾字[2010]044 号 | 0.2639    | 121.11    |
| 45 | 大政地城普湾字[2010]045 号 | 18.9516   | 73,944.00 |
| 46 | 大政地城普湾字[2010]046 号 | 15.4241   | 60,168.65 |
| 47 | 大政地城普湾字[2010]047 号 | 17.4361   | 68,016.00 |
| 48 | 大政地城普湾字[2010]048 号 | 18.6518   | 72,774.00 |
| 49 | 大政地城普湾字[2010]049 号 | 19.2785   | 75,192.00 |
| 50 | 大政地城普湾字[2010]050 号 | 16.7697   | 65,403.00 |
| 51 | 大政地城普湾字[2010]051 号 | 19.8140   | 77,298.00 |
| 52 | 大政地城普湾字[2010]052 号 | 19.4954   | 76,050.00 |
| 53 | 大政地城普湾字[2010]053 号 | 18.2773   | 71,331.00 |
| 54 | 大政地城普湾字[2010]054 号 | 18.8684   | 73,593.00 |
| 55 | 大政地城普湾字[2010]055 号 | 15.4177   | 60,138.00 |
| 56 | 大政地城普湾字[2010]056 号 | 18.8686   | 73,593.00 |
| 57 | 大政地城普湾字[2010]057 号 | 12.5931   | 49,140.00 |
| 58 | 大政地城普湾字[2010]058 号 | 2.3278    | 9,087.00  |
| 59 | 大政地城普湾字[2010]059 号 | 17.9681   | 70,083.00 |
| 60 | 大政地城普湾字[2010]060 号 | 17.9011   | 69,849.00 |
| 61 | 大政地城普湾字[2010]061 号 | 15.0519   | 58,702.49 |
| 62 | 大政地城普湾字[2010]062 号 | 19.1342   | 74,646.00 |
| 63 | 大政地城普湾字[2010]063 号 | 19.5239   | 76,167.00 |
| 64 | 大政地城普湾字[2010]064 号 | 17.3564   | 67,704.00 |
| 65 | 大政地城普湾字[2010]065 号 | 17.1155   | 66,768.00 |
| 66 | 大政地城普湾字[2010]066 号 | 17.6740   | 68,952.00 |
| 67 | 大政地城普湾字[2010]067 号 | 19.6529   | 76,674.00 |
| 68 | 大政地城普湾字[2010]068 号 | 18.3541   | 71,604.00 |
| 69 | 大政地城普湾字[2010]069 号 | 18.0631   | 70,473.00 |
| 70 | 大政地城普湾字[2010]070 号 | 16.6052   | 27,999.00 |
| 71 | 大政地城普湾字[2010]071 号 | 16.7187   | 26,080.00 |
| 72 | 大政地城普湾字[2010]072 号 | 17.2441   | 26,470.00 |
| 73 | 大政地城普湾字[2010]073 号 | 13.9742   | 24,947.00 |
| 74 | 大政地城普湾字[2010]074 号 | 10.1802   | 19,833.00 |

| 序号  | 合同/决定书编号            | 用地面积 (公顷) | 出让金 (万元)  |
|-----|---------------------|-----------|-----------|
| 75  | 大政地城普湾字[2010]075 号  | 19.6288   | 76,557.00 |
| 76  | 大政地城普湾字[2010]076 号  | 17.5985   | 68,640.00 |
| 77  | 大政地城普湾字[2010]077 号  | 11.9305   | 46,528.76 |
| 78  | 大政地城普湾字[2010]078 号  | 18.5503   | 72,346.13 |
| 79  | 大政地城普湾字[2010]079 号  | 19.3818   | 75,621.00 |
| 80  | 大政地城普湾字[2010]080 号  | 16.9750   | 66,222.00 |
| 81  | 大政地城普湾字[2010]081 号  | 13.1407   | 51,248.65 |
| 82  | 大政地城普湾字[2011]0001 号 | 10.0645   | 39,273.00 |
| 83  | 大政地城普湾字[2011]0002 号 | 16.1135   | 62,868.00 |
| 84  | 大政地城普湾字[2011]0003 号 | 18.8249   | 73,437.00 |
| 85  | 大政地城普湾字[2011]0004 号 | 18.7916   | 73,320.00 |
| 86  | 大政地城普湾字[2011]0005 号 | 18.9218   | 73,827.00 |
| 87  | 大政地城普湾字[2011]0006 号 | 19.0519   | 74,334.00 |
| 88  | 大政地城普湾字[2011]0007 号 | 14.2656   | 55,653.00 |
| 89  | 大政地城普湾字[2011]0008 号 | 9.7659    | 3,810.00  |
| 90  | 大政地城普湾字[2011]0009 号 | 13.5963   | 53,040.00 |
| 91  | 大政地城普湾字[2011]0010 号 | 15.6927   | 61,201.49 |
| 92  | 大政地城普湾字[2011]0011 号 | 17.0768   | 66,612.00 |
| 93  | 大政地城普湾字[2011]0012 号 | 17.0680   | 66,573.00 |
| 94  | 大政地城普湾字[2011]0013 号 | 1.9802    | 734.65    |
| 95  | 大政地城普湾字[2011]0014 号 | 1.3703    | 3,000.00  |
| 96  | 大政地城普湾字[2011]0015 号 | 0.5402    | 194.47    |
| 97  | 大政地城普湾字[2011]0018 号 | 18.5365   | 7,043.87  |
| 98  | 大政地城普湾字[2011]0019 号 | 1.9568    | 3,268.00  |
| 99  | 大政地城普湾字[2011]0020 号 | 0.9977    | 297.00    |
| 100 | 大政地城普湾字[2011]0021 号 | 3.0121    | 903.00    |
| 101 | 大政地城普湾字[2011]0022 号 | 4.2222    | 7,230.00  |
| 102 | 大政地城普湾字[2011]0023 号 | 0.9985    | 297.00    |
| 103 | 大政地城普湾字[2011]0024 号 | 1.6329    | 2,280.00  |
| 104 | 大政地城普湾字[2011]0025 号 | 20.0500   | 5,955.00  |
| 105 | 大政地城普湾字[2011]0026 号 | 2.4610    | 731.00    |
| 106 | 大政地城普湾字[2011]0027 号 | 1.5952    | 470.00    |
| 107 | 大政地城普湾字[2011]0028 号 | 2.1470    | 1,410.00  |
| 108 | 大政地城普湾字[2011]0029 号 | 0.3000    | 315.00    |
| 109 | 大政地城普湾字[2011]0030 号 | 10.1665   | 14,100.00 |
| 110 | 大政地城普湾字[2011]0031 号 | 1.3650    | 1,440.00  |
| 111 | 大政地城普湾字[2011]0032 号 | 0.5505    | 198.00    |
| 112 | 大政地城普湾字[2011]0033 号 | 1.3650    | 7,780.00  |
| 113 | 大政地城普湾字[2011]0034 号 | 1.7800    | 529.00    |
| 114 | 大政地城普湾字[2011]0035 号 | 0.1738    | 229.00    |
| 115 | 大政地城普湾字[2011]0036 号 | 0.4000    | 280.00    |
| 116 | 大政地城普湾字[2011]0037 号 | 3.1639    | 6,310.00  |
| 117 | 大政地城普湾字[2011]0038 号 | 1.2709    | 1,850.00  |
| 118 | 大政地城普湾字[2011]0047 号 | 4.5564    | 1,356.90  |
| 119 | 大政地城普湾字[2011]0048 号 | 7.7493    | 2,305.00  |
| 120 | 大政地城普湾字[2011]0049 号 | 9.4764    | 2,816.90  |
| 121 | 大政地城普湾字[2011]0050 号 | 9.1674    | 2,727.20  |

| 序号         | 合同/决定书编号            | 用地面积 (公顷)         | 出让金 (万元)            |
|------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 122        | 大政地城普湾字[2011]0051 号 | 19.5885           | 5,822.52            |
| 123        | 大政地城普湾字[2011]0052 号 | 0.4243            | 130.09              |
| 124        | 大政地城普湾字[2011]0053 号 | 1.5820            | 630.00              |
| 125        | 大政地城普湾字[2011]0054 号 | 25.2850           | 12,365.00           |
| 126        | 大政地城普湾字[2011]0055 号 | 3.8117            | 5,382.10            |
| 127        | 大政地城普湾字[2011]0056 号 | 13.4723           | 19,777.86           |
| 128        | 大政地城普湾字[2011]0057 号 | 11.2262           | 15,423.00           |
| 129        | 大政地城普湾字[2011]0058 号 | 9.6782            | 13,324.30           |
| 130        | 大政地城普湾字[2011]0059 号 | 9.0978            | 12,497.00           |
| 131        | 大政地城普湾字[2011]0060 号 | 6.6566            | 12,014.00           |
| 132        | 大政地城普湾字[2011]0061 号 | 9.7348            | 15,254.60           |
| 133        | 大政地城普湾字[2011]0062 号 | 11.1760           | 12,863.57           |
| 134        | 大政地城普湾字[2011]0063 号 | 10.9632           | 12,792.44           |
| 135        | 大政地城普湾字[2011]0064 号 | 1.5097            | 2,225.00            |
| 136        | 大政地城普湾字[2011]0065 号 | 20.5124           | 7,938.30            |
| 137        | 大政地城普湾字[2011]0066 号 | 2.9944            | 1,161.00            |
| 138        | 大政地城普湾字[2011]0067 号 | 5.4446            | 2,096.18            |
| 139        | 大政地城普湾字[2011]0068 号 | 6.5802            | 1,954.32            |
| 140        | 大政地城普湾字[2012]0012 号 | 5.9948            | 2,278.02            |
| 141        | 大政地城普湾字[2012]0014 号 | 3.2707            | 972.22              |
| 142        | 大政地城普湾字[2012]0015 号 | 20.9752           | 6,229.63            |
| 143        | 大政地城普湾字[2012]0016 号 | 3.4048            | 868.23              |
| 144        | 大政地城普湾字[2012]0017 号 | 12.2447           | 3,636.68            |
| 145        | 大政地城普湾字[2012]0020 号 | 3.5536            | 1,057.00            |
| 146        | 大政地城普湾字[2012]0023 号 | 3.5000            | 1,040.27            |
| 147        | 大政地城普湾字[2012]0018 号 | 0.3004            | 244.33              |
| 148        | 大政地城普湾字[2012]0019 号 | 0.2026            | 163.09              |
| 149        | 大政地城普湾字[2012]0021 号 | 1.2598            | 2,131.00            |
| 150        | 大政地城普湾字[2012]0022 号 | 0.8347            | 930.97              |
| 151        | 大政地城普湾字[2012]0024 号 | 6.5859            | 3,688.42            |
| 152        | 大政地城普湾字[2012]0025 号 | 7.5002            | 4,200.14            |
| <b>合 计</b> |                     | <b>1,785.8072</b> | <b>4,708,066.52</b> |

### (3) 普湾新区管委会对发行人支持情况

为顺利推进普湾新区范围内的土地整理开发和工程建设工作,普湾新区管委会重点在以下三方面对发行人给予了大力支持。

#### ① 发行人代建工程回购款的支付

普湾新区管委会依据与发行人签订的委托协议,按年度确定时间节点,根据发行人提供的阶段投资报告(含配套的工程评估报告)及书面付款申请,通过普湾新区财政局将代建工程回购款(包括代垫的工程总成本及项目管理费)下发给发行人。2010年-2012年发行人收到的代建工程回购款为0.00万元、0.00万元和17,420.00万元。

表5-26: 发行人近三年代建工程回购款支付情况<sup>4</sup>

单位: 万元

| 类别                        | 2010 年 | 2011 年    | 2012 年    |
|---------------------------|--------|-----------|-----------|
| 滨海景观带岸线治理一期工程项目投资支出       | 3.81   | 14,453.74 | 27,742.45 |
| 滨海景观带岸线治理一期工程项目收到的工程回购款   | -      | -         | 7,420.00  |
| 普湾新区 14 号路跨海桥工程项目投资支出     | 16.22  | 26,944.28 | 57,029.50 |
| 普湾新区 14 号路跨海桥工程项目收到的工程回购款 | -      | -         | 10,000.00 |

## ② 发行人土地整理项目管理费的支付

普湾新区管委会依据与发行人签订的委托协议,按年度确定时间节点,根据发行人提供的阶段投资报告及书面付款申请,通过普湾新区财政局将土地整理项目管理费下发给发行人。2010 年、2011 年和 2012 年发行人收到的土地整理项目管理费为 0.00 万元、91,945.20 万元和 33,650.27 万元。

## ③ 对发行人购置土地的支持

作为普湾新区唯一的土地整理和基础设施建设主体,普湾新区管委会为支持发行人将土地整理和基础设施建设业务做大做强,通过普湾新区财政局数次向公司拨款。2010 年和 2011 年度,发行人分别取得财政拨款 203.42 亿元和 72.26 亿元。由于公司 2012 年度未进一步开展沿海经济带基础设施建设,根据“未建收回”的原则,普湾新区财政局收回 2011 年度发放的沿海经济带基础设施资金拨款 9,320 万元中的 9,115 万元。

公司利用该部分财政拨款以及部分自有资金购置了较为充裕的土地。公司持有的土地均通过“招、拍、挂”程序取得,规划用途主要为商住用地,少量为商务金融。2011 年,由于规划用地调整,公司储备的普湾国用(2011)第 023 号等 8 个地块合计 142.48 万平方米由新区管委会回购,公司实现土地出让收入 60 亿元。

截至 2012 年底,公司共持有土地 93 宗,面积约 1,283 万平方米。随着普湾新区基础设施的完善,公司计划 2014 年开始对外转让土地。

## (4) 发行人对国家相关政策自查情况

按照国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、“六真”原则,浦发银行对发行人本次中期票据发行进行了审慎、全面的核查,梳理汇总如下:

## ① 银监会融资平台名单情况

通过访谈发行人管理层及与相关合作银行调查取证,发行人不在银监会融

<sup>4</sup> 发行人 2010 年和 2011 年发生代建工程支出,并根据工程项目管理委托协议的约定向普湾新区管委会提供阶段性投资报告及书面付款申请,普湾新区管委会已经批准,但因资金支付进度有所延后,相关代建工程的回购款在当期未实现到账,故发行人 2010 年和 2011 年实际收到的回购款项均为 0.00 万元,均集中在 2012 年收到相关回购款。

资平台名单内，也未曾进入过该融资平台名单。

## ② 偿债依赖政府情况

目前，发行人涉及财政性资金现金流入主要分为以下几部分：

**土地整理业务：**经普湾新区管委会授权发行人根据大连普湾新区规划和发展需要，承担区内土地整理职能。2010 年-2012 年，公司土地整理收入分别为 12,253.16 万元、79,792.65 万元、91,173.67 万元，分别占主营业务收入的 99.11%、10.21% 和 40.76%。同期获得现金流入金额分别为 38,964.68 万元、660,487.20 万元和 126,913.00 万元。2011 年度收到的现金流入较多，主要是因为 2011 年度管委会向发行人预付了 2012 年度动迁款项 568,039.45 万元。

**代建工程：**经普湾新区管委会授权发行人根据大连普湾新区规划和发展需要，承担区内基础设施建设工作。2010 年-2012 年，公司代建工程收入分别为 90.99 万元、101,515.75 万元、132,221.97 万元，分别占主营业务收入的 0.74%、12.99%、59.11%；连续三年逐年增长，增长幅度较大，主要原因为自 2010 年普湾新区成立以来，新区范围内的基础建设一直作为重点工作实施，公司承担了新区范围内大量的代建工程任务，项目建设投入逐年增长所致。2012 年获得现金流入金额为 17,400.00 万元。

**财政专项补助款：**发行人承担着普湾新区范围内重要的土地整理和基础设施建设任务，为加快城市建设步伐，普湾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，普湾新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 万元以用于普湾新区城市建设支出。普湾新区管委会牵头积极帮助项目协调建设施工过程中有关单位的协作工作，作为普湾新区土地整理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。预计在一定时期内，公司仍将获得政府的财政补助款，但根据公司盈利能力的改善补助金额可能产生波动。

综上所述，发行人财政性现金流入最主要来源于土地整理业务、代建工程业务和财政专项补助款。基于上述对于发行人过去情况分析和对未来的判断，发行人过去三年及经预测未来 2013-2018 年现金流入对政府财政的依赖程度，根据“财政性资金流入/经营活动产生的现金流入\*100%”的公式计算结果如下：

**表 5-27：发行人财政性现金流入占比情况表**

单位：亿元、%

| 类别       | 2010 年   | 2011 年  | 2012 年  | 2013 年  | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
|----------|----------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 财政性现金流入  | 241.13   | 248.82  | 31.17   | 12.62   | 59.76  | 89.17  | 100.77 | 100.28 | 95.74  |
| 经营活动现金流入 | 17.71    | 176.56  | 31.17   | 12.62   | 117.76 | 162.17 | 138.77 | 135.28 | 145.74 |
| 测算结果     | 1361.37% | 140.93% | 100.00% | 100.00% | 50.75% | 54.99% | 72.62% | 74.13% | 65.69% |

综合结果来看，2010-2013 年公司处于起步期经营活动产生的现金流量主要来源于政府支持，预计 2014 年开始进入成长期后，对政府的依赖程度将会有所改善。大连市人民政府于 2013 年 7 月 1 日出具《大连市人民政府关于支持大连普湾工程项目管理有限公司申请注册发行中期票据的函》大政函[2013]28 号支持发行人注册发行本次中期票据。

### ③ 募集资金用途情况

该中期票据注册额度为 50 亿元，首期拟发行金额 25 亿元，根据发行人资金需求状况，本期中期票据所募集资金中 15 亿元用于大连普湾新区市政道路工程项目，10 亿元用于偿还银行贷款。

募集资金没有用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的公益性项目建设；本期中期票据募集资金用于公共租赁住房、公路外的 BT 项目，但该项目为 463 号文发布以前签订的代建项目。

