

2016年威海市城市开发投资有限公司 公司债券募集说明书

发 行 人：



主承销商：



二〇一六年一月

声明及提示

一、发行人声明

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

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、发行人律师勤勉尽职声明

发行人律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，对募集说明书进行了审慎审阅，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

五、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做出的任

何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在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。

七、信用综合承诺

发行人、各中介机构及山东省发改委均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

八、本期债券基本要素

(一) 发行人：威海市城市开发投资有限公司。

(二) 债券名称：2016年威海市城市开发投资有限公司公司债券（简称“16威海债”）。

(三) 发行总额：人民币16亿元。

（四）期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，并附本金提前偿还条款。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2016年威海市城市开发投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）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，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管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。本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付，第3年至第7年每年末分别兑付本期债券本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（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）协议发行。

(七) 发行对象:

1、上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户或基金账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

2、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(八) 发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

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

(十) 担保方式：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据.....	4
第二条 本次债券发行的有关机构.....	5
第三条 发行概要.....	12
第四条 认购与托管.....	16
第五条 债券发行网点.....	18
第六条 认购人承诺.....	19
第七条 债券本息兑付办法.....	21
第八条 发行人基本情况.....	23
第九条 发行人业务情况.....	34
第十条 发行人财务情况.....	53
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	69
第十二条 筹集资金用途.....	70
第十三条 偿债保障措施.....	91
第十四条 风险揭示.....	103
第十五条 信用评级.....	108
第十六条 法律意见.....	111
第十七条 其他需要说明的事项.....	113
第十八条 备查文件.....	114

释 义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司或公司：指威海市城市开发投资有限公司。

本期债券：指总额为 16 亿元人民币的 2016 年威海市城市开发投资有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年威海市城市开发投资有限公司公司债券募集说明书》。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2016 年威海市城市开发投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

主承销商/簿记管理人/中泰证券：指中泰证券股份有限公司。

担保人/中合担保：指中合中小企业融资担保股份有限公司。

监管银行/债权代理人/青岛银行：指青岛银行股份有限公司威海分行。

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。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档的操作者。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和

分销商组成的承销团。

《承销协议》：指发行人与代表承销团的主承销商中泰证券股份有限公司为本期债券的发行而签订的《2015年威海市城市开发投资有限公司公司债券承销协议》。

《承销团协议》：指主承销商和分销商为承销本期债券签订的《2015年威海市城市开发投资有限公司公司债券承销团协议》。

《债权代理协议》：指监管银行与发行人签署的《2015年威海市城市开发投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2015年威海市城市开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

债券登记托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）。

工作日：指在北京市商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日）。

法定节假日或休息日：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)。

元：如无特别说明，指人民币元。

基点：债券和票据利率改变量的度量单位。一个基点等于 1 个百分点的 1%，即 0.01%。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《企业债券管理条例》：指国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布的《企业债券管理条例》。

近三年：指 2012 年、2013 年和 2014 年。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕3219号文件批准公开发行。

本期债券业经山东省发展和改革委员会鲁发改财金〔2015〕1233号文件转报国家发展和改革委员会。

二、发行人内部对发行债券的批准文件

本期债券业经威海市城市开发投资有限公司2015年3月18日董事会决议同意。

本期债券业经发行人股东威海市政府投融资管理中心《关于同意威海市城市开发投资有限公司发行公司债券的批复》（威投融资字〔2015〕11号）文件批复。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：威海市城市开发投资有限公司

住所：威海市光明路-149 号

法定代表人：鞠衍奎

联系人：张波

联系地址：威海市光明路-149 号

电话：0631-5315706

传真：0631-5319356

邮编：264200

二、承销团

（一）主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：李燕清、罗广亭、陈彦邦、潘皓

联系地址：济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室

电话：0531-68889925

传真：0531-68889295

邮编：250001

(二) 副主承销商：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：肖陈楠

联系地址：北京市西城区金融大街甲九号金融街中心 9 层 903

电话：010-57609515

传真：010-57601990

邮编：100140

(三) 分销商：

1、东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

电话：021-20333219

传真：021-50498839

邮编：200125

2、东北证券股份有限公司

注册地址：长春市自由大路 1138 号

法定代表人：杨树财

联系人：刘馨然

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层

联系电话：010-63210850

传真：010-63210784

邮政编码：100033

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮编：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住 所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传 真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704

