

2018年青岛市即墨区城市旅游开发投资
有限公司城市停车场建设专项债券
募集说明书

发行人

青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司



主承销商/簿记管理人



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

二〇一八年 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商声明

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

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引起的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或发行提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行人曾用名即墨市城市旅游开发投资有限公司，根据《青岛市即墨区人民政府关于即墨撤市设区有关事项的通告》，即墨市城市旅游开发投资有限公司更名为青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司；控股股东、实际控制人由青岛市即墨区财政局变更为青岛市即墨区国有资产运营服务中心。公司于2018年4月23日在青岛市即墨区行政审批局完成工商变更登记。公司股权变更后，青岛市即墨区国有资产运营服务中心持有青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司100%股权。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2018年青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18即墨专项债”）。

（二）发行总额：人民币9.9亿元。

（三）发行价格：本期债券的面值为100元，平价发行。

（四）债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率不超过Shibor基准利率加上基本利差（Shibor基准利率为《2018年青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期

Shibor(1Y)利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(五) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

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

(七) 发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(八) 债券担保：本期债券无担保。

(九) 信用评级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，本期债券的信用级别为AA+。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据.....	4
第二条 本期债券发行的有关机构.....	5
第三条 发行概要.....	9
第四条 认购与托管.....	12
第五条 债券发行网点.....	14
第六条 认购人承诺.....	15
第七条 债券本息兑付办法.....	17
第八条 发行人基本情况.....	19
第九条 发行人业务情况.....	34
第十条 财务会计信息.....	52
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	97
第十二条 募集资金用途.....	102
第十三条 偿债保障措施.....	121
第十四条 投资人保护条款.....	126
第十五条 风险与对策.....	132
第十六条 信用评级.....	139
第十七条 法律意见.....	143
第十八条 其他应说明的事项.....	145
第十九条 备查文件.....	146

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司/即墨旅投	指	青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司
本期债券/18即墨专项债	指	2018年青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司城市停车场建设专项债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
即墨	指	青岛市即墨区
区政府、即墨区政府	指	青岛市即墨区人民政府
即墨区发改局	指	即墨区发展和改革局
主承销商/簿记管理人	指	长江证券股份有限公司（以下简称“长江证券”）

监管银行/债权代理人	指	青岛银行股份有限公司即墨支行
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
资金账户开立和监管协议	指	《2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司停车场建设专项债券资金账户开立和监管协议》
债权代理协议	指	《2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司停车场建设专项债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司停车场建设专项债券债券持有人会议规则》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销

		方式
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
法定及政府指定节假日 或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元
吉焦	指	用于供热中按流量计费的热量单位，一个吉焦也就是10亿焦耳。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]44号批准公开发行。

本期债券业经青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司董事会于2017年8月29日出具的董事会决议同意申请公开发行。

本期债券业经青岛市即墨区财政局于2017年8月29日出具的股东决议批准申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

住所：山东省青岛市即墨区兰岙路768号十四层

法定代表人：王林林

联系人：林昊斐

联系地址：山东省青岛市即墨区兰岙路768号十四层

联系电话：0532-89063625

传真：0532-89063632

邮政编码：266200

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特8号

法定代表人：尤习贵

联系人：付杰、姚秋辰、马遥、张青藤、幸桂兵、何俊杰、周金龙、朱晨曦

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65799545

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商：财富证券有限责任公司

住所：长沙市芙蓉区芙蓉中路二段80号顺天财富中心26-28层

法定代表人：蔡一兵

联系人：代梦玉

办公地址：深圳市福田区中国凤凰大厦2栋15层

联系电话：0755-82575628

传真：0755-82575650

邮政编码：518000

三、审计机构：山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋1201室

执行事务合伙人：王晖

联系人：王伦刚、张军、曲洪磊

联系地址：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋1201

室

联系电话：0531-81666288

传真：0531-81666227

邮政编码：250000

四、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：赵娜、刘洁筠

联系地址：北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦8层

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100005

五、发行人律师：上海锦天城（青岛）律师事务所

住所：山东省青岛市市南区山东路2号甲华仁国际大厦23层

负责人：王宇

联系人：董桂武、于凤梅

联系地址：山东省青岛市市南区山东路2号甲华仁国际大厦22、
23层

联系电话：0532-55769166

传真：0532-55769155

邮政编码：266071

六、监管银行/债权代理人：青岛银行股份有限公司即墨支行

住所：青岛市即墨区兰岙路 848 号

法定代表人：杜燕

联系人：胡啸

联系地址：青岛市即墨区兰岙路 848 号

联系电话：0532-87568109

传真：0532-87569965

邮政编码：266200

七、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座5层

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

总经理：聂燕

经办人员：袁璐

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司。

二、**债券名称：**2018年青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18即墨专项债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币9.9亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率不超过Shibor基准利率加上基本利差（Shibor基准利率为《2018年青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债

券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

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

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

八、发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、发行期限：【】个工作日，自发行首日至2018年【】月【】日。

十、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2018年【】月【】日。

十一、起息日：本期债券存续期限内每年的【】月【】日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：自2018年【】月【】日至2025年【】月【】日。

十三、付息日：2019年至2025年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十四、**兑付日**：2021年至2025年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十五、**本息兑付方式**：通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

十六、**承销方式**：承销团余额包销。

十七、**承销团成员**：主承销商为长江证券股份有限公司，分销商为财富证券有限责任公司。

十八、**债券担保**：本期债券无担保。

十九、**监管银行**：青岛银行股份有限公司即墨支行。

二十、**信用评级**：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，本期债券的信用级别为AA+。

二十一、**上市安排**：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十二、**税务提示**：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采取通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所公开发行人相结合的发行方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2018年青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券承销团成员设置的发行网点公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式公司债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所公开发行人部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登

记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的，具体发行网点见附表一。

二、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者可认购本期债券上海证券交易所公开发行的部分。

本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、投资者同意青岛银行股份有限公司即墨支行作为本期债券的债权代理人，与发行人签订本期债券《债权代理协议》，共同制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

四、本期债券的债权代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

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

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

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对

本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，付息日为2019年至2025年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券未上市部分利息的支付通过债券托管人办理；上市部分利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的金额偿还债券本金。即在2021年至2025年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），分别偿还1.98亿元本金。每次还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

住 所：山东省青岛市即墨区兰岙路768号十四层

成立日期：2007年6月27日

法定代表人：王林林

注册资本：人民币10,000.00 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：一般经营项目：以自有资金对外进行投资,投资开发本区旅游项目,政府授权范围内基础设施建设,房地产开发与经营,装修装饰,设计、制作、发布、代理国内广告业务。(以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营)。

截至2017年底,发行人资产总额已达225.50亿元,负债总额79.04亿元,所有者权益146.50亿元,其中归属于母公司所有者权益146.26亿元。2017年度,公司实现营业收入10.39亿元,净利润4.50亿元,归属于母公司的净利润4.51亿元。

二、历史沿革

发行人于2007年6月27日成立,是经即墨市人民政府《关于同意成立即墨市城市旅游开发投资有限公司的批复》(即政字【2007】4号)批准成立的国有独资公司,由即墨区人民政府授权即墨区财政局

行使股东职权，履行出资人的职责。

公司成立时注册资本1亿元，股东出资分为两期。2007年6月27日第一期股东出资以货币形式出资3,000.00万元；2007年6月27日山东大信会计师事务所对此次出资出具了鲁大信内验字【2007】第03060号《验资报告》。2007年12月13日，根据《即墨市财政局关于对城市旅游开发投资有限公司房屋出资的意见》（即财办字【2007】171号），第二期以固定资产（房产）出资7,000.00万元于2007年12月18日到位，发行人注册资本缴足；2007年12月18日，山东大信会计师事务所对此次注资出具了鲁大信内验字【2007】第03112号《验资报告》。

根据《青岛市即墨区人民政府关于即墨撤市设区有关事项的通告》，即墨市城市旅游开发投资有限公司更名为青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司；控股股东、实际控制人由青岛市即墨区财政局变更为青岛市即墨区国有资产运营服务中心。公司于2018年4月23日在青岛市即墨区行政审批局完成工商变更登记。公司股权变更后，青岛市即墨区国有资产运营服务中心持有青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司100%股权。

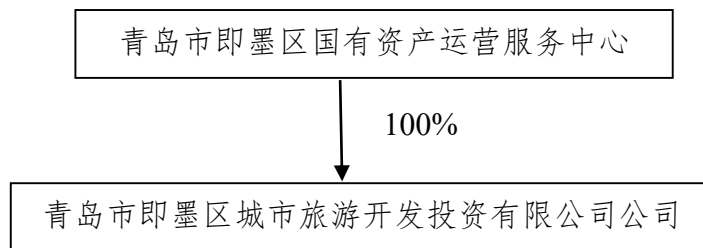
三、发行人股东情况

发行人为国有独资公司，截至本募集说明书签署之日，公司注册资本1亿元，青岛市即墨区国有资产运营服务中心持股100%，是发行人的股东和实际控制人。青岛市即墨区国有资产运营服务中心成立于2017年，机关法人，开办资本30万元，主要业务：根据区政府授权，

加强国有资产监管与运营，促进国有资产保值增值。负责按照区政府授权，根据相关法律法规履行出资人职责，对全区国有资产进行监管，确保国有资产清查、产权登记、产权界定、产权纠纷调处等基础性工作；负责加强经营国有资产、非经营性转经营性国有资产、资源性国有资产、无形资产的集中统一监管，提高国有资产监管与运营质量。

公司的股权结构图如下：

图8-1：发行人股权结构图



四、公司治理和組織結構

（一）公司治埋

發行人按照相關法律法規的要求，制定了《青島市即墨區城市旅遊開發投資有限公司公司章程》，建立了符合現代企業制度要求的規範治理框架。根據該章程，發行人不設股東會，由青島市即墨區國有資產運營服務中心行使股東職權，履行出資人的職責。發行人實行董事會領導下的總經理負責制，日常經營決策通過總經理辦公會進行決策，重大決策由董事會做出。

1、董事會

公司設董事會，董事會是公司最高權力機構和決策機構，對產權

代表机构负责。董事会由5名董事组成，董事每届任期三年。董事会设董事长1名，可设副董事长。董事会成员由股东委派产生，其中一名为职工代表，由公司职工代表大会选举产生。董事会行使以下职责：

（1）审议决定公司的经营方针及中、长期发展规划，批准年度经济责任目标；

（2）审议决定公司年度财务预、决算报告、利润分配方案或弥补亏损方案；

（3）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

（4）提出修改公司章程的意见；

（5）决定公司内部管理机构的设置；

（6）制定公司的基本管理制度。

2、监事会

公司设立监事会。监事会由5人组成，其中3人由股东委派产生，2人由职工代表大会选举产生。监事会设主席1名，由股东从监事会成员中委派产生。监事会行使下列职权：

（1）检查公司账务；

（2）对公司董事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）当董事的行为损害公司利益时，要求董事予以纠正；

（4）提议召开临时董事会会议；

（5）监事列席董事会会议；

(6) 公司章程规定的其他职权。

3、高级管理人员

公司实行董事会领导下的总经理负责制，设总经理1名，可设副总经理，由董事会聘任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织制订公司年度经营计划、投融资方案和年度财务预算、决算报告、利润分配方案或弥补亏损方案等，报董事会批准实施；
- (3) 定期向董事会提交经营计划、工作报告和财务报告；
- (4) 拟定公司内部管理机构设置、调整和撤销的方案；
- (5) 拟定公司的基本管理制度；
- (6) 制定公司的具体规章；
- (7) 向董事会提名聘任或解聘公司的副总经理和财务负责人，聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- (8) 决定公司副总经理以下员工的管理人员；
- (9) 根据董事长的授权，代表公司对外签署合同和协议；
- (10) 签发日常行政、业务和财务文件；
- (11) 公司章程和董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织管理结构

根据业务需要，公司设立了资金财务部、资产经营部、综合部、工程部。

发行人各部门主要职能如下：

1、资金财务部

- (1) 负责公司的财务核算及财务管理工作；
- (2) 负责公司投融资工作，办理贷款、借款、结息等融资工作，做好投资资金的筹集、投入和投资收益的收缴工作，认真做好土地出让金的收集、缴拨和其他欠缴资金的催缴工作；
- (3) 负责编制公司的财务预、决算报告，及时提供各类财务报表，定期进行财务分析，为领导决策提供依据；
- (4) 负责财务收支日常结算业务，做好现金、支票、财务印鉴管理，确保帐实相符；
- (5) 负责制定和落实财务管理的各项制度，接受上级部门财务审计；
- (6) 负责公司财政经常性预算编制、调整、预算执行和其他财政收支、征地项目和建设投资项目的预算编审、调整和决算工作；
- (7) 负责对外投资跟踪、监管及检查工作；
- (8) 负责公司的税收统计和协调落实企业财税优惠政策的工作；
- (9) 负责整理、装订会计档案及保管会计档案。

2、资产经营部

- (1) 负责组织收集、整理、分析有关外部宏观政策及信息，包括行业、市场政策及前沿信息并定期出具研究报告，制订公司总体发展战略和中长期规划，编制子公司发展战略；
- (2) 负责研究新型业务领域、投资领域、经营模式、融资模式等，并定期出具行业前沿报告；
- (3) 负责制订公司年度投资与运营计划，制订公司持有的各类

经营资产的运营计划，负责制订公司招商引资总计划；

（4）负责公司及子公司（按权限上报审批）的投资项目的可行性论证，并牵头组织项目的接洽、谈判，负责项目的核准和审批，负责组织开展项目后评价工作；

（5）负责制订子公司年度经营目标，跟进计划的实施情况，并负责子公司年度经营业绩的考核；

（6）牵头负责制订公司改革改制工作方案和制度，协调、指导子公司改革改制工作；

（7）负责公司法务管理、合规性管理相关工作，牵头建立健全公司标准化体系，牵头负责公司规则制度修订及合规性审查。

（8）报送市发改委、市国资委等相关单位项目投融资计划、情况，以及其他临时性工作。

3、综合部

（1）负责公司董事会、总经理办公会的日常事务和重大会议组织，起草有关重要报告和综合性会议的领导讲话；

（2）负责公司督察督办工作，协调公司内部工作运转，检查督促各项制度、会议和领导指示工作事项的贯彻、执行和落实；

（3）负责公司对外接待、重大活动组织、安排、协调和对接等工作；

（4）负责公司后勤保障服务及安全保卫工作，包括固定资产、办公用品、物业及车辆的管理工作，并负责行业报刊杂志、信件邮件、特快件等收发工作；

- (5) 负责公司人事相关工作；
- (6) 负责公司机要、通讯、文印等管理和保密工作；
- (7) 负责公司及子公司证照年检、变更工作，集团各种印鉴管理；
- (8) 负责公司对外宣传、网站建设，以及配合各业务部门办理对外活动的相关事宜。

4、工程部

- (1) 针对基础设施项目具体情况，逐项制定投资平衡方案；
- (2) 负责项目招投标工作的备案、组织实施、监督等管理工作；
- (3) 对公司决策的土地开发项目，涉及到城市基础设施、旅游配套设施工程的，组织实施城市基础设施、旅游配套设施项目的建设；
- (4) 项目信息库建立及管理。

五、发行人与子公司的投资关系

截至 2017 年末，发行人纳入合并范围子公司共计 15 家，其中，一级子公司 10 家，二级子公司 5 家，明细如下：

表 8-1：发行人纳入合并范围的子公司名单

序号	子公司全称	注册资本（万元）	持股比例（%）	级次
1	青岛金元衡水务发展有限公司	10,000.00	100	一级
2	即墨区服装品牌孵化中心有限公司	100.00	55	一级
3	青岛景和源通机动车检测有限公司	1,000.00	100	一级
4	即墨区马山实业发展有限公司	10,000.00	100	一级

5	即墨市热电厂	11,773.22	100	一级
6	青岛万众新业融资担保有限公司	10,000.00	80	一级
7	青岛景福源通保安服务有限公司	500.00	100	一级
8	青岛景安物业有限公司	200.00	100	一级
9	青岛景智源通技防有限公司	500.00	100	一级
10	即墨区文化旅游投资发展有限公司	1,000.00	100	一级
11	青岛盛秀源热力有限公司	1,000.00	100	二级
12	青岛丰泰源热电有限公司	3,600.00	100	二级
13	青岛永泰源热电有限公司	3,500.00	100	二级
14	青岛源腾安装工程有限公司	100.00	100	二级
15	青岛致远祥物资有限公司	2,000.00	100	二级

六、发行人主要子公司的基本情况

1、即墨市热电厂

即墨市热电厂（以下简称“热电厂”）成立于1988年7月，注册资本为11,773.22万元，经营范围包括火力发电，供应蒸汽，溶解乙炔气瓶、无缝气瓶定期检验等。热电厂是热电联产的国有中型（二）企业，担负着即墨市发电、供热的主要任务，是以减少污染、节约能源、解决电力不足为目的，供热管网纵横市区，是即墨区的重要基础性产业。

热电厂控股子公司有青岛永泰源热电有限公司、青岛盛秀源热力有限公司、青岛丰泰源热电有限公司、青岛源腾安装工程有限公司、青岛致远祥物资有限公司；参股公司有青岛热立达热力有限公司、青岛宝岛气体有限公司。

2008 年即墨市人民政府将热电厂的资产整体无偿划转至发行人名下，并授权发行人对热电厂进行监督管理。

截至 2017 年末，即墨市热电厂资产总额 99,878.15 万元，负债总额 95,815.07 万元，所有者权益 4,063.08 万元。2017 年全年实现营业收入 25,026.48 万元，营业利润-1,488.70 万元，利润总额-54.92 万元，净利润-54.92 万元。

2、金元衡水务发展有限公司

金元衡水务发展有限公司（以下简称“金元衡”）成立于 2013 年 5 月，注册资本 10,000.00 万元，为发行人全资子公司。金元衡经营范围：水利开发工程（凭资质经营），水利基础设施开发，土地整理，河口滩涂和河道水土资源开发，农业综合开发，园林绿化，道路维修维护项目的投资、建设、运营和管理。

截至 2017 年末，金元衡资产总额 69,665.38 万元，负债总额 43,470.00 万元，所有者权益 10,495.56 万元。由于金元衡处于建设期，2017 年全年未实现营业收入，营业利润-354.05 万元，利润总额-361.30 万元，净利润-361.30 万元。

3、即墨区马山实业发展有限公司

即墨区马山实业发展有限公司（以下简称“马山实业”）成立于 2014 年 3 月，注册资本 10,000 万元，为发行人控股子公司。马山实业经营范围：旅游景区运营及管理，基础设施建设，房地产开发与经营，市政工程施工,物业管理；旅游产品制作及销售；园林绿化，树木种植与销售。

马山实业由于处于建设筹备期，2017 年总资产 52,886.76 万元，总负债 43,876.83 万元。2017 年实现营业收入 14.01 万元，2017 年净利润为-380.69 万元。

4、青岛万众新业融资担保有限公司

青岛万众新业融资担保有限公司（以下简称“万众新业”）成立于 2016 年 1 月 4 日，注册资本 10,000 万元。经营范围：贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保；诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问；以自有资金进行投资（不得从事吸收存款、发放贷款、受托发放贷款、受托投资）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2017 年末，万众新业资产总额 10,090.77 万元，负债总额 17.75 万元，所有者权益 10,073.02 万元。2017 年净利润 51.22 万元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表 8-2：发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	兼职取薪情况	是否公务员	政府任职情况
王林林	董事长	女	无	否	否
王庆利	董事兼总经理	女	无	否	否
于恩杰	董事	男	无	否	否
孙永杰	董事	男	无	否	否
王锴	职工董事	男	无	否	否

于宁	监事	男	无	否	否
张双双	职工监事	女	无	否	否
李青青	职工监事	女	无	否	否
朱江	监事	女	无	否	否
万晓斐	监事	女	无	否	否
林昊斐	资金财务部部长、财务负责人	女	无	否	否

（一）董事

王林林，女，1982年8月出生，本科学历，毕业于莱阳农学院会计学专业。2006年8月至2008年3月，担任广饶县人民法院会计，2008年3月至2016年1月任职于公司资金财务部，现任公司董事长。

王庆利，女，1974年11月出生，本科学历，毕业于东北农业大学经济管理专业。曾就职于即墨区通济街道办，2013年起任职于青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司，现任公司董事兼总经理。

于恩杰，男，1984年5月出生，本科学历，毕业于河北农业大学土木工程专业。曾工作于青岛一宅建筑集团股份有限公司，2012年8月起任职于青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司，现任公司董事。

孙永杰，男，1981年9月出生，本科学历，毕业于济南大学法学专业。2007年起任职于青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司，现任公司董事。

王锴，男，1983年11月出生，本科学历。曾工作于中信万通证券有限责任公司，现任青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司职工董事兼资金财务部副部长。

（二）监事

于宁，男，1982年1月出生，本科学历。曾任职于即墨西部新经济区工作，2007年7月起开始在青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司工作，现任公司监事。

张双双，女，1988年7月出生，研究生学历，毕业于南京工业大学行政管理专业。2014年1月起开始在青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司工作，现任公司职工监事。

李青青，女，1989年7月出生，本科学历。曾在华夏银行即墨支行担任助销经理，2011年11月起开始在青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司资产经营部工作，现任公司职工监事。

朱江，女，1989年4月出生，本科学历。2014年1月起开始在青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司工作，现任公司监事。