### ④ 公司规范运作情况

公司根据国家法律法规的有关规定，以完善法人治理结构、强化职能职责为目的，制定了《公司章程》，并依此实行了董事会、监事、高级管理人员履行各自职责、权利和义务的组织形式，公司法人治理结构较为完善。

公司严格按照公司法和相关法律法规，以及公司章程的要求，规范运作，设立了股东会、董事会、监事、总经理等高级管理人员及公司各部门，具有健全的治理结构。

根据发行人提供的《关于大连普湾工程项目管理有限公司组织架构相关情况的报告》、《关于新区项目公司组织架构相关情况的批复》、《关于提名项目公司总经理的请示的批复》等材料，聘任韦敏为发行人董事长，聘任王方、宋志宏、邹宇平、王长义为发行人董事，聘任葛军为发行人监事，聘任张建军为发行人总经理。至本募集说明书签署之日，上述发行人董事长、董事、监事及高级管理人员均处于相关政府部门任职，于发行人处兼任职务并处于有效任期，并未从发行

人处重复领取薪酬，未构成对《公务员法》及相关法律法规的违反，对本次中期票据发行无实质性影响。

经大连正德会计师事务所审计，发行人财务制度健全，对发行人近三年合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表进行了审计，并出具了正德会内审[2013]第 004 号标准无保留意见审计报告。

#### ⑤企业生产经营情况

发行人主营业务以土地整理开发和城市基础设施代建为主，主要集中在两大领域：一是土地整理开发业务，包括土地的整理及转让；二是基础设施代建业务，包括大连普湾新区内主要基础设施的建设与运营等。

发行人土地整理业务和代建工程业务以 BT 和代建协议方式签订，未来普湾新区管委会将根据回购计划对发行人代建工程业务进行逐年回购。

土地转让业务是发行人的另一主要业务，土地价值全部计入在存货科目。截至 2013 年 9 月 30 日，公司通过招、拍、挂取得土地，所有土地出让金已经全部付清，相关手续合法合规。

#### ⑥资产真实性及合规性情况

发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，注册资本已足额缴纳到位、没有虚增资产等情况。

发行人所有土地都是通过出让方式获得，已足额缴纳土地出让金并取得国有土地使用证，相关手续合法合规。

#### ⑦偿债保障措施

##### I 发行人持续快速增长的营业收入

近三年，发行人营业总收入分别为 1.24 亿元、78.17 亿元和 22.38 亿元，净利润分别为 0.82 亿元、7.47 亿元和 6.74 亿元。发行人净利润和整体盈利能力总体相对稳定且呈上升趋势。公司营业收入主要包括土地整理收入、代建工程收入、土地转让收入。

2013 年至 2018 年预计发行人土地整理业务现金流入为 239.98 亿元，代建工程业务现金流入为 218.36 亿元，土地转让业务现金流入为 254.00 亿元。

##### II 发行人充足的筹资活动现金流

近年来发行人为经营需要形成了大量的筹资现金流入,为贯彻大连普湾新区“十二五”的产业转型升级规划,预计未来发行人筹资现金净流入将有较为明显的增长。预计发行人 2013 年至 2018 年筹资活动现金流入总和将达到 165.50 亿元。充足的现金流是发行人有息债务能够按时、足额偿付的可靠途径。

目前,发行人与国内部分银行如农业发展银行、交通银行等多家银行建立了良好的合作关系。截至 2012 年末,发行人共获得各银行贷款余额 158.50 亿元,可用授信额度为 27.40 亿元;截至 2013 年 9 月末,发行人共获得银行贷款约 199.75 亿元,可用授信额度为 25.60 亿元。未来几年,公司将通过中期票据、短期融资券、企业债进一步增加融资。总体而言,发行人融资渠道畅通,能够对经营活动起到较好的保障作用。

### III 地方财政对发行人的有力支持

随着普湾新区经济总量的迅速扩大和产业的快速发展,发行人得到了各级政府财政的有力支持。2010 年-2012 年,公司获得普湾新区财政局以财政专项补助的形式共划拨财政款项 274.76 亿元。未来,随着普湾新区财政实力的持续增长,普湾新区管委会仍将继续对发行人予以支持,地方政府对发行人的支持为本次中期票据的偿付提供了进一步的保障。

大连市人民政府于 2013 年 7 月 1 日出具《大连市人民政府关于支持大连普湾工程项目管理有限公司申请注册发行中期票据的函》大政函[2013]28 号支持发行人注册发行本次中期票据。

### IV 流动资产变现能力

2013 年 9 月末发行人流动资产余额为 516.92 亿元,占公司总资产的 99.32%。发行人流动资产以存货、货币资金、预付款项为主,变现能力强。公司流动资产的变现能够为本次中期票据的还本付息提供保障。

### V 其他保障措施

发行人承诺,如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况,发行人将采取不分配利润、暂缓重大投资并购等项目的实施、变现优良资产、寻求政府支持等措施来保证本次中期票据本息的兑付,保护投资者的利益。

综上所述,发行人发展稳健,经营管理水平不断提高,营业收入、现金流入、流动资产变现、政府支持等方式能够为本次中期票据本息的偿付提供较强的保

障。

#### ⑧政府对发行人的支持情况

发行人为大连市普湾新区基础设施建设及代建工程主体，多年来得到大连市政府、大连市普湾新区管委会的大力支持，除去其他支持以外，发行人近三年累计获得财政拨款 274.76 亿元。大连市人民政府于 2013 年 7 月 1 日出具《大连市人民政府关于支持大连普湾工程项目管理有限公司申请注册发行中期票据的函》大政函[2013]28 号支持发行人注册发行本次中期票据。未来大连市政府及大连市普湾新区管委会还将继续大力扶持公司经营，在出现情况导致债务出现兑付压力时，大连市普湾新区管委会会给予必要的支持。

#### ⑨发行人融资情况

经核实：发行人不存在社会公众参与融资的情况；发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况；发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况；发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况；发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

#### ⑩审计署审计情况

根据国家审计署公告 2013 年 24 号，发行人所在的大连市政府不在该次审计署审计之列，同时发行人并未收到相关整改要求。

发行人的财政性现金流入占比超过 50%，属于偿债依赖政府。大连市人民政府于 2013 年 7 月 1 日出具《大连市人民政府关于支持大连普湾工程项目管理有限公司申请注册发行中期票据的函》大政函[2013]28 号支持发行人注册发行本次中期票据。未来发行人会逐渐完善市场化的偿债保障机制，保证中期票据按时兑付，切实保护投资人的相关利息。

发行人目前承担的普湾新区管委会逐年回购的代建项目，以前年度出现过未能按时回购的情况。经与普湾新区管委会沟通，未来管委会将根据回购计划尽快实现项目结算，及时支付相关资金，不拖欠、占用公司的资金。

除以上所述事项，发行人在偿债依赖政府方面，大连市政府已出具本次中期票据的支持函；在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途等方面，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、“六真”原则等相关要求。

## 九、发行人在建及拟建项目

## (一) 在建项目

表 5-28: 发行人截至 2013 年 9 月末主要在建项目情况表

单位: 万元

| 序号 | 项目名称                       | 总投资                 | 已投资               | 余额                  | 未来投资计划            |                   |                   |                   |
|----|----------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|    |                            |                     |                   |                     | 2013 年 10-12 月    | 2014 年            | 2015 年            | 2016 年            |
| 1  | 普湾新区市政道路管网及绿化工程            | 813,000.00          | 362,900.00        | 450,100.00          | 37,500.00         | 150,000.00        | 150,000.00        | 112,600.00        |
| 2  | 新家园项目(石河、三十里堡、炮台、复州湾回迁房工程) | 610,000.00          | 163,400.00        | 446,600.00          | 37,500.00         | 150,000.00        | 120,000.00        | 139,100.00        |
| 3  | 滨海景观带海岸线治理一期工程             | 580,000.00          | 139,700.00        | 440,300.00          | 32,500.00         | 130,000.00        | 160,000.00        | 117,800.00        |
| 4  | 16 号路跨海大桥工程                | 180,500.00          | 43,000.00         | 137,500.00          | 12,500.00         | 50,000.00         | 50,000.00         | 25,000.00         |
| 5  | 普湾新区体育场                    | 100,000.00          | 29,500.00         | 70,500.00           | 7,500.00          | 30,000.00         | 30,000.00         | 3,000.00          |
| 6  | 写字楼项目                      | 30,000.00           | 27,774.02         | 2,225.98            | 2,225.98          | -                 | -                 | -                 |
|    | <b>合 计</b>                 | <b>2,313,500.00</b> | <b>766,274.02</b> | <b>1,547,225.98</b> | <b>129,725.98</b> | <b>510,000.00</b> | <b>510,000.00</b> | <b>397,500.00</b> |

注: 因发行人土地整理项目只收取项目管理费, 相关支出不计入项目成本, 因此此处未列示发行人正在实施的土地整理项目。由于其他项目合计金额较小, 未超过总投资额 5%, 故未在此列示。

公司在建项目均已获得有权部门批复文件, 各项手续合法合规, 相关批复文件参见下表:

表 5-29: 发行人截至 2013 年 9 月末主要在建项目情况表(续表)

单位: 万元

| 序号 | 项目名称 | 有权部门批复文件 |    |    | 资金筹措方式 |    |
|----|------|----------|----|----|--------|----|
|    |      | 立项       | 土地 | 环评 | 资本金    | 借款 |
|    |      |          |    |    |        |    |

| 序号 | 项目名称            | 有权部门批复文件   |   |   | 资金筹措方式     |            |
|----|-----------------|--|---|---|------------|------------|
|    |                 | 立项   | 土地  | 环评  | 资本金        | 借款         |
| 1  | 普湾新区市政道路管网及绿化工程 | 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)        | 普湾新区土地房屋局:《关于大连普湾新区起步区市政道路及管网工程用地预审意见的函》  | 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)                       | 243,900.00 | 569,100.00 |
| 2  | 新家园项目           | 《关于普湾新区新家园项目立项的批复》(大普管经立批[2011]6号)                         | 已取得 8 份建设工程规划许可证<br>地字第 210282201210007、<br>地字第 210282201210008、<br>地字第 210282201210010、<br>地字第 210282201210011、<br>地字第 210282201210012、<br>地字第 210282201210013、<br>地字第 210282201210014、<br>地字第 210282201210015 | 普兰店市环境保护局:关于对《普湾新区新家园项目建设环境影响报告表》的批复函(普环发[2012]29号、31号、32号、33号、34号、35号) | 183,000.00 | 427,000.00 |
| 3  | 滨海景观带岸线治理一期工程   | 普兰店市发展和改革局:《关于普湾新区滨海景观带岸线治理工程可行性研究报告的批复》(普发改发[2011]262号)   | 土地证明:项目建设选址位于海域,不涉及土地   | 普兰店市环境保护局:关于对《普湾新区滨海景观带岸线治理工程建设项目环境影响报告表》的批复函(普环发[2011]057号)            | 84,000.00  | 196,000.00 |
| 4  | 16号路跨海大桥工程      | 普兰店市发展和改革局:《关于普湾新区16号路跨海大桥工程(调整)可行性研究报告的批复》(普发改发[2012]27号) | 土地证明:项目建设选址位于海域,不涉及土地   | 普兰店市环境保护局:关于对《普湾新区16号路跨海大桥工程建设项目环境影响报告书》的批复函(普环发[2011]055号)             | 54,150.00  | 126,350.00 |
| 5  | 海湾新区体育场         | 普兰店市发展和改革局:《关于大连普湾新区体育场项目可行性研究报告的批复》(普发改发[2011]246号)       | 大连普湾新区土地房屋局:《关于普湾新区体育场项目用地预审意见的函》(大普土地房屋预审[2011]49号)  | 普兰店市环境保护局:《环境保护准予行政许可决定书》(环批字[2011]0584号)                               | 36,000.00  | 84,000.00  |

| 序号 | 项目名称  | 有权部门批复文件                      |                          |                                | 资金筹措方式    |    |
|----|-------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------|----|
|    |       | 立项                            | 土地                       | 环评                             | 资本金       | 借款 |
| 6  | 写字楼项目 | 已取得普湾新区管委会的批复(大普管经立批[2010]6号) | 已取得土地使用权证(普湾国用[2010]010) | 已取得普兰店环境保护局的批复函(瓦环批[2010]1122) | 30,000.00 | -  |

具体项目介绍参见发行人业务范围、主营业务情况及发展目标章节的主要在建代建工程项目。

## (二) 拟建项目

截至 2013 年 9 月末，发行人投资金额超过 2 亿元的拟建项目情况如下表所示：

表 5-30: 发行人截至 2013 年 9 月末主要拟建项目情况表

单位：万元

| 序号 | 项目名称              | 投资金额       | 投资计划       |            |           | 自筹资金      | 借款         | 合规情况   |
|----|-------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|--|
|    |                   |            | 2013 年     | 2014 年     | 2015 年    |           |            |  |
| 1  | 滨海景观带工程(绿化)       | 280,000.00 | 90,000.00  | 95,000.00  | 95,000.00 | 69,000.00 | 161,000.00 | 目前取得普兰店市发展和改革局可研批复(普发改发[2011]262号、普兰店市环境保护局环评批复普环发[2011]057号)      |
| 2  | 普湾新区 CBD 基础设施建设项目 | 203,300.00 | 100,000.00 | 103,300.00 | -         | 60,990.00 | 142,310.00 | 目前已取得可研批复(普发改发[2012]254号)  |
| 3  | 北京师范大学大连普湾附属学校    | 30,000.00  | 15,000.00  | 15,000.00  | -         | 9,000.00  | 21,000.00  | 目前已取得可研批复(普发改发[2012]291号)  |
| 4  | 防洪工程              | 36,000.00  | 18,000.00  | 18,000.00  | -         | 10,800.00 | 25,200.00  | 目前取得可研批复普发改发[2011]259号;环评批复大环建函[2010]122号;《建设项目选址意见书》;《工程项目用地预审意见》 |

| 序号 | 项目名称       | 投资金额              | 投资计划              |                   |                  | 自筹资金              | 借款                | 合规情况  |
|----|------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|---|
|    |            |                   | 2013 年            | 2014 年            | 2015 年           |                   |                   |   |
| 5  | 普湾新区市民健身中心 | 25,000.00         | 15,000.00         | 10,000.00         | -                | 7,500.00          | 17,500.00         | 目前已取得可研批复普发改发[2011]254 号；环评批复普环发[2011]053 号；土地预审批复普国土预审[2011]45 号 |
| 合计 |            | <b>574,300.00</b> | <b>238,000.00</b> | <b>241,300.00</b> | <b>95,000.00</b> | <b>157,290.00</b> | <b>417,010.00</b> |   |

截至 2013 年 9 月末，发行人拟建项目预计投资总额为 63.20 亿元，其中投资金额超过 2 亿元以上的在建项目共有 5 个，合计投资总额为 57.43 亿元。除滨海景观带工程的计划工期为 2013 年-2015 年，其余拟建项目计划工期均为 2013 年-2014 年。

## 十、发行人未来发展规划

公司正按照“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》及大连市政府和普湾新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。作为普湾新区开发建设的主体，公司计划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整理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。

## 十一、发行人所在行业状况和前景

发行人是大连普湾新区重要的土地整理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 770 亿元，实现地方一般预算收入 42 亿元。普湾新区经济的快速增长对土地整理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）土地整理行业的基本情况

#### 1、我国土地整理行业的基本情况

土地整理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。

土地整理行业通常以“招、拍、挂”为主要交易方式。土地整理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,土地整理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%。

土地位于房地产产业价值链前端的环节,而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出,使土地将在很长一段时期处于增值过程。通过土地整理形成熟地并进入土地出让市场是后续进行土地进一步开发利用的前提。

在国家整体宏观调控政策作用下,以及土地作为稀缺性商品的特征,未来土地整理和出让的空间可能将有所放缓。但就大连市而言,由于其尚处于城市化进程,基础设施建设方兴未艾,伴随而来的土地整理行业未来也将面临较大的发展机遇。

## 2、大连普湾新区土地整理行业的基本情况

根据《2012 年普湾新区政府工作汇报》,普湾新区 2012 年完成了 40 平方公里的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政府工作的重点实施,大力构建城镇体系,计划将城市建设成区面积扩大到 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,普湾新区土地整理行业具有较为广阔的发展前景。

## (二) 基础设施建设行业的基本情况

### 1、我国城市基础设施建设行业的基本情况

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,既是物质生产的重要条件又是劳动力再生产的必备因素。城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础,对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。近几年随着“城镇化”的迅猛发展,我国城镇化比率预计将由 2005 年底的 43% 上升至 2020 年的 60%, 全国

各地区城市基础设施建设规模不断扩大,建设水平迅速提高,城建需求十分强烈。城市基础设施行业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和地方财政的重点扶持。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长,国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。经过多年的发展,目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模,在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。

截止 2010 年末,我国城市化率已近 47.5%,城市经济占 GDP 比重达到 2/3 以上,城市居住了 1/4 以上的人口,城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体,成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。今后几十年将是我国城市化加速发展阶段,预计 2013 年前后城市化率将超过 50%,本世纪中叶城市化率将达到 70%。同时,预计未来的 10-20 年间,我国城市人口将处于加速增长时期,每年城市人口将增加 1,000 多万,对城市建设的需求日益加大。因此,总体来看,城市基础设施行业面临着较好的发展前景。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 1.30% 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%。在城镇人口稳步增长,城镇化水平不断提高的同时,推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。

## 2、大连市基础设施建设行业现状

### (1) 大连市经济发展现状

大连市位于欧亚大陆东岸，中国东北辽东半岛最南端，西北濒临渤海，东南面向黄海，包括大小岛屿 260 个。大连市是副省级城市、计划单列市，也是全国 14 个沿海开放城市之一；是辽宁省的重要沿海港口城市，省内第二大城市，中国东北主要的对外门户；也是东北亚重要的国际航运中心、国际物流中心、区域性金融中心。2011 年，大连被国家定位为振兴东北老工业基地的龙头及国家级战略辽宁沿海经济带开发开放的核心城市。