法定代表人：祝卫

联系人：王冲

联系地址：山东省威海市海滨北路 46 号威胜大厦 808

电话：0631-7561751

传真：0631-5188996

邮编：264200

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座 7 层

法定代表人：关敬如

联系人：卢滢宇

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

联系电话：010-66428877-590

传真：010-66426100

邮政编码：100031

七、债权代理人、监管银行：青岛银行股份有限公司威海分行

住所：山东省威海市环翠区世昌大道 3-4 号 112 号

负责人：梁华杰

联系人：李少杰

联系地址：山东省威海市环翠区世昌大道 3-4 号 112 号

电话：18663160098

传真：0631-5353988

邮编：264200

八、发行人律师：北京市君泽君律师事务所

住所：北京市西城区金融大街9号金融街中心南楼6层

负责人：王冰

联系人：刘志弘

联系地址：北京市西城区金融大街9号金融街中心南楼6层

电话：010-66523321

传真：010-66523399

邮编：100033

九、担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心12层

负责人：李若谷

联系人：阮沁宁

联系地址：北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心12层

电话：010-56508315

传真：010-68002210

邮编：100037

第三条 发行概要

一、**发行人：**威海市城市开发投资有限公司。

二、**债券名称：**2016年威海市城市开发投资有限公司公司债券（简称“16威海债”）。

三、**发行总额：**人民币16亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，并附本金提前偿还条款。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2016年威海市城市开发投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）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，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管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。本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付，第3年至第7年每年末分别兑付本期债券本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民

币分位，小于分的金额忽略不计)。

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

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

八、 发行对象：

1、上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户或基金账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)；

2、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

九、 发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行和通过上海证券交易所协议发行的发行期限均为自发行首日起 3 个工作日。

十、 认购与托管：本期债券为实名制记账式债券。

1、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；

2、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管。

十一、承销方式：承销团余额包销。

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

十三、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2016 年 3 月 1 日。

十四、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2016 年 3 月 2 日。

十五、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 3 月 2 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：本期债券的计息期限为自 2016 年 3 月 2 日至 2023 年 3 月 1 日。

十七、付息日：2017 年至 2023 年每年的 3 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、兑付日：2019 年至 2023 年每年的 3 月 2 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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

二十、承销团成员：主承销商为中泰证券股份有限公司，副主承销商为招商证券股份有限公司，分销商为东海证券股份有限公司和东北证券股份有限公司。

二十一、监管银行/债权代理人：青岛银行股份有限公司威海分行。

二十二、债券担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

二十四、税务提示：根据国家税收法律、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、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券登记托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2016年威海市城市开发投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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、本期债券通过上海证券交易所发行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债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可中国证劵登记公司网站（www.chinaclear.com.cn）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副

本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中披露的发行网点）。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

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

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

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

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继

进行充分的信息披露；

（五）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

五、投资者同意青岛银行股份有限公司威海分行作为本期债券的债权代理人 and 监管银行，与发行人签署《债权代理协议》和《账户及资金监管协议》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的监管银行/债权代理人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券每年的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 3 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的利息偿付公告中加以说明。

(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) 本期债券的本金在 2019 年至 2023 年分期兑付，兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 3 月 2 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），在 2019 年至 2023 年每年的 3 月 2 日分别偿还本金的 20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

(二) 未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。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：威海市城市开发投资有限公司

成立日期：2004年6月1日

公司住所：威海市光明路-149号

法定代表人：鞠衍奎

注册资本：人民币 22,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市建设开发、投资及相关城建资产的经营管理、凭资质从事房地产开发；开放式海水养殖（有效期限以许可证为准）。（依法禁止的项目除外，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）

公司简况：威海市城市开发投资有限公司是威海市唯一的市级城投公司，公司当前承担着威海市大型城市基础设施投资、融资、建设及运营的重要任务，并在逐步探索实行多元化经营管理的发展模式。公司以“打造美好威海”为使命，以“成为多元化、可持续发展的一流城市运营集团”为愿景，坚持“创造价值，重视回报，追求可持续成功”的经营理念 and “以人为本，制度为纲，效率为先”的管理理念，在推动威海市近几年的城市大型基础设施建设及运营等领域做出了巨大贡献。

根据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运（2015）普字第 90115 号审计报告，截至 2014 年 12 月 31 日，公司总资产 85.70 亿元，

所有者权益 65.98 亿元；2014 年度实现主营业务收入 10.09 亿元，净利润 3.85 亿元。

二、历史沿革

威海市城市开发投资有限公司（以下简称“本公司”）成立于 2004 年 6 月 1 日，设立时公司注册资本为 1,000.00 万元，由威海市垃圾处理厂出资 600.00 万元和威海城区路灯管理处出资 400.00 万元共同出资成立，由山东汇德会计师事务所有限公司威海分所出具的（2004）汇所验字威-13 号《验资报告》验证，各股东出资情况分别为：

投资方	出资方式	认缴金额（万元）	实缴注册资本额（万元）	实缴比例%
威海市垃圾处理厂	货币	600.00	600.00	60.00
威海城区路灯管理处	货币	400.00	400.00	40.00
合计		1,000.00	1,000.00	100.00

2011 年 7 月 18 日，威海市政府投融资管理中心《关于变更威海市城建项目开发投资有限责任公司出资人的批复》同意原有股东之间转让股权（出资权），同时变更公司类型为有限责任公司（法人独资），变更后各股东的出资比例为：

投资方	出资方式	认缴金额（万元）	实缴注册资本额（万元）	实缴比例%
威海市垃圾处理厂	货币	1,000.00	1,000.00	100.00
合计		1,000.00	1,000.00	100.00