万晓斐，女，1990年4月出生，本科学历。2012年8月起开始在青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司工作，现任公司监事。

（三）高级管理人员

王庆利，总经理。简历详见“董事基本情况”。

林昊斐，女，1989年11月出生，中共党员，本科学历，毕业于山东科技大学财政学专业。2012年8月起，任职于青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司，现任资金财务部部长、财务负责人。

八、发行人当地城投公司相关情况

发行人为即墨区两家区级城投公司之一，发行人在区内平台公司中总资产、净资产、净利润等财务指标均处于第一位。

除发行人外，青岛市即墨区城市开发投资有限公司（以下简称“即墨城投”）为即墨区的另一家区级城投公司。即墨城投是青岛市即墨区国有资产运营服务中心和国开发展基金有限公司共同持股的国有公司，其中青岛市即墨区国有资产运营服务中心持有99.19%股权、国开发展基金有限公司持有0.81%股权。即墨城投成立于2003年9月25日，注册资本30,244万元人民币，经营范围：以自有资产进行投资经营管理，以自有资金对外投资，政府授权范围内管理经营城乡资产和城乡基础设施建设，参与重点优势产业项目的投资发展，水利建设投资及运营，土地开发整理、棚户区改造，房地产开发与经营（凭资质经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月31日，即墨城投资产总额189.11亿元，负债总额108.60亿元。2017年全年实现营业收入11.87亿元，净利润2.19亿元。即墨城投于2013年12月发行8亿元企业债券，主体级别由鹏元资信评估有限公司评级AA；于2017年6月30日发行10亿元中期票据，主体级别由中诚信国际信用评级有限责任公司评级AA；于2018年6月26日发行7亿元中期票据，主体级别由中诚信国际信用评级有限责任公司评级AA+。

截至本募集说明书签署日，即墨城投共发行3期债券，分别为2013年即墨市城市开发投资有限公司公司债券（简称“13即墨债”）、即墨市城市开发投资有限公司2017年度第一期中期票据（简称“17即墨城投MTN001”）及青岛市即墨区城市开发投资有限公司2018年度第一期中期票据（简称“18即墨城投MTN001”）。

截至本募集说明书签署日，“13 即墨债”余额为 4 亿元，“17 即墨城投 MTN001”余额为 10 亿元，“18 即墨城投 MTN001”余额为 7 亿元。

第九条 发行人业务情况

一、发行人业务情况模式、现状及发展规划

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人各业务板块的收入情况如下：

表 9-1 2015-2017 年主营业务收入、成本和利润情况表

单位：万元

业务板块	2017 年			
	主营收入	主营成本	毛利润	毛利率
电、蒸汽、循环水供热等	27,917.58	28,904.30	-986.72	-3.53%
代建项目	-	-	-	-
安装工程	4,700.19	3,461.81	1,238.38	26.35%
安置房销售	42,664.97	40,125.36	2,539.61	5.95%
租赁业务	22,823.41	14,970.03	7,853.38	34.41%
其他	5,843.56	3,755.50	2,088.06	35.73%
合计	103,949.71	91,217.00	12,732.71	12.25%
业务板块	2016 年			
	主营收入	主营成本	毛利润	毛利率
电、蒸汽、循环水供热等	26,133.79	27,145.40	-1,011.61	-3.87%
代建项目	11,099.61	9,608.55	1,491.06	13.43%
安装工程	9,217.31	8,265.99	951.32	10.32%
安置房销售	9,279.36	8,292.30	987.06	10.64%
租赁业务	25,213.68	15,357.63	9,856.05	39.09%
其他业务	4,103.27	3,129.71	973.56	23.73%
合计	85,047.02	71,799.57	13,247.45	15.58%
业务板块	2015 年			
	主营收入	主营成本	毛利润	毛利率
电、蒸汽、循环水供热等	22,121.83	22,922.17	-800.34	-3.62%
代建项目	32,640.51	24,480.38	8,160.13	25.00%
安装工程	2,819.26	2,184.23	635.03	22.52%
安置房销售	91,858.02	84,472.86	7,385.16	8.04%
租赁业务	12,175.43	2,600.65	9,574.78	78.64%
其他	3,069.47	2,416.86	652.61	21.26%
合计	164,684.53	139,077.15	25,607.38	15.55%

发行人目前的业务收入主要来源于热电供应、安置房销售及资产租赁等业务。

（一）热电供应

发行人热电业务板块主要由即墨区热电厂及其子公司即墨热电厂负责运营，即墨热电厂是即墨区唯一的供热企业，具有很强的区域专营优势，主要从事即墨区供电、工业蒸汽和供热业务。

在供热方面，目前即墨区供热主要包括居民和非居民采暖、工业企业生产用蒸汽两个类别。即墨区采暖期为每年 11 月 16 日零时至次年的 4 月 6 日零时，居民采暖用热价格为每采暖季 30.4 元/平方米使用面积，非居民采暖用热价格为每采暖季 38.25 元/平方米建筑面积，每年 9 月开始收取当年采暖季采暖费用，一户一表，单户控制。工业蒸汽全年供应，价格为 248 元/吨(按热量计费为 82.66 元/吉焦)，每月根据每户流量表结算。

在供电方面，即墨区电费实行峰谷分时电价政策，并根据工业用电、商业用电和居民家庭用电等不同用电类型收取电费，即墨区热电厂每月与青岛供电公司结算收入。

即墨区热电厂现拥有 20 炉 7 机（含在建）的生产规模，装机容量 60 兆瓦，额定供汽能力 300 吨/每小时，蒸汽管线及采暖热水主管线 130 千米，年供汽能力为 200 万吨，配套供热面积 1,036 余万平方米，负责全区 100 多家企业蒸汽供应及 90 多家单位、100 多个居民小区近 10 万户居民冬季采暖供应任务。整个即墨区除了即墨区热电厂及其子公司，还有一家青岛金源热力公司供应热力，但是即墨区热

电厂及其子公司采暖供应占即墨区集中供热面积 85%以上,工业蒸汽供应占即墨区工业蒸汽总量 90%以上。

2015-2017 年即墨市热电厂供热供电业务具体经营状况如下:

表 9-2: 供热供电业务经营情况表

项目	2017 年	2016 年	2015 年
供热量 (万吨)	126.91	81.50	75.00
供热收入 (亿元)	2.32	1.55	1.55
供电量 (亿千瓦时)	1.20	1.03	1.28
供电收入 (亿元)	0.49	0.42	0.59

因最近 3 年度热电行业主要原材料价格上涨,发行人 2015-2017 年度该业务板块毛利率为负。

(二) 城市基础设施建设业务

发行人作为即墨区重要的基础设施建设主体,承担了即墨区范围重要的基础设施项目建设工作。政府委托发行人代建市区内基础设施工程项目,项目建设资金(含前期资金、工程资金、融资费用、应缴税费等各项支出)由发行人负责筹措;在项目实施阶段,发行人工程部对整个项目的建设、进度、资金投入等进行管理;并聘请专业工程监理机构对于项目进行监督及验收,保证项目达到既定要求;项目在规定时间内竣工后,发行人向政府及时送交竣工结算资料和竣工财务决算报表,政府进行验收。发行人前期投入费用在存货中核算;竣工结算之后将审定的工程决算价计入工程建设成本,经确认的工程建设成本与项目投资收益计入项目代建收入。

截至 2017 年末,发行人及在建项目情况如下表所示:

表 9-3: 2017 年末发行人重点项目建设情况表

单位: 万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入
农村规模化供水项目	46,800.00	46,718.70	-
大沽河水系建设项目	30,000.00	22,101.00	-
即墨区城乡供水工程	47,600.00	25,965.19	-
气象观测站建设项目	3,600.00	1,441.84	-
环秀湖综合建设整治	12,000.00	2,164.09	-
墨水河龙泉河综合整治工程	172,900.00	3,500.00	-

发行人作为即墨区内重要的国有资产运营主体，负责即墨区范围内的基础设施建设，承担了即墨区内重大项目的建设。截至 2017 年末，发行人就上述项目均尚未确认收入及收到相关款项；未来，发行人将在即墨区财政局支付代建款项时确认收入，并最终确定回款安排。

（三）房屋建设销售业务

发行人房屋建设销售的业务流程为：发行人通过“招拍挂”获得项目建设用地，再缴纳土地出让金，签订土地出让合同并办理完土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等后组织进行施工建设，待项目竣工验收后进行销售回款。

发行人房屋建设销售业务具有一定的政策性、特殊性，目前实施的项目仅一个安置房项目即墨市市医院片区改造项目（墨河嘉苑项目）。墨河嘉苑项目地块原为窑头村所在地，该项目总投资约 17.13 亿元，总建筑面积 40.45 万平方米，总户数 2,091 户，包括商品住宅、安置用房、配套商业建筑、配套公共建筑及服务设施。墨河嘉苑小区于 2015 年竣工，项目前期以安置回迁居民为主，当年即实现大部分销售和交房，并确认销售收入 91,858.02 万元。2016 年进入项目后期阶段，该年为过度期，全年实现房屋销售收入 9,279.36 万元。2017 年

该项目主要是以商品住宅销售收入、商业用房销售收入及地下一期车位销售收入为主，全年实现房屋销售收入 42,664.97 万元。

2017 年发行人实现房屋销售收入 42,664.97 万元，毛利润 2,539.62 万元，毛利率为 5.95%。截至 2017 年末，墨河嘉苑销售明细如下：

表 9-4：墨河嘉苑房产销售情况表

单位：平方米，万元，元/平方米

项 目	总建筑面积	已售面积	未销售面积	已售金额	已售均价
墨河嘉苑	404,477.49	247,935.09	156,542.40	143,802.35	5,800.00

（四）资产租赁业务

资产租赁业务为公司将持有的房屋、港口码头、养殖场和广告牌等自有资产进行出租，其中主要包括房屋、国家二类开放口岸女岛港和鳌山港、东部养殖基地租赁、东部养殖池租赁和广告牌出租收入。

2017 年资产租赁业务收入明细如下：

表 9-5：资产租赁业务收入明细表

项目	金额（万元）
房屋租赁	1,359.12
女岛港码头租赁	2,838.10
鳌山港码头租赁	0
东部养殖基地租赁	3,828.57
东部养殖池租赁	14,797.62
合计	22,823.41

2017 年发行人实现租赁收入 22,823.41 万元，较 2016 年略有下降。

（五）安装工程

安装工程主要为发行人对即墨区区内写字楼、居民小区水暖管道的设备进行安装、调试。该业务发展较快，2015-2017年分别实现收入2,819.26万元、9,217.31万元和4,700.19万元，确认成本2,184.23万元、8,295.99万元和3,461.81万元。发行人2017年水暖管道的安装量较2016年有较大降低，主要系市区内新增写字楼、居民小区数减少引起的需求减少所致。

二、发行人所在行业情况

（一）热电行业

1. 我国热电行业的现状和前景

热电联产是指在同一电厂中将供热和发电联合在一起，热力发电厂通过一定的方法，在向用户输出电负荷的同时，也向用户输出热负荷。普通火电厂燃烧煤炭后，只产生电，但在发电过程中，大量的热能被循环水消耗浪费掉，能源利用率仅为35%左右；而热电厂不仅可以提供电能，还能提供工业用蒸汽和住宅暖气用热水，热效率一般都在45%以上，是一种效率更高的能源生产方式。

我国是能源严重短缺的国家，石油、天然气人均剩余可采储量仅低于世界平均水平；但是，我国是能源消费大国，因此，节约能源、确保能源的安全稳定、清洁廉价供应，是我国面临的一个十分艰巨而长期的任务。热电联产具有梯级利用能源、提高空气质量、节约城市用地等优势，与热电分产相比可节能30.00%左右，是一项对节约能源和保护环境非常有效的措施。在我国常规能源紧张、重视环境保护

的经济形势下，热电行业的发展将会面临一个新窗口。

从政府政策扶植与支持来看：我国政府对热电行业的扶持力度不断加强，行业在产业政策、定价方式、税收优惠的方面正面临不断优化的发展环境。根据国家发改委《2010年热电联产发展规划及2020年远景发展目标》，到2020年，全国热电联产总装机容量将达到2亿千瓦，将占全国发电总装机容量的22%，在火电机组中的比例为37%左右。因此，我国热电联产行业具有巨大的发展潜力。

2、即墨区热电行业的现状和前景

根据《2017年即墨区国民经济和社会发展统计公报》，截至2017年底，全市蒸汽供热能力785吨/小时，热水供热能力285吨/小时，集中供热面积1,571万平方米，增加200万平方米，其中：住宅供热面积1,431万平方米。管道长度318公里，热水供热总量202万吉焦，蒸汽供热总量339万吉焦。

一方面，随着一汽-大众（青岛）华东生产基地等大项目相继建成投产，工业用蒸汽需求旺盛；另一方面，随着城市化进程的加快和民用建筑的建设，民用采暖和生活用热需求迅速增加，因此即墨区采暖和用热发展潜力较大。

根据《即墨区城市供热专项规划》（2013-2020），规划即墨区近期集中供热面积2,275.8万平方米，远期集中供热面积4,971.4万平方米。规划近期工业热负荷为285.7吨每小时，远期工业供热负荷为801吨每小时。即墨区热电行业具有长期稳定增长的市场前景。

（二）城市基础设施建设行业

1. 我国城市基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施是城市经济发展的主要载体，是国民经济的重要组成部分。城市基础设施建设有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、回收期长，且回报率易受国家政策调控影响。但是，城市基础设施的配套和完善，有助于改善城市投资环境、提高全社会经济效率以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用，所以政府往往在城市基础设施建设中发挥着主导作用。

改革开放以来，随着国民经济持续增长，我国城镇化进程保持着稳步发展的态势。根据国家统计局公布的数据，2017年中国城镇化率达到58.52%。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。然而，目前我国城市基础设施水平还比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。城市基础设施相对落后是我国城市化过程中面临的紧迫问题。

2012年党的“十八大”将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量。2013年国务院发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（以下简称“《意见》”），这是改革开放以来，首次以国务院的名义就城市基础设施建设发文，具有标志性意义。《意见》明确要求，优先加强供水、供气、供热、电力、通信、公共交通、物流配送、防灾避险等与民生密切相

关的基础设施建设，加强老旧基础设施改造。此外，国家“十二五”规划纲要明确指出：“完善城市化布局和形态。按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展。科学规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展”。2014年，中央出台《国家新型城镇化规划（2014—2020）》明确提出，未来我国城镇化发展目标是：城镇化水平和质量稳步提升，城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。

未来几十年将是我国城镇化加速发展阶段，随着城市化进程的深入推进、经济的快速增长，以及在各级政府大力支持下，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度将不断加快。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、即墨区城市基础设施建设行业的现状和前景

根据《2017年即墨区国民经济和社会发展统计公报》，截至2017年末即墨区建成区面积达到59.96平方公里；城镇化率达56.86%。其中全区城区道路总长度857.4公里，道路面积1,229.9万平方米；全区供水综合生产能力30.5万立方米/日，供水管道总长度达719公

里，全年供水总量 6,897 万吨；全市全年天然气供应总量 8,433 万立方米，液化气供应总量 3,676 吨；城区公交车线路 26 条，线路总里程数 422.6 公里；建成区绿化覆盖面积 2,598 公顷，绿化覆盖率 43.3%，园林绿地面积 2,372 公顷，公园 11 个，公园面积 770 公顷，公园绿地面积 810 公顷。

“十三五”期间，即墨区将进一步完善市政道路、公共交通等基础设施，建设滨海公园，加快荆疃、新民等新型社区建设，启用山东大学青岛校区、山东大学附属学校和青岛十九中。统筹推进中央商务区、创新科技园、海洋科技园，启动海洋科技馆规划建设。确保市民文化中心、科创中心、体育中心等公建设施竣工交付，加快建设省立医院青岛医院和高水平公办幼儿园、义务教育学校。

（三）安置房业务

1、我国安置房行业的现状和前景

安置房是房地产行业中的一个重要产品。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。从而，房地产行业的发展也为安置房建设提供有利的市场环境。

此外，城中村是我国城市化发展中急需解决的重要问题，城中村的改造也为安置房建设提供了大量的需求。改革开放以来，伴随着城市的不断扩大，原来城乡结合部的村庄逐渐被城市包围或半包围，但

其与城市社区在建筑景观、人口构成、经济特征、行政管理、生活方式等方面存在着明显差异，成为阻碍地方经济发展、影响城市旅游形象的重大问题。因此，近年来各地区都将城中村改造作为城市规划建设过程中的重点、难点问题。城市化的快速发展，城中村的大规模改造，为安置房建设提供了大量需求。

2、即墨区安置房行业的现状和前景

根据《即墨区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，即墨区将进一步完善住房保障制度体系，着力解决城市中低收入家庭住房困难，加快建立廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造安置房等多层次住房保障制度体系。完善住房保障和供应体系，着力解决好中低收入家庭和外来务工人员住房困难，引导社会力量参与保障性安居工程建设和运营。建立保障性住房分配、运营和管理使用，以及常态化申请、审核、轮候制度，建立动态退出机制。科学推进城中村改造，加大城区危旧简易楼房改造力度。

三、发行人行业地位及竞争优势

（一）行业地位

即墨区共有 2 家平台公司，分别为“青岛市即墨区城市开发投资有限公司”与发行人。发行人作为即墨区内主要的国有资产运营主体，负责即墨区范围内的供电、供热、城市基础设施及其他配套设施建设职能，承担了即墨区内重大项目的建设，在区域内相关行业占据重要地位。

（二）竞争优势

1、突出的区位优势

即墨区属于青岛市，处于山东半岛城市群核心地带，也处于日韩等国家和北京、上海等一线城市一小时经济圈。山东半岛城市群，是山东经济、社会和城镇化发展的核心区，不仅是我国东部重要的港口城市，而且还聚集了山东主要的优势资源和先进生产力，是山东潜力最大、活力最强的经济区域，而即墨就处于山东经济发展水平最高的这一区域。

正在大举建设的青岛蓝色硅谷核心区，山东大学青岛校区，一汽大众生产基地，山东省立医院(集团)青岛医院项目落户即墨、预计2017年通车的蓝色硅谷城际铁路，这些大型项目的建设都表明，即墨将会成为青岛产学研结合最为密切的地方；在青岛未来发展的版图中，即墨有望成为最有潜力、建设得最为精致的一块区域。

2、较强的区位垄断优势

发行人作为即墨区政府为促进城市建设而成立的国有企业，全面负责投资建设即墨区内的热电供应、城市基础设施、城市旅游配套设施，主营业务具有区域内行业垄断地位。随着即墨区及周边区域经济的快速发展，公用事业产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加。

3、畅通的融资渠道

发行人作为即墨区重要的国有企业，与多家大型金融机构建立了密切和广泛的合作关系，在银行内部信用评级状况良好。发行人良好

的资信条件和强大的融资能力，有力地支持了各项业务的持续发展，通过积极加强与各大金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了即墨区发展建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。

4、较强的政府支持优势

发行人早期的资产大部分来源于政府各个职能部门，为贯彻“政企分开”原则，公司建立了产权明确的自主企业制度，使得国有资产公平地参与市场竞争。

发行人作为即墨区主要的国有资产产权和运营主体之一，得到了政府在资本金注入和财政补贴等方面的大力支持。政府除不断增加资产授权及股权划转外，还向发行人提供多种补贴和政策，不断提升发行人经营实力和可持续发展能力。即墨区政府的大力支持，为公司今后的发展奠定了坚实的基础。

四、发行人的经营环境

（一）即墨区概况

即墨区为青岛市下辖区，位于山东半岛西南部，东临黄海，南依崂山。即墨区位优势，蓝烟铁路，龙青、济青、青银、荣乌高速公路和青烟、青威等一级公路横穿境内；即墨区距青岛国际机场 15 公里、青岛港 40 公里，境内设立高铁重要枢纽即墨北站。同时，从青岛到即墨的轨道交通 11 号线也将于 2017 年全线调试通车，使即墨将从东中西三线全面对接青岛、融入青岛。

即墨全区总面积为 1,780 平方公里，海域面积 2,517 平方公里，海岸线 183.01 公里，拥有鳌山港及女岛港国家二类开放口岸、历史名岛田横岛等 24 个岛屿、青岛市第二大海湾鳌山湾、稀有的海水温泉、被誉为地质博物馆的马山石林等众多资源。

（二）即墨区经济发展情况

2015 年、2016 年和 2017 年，即墨区全年地区生产总值分别为 1,100.89 亿元、1,180.50 亿元和 1,310.61 亿元，按照可比价计算，比上年分别增长了 10.7%、7.23%和 11.02%；全年全社会规模以上固定资产投资分别为 907.66 亿元、1,048.9 亿元和 1,044.6 亿元，比上年分别增长了 15.2%、20.5%和 7.73%；全年社会消费品零售总额分别为 387.07 亿元、424.1 亿元和 462.4 亿元，同比分别增长了 11.7%、13.3%和 7.99%。

2017 年，即墨区经济总量位居青岛市各区县前列。根据新华社瞭望周刊发布的《2017 年中国县域经济百强白皮书》中，2017 年即墨区的经济实力、增长潜力、富裕程度、绿色发展等方面的情况居全国第 9 位、山东省第 1 位。

即墨区已于 2017 年 10 月 30 日完成挂牌，正式融入青岛市核心区域，作为青岛市经济规模、科研教育、地理位置最具优势的区之一，即墨区将在可预见的未来持续高速发展，成为中国的“蓝色硅谷”。