大连市的经济社会发展势头良好，2011 年大连市经济持续保持较快的增长速度。根据大连市统计局公布的《2011 年大连市国民经济和社会发展统计公报》等文件，大连市 2011 年地区生产总值为 6,150.1 亿元，经济总量在 15 个副省级城市中继续稳居第 7 位；全年地方财政一般预算收入为 651 亿元，比上年增长 30%。大连市财政收入持续提高，对城市建设发展资金的保障力度比较强。另外，大连市 2011 年全市地方政府债务余额为 1,000 亿元，市本级地方政府债务余额为 367 亿元，地方政府债务率分别为 57.57%（全市）和 63.24%（市本级）<sup>5</sup>，处于较为合理的水平。

### (2) 大连市基础设施建设行业发展现状

根据《2011 年大连市政府工作报告》，在“十一五”期间，大连市城市综合功能日趋完善，完成城建总投资是“十五”时期的 3 倍。根据《2012 年大连市政府工作报告》，2011 年大连市在城市化和基础设施建设方面取得了丰硕的成果，包括但不限于：

①全面落实全域城市化规划，按照四大组团总体框架，不断优化全域空间布局和功能格局。主城区服务经济迈向高端化、集约化，钻石海湾、旅顺绿色经济区等重点区域建设步伐加快。普湾新区起步区、金州新区“十大功能园区”、保税区汽车物流城加速建设，为“三年初具规模、五年基本建成”创造了良好开局。长兴岛临港工业区、瓦房店沿海经济区、花园口新材料基地、庄河临港经济区快速发展。

②大力强化全域基础设施建设，实施了 192 项重大基础项目建设。胜利路东段、西部通道北段立交桥、皮炮高速公路通车。大连湾疏港高速、庄盖高速主体工程、振连路开发区段完工。城市地铁、大连北站、旅顺南路快轨、国际会议中心、红沿河核电二期等一批续建工程加快推进。南部跨海通道、渤海大道、三道沟净水厂改造等一批项目启动。以普湾新区为核心、连接主城区和黄渤海区域的

<sup>5</sup>大连市地方政府债务相关数据为发行人提供。

重大项目建设全面铺开，全市一体化、网络化的基础设施体系逐步形成。

### （3）大连市基础设施建设行业前景

根据大连市人民政府办公厅颁布的《大连市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，大连市将按照全域城市化布局和提升城市功能的要求，重点建设以普湾新区为核心，连接主城区、黄渤海组团之间的重大基础设施，加快综合交通运输体系和能源、供水设施建设，增强区域核心城市功能，构建国际化、现代化、全域一体化城市基础设施体系。其中，在公路建设方面，主城区加快构建城市快速路网体系，新建、扩建城市快速路、跨海通道，形成“七纵七横”快速路系统，进一步完善“四网一环”公路网络，建成渤海大道、大连湾疏港高速公路、皮口至炮台高速公路、庄河至盖州高速公路，开工建设长兴岛北疏港高速公路，推进庄河至岫岩高速公路前期工作。在轨道建设方面，要构建由客运专线、快速铁路、普通铁路以及烟大铁路轮渡组成的新型干线铁路网。完成哈大客运专线、丹大快速铁路等干线铁路建设，推进长兴岛疏港铁路、庄河兰店—黑岛和庄河西站—庄河港等支线铁路建设；建成地铁 1、2 号线、快轨 202 延伸线、金州—普兰店—瓦房店—长兴岛等城际轨道工程。在能源建设方面，要进一步强化对全域城市化的支撑，重点加强能源基础设施建设，搞好能源供需平衡，优化能源结构，保证能源供应。优化新能源生产布局，建成红沿河核电一期工程，开工建设二期工程，启动三期工程前期工作，继续开展庄河南尖核电和瓦房店江石底核电的前期工作。

### 3、大连普湾新区城市基础设施建设的基本情况

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 1,010 万立方米、场平等累计完成投资 35.3 亿元；污水处理厂项目、体育场和十六号路跨海大桥代建项目全面开工建设；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 2,317 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”。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。

## 十二、发行人在行业中的地位和竞争优势

### （一）发行人的行业地位

作为普湾新区土地整理和基础设施建设的重要实施主体，发行人承担了普湾新区范围内大量的土地整理和基础设施建设任务。

发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在普湾新区城市土地整理、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发行人的支持。

### （二）发行人的竞争优势

#### 1、区位优势

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变革，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 402 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，哈达高铁、长大铁路等穿境而过，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。

作为普湾新区范围内土地整理和基础设施建设重要的实施主体，发行人将充分享受普湾新区优势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

发行人承担着普湾新区范围内重要的土地整理和基础设施建设任务，为加快城市建设步伐，普湾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，普湾新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。普湾新区管委会牵头积极帮助项目协调建设施工过程中有关单位的协作工作，作为普湾新区土地整理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

根据发行人与普湾新区管委会签订的土地整理项目管理协议委托书和工程项目管理协议委托书，发行人作为普湾新区管委会委托的普湾新区范围内的土地整理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

发行人的业务管理优势明显，在多年土地整理和城市基础设施建设业务设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，发行人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

发行人自成立以来，经营情况良好，财务状况良好，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 2013 年 9 月底，各家金融机构给予了公司超过 228.50.00 亿元的授信额度，其中未使用额度为 25.60 亿元，公司具有较强的外部融资能力。

## 第六章 发行人财务状况分析

### 一、财务报表情况

#### (一) 财务报表的编制基础和相关说明

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于重要会计政策、会计估计进行编制。

本募集说明书中的公司财务数据来源于发行人最近三年经审计的年度财务报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

大连正德会计师事务所对发行人的财务报表进行了审计，包括最近三年的资产负债表、最近三年的利润表、现金流量表以及财务报表附注，出具了正德会内审[2013]第 004 号标准无保留意见审计报告。

未经特别说明，本募集说明书中引用的最近三年财务数据引自发行人经审计的最近三年财务报表。本募集说明书中的最近三年的财务指标以及相关财务分析以上述财务数据为基础进行计算。

发行人无子公司，故合并范围只有本部。

#### (二) 发行人历史财务数据

表6-1: 发行人最近三年及一期资产负债表

单位：元

| 项目            | 2013 年 9 月 30 日   | 2012 年 12 月 31 日  | 2011 年 12 月 31 日  | 2010 年 12 月 31 日  |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产:</b>  |                   |                   |                   |                   |
| 货币资金          | 1,904,545,564.66  | 2,928,211,454.41  | 3,560,667,829.72  | 1,984,291,390.65  |
| 交易性金融资产       | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 应收票据          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 应收账款          | 571,462,104.85    | 418,773,282.76    | 1,234,696,433.41  | 122,719,256.83    |
| 预付款项          | 2,031,799,937.21  | 1,009,650,618.59  | 3,101,991,551.13  | 5,972,410,341.54  |
| 应收利息          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 应收股利          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 其他应收款         | 49,211,471.07     | 51,158,171.30     | 91,737,290.84     | 650,000,000.00    |
| 存货            | 47,135,199,682.97 | 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        | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 流动资产合计        | 51,692,218,760.76 | 47,784,785,993.53 | 47,931,792,772.66 | 29,584,011,078.77 |
| <b>非流动资产:</b> |                   |                   |                   |                   |
| 可供出售金融资产      | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 持有至到期投资       | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 长期应收款         | -                 | -                 | -                 | -                 |

| 项目            | 2013 年 9 月 30 日   | 2012 年 12 月 31 日  | 2011 年 12 月 31 日  | 2010 年 12 月 31 日  |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 长期股权投资        | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 投资性房地产        | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 固定资产          | 22,216,093.16     | 16,347,069.28     | 17,787,882.43     | 11,230,310.00     |
| 在建工程          | 256,555,086.38    | 210,960,940.39    | 140,144,173.73    | 8,822,450.46      |
| 工程物资          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 固定资产清理        | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 生产性生物资产       | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 油气资产          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 无形资产          | 75,466,283.23     | 78,435,942.96     | 22,805,739.77     | 1,405,698.00      |
| 开发支出          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 商誉            | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 长期待摊费用        | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 递延所得税资产       | 558,170.54        | 558,170.54        | 350,938.29        | -                 |
| 其他非流动资产       | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 非流动资产合计       | 354,795,633.31    | 306,302,123.17    | 181,088,734.22    | 21,458,458.46     |
| 资产总计          | 52,047,014,394.07 | 48,091,088,116.70 | 48,112,881,506.88 | 29,605,469,537.23 |
| <b>流动负债:</b>  |                   |                   |                   |                   |
| 短期借款          | 2,040,000,000.00  | -                 | -                 | -                 |
| 交易性金融负债       | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 卖出回购金融资产款     | 300,000,000.00    | -                 | -                 | -                 |
| 应付票据          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 应付账款          | 93,258,162.32     | 90,728,580.50     | 121,324,738.82    | -                 |
| 预收款项          | -                 | 220,000.00        | 440,000.00        | -                 |
| 应付职工薪酬        | 606,197.37        | 465,145.12        | 449,216.66        | -                 |
| 应交税费          | 28,214,818.00     | 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         | 757,144,751.11    | 890,810,466.83    | 5,723,372,084.45  | 545,806,331.68    |
| 一年内到期的非流动负债   | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 其他流动负债        | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 流动负债合计        | 3,219,223,928.80  | 1,261,039,280.92  | 6,215,754,868.32  | 581,341,328.52    |
| <b>非流动负债:</b> |                   |                   |                   |                   |
| 长期借款          | 17,635,000,000.00 | 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         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 预计负债          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 递延所得税负债       | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 其他非流动负债       | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 非流动负债合计       | 17,635,000,000.00 | 15,850,000,000.00 | 11,500,000,000.00 | 6,600,000,000.00  |
| 负债合计          | 20,854,223,928.80 | 17,111,039,280.92 | 17,715,754,868.32 | 7,181,341,328.52  |
| <b>所有者权益:</b> |                   |                   |                   |                   |
| 股本            | 2,000,000,000.00  | 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 | 27,567,502,332.00 | 20,341,705,472.00 |
| 减: 库存股        | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 专项储备          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 盈余公积          | 151,317,243.16    | 151,317,243.16    | 83,187,710.40     | 8,242,273.67      |
| 一般风险准备        | -                 | -                 | -                 | -                 |

| 项目         | 2013 年 9 月 30 日   | 2012 年 12 月 31 日  | 2011 年 12 月 31 日  | 2010 年 12 月 31 日  |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 未分配利润      | 1,565,120,890.11  | 1,352,379,260.62  | 746,436,596.16    | 74,180,463.04     |
| 所有者权益合计    | 31,192,790,465.27 | 30,980,048,835.78 | 30,397,126,638.56 | 22,424,128,208.71 |
| 负债和所有者权益总计 | 52,047,014,394.07 | 48,091,088,116.70 | 48,112,881,506.88 | 29,605,469,537.23 |

表6-2: 发行人最近三年及一期利润及利润分配表

单位: 元

| 项目                  | 2013 年 1-9 月     | 2012 年度          | 2011 年度          | 2010 年度        |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>一、营业收入</b>       | 1,940,612,773.81 | 2,237,610,289.55 | 7,816,850,202.06 | 123,720,515.58 |
| 减: 营业成本             | 1,540,957,398.30 | 1,150,081,012.41 | 6,648,630,235.51 | 797,501.00     |
| 营业税金及附加             | 47,696,697.32    | 105,249,141.88   | 84,986,246.64    | 8,000,904.86   |
| 销售费用                | -                | -                | -                | -              |
| 管理费用                | 64,277,519.71    | 82,153,048.09    | 90,109,205.10    | 6,470,383.14   |
| 财务费用                | 1,299,937.06     | -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                | -                | -                | -                | -              |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | -                | -                | -                | -              |
| <b>二、营业利润</b>       | 286,381,221.42   | 902,447,801.02   | 996,700,316.22   | 109,956,828.69 |
| 加: 营业外收入            | 37,012.99        | 690.00           | 20,000.00        | -              |
| 减: 营业外支出            | 227,283.84       | 1,104,971.26     | 60,687.34        | -              |
| 其中: 非流动资产处置净损失      | -                | -                | -                | -              |
| <b>三、利润总额</b>       | 286,190,950.57   | 901,343,519.76   | 996,659,628.88   | 109,956,828.69 |
| 减: 所得税费用            | 72,909,106.89    | 227,271,322.54   | 249,458,059.03   | 27,534,091.98  |
| <b>四、净利润</b>        | 213,281,843.68   | 674,072,197.22   | 747,201,569.85   | 82,422,736.71  |
| <b>五、每股收益</b>       |                  |                  |                  |                |
| (一) 基本每股收益(元/股)     | -                | -                | -                | -              |
| (二) 稀释每股收益(元/股)     | -                | -                | -                | -              |
| <b>六、其他综合收益</b>     | -                | -                | -                | -              |
| <b>七、综合收益总额</b>     | 213,281,843.68   | 674,072,197.22   | 747,201,569.85   | 82,422,736.71  |

表6-3: 发行人最近三年及一期现金流量表

单位: 元

| 项目                    | 2013 年 1-9 月     | 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        | 788,106,471.40   | 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        | 461,162,992.47   | 1,321,501,024.33 | 6,280,545,476.03  | 502,001,292.00    |
| 经营活动现金流入小计            | 1,249,269,463.87 | 3,116,947,199.48 | 17,656,118,769.03 | 1,771,222,668.00  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 3,054,842,831.71 | 5,924,224,779.70 | 26,545,546,377.48 | 28,019,968,100.01 |

| 项目                        | 2013 年 1-9 月      | 2012 年度           | 2011 年度           | 2010 年度            |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 10,678,559.67     | 14,191,582.09     | 4,165,511.83      | 292,700.00         |
| 支付的各项税费                   | 683,198,399.00    | 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            | 1,776,426,845.75  | 7,848,604.40      | 613,114,821.04    | 652,841,984.16     |
| 经营活动现金流出小计                | 5,525,146,636.13  | 6,987,118,178.53  | 27,630,461,554.93 | 28,711,610,734.35  |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -4,275,877,172.26 | -3,870,170,979.05 | -9,974,342,785.90 | -26,940,388,066.35 |
| <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 | 189,784.00        | -                 | -                 | -                  |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 投资活动现金流入小计                | 189,784.00        | -                 | -                 | -                  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 23,958,709.00     | 113,881,438.27    | 124,927,525.31    | 11,802,615.00      |
| 投资支付的现金                   | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 投资活动现金流出小计                | 23,958,709.00     | 113,881,438.27    | 124,927,525.31    | 11,802,615.00      |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -23,768,925.00    | -113,881,438.27   | -124,927,525.31   | -11,802,615.00     |
| <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                 | 7,030,000,000.00  | 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  |
| 筹资活动现金流入小计                | 7,030,000,000.00  | 4,360,000,000.00  | 12,125,796,860.00 | 28,941,705,472.00  |
| 偿还债务支付的现                  | 2,905,000,000.00  | 10,000,000.00     | -                 | -                  |

| 项目                 | 2013 年 1-9 月      | 2012 年度          | 2011 年度           | 2010 年度           |
|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 金                  |                   |                  |                   |                   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金  | 821,417,141.93    | 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     | 27,602,650.56     | 112,577,333.93   | 13,850,525.86     | -                 |
| 筹资活动现金流出小计         | 3,754,019,792.49  | 1,008,403,957.99 | 450,150,109.72    | 5,223,400.00      |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | 3,275,980,207.51  | 3,351,596,042.01 | 11,675,646,750.28 | 28,936,482,072.00 |
| 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     | -1,023,665,889.75 | -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     | 2,928,211,454.41  | 3,560,667,829.72 | 1,984,291,390.65  | -                 |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 1,904,545,564.66  | 2,928,211,454.41 | 3,560,667,829.72  | 1,984,291,390.65  |

## 二、财务分析

### (一) 资产构成分析

#### 1、总体构成

公司流动资产和非流动资产金额及在总资产中的所占比例如下表：

表6-4：发行人流动资产和非流动资产占比情况表

单位：万元

| 项目      | 2013 年 9 月 30 日 |         | 2012 年 12 月 31 日 |         | 2011 年 12 月 31 日 |         | 2010 年 12 月 31 日 |         |
|---------|-----------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|         | 金额              | 占总资产比例  | 金额               | 占总资产比例  | 金额               | 占总资产比例  | 金额               | 占总资产比例  |
| 流动资产合计  | 5,169,222       | 99.32%  | 4,778,479        | 99.36%  | 4,793,179        | 99.62%  | 2,958,401        | 99.93%  |
| 非流动资产合计 | 35,479          | 0.68%   | 30,630           | 0.64%   | 18,109           | 0.38%   | 2,146            | 0.07%   |
| 资产总计    | 5,204,701       | 100.00% | 4,809,109        | 100.00% | 4,811,288        | 100.00% | 2,960,547        | 100.00% |

发行人2010年、2011年、2012年末及2013年9月末总资产分别2,960,547万元、4,811,288万元、4,809,109万元和5,204,701万元。从资产规模来看，公司总资产在2011年大幅增长，2012年相比2011年公司资产规模保持稳定。2011年末公司总资产4,811,288万元，比2010年增加1,850,741万元，增幅为62.51%，公司资产规模不断扩大主要是由于2011年度通过“招、拍、挂”的方式取得价值约2,289,614.48万元的国有土地使用权；2011年将其所持有的位于普湾新区石河街道142.48万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，转让的8个地块价值合计约为578,023.56万元。2011年度国有土地使用权账面价值净增加约1,711,590.92万元。