2012 年 11 月 1 日，威海市人民政府决定变更公司名称为：威海市城市开发投资有限公司，出资人变更为威海市政府投融资管理中心，公司类型

为：有限责任公司（国有独资）。2012年11月9日股东大会决定变更公司注册资本为6,000.00万元，于2012年11月16日由山东汇德会计师事务所威海分所出具（2012）汇所验字威28号《验资报告》验证，变更后股权结构如下：

投资方	出资方式	认缴金额（万元）	实缴注册资本额（万元）	实缴比例%
威海市政府投融资管理中心	货币	6,000.00	6,000.00	100.00
合计		6,000.00	6,000.00	100.00

2013年4月3日威海市政府投融资管理中心作出关于增加威海市城市开发投资有限公司注册资本及修订公司章程的决定，2013年5月23日股东大会决定增资16,000.00万元，其中2,000.00万元为货币出资，14,000.00万元为土地使用权出资，于2013年9月29日由山东志诚会计师事务所有限公司出具山志会内验字[2013]436号《验资报告》验证。变更后，股权结构如下：

投资方	出资方式	认缴金额（万元）	实缴注册资本额（万元）	实缴比例%
威海市政府投融资管理中心	货币、无形资产	22,000.00	22,000.00	100.00
合计		22,000.00	22,000.00	100.00

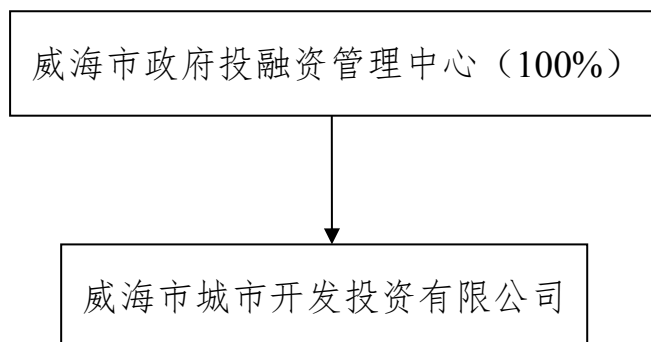
三、股东情况

威海市政府投融资管理中心持有发行人的全部股权，是发行人的实际控制人。

威海市政府投融资管理中心的主要职责是：负责威海市政府投融资资

金的筹集、使用和管理工作；负责威海市市直行政事业单位国有资产及各类公有资产的管理；负责与行政事业单位尚未脱钩的经济实体的国有资产的监督管理；负责事业单位转企改制工作中国有资产的监督管理等。

图 8-1 股权结构图



四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

1、公司出资人依法行使下列职权：

- （1）批准公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）批准董事会的报告；
- （4）批准监事会的报告；
- （5）批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

- (7) 决定公司增加或者减少注册资本；
- (8) 决定公司发行债券；
- (9) 决定公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

2、公司设董事会，成员为 5 人，其中 4 人由出资人根据相关规定委派。董事每届任期 3 年，任期届满可连任。董事会设董事长 1 人，由出资人委派。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 向出资人报告工作；
- (2) 执行出资人作出的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司总经理（以下简称经理）及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权必须符合公司和出资人的利益，并在事后向出资人报告；

(12) 本章程规定的其他职权。

3、公司设监事会，成员5人，由出资人根据相关规定委派3人，公司职工代表选举产生2人。监事会设主席1人，主席召集和主持监事会会议。监事会主席由全体监事过半数选举产生委派。监事任期每届3年，任期届满可连任。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、经理及其他高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者出资人决议的董事、经理及其他高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、经理及其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、经理及其他高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时董事会会议；