在产业发展方面，即墨已形成以现代服务业和先进制造业为核心的现代产业体系，正在加快打造市场商贸、纺织服装、现代物流、汽车制造四大千亿级产业集群；并坚持把“青岛·中国蓝谷”国家级重要

功能区的建设作为重中之重，全力打造国家海洋发展中心，建设国际海洋科技创新高地。

市场商贸业是即墨区的传统优势产业，也是即墨区对外宣传交流的重要窗口和靓丽名片。经过三十余年的培育发展，即墨区形成了以服装市场、小商品城为龙头，以 26 处专业批发市场为骨干，以 5,000 余家针织服装企业为支撑的大市场集群，全市市场年交易额达到 700 余亿元。即墨区从 2013 年起，用 5 年的时间，集中投入 100 亿元，升级改造服装市场，新建即墨小商品新城、即墨品牌服装城、即墨农产品综合批发市场、物流仓储园区，目标实现年交易额超过千亿元，建成中国北方规模最大、档次最高、带动作用最强的商贸物流聚集区，打造成面向环渤海和东北亚的特大型国际商贸流通中心。

现代物流业发展水平是反映一个地区综合竞争力的重要标志。即墨地处半岛城市群和半岛制造业基地核心地带，区位优势，交通便捷，民营经济和市場商贸业蓬勃发展，具有得天独厚的现代物流业发展优势。被列为全国 42 处铁路物流节点之一的济铁即墨综合物流园，位于青岛国际陆港，紧临胶济铁路，目标建设成为半岛地区最大的综合性物流集散中心。园区建成后预计初期（2020 年）吞吐量为 1,480 万吨，远期（2035 年）将达到 2,660 万吨。即墨区鳌山港和女岛港是青岛市现有适合建设深水港口码头岸线资源中比较优越的，适合建设大型综合性深水港区，现正在申办国家一类开放口岸。鳌山港和女岛港是青岛港继续扩大港口规模及提高综合运输能力的主要接续性港区，将逐步发展成为青岛国际集装箱干线港的重要组成部分，适当兼顾散

杂货物运输，逐步发展成为青岛港新的大型综合性深水港区。即墨区口岸发展建设，将更好地服务于蓝色经济的发展及现代物流业的发展。

即墨区汽车产业新城是青岛市重点项目之一，目前已累计引进一汽-大众（青岛）华东生产基地、一汽商用车基地、大众发动机三大龙头项目在内的 70 个重点项目，涉及总投资超过 420 亿元。与此同时，为一汽-大众主机厂配套的 26 家核心零部件企业也集体落户即墨区汽车产业新城。其中，一汽-大众（青岛）华东生产基地设计年产能 60 万辆，2017 年年底已完成生产线的调试安装，2018 年全线开工生产，整个基地建成达产后，预计可实现年产值 600 亿元以上。同时，依托一汽大众华东生产基地、中国汽车技术研究中心青岛中心等重点项目，即墨区将构建起覆盖汽车设计、研发、制造、贸易、物流、文化、教育于一体的完整汽车产业链。到 2020 年，预计汽车产业产值将突破 2,000 亿元。

海洋经济是青岛市大力发展的经济板块。青岛坚持蓝色引领、陆海统筹、重点突破，加快建设全国蓝色经济领军城市，海洋经济保持强劲发展势头。2017 年，青岛全市实现海洋生产总值 2,909 亿元，同比增长 15.67%，海洋经济占 GDP 比重达到 26.36%，较 2011 年底提升 9.5 个百分点，年均提升 1.6 个百分点，产业强度呈现持续上升态势并达到近年来的最高点。青岛蓝色硅谷核心区是青岛市委、市政府着眼未来发展，突出发挥青岛在山东半岛蓝色经济区战略核心作用而设立的新区，坐落在即墨区内。青岛蓝色硅谷核心区，已引进了青岛海洋科学与技术国家实验室（简称海洋国家实验室）、国家深海基地、

国家海洋设备质检中心等“国字号”重点科研项目 14 个，引进山东大学青岛校区、天津大学海洋工程研究院等知名高校院所 12 家，引进两院院士、国家千人计划、长江学者、泰山学者等高层次人才 300 余名。海洋国家实验室于 2013 年 12 月获得科技部正式批复，建成后将成为全球第七大海洋科研机构基地。与此同时，国家深海基地也正在建设中，建成后将成为世界第五大深海基地，同时也是世界级海洋探测基地、技术支持基地和设备研发基地，是“蛟龙号”深海载人潜水器和“科学号”海洋考察船的母港。即墨这座中国唯一的以海洋为主要特色的科技新城雏形正在展现。即墨区将依托海洋国家实验室、国家深海基地等平台 and 高校院所、企业技术中心等载体，建设国家海洋科技兴海示范基地，加强海洋应用基础研究，推进新技术的商业化，促进海洋生物育种和健康养殖、海洋生物医药、海洋高端装备制造、海洋新材料、海洋新能源、海水淡化等海洋战略性新兴产业加快发展。预计到 2020 年，海洋经济占比即墨区经济总量将达到 30%左右。

（三）即墨区财政收入情况

受益于国家政策的大力扶持、便利的交通条件以及良好的工业基础，青岛市地区经济持续较快发展。2015-2017 年青岛市实现地区生产总值 9,300.07 亿元、10,011.29 亿元和 11,037.28 亿元，年均复合增长率为 7.3%。其中，第一产业增加值 380.97 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 4,546.21 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 6,110.10 亿元，增长 8.4%。三次产业比例为 3.4:41.2:55.4。人均 GDP 达到 119,357 元。为同期全国人均生产总值的 2.03 倍。从投资、消费及对外贸易情

况来看，2015-2017年青岛市固定资产投资及社会消费品零售总额增速持续下降，但仍处于相对较高水平，对经济拉动贡献较大。受国内外宏观经济环境低迷影响，近年青岛市进出口总额逐年下降。此外，青岛市近年来各项存款余额和贷款余额呈现不断增长趋势，金融机构基本保持良性运行，有助于推动地区经济活跃与城市化建设的提升。

近年来，即墨区财政收入保持增长。即墨区地方财政收入占财政本年收入的比重处于较高水平，财政稳定性较好。

表 9-6：2015-2017 年即墨区财政收入统计表

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
财政收入合计	-	160.59	159.06
地方财政收入	138.13	135.22	137.86
一般预算收入	104.30	105.05	93.05
其中：税收收入	62.20	60.78	72.47
政府性基金	33.83	30.17	44.81
转移性收入	-	25.37	21.20
一般预算收入	-	24.41	19.01
政府性基金	-	0.96	2.19

数据来源：即墨区财政局

第十条 财务会计信息

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2014-2016 年度和 2017 年度的财务报表进行了审计，分别出具了和信审字（2017）第 000541 号标准无保留意见的审计报告及和信审字（2018）第 000683 号标准无保留意见的审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。若财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则这些差异是由于四舍五入所造成。

一、最近三年会计报表主要数据

表10-1：发行人近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产合计	637,351.17	636,201.52	550,711.47
非流动资产合计	1,617,666.45	1,406,266.29	1,049,441.47
资产总计	2,255,017.62	2,042,467.81	1,600,152.94
流动负债合计	269,633.77	258,583.09	182,605.09
非流动负债合计	520,787.30	315,311.20	333,480.08
负债合计	790,421.08	573,894.29	516,085.18
归属于母公司所有者权益合计	1,462,608.69	1,466,496.90	1,082,105.98
所有者权益合计	1,464,596.55	1,468,573.52	1,084,067.76
负债和所有者权益合计	2,255,017.62	2,042,467.81	1,600,152.94

表10-2：发行人近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业总收入	103,949.71	85,047.02	164,684.53
营业总成本	121,858.48	93,071.14	174,143.95
利润总额	61,409.87	23,185.93	23,353.39
净利润	44,969.28	21,217.60	22,011.90
归属于母公司所有者的净利润	45,058.05	21,102.76	22,205.98

表10-3：发行人近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	954.39	5,083.94	-60,265.90
投资活动产生的现金流量净额	-52,311.30	-14,588.85	-46,540.88
筹资活动产生的现金流量净额	51,389.72	49,269.15	-469.80
现金及现金等价物净增加额	32.81	39,764.23	-107,276.58

二、合并报表的范围变化

（一）最近三年合并范围内增加的企业

表10-4：发行人报告期合并范围新增情况

年份	名称	持股比例	级次	纳入原因
2016	青岛万众新业融资担保有限公司	80.00%	一级子公司	新设公司
2016	青岛景福源通保安服务有限公司	100.00%	一级子公司	新设公司
2016	青岛景安物业有限公司	100.00%	一级子公司	新设公司
2016	青岛景智源通技防有限公司	100.00%	一级子公司	新设公司
2017	青岛市即墨区文化旅游投资发展有限公司	100.00%	一级子公司	新设公司

（二）最近三年合并范围内减少的企业

2015年、2016年发行人无合并范围内减少的企业。2017年，发行人原持有一级子公司青岛鳌山湾港务有限公司100%股权，年内该子公司51%的股权已转让给青岛中海润投资有限公司，发行人当前仅持

有青岛鳌山湾港务有限公司49%股权。因此经审计不再并入2017年合并报表范围。

三、最近三年主要财务指标

表10-5：发行人近三年合并口径主要财务指标

项目	2017年末	2016年末	2015年末
流动比率	2.36	2.46	3.02
速动比率	1.89	1.69	2.09
资产负债率(%)	35.05	28.10	32.25
应收账款周转率(次/年)	1.18	0.92	3.36
存货周转率(次/年)	0.47	0.31	1.61
EBIT利息保障倍数(倍)	2.92	1.26	1.29
EBITDA利息保障倍数	3.79	1.93	1.93
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00

注：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债合计/资产总额×100%
- (4) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
- (5) 存货周转率=主营业务成本/平均存货
- (6) EBIT利息保障倍数(倍) = EBIT/利息支出 = EBIT/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)
- (7) EBITDA利息保障倍数(倍) = EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- (8) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- (9) 利息偿还率=实际利息偿还额/应付利息

四、发行人财务分析

(一) 资产结构及变动分析

最近三年，公司资产总额及构成情况如下表：

表10-6：发行人报告期内资产构成情况表

单位：万元

项目	2017年末	2016年末	2015年末
----	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	637,351.17	28.26%	636,201.52	31.15%	550,711.47	34.42%
非流动资产	1,617,666.45	71.74%	1,406,266.29	68.85%	1,049,441.47	65.58%
资产总计	2,255,017.62	100.00%	2,042,467.81	100.00%	1,600,152.94	100.00%
流动负债	269,633.77	34.11%	258,583.09	45.06%	182,605.09	35.38%
非流动负债	520,787.30	65.89%	315,311.20	54.94%	333,480.08	64.62%
负债合计	790,421.08	100.00%	573,894.29	100.00%	516,085.18	100.00%

近三年，发行人资产总额整体呈上升趋势。截至2015年末、2016年末和2017年末，公司资产规模分别为1,600,152.94万元、2,042,467.81万元和2,255,017.62万元。其中，流动资产占总资产的比重分别为34.42%、31.15%和28.26%；非流动资产占总资产的比重分别为65.58%、68.85%和71.74%。

1、流动资产项目分析

最近三年，公司流动资产的主要构成情况如下：

表10-7：发行人流动资产构成情况表

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
货币资金	57,904.55	9.09%	60,371.74	9.49%	21,907.50	3.98%
应收票据	1,040.77	0.16%	541.31	0.09%	576.11	0.06%
应收账款	88,128.24	13.83%	87,794.57	13.80%	98,013.98	17.80%
预付款项	504.44	0.08%	2,215.12	0.35%	2,056.80	0.37%
其他应收款	359,525.28	56.41%	284,961.38	44.79%	259,140.22	47.06%
存货	127,142.05	19.95%	198,391.86	31.18%	169,016.87	30.69%
其他流动资产	3,105.85	0.49%	1,925.54	0.30%	-	0.00%
流动资产合计	637,351.17	100.00%	636,201.52	100.00%	550,711.47	100.00%

截至2015年末、2016年末和2017年末，公司流动资产分别为550,711.47万元、636,201.52万元和637,351.17万元，公司流动资产规模呈增长趋势。公司的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。近三年，上述四者合计占公司流动资产的比例分别为

99.53%、99.26%和99.27%。公司主要流动资产的具体情况如下：

(1) 货币资金

截至2015年末、2016年末和2017年末，公司货币资金余额分别为21,907.50万元、60,371.74万元、57,904.55万元，占当期流动资产的比例分别为3.98%和9.49%、9.09%。货币资金占总资产的比重处于较高水平，在一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。

截至2017年末，货币资金中有2,201.60万元因开具银行承兑汇票形成的保证金受到限制。

(2) 应收账款

截至2015年末、2016年末和2017年末，公司应收账款余额分别为98,013.98万元、87,794.57万元和88,128.24万元，应收账款占流动资产的比例分别为17.80%、13.80%和13.83%，且近三年均未对应收账款计提坏账准备（长期大额应收账款的欠款主体为即墨区财政局，按会计政策，政府性质应收款不计提坏账）。发行人2017年末应收账款较2016年末微增333.67万元，增幅为0.38%。

截至2017年12月31日前五名欠款单位情况如下：

表10-8：2017年末前5大应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	款项性质
1	青岛市即墨区财政局	应收账款	54,733.86	其中：1-2年 32,640.51； 3年以上 22,093.35	工程款
2	青岛即建建设集团有限公司	应收账款	8,879.29	其中：1年以内 2,980.00；1-2年 2,980.00； 2-3年 2,919.29	港口租金

3	青岛盛泰诚开发建设有 限公司	应收账款	7,231.07	1 年以内	养殖池租金
4	即墨区岙山港务有限公 司	应收账款	4,100.00	其中：1-2 年 2,050.00； 2-3 年 2,050.00	港口租金
5	国网山东省电力公司青 岛供电公司	应收账款	933.17	1 年以内	供电应收款
合计	-	-	75,877.39	-	-

截至2017年末，发行人前五大应收账款金额合计为75,877.39万元，占应收账款总额的86.10%，客户集中度和稳定性较高。其中，青岛市即墨区财政局欠款54,733.86万元，占应收账款总额的62.11%，主要系发行人应收即墨区财政局的项目代建款。总体上看，发行人2015-2017年度应收账款的账龄基本在1-3年之间，应收账款客户资质良好，发生坏账损失的可能性极小。

(3) 其他应收款

截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人其他应收款分别为259,140.22万元、284,961.38万元和359,525.28万元，占流动资产的比例分别为47.06%、44.79%和56.41%。发行人其他应收款余额逐年上升，但由于发行人资产规模也在逐年增加，使得报告期内发行人其他应收款占总资产的比重保持相对稳定。

截至2017年12月31日，发行人前五名其他应收账款单位如下：

表 10-9：2017 年末前 5 大其他应收款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	款项性质
1	青岛市即墨区财政局	其他应收款	193,705.48	其中：1 年以内 54,014.41； 1-2 年 26,175.00； 2-3 年 449.32；	往来款

				3-4年 113,066.74	
2	即墨国际商贸城管理委员会	其他应收款	62,298.84	其中：1-2年 24,708.95； 2-3年 5,766.68 4-5年：31,823.22	借款
3	青岛鼎胜泰瑞置业有限公司	其他应收款	19,538.32	1年以内	往来款
4	即墨区环秀街道办事处	其他应收款	18,457.60	其中：1年以内 8,614.40； 1-2年 614.40； 2-3年 614.40； 3-4年 614.40； 4-5年 8,000.00	借款
5	青岛盛泰诚开发建设有限公司	其他应收款	17,000.00	1-2年	往来款
合计	-	-	291,000.24	-	-

截至2017年末，发行人其他应收款前五名客户欠款金额合计为291,000.24万元，集中度较高，主要系发行人与上述单位的借款和往来款。其中，即墨国际商贸城管理委员会主要负责即墨国际商贸城包括服装市场、小商品新城、四季青—石狮国际纺织服装城及青岛国际服装产业城等配套板块的规划、开发和管理。青岛盛泰诚开发建设有限公司经营范围为自有资金对外投资、基础设施配套及公共事业项目建设、土地开发整理等。环秀街道办事处依靠当地财政实力，流动性较为充足。上述单位实力雄厚，信誉较好，还款能力较强。

根据即墨区人民政府出具的《即墨市人民政府关于即墨市城市旅游开发投资有限公司应收政府部门款项形成原因和还款资金安排的说明》，针对其他应收款中政府负直接或间接还款责任的款项30.43亿元，即墨区政府决定将共计3,458.45亩商服、住宅用地的出让收入，扣除开发成本及相关税费后的土地出让净收益作为还款资金，用于偿还对政府部门应付款项。

总体上看，发行人2015-2017年度其他应收款的账龄多处于1-4年之间，其他应收款客户资质较好，发生坏账损失的可能性较小。

(4) 存货

截至2015年末、2016年末和2017年末，公司存货余额分别为169,016.87万元、198,391.86万元和127,142.05万元，占当期流动资产的比例分别为30.69%、31.18%和19.95%。2017年末，发行人存货余额较2016年末减少71,249.81万元，减幅达35.91%。主要是因为发行人部分存货销售结转为收入。截至2017年12月31日，发行人存货明细如下：

表 10-10:2017 年末发行人存货明细

单位：万元

项目	账面余额	是否代建	是否签订委托代建协议
墨河嘉苑	16,136.43	自主开发	对外出租或出售
农村规模化供水项目	46,718.70	代建	尚未签署
大沽河水系建设项目	21,665.76	代建	尚未签署
即墨市城乡供水工程	21,075.78	代建	尚未签署
气象观测站建设项目	1,493.45	代建	尚未签署
环秀湖综合建设整治	2,715.45	代建	尚未签署
墨水河龙泉河综合整治工程	3,500.00	代建	尚未签署
应急调水工程	9,886.45	代建	尚未签署
生产原材料	1,466.65	不适用	不适用
库存商品	17.08	不适用	不适用
库存商品	919.90	不适用	不适用
生产原材料	23.14	不适用	不适用
生产原材料	1,142.81	不适用	不适用
生产原材料	267.89	不适用	不适用
生产原材料	112.56	不适用	不适用
	127,142.05		

2、非流动资产项目分析

最近三年，发行人非流动资产的主要构成情况如下：

表10-11：发行人非流动资产构成情况表

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
可供出售金融资产	2,898.86	0.18%	2,598.86	0.18%	2,598.86	0.25%
长期股权投资	1,820.00	0.11%	-	0.00%	-	0.00%
投资性房地产	643,880.61	39.80%	442,835.01	31.49%	0	0.00%
固定资产	241,945.19	14.96%	218,946.74	15.57%	222,117.59	21.17%
在建工程	96,353.83	5.96%	77,242.86	5.49%	57,587.58	5.49%
工程物资	0	0.00%	135.79	0.01%	415.74	0.04%
无形资产	55,465.25	3.43%	79,798.66	5.67%	170,927.17	16.29%
长期待摊费用	1,727.98	0.11%	877.98	0.06%	1,056.55	0.10%
其他非流动资产	573,574.73	35.46%	583,830.39	41.52%	594,737.99	56.67%
非流动资产合计	1,617,666.45	100.00%	1,406,266.29	100.00%	1,049,441.47	100.00%

2015年末、2016年末和2017年末，发行人非流动资产分别为1,049,441.47万元、1,406,266.29万元和1,617,666.45万元。非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产构成。截至2015年末、2016年末和2017年末，上述五项合计占公司非流动资产的比例分别为99.62%、99.74%和99.60%。

公司主要非流动资产的具体情况如下：

（1）固定资产

2015-2017年末，公司固定资产净值分别为222,117.59万元、218,946.74万元和241,945.19万元，占当期非流动资产的比例分别为21.17%、15.57%和14.96%。近年来，发行人固定资产净值金额保持平

稳，主要构成为房屋及建筑和机器设备等。发行人近三年固定资产具体明细如下：

表10-12：固定资产明细表

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
固定资产账面价值合计	241,945.19	218,946.74	222,117.59
其中：房屋及建筑物	174,291.24	153,965.58	158,593.70
机器设备	67,079.46	64,093.65	62,769.18
运输工具	250.20	234.41	157.16
电子设备及其他	324.30	653.10	597.55