从公司的资产构成来看，公司资产以流动资产为主。2010-2012年末及2013年9月末，流动资产占资产总额的比重分别为99.93%、99.62%、99.36%和99.32%，流动资产占比保持稳定。2010-2012年末及2013年9月末公司非流动资产占资产总额的比重分别为0.07%、0.38%、0.64%和0.68%，非流动资产占比逐年增加。

## 2、流动资产构成

发行人近三年及一期末流动资产结构如下表所示：

**表6-5：发行人流动资产主要项目一览表**

单位：万元

| 项目            | 2013年9月30日          |                | 2012年12月31日         |                | 2011年12月31日         |                | 2010年12月31日         |                |
|---------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|               | 金额                  | 占总资产比例         | 金额                  | 占总资产比例         | 金额                  | 占总资产比例         | 金额                  | 占总资产比例         |
| <b>流动资产合计</b> | <b>5,169,221.88</b> | <b>100.00%</b> | <b>4,778,478.60</b> | <b>100.00%</b> | <b>4,793,179.28</b> | <b>100.00%</b> | <b>2,958,401.11</b> | <b>100.00%</b> |
| 货币资金          | 190,454.56          | 3.68%          | 292,821.15          | 6.12%          | 356,066.78          | 7.43%          | 198,429.14          | 6.71%          |
| 应收账款          | 57,146.21           | 1.11%          | 41,877.33           | 0.88%          | 123,469.64          | 2.58%          | 12,271.93           | 0.41%          |
| 预付款项          | 203,179.99          | 3.93%          | 100,965.06          | 2.11%          | 310,199.16          | 6.47%          | 597,241.03          | 20.19%         |
| 其他应收款         | 4,921.15            | 0.10%          | 5,115.82            | 0.11%          | 9,173.73            | 0.19%          | 65,000.00           | 2.20%          |
| 存货            | 4,713,519.97        | 91.18%         | 4,337,699.25        | 90.78%         | 3,994,269.97        | 83.33%         | 2,085,459.01        | 70.49%         |

公司流动资产主要包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货，其中存货和货币资金占比较高，2010年分别占流动资产的70.49%和6.71%，2011年分别占流动资产的83.33%和7.43%，2012年分别占流动资产的90.78%和6.12%，2013年9月末分别占流动资产的91.18%和3.68%。

### (1) 货币资金

发行人2010年-2012年末及2013年9月末货币资金分别为198,429.14万元、356,066.78万元、292,821.15万元和190,454.56万元，占流动资产的比例分别6.71%、7.43%、6.13%和3.68%。公司货币资金以银行存款为主，还包括少量现金。2011年末，公司货币资金较2010年末增加157,637.64万元，增幅为79.44%，主要是由于公司为投资项目增加了长期借款导致银行存款增多及当年转让土地收到的资金较多；2012年末，公司货币资金较2011年末减少63,245.63万元，降幅为17.76%。货币资金的减少主要是由于2011年取得了大量的土地转让收入，而2012年末发生该业务。截至2012年末，公司无所有权受限的货币资金资产。2013年9月末，货币资金较2012年末减少102,366.59万元，降幅为34.96%，主要是由于支付工程款所致。

### (2) 应收账款

发行人应收账款主要包括以下三方面内容，其一为发行人接受普湾新区管委

会的委托，在新区范围内开展土地整理业务而应向管委会收取的动迁手续费收入；其二为发行人在2011年度发生土地转让业务而应向管委会收取的土地转让款；其三为发行人接受管委会的委托，开展其他代理服务而应向管委会收取的手续费收入。账期一般为半年至一年。发行人2010-2012年末和2013年9月末，应收账款净额分别为12,271.93万元、123,469.64万元、41,877.33万元和57,146.21万元，占流动资产的比例分别为0.41%、2.58%、0.88%和1.11%，全部为与普湾新区管委会之间的关联交易款项，包括动迁手续费、土地转让款和代理服务手续费。应收账款占流动资产的比例较小。2011年末，公司应收账款净额123,469.64万元，比年初增加111,197.71万元，增幅为906.11%，应收账款大幅增加主要是由于发行人在2011年12月发生土地转让业务，转让总价款为600,000.00万元，2011年收到管委会支付的土地转让款476,815.00万元，截至2011年末剩余的123,185.00万元尚未收回。截至2012年末，该笔土地转让款已全部收回。

从应收账款的账龄来看，账龄主要在1年以内，2011年末公司1年以内账龄的应收账款占比99.98%，1-2年账龄的占比为0.02%。2012年末公司应收账款为41,877.33万元，减少81,592.31万元，降幅为66.08%，主要是由于公司加强应收账款管理，收回上年度所欠土地整理、转让及基础设施建设项目管理费所致。

表6-6: 发行人近三年及一期应收账款账龄结构及坏账计提情况一览表

单位：万元

| 账龄   | 2013年9月30日        |                |              |       |
|------|-------------------|----------------|--------------|-------|
|      | 账面余额              |                | 坏账准备         |       |
|      | 金额                | 比例             | 金额           | 计提比例  |
| 1年以内 | 57,146.21         | 100.00%        | -            | -     |
| 合计   | <b>57,146.21</b>  | <b>100.00%</b> | -            | -     |
| 账龄   | 2012年12月31日       |                |              |       |
|      | 账面余额              |                | 坏账准备         |       |
|      | 金额                | 比例             | 金额           | 计提比例  |
| 1年以内 | 37,917.69         | 90.37%         | -            | -     |
| 1至2年 | 4,021.87          | 9.59%          | 80.44        | 2.00% |
| 2至3年 | 18.77             | 0.04%          | 0.56         | 3.00% |
| 合计   | <b>41,958.33</b>  | <b>100.00%</b> | <b>81.00</b> | -     |
| 账龄   | 2011年12月31日       |                |              |       |
|      | 账面余额              |                | 坏账准备         |       |
|      | 金额                | 比例             | 金额           | 计提比例  |
| 1年以内 | 123,451.25        | 99.98%         | -            | -     |
| 1至2年 | 18.77             | 0.02%          | 0.38         | 2.00% |
| 合计   | <b>123,470.02</b> | <b>100.00%</b> | <b>0.38</b>  | -     |
| 账龄   | 2010年12月31日       |                |              |       |
|      | 账面余额              |                | 坏账准备         |       |
|      | 金额                | 比例             | 金额           | 计提比例  |
| 1年以内 | 12,271.93         | 100.00%        | -            | -     |
| 合计   | <b>12,271.93</b>  | <b>100.00%</b> | -            | -     |

2012年末应收账款期末欠款单位为大连普湾新区管委会，明细如下：

**表6-7：截至2012年12月31日发行人应收账款欠款单位**

单位：万元

| 往来单位名称     | 欠款金额             | 账龄             | 占比             | 款项性质                |
|------------|------------------|----------------|----------------|---------------------|
| 大连普湾新区管委会  | 41,958.33        | 1年以内、1-2年、2-3年 | 100.00%        | 土地整理、转让及基础设施建设项目管理费 |
| <b>合 计</b> | <b>41,958.33</b> |                | <b>100.00%</b> |                     |

2013年9月末应收账款期末欠款单位为大连普湾新区管委会，明细如下：

**表6-8：截至2013年9月30日发行人应收账款欠款单位**

单位：万元

| 往来单位名称     | 欠款金额             | 账龄             | 占比             | 款项性质                |
|------------|------------------|----------------|----------------|---------------------|
| 大连普湾新区管委会  | 57,227.21        | 1年以内、1-2年、2-3年 | 100.00%        | 土地整理、转让及基础设施建设项目管理费 |
| <b>合 计</b> | <b>57,227.21</b> |                | <b>100.00%</b> |                     |

对非重要项目的应收款项，各期末公司均按应收款项账龄余额的百分比法计提坏账准备，期末与期初坏账准备余额之差计入当期损益。公司已足额计提坏账准备。根据发行人的会计制度，统一于每年年末计提坏账准备，故截至2013年9月30日暂未计提应收账款坏账准备。

### （3）预付款项

预付款项主要为预付的盐田回填工程款和动迁款。发行人2010-2012年末及2013年9月末预付账款分别为为597,241.03万元、310,199.16万元、100,965.06万元和203,179.99万元，占流动资产的比例分别为20.19%、6.47%、2.11%和3.93%。2011年末公司预付账款比2010年减少287,041.88万元，降幅为48.06%；2012年末公司预付账款较2011年末减少209,234.09万元，降幅为67.45%。预付账款余额的持续减少，主要是由于随着动迁工作的不断推进，普湾新区管委会向项目公司支付其代垫动迁支出，发行人逐渐冲减预付款项所致。2013年9月末，预付账款较2012年末增加102,214.93万元，增幅为101.24%，主要是因为预付的动迁款增加所致。

从预付账款的账龄情况来看，2010年-2012年末及2013年9月末公司预付账款账龄全部为1年以内，分别为597,241.03万元、310,199.16万元、100,965.06万元和203,179.99万元。

**表6-9：发行人近三年及一期预付账款账龄情况表**

单位：万元

| 账龄   | 2013年9月30日        |                | 2012年12月31日       |                | 2011年12月31日       |                | 2010年12月31日       |                |
|------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|      | 金额                | 比例(%)          | 金额                | 比例(%)          | 金额                | 比例(%)          | 金额                | 比例(%)          |
| 1年以内 | 203,179.99        | 100.00%        | 100,965.06        | 100.00%        | 310,199.16        | 100.00%        | 597,241.03        | 100.00%        |
| 合计   | <b>203,179.99</b> | <b>100.00%</b> | <b>100,965.06</b> | <b>100.00%</b> | <b>310,199.16</b> | <b>100.00%</b> | <b>597,241.03</b> | <b>100.00%</b> |

预付账款2012年末余额前五名的单位合计98,664.84元,占预付账款余额的比例97.73%,预付账款客户集中度较高。明细单位如下:

表6-10: 发行人2012年末公司预付账款前五名单位

单位：万元

| 往来单位名称      | 欠款金额             | 账龄   | 占比            | 是否为关联方 | 款项性质          |
|-------------|------------------|------|---------------|--------|---------------|
| 大连盛悦实业有限公司  | 38,000.00        | 1年以内 | 37.64%        | 否      | 预付三十里堡盐田回填工程款 |
| 三十里堡街道办事处   | 25,055.96        | 1年以内 | 24.82%        | 否      | 预付动迁款         |
| 复州湾镇人民政府    | 13,807.95        | 1年以内 | 13.68%        | 否      | 预付动迁款         |
| 普兰店经济开发区管委会 | 11,549.63        | 1年以内 | 11.44%        | 否      | 预付动迁款         |
| 炮台镇人民政府     | 10,251.30        | 1年以内 | 10.15%        | 否      | 预付动迁款         |
| 合计          | <b>98,664.84</b> |      | <b>97.73%</b> |        |               |

预付账款2013年9月末余额前五名的单位合计186,115.92元,占预付账款余额的比例91.60%,预付账款客户集中度较高。明细单位如下:

表6-11: 发行人2013年9月末公司预付账款前五名单位

单位：万元

| 往来单位名称       | 欠款金额              | 账龄   | 占比            | 是否为关联方 | 款项性质  |
|--------------|-------------------|------|---------------|--------|-------|
| 大连盛悦实业有限公司   | 117,635.00        | 1年以内 | 57.90%        | 否      | 预付工程款 |
| 大连金州新区石河街道   | 27,331.01         | 1年以内 | 13.45%        | 否      | 预付动迁款 |
| 大连复州湾镇人民政府   | 20,457.86         | 1年以内 | 10.07%        | 否      | 预付动迁款 |
| 大连金州新区三十里堡街道 | 14,252.42         | 1年以内 | 7.01%         | 否      | 预付动迁款 |
| 大连松木岛管委会     | 6,439.63          | 1年以内 | 3.17%         | 否      | 预付动迁款 |
| 合计           | <b>186,115.92</b> |      | <b>91.60%</b> |        |       |

截至2013年9月末,发行人预付给大连盛悦实业有限公司的款项余额为11.76亿元,占预付账款余额的57.90%,主要为预付大连盛悦实业有限公司代建新家园项目(三十里堡临港工业区)的工程款。

#### (4) 其他应收款

发行人2010-2012年末及2013年9月末其他应收款分别为65,000.00万元、9,173.73万元、5,115.82万元和4,921.15万元，占流动资产的比重分别为2.20%、0.19%、0.11%和0.10%。其他应收款主要由松木岛化工园区管委会和瓦房店松木岛水务中心的往来款构成。其他应收款余额逐年减少，占流动资产的比例逐年降低，主要是由于公司收回部分借款所致。

从其他应收款的账龄来看，2011年末，1年以内的其他应收款为2,313.73万元，占比24.84%；1-2年的其他应收款为7,000.00万元，占比75.16%。2012年末，1年以内的其他应收款492.70万元，占比9.41%；1-2年其他应收款63.39万元，占比1.21%；2-3年其他应收款4,700.00万元，占比89.38%。公司2012年末的其他应收款账龄主要集中在2-3年，且其他应收款债务人主要是松木岛化工园区管委会及瓦房店松木岛水务中心的往来款，均为政府部门及有关事业单位，还款来源较有保证，故坏账风险较小。

表6-12: 发行人近三年及一期其他应收款账龄情况统计表

单位: 万元

| 账龄   | 2013年9月30日       |                |               |              |
|------|------------------|----------------|---------------|--------------|
|      | 账面余额             |                | 坏账准备          |              |
|      | 金额               | 比例             | 金额            | 计提比例         |
| 1年以内 | 4,991.70         | 100.00%        | -             | -            |
| 1至2年 | -                | -              | -             | -            |
| 2至3年 | -                | -              | -             | -            |
| 合计   | <b>4,991.70</b>  | <b>100.00%</b> | -             | -            |
| 账龄   | 2012年12月31日      |                |               |              |
|      | 账面余额             |                | 坏账准备          |              |
|      | 金额               | 比例             | 金额            | 计提比例         |
| 1年以内 | 494.7            | 9.41%          | -             | -            |
| 1至2年 | 63.39            | 1.21%          | 1.27          | 2.00%        |
| 2至3年 | 4,700.00         | 89.38%         | 141           | 3.00%        |
| 合计   | <b>5,258.09</b>  | <b>100.00%</b> | <b>142.27</b> | <b>2.71%</b> |
| 账龄   | 2011年12月31日      |                |               |              |
|      | 账面余额             |                | 坏账准备          |              |
|      | 金额               | 比例             | 金额            | 计提比例         |
| 1年以内 | 2,313.73         | 24.84%         | -             | -            |
| 1至2年 | 7,000.00         | 75.16%         | 140           | 2.00%        |
| 2至3年 | -                | -              | -             | -            |
| 合计   | <b>9,313.73</b>  | <b>100.00%</b> | <b>140</b>    | <b>1.50%</b> |
| 账龄   | 2010年12月31日      |                |               |              |
|      | 账面余额             |                | 坏账准备          |              |
|      | 金额               | 比例             | 金额            | 计提比例         |
| 1年以内 | 65,000.00        | 100.00%        | -             | -            |
| 1至2年 | -                | -              | -             | -            |
| 2至3年 | -                | -              | -             | -            |
| 合计   | <b>65,000.00</b> | <b>100.00%</b> | -             | -            |

其他应收款2012年末余额中欠款金额前五名的单位合计4,930.00万元，占其他应收款余额的比例为93.76%，明细单位如下：

**表6-13：发行人2012年末其他应收款前五名**

单位：万元

| 往来单位名称       | 欠款金额            | 账龄    | 款项性质   | 占其他应收款余额的比例   |
|--------------|-----------------|-------|--------|---------------|
| 松木岛化工园区管委会   | 2,700.00        | 2年至3年 | 往来款项   | 51.35%        |
| 瓦房店松木岛水务中心   | 2,000.00        | 2年至3年 | 往来款项   | 38.04%        |
| 农民工工资保证金专户   | 150.00          | 1年以内  | 保证金    | 2.85%         |
| 三十里堡街道办事处    | 50.00           | 1年至2年 | 往来款项   | 0.95%         |
| 大连丰荣建筑工程有限公司 | 30.00           | 1年以内  | 围挡施工借款 | 0.57%         |
| <b>合计</b>    | <b>4,930.00</b> |       |        | <b>93.76%</b> |

其他应收款2013年9月末余额中欠款金额前五名的单位合计4,792.68万元，占其他应收款余额的比例为96.01%，明细单位如下：

**表6-14：发行人2013年9月末其他应收款前五名**

单位：万元

| 往来单位名称             | 欠款金额            | 账龄   | 款项性质 | 占其他应收款余额的比例   |
|--------------------|-----------------|------|------|---------------|
| 松木岛化工园区管委会         | 2,042.68        | 1年以内 | 往来款项 | 40.92%        |
| 瓦房店水务中心            | 2,000.00        | 2-3年 | 往来款项 | 40.07%        |
| 三十里堡临港工业园区开发建设有限公司 | 600.00          | 1年以内 | 往来款项 | 12.02%        |
| 农民工工资保证金           | 150.00          | 1年以内 | 保证金  | 3.00%         |
| <b>合计</b>          | <b>4,792.68</b> |      |      | <b>96.01%</b> |

#### (5) 存货

发行人近三年及一期末存货分别为2,085,459.01万元、3,994,269.97万元、4,337,699.25万元和4,713,519.97万元，占流动资产的比重分别为70.49%、83.33%、90.78%和91.18%。公司存货主要包括土地成本、工程成本、回迁房建设成本、其他工程成本，其中土地成本是存货的主要构成部分。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项目回迁楼的建设成本。回迁房的建设由发行人各分公司承建，发行人根据经投资审核中心审批通过的回迁房项目建设进度报告，按月度进行结算。其他工程成本主要为松木岛化工园区的建设成本。公司2011年存货比2010年增加1,908,810.96万元，增幅为91.53%，主要是因为2011年度发行人购买了大量土地，存货中的土地成本净增加额为1,711,590.92万元；同时发行人承担了大量的代建