(5) 向出资人提出提案；

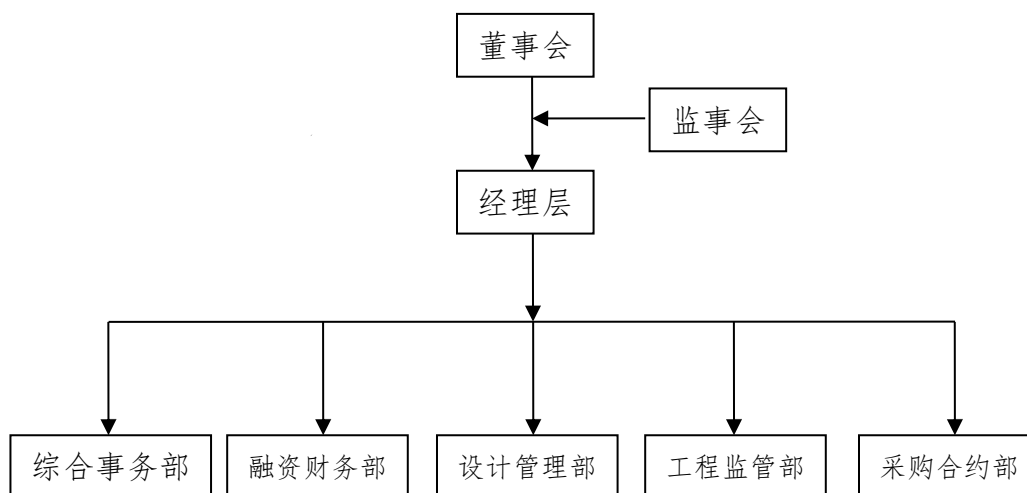
(6) 依照《公司法》的有关规定，对董事、经理及其他高级管理人员提起诉讼；

(7) 公司章程和出资人赋予的其他职权。

（二）公司组织结构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，组织结构图如下：

图 8-2 组织结构图



五、发行人控股和参股子公司情况

截至2014年12月31日，威海市城市开发投资有限公司拥有合并范围内的一级子公司4家，均为100%控股的全资子公司。

子公司名称	注册 资本	持股比例 (%)	取得 方式
威海城投置业有限公司	3,000万元	100.00	新设
威海城投物业服务有限公司	50万元	100.00	新设
威海城投体育运营管理有限公司	50万元	100.00	新设
威海城投大垚工程管理有限公司	100万元	100.00	新设

（一）威海城投置业有限公司

该公司成立于2014年3月6日，注册资本3,000.00万元，是发行人以经营城市为宗旨，秉承“高效、廉洁、诚信、创新”的理念，以全新的管理模式和卓越的品质为根本成立的房地产开发公司，该公司未来将负责威海核心地段的重大优质房地产项目的开发工作。该公司当前的经营范围为：房地产

开发与经营、物业管理服务；酒店管理，会议服务；钢材、水泥、建材的批发、零售；开放式海水养殖；备案范围内的货物和技术的进出口；经济信息咨询。

截至2014年12月31日，该公司资产总额81,688.11万元，负债总额311.04万元，净资产81,377.06万元，2014年营业收入2,730.00万元，净利润-495.61万元。

（二）威海城投物业服务有限公司

该公司成立于2014年8月5日，注册资本50.00万元，是发行人以周到服务为根本，以用心筑家为宗旨成立的物业服务公司，公司未来将主要负责威海南北两站的运营管理工作。该公司当前的经营范围为：物业管理；企业管理咨询、投资咨询、经济信息咨询（不含外派劳务信息咨询和消费储值、期货、证券及类似咨询业务）；市场调查，企业形象设计，会议服务，展览展示服务，企业宣传策划；公用设施、设备的维护、维修、保养与管理；停车场经营；受托房屋的租赁、摊位管理；广告设计、制作、发布。

截至2014年12月31日，该公司资产总额29.08万元，负债总额44.40万元，净资产-15.31万元，2014年营业收入0.00万元，净利润-65.32万元。

（三）威海城投体育运营管理有限公司

该公司成立于2014年3月18日，注册资本50.00万元，是发行人成立的体育运营管理公司，当前主要承担着威海乒羽中心的运营与管理工作。该公司当前的经营范围为：对体育场馆进行管理、租赁；体育项目组织服务；体育宣传服务；体育项目开发服务；体育训练指导服务；设计、制作代理和发布国内外广告业务；开放式海水养殖；房屋租赁。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司资产总额 38,820.38 万元，负债总额 96.50 万元，净资产 38,723.87 万元，2014 年营业收入 1,340.00 万元，净利润-46.58 万元。

（四）威海城投大垚工程管理有限公司

该公司成立于2014年5月15日，注册资本100.00万元，主要承担着威海东部滨海新城项目建设工作。该公司当前的经营范围为：从事项目管理咨询，物业管理服务、园林苗圃种植及销售、不动产租赁、绿化养护、餐饮服务、绿化工程施工、公关活动策划、环境卫生管理、建筑智能化工程施工。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司资产总额 39,197.08 万元，负债总额 126.47 万元，净资产 39,070.61 万元，2014 年营业收入 1,354.25 万元，净利润-110.99 万元。

六、董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事会成员

董事长：鞠衍奎，男，1960 年 11 月生，本科学历，汉族，中共党员。历任荣成市建筑公司工程师，荣成市工程质量监督站办事员，荣成市工程质量监督站副站长、站长，荣成市建委副主任，威海市建筑工程管理处处长，威海市建设委员会副主任。现任威海市城市开发投资有限公司董事长兼总经理。

董事：张波，男，1962 年 02 月生，大专学历，汉族，中共党员。历任荣成市粮食局办事员，荣成市人事局科员，荣成市宁津镇党委副书记，威

海市财政局资金管理科副科长，威海市经济开发投资公司副总经理，威海市政府投融资管理中心投融资科科长。现任威海市城市开发投资有限公司董事兼副总经理。

董事：张维忠，男，1965年9月生，硕士研究生学历，汉族，中共党员。历任威海港务局基建科科员，威海港务局团委书记，威海港务局基建科副科长，中地公司斯里兰卡项目部副总经理，威海港务局建港指挥部副总指挥，威海港股份有限公司总工程师，威海港集团副总经理，威海港股份有限公司总经理。现任威海市城市开发投资有限公司董事兼副总经理。