截至2017年末，发行人固定资产中房屋建筑物具体明细如下：

表 10-13：固定资产房屋建筑物明细表

单位：万元、平方米

序号	证号	建筑物位置	建筑面积	账面原值	账面净值	抵押情况
1	即房公转字第 003440	即墨新兴路 250-266 户	1,422.28	455.13	243.82	未抵押
2	即房公转字第 003425	即墨振华街 151、151-1、151-3、159 户	536.13	176.92	94.78	未抵押
3	即房公转字第 003423	即墨和平三区 13 号楼	2,457.50	614.38	329.13	未抵押
4	即房公转字第 003429	即墨振华街 171、173、177	310.62	102.5	54.91	未抵押
5	即房公转字第 003430	即墨和平一区管理站	385	135	72.32	未抵押
6	即房公转字第 003420	即墨西环二路 218、220、210、208、204	1,032.20	340.63	182.48	未抵押
7	即房公转字第 003422	即墨城北二路 497、499、501、503	1,045.27	261.32	139.99	未抵押
8	即房公转字第 003426	即墨立法街商住楼 3-6 户	269.05	67.27	36.04	未抵押
9	即房公转字第 003421	即墨新兴路 222-246 户	1,285.85	411.47	220.43	未抵押
10	即房公转字第 003419	即墨永兴小区 19 号楼	409.12	110.46	59.17	未抵押
11	即房公转字第 003437	即墨中山街 94-98 号	373.68	110.24	59.06	未抵押
12	即房公转字第 003431	即墨中山街 199 号	58.44	17.24	9.23	未抵押
13	即房公转字第 003435	即墨中山街 51 号内 1	68.08	20.08	10.76	未抵押
14	即房公转字第 003438	即墨中山街 219 号	316.3	93.31	49.99	未抵押
15	即房公转字第 003436	即墨中山街 82 号	144.24	42.55	22.79	未抵押
16	即房公转字第 003432	即墨中山街 142 号	228.64	67.45	36.14	未抵押
17	即房公转字第 003433	即墨中山街 62 号	373.92	110.31	59.1	未抵押
18	即房公转字第 003434	即墨中山街 120 号	172.56	50.91	27.27	未抵押
19	即房公转字第 003424	即墨和平四区幼儿园	263.39	65.85	35.28	未抵押

20	即房公转字第 003427	即墨振华街 205 甲、 207、209、211	324.84	107.2	57.43	未抵押
21	即房公转字第 003428	即墨振华街 187、189 号	207.08	68.34	36.61	未抵押
22	即房公转字第 003418	即墨区岈兰路 1235 号	9,360.00	3,598.92	1,927.99	未抵押
23	即房自字第 003436	即墨区岱兰路 786 号	6,124.21	18,400.00	12,739.50	未抵押
24	即房自字第 003479	女岛港码头房屋（即 即墨区田横镇山南村）	18,945.98	220.3	174.71	已抵押
		女岛港码头（即墨区 田横镇山南村）		66,230.16	52,525.01	已抵押
25	即房自字第 003480	鳌山港码头房屋（即墨 区鳌山卫街道办事处 卫阳路 19 号）	65,957.00	1,267.11	1,008.07	未抵押
		鳌山码头（即墨区鳌山 卫街道办事处卫阳路 19 号）	68,792.00	84,937.26	67,572.76	未抵押
26	即房自字第 003462	华山土地（即墨区省 级高新技术开发区王 新路 779 号）	2,659.39	861.57	609.38	未抵押
	青房地权市字 第 201184403		25,594.80			
27	即房地权市字 第 201485801 号	即墨区岈兰路 788 号 404 户	2,210.11	1,193.66	1,047.68	未抵押
28	鲁（2017）即 墨市不动产权 第 0019779 号	即墨区温泉街道办事 处莱青路 379 号 9 号 楼 1 单元户	371.73	0	448.89	未抵押
小计（有证房产）		-	211,699.41	180,137.54	139,890.73	-
1	墨河嘉苑商品 房、商铺	-	-	16,239.29	15,797.58	-
2	墨河大厦	-	-	15,884.09	15,858.41	-
3	其他	-	-	7,614.76	2,744.52	-
小计（无证房产）		-	-	39,738.14	34,400.51	-
合计		-	-	219,875.68	174,291.24	-

(2) 在建工程

截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人在建工程分别为57,587.58万元、77,242.86万元和96,353.83万元，占非流动资产总额的比例分别为5.49%、5.49%和5.96%。

2017年末，发行人在建工程余额为96,353.83万元，较2016年末增加19,110.97万元，涨幅达24.74%，主要原因系2017年发行人在马山旅游风景区、永泰源热电75T工程、大沽河综合服务区项目、永泰源热电供热等工程产生较多投入所致。

截至2017年末，公司在建工程主要包括马山旅游风景区项目、女岛港航道锚地项目、大沽河综合服务区项目、永泰源热电75T工程等。

发行人前5大在建工程情况如下表：

表10-14：前5大在建工程情况表

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值(万元)
1	马山旅游风景区	景区	2015年-2018年	否	51,789.40
2	女岛港航道锚地项目	港航道	2015年-2018年	否	22,813.05
3	永泰源热电75T工程	热电	2016年-2019年	否	9,088.31
4	大沽河综合服务区项目	水利	2016年-2018年	否	5,819.89
5	丰泰源热电基建工程	热电	2016年-2019年	否	3,123.67
合计	-	-	-	-	96,353.83

(3) 无形资产

发行人无形资产主要为土地使用权和国家二类开放口岸女岛港码头海域使用权。2015年末、2016年末和2017年末，发行人无形资产分别为170,927.17万元、79,798.66万元和55,465.25万元。2016年无形

资产较2015年末减少91,128.51万元，降幅达到53.31%。主要是由于发行人将部分土地使用权转换为投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。2017年末，发行人无形资产较2016年末减少24,333.41万元，降幅为30.49%，主要是由于发行人将部分土地使用权停止自用，转为投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。

截至2017年末，无形资产科目中土地使用权与海域使用权合计占无形资产比例为97.25%，具体明细如下：

表10-15：无形资产中土地使用权与海域使用权明细表

序号	取得方式	权证编号	土地位置	土地面积 (m ²)	使用权 类型	用途	账面价值 (万元)	入账方 式	单价(元 /m ²)	抵押 情况	是否缴纳 土地出让 金
1	招拍挂	即国用(2013)第011号	即墨区田横镇丰山路8-2号	6,575.00	出让	商业、住宅	556.51	成本法	949.98	已抵押	是
2	招拍挂	即国用(2013)第020号	即墨区田横镇丰海路79号	96,667.00	出让	商业、住宅	3,035.98	成本法	352.50	已抵押	是
3	招拍挂	即国用(2013)第021号	即墨区田横镇丰海路95号	333,334.00	出让	商业	10,988.67	成本法	370.00	已抵押	是
4	招拍挂	即国用(2013)第022号	即墨区田横镇丰海路93号	333,334.00	出让	商业	10,988.67	成本法	370.00	已抵押	是
5	招拍挂	即国用(2013)第023号	即墨区田横镇丰海路91号	333,334.00	出让	商业	10,988.67	成本法	370.00	已抵押	是
6	招拍挂	即国用(2013)第024号	即墨区田横镇丰海路77号	96,667.00	出让	商业、住宅	3,035.98	成本法	352.50	已抵押	是
7	协议转让	即转国用2008第028号	鹤山路北侧、崂山二路东侧	14,745.24	出让	教育	223.37	成本法	170.02	已抵押	是
8	政府注入	即房地权市字第201488504号	即墨区鳌山卫街道办事处卫阳路19号	65,957.00	出让	港口码头	1,604.02	评估法	272.95	未抵押	否
9	招拍挂	即房地权市字第201467646号	即墨区田横镇滨海路68号	66,667.00	出让	商业服务业	2,367.86	成本法	398.64	未抵押	是

10	政府注入	即房地权市字第 201415625号	即墨区田横镇 环海西路286 号	18,451.00	划拨	港口码 头	230.15	评估法	140.00	未抵押	否
11	招拍挂	青房地权市字第 2013155569号	即墨区田横岛 省级旅游度假区 望海路12号	13,333.00	出让	工业用 地	927.99	成本法	781.18	未抵押	是
12	政府注入	即国用(1992)字第 1875号	即墨镇烟青路 123号	51,149.50	划拨	工业	124.33	评估法	59.88	未抵押	否
13	招拍挂	青房地权市字第 2013161966号	即墨区环秀街 道办事处泰山 二路58号	26,668.00	出让	工业	1,985.13	成本法	816.36	未抵押	是
小计(有证土 地)				1,456,881.74	-	-	47,057.33	-	-		
14	招拍挂	基建正在办理的土地证		27,863.00	出让	工业用 地	660.40	成本法	251.40	未抵押	是
小计(无证土 地)				27,863.00			660.40				
15	划拨	女岛港区海域使用权		20,716,736.92	划拨	港口码 头	6,219.56	评估法	-	未抵押	
小计(海域使用 权)				20,716,736.92			6,219.56				
合计				22,201,481.66			53,937.30				

截至2017年末，无形资产科目中账面价值合计39,817.85万元的土地使用权已抵押。

(4) 投资性房地产

截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人投资性房地产分别为0、442,835.01万元和643,880.61万元，占非流动资产总额的比例分别为0、31.49%和39.80%。

根据公司2017年8月召开的董事会决议，公司将自用的面积为3,266,007.00平方米的土地使用权停止自用，用于资本增值后出售。上述土地使用权所在地存在活跃房地产交易市场，公司能够从活跃的房地产市场中取得同类土地使用权的市场价格，故公司对上述土地使用权采用公允价值模式进行后续计量。经青岛青房不动产评估事务所有限公司（青岛）青房（2017）[估]字QT10009、（青岛）青房（2017）[估]字QT10007、（青岛）青房（2017）[估]字QT10008、（青岛）青房（2017）[估]字QT10010号评估报告评估，公允市场价值为135,776.45万元，其他综合收益为113,359.05万元。

截至2017年12月31日，公司投资性房地产明细情况如下：

表10-16：2017年末发行人投资性房地产中土地使用权明细表

序号	取得方式	国有土地使用证号	坐落	使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳出让金/缴纳金额(万元)
1	招拍挂	即国用(2013)第008号	即墨区田横镇滨海路260号	出让	商业服务业设施用地	233,413.00	48,915.44	评估法	1,924.46	已抵押	是
2	招拍挂	即国用(2013)第009号	即墨区田横镇滨海路262号	出让	商业服务业设施用地	199,920.00	41,896.44	评估法	1,924.46	已抵押	是
3	招拍挂	即国用(2013)第012号	即墨区田横镇丰海路51号	出让	商业、住宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
4	招拍挂	即国用(2013)第013号	即墨区田横镇丰海路53号	出让	商业、住宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
5	招拍挂	即国用(2013)第014号	即墨区田横镇丰海路55号	出让	商业、住宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
6	招拍挂	即国用(2013)第015号	即墨区田横镇丰海路59号	出让	商业、住宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是

7	招拍挂	即国用 (2013) 第 016 号	即墨区田 横镇丰海 路 61 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
8	招拍挂	即国用 (2013) 第 017 号	即墨区田 横镇丰海 路 63 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
9	招拍挂	即国用 (2013) 第 018 号	即墨区田 横镇丰海 路 65 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
10	招拍挂	即国用 (2013) 第 019 号	即墨区田 横镇丰海 路 67 号	出让	商业、住 宅	52,682.00	9,934.66	评估法	1,535.79	已抵押	是
11	招拍挂	即国用 (2013) 第 025 号	即墨区田 横镇丰海 路 73 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
12	招拍挂	即国用 (2013) 第 026 号	即墨区田 横镇丰海 路 71 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
13	招拍挂	即国用 (2013) 第 027 号	即墨区田 横镇丰海 路 69 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
14	招拍挂	即国用 (2013) 第 028 号	即墨区田 横镇滨海 路 264 号	出让	商业服务 业设施用 地	312,168.00	65,419.81	评估法	1,924.46	已抵押	是

15	招拍挂	即国用 (2013) 第 029 号	即墨区田 横镇滨海 路 266 号	出让	商业服务 业设施用 地	341,002.00	71,462.44	评估法	1,924.46	已抵押	是
16	招拍挂	即国用 (2013) 第 051 号	即墨区田 横镇丰海 路 57 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
17	招拍挂	即国用 (2013) 第 053 号	即墨区田 横镇滨海 路 1769.78 号	出让	商业服务 业设施用 地	196,018.00	41,078.71	评估法	1,924.46	已抵押	是
18	招拍挂	即国用 (2013) 第 054 号	即墨区田 横镇雄达 路 2-3 号	出让	商业服务 业设施用 地	50,798.00	10,645.54	评估法	1,924.46	已抵押	是
19	招拍挂	即国用 (2013) 第 055 号	即墨区田 横镇丰海 路 75 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,535.79	已抵押	是
20	招拍挂	即国用 (2013) 第 052 号	即墨区田 横镇丰海 路 89 号	出让	商业、住 宅	333,334.00	62,859.41	评估法	1,885.78	已抵押	是
21	招拍挂	即国用 (2013) 第 056 号	即墨区田 横镇丰海 路 81 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,885.78	已抵押	是
22	招拍挂	即国用 (2013) 第 057 号	即墨区田 横镇丰海 路 83 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,885.78	已抵押	是

23	招拍挂	即国用 (2013) 第 058 号	即墨区田 横镇丰海 路 85 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,885.78	已抵押	是
24	招拍挂	即国用 (2013) 第 059 号	即墨区田 横镇丰海 路 87 号	出让	商业、住 宅	96,667.00	18,229.26	评估法	1,885.78	已抵押	是
合计		-	-	-	-	3,266,007.00	643,880.61	-	-	-	

(5) 其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要为水库资产和水域滩涂使用权。截至2017年发行人其他非流动资产明细如下：

表10-17：其他非流动资产明细

项目	期末余额（万元）	占比
水库资产	267,510.23	46.64%
水域滩涂使用权	305,412.58	53.25%
预付设备款	651.93	0.11%
合计	573,574.73	100.00%

其中，水库资产为公益性资产，包括宋化泉水库、王圈水库、挪城水库和石棚水库，系即墨区人民政府于2008年无偿划转至发行人，根据评估价值入账。

截至2017年末水域滩涂使用权明细如下：

表10-18：水域滩涂使用权明细

序号	证号	土地位置	土地面积 (亩)	用途	账面原值(万元)	账面净值(万元)	抵押情况
1	即墨府(海)养证(2010) Q005	王村镇	2,841.00	底播养殖	31,056.61	28,757.62	未抵押
2	即墨府(海)养证(2010) Q006	王村镇	2,992.25	底播养殖	32,710.01	30,288.62	未抵押
3	即墨府(海)养证(2010) Q007	王村镇	2,999.00	底播养殖	32,783.80	30,356.95	未抵押
4	即墨府(海)养证(2011) Q001	丰城镇栲栳湾内	2,974.00	底播养殖	31,190.85	28,881.92	已抵押
5	即墨府(海)养证(2011) Q002	丰城镇栲栳湾内	2,947.00	底播养殖	30,907.68	28,619.71	已抵押
6	即墨府(海)养证(2011) Q003	丰城镇栲栳湾内	2,723.00	底播养殖	28,558.40	26,444.34	已抵押
7	即墨府(海)养证(2011) Q004	丰城镇栲栳湾内	2,900.00	底播养殖	30,414.75	28,163.27	已抵押
8	即墨府(海)养证(2011) Q005	丰城镇大坝外	2,730.00	底播养殖	28,631.81	26,512.32	已抵押
9	即墨府(海)养证(2011) Q006	丰城镇大坝外	2,890.00	底播养殖	30,309.87	28,066.16	已抵押
10	即墨府(海)养证(2011) Q007	丰城镇丁字湾内	2,823.00	底播养殖	29,607.19	27,415.49	已抵押
11	即墨府(海)养证(2011) Q008	温泉以东海域	2,255.70	底播养殖	23,657.43	21,906.17	已抵押

序号	证号	土地位置	土地面积 (亩)	用途	账面原值(万元)	账面净值(万元)	抵押情况
	合计	-	31,074.95	-	329,828.41	305,412.58	-

11项水域滩涂使用权中，即墨府（海）养证（2010）Q005、即墨府（海）养证（2010）Q006和即墨府（海）养证（2010）Q007项系发行人于2010年从政府购入，价值908,094,593.25元，并经青岛大信英德资产评估有限公司出具的青大信英德评字（2010）第061号资产评估报告以未来收益法确认价值。

即墨府（海）养证（2011）Q001至（2011）Q008项系政府于2011年无偿划拨给发行人，发行人以评估价值2,188,202,362.66元入账，评估价值根据青岛大信英德资产评估有限公司出具的青大信英德评字（2011）第016号资产评估报告以未来收益法确认，并于2014年经过具有证券期货相关评估资格的中京民信(北京)资产评估有限公司出具京信评报字（2014）第008号确认资产评估值不低于账面价值。

截至2017年末，其他非流动资产中账面价值216,009.38万元的水域滩涂使用权用于2014年11月17日发行的10亿元“14即墨旅投债”抵押增信。

（二）负债结构及变动分析

最近三年，发行人总体负债构成情况如下：

表10-19：发行人负债构成情况表

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
流动负债	269,633.77	34.11	258,583.09	45.06	182,605.09	35.38
非流动负债	520,787.30	65.89	315,311.20	54.94	333,480.08	64.62
负债总计	790,421.08	100.00	573,894.29	100.00	516,085.18	100.00

报告期内，发行人负债总体规模较为稳定。截至2015年末、2016年末和2017年末，公司负债总额分别为516,085.18万元、573,894.29万

元和790,421.08万元。

1、流动负债项目分析

最近三年，发行人流动负债的主要构成情况如下：

表10-20：流动负债构成情况表

单位：万元

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
短期借款	22,500.00	8.34	29,500.00	11.41	19,500.00	10.68
应付票据	4,000.00	1.48	23,381.56	9.04	24,338.40	13.33
应付账款	19,657.29	7.29	21,971.28	8.50	36,409.73	19.94
预收款项	2,250.14	0.83	773.59	0.30	1,900.66	1.04
应付职工薪酬	38.86	0.01	91.99	0.04	6.19	0.00
应交税费	20,503.72	7.60	19,780.59	7.65	13,178.80	7.22
应付利息	4,708.69	1.75	788.39	0.30	660.00	0.36
其他应付款	109,875.07	40.75	59,355.70	22.95	55,611.31	30.45
一年内到期的非流动负债	86,100.00	31.93	102,940.00	39.81	31,000.00	16.98
流动负债合计	269,633.77	100	258,583.09	100	182,605.09	100

截至2015年末、2016年末和2017年末，公司流动负债分别为182,605.09万元、258,583.09万元和269,633.77万元，占负债总额的比重分别为35.38%、45.06%和34.11%，流动负债占总负债比例较为合理。

发行人的流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。近三年，上述三者合计占公司流动负债的比例分别为58.11%、74.17%和81.03%。

公司主要流动负债的具体情况如下：

(1) 短期借款

发行人近年来短期借款波动幅度较大。截至2015年末、2016年末和2017年末，公司短期借款余额分别为19,500.00万元、29,500.00万元

和22,500.00万元，占流动负债的比重分别为10.68%、11.41%和8.34%。发行人经营业绩及回款情况良好，短期借款金额及占比均相对稳定；2017年发行人短期借款金额较2016年减少7,000万元，系2017年公司继续优化债务期限结构，以长期借款替代短期借款，因此短期借款余额相应减少。

表 10-21：短期借款明细表

单位：万元

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
保证借款	22,500.00	29,500.00	19,500.00
合 计	22,500.00	29,500.00	19,500.00

(2) 应付账款

2015年末、2016年末及2017年末，发行人应付账款余额分别为36,409.73万元、21,971.28万元和19,657.29万元，分别占发行人流动资产总额的19.94%、8.5%和7.29%。2017年公司应付账款较2016年减少，主要系发行人与供应商进行了部分款项结算所致。

(3) 其他应付款

截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人其他应付款余额分别为55,611.31万元、59,355.70万元和109,875.07万元，占流动负债的比重分别为30.45%、22.95%和40.75%。其他应付款主要系发行人与即墨区人民医院、宝岛热力等有关企事业单位的往来款。2017年末，发行人其他应付款较2016年增加50,519.37万元，增幅为85.11%，主要是由于发行人与其他单位往来增加。

(4) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款

和长期应付款，明细如下：

表10-22：一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
一年内到期的长期借款：	52,300.00	83,800.00	31,000.00
其中：保证借款	7,500.00	24,000.00	3,000.00
信用借款	30,000.00	6,300.00	-
抵押借款	14,800.00	-	-
保证及抵押借款	-	53,500.00	28,000.00
一年内到期的长期应付款	13,800.00	19,140.00	-
一年内到期的应付债券	20,000.00	-	-
合 计	86,100.00	102,940.00	31,000.00

2、非流动负债项目分析

最近三年，发行人非流动负债的主要构成情况如下：

表10-23：非流动负债构成情况表

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
长期借款	167,975.00	32.25	149,425.00	47.39	200,575.00	60.15
应付债券	180,000.00	34.56	100,000.00	31.71	100,000.00	29.99
长期应付款	67,774.26	13.01	65,795.01	20.87	32,626.83	9.78
专项应付款	-	-	-	-	139.49	0.04
递延收益	60,337.38	11.59	-	-	-	-
递延所得税负债	44,657.05	8.57	-	-	-	-
其他非流动负债	43.61	0.01	91.19	0.03	138.77	0.04
非流动负债合计	520,787.30	100.00	315,311.20	100.00	333,480.08	100.00

2015年末、2016年末和2017年末，发行人非流动负债分别为333,480.08万元、315,311.20万元和520,787.30万元，占负债总额的比例分别为64.62%、54.94%和65.89%。发行人的非流动负债主要包括长期借款、应付债券、长期应付款和递延收益。

（1）长期借款

截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人长期借款分别为200,575.00万元、149,425.00万元和167,975.00万元，占非流动负债合计的比例分别为60.15%、47.39%和32.25%。2016年末，发行人长期借款较2015年末减少51,150.00万元，降幅为25.50%，主要是由于2016年保证及抵押借款减少64,150.00万元所致。2017年末，发行人长期借款较2016年末增加18,550.00万元，增幅为12.41%，主要是由于2017年保证借款增加70,250.00万元所致。