工程项目，工程成本增加额约为 196,631.42 万元。2012 年存货比 2011 年增加 343,429.28 万元，增幅为 8.60%，主要是由于 2012 年度公司投入大量资金，修建新家园项目导致回迁房成本大幅增加，较 2011 年相比，回迁房建设成本增加 163,117.37 万元；2012 年度发行人购买土地较多，致使存货中的土地成本增加额约为 50,067.29 万元；同时代建项目较 2011 年度大幅增加，工程成本增加额约为 117,738.77 万元所致。2013 年 9 月末，发行人存货较 2012 年末增加 375,820.72 万元，增幅为 8.66%，主要是因为代建项目有所增加。

表 6-15：发行人近三年及一期存货结构

单位：万元

| 项目      | 2013 年 9 月 30 日 |        | 2012 年 12 月 31 日 |         | 2011 年 12 月 31 日 |         | 2010 年 12 月 31 日 |         |
|---------|-----------------|--------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|         | 金额 (万元)         | 比例 (%) | 金额 (万元)          | 比例 (%)  | 金额 (万元)          | 比例 (%)  | 金额 (万元)          | 比例 (%)  |
| 土地成本    | 3,892,808.57    | 83.46% | 3,846,216.07     | 88.67%  | 3,796,148.78     | 95.04%  | 2,084,557.86     | 99.96%  |
| 工程成本    | 535,647.10      | 11.48% | 219,345.51       | 5.06%   | 101,606.74       | 2.54%   | 90.99            | 0.00%   |
| 回迁房建设成本 | 214,696.68      | 4.60%  | 163,705.99       | 3.77%   | 588.62           | 0.01%   | -                | -       |
| 其他工程成本  | 21,070.75       | 0.45%  | 108,431.67       | 2.50%   | 95,925.82        | 2.40%   | 810.16           | 0.04%   |
| 合计      | 4,664,223.10    | 100%   | 4,337,699.25     | 100.00% | 3,994,269.97     | 100.00% | 2,085,459.01     | 100.00% |

公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。存货可变现净值的确定依据：①土地成本可变现净值为估计售价减去估计的费用和相关税费后金额；②工程成本、回迁房建设成本、其他工程成本等，当可变现净值高于成本时按照成本计量；当可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、费用以及相关税费后的金额确定。由于发行人未出现上述情况，故未计提存货跌价准备。

### 3、非流动资产构成

发行人近三年及一期末非流动资产余额分别 2,145.85 万元、18,108.87 万元、30,630.21 万元和 35,479.56 万元，占资产总额的比重分别为 0.07%、0.38%、0.64% 和 0.68%，近三年的占比逐年下降。公司非流动资产主要由固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产组成，公司非流动资产结构如下表所示：

表 6-16：发行人近三年及一期非流动资产构成表

单位：万元

| 项目      | 2013 年 9 月 30 日 |         | 2012 年 12 月 31 日 |         | 2011 年 12 月 31 日 |         | 2010 年 12 月 31 日 |         |
|---------|-----------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|         | 金额              | 占比      | 金额               | 占比      | 金额               | 占比      | 金额               | 占比      |
| 非流动资产合计 | 35,479.56       | 100.00% | 30,630.21        | 100.00% | 18,108.87        | 100.00% | 2,145.85         | 100.00% |

| 项 目     | 2013 年 9 月 30 日 |        | 2012 年 12 月 31 日 |        | 2011 年 12 月 31 日 |        | 2010 年 12 月 31 日 |        |
|---------|-----------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|
|         | 金额              | 占比     | 金额               | 占比     | 金额               | 占比     | 金额               | 占比     |
| 固定资产净额  | 2,221.61        | 6.26%  | 1,634.71         | 5.34%  | 1,778.79         | 9.82%  | 1,123.03         | 52.34% |
| 在建工程    | 25,655.51       | 72.31% | 21,096.09        | 68.87% | 14,014.42        | 77.39% | 882.25           | 41.11% |
| 无形资产    | 7,546.63        | 21.27% | 7,843.59         | 25.61% | 2,280.57         | 12.59% | 140.57           | 6.55%  |
| 递延所得税资产 | 55.82           | 0.16%  | 55.82            | 0.18%  | 35.09            | 0.19%  | -                | -      |

### (1) 固定资产

发行人2010年-2012年末及2013年9月末公司固定资产分别为1,123.03万元、1,778.79万元、1,634.71万元和2,221.61万元，占非流动资产的比重分别为52.34%、9.82%、5.34%和6.26%。近三年固定资产占总资产比重逐年下降。

2011年末，公司的固定资产净额为1,778.79万元，占非流动资产的比重为9.82%，较2010年增加了655.76万元，增幅为58.39%，变化较大的原因为2011年度购入运输设备净值增加约629.25万元。

2012年末，公司的固定资产净额为1,634.71万元，占非流动资产的比重为5.34%，较2011年减少了144.08万元，变化不大。

截至2012年12月末，公司固定资产原值合计2,348.54万元，其中运输设备、电子设备及办公设备分别占97.09%、2.68%、0.23%。

公司采用直线法计提折旧，截至2012年12月31日公司累计计提折旧713.84万元。

**表6-17: 2012年末发行人固定资产构成表**

单位: 万元

| 项 目  | 固定资产原值          | 累计折旧          | 固定资产净值          | 净值占比           |
|------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|
| 运输设备 | 2,280.23        | 688.62        | 1,591.61        | 97.36%         |
| 电子设备 | 62.97           | 22.57         | 40.40           | 2.47%          |
| 办公设备 | 5.34            | 2.65          | 2.70            | 0.17%          |
| 合 计  | <b>2,348.54</b> | <b>713.84</b> | <b>1,634.71</b> | <b>100.00%</b> |

**表6-18: 2013年9月末发行人固定资产构成表**

单位: 万元

| 项目   | 固定资产原值          | 累计折旧          | 固定资产净值          | 净值占比           |
|------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|
| 运输设备 | 1,985.29        | 916.81        | 1,068.48        | 53.13%         |
| 电子设备 | 89.26           | 14.03         | 75.23           | 3.74%          |
| 办公设备 | 906.86          | 39.37         | 867.49          | 43.13%         |
| 合计   | <b>2,981.41</b> | <b>970.21</b> | <b>2,011.20</b> | <b>100.00%</b> |

### (2) 在建工程

2010年-2012年末及2013年9月末，公司在建工程在总资产中的占比分别为0.03%、0.29%、0.44%和0.49%。

2011年末，在建工程净额为14,014.42万元，占非流动资产的比重为77.39%，

较年初增加了13,132.17万元，增幅为1,488.49%，主要是由于公司新建写字楼所致。

2012年末，在建工程净额为21,096.09万元，占非流动资产的比重为68.87%，较年初增加了7,081.68万元，增幅为50.53%，主要是由于公司继续投资修建写字楼所致。

2013年9月末，在建工程净额为25,655.51万元，占非流动资产的比重为72.31%，较年初增加了4,559.42万元，增幅为21.61%，，主要是由于公司继续投资修建写字楼所致。

**表6-19: 发行人2013年9月末在建工程项目表**

单位：万元

| 项目    | 2013年9月30日 |         |           |
|-------|------------|---------|-----------|
|       | 账面余额       | 占比      | 账面价值      |
| 写字楼项目 | 25,655.51  | 100.00% | 25,655.51 |
| 合计    | 25,655.51  | 100.00% | 25,655.51 |

**表6-20: 发行人2012年末在建工程项目表**

单位：万元

| 项目    | 2012年12月31日 |         |           |
|-------|-------------|---------|-----------|
|       | 账面余额        | 占比      | 账面价值      |
| 写字楼项目 | 21,096.09   | 100.00% | 21,096.09 |
| 合计    | 21,096.09   | 100.00% | 21,096.09 |

**表6-21: 发行人2011年末在建工程项目表**

单位：万元

| 项目    | 2011年12月31日 |         |           |
|-------|-------------|---------|-----------|
|       | 账面余额        | 占比      | 账面价值      |
| 写字楼项目 | 14,014.42   | 100.00% | 14,014.42 |
| 合计    | 14,014.42   | 100.00% | 14,014.42 |

**表6-22: 发行人2010年末在建工程项目表**

单位：万元

| 项目    | 2010年12月31日 |         |        |
|-------|-------------|---------|--------|
|       | 账面余额        | 占比      | 账面价值   |
| 写字楼项目 | 882.25      | 100.00% | 882.25 |
| 合计    | 882.25      | 100.00% | 882.25 |

### (3) 无形资产

发行人2010年-2012年末公司无形资产分别为140.57万元、2,280.57万元、7,843.59万元和7,546.63万元，占非流动资产的比例分别为6.55%、12.59%、25.61%和21.27%，无形资产占比较小。公司无形资产主要是由企业的财务软件、地形图

支出及土地使用权构成。2011年末公司无形资产比2010年增加2,140.00万元，增长1,522.38%，主要是由于公司支付地形图的相关支出（即普湾新区土地及海域航拍、测绘支出，用于普湾新区整体规划及详细规划）所致。

2012年末公司无形资产为7,843.59万元，比年初增加5,563.02万元，增幅为243.93%，主要是由于2012年度发行人取得一块自用写字楼用地，价值为5,811.99万元，导致土地使用权增加所致。该写字楼位于普湾新区炮台镇钓鱼岛，已取得普湾国用（2012）第010号土地使用权证，占地面积为38,116.60平方米，建筑面积为51,038.34平方米，总投资为30,000.00万元。

## （二）负债构成分析

### 1、总体构成

表6-23：发行人流动负债和非流动负债占比情况

单位：万元

| 项目          | 2013年9月30日          |                | 2012年12月31日         |                | 2011年12月31日         |                | 2010年12月31日       |                |
|-------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
|             | 金额                  | 占比             | 金额                  | 占比             | 金额                  | 占比             | 金额                | 占比             |
| 流动负债合计      | 321,922.39          | 15.44%         | 126,103.93          | 7.37%          | 621,575.49          | 35.09%         | 58,134.13         | 8.10%          |
| 非流动负债合计     | 1,763,500.00        | 84.56%         | 1,585,000.00        | 92.63%         | 1,150,000.00        | 64.91%         | 660,000.00        | 91.90%         |
| <b>负债合计</b> | <b>2,085,422.39</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,711,103.93</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,771,575.49</b> | <b>100.00%</b> | <b>718,134.13</b> | <b>100.00%</b> |

发行人近三年及一期末负债总额分别为718,134.13万元、1,771,575.49万元、1,711,103.93万元和2,085,422.39万元。其中流动负债分别为58,134.13万元、621,575.49万元、126,103.93万元和321,922.39万元，占比分别为8.10%、35.09%、7.37%和15.44%，非流动负债分别为660,000.00万元、1,150,000.00万元、1,585,000.00万元和1,763,500.00，占比分别为91.90%、64.91%、92.63%和84.56%。公司负债以非流动负债为主。

### 2、流动负债

表6-24：发行人流动负债构成情况表

单位：万元

| 项目            | 2013年9月30日       |                | 2012年12月31日       |                | 2011年12月31日       |                | 2010年12月31日      |                |
|---------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
|               | 金额               | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额               | 占比             |
| 应付账款          | 9,325.82         | 10.61%         | 9,072.86          | 7.19%          | 12,132.47         | 1.95%          | -                | -              |
| 预收款项          | -                | -              | 22                | 0.02%          | 44                | 0.01%          | -                | -              |
| 应付职工薪酬        | 60.62            | 0.07%          | 46.51             | 0.04%          | 44.92             | 0.01%          | -                | -              |
| 应交税费          | 2,821.48         | 3.21%          | 27,881.51         | 22.11%         | 37,016.88         | 5.96%          | 3,553.50         | 6.11%          |
| 其他应付款         | 75,714.48        | 86.12%         | 89,081.05         | 70.64%         | 572,337.21        | 92.07%         | 54,580.63        | 93.89%         |
| <b>流动负债合计</b> | <b>87,922.39</b> | <b>100.00%</b> | <b>126,103.93</b> | <b>100.00%</b> | <b>621,575.48</b> | <b>100.00%</b> | <b>58,134.13</b> | <b>100.00%</b> |

公司流动负债主要由应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款构成，其中应交税费、其他应付款占比较大。

### (1) 应付账款

应付账款主要为应付工程款，账期一般为半年至一年。发行人近三年及一期末末应付账款余额分别为0.00万元、12,132.47万元、9,072.86万元和9,325.82万元，占流动负债的比例分别为0.00%、1.95%、7.19%和10.61%。

从应付账款账龄来看，2012年末，公司1年以内账龄的应付账款4,717.12万元，占比51.99%；1-2年应付账款4,355.74万元，占比48.01%。截至2013年末，应付账款的账龄全部为1年以内。

表6-25: 发行人近三年及一期末应付账款账龄情况表

单位: 万元

| 应付账款  | 2013年9月30日 |         | 2012年12月31日 |         | 2011年12月31日 |         | 2010年12月31日 |       |
|-------|------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|-------|
|       | 金额         | 比例(%)   | 金额          | 比例(%)   | 金额          | 比例(%)   | 金额          | 比例(%) |
| 1年以内  | 9,325.18   | 100.00% | 4,717.12    | 51.99%  | 12,132.47   | 100.00% | -           | -     |
| 1年至2年 | -          | -       | 4,355.74    | 48.01%  | -           | -       | -           | -     |
| 合计    | 9,325.18   | 100.00% | 9,072.86    | 100.00% | 12,132.47   | 100.00% | -           | -     |

截至2013年9月末，应付账款余额中欠款金额前五名的单位合计7,392.68万元，占应付账款余额的比例79.28%，明细单位如下：

表6-26: 发行人2013年9月末应付账款前五名

单位: 万元

| 往来单位名称       | 欠款金额     | 账龄   | 占比     | 款项性质 |
|--------------|----------|------|--------|------|
| 中交一航局第三工程公司  | 4,036.09 | 1年以内 | 43.28% | 工程款  |
| 大连恒圣建设集团有限公司 | 1,443.54 | 1年以内 | 15.48% | 工程款  |
| 大连三川建设集团有限公司 | 834.51   | 1年以内 | 8.95%  | 工程款  |
| 大连市政设施修建总公司  | 659.02   | 1年以内 | 7.07%  | 工程款  |
| 大连阿尔滨集团有限公司  | 419.52   | 1年以内 | 4.50%  | 工程款  |
| 合计           | 7,392.68 |      | 79.28% |      |

2012年末公司应付账款9,072.86万元，比2011年减少3,059.62万元，降幅为25.22%。主要是由于公司支付所欠工程款所致。

### (2) 预收账款

预收账款主要为预收普湾新区工商局租金款项。近三年及一期末公司预收账款分别为0.00万元、44.00万元、22.00万元和0.00万元，占流动负债的比例分别为0.00%、0.01%、0.02%和0.00%，近三年公司预收账款占流动负债的比例逐年上

升，占比较小。

2012年末，公司预收账款22.00万元，比年初减少22.00万元，降幅为50.00%，主要是由于公司预收的购房款结转至其他业务收入所致。

从预收账款的账龄来看，2012年末，公司无1年以内账龄的预收账款；1-2年预收账款22.00万元，占比100.00%。

**表6-27: 发行人近三年及一期末预收账款账龄情况表**

单位：万元

| 项 目     | 2013 年 9 月 30 日 |       | 2012 年 12 月 31 日 |         | 2011 年 12 月 31 日 |         | 2010 年 12 月 31 日 |       |
|---------|-----------------|-------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|-------|
|         | 金额              | 比例(%) | 金额               | 比例(%)   | 金额               | 比例(%)   | 金额               | 比例(%) |
| 1 年以内   | -               | -     | -                | -       | 44               | 100.00% | -                | -     |
| 1 至 2 年 | -               | -     | 22               | 100.00% | -                | -       | -                | -     |
| 合 计     | -               | -     | 22               | 100.00% | 44               | 100.00% | -                | -     |

### (3) 其他应付款

发行人近三年及一期末其他应付款分别为89,081.05万元、572,337.21万元、89,081.05万元和75,714.48万元，分别占流动负债的比例为93.89%、92.08%、70.64%和3.63%。其中涉及关联交易的为其他应付普湾新区财政局的款项，近三年的关联交易余额分别为54,381.40万元、571,015.38万元和87,356.48万元。其他应付款占流动负债的比重较大，2011年末其他应付款较大的主要原因是2011年度普湾新区管委会通过普湾新区财政局向发行人预付了568,039.45万元的代垫动迁支出，2012年度随着动迁活动发生，发行人逐渐以当年发生的代垫动迁支出冲减2011年度管委会预付的动迁款项。截至2012年末，公司其他应付款主要是企业应付普湾新区财政局款项，该款项系普湾新区财政局无偿借给公司用于支付的拆迁补偿款。

从其他应付款账龄来看，2012年末，1年以内账龄的其他应付款88,144.51万元，占比98.95%；1-2年其他应付款936.53万元，占比1.05%。

**表6-28: 发行人近三年及一期末其他应付款账龄情况表**

单位：万元

| 其他应付<br>款 | 2013 年 9 月 30 日 |         | 2012 年 12 月 31 日 |         | 2011 年 12 月 31 日 |         | 2010 年 12 月 31 日 |         |
|-----------|-----------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|           | 金额              | 比例(%)   | 金额               | 比例(%)   | 金额               | 比例(%)   | 金额               | 比例(%)   |
| 1 年以内     | 75,707.55       | 100.00% | 88,144.51        | 98.95%  | 572,337.21       | 100.00% | 54,580.63        | 100.00% |
| 1 至 2 年   | -               | -       | 936.53           | 1.05%   | -                | -       | -                | -       |
| 合 计       | 75,707.55       | 100.00% | 89,081.05        | 100.00% | 572,337.21       | 100.00% | 54,580.63        | 100.00% |