董事：谭春莲，女，1967年6月生，大学学历，汉族，中共党员。历任威海市进出口公司科长，威海市城建项目开发投资有限责任公司副总经理、总经理。现任威海市城市开发投资有限公司董事兼副总经理。

董事：刘志刚，男，1977年11月生，大学学历，汉族，中共党员。历任威海建设集团股份有限公司安装一分公司技术员、项目经理，安装总公司空调事业部副部长，威海市城市开发投资有限公司工程部总经理。现任威海市城市开发投资有限公司董事兼副总经理。

（二）监事会成员

监事会主席：王松，男，1962年9月生，硕士研究生学历，汉族，中共党员。历任烟台财政学校会计、威海市财政局社控办科员、副主任、主任、社会保障科科长、教科文科科长，山东省会计学校威海分校副校长。现任威海市城市开发投资有限公司监事会主席。

监事：李元芬，女，1964年10月生，大学学历，汉族，中共党员。历

任山东烟台财政学校教师，威海市财政局行政政法科科员、副科长、科长，山东会计学校威海分校副校长。现任威海市城市开发投资有限公司监事。

监事：赵冰，男，1967年7月生，大学学历，汉族，中共党员。历任威海市环翠区财政局科员、办公室主任，威海市财政局金融与国际合作科副科长、科长。现任威海市城市开发投资有限公司监事。

监事：张锐，男，1979年10月生，大学学历，汉族，预备党员。2002年7月至2013年1月就职于威海市规划设计研究院有限公司。现任威海市城市开发投资有限公司副总工。

监事：毕明洁，男，1984年11月生，大学学历，汉族，预备党员。2007年7月至2008年8月就职于青岛理工大学建筑设计院，2008年8月至2012年12月就职于威海国际经济技术合作股份有限公司，2013年1月至今，就职于威海城市开发投资有限公司，现任威海城投大垚工程管理有限公司副总经理。

（三）高级管理人员

总经理：鞠衍奎，详见公司董事长简介。

副总经理：张波，详见公司董事简介。

副总经理：张维忠，详见公司董事简介。

副总经理：谭春莲，详见公司董事简介。

副总经理：刘志刚，详见公司董事简介。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

公司主要经营范围为：城市建设开发、投资及相关城建资产的经营管理、凭资质从事房地产开发；开放式海水养殖（有效期限以许可证为准）。公司下设综合事务部、融资财务部、设计管理部、工程监管部、采购合约部五大部门，拥有员工60余人。

公司是威海市政府控股的唯一城投公司，是一家从事城市基础设施投资、融资、建设和运营为一体的城投公司。公司技术力量较强、部门齐全、管理科学，具有较强的施工组织设计和管理能力。公司自成立以来，立足于威海市开发建设实际和公司现状，先后设立了威海城投置业有限公司、威海城投大垚工程管理有限公司、威海城投物业服务有限公司和威海城投体育运营管理有限公司4家全资子公司，集团化发展的脉络逐步清晰。公司当前已经确定了城市重点工程和基础设施配套建设、土地一级开发、房地产开发、开放式海水养殖、市政资产运营等核心业务规划，形成了被广泛认同的以“专业打造美好威海”为使命，以“成为多元化、可持续发展的一流城市运营集团”为愿景，以“创造价值、重视回报、追求可持续成功”为经营理念，以“以人为本、制度为纲、效率为先”为管理理念，在推动威海市经济发展和城市建设领域做出了积极贡献。

公司2012年、2013年和2014年主营业务收入分别为5.62亿元、3.29亿元和10.09亿元。从收入构成来看，2012年公司收入来源于项目回购收入和海域使用权租赁收入，所涉项目为威海市财政局回购的环翠楼工程项目；

2013 年公司收入来源于海域使用权租赁收入、管网租金收入和房屋租金收入；2014 年公司收入主要来源于项目回购收入、海域使用权租赁收入、管网租金收入和房屋租金收入，所涉项目为威海市财政局回购的金线顶工程项目。公司近三年营业收入、营业成本及利润详情列示如下：

表 9-1 2012 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	所涉项目
基础设施建设	4.00	3.80	0.20	5.00%	环翠楼工程项目建设
租赁收入	1.62	1.53	0.09	5.56%	海域使用权租赁

表 9-2 2013 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	所涉项目
租赁收入	1.62	1.53	0.09	5.56%	海域使用权租赁
	0.55	0.32	0.13	23.64%	房屋租赁
	1.12	1.05	0.07	6.25%	管网租赁

表 9-3 2014 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	所涉工程项目
------	--------	--------	-----	-----	--------

基础设施建设	6.80	6.41	0.39	5.74%	金线顶工程项目建设
租赁	1.62	1.53	0.09	5.56%	海域使用权租赁
	0.55	0.34	0.11	20.00%	房屋租赁
	1.12	1.05	0.07	6.25%	管网租赁