从长期借款结构来看，发行人长期借款分为抵押、保证和信用借款，截至2017年末发行人长期借款情况如下：

表10-24：发行人长期借款情况表

项目	期末余额（万元）	占比（%）
信用借款	30,000.00	17.86
保证借款	100,250.00	59.68
抵押借款	37,725.00	22.46
合计	167,975.00	100.00

（2）应付债券

最近三年，发行人应付债券余额分别为0、100,000.00万元和180,000.00万元。发行人于2014年11月19日发行的总额为100,000.00万元企业债券，债券名称“2014年即墨区城市旅游开发投资有限公司公司债券”，该债券为7年期固定利率债券，票面利率为5.47%，在债券存续期的第3年至第7年分期兑付，每年偿还本金20,000.00万元，占债券发行额的20%。2017年末较2016年末，应付债券增加80,000.00万元，原因是发行人在2017年7月10日发行了规模为120,000.00万元的“2017年青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司公司债券”，该债券为7年

期固定利率债券，在存续期内票面年利率为5.35%，在债券存续期的第3年至第7年分期兑付，每年偿还本金24,000.00万元，占债券发行额的20%。

(3) 长期应付款

2015年末、2016年末和2017年末，发行人长期应付款分别为32,626.83万元、65,795.01万元和67,774.26万元，占非流动负债的比例分别为9.78%、20.87%和13.01%。

表10-25：长期应付款构成表

项目	金额（万元）	占比（%）	性质
兴业金融租赁有限责任公司	10,526.66	15.53	售后租回融资租赁款
国银金融租赁股份有限公司	20,220.00	29.83	售后租回融资租赁款
长江联合金融租赁有限公司	11,000.00	16.23	售后租回融资租赁款
远东国际租赁有限公司	8,400.00	12.39	售后租回融资租赁款
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	12,570.00	18.55	售后租回融资租赁款
青岛青银金融租赁有限公司	5,057.59	7.46	售后租回融资租赁款
合计	67,774.26	100.00	-

(4) 递延收益

发行人2017年末递延收益为60,337.38万元。系即墨市热电厂2016年收到即墨区财政局划拨的热力管网资产，即墨热电厂将原计入资本公积的市政管网补助计入递延收益。

3、发行人的有息负债

截至2017年12月31日，发行人有息负债合计528,349.26万元，主要包括短期借款、应付债券、应付票据、一年内到期非流动负债、长期

借款、应付债券和长期应付款，有息负债项目明细如下：

表10-26：有息负债项目表

单位：万元

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
长期借款	167,975.00	149,425.00	200,575.00
应付债券	180,000.00	100,000.00	100,000.00
短期借款	22,500.00	29,500.00	19,500.00
应付票据	4,000.00	23,381.56	24,338.40
一年内到期的非流动负债	86,100.00	102,940.00	31,000.00
长期应付款-售后租回	67,774.26	62,057.00	23,188.78
有息负债合计	528,349.26	467,303.56	398,602.18

其中最大的10项有息负债具体明细如下：

表10-27：发行人2017年末前10大有息负债明细表

单位：万元

序号	债权人	债务类型 (贷款、债券、信托等)	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	“17即墨旅投债”投资者	企业债券	120,000.00	5.35%	2017.7.10-2024.7.10	无抵质押
2	“14即墨旅投债”投资者	企业债券	80,000.00	5.47%	2014.11.17-2021.11.17	有抵质押
3	兴业银行股份有限公司	理财直融	30,000.00	6.30%	2017.12.8-2020.12.8	无抵质押
4	陆家嘴国际信托有限公司	信托贷款	23,000.00	7.8%	2014.12.10-2020.10.10	无抵质押
5	国银金融租赁股份有限公司	融资租赁	22,960.00	4.9%	2016.8.3-2024.8.3	无抵质押
6	陆家嘴国际信托有限公司	信托贷款	23,000.00	7.8%	2014.12.10-2020.10.10	无抵质押
7	山东省国际信托股份有限公司	贷款	18,000.00	5.635%	2016.3.18-2019.3.18	无抵质押
8	青岛银行股份有限公司即墨支行	贷款	17,000.00	6.9%	2015.6.25-2020.6.20	无抵质押
9	长江联合金融租赁有限公司	融资租赁	16,000.00	4.75%	2016.6.30-2021.6.30	无抵质押
10	建设银行股份有限公司	贷款	15,000.00	4.75%	2017.2.17-2020.2.17	有抵质押
合计	-	-	369,960.00	-	-	-

4、债务偿还压力测算

表10-28：债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	11.58	11.196	11.59	11.584	4.828	9.876	4.636	1.98
其中：银行借款偿还规模	6.91	3.68	3.45	4.4	0	0	0	0
已发行债券偿还规模	2	2	4.4	4.4	2.4	2.4	2.4	0
其它债务偿还规模	2.67	5.516	3.74	0.804	0.448	5.496	0.256	0
本期债券偿还规模	-	-	-	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98

注：假定本期债券发行规模为核准金额，即9.9亿元，债券期限为2018—2024年。

（三）营运能力分析

表10-29：发行人2015-2017年主要营运能力指标

项目	2017年末	2016年末	2015年末
应收账款周转率（次/年）	1.18	0.92	3.36
存货周转率（次/年）	0.47	0.31	1.61
流动资产周转率（次/年）	0.12	0.10	0.55
总资产周转率（次/年）	0.05	0.05	0.21

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

3、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2015-2017年，发行人应收账款周转率（次/年）分别为1.18、0.92和3.36；发行人存货周转率（次/年）分别为0.12、0.10和0.55；发行人流动资产周转率分别为0.12、0.05和0.21；总资产周转率分别为0.05、0.05和0.21。

发行人主营业务收入包括电、蒸汽、循环水供热、安装工程和房屋销售等，其他业务收入以租赁收入为主。截至2017年12月31日，发

行人营业收入为103,949.71万元，比2016年增加了22.23%，稳中有进，显示出发行人较强的经营能力。

发行人的项目投资周期普遍较长，资金回款慢，资产规模较大，公司的存货周转率、总资产周转率指标相对偏低，属于行业普遍特性，符合公司所在行业及自身业务结构特征。

（四）盈利能力分析

表10-30：发行人2015-2017年主要盈利能力指标

项目	2017年末	2016年末	2015年末
营业收入	103,949.71	85,047.02	164,684.53
营业成本	91,217.00	71,799.57	139,077.16
营业利润	61,915.02	-7,779.82	-8,287.10
净利润	44,969.28	21,217.60	22,011.90
营业利润率	59.56%	-9.15%	-5.03%
总资产收益率	2.09%	1.16%	2.75%
净资产收益率	3.07%	1.66%	4.06%

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

2、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

3、净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

1、营业收入分析

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人分别实现营业收入 164,684.53 万元、85,047.02 万元和 103,949.71 万元。发行人 2016 年营业收入较 2015 年下降幅度较大，主要系发行人最近 3 年建设开发的墨河嘉苑项目——安置房项目分期建设开发，并与 2015 年完成一期建设后对外销售，该期项目于 2015 年销售完毕，故房屋销售收入主要集中在 2015 年度，致使 2015 年度的房屋销售收入较高，进而 2015 年的营业收入相对较高。2016 年，墨河嘉苑二期项目完工后启动对外销

售，因规模较小，因此相应确认的房屋销售收入较 2015 年有所下降。2017 年度，墨河嘉苑二期项目销售量加大，故 2017 年度营业收入较 2016 年度又有所回升。

表10-31：发行人近三年营业收入情况

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
电、蒸汽、循环水供热等	27,917.58	26.86%	26,133.79	30.73%	22,121.83	13.43%
政府回购项目	-	-	11,099.61	13.05%	32,640.51	19.82%
安装工程	4,700.19	4.52%	9,217.31	10.84%	2,819.26	1.71%
广告费收入	-	-	-	-	0.97	0.00%
批发零售	2,064.52	1.99%	2,689.26	3.16%	2,692.38	1.63%
检测费收入	463.05	0.45%	465.59	0.55%	372.53	0.23%
安保服务	1,455.19	1.40%	943.26	1.11%	3.58	0.00%
房屋销售	42,664.97	41.04%	9,279.36	10.91%	91,858.02	55.78%
租赁收入	22,823.41	21.96%	25,213.68	29.65%	12,175.43	7.39%
其他	1,599.24	1.54%	5.16	0.01%	-	0.00%
合计	103,949.72	100.00%	85,047.02	100.00%	164,684.53	100.00%

发行人营业收入主要来源于电、蒸汽、循环水供热业务、政府代建业务、租赁业务、房屋销售、安装工程、批发零售等，其中以电、蒸汽、循环水供热业务、代建业务、房屋销售和租赁业务为主。

在热电业务方面，发行人旗下子公司即墨市热电厂作为即墨区主要的热电企业，提供全区90%以上的供暖及10%的电力提供，具有稳定的客户群体和收入来源，电、蒸汽、循环水供热业务收入保持稳定。2015-2017年度分别实现营业收入22,121.83万元、26,133.79万元和27,917.58万元。

2015-2017年度，发行人代建项目业务分别实现营业收入32,640.51万元、11,099.61万元和0万元，因代建项目完工具有周期性，所以确认

收入金额波动较大。

在房屋销售方面，因为墨河嘉苑小区于2015年基本竣工，且项目前期以安置回迁居民为主，因而于当年便实现大部分销售和交房，确认销售收入91,858.02万元。2016年后期主要以商品住宅销售收入、地下一期车位销售收入、商业用房销售收入为主，房地产销售收入明显下降。2016年度确认收入9,279.36万元。因2017年度墨河嘉苑二期陆续销售，房地产销售收入有所提高，2017年度确认的收入为42,664.97万元。

发行人通过将持有的房屋、二类开放口岸女岛港、底播养殖用滩涂、广告牌等资产对外出租，2017年实现租赁收入25,213.68万元，租赁收入较2016年略有下降，主要系发行人2017年不再租赁鳌山港码头。

2、营业成本分析

表10-32：发行人近三年营业成本情况

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
电、蒸汽、循环水供热等	28,904.30	31.69%	27,145.40	37.81%	22,922.17	16.48%
政府回购项目	-	-	9,608.55	13.38%	24,480.38	17.60%
安装工程	3,461.81	3.80%	8,265.99	11.51%	2,184.23	1.57%
批发零售	1,767.20	1.94%	2,332.38	3.25%	2,395.56	1.72%
检测费收入	11.68	0.01%	5.32	0.01%	21.30	0.02%
安保服务	1,427.29	1.56%	792.00	1.10%	0.00	0.00%
房屋销售	40,125.36	43.99%	8,292.30	11.55%	84,472.86	60.74%
租赁收入	14,970.03	16.41%	15,357.63	21.39%	2,600.65	1.87%
其他	248.45	0.27%	-	0		
合计	91,217.00	100.00%	71,799.57	100.00%	139,077.16	100.00%

2015年度、2016年度和2017年度，发行人营业成本分别139,077.16万元、71,799.57万元和91,217.00万元。发行人营业成本变化幅度与营

业收入基本一致，2016年营业成本较2015年显著下降，系2016年房屋销售量削减，结转已售商品成本大幅减少所致。2017年营业成本较2016年有所上升，系2017年房屋销售增加，结转已售商品成本增加所致。

3、投资收益和营业外收入

2015年度、2016年度和2017年度，发行人实现投资收益分别为1,172.32万元、361.47万元和372.06万元。2016年比2015年减少了810.85万元，变动比率为-69.17%。主要原因系即墨区热电厂可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益减少749.47万元，母公司减少61.38万元。2017年度的投资收益与2016年度基本持平。

2015年度、2016年度和2017年度，发行人实现营业外收入分别为33,329.54万元、31,033.11万元和7.27万元。作为即墨区内重要的国有资产运营主体，发行人负责即墨区范围内的供电、供热、基础设施建设及其他配套设施职能，承担了即墨区内重大项目的建设，在业务运营过程中得到了政府支持，获得了部分政府补贴。2015年度、2016年度，发行人收到政府的补贴分别为33,328.32万元和30,289.61万元。2017年营业外收入规模较小，主要是因为2017年度补贴收入计入了其他收益。

（五）偿债能力分析

表10-33：近三年发行人偿债能力指标

主要财务指标	2017年末	2016年末	2015年末
流动比率	2.36	2.46	3.02
速动比率	1.89	1.69	2.09
资产负债率（%）	35.05	28.10	32.25
EBITDA利息保障倍数	3.79	1.93	1.93
贷款偿还率	100.00	100.00	100

利息偿付率	100.00	100.00	100
-------	--------	--------	-----

2015年、2016年和2017年，发行人的流动比率分别为3.02、2.46和2.36，速动比率分别为2.09、1.69和1.89，流动比率和速度比率维持在较高的水平，表明发行人流动资金对流动负债覆盖程度较好，短期偿债能力比较强。

2015年、2016年和2017年，发行人资产负债率分别为32.25%、28.10%和35.05%。报告期发行人资产负债率略有上升，主要是由于发行人负债金额的增长所致。总体来看，发行人资产负债率处于行业较低水平，负债结构较为合理。

2015年、2016年和2017年，发行人EBITDA利息保障倍数分别1.93、1.93和3.79。发行人息税前利润保持增长，利息保障倍数指标良好。近三年，公司经营性净现金流波动较大，对债务的保障能力具有负面影响。但作为即墨区重要的开发建设和资产运营主体，发行人在资产注入、项目代建和补贴等方面得到了即墨区政府的有力支持。综合来看，公司具有较强的偿债能力。

（六）现金流量分析

表10-34：现金流量情况表

单位：万元

科目	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,545.61	5,083.94	-60,265.90
投资活动产生的现金流量净额	-52,311.30	-14,588.85	-46,540.88
筹资活动产生的现金流量净额	51,389.72	49,269.15	-469.80
现金及现金等价物净增加额	32.81	39,764.23	-107,276.58

1、经营活动产生的现金流量分析

2015年度、2016年度和2017年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-60,265.90万元、5,083.94万元和-1,545.61万元。发行人2016年经营活动产生的现金流量净额由负转正，优于2015年的水平。主要原因系2015年公司参与的多个项目尚处于建设之中，项目周期相对较长、回款较慢，导致存货投入较多，应收账款、其他应收款较大，使得经营活动产生的现金流的当期流入、流出不匹配所致。2017年该值为负，主要是因为经营活动产生的现金流入量降幅大于经营活动产生的现金流出量。

2、投资活动产生的现金流量分析

2015年度、2016年度和2017年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-46,540.88万元、-14,588.85万元和-52,311.30万元。近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要是发行人每年购建固定资产、无形资产、新设子公司及参与旅游配套设施建设等项目较多所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2015年度、2016年度和2017年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-469.80万元、49,269.15万元和51,389.72万元。近年来随着业务的不断拓展，参与的安置房项目、城市旅游基础设施建设项目增加，进而需要的资金增加，因此发行人进行了一系列的长短期借款、发行企业债券等筹资性活动，导致筹资活动产生的现金流大幅增加。2015年筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系公司资金总体上较

为充裕，为优化债务结构偿还了较多到期款项所致。2016年、2017年筹资活动净现金流在2015年的基础上继续改善，偿还债务本金、利息的现金流出明显减少。预期未来筹资活动现金流状况将进一步的改善。

五、发行人受限资产

截至2017年12月31日，发行人受限资产账面价值合计967,045.20万元，占最近一期总资产的42.88%，占净资产的66.03%。发行人资产受限明细具体如下：

表10-35：受限资产明细表

单位：万元

所有权受到限制的资产类型	账面价值	受限原因	期限
货币资金	2,201.60	银行承兑汇票保证金	2017年8月 - 2018年6月
投资性房地产——土地使用权	643,880.61	抵押	2013年10月 - 2023年12月
固定资产——房屋建筑物	52,636.20	抵押	2015年6月 - 2025年6月
无形资产——土地使用权、海域使用权	52,317.41	抵押	2013年12月 - 2023年12月
其他非流动资产——滩涂使用权	216,009.38	抵押	2014年11月 - 2021年11月
合计	967,045.20	-	-

截至本募集说明书签署之日，发行人资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

六、其他事项

（一）发行人对外担保情况

即墨区政府各项大型工程投入较大，即墨区汽车产业新城、青岛蓝色硅谷核心区、即墨国际商贸城等多项大型项目均在建设期，政府对各项城市基础设施建设投资也较大，因此整个即墨区对建设资金需

求较大。青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司在即墨区经济实力较强，为多家即墨区的市政建设公司和事业单位的建设项目贷款提供了担保。截至2017年12月31日，发行人及子公司对外担保余额为939,256.20万元。

表 10-36：截至 2017 年 12 月 31 日发行人对外担保明细

序号	被担保方	担保余额 (万元)	担保 类型	担保 方式	期限	反担保 措施
1	即墨国际商贸城开发投资有限公司	50,000.00	贷款	保证	2016.02.01- 2025.11.05	无
2	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	567,456.20	贷款	保证	2014.12.18- 2023.12.19	无
3	即墨区中医医院	11,300.00	贷款	保证	2015.01.09- 2019.12.20	无
4	青岛市即墨区自来水公司	3,000.00	贷款	保证	2017.01.09- 2018.6.30	无
5	青岛海洋科技投资发展集团有限公司	19,000.00	贷款	保证	2016.01.19- 2021.01.19	无
6	青岛华航通达投资开发有限公司	20,000.00	贷款	保证	2017.11.30- 2020.8.23	无
7	青岛汽车产业新城开发建设有限公司	255,000.00	贷款	保证	2016.01.29- 2023.06.28	无
8	青岛润田投资发展有限公司	5,000.00	贷款	保证	2015.10.25- 2018.10.25	无
9	青岛市即墨区自来水公司	6,500.00	贷款	保证	2016.11.01- 2018.11.01	无
10	青岛新源热电有限公司	2,000.00	贷款	保证	2017.5.15- 2018.5.14	无

发行人对外担保的企业主要为国有性质单位，如市政建设类公司或事业单位，主要被担保企业或单位情况如下：

1、青岛市即墨区城市开发投资有限公司

截至2017年12月底，发行人对青岛市即墨区城市开发投资有限公司担保56.75亿元。青岛市即墨区城市开发投资有限公司具体情况见“第八条 发行人基本情况”中第八项-发行人当地城投公司相关情况的

介绍。即墨城投与发行人作为即墨区2个主要的投融资平台，均为即墨区主要融资平台，融资担保符合平台公司融资特点。

截至2017末，青岛市即墨区城市开发投资有限公司资产总额189.11亿元，负债总额108.60亿元，所有者权益80.51亿元。2017年全年实现营业收入11.87亿元，净利润 2.19亿元。

2、青岛汽车产业新城开发建设有限公司

青岛汽车产业新城开发建设有限公司为国有控股公司，其股东为青岛汽车产业新城管理委员会和青岛龙泉投资有限公司，青岛龙泉投资有限公司也为即墨区事业法人青岛汽车产业新城管理委员会出资的全资子公司。青岛汽车产业新城开发建设有限公司成立于2012年8月27日，注册资本50,000万元，经营范围：基础设施配套及公共事业项目建设，土地开发、整理，政府项目投资开发与运营，重点优势产业项目投资，房地产开发与经营（凭资质经营），以自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务），绿化工程，物业管理，建材、钢材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017末，青岛汽车产业新城开发建设有限公司资产总额86.21亿元，负债总额65.76亿元，所有者权益20.45亿元。2017年全年实现营业收入9.98亿元，净利润0.60亿元。

3、即墨国际商贸城开发投资有限公司

即墨国际商贸城开发投资有限公司是由即墨区事业法人即墨区市场建设服务中心出资的全资子公司，公司成立于2014年5月8日，注册

资本10,000万元，经营范围：以自有资金对外投资；基础设施建设，房地产开发与经营，市政工程施工，土地整理与开发，物业管理（以上凭资质经营），旅游产品制作及销售，园林绿化，树木种植与销售，货物仓储（不含危险品）（以上范围凭资质经营）；批发零售黄金、金属材料（不含国家限制品种）、服装、办公文化用品（不含图书、音箱制品）、教学仪器设备、办公桌椅、体育用品、钢材、建筑材料；河道治理（凭资质经营、不含国家限制品种），河道清淤（不含挖沙），自有房屋出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

4、青岛海洋科技投资发展集团有限公司

青岛海洋科技投资发展集团有限公司为即墨区事业法人青岛蓝色硅谷核心区管理委员会科技创业综合服务中心的全资子公司，公司成立于2013年2月21日，注册资本160,000万元，经营范围：以自有资金对外投资，房地产开发与经营（凭资质经营），高端产业区范围内的基础设施配套及市政项目建设（国家限制品种除外），经营管理城市公用设施，物业管理（凭资质经营），会务会展服务，室内外装饰装潢，一般低压管道安装，批发零售建材、钢材。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017末，青岛海洋科技投资发展集团有限公司资产总额94.06亿元，负债总额63.73亿元，所有者权益30.33亿元。2017年全年实现营业收入0.01亿元，净利润-2.17亿元。

5、青岛润田投资发展有限公司

青岛润田投资发展有限公司成立于2015年9月24日，注册资本1,000万元，为青岛服装工业园企业发展有限公司的全资子公司，青岛服装工业园企业发展有限公司是青岛服装工业园管理委员会的全资子公司。经营范围：园区基础设施配套建设（凭资质经营），招商引资，厂房租赁，高新技术开发（以上范围不含国家限制品种），道路修筑（凭资质经营），室内外装潢，物业管理（凭资质经营），生产加工服装、针纺织品（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