其他应付款2013年9月末余额中欠款金额前五名的单位合计74,805.87万元，占其他应付款余额的比例98.80%，明细单位如下：

表6-29: 截至2013年9月30日发行人其他应付款前五名单位

单位: 万元

| 往来单位名称        | 内容 | 欠款金额      | 占应付账款余额的比例 |
|---------------|----|-----------|------------|
| 大连普湾新区财政局     | 往来 | 40,390.80 | 53.35%     |
| 大连金州新区石河街道    | 往来 | 34,000.00 | 44.91%     |
| 大连城市规划设计研究院   | 往来 | 153.50    | 0.20%      |
| 大连水利建筑工程公司    | 往来 | 132.00    | 0.17%      |
| 理工大学土木建筑设计研究院 | 往来 | 129.57    | 0.17%      |
| 合计            |    | 74,805.87 | 98.80%     |

## 3、非流动负债

表6-30: 发行人近三年及一期非流动负债构成情况表

单位: 万元

| 项目      | 2013年9月30日   |         | 2012年12月31日  |         | 2011年12月31日  |         | 2010年12月31日 |         |
|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|-------------|---------|
|         | 金额           | 占比      | 金额           | 占比      | 金额           | 占比      | 金额          | 占比      |
| 长期借款    | 1,763,500.00 | 100.00% | 1,585,000.00 | 100.00% | 1,150,000.00 | 100.00% | 660,000.00  | 100.00% |
| 长期应付款   | -            | -       | -            | -       | -            | -       | -           | -       |
| 专项应付款   | -            | -       | -            | -       | -            | -       | -           | -       |
| 递延所得税负债 | -            | -       | -            | -       | -            | -       | -           | -       |
| 其他非流动负债 | -            | -       | -            | -       | -            | -       | -           | -       |
| 非流动负债合计 | 1,763,500.00 | 100.00% | 1,585,000.00 | 100.00% | 1,150,000.00 | 100.00% | 660,000.00  | 100.00% |

公司长期负债全部为长期借款, 2011年末公司非流动负债较2010年末增加490,000.00万元、增幅为74.24%, 2012年末公司非流动负债较2011年增加435,000.00万元、增幅为47.83%, 主要是由于公司长期应付款增加所致。

## (1) 长期借款

发行人近三年及一期末长期借款余额分别为660,000.00万元、1,150,000.00万元、1,585,000.00万元和1,763,500.00万元。长期借款性质为抵押借款, 均为以公司土地使用权进行抵押。2011年公司长期借款较2010年增加490,000.00万元、增幅为74.24%, 2012年公司长期借款较2011年增加435,000.00万元、增幅为47.83%。

## (三) 所有者权益构成分析

表6-31: 发行人近三年及一期所有者权益主要项目一览表

单位: 万元

| 项目 | 2013年9月30日 |    | 2012年12月31日 |    | 2011年12月31日 |    | 2010年12月31日 |    |
|----|------------|----|-------------|----|-------------|----|-------------|----|
|    | 金额         | 占比 | 金额          | 占比 | 金额          | 占比 | 金额          | 占比 |

| 项目            | 2013 年 9 月 30 日     |                | 2012 年 12 月 31 日    |                | 2011 年 12 月 31 日    |                | 2010 年 12 月 31 日    |                |
|---------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|               | 金额                  | 占比             | 金额                  | 占比             | 金额                  | 占比             | 金额                  | 占比             |
| 股本            | 200,000.00          | 6.41%          | 200,000.00          | 6.46%          | 200,000.00          | 6.58%          | 200,000.00          | 8.92%          |
| 资本公积          | 2,747,635.23        | 88.09%         | 2,747,635.23        | 88.69%         | 2,756,750.23        | 90.69%         | 2,034,170.55        | 90.71%         |
| 减：库存股         | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              |
| 专项储备          | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              |
| 盈余公积          | 15,131.72           | 0.49%          | 15,131.72           | 0.49%          | 8,318.77            | 0.27%          | 824.23              | 0.04%          |
| 一般风险准备        | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              |
| 未分配利润         | 156,512.09          | 5.02%          | 135,237.93          | 4.37%          | 74,643.66           | 2.46%          | 7,418.05            | 0.33%          |
| 外币报表折算差额      | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,119,279.05        | 100.00%        | 3,098,004.88        | 100.00%        | 3,039,712.66        | 100.00%        | 2,242,412.82        | 100.00%        |
| 少数股东权益        | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              |
| <b>股东权益合计</b> | <b>3,119,279.05</b> | <b>100.00%</b> | <b>3,098,004.88</b> | <b>100.00%</b> | <b>3,039,712.66</b> | <b>100.00%</b> | <b>2,242,412.82</b> | <b>100.00%</b> |

发行人近三年及一期末归属于母公司的所有者权益余额分别为2,242,412.82万元、3,039,712.66万元、3,098,004.88万元和3,119,279.05万元。归属于母公司的所有者权益主要由股本、资本公积、盈余公积及未分配利润构成。

### 1、股本

发行人于2010年8月16日成立，注册资本和股本均为200,000.00万元，其中大连普湾新区财政局出资60,000.00万元，大连盐化集团有限公司出资60,000.00万元，大化集团有限责任公司出资80,000.00万元。截至2013年9月30日，股本未发生任何变动。

### 2、资本公积

为顺利推进普湾新区范围内的土地整理开发和工程建设工作，普湾新区管委会在2010年度和2011年度向发行人提供大量财政拨款，主要用途为支持发行人基础设施建设业务的开展。其中，2010年度公司收到财政拨款约2,034,170.55万元，2011年度公司收到财政拨款约722,579.69万元。由于公司2012年度未进一步开展沿海经济带基础设施建设，根据“未建收回”的原则，普湾新区财政局收回2011年度发放的沿海经济带基础设施资金拨款9,320万元中的9,115万元。故2012年公司资本公积减少9,115.00万元。截至2012年底发行人累计取得财政拨款2,747,635.23万元。发行人将收到的财政拨款均作为资本公积项目核算。

### 3、盈余公积

发行人按照账面净利润的10%计提法定盈余公积，其中2010年度计提法定盈余公积824.23万元，2011年度计提法定盈余公积7,494.54万元，2012年度计提盈

余公积6,812.95万元。

#### 4、未分配利润

发行人近三年及一期末未分配利润分别为7,418.05万元、74,643.66万元、135,237.93万元和156,512.09万元，占所有者权益的比例分别为0.33%、2.46%、4.37%和5.02%。2011年末未分配利润较2010年末增加67,225.61万元，增幅为906.24%，2012年末未分配利润较2011年增加60,594.27万元，增幅为81.18%。未分配利润的增长主要是由于当年净利润结转所致。公司盈利能力逐年增强，未分配利润也逐年增加。

### (四) 盈利能力分析

#### 1、收入及成本情况分析

表 6-32: 公司近三年及一期年收入成本情况

单位：万元

| 项目      | 2013 年 1-9 月 |         | 2012 年度    |         | 2011 年度    |         | 2010 年度   |         |
|---------|--------------|---------|------------|---------|------------|---------|-----------|---------|
|         | 金额           | 占比      | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额        | 占比      |
| 营业总收入   | 194,061.28   | 100.00% | 223,761.03 | 100.00% | 781,685.02 | 100.00% | 12,372.05 | 100.00% |
| 其中：营业收入 | 194,061.28   | 100.00% | 223,761.03 | 100.00% | 781,685.02 | 100.00% | 12,372.05 | 100.00% |
| 营业总成本   | 165,423.16   | 85.24%  | 133,516.25 | 59.67%  | 682,014.99 | 87.25%  | 1,376.37  | 11.12%  |
| 其中：营业成本 | 154,095.74   | 79.41%  | 115,008.10 | 51.40%  | 664,863.02 | 85.06%  | 79.75     | 0.64%   |
| 销售费用    | -            | -       | -          | -       | -          | -       | -         | -       |
| 管理费用    | 6,427.75     | 3.31%   | 8,215.30   | 3.67%   | 9,010.92   | 1.15%   | 647.04    | 5.23%   |
| 财务费用    | 129.99       | 0.07%   | -314.96    | -0.14%  | -497.96    | -0.06%  | -150.51   | -1.22%  |
| 投资收益    | -            | -       | -          | -       | -          | -       | -         | -       |
| 营业外收入   | 3.70         | 0.00%   | 0.07       | 0.00%   | 2.00       | 0.00%   | -         | -       |
| 营业外支出   | 22.73        | 0.01%   | 110.5      | 0.05%   | 6.07       | 0.00%   | -         | -       |

近三年及一期公司营业总收入分别为12,372.05万元、781,685.02万元、223,761.03万元和194,061.28万元。近三年及一期公司营业总收入中，主营业务收入占有绝对比重，近三年占比分别为99.93%、99.97%、99.97%和100.00%。近三年及一期，发行人实现主营业务收入分别为12,362.91万元、781,474.04万元、223,689.32万元和194,061.28万元，发行人主营业务收入的主要来源为土地整理和基础设施建设业务，得益于各项业务特别是土地整理业务增速较快，发行人整体主营业务收入实现快速增长。与2011年度相比，发行人在2012年度主营业务收入减少了557,784.72万元，主要是因为普湾新区规划调整，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发行人签订的协议，公司于2011年将其所

持有的位于普湾新区石河街道1,424,797.90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。

近三年及一期公司营业总成本分别为1,376.37万元、682,014.99万元、133,516.25万元和165,423.16万元。2011年营业总成本较2010年增加680,638.62万元，增幅为49,451.77%，2012年营业总成本较2011年降低了548,498.74万元，降幅为80.42%，主要是因为2011年度转让土地结转成本578,023.56万元。2010-2012年度公司主营业务成本分别为78.60万元、664,748.52万元和114,763.63万元。主营业务成本占营业总成本分别为5.71%、97.47%和85.95%。2010年-2012年度公司营业总成本占营业总收入的比重分别为11.12%、87.25%和59.67%。

公司期间费用主要是管理费用和财务费用，近三年及一期公司期间费用合计占总收入的比重分别为4.01%、1.09%、3.53%和3.38%，其中管理费用占总收入的比重分别为5.23%、1.15%、3.57%和3.31%，金额分别为647万元、9,011万元、8,215万元和6,427.75万元。2010年公司刚成立，管理费用发生较少，进入2011年公司各项业务全面展开，管理费用大幅增加；2012年管理费用较2011相比变化不大。财务费用占总收入的比重分别为-1.22%、-0.06%、-0.14%和0.07%，金额分别为-151万元、-498万元、-315万元和129.99万元。财务费用近三年均为负数，主要是由于公司借款合同均以普湾新区总体项目为整体签订的，目前还处于在建状态，相关借款产生的利息全部资本化，故近三年财务费用中均无利息支出，利息收入主要为资本金及财政拨款产生的存款利息收入。2011年较2010年利息收入增加较多的原因为2011年政府大力扶持发行人给予的拨款大幅增加所致，2012年较2011年利息收入减少，主要是由于政府收回拨款所致。

2011年度公司发生营业外收入2.00万元，金额较小，2010年度和2012年度未发生营业外收入。2010年度公司未发生营业外支出，2011年度和2012年度营业外支出分别为6.07万元和110.50万元，金额较小。公司营业外支出主要为税收滞纳金。

## 2、盈利能力比率分析

表 6-33: 公司近三年及一期盈利指标情况表

单位：万元；%

| 项目     | 2013 年 1-9 月 | 2012 年    | 2011 年    | 2010 年   |
|--------|--------------|-----------|-----------|----------|
| 净利润    | 21,328.18    | 67,407.22 | 74,720.16 | 8,242.27 |
| 营业毛利率  | 20.59        | 48.60     | 14.94     | 99.36    |
| 总资产净利率 | 0.43         | 1.40      | 1.92      | 0.28     |
| 净资产收益率 | 0.69         | 2.20      | 2.83      | 0.37     |

近三年及一期，公司净利润分别 8,242.27 万元、74,720.16 万元、67,407.22 万元和 21,328.18 万元。2011 年净利润较 2010 年大幅增加 66,477.88 万元，增幅

为 807%。2012 年净利润较 2011 年度减少 7,312.94 万元，降幅为 9.79%，主要是因为根据大连普湾新区土地储备交易中心与发行人签订的协议，发行人在 2011 年度出让其所持有的 8 宗土地使用权带来的 21,976.40 万元利润所致，扣除此部分影响，发行人 2011 年净利润较 2010 年增加了 52,743.76 万元，2012 年净利润较 2011 年度增加了 14,663.46 万元，增幅为 27.80%。2010 年-2012 年，公司营业毛利率分别为 99.36%、14.94%、48.60%。

近三年及一期，公司总资产净利率分别为 0.28%、1.92%、1.40%和 0.43%，净资产收益率分别为 0.37%、2.83%、2.20%和 0.69%，2011 年与 2010 年相比，上述两个指标均呈明显上升趋势，主要是因为 2010 年度土地整理开发业务和代建业务刚刚启动，故当年净利润较小，2011 年度建设活动全面铺开，且在当年发生了土地转让，故当年的净利润较大。2012 年与 2011 年相比，上述两个指标下降的原因是因为 2012 年度未发生土地转让业务。总资产净利率和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。

#### (六) 公司偿债能力分析

表 6-34: 公司近三年及一期偿债能力指标情况

| 项目              | 2013 年 1-9 月 | 2012 年 | 2011 年 | 2010 年 |
|-----------------|--------------|--------|--------|--------|
| 流动比率            | 16.06        | 37.89  | 7.71   | 50.89  |
| 速动比率            | 1.42         | 3.50   | 1.29   | 15.02  |
| 资产负债率 (%)       | 40.07        | 35.58  | 36.82  | 24.26  |
| EBITDA 利息倍数 (倍) | 1.50         | 1.02   | 1.75   | 5.98   |

2011 年较 2010 年相比，公司流动和速动比率均大幅降低，主要是因为其他应付款中应付普湾新区财政局的款项大幅增加，此部分款项系普湾新区财政局无偿借给发行人用于支付拆迁补偿款及其贷款利息；2012 年与 2011 年相比，公司流动和速动比率出现大幅增加，是由其他应付款大幅减少导致的，而其他应付款的减少主要是因为 2011 年度普湾新区管委会向发行人预付了 568,039.45 万元的代垫动迁支出，2012 年度随着动迁活动发生，发行人逐渐以当年发生的代垫动迁支出冲减 2011 年度管委会预付的动迁款项，从而使得其他应付款大幅降低，进而导致流动负债大幅下降。

近三年及一期，发行人资产负债率分别为 24.26%、36.82%、35.58%和 40.07%，公司的资产负债率水平总体有所上升，但资产负债率仍处在较低水平，公司长期偿债能力较强。

近三年及一期，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 5.98、1.75、1.02 和 1.50。凭借着在普湾新区土地整理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，其息税前利润也一直保持在较好的水平。2012 年度公司 EBITDA 利息倍数相比较 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。

### (七) 公司资产运营效率分析

表 6-35: 近三年及一期运营效率指标情况

| 项目          | 2013 年 1-9 月 | 2012 年 | 2011 年 | 2010 年 |
|-------------|--------------|--------|--------|--------|
| 应收账款周转率 (次) | 3.92         | 2.71   | 11.52  | 1.01   |
| 存货周转率 (次)   | 0.03         | 0.03   | 0.22   | 0.00   |
| 流动资产周转率 (次) | 0.04         | 0.05   | 0.20   | 0.00   |
| 总资产周转率 (次)  | 0.04         | 0.05   | 0.20   | 0.00   |

近三年及一期, 发行人的应收账款周转率分别为 1.01、11.52、2.71 和 3.92, 存货周转率分别为 0.00、0.22、0.03 和 0.03。发行人应收账款主要为土地整理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, 以土地整理收入为主的主营业务收入的增长在一定程度上导致了应收账款周转率的上升。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, 主要原因是根据发行人与大连普湾新区土地储备交易中心签订的协议, 发行人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。

发行人的流动资产周转率分别为 0.00、0.20、0.05 和 0.04, 总资产周转率分别为 0.00、0.20、0.05 和 0.04。2011 年度公司流动资产周转率和总资产周转率有所波动, 主要原因是发行人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, 发行人的资产运用效率和资金利用效果有望得到进一步提升。

### (八) 现金流量情况分析

表 6-36: 近三年及一期公司现金流量情况

单位: 万元

| 项目            | 2013 年 1-9 月 | 2012 年度     | 2011 年度      | 2010 年度       |
|---------------|--------------|-------------|--------------|---------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -427,587.72  | -387,017.10 | -997,434.28  | -2,694,038.81 |
| 其中: 经营活动现金流入  | 124,926.95   | 311,694.72  | 1,765,611.88 | 177,122.27    |
| 经营活动现金流出      | 552,514.66   | 698,711.82  | 2,763,046.16 | 2,871,161.07  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,376.89    | -11,388.14  | -12,492.75   | -1,180.26     |
| 其中: 投资活动现金流入  | 18.98        | -           | -            | -             |
| 投资活动现金流出      | 2,395.87     | 11,388.14   | 12,492.75    | 1,180.26      |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 327,598.02   | 335,159.60  | 1,167,564.68 | 2,893,648.21  |
| 其中: 筹资活动现金流入  | 703,000.00   | 436,000.00  | 1,212,579.69 | 2,894,170.55  |

| 项目       | 2013 年 1-9 月 | 2012 年度    | 2011 年度   | 2010 年度 |
|----------|--------------|------------|-----------|---------|
| 筹资活动现金流出 | 375,401.98   | 100,840.40 | 45,015.01 | 522.3   |