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施建设业务

根据威海市工商行政管理局颁发的发行人营业执照，发行人开展城市建设开发和投资业务。发行人作为威海市内最重要的基础设施投资、建设和运营平台，公司承担了威海市内主要的基础设施建设任务，其中，部分项目采取回购模式，部分项目建成后将由公司自主运营或对外进行租售以获得资金平衡。

截至 2014 年底，公司已承接项目有金线顶工程项目、环翠楼工程项目等，项目总投资合计 10.21 亿元。依据发行人与威海市财政局签订的《环翠楼工程项目回购协议》，发行人实施环翠楼工程项目建设并取得项目建设收入。环翠楼工程项目投资额 3.80 亿元，2012 年由威海市财政局回购，回购款为 4.00 亿元。该项目收入基数确认原则为成本加成定价法，即项目总投资额加上项目营业税金及附加（约为项目投资额的 5.6%）。环翠楼工程项目目前已竣工验收，工程款已全部支付，形成发行人的市政基础设施建设业务收入。

依据发行人与威海市财政局签订的《金线顶工程项目回购协议》，发行人实施金线顶工程项目建设并取得项目建设收入。金线顶工程项目投资

额 6.41 亿元，2014 年由威海市财政局回购，回购款为 6.80 亿元。该项目收入基数确认原则为成本加成定价法，即项目总投资额加上项目营业税金及附加（约为项目投资额的 5.6%）。金线顶工程项目目前已竣工验收，工程款已全部支付，形成发行人的市政基础设施建设业务收入。

截至 2014 年末，发行人主要基础设施建设项目运营情况如下表所示：

表 9-4 截至 2014 年末发行人主要基础设施建设项目运营情况

单位：亿元

项目名称	工程进度	总投资	已确认收入	已回款金额
环翠楼工程项目	已完工	3.80	4.00	4.00
金线顶工程项目	已完工	6.41	6.80	6.80

（二）租赁业务

威海市人民政府向公司注入了供热管网、房产及海域等资产。为实现国有资产保值增值，提高资产使用效率，公司通过对外租赁这些资产获得了稳定的租赁收入，成为公司收入来源的有益补充。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人账面海域使用权约 6 万亩（4055.6069 公顷），经威海市海洋与渔业局颁发海域使用权证，海域使用权终止日期为 2029 年 10 月 30 日。依据与寻山集团 2011 年 12 月 31 日签订的《海域使用权租赁合同》，发行人收取海域租赁费。海域使用权的租赁期限为 10 年，自 2012 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，每年租金收入 1.62 亿元，成本主要为海域使用权的折旧及摊销。该收费定价经市场撮合定价，年利润率约为 5.56%，支付期限为每年 12 月 31 日，按照合同约定，过往年度已

支付完毕。

依据与威海日报社 2012 年 12 月 31 日签订的《房屋租赁合同》，发行人将账面总面积共 131,367.43 平方米的三处房产出租与威海日报社使用，成本主要为房屋使用权的折旧及摊销，租赁期限自 2013 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，共计 10 年，每年实现租金收入 0.55 亿元，由发行人自行收取房屋租赁费。该收费定价经市场撮合定价，2013 年和 2014 年利润率分别为 23.64%和 20.00%，支付期限为每年 12 月 31 日，按照合同约定，过往年度已支付完毕。

为提高企业经营效益，威海市国资委下发《威海市国资委关于对供热管网资产划转的通知》（威国资产权【2012】25 号）文件，划转位于环翠区（部分）、高区的供热管网和位于环翠区（部分）、经区、工业新区的供热管网资产与发行人。发行人将其拥有的位于环翠区（部分）、高区的供热管网和位于环翠区（部分）、经区、工业新区供热管网资产分别租赁给威海热电集团有限公司（以下简称“威海热电”）和威海第二热电集团有限公司（以下简称“威海第二热电”）。根据 2012 年 12 月 31 日公司与两家热电公司分别签订的《租赁管网协议》，供热管网租赁期为 6 年，自 2013 年 1 月至 2018 年 12 月，期满可以续签。租赁期间，威海热电和威海第二热电负责供热管网的维修维护，并承担相应费用。租金方面，威海热电每年应缴租金 6,750 万元，威海第二热电每年应缴租金 4,450 万元，但公司 2013 年已向威海热电和威海第二热电分别收取了 8,350 万元和 3,650 万元的租金。2014~2018 年，公司每年向两家公司分别收取 6,430 万元和 4,610 万元的租金。该业务主要成本为管网的折旧及摊销，业务收入基数确认原则为

成本加成定价法，年利润率约为 6.25%。该业务按年收取租金，支付期限为每年 12 月 31 日，按照合同约定，过往年度已支付完毕。

总体来看，公司资产质量较好，2014 年公司确认各项租金收入共计 3.29 亿元，为公司带来了稳定的收入来源。

三、发行人所在行业情况

发行人是威海市城市基础设施的最重要建设主体，承担着威海市重大基础设施建设任务。

（一）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，具有投资规模大、投资回收期长、投资回报率低等特点。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。十六大以来，我国城镇化发展迅速，截至 2014 年底，我国城镇人口占总人口比重为 54.77%，在过去的 10 年中，我国城镇化率以平均每年 1.348 个百分点的速度发展，城镇人口平均每年增长 2,097 万人，城市基础设施建设需求也在不断提高，城镇化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。