6、即墨区中医医院

即墨区中医医院是由即墨区卫生和计划生育局举办的事业法人单位，建于1992年，开办资金为7,482万元。

7、青岛市即墨区自来水公司

青岛市即墨区自来水公司为全民所有制公司，其出资人为即墨区水利局，公司成立于1998年8月20日，注册资本1,768万元，经营范围：生产供应自来水，供水管道、设备安装维修，维修水表。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至本募集说明书签署之日，发行人对外担保生产经营状况均正常。

（二）发行人高利融资的情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在高利融资情况。

（三）其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至本募集说明书签署之日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（四）其他重要事项

截至募集说明书签署日，发行人无其他需要披露的重大承诺及其他或有事项。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付的债券情况

截至本募集说明书签署日,发行人及合并范围内子公司存在2笔已发行尚在存续期的企业债券,存在2笔已发行尚在存续期的中期票据,存在1笔未到期的超短期融资债券。发行人现存债券余额合计为32.5亿元。

(一) 14即墨旅投债

发行人根据国家发展和改革委员会出具的发改财金【2014】1989号文件批准公开发行,于2014年11月19日发行10亿元“2014年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券”(简称“14即墨旅投债”)票面利率为5.47%,在存续期内不变,期限7年,在债券存续期的第3年至第7年分期兑付,每年偿还本金20,000.00万元,该次债券已全额募足。该次债券主承销商为中信建投证券股份有限公司,分销商为宏源证券股份有限公司、招商证券股份有限公司,承销团以余额包销方式承销。“14即墨旅投债”尚未到期,已按时付息,当前余额8.00亿元。

“14即墨旅投债”募集资金原拟用于即墨区丁字湾城市冷热(冷)项目,截至2014年末该项目已基本投资完成,为提高募集资金使用效率,发行人将债券募集资金用途变更为即墨区市医院片区改造项目,同时于2015年7月15日向青岛市发展和改革委员会进行了备案。截至本募集说明书签署日,债券募集资金已全部使用完毕,募集资金使用情况如下表所示:

表11-1：“14即墨旅投债”募集资金使用情况表

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资	拟使用债券募集资金	已使用债券募集资金
即墨市市医院片区改造项目	172,234.29	179,123.66	100,000.00	100,000.00

(二) 17即墨旅投债

发行人根据国家发展和改革委员会出具的发改企业债券【2017】40号号文件批准公开发行人，于2017年7月10日发行12亿元“2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券”（简称“17即墨旅投债”）票面利率为5.35%，在存续期内不变，期限7年，在债券存续期的第3年至第7年分期兑付，每年偿还本金24,000.00万元，该次债券已全额募足。该次债券主承销商为华英证券有限责任公司，分销商为五矿证券有限公司，承销团以余额包销方式承销。“17即墨旅投债”尚未到期，已按时付息，当前余额12.00亿元。

“17即墨旅投债”募集资金拟用于即墨区东南部老城片区集中供热项目及即墨区东部汽车城片区集中供热建设项目。

截至本募集说明书签署日，募集资金使用情况如下表所示：

表11-2：“17即墨旅投债”募集资金使用情况表

单位：万元

项目名称	项目计划投资额	项目实际投资额	实际使用募集资金	债券资金使用比例
即墨区东南部老城片区集中供热项目	19,473.28	10,321.34	13,500.00	11.25%
即墨区东部汽车城片区集中供热建设项目	94,603.68	25,688.21	66,000.00	55.00%

(三) 18即墨旅投MTN001和18即墨旅投MTN002

发行人2017年向中国银行间市场交易商协会注册了额度10亿元的中期票据，中国银行间市场交易商协会于2017年12月6日接受注册，并出具注册通知书“中市协注【2017】MTN709号”，主承销商为浙商银行股份有限公司。

发行人于2018年3月21日发行6亿元“即墨市城市旅游开发投资有限公司2018年度第一期中期票据”（简称“18即墨旅投MTN001”），票面利率为5.95%，在存续期内不变，期限5年，在债券存续期的第3年末拥有利率调整权，该次债券已全额募足，当前余额4.00亿元。“18即墨旅投MTN001”尚未到期、尚未到付息日。

发行人于2018年7月23日发行了4亿元“青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司2018年度第二期中期票据”（简称“18即墨旅投MTN002”），票面利率为5.39%，在存续期内不变，期限5年，在债券存续期的第3年末拥有利率调整权，该次债券已全额募足，当前余额4.00亿元。“18即墨旅投MTN002”尚未到期、尚未到付息日。

（四）18即墨旅投SCP001

发行人2018年度第一期超短期融资券已向中国银行间市场交易商协会注册。中国银行间市场交易商协会于2017年11月22日接受注册，并出具注册通知书“中市协注【2017】SCP396号”，注册额度为5亿元人民币。发行人于2018年3月4日发行2.5亿元“即墨市城市旅游开发投资有限公司2018年度第一期超短期融资券”（简称“18即墨旅投SCP001”），票面利率为5.37%，在存续期内不变，期限270天，该次债券已全额募足。该次债券主承销商为中国建设银行股份有限公司和中

国民生银行股份有限公司。“18即墨旅投SCP001”超短期融资券尚未到期、尚未付息。

二、发行人尚未到期的其他融资情况

2013年12月1日,兴业金融租赁有限责任公司与发行人子公司即墨热电厂签订融资租赁合同,租赁期限为5年,租赁金额为人民币3亿元。发行人该笔融资租赁执行2013年12月1日中国人民银行人民币三至五年期贷款基准利率为6.4%,低于银行相同期限贷款基准利率的2倍,符合《关于全面加强企业债风险防范的若干意见》的规定。

2016年6月30日,长江联合金融租赁有限公司与发行人签订融资租赁合同,租赁期限为5年,租赁金额为人民币3亿元。发行人该笔融资租赁执行2016年6月30日中国人民银行人民币一至五年期贷款基准利率为4.75%,低于银行相同期限贷款基准利率的2倍,符合《关于全面加强企业债风险防范的若干意见》的规定。

2016年8月3日,国银金融租赁股份有限公司与发行人签订融资租赁合同,租赁期限为8年,租赁金额为人民币2.4亿元。发行人该笔融资租赁执行2016年8月3日中国人民银行人民币五年期以上贷款基准利率为4.90%,低于银行相同期限贷款基准利率的2倍,符合《关于全面加强企业债风险防范的若干意见》的规定。

2016年12月13日,远东国际租赁有限公司与发行人签订售后回租赁合同,租赁期限为60月,租赁金额为人民币2.2亿元。发行人该笔融资租赁执行2016年12月31日中国人民银行人民币三至五年期贷款基准

利率为4.75%，低于银行相同期限贷款基准利率的2倍，符合《关于全面加强企业债风险防范的若干意见》的规定。

发行人自2013年以后进行的融资成本达到银行相同期限贷款基准利率2倍以上的短期高利融资累计额度为0万元，低于总资产的9%。

三、发行人已获批尚未发行的债券融资情况

截至本募集说明书签署日，除上述债券，发行人及其子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种还本付息情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额为人民币99,000万元,其中66,000万元拟用于即墨城市智慧停车场建设项目,33,000万元用于补充营运资金。具体情况如下:

表 12-1: 本期募集资金用途表

单位: 万元

项目名称	项目总投资	拟使用本期债券资金	占项目总投资比例	占本期债券募集资金的比例
即墨城市智慧停车场建设项目	96,294	66,000	68.54%	66.67%
补充营运资金	-	33,000	-	33.33%
合计	96,294	99,000	-	100.00%

发行人不承担政府融资职能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投资项目介绍

(一) 项目实施主体

即墨城市智慧停车场建设项目建设主体为青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司。

(二) 项目建设地点

本项目涉及四个停车场或停车综合体建设,建设地点分别为:

墨河嘉苑地下停车场: 烟青路以东、墨水河以南、健民街以北;

文化路地面地下智能停车综合体: 文化路以南、青年路以东、一中路以北、实验中学以西;

鹤山路地下智能停车综合体：鹤山路以北、崂山二路以东、盟南路以南；

顺河片区地下停车场：文化路以北、青石路以东、墨水河以南。

（三）项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，可行性研究《即墨城市智慧停车场建设项目可行性研究报告》由山东省工程咨询院（工程咨询资格等级：甲级）出具，本项目相关批复情况如下表所示：

表 12-2：募投项目审批情况表

批准文件	文号	发文机关
《企业投资项目备案说明》	项目统一编码：2017-370282-72-03-000001	即墨区发展和改革委员会
《关于即墨城市智慧停车场建设项目的规划意见》	即规函字[2017]11号	即墨区规划局
《关于即墨城市智慧停车场建设项目节能评估报告的批复》	即发改字[2017]254号	即墨区发展和改革委员会
《关于即墨城市智慧停车场建设项目的预审情况》	即环预审字[2017]1号	即墨区环境保护局
《关于即墨城市智慧停车场建设项目停放服务收费标准的说明》	-	即墨区发展和改革委员会
《关于对即墨城市智慧停车场建设项目社会稳定风险评估的备案证明》	即维稳[2017]40号	即墨区维稳办
《关于特许即墨市城市旅游开发投资有限公司经营管理即墨市城区停车场相关事宜的批复》	即政字[2017]12号	即墨区人民政府

（四）项目建设内容

本项目的主要内容为新建文化路地面地下智能停车综合体、鹤山路地下智能停车综合体；墨河嘉苑地下停车场扩建及智能化升级；购置顺河片区地下停车场及智能化系统升级改造。本项目总建筑面积245,424m²，其中商业面积共6,342m²，占项目总建筑面积的2.58%；商业部分总投资348.76万元，占项目总投资金额的比例为0.36%。项目

完成后可新增公共停车位7,229个，其中墨河嘉苑地下停车场1,917个（含97个错峰停车位）、文化路地面地下智能停车综合体1,960个、鹤山路地下智能停车综合体1,678个、顺河片区地下停车场1,674个。

表 12-3：项目主要建设内容和规模一览表

序号	指标	墨河嘉苑	文化路	鹤山路	顺河片区	合计
1	用地面积/m ²	87,572	8,983	14,745.24	—	111,300.24
2	总建筑面积/m ²	105,157	35,011	34,193	71,063	245,424
2.1	地上	—	19,368	—	—	19,368
2.2	地下	105,157	15,643	34,193	71,063	226,056
3	停车位/个	1,917	1,960	1,678	1,674	7,229
3.1	地上	—	1,622	—	—	1,622
3.2	地下	1,917	338	1,678	1,674	5,607
4	充电桩设备/套	383	338	328	334	1,383
	备注	含 97 个错峰车位	地上停车位为机械式	机械式停车位 1350 个	-	-

1、墨河嘉苑地下停车场

该停车场现为墨河嘉苑住宅小区和写字楼建筑配套停车场，建筑主体和基础设施现已基本完成，部分已投入使用，项目总体规划用地面积为87,572m²。该项目用地为自有土地，土地证号为：青房地权市字第2013145625号、青房地权市字第2013144597号和青房地权市字第2013144547号，使用权类型均为出让。根据《即墨市规划局关于即墨城市智慧停车场建设项目的规划意见》（即规函字[2017]11号），对应项目用地规划为居住小区配套的地下停车用地，符合城市规划。

该子项目建设主要对该区域进行地下停车场的扩建以及智能化系统的升级改造。建设完成后，停车场共分为地下两层，总建筑面积为105,157m²，共设置停车位1,917个。1,917个停车位全部对外开放，其中

开放固定停车位1,820个，已售的97个车位根据车辆停放情况提供短时的错时停车。根据青岛市《关于加快全市电动汽车充电基础设施建设的实施意见》的要求，按停车位20%比例设置充电桩，共计配置充电桩设备383套。停车场设置商业广告牌20块。

2、文化路地面地下智能停车场综合体

该停车综合体为新建项目，规划用地面积8,983m²。该项目用地为自有土地，土地证号为：青房地权市字第2012112319号，使用权类型为划拨。根据《即墨市规划局关于即墨城市智慧停车场建设项目的规划意见》（即规函字[2017]11号），对应项目用地规划为停车用地，符合城市规划。总建筑面积35,011m²，其中含商业面积3,265m²，占本子项目总建筑面积9.33%，其中地上建筑面积19,368m²、地下建筑面积15,643m²。综合体设置车位1,960个，配置充电桩设备338套，其中地上停车位按机械式设计。停车场设置商业广告牌20块。项目一层为商业配套用房，主要用于临街商铺、便利店的出租。

3、鹤山路地下智能停车综合体

该停车综合体为新建项目，规划用地面积14,745.24m²。该项目用地为自有土地，土地证号为：即转国用（2008）第028号，使用权类型为出让。根据《即墨市规划局关于即墨城市智慧停车场建设项目的规划意见》（即规函字[2017]11号），对应项目用地规划为停车用地，符合城市规划。地下分为三层、总建筑面积34,193m²，其中含商业面积3,077m²、占本子项目总建筑面积8.99%。综合体共设置车位1,678个，其中自走式车位328个、机械式1,350个，配置充电桩设备328套。停车

场设置商业广告牌20块。项目地下一层为自走式停车场和商业配套用房，其中商业配套面积主要用于小商铺及地下超市的出租。

4、顺河片区地下停车场

停车场总建筑面积71,063m²，包括3#、5#、6#三个停车区域，停车位共1,674个，全部为自走式车位。发行人与即墨区环秀街道办事处达成协议，以16,736万元价格整体购置该停车场使用权。本项目拟对该停车场进行智能化升级，同时配置充电桩设备334套，并设置商业广告牌20块。

(五) 项目建设周期

本项目建设工期为12个月，即从2017年11月至2018年10月。预计于2018年11月投入运营。项目实施计划进度表如下：

表12-4：项目实施计划进度表

序号	项目	2017			2018								
		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	前期准备、 项目立项												
2	施工图设计												
3	建筑工程												
4	装修、装饰 工程												
5	设备采购定 货												
6	设备安装												
7	职工培训												

8	调试试运营												

截至2017年12月底，项目已完成施工图设计并开工建设。

（六）项目总投资及资金来源

项目总投资96,294万元，其中30,294万元为企业自筹项目资本金，均为企业自有资金。截至本募集说明书签署日，该项目资本金已到位，本次发债申请66,000万元专用于停车场项目建设。

二、募投项目经济效益

根据该项目实施计划，项目建设期为18个月，项目运营期为20年，项目计算期为21年。即墨城市智慧停车场建设项目作为国家重点鼓励的智慧城市类别项目，是发行人2018年重点项目之一，预计能够按计划完成。

（一）经营收入

1、停车服务收入

根据《即墨城市智慧停车场建设项目可行性研究报告》，即墨城市智慧停车场建设项目建成后停车服务收入由停车位的固定出租收入和对外临时停车收入组成，固定出租车位为300个，对外临时停车车位为6,929个（其中97个错峰车位仅供日间临时停车使用）。

（1）固定出租

本项目300个固定出租车位全部位于墨河嘉苑。固定出租费用按3,000元/车位·年计算。

车位出租费用年收入估算： $3,000 \text{ 元/车位} \cdot \text{年} \times 300 \text{ 个车位} = 90.00$

万元。

(2) 对外临时停车

□ 日间临时停车

对外停车采用落杆式刷卡或网络 APP 收费，白天营业时间按 14 小时计，第一年停车场利用率按 53.57% 计算（7.5 小时/车位），考虑到即墨区相对较高的汽车保有量及较明显的中心城区公共停车位供不应求的现状，后续 4 年每年较上年使用率等比增长 8%，随后保持稳定。考虑到物价上涨等因素，机动车临时停车收费按 3 元/小时（近三年）、4 元/小时（中期）、5 元/小时（远期）计算。

项目临时停车位共为 6,929 个，其中日间错峰车位 97 个按平均可使用 48 个计算，故日间对外提供的临时停车位按 6,880 个计算，工作日为 365 天。

以运营期第一年为例，日间临时停车经营年收入：

$(3 \text{ 元/小时} \times 7.5 \text{ 小时}) \times 6,880 \text{ 个} \times 365 \text{ 天} = 5,650.20 \text{ 万元}$ 。

□ 夜间临时停车

对外停车采用落杆式刷卡或网络 APP 收费，夜间营业时间按 10 小时计，第一年停车场利用率按 45.00% 计算（4.5 小时/车位），考虑到即墨区相对较高的汽车保有量及较明显的中心城区公共停车位供不应求的现状，后续 4 年每年较上年使用率等比增长 8%，随后保持稳定。考虑到物价上涨等因素，机动车临时停车收费按 2 元/小时（近三年）、2.5 元/小时（中期）、3 元/小时（远期）计算。

项目临时停车位共为 6,929 个，其中日间错峰车位为 97 个，故夜

间对外提供的临时停车位按 6,832 个计算，工作日为 365 天。

以运营期第一年为例，夜间临时停车经营年收入：

$(2 \text{ 元/小时} \times 4.5 \text{ 小时}) \times 6,832 \text{ 个} \times 365 \text{ 天} = 2,244.31 \text{ 万元}$ 。

(3) 充电服务收入

本项目拟建设 1,383 套新能源汽车充电桩，按照青岛市物价局公布的《山东省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》的要求，汽车充电桩服务费不得超过 0.65 元/度，故充电收入按 1.4 元/度计算。每个充电桩每小时按充电 8 度计算。第一年充电桩每天利用率按 16.67% 计算（4 小时/桩），考虑到以及青岛市 2014-2016 年新能源汽车年平均增长率超过 300% 的现状，后续 4 年每年较上年使用率等比增长 25%，随后保持稳定。充电桩按 1,383 套计算，工作日为 365 天。

以运营期第一年为例，充电服务收入：

$(1.4 \text{ 元/度} \times 8 \text{ 度/小时} \times 4 \text{ 小时}) \times 1,383 \text{ 套} \times 365 \text{ 天} = 2,261.48 \text{ 万元}$ 。

(4) 配套商业出租收入

根据《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788 号），允许在不改变土地用途前提下将部分建筑面积用作便民商业服务设施，收益用于弥补停车设施建设投资和运营资金不足。本项目拟建配套商业及附属用房建筑面积 6,342m²，商业租赁费用结合即墨区中心城区情况按平均 5,000 元/m²·年计算。

商业租赁费用年收入估算： $5,000 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \times 6,342 \text{ m}^2 = 3,171 \text{ 万元}$ 。

(5) 广告服务收入

本次建设停车场包含广告牌共计 80 个，广告牌租金按 60,000 元/个·年计算，出租率按 100% 计算。

广告牌服务年收入估算： $60,000 \text{ 元/个} \cdot \text{年} \times 80 \text{ 个} \times 100\% = 480 \text{ 万元}$ 。

(6) 小结

综上，项目在 20 年运营期内年均营业收入 26,389 万元。项目在 7 年债券存续期内总营业收入为 115,818 万元。

(二) 经营成本

项目的经营成本主要为外购燃料及动力费、工资及福利费、设备修理费和其他费用。项目在 20 年运营期内年均营业成本 4,449 万元。项目在 7 年债券存续期内总营业成本为 21,417 万元。

(三) 增值税金及附加

增值税除商业用房租赁、广告牌租赁按收入 11% 计列以外，其余收入按 6% 计列。城市维护建设税和教育税附加分别按增值税应纳税额的 7%、3% 计算。项目在 20 年运营期内年平均增值税金及附加为 1,437 万元。项目在 7 年债券存续期内总增值税金及附加为 6,670 万元。

表 12-5：项目经营期内营业收入表

单位：万元

序号	项目	年份	合计	运营期								
				2	3	4	5	6	7	8	9~20	21
1	营业收入		527,776.32	13,896.99	15,093.92	16,482.72	21,182.11	23,328.28	25,833.86	29,425.60	353,107.23	29,305.60
1.1	墨河嘉苑停车场收入		112,939.86	2,623.32	2,922.86	3,272.97	4,382.33	4,924.06	5,561.12	6,375.23	76,502.75	6,375.23
1.1.1	车位长期租赁收入		1,800.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	1,080.00	90.00
	车位数（个）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	3,600.00	300.00
	租赁费（个/年）			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	36,000.00	3,000.00
1.1.2	临时停车收入		74,931.05	1,787.04	1,930.00	2,084.40	2,949.12	3,185.05	3,439.86	4,253.97	51,047.63	4,253.97
	日间车位数（个）			1,568.00	1,568.00	1,568.00	1,568.00	1,568.00	1,568.00	1,568.00	18,816.00	1,568.00
	夜间车位数（个）			1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	18,240.00	1,520.00
	日间单价（元/时）			3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	5.00	60.00	5.00
	夜间单价（元/时）			2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50	3.00	36.00	3.00
	日间车位利用时长（小时/车位）			7.50	8.10	8.75	9.45	10.20	11.02	11.02	132.24	11.02
	夜间车位利用频率（小时/车位）			4.50	4.86	5.25	5.67	6.12	6.61	6.61	79.34	6.61
	利用增长率			0.08	0.08	0.08	0.08	0.08			0.00	
1.1.3	充电桩收入		33,808.81	626.28	782.85	978.57	1,223.21	1,529.01	1,911.26	1,911.26	22,935.12	1,911.26
	充电桩数量（套）			383.00	383.00	383.00	383.00	383.00	383.00	383.00	4,596.00	383.00
	充电价格（元/度）			1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	16.80	1.40
	充电量（度/小时）			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	96.00	8.00
	利用时长（小时/桩日）			4.00	5.00	6.25	7.81	9.77	12.21	12.21	146.48	12.21