### 1、经营活动现金流量分析

表 6-37: 近三年及一期公司经营活动现金流量情况

单位: 万元

| 项目                    | 2013 年 1-9 月 | 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        | 78,810.65    | 179,544.45  | 1,137,557.33 | 126,922.14    |
| 收到的税费返还               | -            | 0.17        | -            | -             |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 46,116.30    | 132,150.10  | 628,054.55   | 50,200.13     |
| 经营活动现金流入小计            | 124,926.95   | 311,694.72  | 1,765,611.88 | 177,122.27    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 305,484.28   | 592,422.48  | 2,654,554.64 | 2,801,996.81  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 1,067.86     | 1,419.16    | 416.55       | 29.27         |
| 支付的各项税费               | 68,319.84    | 104,085.32  | 46,763.48    | 3,850.80      |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 177,642.68   | 784.86      | 61,311.48    | 65,284.20     |
| 经营活动现金流出小计            | 552,514.66   | 698,711.82  | 2,763,046.16 | 2,871,161.07  |
| 经营活动产生的现金流量净额         | -427,587.72  | -387,017.10 | -997,434.28  | -2,694,038.81 |

近三年及一期, 公司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、-387,017.10 万元和-427,587.72。

2011 年经营活动产生的现金流量净额较 2010 年增加 1,696,604.53 万元, 增幅为 62.98%, 其中销售商品、提供劳务收到的现金增加 1,010,635.19 万元, 增幅为 796.26%。2011 年购买商品、接受劳务支付的现金较 2010 年减少 147,442.17 万元, 降幅为 5.26%, 降低幅度小于收到的现金增幅, 主要是因为 2011 年度管委会向项目公司预付了 2012 年度动迁款项 568,039.45 万元, 同年发行人发生土地转让业务, 现金流入 476,815 万元, 大幅增加了购买商品、提供劳务收到的现金, 而公司 2011 年通过“招、拍、挂”的方式取得土地支付的现金比 2010 年同样方式取得土地支付的现金减少近 372,967 万元。

2012 年公司经营活动产生的现金流量净额为-387,017.10 万元, 较 2011 年增加 610,417.18 万元, 增幅为 61.20%。其中, 销售商品提供劳务收到的现金较 2011 年减少近 958,012.88 万元, 降幅为 84.22%。公司购买商品接受劳务支付的现金较 2011 年降低 2,062,132.16 万元, 降幅为 77.68%, 主要是因为 2011 年度管委会向项目公司预付了 2012 年度动迁款项 568,039.45 万元, 同年发行人发生土地转让业务, 现金流入 476,815 万元。2012 年未发生土地转让业务, 而公司 2012 年通过“招、拍、挂”的方式取得土地支付的现金比 2011 年以同样方式取得土地支付的现金减少 1,661,524 万元。

发行人经营活动现金流入主要是土地整理和基础设施建设业务收入, 经营活动现金流出主要是由从事土地整理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以后年度将逐步好转。

## 2、投资活动现金流量分析

表 6-38: 近三年及一期公司投资活动现金流量情况

单位: 万元

| 项目                         | 2013 年 1-9 月 | 2012 年度    | 2011 年度    | 2010 年度   |
|----------------------------|--------------|------------|------------|-----------|
| <b>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所收回的现金净额 | 18.98        | -          | -          | -         |
| 收到其他与投资活动有关的现金             | -            | -          | -          | -         |
| 投资活动现金流入小计                 | 18.98        | -          | -          | -         |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 2,395.87     | 11,388.14  | 12,492.75  | 1,180.26  |
| 投资支付的现金                    | -            | -          | -          | -         |
| 支付其他与投资活动有关的现金             | -            | -          | -          | -         |
| 投资活动现金流出小计                 | 2,395.87     | 11,388.14  | 12,492.75  | 1,180.26  |
| 投资活动产生的现金流量净额              | -2,376.89    | -11,388.14 | -12,492.75 | -1,180.26 |

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1,180.26 万元、-12,492.75 万元、-11,388.14 万元和-2,376.89 万元。近三年无投资活动现金流入，现金流出主要为购买运输设备所支付的现金。

2011 年公司投资活动产生的现金流量净额较 2010 年减少了 11,312.49 万元，降幅为 958.47%，主要原因是 2011 年经营需要购买大批运输设备，增加了现金净流出。

2012 年公司投资活动产生的现金流量净额为-11,388.14 万元，较 2011 年增加 1,104.61 万元，增幅为 8.84%，变化不大。

## 3、筹资活动现金流量分析

表 6-39: 近三年及一期公司筹资活动现金流量情况

单位: 万元

| 项目                  | 2013 年 1-9 月 | 2012 年度    | 2011 年度      | 2010 年度      |
|---------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| <b>筹资活动产生的现金流量:</b> |              |            |              |              |
| 吸收投资收到的现金           | -            | -          | -            | 200,000.00   |
| 取得借款所收到的现金          | 703,000.00   | 436,000.00 | 490,000.00   | 660,000.00   |
| 筹资活动现金流入小计          | 703,000.00   | 436,000.00 | 1,212,579.69 | 2,894,170.55 |
| 偿还债务所支付的现金          | 290,500.00   | 1,000.00   | -            | -            |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金  | 82,141.71    | 88,582.66  | 43,629.96    | 522.34       |

| 项目             | 2013 年 1-9 月 | 2012 年度    | 2011 年度      | 2010 年度      |
|----------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 2,760.27     | 11,257.73  | 1,385.05     | -            |
| 筹资活动现金流出小计     | 375,401.98   | 100,840.40 | 45,015.01    | 522.34       |
| 筹资活动产生的现金流量净额  | 327,598.02   | 335,159.60 | 1,167,564.68 | 2,893,648.21 |

近三年及一期,公司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、335,159.60 万元和 327,598.02 万元。2011 年公司筹资活动产生的现金流量净额较 2010 年减少 1,726,083.53 万元,降幅为 59.65%。其中,收到其他与筹资活动有关的现金,减少 1,311,590.86 万元,降幅为 64.48%,主要是普湾新区财政局财政拨款减少所致:2010 年度提供财政拨款约 2,034,170.55 万元,2011 年度收到财政拨款约 722,579.69 万元。

2012 年公司筹资活动产生的现金流量净额为 335,159.60 万元,较 2011 年相比降低了 832,405.07 万元,降幅为 71.29%,降幅较大。其中,收到其他与筹资活动有关的现金较 2011 年减少 722,579.69 万元,降幅为 100.00%,主要原因是 2012 年没有收到财政拨款。

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。

### 三、最近会计年度期末有息债务情况

#### (一) 银行借款

公司银行借款全部为长期借款,截至 2012 年末,发行人银行借款余额为 1,585,000.00 万元;截至 2013 年 9 月 30 日,发行人银行借款余额 199.75 亿元。

#### 1、期限结构

表6-40: 发行人近三年及一期银行借款期限情况表

单位: 万元

| 项 目           | 2013 年 9 月 30 日 |         | 2012 年 12 月 31 日 |         | 2011 年 12 月 31 日 |         | 2010 年 12 月 31 日 |         |
|---------------|-----------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|               | 余额              | 占比      | 余额               | 占比      | 余额               | 占比      | 余额               | 占比      |
| 短期借款          | 204,000.00      | 10.21%  | -                | -       | -                | -       | -                | -       |
| 长期借款          | 1,763,500.00    | 88.29%  | 1,585,000.00     | 100.00% | 1,150,000.00     | 100.00% | 660,000.00       | 100.00% |
| 卖出回购金<br>融资产款 | 30,000.00       | 1.50%   | -                | -       | -                | -       | -                | -       |
| 合 计           | 1,997,500.00    | 100.00% | 1,585,000.00     | 100.00% | 1,150,000.00     | 100.00% | 660,000.00       | 100.00% |

#### 2、借款担保方式

表6-41: 发行人近三年及一期借款担保方式结构情况表

单位: 万元

| 借款条件 | 2013 年 9 月 30 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
|------|-----------------|------------------|------------------|------------------|

| 借款条件       | 2013 年 9 月 30 日     | 2012 年 12 月 31 日    | 2011 年 12 月 31 日    | 2010 年 12 月 31 日  |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 质押借款       | -                   | -                   | -                   | -                 |
| 抵押借款       | 1,997,500.00        | 1,585,000.00        | 1,150,000.00        | 660,000.00        |
| 保证借款       | -                   | -                   | -                   | -                 |
| 信用借款       | -                   | -                   | -                   | -                 |
| <b>合 计</b> | <b>1,997,500.00</b> | <b>1,585,000.00</b> | <b>1,150,000.00</b> | <b>660,000.00</b> |

公司抵押贷款均为以公司土地使用权进行抵押，截至 2013 年 9 月 30 日，公司存货中土地使用权账面净值为 396.81 亿元，其中 382.13 亿元土地使用权抵押给银行。

**表6-42: 截至2013年9月30日发行人主要银行借款期限和利率情况表**

单位：万元

| 贷款银行        | 借款起始日      | 借款终止日      | 币种  | 利率    | 金额                  |
|-------------|------------|------------|-----|-------|---------------------|
| 交通银行大连分行    | 2010-11-10 | 2017-11-9  | 人民币 | 5.96% | 240,000.00          |
| 农业发展银行普兰店支行 | 2010-12-15 | 2015-12-9  | 人民币 | 6.50% | 700,000.00          |
| 光大银行大连分行    | 2011-2-1   | 2021-2-1   | 人民币 | 7.05% | 110,000.00          |
| 中国农业银行普兰店支行 | 2011-3-1   | 2015-2-27  | 人民币 | 6.27% | 108,500.00          |
| 广东发展银行大连分行  | 2011-5-4   | 2015-4-28  | 人民币 | 6.32% | 100,000.00          |
| 大连银行普兰店分行   | 2011-7-1   | 2016-7-1   | 人民币 | 6.65% | 50,000.00           |
| 盛京银行大连开发区支行 | 2012-3-1   | 2017-3-1   | 人民币 | 6.90% | 80,000.00           |
| 工商银行        | 2012-6-19  | 2018-12-25 | 人民币 | 7.48% | 96,000.00           |
| 浦发银行大连分行    | 2013-3-1   | 2014-3-1   | 人民币 | 6.90% | 4,000.00            |
| 华鑫国际信托      | 2013-3-1   | 2014-3-1   | 人民币 | 9.40% | 30,000.00           |
| 华鑫国际        | 2013-5-1   | 2015-5-1   | 人民币 | 8.00% | 65,000.00           |
| 建行普兰店支行     | 2013-6-1   | 2018-6-1   | 人民币 | 6.78% | 80,000.00           |
| 五矿国际信托      | 2013-6-1   | 2014-6-1   | 人民币 | 9.40% | 50,000.00           |
| 中粮信托        | 2013-7-1   | 2015-6-1   | 人民币 | 8.70% | 100,000.00          |
| 山东国际信托      | 2013-8-1   | 2014-7-1   | 人民币 | 8.50% | 150,000.00          |
| 渤海国际信托      | 2013-9-1   | 2015-8-1   | 人民币 | 8.00% | 34,000.00           |
| <b>合计</b>   |            |            |     |       | <b>1,997,500.00</b> |

## (二) 其他债务融资工具

截至本募集说明书签署日，发行人未发行过其他债务融资工具。

## 四、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

#### 1、公司控股股东和实际控制人

大化集团有限责任公司、普湾新区财政局和大连盐化集团有限公司分别占注册资本金的40.00%、30.00%和30.00%。大连普湾新区财政局为公司的唯一控股股东和实际控制人。

## 2、公司子公司情况

截至募集说明书签署日，公司无子公司。

## 3、公司参股公司情况

截至募集说明书签署日，公司无参股公司。

## 4、公司合营企业和联营企业情况

截至募集说明书签署日，公司无合营企业或联营企业。

## 5、其他关联方

截至募集说明书签署日，除上述已披露的关联方外，公司无需要披露的其他关联方。

**(二) 关联方交易**

本公司与关联方往来交易余额：

## 1、应收账款

**表 6-43：发行人近三年及一期关联方应收账款情况表**

单位：万元

| 单位名称      | 与发行人关系 | 2013 年 9 月<br>末余额 | 2012 年末<br>余额 | 2011 年末<br>余额 | 2010 年末<br>余额 |
|-----------|--------|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| 大连普湾新区管委会 | 最终控制人  | 57,227.20         | 41,958.33     | 123,470.02    | 12,271.93     |

## 2、其他应付款

**表 6-44：发行人近三年及一期关联方其他应付款情况表**

单位：万元

| 单位名称      | 与发行人关系 | 2013 年 9 月末<br>余额 | 2012 年末<br>余额 | 2011 年末<br>余额 | 2010 年末<br>余额 |
|-----------|--------|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| 大连普湾新区财政局 | 实际控制人  | 40,390.80         | 87,356.48     | 571,015.38    | 54,381.40     |

公司与关联方之间采购、销售、租赁、建造、劳务及分包等交易的价格按照一般商业条款下的交易价格确定。根据公司企业关联交易要求，发行人制定了关联交易管理制度，公司与关联方之间严格按照市场价进行交易。

2010 年-2012 年度及 2013 年 1-9 月关联交易均为发行认为大连普湾新区财政局提供的服务及劳务，并将其部分土地使用权转让给大连普湾新区财政局，具体交易情况如下：

**表 6-45：发行人近三年及一期关联方交易情况表**

单位：万元

| 关联方名称     | 关联交易类型  | 关联交易内容  | 2013 年 1-9 月金额   | 2012 年度金额         | 2011 年度金额         | 2010 年度金额        |
|-----------|---------|---------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 大连普湾新区财政局 | 服务及劳务   | 土地整理    | 52,760.35        | 91,173.67         | 79,792.65         | 12,253.16        |
| 大连普湾新区财政局 | 服务及劳务   | 工程建设    | 92.31            | 132,221.97        | 101,515.75        | 90.99            |
| 大连普湾新区财政局 | 服务及劳务   | 其他辅助服务  | 518.33           | 293.68            | 1,656.47          | 18.77            |
| 大连普湾新区财政局 | 转让土地使用权 | 转让土地使用权 | -                | -                 | 600,000.00        | -                |
| <b>合计</b> |         |         | <b>53,370.99</b> | <b>223,689.32</b> | <b>781,474.04</b> | <b>12,362.92</b> |

## 五、或有事项

### (一) 担保情况

#### 1、对外担保

截至本募集说明书签署日，发行人无对外担保。

#### 2、对内担保

截至本募集说明书签署日，发行人无对内担保。

#### 3、未决诉讼事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的其他重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

#### 4、重大承诺

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

#### 5、其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大或有事项。

## 六、受限资产情况

### (一) 资产抵/质押情况

截至2013年9月30日，公司存货中土地使用权账面净值396.81亿元，其中382.13亿元抵押给金融机构，抵押的资产状况如下：

**表 6-46: 截至 2013 年 9 月 30 日主要资产抵押明细表**

单位：亿元

| 借款单位           | 抵押物                   | 账面原值          | 账面净值          | 银行借款              | 期限                       |
|----------------|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|--------------------------|
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 复州湾镇土地 5 宗            | 20.44         | 20.44         | 交通银行 27 亿（授信全额抵押） | 2010 年 11 月至 2017 年 11 月 |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 石河土地 5 宗              | 35.84         | 35.84         |                   |                          |
| <b>交行小计</b>    |                       | <b>56.28</b>  | <b>56.28</b>  | 交通银行 27 亿元        | 2010 年 11 月至 2017 年 11 月 |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 复州湾 3 宗               | 12.97         | 12.97         | 建行 8 亿            | 2013 年 6 月至 2018 年 6 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 石河 1 宗                | 6.62          | 6.62          |                   |                          |
| <b>建行小计</b>    |                       | <b>19.59</b>  | <b>19.59</b>  | 建行 8 亿            | 2013 年 6 月至 2018 年 6 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 复州湾盐场土地（33 宗）         | 110           | 110           | 农业发展银行 80 亿       | 2010 年 12 月至 2015 年 12 月 |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 石河土地 4 宗              | 22.74         | 22.74         | 农业银行 11 亿         | 2011 年 3 月至 2015 年 3 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 石河土地 5 宗              | 32.06         | 32.06         | 光大银行 20 亿（授信全额抵押） | 2011 年 2 月至 2021 年 2 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 石河土地 3 宗              | 20.47         | 20.47         | 广东发展银行 10 亿       | 2011 年 5 月至 2015 年 4 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 复州湾镇土地 1 宗            | 4.57          | 4.57          | 大连银行 5 亿          | 2011 年 7 月至 2016 年 7 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 石河土地 3 宗              | 16.93         | 16.93         | 盛京银行 8 亿          | 2012 年 3 月至 2017 年 3 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 石河 2 宗                | 13.41         | 13.41         | 工行 9.6 亿          | 2013 年 6 月至 2018 年 12 月  |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 炮台 2 宗                | 11.42         | 11.42         | 华鑫信托 9.5 亿        | 2013 年 6 月至 2014 年 6 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 石河 4 宗                | 28.35         | 28.35         | 山东国际信托 15 亿       | 2013 年 8 月至 2014 年 7 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 炮台 5 宗，石河 1 宗         | 10.09         | 10.09         | 五矿国际信托 5 亿        | 2013 年 6 月至 2014 年 6 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 石河 7 宗，三十里 3 宗，炮台 1 宗 | 14.62         | 14.62         | 渤海信托 10 亿         | 2013 年 9 月至 2015 年 9 月   |
| 大连普湾工程项目管理有限公司 | 石河 3 宗                | 21.6          | 21.6          | 中粮信托 10 亿         | 2013 年 7 月至 2015 年 7 月   |
| <b>合计</b>      |                       | <b>382.13</b> | <b>382.13</b> |                   |                          |

截至本募集说明书签署日，上述资产抵押事项无重大变化。

除上述抵押资产外，本公司无需要披露的未决诉讼仲裁、为其他单位提供债务担保以及其他贷款承诺、开出保函、信用证等或有事项。

## 七、持有衍生品情况

截至募集说明书签署日，无持有衍生品情况。

## 八、重大理财产品情况

截至募集说明书签署日，无重大理财产品。

## 九、海外投资情况

截至募集说明书签署日，无海外投资情况。

## 十、直接债务融资计划

2013 年，发行人拟发行企业债券 40 亿元，债券期限为 7 年期。截至本募集说明书签署日，企业债申请材料已上报至国家发改委审批，目前已经通过国家发改委财政金融司审核，待进一步审核。