现阶段，我国城市基础设施建设发展还远未成熟，尚处于城市化的起步阶段，城市基础建设相对城市化进程速度而言仍显滞后，表现出中小型企业、乡、镇基础设施建设较为薄弱；投资渠道相对单一，难以在充分发挥政府主导的同时积极调动市场力量参与；交通严重拥堵，软硬件设施严

重匮乏；水、电、燃气网络缺少合理规划，大面积停水停电停气现象时有发生；绿化面积不足，垃圾处理能力过低等诸多问题。近几年，中央政府和地方政府都已密切关注并大力解决这些问题，特别是在积极财政政策的引导下，我国对城市基础设施建设的财政投入大幅增长，基础设施建设规模不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。由此可见，我国城市基础设施行业的市场需求逐年增大，政府的支持和投入将继续增加，同时体制改革还能为该行业注入新的活力。随着中国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，城市基础设施建设领域发展前景十分乐观。

2012年党的十八大将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化突出的是“新”：即城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展，互促共进的城镇化。继十八大报告提出推动新型“城镇化”规划后，2012年12月中旬召开的中央经济工作会议再次明确指出，城镇化是我国现代化建设的历史任务，也是扩大内需的最大潜力所在，要围绕提高城镇化质量，因势利导、趋利避害，积极引导城镇化健康发展。新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量，大力推进新型城镇化建设已经成为党和人民的普遍共识。未来10年中，我国的城市化进程仍将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速稳定增长，对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务

的需求将不断增加。根据《全国城镇体系规划(2006-2020)》，到2020年，全国总人口将达14.5亿，城镇人口达8.1亿-8.4亿，城镇化水平达56%-58%。随着我国城镇化进程不断推进，基础设施建设无论在数量还是质量方面，尤其是对于中小型城市、乡、镇等经济相对欠发达区域存在着巨大的需求，行业具备持续而广阔的发展空间。

（二）威海市城市基础设施建设的现状及前景

威海市作为全国排名第一位的全国卫生城市，国内最顶尖的人居旅游城市之一，近几年来在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了突飞猛进的发展。威海市政府一直以来都大力推进城市基础设施建设，连续实施了多项重点工程，给城市的发展，基础配套设施的完备，载体功能的健全提供了良好的建设机遇。威海市政府2012年至2014年主要实施的重大基础设施工程主要有东部滨海新城规划建设工程、金线顶区域整体开发改造工程、威海市南站综合交通枢纽工程、威海市北站综合交通枢纽工程、环山快速路工程、城市主干道统一南路建设工程、城市主干道金线顶海滨路立交桥建设工程、环翠楼公园西侧停车场建设工程、市民中心建设工程、绿轴商务金融中心建设工程、威海乒羽健身中心建设工程和威海湾环境综合整饰工程等。

威海市政府近几年还不断加大关于生态资源环境方面的各项基础设施建设的工作，不断加强人居旅游方面的实力。其中，威海市2012年实施了威海湾海殖清理、黄垒河综合整治、海域海岸整治、河道生态治理工程；2013年实施了刘公岛、九龙湾等12个海洋整治修复项目，完成7条河道综合治

理工程；2014年实施6个污水处理厂提标改造工程，治理河道63公里，完成80座病险塘坝出险加固工程，实施15个海岸带修复整治项目，大幅优化了威海当地水生态环境。威海市2012年还完成治理规模化畜禽养殖场372家，造林8.1万亩；2013年造林10.1万亩；2014年建成燃煤机组脱硝设施22处，淘汰黄标车及老旧车5.7万辆，关停采石场26家，造林12万亩，通过近三年的不断努力，威海市空气质量优良率一直稳居山东省首位，市区空气质量优良率已高达97%。

随着中国老龄化问题的加重，威海市作为全国排名第一位的全国卫生城市，国内最顶尖的人居旅游城市之一，常住人口和旅游人口将不断攀升，未来城市基础设施建设还将有巨大市场空间，威海市的经济与社会发展水平也将跟随继续攀升新高。

（三）发行人在地区中的地位和竞争优势

1、发行人在地区中的地位

发行人是威海市人民政府批准成立的国有企业，主要承担威海重大城市基础设施建设任务。在山东省政府和威海市政府的大力帮助下，公司自成立以来经营规模和实力不断壮大，在威海重大城市基础设施建设领域形成了显著的垄断地位，取得了突出的建设成果，具备了较强的运营实力和广阔的发展前景。