	利用增长率		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25			0.00	
1.1.4	广告牌收入	2,400.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	1,440.00	120.00
	广告牌数量 (个)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	240.00	20.00
	租赁单价 (元/个年)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	72.00	6.00
1.2	文化路停车场收入	159,323.22	4,558.71	4,877.16	5,244.58	6,549.43	7,116.70	7,775.22	8,800.10	105,601.22	8,800.10
1.2.1	临时停车收入	94,436.73	2,253.51	2,433.79	2,628.49	3,717.44	4,014.84	4,336.02	5,360.90	64,330.83	5,360.90
	车位数量 (个)		1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	23,520.00	1,960.00
	日间单价 (元/时)		3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	5.00	60.00	5.00
	夜间单价 (元/时)		2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50	3.00	36.00	3.00
	日间车位利用时长 (小时/车位)		7.50	8.10	8.75	9.45	10.20	11.02	11.02	132.24	11.02
	夜间车位利用频率 (小时/车位)		4.50	4.86	5.25	5.67	6.12	6.61	6.61	79.34	6.61
	利用增长率		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08			0.00	
1.2.2	充电桩收入	29,836.49	552.70	690.87	863.59	1,079.49	1,349.36	1,686.70	1,686.70	20,240.39	1,686.70
	充电桩数量 (套)		338.00	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00	4,056.00	338.00
	充电价格 (元/度)		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	16.80	1.40
	充电量 (度/小时)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	96.00	8.00
	利用时长 (小时/桩日)		4.00	5.00	6.25	7.81	9.77	12.21	12.21	146.48	12.21
	利用增长率		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25			0.00	
1.2.3	商业用房租赁收入	32,650.00	1,632.50	1,632.50	1,632.50	1,632.50	1,632.50	1,632.50	1,632.50	19,590.00	1,632.50
	面积 (平方米)		3,265.00	3,265.00	3,265.00	3,265.00	3,265.00	3,265.00	3,265.00	39,180.00	3,265.00
	单位租金 (元/年)		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	60,000.00	5,000.00
1.2.4	广告牌收入	2,400.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	1,440.00	120.00
	广告牌数量 (个)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	240.00	20.00

	租赁单价 (元/个年)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	72.00	6.00
1.3	鹤山路停车场收入	142,973.16	4,124.13	4,412.55	4,746.85	5,888.64	6,405.13	7,007.46	7,884.89	94,618.63	7,884.89
1.3.1	临时停车收入	80,849.40	1,929.28	2,083.62	2,250.31	3,182.59	3,437.19	3,712.17	4,589.59	55,075.07	4,589.59
	车位数量 (个)		1,678.00	1,678.00	1,678.00	1,678.00	1,678.00	1,678.00	1,678.00	20,136.00	1,678.00
	日间单价 (元/时)		3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	5.00	60.00	5.00
	夜间单价 (元/时)		2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50	3.00	36.00	3.00
	日间车位利用时长 (小时/车位)		7.50	8.10	8.75	9.45	10.20	11.02	11.02	132.24	11.02
	夜间车位利用频率 (小时/车位)		4.50	4.86	5.25	5.67	6.12	6.61	6.61	79.34	6.61
	利用增长率		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08			0.00	
1.3.2	充电桩收入	28,953.76	536.35	670.43	838.04	1,047.55	1,309.44	1,636.80	1,636.80	19,641.56	1,636.80
	充电桩数量 (套)		328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	3,936.00	328.00
	充电价格 (元/度)		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	16.80	1.40
	充电量 (度/小时)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	96.00	8.00
	利用时长 (小时/桩日)		4.00	5.00	6.25	7.81	9.77	12.21	12.21	146.48	12.21
	利用增长率		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25			0.00	
1.3.3	商业用房租赁收入	30,770.00	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	18,462.00	1,538.50
	面积 (平方米)		3,077.00	3,077.00	3,077.00	3,077.00	3,077.00	3,077.00	3,077.00	36,924.00	3,077.00
	单位租金 (元/年)		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	60,000.00	5,000.00
1.3.4	广告牌收入	2,400.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	1,440.00	120.00
	广告牌数量 (个)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	240.00	20.00
	租赁单价 (元/个年)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	72.00	6.00
1.4	顺河片区停车场收入	112,540.08	2,590.84	2,881.35	3,218.32	4,361.71	4,882.39	5,490.06	6,365.39	76,384.64	6,365.39

1.4.1	临时停车收入	80,656.68	1,924.68	2,078.66	2,244.95	3,175.00	3,429.00	3,703.32	4,578.65	54,943.78	4,578.65
	车位数量 (个)		1,674.00	1,674.00	1,674.00	1,674.00	1,674.00	1,674.00	1,674.00	20,088.00	1,674.00
	日间单价 (元/时)		3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	5.00	60.00	5.00
	夜间单价 (元/时)		2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50	3.00	36.00	3.00
	日间车位利用时长 (小时/车位)		7.50	8.10	8.75	9.45	10.20	11.02	11.02	132.24	11.02
	夜间车位利用频率 (小时/车位)		4.50	4.86	5.25	5.67	6.12	6.61	6.61	79.34	6.61
	利用增长率		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08			0.00	
1.4.2	充电桩收入	29,483.40	546.16	682.70	853.37	1,066.71	1,333.39	1,666.74	1,666.74	20,000.86	1,666.74
	充电桩数量 (套)		334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	4,008.00	334.00
	充电价格 (元/度)		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	16.80	1.40
	充电量 (度/小时)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	96.00	8.00
	利用时长 (小时/桩日)		4.00	5.00	6.25	7.81	9.77	12.21	12.21	146.48	12.21
	利用增长率		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25			0.00	
1.4.3	广告牌收入	2,400.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	1,440.00	120.00
	广告牌数量 (个)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	240.00	20.00
	租赁单价 (元/个年)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	72.00	6.00

根据上述原则测算，该项目投资财务净现值（税前）为 80,529.11 万元，项目内部收益率（税前）为 20.19%，项目投资回收期（税前）约为 7.36 年。

表 12-6：项目财务评价指标表

项 目 名 称	税 前	税 后
项目投资财务内部收益率（%）	20.19	17.11
项目投资财务净现值（ic=10%）（万元）	80,529.11	51,530.11
项目投资回收期（含建设期）（年）	7.36	8.08

债券存续期间收入测算如下：

表 12-7：债券存续期收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
1	营业收入	-	13,896.99	15,093.92	16,482.72	21,182.11	23,328.28	25,833.86	115,817.89
2	经营成本	-	2,453.65	2,768.49	3,160.98	3,681.22	4,294.23	5,058.74	21,417.30
3	增值税金及附加	-	906.66	942.34	979.86	1,222.35	1,279.40	1,339.03	6,669.65
4	所得税前净收入	-	10,536.69	11,383.09	12,341.88	16,278.54	17,754.64	19,436.10	87,730.94

该项目建成后在债券存续期内营业总收入共计 115,817.89 万元，扣除经营成本、税金及附加后净收入共计 87,730.94 万元，项目经济效益良好。债券存续期内，项目所得税前净收入可以有效覆盖本期债券用于项目部分之本息。

三、募投项目建设的必要性及意义

（一）本项目是改善城市交通状况和改善居民生活质量的需要。目前即墨区存在停车场规划滞后、投资不足、汽车保有量增速远远大于停车位增速等问题，加之缺乏完整的停车法规和停车管理措施，造成乱停乱放、占道现象愈演愈烈。目前中心城区公共停车位缺口巨

大。而停车场布局的不当也进一步造成了交通拥挤，降低了道路上车辆的行驶速度及通行能力，减少了道路网容量，形成了停放与动态交通流互相干扰的恶性循环，使得城市环境恶化，直接影响了城市居民的工作和日常生活。因此，如何解决停车问题对促进城市交通长远可持续发展具有十分重要的现实意义。

为此，发行人作为即墨区最重要的全资国有企业，提出此次项目，在墨河公园、文化路、鹤山路和顺河片区这4个中心城区建设高标准智慧停车场及配套设施。项目的建设，将切实解决居民停车难问题，加快全市停车场建设，促进规范停车，减少中心城区占道停车，恢复道路通行功能，改善居民生活环境。

（二）本项目是加快充电基础设施建设，促进电动汽车产业发展的需要

充电基础设施作为新型的城市基础设施，大力推进充电基础设施建设，有利于解决电动汽车充电难题，是发展新能源汽车产业的重要保障，对于打造大众创业、万众创新和增加公共产品、公共服务“双引擎”，实现稳增长、调结构、惠民生具有重要意义。国务院办公厅

《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发【2015】73号）中明确指出，“新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10%，每2,000辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。鼓励建设占地少、

成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施”；“到 2020 年，基本建成适度超前、车桩相随、智能高效的充电基础设施体系，满足超过 500 万辆电动汽车的充电需求；建立较完善的标准规范和市场监管体系，形成统一开放、竞争有序的充电服务市场”。同时青岛市人民政府办公厅亦于 2015 年公告了《青岛市新能源汽车产业发展规划(2014-2020 年)》（青政办字【2015】5 号），规划中明确指出，“积极发展充电服务业。探索发展固定场所充电、移动充电、无线充电等多种形式的充电服务模式；在推动建立立体化充电网络布局和服务体系基础上，大力发展充电服务业。”

为全面贯彻落实党的十八大和十八届二中、三中、四中全会精神，按照国务院及青岛市政府的相关决策部署，本项目特在新建停车场中规划建设充电基础设施，将充电基础设施建设放在更加重要的位置。通过停车场建设与充电基础设施相结合，增加公共产品有效投资，提高公共服务水平，促进电动汽车产业发展和电力消费，方便群众生活，更好惠及民生。

（三）本项目是实施城市总体规划，推进即墨城市发展的需要

近年来，青岛市委、市政府正加快推进青岛市新型城镇化建设，作为构建青岛城区一体化的战略支点，促进城镇居住、交通、教育、文化、卫生和环境等条件大为改善，提升城镇基础设施和公共服务设施配套水平。即墨区作为青岛市中心城区北部重要区县，同时也是山东省排名第一的全国百强县，是青岛市的核心区域，将承接烟青地区人流、物流。项目建成后，将完善项目区基础公共服务设施，建设高

标准停车场并配套在停车场周边建设商铺等商业及服务设施。项目的实施，将加速推进各项基础、公建配套设施建设，满足因城市规模的扩大和人口数量的增加带来的停车需求，适应项目区又快又好发展的迫切需求。

（四）本项目是促进地方旅游产业发展，带动区域经济发展的需要

本项目的实施，一方面能妥善解决城市车辆停放难题，有助于提高交通效率，改善居民生活质量；另一方面，有利于促进有效投资，改善汽车消费环境，扩大合理的汽车消费。该项目的建设，对即墨区城市化发展及新能源汽车的推广都起到了积极作用，对促进即墨区经济发展具有重要和深远的意义。

（五）本项目是改善城市环境，提升城市形象的需要

即墨自春秋时期有人定居，秦代置县，隋朝建城，以“古、奇、美、新”而著称，拥有 1 个省级经济开发区、1 个省级高新技术产业开发区、1 个省级旅游度假区。是国家环保模范城、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、省级文明城市。同时亦是一汽大众华东生产基地所在地，其文明交通是文明城市的一个重要组成部分。但由于区域停车位的缺乏，大量机动车侵占人行及非机动车道停靠，压缩了慢行空间，为行人和非机动车通行带来不便，损害了他人利益。加快公共停车场建设，将有效缓解区域车辆乱停乱放现象，还路于民，为市民营造一个整洁干净、文明有序的城市环境，树立良好的城市形象。

综上所述，本项目的建设是即墨发展的需要，是解决城市停车难问题的需要，是符合即墨城市规划建设的需要，是提高区域服务质量的需要，项目建设依据充分且必要。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 9.9 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于固定资产投资项目的比例不超过项目总投资的 70%。

（二）募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理制度。通过建立募集款项账户，发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况被统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，将对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，并将不定期对募投项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

此外，公司还与青岛银行股份有限公司即墨支行签署了《2017 年即墨市城市旅游开发投资有限公司停车场建设专项债券资金账户开

立和监管协议》，并聘请其担任监管银行。监管银行负责监管本期债券募集资金是否按照本募集说明书的约定进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

第十三条 偿债保障措施

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

一、担保情况

本期债券为无担保债券。

二、本期债券偿债计划

本期债券拟发行总额 9.9 亿元，为 7 年期固定利率债券。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债计划的账户安排

发行人聘请青岛银行股份有限公司即墨支行作为监管银行，并签署《2017 年即墨市城市旅游开发投资有限公司停车场建设专项债券资金账户开立和监管协议》，发行人将在监管银行为本期债券开设偿债资金监管账户，由发行人自行筹集资金在每年还本付息日之前 3 个工作日将当期偿付资金划入该偿债资金监管账户。

（二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，发行人将成立专门工作小组负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

（四）充分发挥债权代理人的作用

发行人已聘请青岛银行股份有限公司即墨支行担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司停车场建设专项债券债权代理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券债权代理协议》的规定，配合债权人履行职责，在可能出现债券违约时及时通知债权人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据《债券债权代理协议》采取其他必要的措施。在本期债券存续期限内，青岛银行股份有限公司即墨支行依照《债券债权代理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

（五）制定债券持有人会议规则

发行人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

三、本期债券偿债保障措施

（一）发行人较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的基础

2015-2017年，发行人总资产分别为160.02亿元、204.25亿元和225.50亿元，总负债分别为51.61亿元、57.39亿元和79.04亿元，营业收入分别为16.47亿元、8.50亿元和10.39亿元，净利润分别为2.20亿元、2.12亿元和4.50亿元，三年平均净利润2.94亿元。截至2017年底，发行人资产负债率为35.05%。由此可见，发行人资产实力较强，财务状况良好，且随着发行人经营规模的扩大和资产结构的调整，其经营水平和盈利能力将得到进一步提升，为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

（二）本期债券募集资金投资项目将产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金中66,000万元用于即墨城市智慧停车场建设项目；33,000万元将用于补充营运资金。根据发行人编制的可行性研究报告项目收益测算，本期债券募投项目建成后，将为发行人带来良好的经济效益。

根据测算，该项目建成后在债券存续期内营业总收入共计

115,817.89 万元,净收入共计 87,730.94 万元。具体见“第十二条-募投资金用途”中募投项目经济效益分析。

据上,即墨城市智慧停车场建设项目在债券存续期内产生的净收益可完全覆盖本期债券用于本项目部分之本息。本期债券募集资金投资项目产生的可支配收益为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。

(三) 即墨区政府对发行人的大力支持和政策优惠是其偿债能力的有力保障

发行人作为即墨区主要的国有资产运营主体,负责即墨区范围内的供电、供热、基础设施建设及其他配套设施职能,承担了即墨区内重大项目的建设。自公司成立以来,即墨区人民政府给予公司多项支持政策和一定额度的政府补贴,用于对其业务发展的扶持,未来几年区政府仍将继续大力支持公司的业务发展,进一步提高公司的经营和偿债能力。

(四) 即墨区经济和社会的快速健康发展为发行人保持良好的偿债能力提供了经济基础

2015 年、2016 年和 2017 年,即墨区全年地区生产总值分别为 1,100.89 亿元、1,180.50 亿元和 1,310.61 亿元,按照可比价计算,比上年分别增长了 10.7%、7.23%和 11.02%;全年全社会规模以上固定资产投资分别为 907.66 亿元、1,048.9 亿元和 1,130 亿元,比上年分别增长了 15.2%、20.5%和 7.73%;全年社会消费品零售总额分别为 387.07 亿元、424.1 亿元和 458 亿元,同比分别增长了 11.7%、13.3%和 7.99%。

即墨区高速发展的经济发展态势有力地支持了本地经济和重点项目的发展，是发行人保持良好盈利能力和偿债能力的有力支撑。

（五）本期债券设置提前偿还条款，有效缓解了债券到期一次还本付息的压力

本期债券为 7 年期，采用提前还款方式，自债券发行后第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额的 20% 的比例偿还债券本金。与此对应，在本期债券存续期间的最后 5 年，由于部分本金提前偿付，使得本期债券后 5 年的应付利息也相应减少。因此，本期债券提前偿还条款的设置，有效缓解了发行人一次还本付息的压力，为本期债券的按时足额偿付提供了有力的支撑。

（六）设立偿债专户，用于支付到期的债券利息和本金

有关债券本息的偿还，将在每年的付息日（兑付日）由发行人通过债券托管机构支付利息。偿债资金来源于发行人日常营运所产生的现金流。发行人设立的偿债专户独立于其他资金账户，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（七）安排专门小组负责还本付息工作

发行人将成立专门的小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的相关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法和偿付计划，建立预警机制和应急办法，保障本期债券的安全兑付。

第十四条 投资人保护条款

为有效保障本次债券的兑付、维护全体债券持有人的合法权益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度，内容包括但不限于债券持有人会议的触发条件、议事范围和决策机制等信息。

一、债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据《债券持有人会议规则》第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

（一）当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

（二）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

（三）当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（四）当发行人在债券存续期内进行资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

（五）当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

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

（七）当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

（八）对更换（债权人自动提出辞职的除外）或取消债权人作出决议；

（九）对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

（十）对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

（十一）法律、行政法规和规章规定的其他权限。

二、债券持有人会议的召集

（一）债券持有人会议由债权人召集。

在本期债券存续期内，发生《债券持有人会议规则》第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债权人应在得知该等事项或收到议案之日起 5 个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

（二）在《债券持有人会议规则》第五条规定的事项发生 5 个工作日后，债权人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权人登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

（三）债券持有人会议通知人即为本次会议召集人。会议召集人应依据《债券持有人会议规则》及时组织、召开债券持有人会议。

（四）《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

（五）债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。

债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

1、会议召开的时间、地点和方式；

2、本次会议拟审议的事项；

3、债券持有人会议的债权登记日；

4、以明显的文字说明：债券持有人均有权亲自出席或委托他人出席债券持有人会议，参加表决；

5、委托他人出席债券持有人会议的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、授权范围和有效期限等）、送达时间和地点；

6、召集人名称及会务常设联系人姓名、电话；

7、会议费用承担方式。

（六）债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。

（七）发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前 5 天公告并说明原因。

如出现延期，则按照《债券持有人会议规则》第十一条的规定重新确定债权登记日。

三、表决、决议及会议记录

（一）债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或代理人投票表决。

债券持有人进行表决时，每一张本期未偿还债券（面值为人民币100元）拥有一份表决权。

（二）债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。

债券持有人和/或代理人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其表决结果应计为“弃权”。

（三）会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。

除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

（四）债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。

债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更；任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

(五) 每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或代理人、一名债权代理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。

(六) 债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过。

(七) 会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果出席会议的债券持有人和/或代理人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

(八) 债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

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

公告中应列明出席会议的债券持有人和/或代理人人数、出席会议的债券持有人和/或代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容。

(十) 会议主席应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录应包括以下内容：

- 1、会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

- 2、会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- 3、会议计票人和监票人的姓名；
- 4、出席会议的债券持有人和/或代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例；
- 5、对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- 6、债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- 7、法律、行政法规和规章规定应载入会议记录的其他内容。

（十一）债券持有人会议决议、记录、表决票、出席会议人员的签名册、代理出席会议的授权委托书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期满后十年。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国际经济环境变化、国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策等因素的综合影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，发行人可能受宏观经济、政策环境和市场变化等不可控因素的影响，造成其业务经营产生波动，从而可能导致发行人不能从预期的偿债来源中获得足够资金，影响本期债券本息的按期偿付。

（三）流动性风险

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

二、与发行人行业相关的风险

（一）经济周期风险

发行人的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，对发行人盈利能力将产生不利影响。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。

（二）基础设施建设相关政策变化风险

发行人所从事的基础设施建设，可能会受国家或地方政策的影响而导致公司资产的变动，如果未能建立科学合理的内控机制并及时根据经营需要进行不断的调整和完善，确保资金安全，则可能给发行人带来一定的资金管理风险。

三、与发行人有关的风险

（一）经营风险

发行人近三年营业利润为亏损，其中 2017 年经营性现金流量净额为负，公司的持续经营能力有待改善。发行人主营业务收入以供电供热收入和项目代建收入为主，盈利能力较弱。

（二）财务风险

随着未来投资项目及规模的增加，发行人需要通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，并不断加强对资金的运用，提高资金收益。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

（三）管理风险

发行人涉及的行业广泛，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。近年来，发行人管理费用逐步上升，导致营业利润水平下滑。若发行人未能实施有效管理，可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

（四）债务风险

近年来，随着发行人主营业务的快速发展，公司在建项目投资金额较高。同时，公司债务规模不断增加，债务压力加大，资产变现能力有限。

（五）或有负债风险

公司对外担保规模较大且集中度很高，部分被担保企业出现亏损，如果被担保企业经营不善发生债务违约等情况，发行人要承担连带责任担保的义务，存在一定的或有风险。

（六）授信未使用额度不足的风险

发行人资信状况良好，与国家开发银行、工商银行、建设银行、北京银行、兴业银行、华夏银行等多家金融机构建立了长期、稳定的合作关系，融资渠道较为畅通。目前，所有贷款银行对发行人的授信均对应用款项目，未曾对发行人进行主体单独授信。截止 2017 年年末，发行人合计银行授信约为 25.14 亿元，已使用 25.14 亿元。发行人存在银行授信未使用额度不足的风险。