## 第七章 企业资信状况

### 一、本期中期票据的信用评级

#### (一) 评级机构

中诚信国际对发行人发行本期中期票据进行了信用评级。

#### (二) 信用评级结论及标识含义

中诚信国际评定发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期中期票据信用等级为 AA+。本级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### (三) 评级报告摘要

##### 1、基本观点

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，发行人自身土地储备较多，负债率水平较低；同时也反映了发行人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，发行人偿还债务的能力很强，本期中期票据到期不能偿付的风险很小。

中诚信对发行人评级展望为稳定。

##### 2、主要优势

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，大连的储备土地增强了公司的资本实力与融资能力。

资产负债率较低。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%。

##### 3、主要关注

未来投资规模较大。截至 2012 年底，发行人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 333.00 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。

受限资产较多。截至 2012 年底，发行人将账面价值合计为 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 个工作日内向监管部门报告，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。

## 二、发行人有关资信情况

### （一）发行人授信额度和使用情况

截至 2013 年 9 月 30 日，发行人累计授信总额为 228.50 亿元，已使用授信 202.90 亿元，剩余授信额度 25.60 亿元。

**表 7-1：截至 2013 年 9 月 30 日授信额度和使用明细表**

单位：亿元

| 授信银行        | 授信总额          | 起止时间            | 授信类型        | 已使用授信额        |
|-------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|
| 农发行普兰店支行    | 80.00         | 2010/12-2015/12 | 新农村建设中长期贷款  | 70.00         |
| 交通银行大连分行    | 27.00         | 2010/11-2017/11 | 项目贷款        | 27.00         |
| 建设银行普兰店支行   | 8.00          | 2013/06-2018/06 | 项目贷款        | 8.00          |
| 农业银行普兰店支行   | 11.00         | 2011/03-2015/03 | 土地整理贷款      | 11.00         |
| 光大银行大连分行    | 20.00         | 2011/02-2021/02 | 基本建设项目固定资产贷 | 11.00         |
| 广发银行大连分行    | 10.00         | 2011/05-2015/04 | 项目贷款        | 10.00         |
| 大连银行普兰店分行   | 5.00          | 2011/07-2016/07 | 项目贷款        | 5.00          |
| 工商银行普兰店分行   | 9.60          | 2012/06-2018/12 | 项目贷款        | 9.60          |
| 盛京银行大连开发区支行 | 8.00          | 2012/03-2017/03 | 项目贷款        | 8.00          |
| 浦发银行大连分行    | 0.40          | 2013/03-2014/03 | 流动资金贷款      | 0.40          |
| 华鑫国际信托      | 6.50          | 2013/06-2014/06 | 流动资金贷款      | 6.50          |
| 五矿国际信托      | 5.00          | 2013/06-2014/06 | 流动资金贷款      | 5.00          |
| 华鑫国际        | 3.00          | 2013/05-2014/05 | 流动资金贷款      | 3.00          |
| 山东国际信托      | 15.00         | 2013/08-2014/07 | 流动资金贷款      | 15.00         |
| 中粮信托        | 10.00         | 2013/07-2015/06 | 流动资金贷款      | 10.00         |
| 渤海信托        | 10.00         | 2013/09-2015/08 | 流动资金贷款      | 3.40          |
| <b>合计</b>   | <b>228.50</b> |                 |             | <b>202.90</b> |

## (二) 债务违约情况

最近三年及一期，发行人无债务违约记录。

## (三) 债务融资工具偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人没有出现债务融资工具及其他债券延期支付本息的情况。

## 第八章 债务融资工具信用增进

本期中期票据无信用增进措施。

## 第九章 税项

本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

### 一、营业税

根据 2009 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，有价证券的买卖业务应以卖出价减去买入价后的余额作为营业额，缴纳营业税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对中期票据在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

### 四、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

## 第十章 信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，开展相关信息披露工作。

### 一、本期中期票据发行前的信息披露安排

本期中期票据发行日前五个工作日，发行人将通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- （一）大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据发行公告；
- （二）大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据募集说明书；
- （三）大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据发行计划；
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据信用评级报告》及跟踪评级安排的说明；
- （五）辽宁知本律师事务所出具的关于大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据之法律意见书；
- （六）大连普湾工程项目管理有限公司最近三年度经审计的财务报告；
- （七）大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据承销机构名单及联系方式；
- （八）中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

### 二、存续期内重大事项的信息披露

在各期中期票据存续期间，发行人将向市场公开披露可能影响中期票据投资者实现其债权的重大事项，包括：

- （一）企业经营方针和经营范围发生重大变化；
- （二）企业生产经营外部条件发生重大变化；
- （三）企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- （四）企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- （五）企业发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （六）企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- （七）企业发生超过净资产 10% 以上的重大亏损或重大损失；

- (八) 企业一次免除他人债务超过一定金额, 可能影响其偿债能力的;
- (九) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动; 董事长或者总经理无法履行职责;
- (十) 企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者依法进入破产程序、被责令关闭;
- (十一) 企业涉及需要说明的市场传闻;
- (十二) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (十三) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 或者受到刑事处罚、重大行政处罚; 企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施;
- (十四) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况; 企业主要或者全部业务陷入停顿, 可能影响其偿债能力的;
- (十五) 企业对外提供重大担保。

### 三、本期中期票据存续期内的定期信息披露安排

发行人将按照交易商协会及相关主管部门的相关规定, 在中国货币网和上海清算所网站上按时对下述信息进行披露。

- (一) 每年 4 月 30 日以前, 披露上一年度的审计报告;
- (二) 每年 8 月 31 日以前, 披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表;
- (三) 每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前, 披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。第一季度信息披露时间不迟于上一年度信息披露时间。

### 四、本期中期票据本息兑付前的信息披露安排

发行人将在中期票据本息兑付日前 5 个工作日, 通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理办法发生变化, 发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

发行人承诺信息披露时间不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

## 第十一章 投资者保护机制

为保证按期足额偿付中期票据，发行人制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，中期票据的债权人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以中期票据持有人会议的形式行使有关权利。

### 一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向本公司或主承销商（如有代理追偿责任）发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，发行人或主承销商（如有代理追偿责任）应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在本公司或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

- （一）拖欠付款：拖欠中期票据本金或中期票据应付利息；
- （二）解散：本公司于所有未赎回中期票据或赎回前解散或因其他原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；
- （三）破产：本公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部份债务或终止经营其业务，或本公司根据《破产法》规定进入破产程序。

### 二、违约责任

（一）发行人对本期中期票据投资人按时还本付息。如果发行人未能按期向上海清算所指定的资金账户足额划付资金，上海清算所将在本期中期票据本息支付日，通过中国货币网和上海清算所网站及时向投资人公告发行人的违约事实。

发行人延期支付本金和利息的，除进行本金利息支付外，还需按照延期支付金额以日利率万分之二点一（0.21%）计算向债权人支付违约金。

发行人到期未能偿还本期中期票据本息，投资者可依法提起诉讼。

（二）投资人未能按时交纳认购款项的，应按照延期缴款的天数以日利率万分之二点一（0.21%）计算向发行人支付违约金。发行人有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。

### 三、投资者保护机制

#### （一）应急事件

应急事件是指发行人突然出现的，可能导致中期票据不能按期、足额兑付，并可能影响到金融市场稳定的事件。

在各期中期票据存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

2、发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到中期票据的按时、足额兑付；

3、发行人发生超过净资产 10% 以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到中期票据的按时、足额兑付；

4、发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5、发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响中期票据的按时、足额兑付；

6、其他可能引起投资者重大损失的事件。

应急事件发生后，发行人和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

## （二）投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向发行人和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由发行人和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。

发行人和主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权。

1、公开披露有关事项；

2、召开持有人会议，商议债权保护有关事宜。

## （三）信息披露

在出现应急事件时，发行人将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

应急事件发生时的信息披露工作包括：

1、跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关声明；

2、听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；

3、主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；

4、适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施、提前偿还计划以及持有人会议决议等；

5、适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

#### （四）持有人会议

##### 1、持有人会议的召开条件

主承销商作为本期债务融资工具的持有人会议的召集人。在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，并拟定会议议案。

- （1）发行人未能按期足额兑付债务融资工具本金或利息；
- （2）发行人转移债务融资工具全部或部分清偿义务；
- （3）发行人变更信用增进安排或信用增进机构，对债务融资工具持有人权益产生重大不利影响的；
- （4）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或被接管；
- （5）单独或合计持有百分之五十以上同期债务融资工具余额的持有人提议召开；
- （6）募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形；
- （7）法律、法规规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

出现上述情形时，发行人应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人履行告知义务为前提。

##### 2、持有人会议的召集

召集人应当至少于持有人会议召开日前两个工作日在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站发布召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （2）会议时间和地点；
- （3）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- （4）会议拟审议议题：议题属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》（NAFMII 规程 0002）的相关规定的相关规定；
- （5）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- （6）债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- （7）提交债券账务资料以确认参会资格的截至时点：债务融资工具持有人在规定时间内未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- （8）委托事项。

召集人在持有人会议召开前将议案发送至参会人员，并将议案提交至持有人会议审议。

### 3、会议参与机构

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席或者通过出具书面授权书委托合格代理人出席持有人会议。

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照召集人的要求列席持有人会议。交易商协会派员列席持有人会议。

持有人会议应当有为债务融资工具发行出具法律意见的律师出席。出席律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议，密切跟踪持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

### 4、持有人会议的表决和决议

债务融资工具持有人及其代理人行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。发行人、发行人母公司、发行人下属子公司、中期票据清偿义务承继方等重要关联方没有表决权。

除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的三分之二以上，会议方可生效。持有人会议的议事程序和表决形式，除本募集说明书有规定外，由召集人规定。

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。单独或合计持有该债务融资工具余额百分之十以上的债务融资工具持有人可以提议修正议案，并提交会议审议。持有人会议不得对公告通知中未列明的事项进行决议。

持有人会议的全部议案在会议召开日后三个工作日内表决结束。

除募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持有的表决权的四分之三以上通过后生效。

持有人会议表决日后，召集人应当对会议表决日债务融资工具持有人的持有份额进行核对。表决日无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票。

持有人会议应有书面会议记录。召集人应当保证持有人会议记录内容真实、准确和完整。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和律师签名。

召集人应当在持有人会议表决日次一工作日将会议决议公告在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的本期债务融资工具持有人（代理人）所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；

(3) 各项议案的议题和表决结果。

召集人在会议表决日次一工作日将会议决议提交至发行人，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关机构进行沟通。发行人应当在三个工作日内答复是否接受持有人会议通过的决议。

召集人应当及时将发行人答复在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站披露。召集人在持有人会议表决日后七个工作日内将持有人会议相关材料送交易商协会备案。备案材料包括但不限于以下内容：

- (1) 持有人会议公告；
- (2) 持有人会议议案；
- (3) 持有人会议参会机构与人员以及表决机构与人员名册；
- (4) 持有人会议记录；
- (5) 表决文件；
- (6) 持有人会议决议公告；
- (7) 发行人的答复（若持有人会议决议需发行人答复）；
- (8) 法律意见书。

持有人会议的会议记录、出席会议机构及人员的登记名册、授权委托书、法律意见书等会议文件、资料由召集人保管，并至少保管至对应债务融资工具到期后五年。

5、对持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

#### 四、不可抗力

(一) 不可抗力是指本中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使中期票据相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集中期票据投资者会议磋商，决定是否终止中期

票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 五、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十二章 发行有关机构

### 一、发行人

单位名称：大连普湾工程项目管理有限公司  
注册地址：大连普湾新区三十里堡临港工业区  
联系地址：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  
联系电话：0411-87375599  
传真：0411-87372929  
邮编：116103

### 二、承销团成员

#### (一) 主承销商

单位名称：上海浦东发展银行股份有限公司  
注册地址：上海市中山东一路 12 号  
联系地址：上海市北京东路 689 号东银大厦 15 层  
法定代表人：吉晓辉  
联系人：何琦  
联系电话：021-61616066  
传真：021-63604215  
邮政编码：200001

#### (二) 承销团其他成员

单位名称：第一创业证券股份有限公司  
注册地址：深圳市罗湖区笋岗路 12 号中民时代广场 B 座 25、26 楼  
联系地址：深圳市罗湖区笋岗路 12 号中民时代广场 B 座 2 楼  
法定代表人：刘学民  
联系人：梁学来、闫建锋  
联系电话：0755-25832615、0755-25832525  
传真：0755-25832940  
邮政编码：518028

单位名称：国信证券股份有限公司  
注册地址：广东省深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

联系地址: 北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层  
法定代表人: 何如  
联系人: 纪远亮、尉文佳  
联系电话: 010-88005083、010-88005084  
传真: 010-88005099  
邮政编码: 100033

单位名称: 宏源证券股份有限公司  
注册地址: 新疆乌鲁木齐文艺路 233 号宏源大厦  
联系地址: 北京市西城区太平桥大街 19 号  
法定代表人: 冯戎  
联系人: 叶凡、贾冬  
联系电话: 010-88085136、010-88085954  
传真: 010-88085135  
邮政编码: 100033

单位名称: 招商银行股份有限公司  
注册地址: 深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦  
联系地址: 深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦四层金融市场部  
法定代表人: 傅育宁  
联系人: 乔夏、杨佳木  
联系电话: 0755-83160814、0755-83160867  
传真: 0755-83195125  
邮政编码: 518040

单位名称: 北京银行股份有限公司  
注册地址: 北京市西城区金融大街丙 17 号  
联系地址: 北京市西城区金融大街丙 17 号  
法定代表人: 闫冰竹  
联系人: 王小芳、张国霞  
联系电话: 010-66225592、010-66223400  
传真: 010-66225594  
邮政编码: 100033

单位名称: 中国光大银行股份有限公司  
注册地址: 北京复兴门外大街 6 号中国光大大厦

联系地址：北京市太平桥大街 25 号中国光大中心 B 座 12 层  
法定代表人：唐双宁  
联系人：崔勳雅、贾蓓  
联系电话：010-63639397、010-63639517  
传真：010-63639384  
邮政编码：100033

单位名称：华泰证券股份有限公司  
注册地址：江苏省南京市中山东路 90 号华泰证券大厦  
联系地址：上海市银城中路 68 号 45 楼  
法定代表人：吴万善  
联系人：李柯  
联系电话：021-68498505  
传真：021-68498603  
邮政编码：210002

### 三、律师事务所

单位名称：辽宁知本律师事务所  
注册地址：大连市中山区上海路 51 号宏孚大厦 1205 室  
联系地址：大连市中山区上海路 51 号宏孚大厦 1205 室  
法定代表人：王琦  
联系人：王琦  
联系电话：0411-82802180  
传 真：0411-82631063  
邮政编码：116001

### 四、会计师事务所

单位名称：大连正德会计师事务所  
注册地址：大连市中山区上海路 45 号宏孚大厦 18 层 4 单元  
联系地址：大连市中山区上海路 45 号宏孚大厦 1806 室  
法定代表人：张岳红  
联系人：陈晨、何红梅  
联系电话：0411-82829399  
传 真：0411-82592698

邮政编码: 116000

## 五、信用评级机构

单位名称: 中诚信国际信用评级有限责任公司

联系地址: 北京市复兴门内大街 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: 杨海江

联系电话: 010-66428877

传真: 010-66426100

邮政编码: 100031

## 六、登记、托管、结算机构

托管人: 银行间市场清算所股份有限公司

注册地址: 上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 33-34 层

法定代表人: 许臻

联系人: 王艺丹、汪茜

联系电话: 021-63323840、021-63325279

传真: 021-63326661

邮政编码: 200010

上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人与发行人之间不存在直接的或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十三章 备查文件

### 一、备查文件

- 1、关于大连普湾工程项目管理有限公司发行中期票据的注册通知书
- 2、发行人董事会同意本期中期票据发行的有关决议
- 3、大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据发行公告
- 4、大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据发行计划
- 5、大连普湾工程项目管理有限公司 2013 年度第一期中期票据募集说明书
- 6、发行人最近三年度经审计的财务报告
- 7、本期中期票据的信用评级报告及跟踪评级的安排
- 8、本期中期票据的法律意见书

### 二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人、主承销商。

发行人: 大连普湾工程项目管理有限公司

注册地址: 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

联系电话: 0411-87375599

传真: 0411-87372929

邮编: 116103

主承销商: 上海浦东发展银行股份有限公司

注册地址: 上海市中山东一路 12 号

联系地址: 上海市北京东路 689 号东银大厦 15 层

法定代表人: 吉晓辉

联系人: 何琦

联系电话: 021-61616066

传真: 021-63604215

邮政编码: 200001

### 三、网站

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

## 附录一 指标计算公式

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

资产负债率(%)=总负债 / 总资产×100%

EBIT(息税前盈余)=利润总额+计入财务费用的利息支出

EBITDA(息税折旧摊销前盈余)=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA 利息倍数=EBITDA / 利息费用(利息费用=计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

应收账款周转率(次/年)=营业收入或主营业务收入 / 应收账款平均余额

存货周转率(次/年)=营业成本或主营业务成本 / 存货平均余额

流动资产周转率(次/年)=主营业务收入净额/平均流动资产总额

总资产周转率(次/年)=营业收入或主营业务收入 / 总资产平均余额

净资产收益率=归属母公司股东的净利润 / 归属母公司股东权益×100%

营业毛利率=营业毛利额 / 营业收入×100%

总资产净利率=净利润 / (期初资产总额+期末资产总额) / 2×100%

(本页无正文,为大连普湾工程项目管理有限公司2013年度第一期中  
期票据募集说明书盖章页)

大连普湾工程项目管理有限公司



2013年12月16日