（七）应收账款、其他应收款回收风险

发行人应收账款及其他应收款合计 44.77 亿元，金额较大。发行人应收账款及其他应收款欠款人均均为政府部门及国有企业，资产安全性较强，但若发行人长期不能收回该部分款项，则可能对偿债能力产生不利影响。

四、与本期债券相关的风险对策

（一）利率风险对策

本期债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，如获得批准上市

或交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本期债券主承销商将积极促进场外交易的进行。另外，本期债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。

（二）偿付风险对策

目前发行人经营状况良好，现金流量充裕，发行人将在现有基础上进一步提高管理和经营效率，不断提升自身的持续发展能力。公司具有良好的偿债能力，经大公国际资信评估有限公司综合评定，公司主体信用等级为 AA+，资信状况良好。发行人将加强对本次所募资金使用监控与管理，确保募集资金投入项目的有效运行，提高管理和营运水平；同时从流动性风险看，发行人可以使用其尚未动用的银行授信额度缓解流动性压力，尽可能降低本期债券的偿付风险。

（三）流动性风险对策

发行结束后，发行人将积极向有关部门申请本期债券在合法证券交易场所交易流通，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，公司债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

五、与发行人行业相关的风险对策

（一）经济周期风险对策

发行人将紧密跟踪宏观经济环境和行业状况，及时采取应对措施，确保公司几大业务板块市场份额的稳定。同时，发行人进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，加快发行人的市场化改制改革，突出发行人的投融资功能和资产管理功能，全面提高发行人的运营效率。

（二）基础设施建设相关政策变化对策

针对国家宏观政策调整风险，发行人将加强对国家宏观政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，并及时根据政策变化制定相应的经营和管理调整，以避免由于政策变化导致的经营风险。

六、与发行人有关的风险对策

（一）经营风险的对策

近年来，即墨区经济发展态势良好，财政收入稳步增长。发行人城市旅游配套设施建设业务稳步增长，预计未来项目代建收入将保持稳定。发行人作为即墨区主要的热电企业，在热电业务方面具有稳定的客户群体和收入来源，政府持续提供的财政补贴将对利润水平形成有效补充。随着发行人逐步拓展渔业养殖和旅游开发等新业务，将为公司发展注入新的活力，经营收入来源将趋于多样化，逐步提高经营利润对净利润的贡献。

（二）财务风险的对策

发行人及下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持；发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。

（三）管理风险的对策

发行人将进一步深化推进专业化、精细化管理，加强企业内部控制制度、财务制度、投融资管理制度等。同时，推进各业务板块的整

合，优化资源配置，全面提高经营管理效率，降低管理费用水平。

（四）债务风险的对策

近年来，发行人债务融资增加的同时，也持续获得股东资产注入，所有者权益快速扩大，近三年资产负债率维持在较低水平，整体负债水平较为合理。同时，公司持有的土地、房屋建筑物及水域滩涂使用权等可变现资产，能够为债务还本付息提供额外支持。

（五）或有风险的对策

担保金额为 93.93 亿元，占所有者权益的比重达 64.13%，主要被担保企业全部为国有性质单位，主要为当地市政建设类公司或事业单位，还款信用良好。部分被担保企业因处于前期建设阶段而暂时亏损，但项目资质良好，预计项目建成后即可实现盈利。发行人代偿风险较小，同时发行人也将密切关注被担保企业的经营状况和还款情况。

（六）授信未使用额度不足的风险

发行人目前积极采取资本市场直接融资的方式来获得低成本、稳定的资金。发行人计划在未来逐步申请银行流贷授信额度，已补充其未授信额度使用不足的风险。

（七）应收账款、其他应收款回收风险

关于发行人对政府及相关部门的应收款项，根据《即墨市人民政府关于即墨市城市旅游开发投资有限公司应收政府部门账款形成原因和还款资金安排的意见》，即墨区人民政府承诺在 2017-2022 年六个年度内支付发行人应收政府类款项共计 30.43 亿元，并安排以出让莱青路以东，海堤村以西，华家周疃村以北，海堤村以南的一宗面积为

3,458.45 亩的土地的出让收益作为还款来源。上述土地净出让收益约为 32.65 亿元，为应收政府类款项的 1.07 倍。该部分收回可能性较大，风险可控。

第十六条 信用评级

经鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

（一）评级结论及标志所代表的含义

鹏元资信评估有限公司对发行人本次发行 9.9 亿元公司债券的债项评级结果为 AA+，该级别反映了本期债券具备偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）优势

1、即墨区经济财政实力持续增强。2015-2017 年，即墨区地区生产总值分别为 1,100.89 亿元、1,180.48 亿元和 1,310.60 亿元，同比增长 9.20%，即墨区地方综合财力分别为 156.87 亿元、159.63 亿元和 180.10 亿元，同比增长 7.60%，地方经济及财政实力持续增强。

2、未来业务收入有一定保障。公司在建代建项目、热电工程及待售房产较多，未来收入有一定保障，但受施工进度及房地产行情影响，未来收入仍易出现较大波动；

3、地方政府持续给予公司较大支持。2016 年即墨区财政局向公司注入评估价值为 6,623.72 万元的热力管网资产，一定程度提升了公司的资本实力。2015-2017 年，公司持续获得政府补贴，有效提

升了公司的利润水平。

（三）关注

1、资产流动性较弱。2017年末，公司资产以土地、房产、水库及水域滩涂等非流动资产为主，占比达到了71.74%，且已抵押资产账面价值占总资产的比重为42.79%，整体资产流动性较弱。

2、应收款项对资金形成较大占用。2017年末，公司应收账款和其他应收款合计44.77亿元，占总资产的比重为19.85%，且大部分账龄较长，未来回收时间存在一定的不确定性；

3、有息债务占比较高，刚性债务压力较大。截至2017年末，公司有息负债总额为52.83亿元，同比增长16.56%，占负债总额的比重为66.84%，公司仍面临较大的刚性债务压力；

4、在建项目资金需求较大，面临较大的资金压力。截至2017年末，公司主要在建基础设施项目和热电项目预计总投资65.95亿元，已完成投资20.00亿元，尚需投资45.95亿元，后续仍面临较大的资金压力。

5、存在一定的或有负债风险。截至2017年末，公司对外担保金额为93.93亿元，占所有者权益的比重达64.13%，担保对象全部为政府部门下属企业或单位，考虑到对外担保金额较大，且均无反担保，仍存在一定的或有负债风险。

（四）跟踪评级安排

（1）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：鹏元资信将在本期债券存续期内每年出具一次

定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：鹏元资信将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

(2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

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

二、发行人历史信用评级情况

本期债券发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

表 16-1：历史信用评级情况

年份	信用等级	评级报告	评级机构
2018 年	主体 AA+ AA+/ 债项	青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告	大公国际资信评估有限公司
2018 年	主体 AAA AA+/ 债项	青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告	鹏元资信评估有限公司
2017 年	主体 AA+ AA+/ 债项	即墨市城市旅游开发投资有限公司 2017 年公司债券信用评级报告	大公国际资信评估有限公司
2017 年	主体 AAA AA+/ 债项	即墨市城市旅游开发投资有限	鹏元资信评估

		公司 2014 年 10 亿元公司债券 2017 年跟踪信用评级报告	有限公司
2016 年	主体 AA+	AA/ 债项 即墨市城市旅游开发投资有限 公司 2014 年 10 亿元公司债券 2016 年跟踪信用评级报告	鹏元资信评估 有限公司
2015 年	主体 AA+	AA/ 债项 即墨市城市旅游开发投资有限 公司 2014 年 10 亿元公司债券 2015 年跟踪信用评级报告	鹏元资信评估 有限公司
2014 年	主体 AA+	AA/ 债项 即墨市城市旅游开发投资有限 公司 2014 年 10 亿元公司债券 信用评级报告	鹏元资信评估 有限公司

根据鹏元资信评估有限公司公布的《2014 年即墨市城市旅游开
发投资有限公司公司债券 2017 年跟踪信用评级报告》，发行人主体
评级于 2017 年度从 AA 上调至 AA+；大公国际资信评估有限公司
亦于 2017 年将发行人主体评级由 AA 上调至 AA+，并于 2018 年维
持 AA+的主体评级。主体评级能获得上调并维持稳定，主要系即墨
区经济财政实力持续增强、发行人未来项目建设收入预计有较大增
长、地方政府持续给予公司较大支持所致。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师上海锦天城（青岛）律师事务所根据《证券法》、《公司法》、《管理条例》及国家发改委颁布的《企业债券管理通知》等有关法律、法规、部门规章及规范性文件的规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行人本次公司债券发行所涉有关事宜出具本法律意见书。上海锦天城（青岛）律师事务所认为：

(一)发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人,具有独立的法人资格,具备本次发行债券的主体资格。

(二)发行人本次发行已取得所需的各项批准和授权,该等已经取得的批准和授权均合法、有效。

(三)发行人本次发行债券符合《证券法》、《管理条例》、《企业债券管理通知》等相关法律、法规、规范性文件所要求的发行公司债券的实质条件。

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

(五)本次发行债券的信用评级机构具备担任本次发行债券信用评级机构的主体资格和条件,发行人主体信用等级为 AA+,本次发行债券的信用级别为 AA+。

(六)发行人行为不存在重大违法、违规。

(七)参与本次发行债券的各中介机构均具有从事发行公司债券相关业务的资格。

(八)本次发行债券的《募集说明书》符合法律、法规和规范性文件的要求,本所律师确认《募集说明书》中引用的本法律意见书

内容无误，不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏引致法律风险，并对所引用内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

综上，发行人具备了《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《企业债券管理通知》等相关法律、法规和规范性文件所规定的公司债券发行的主体资格和实质条件，待取得发改委的核准后，发行人可依法发行。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- (二) 《2018年青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人2014-2016年三年连审的财务报告及2017年度审计财务报告；
- (四) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 上海锦天城（青岛）律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- (六) 本期债券债权代理协议；
- (七) 本期债券偿债资金账户开立和监管协议；
- (八) 本期债券债券持有人会议规则。

二、查询地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

1、青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

联系地址：山东省青岛市即墨区兰岙路768号十四层

联系人：林昊斐

联系电话：0532-89063625

传真：0532-89063632

邮政编码：266200

2、长江证券股份有限公司

联系人：付杰

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65799545

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于中国债券信息网网站，投资者可通过以下互联网网址查询：

中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

附表一：

2018年青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司城市停车场建设专项债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1	长江证券股份有限公司	债券业务一部	武汉市新华路特8号长江证券大厦附3楼	付杰	027-65796982

附表二、财务报表

1、合并资产负债表

发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	57,904.55	60,371.74	21,907.50
应收票据	1,040.77	541.31	576.11
应收账款	88,128.24	87,794.57	98,013.98
预付款项	504.44	2,215.12	2,056.80
其他应收款	359,525.28	284,961.38	259,140.22
存货	127,142.05	198,391.86	169,016.87
其他流动资产	3,105.85	1,925.54	0.00
流动资产合计	637,351.17	636,201.52	550,711.47
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,598.86	2,598.86	2,598.86
长期股权投资	1,820.00	0.00	0.00
投资性房地产	643,880.61	442,835.01	0.00
固定资产	241,945.19	218,946.74	222,117.59
在建工程	96,353.83	77,242.86	57,587.58
工程物资	0	135.79	415.74
无形资产	55,465.25	79,798.66	170,927.17
长期待摊费用	1,727.98	877.98	1,056.55
其他非流动资产	573,574.73	583,830.39	594,737.99
非流动资产合计	1,617,666.45	1,406,266.29	1,049,441.47
资产总计	2,255,017.62	2,042,467.81	1,600,152.94
流动负债：			
短期借款	22,500.00	29,500.00	19,500.00
应付票据	4,000.00	23,381.56	24,338.40
应付账款	19,657.29	21,971.28	36,409.73
预收款项	2,250.14	773.59	1,900.67
应付职工薪酬	38.86	91.99	6.19
应交税费	20,503.72	19,780.59	13,178.80
应付利息	4,708.69	788.39	660.00
其他应付款	109,875.07	59,355.70	55,611.31

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
一年内到期的非流动负债	86,100.00	102,940.00	31,000.00
流动负债合计	269,633.77	258,583.09	182,605.09
非流动负债：			
长期借款	167,975.00	149,425.00	200,575.00
应付债券	180,000.00	100,000.00	100,000.00
长期应付款	67,774.26	65,795.01	32,626.83
专项应付款	0.00	0.00	139.49
递延收益	60,337.38	0.00	0.00
递延所得税负债	44,657.05	0.00	0.00
其他非流动负债	43.61	91.19	138.77
非流动负债合计	520,787.30	315,311.20	333,480.08
负债合计	790,421.08	573,894.29	516,085.18
所有者权益 (或股东权益)：			
实收资本(或股本)	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积金	844,805.78	978,771.32	972,147.60
盈余公积金	5,050.11	5,050.11	5,050.11
未分配利润	161,069.08	116,011.04	94,908.27
归属于母公司所有者权益合计	1,462,608.69	1,466,496.90	1,082,105.98
少数股东权益	1,987.85	2,076.62	1,961.78
所有者权益合计	1,464,596.55	1,468,573.52	1,084,067.76
负债和所有者权益总计	2,255,017.62	2,042,467.81	1,600,152.94

2、合并利润表

发行人近三年合并利润表

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	103,949.71	85,047.02	164,684.53
营业收入	103,949.71	85,047.02	164,684.53
二、营业总成本	121,858.48	93,071.14	174,143.95
营业成本	91,217.00	71,799.57	139,077.16
营业税金及附加	3,794.14	3,574.50	9,152.78
销售费用	1,096.83	221.84	466.69
管理费用	15,994.40	10,746.12	18,670.13
财务费用	9,756.11	6,729.10	6,777.18
投资收益	361.47	361.47	361.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	61,915.02	-7,662.65	-8,287.10
加：营业外收入	7.27	31,033.11	33,329.54
减：营业外支出	512.42	184.52	1,689.05
其中：非流动资产处置净损失	0.00	109.18	0.00
四、利润总额	61,409.87	23,185.93	23,353.39
减：所得税	16,440.59	1,968.33	1,341.49
五、净利润	44,969.28	21,217.60	22,011.90
减：少数股东损益	-88.77	114.84	-194.08
归属于母公司所有者的净利润	45,058.05	21,102.76	22,205.98
综合收益总额	129,988.56	377,882.04	22,011.90
减：归属于少数股东的综合收益总额	-88.77	114.84	-194.08
归属于母公司普通股股东综合收益总额	130,077.33	377,767.20	22,205.98

3、合并现金流量表

发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	84,593.14	64,069.32	37,469.79
收到其他与经营活动有关的现金	35,166.23	91,107.10	132,806.67
经营活动现金流入小计	119,759.38	155,176.42	170,276.46
购买商品、接受劳务支付的现金	37,981.77	73,094.90	52,424.28
支付给职工以及为职工支付的现金	5,547.11	4,980.94	3,977.68
支付的各项税费	3,244.17	4,599.95	10,335.68
支付其他与经营活动有关的现金	72,031.94	67,416.68	163,804.73
经营活动现金流出小计	118,804.98	150,092.49	230,542.36
经营活动产生的现金流量净额	954.39	5,083.94	-60,265.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	700.00	0.00	10,840.00
取得投资收益收到的现金	372.07	101.19	160.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	1,072.07	101.48	11,000.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,563.37	14,690.34	28,441.00
投资支付的现金	2,820.00	0.00	29,100.00
投资活动现金流出小计	53,383.37	14,690.34	57,541.00
投资活动产生的现金流量净额	-52,311.30	-14,588.85	-46,540.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	21,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	125,959.25	89,500.00	108,275.00
发行债券收到的现金	120,000.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	69,140.00	84,500.00
筹资活动现金流入小计	245,959.25	158,640.00	213,875.00
偿还债务支付的现金	169,270.00	79,850.00	184,825.00
分配股利、利润或偿付利息支付的	24,099.53	19,020.85	25,719.80

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	1,200.00	10,500.00	3,800.00
筹资活动现金流出小计	194,569.53	109,370.85	214,344.80
筹资活动产生的现金流量净额	51,389.72	49,269.15	-469.80
四、汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	32.81	39,764.23	-107,276.58
加：期初现金及现金等价物余额	57,871.74	18,107.50	125,384.08
六、期末现金及现金等价物余额	57,904.55	57,871.74	18,107.50

4、母公司资产负债表

近三年发行人母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动资产：			
货币资金	36,826.47	38,866.33	4,710.85
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	83,875.64	82,691.82	94,035.29
其他应收款	352,162.42	268,892.17	243,749.86
存货	111,996.03	195,041.87	160,284.70
流动资产合计	584,860.56	585,492.19	502,780.70
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,006.76	1,706.76	1,706.76
长期股权投资	55,606.89	52,786.89	45,763.17
投资性房地产	643,880.61	442,835.01	0.00
固定资产	167,454.70	148,857.99	153,746.14
在建工程	68,282.85	46,374.32	35,637.23
无形资产	51,946.73	76,892.19	167,951.84
长期待摊费用	1,727.98	877.98	1,056.55
其他非流动资产	572,922.80	583,830.39	594,737.99
非流动资产合计	1,563,829.32	1,354,161.53	1,000,599.68
资产总计	2,148,689.88	1,939,653.71	1,503,380.38
流动负债：			
短期借款	5,000.00	15,000.00	0.00
应付票据	0.00	14,000.00	0.00
应付账款	6,582.54	12,777.14	26,049.83
预收款项	646.74	447.20	63.10
应付职工薪酬	1.51	2.32	2.44
应交税费	18,674.37	17,945.28	14,703.12
应付利息	4,599.69	660.00	660.00
其他应付款	159,775.99	82,405.77	148,984.42
一年内到期的非流动负债	86,100.00	78,940.00	0.00
流动负债合计	281,380.84	222,177.71	190,462.90
非流动负债：			
长期借款	122,750.00	124,300.00	149,800.00

项 目	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
应付债券	180,000.00	100,000.00	100,000.00
长期应付款	31,220.00	46,200.00	0.00
非流动负债合计	378,627.05	270,500.00	249,800.00
负债合计	660,007.88	492,677.71	440,262.90
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积金	854,094.24	945,302.82	938,679.10
盈余公积金	5,000.00	5,000.00	5,000.00
未分配利润	177,904.03	130,008.74	109,438.37
所有者权益合计	1,488,681.99	1,446,976.01	1,063,117.47
负债和所有者权益总计	2,148,689.88	1,939,653.71	1,503,380.38

5、母公司利润表

近三年发行人母公司利润表

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	65,474.38	34,497.90	136,674.93
减：营业成本	55,095.39	23,649.93	111,553.90
营业税金及附加	3,449.26	2,818.86	8,947.32
销售费用	933.25	116.54	427.63
管理费用	9,361.19	6,138.21	14,368.33
财务费用	8,824.91	5,696.75	5,928.85
加：公允价值变动收益	65,269.15	0.00	0.00
投资收益	14.00	98.74	160.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00
其他收益	11,127.00	0.00	0.00
二、营业利润	64,220.53	-3,823.65	-4,390.97
加：营业外收入	5.84	25,715.00	31,838.74
减：营业外支出	13.80	21.14	1,657.51
三、利润总额	64,212.57	21,870.21	25,790.26
减：所得税费用	16,317.29	1,299.84	1,248.93
四、净利润	47,895.29	20,570.37	24,541.33
五、综合收益总额	132,914.57	377,234.81	24,541.33

6、母公司现金流量表

近三年发行人母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	53,412.37	34,129.18	4,308.05
收到其他与经营活动有关的现金	15,576.75	77,651.87	133,070.21
经营活动现金流入小计	68,989.12	111,781.05	137,378.27
购买商品、接收劳务支付的现金	43,915.05	38,687.73	23,955.02
支付给职工以及为职工支付的现金	383.76	288.16	308.65
支付的各项税费	3,194.42	2,775.00	9,855.68
支付其他与经营活动有关的现金	23,038.14	119,873.32	83,944.56
经营活动现金流出小计	70,531.38	161,624.20	118,063.92
经营活动产生的现金流量净额	-1,542.26	-49,843.15	19,314.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	700.00	0.00	10,840.00
取得投资收益收到的现金	14.00	98.74	160.12
投资活动现金流入小计	714.00	98.74	11,000.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,533.91	10,761.67	26,427.05
投资支付的现金	2,820.00	400.00	29,100.00
投资活动现金流出小计	37,353.91	11,161.67	55,527.05
投资活动产生的现金流量净额	-36,639.91	-11,062.93	-44,526.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	62,000.00	67,000.00	41,000.00
发行债券收到的现金	120,000.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	65,340.00	0.00

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
筹资活动现金流入小计	182,000.00	132,340.00	41,000.00
偿还债务支付的现金	124,370.00	19,700.00	64,325.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,287.69	17,578.43	24,716.55
支付其他与筹资活动有关的现金	1,200.00	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	145,857.69	37,278.43	89,041.55
筹资活动产生的现金流量净额	36,142.31	95,061.57	-48,041.55
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-2,039.86	34,155.48	-73,254.14
期初现金及现金等价物余额	38,866.33	4,710.85	77,964.98
六、期末现金及现金等价物余额	36,826.47	38,866.33	4,710.85