2、竞争优势

（1）区位优势

威海，人口仅280万的山东省地级市，位于山东半岛东端，北、东、南三面濒临黄海，北与辽东半岛相对，东与朝鲜半岛隔海相望，西与山东烟台接壤。东西最大横距135公里，南北最大纵距81公里，总面积5,797平方公里，其中市区面积777平方公里。海岸线长985.9公里。辖环翠区、文登区、经济开发区、火炬高技术开发区、临港经济技术开发区、荣成市、乳山市。威海别名威海卫，意为威震海疆。威海是中国大陆距离日本、韩国最近的城市、中国近代第一支海军北洋海军的发源地、甲午海战的发生地，甲午战争后被列强侵占并回归祖国的“七子”之一。威海是“三海一门”之一。1984年，威海成为第一批中国沿海开放城市，1990年被评为中国第一个国家卫生城市，1996年被建设部命名为国家园林城市，1997年10月13日被国家环保部授予国家环境保护模范城市，1999年1月成为第一批中国优秀旅游城市，2003年10月6日成为国内第一个获得联合国人居奖的中国城市，2009年5月7日被评选为国家森林城市，2014年正式列为全国卫生城市第一位，2015年成为中韩自贸区先行示范城市。

近年来，威海市经济和各项社会事业高速发展，整体实力显著增强，人民生活水平明显提高，是全国综合经济实力50强城市之一，是全国人均GDP和人均财政收入最高的10座城市之一。根据近三年威海市国民经济和社会发展统计公报，威海市2012年、2013年和2014年一般预算收入分别为158.40亿元、195.22和220.79亿元，2013年和2014年同比增长分别为23.24%和13.10%；威海市2012年、2013年和2014年GDP分别为2,337.86亿元、2,549.69亿元和2,790.34亿元，2013年和2014年同比增长分别为9.06%和9.44%；威海市2012年、2013年和2014年固定资产投资额分别为1,595.45亿

元、1,923.72亿元和2,229.37亿元，2013年和2014年同比增长分别为20.58%和15.89%；威海市2012年、2013年和2014年工业总产值分别为4,897.00亿元、5,874.10亿元和6,274.50亿元，2013年和2014年同比增长分别为19.95%和6.82%。

威海拥有可供合作的良好工业基础。现已基本形成了以机械、电子、化工、建材、轻工、纺织等行业为支柱，塑料、丝绸、医药、食品、工艺美术等行业为骨干的门类齐全的生产体系。主要定型产品2,000多种，有700多种产品进入国际市场。威海是中国地毯、钓鱼竿、小型木工机械的最大产地，是中国轮胎的第二大产地，也是中国农用运输车、汽车、连杆、浓缩果汁的主要生产基地。子午线轮胎、高速传真机、电子电话机、电脑软磁盘、终端显示器、高能蓄电池、高效节能灯及海洋生物制品等已成为威海市新兴的主导产业和产品。威海当前拥有上市公司13家，分别为中航黑豹股份有限公司、山东威高集团医用高分子制品股份有限公司、国投中鲁果汁股份有限公司、山东威达机械股份有限公司、山东好当家海洋发展股份有限公司、华融（乳山）食品有限公司、威海广泰空港设备股份有限公司、山东工友集团股份有限公司、威海华东数控股份有限公司、威海龙泽海产股份有限公司、天润曲轴股份有限公司、山东新北洋信息技术股份有限公司和泓淋科技集团有限公司。

威海2015年被确定为中韩自贸区先行示范城市。韩国当前在威海常住人口约4万人，在威海开办了多家大型工商企业，为威海经济的发展做出了突出贡献，这些企业主要有三星重工业（荣成）有限公司、威海三进船业有限公司、威海世一电子有限公司、锦湖韩亚高尔夫俱乐部有限公司、三

星电子数码打印机有限公司等。2014年，赴威海旅游韩国人接近40万人，威海和韩国已开通每天往返海上客运航线5条，每周往返班机30余架次，是当前中韩客运最繁忙的城市。2012年5月中韩自贸区谈判正式启动，至2015年2月25日，中韩双方完成了中韩自贸区协定全部文本的草签确认，至此中韩自贸区谈判已基本完成。协定创新引入地方经济合作条款，明确将威海市和韩国仁川自由经济区作为地方经济合作示范区写入协定，这是中韩自贸协定谈判取得的重要突破之一，也是我国十多年来对外商谈自贸区的重大创举。中韩双方确定威海和仁川自由经济区作为地方经济合作示范区，旨在发挥两地区经贸合作优势，根据中韩自贸区协定地方经济合作条款，双方将在贸易、投资、服务和产业等领域展开全方面合作。中韩自贸区开设将为威海迎来历史性重大发展机遇。

威海是国内顶级的人居旅游城市，旅游资源丰富，有海岛海岸、城市园林、历史遗迹、民俗风情等十多种类型。拥有国家AAAAA级景区1处，AAAA级旅游景区8处，AAA级旅游景区6处，AA级旅游景区1处，省级旅游度假区4处，游览景区（点）80多处。威海海岸线长近1000公里，沿线海水清澈，松林成片，海鸟翔集，有30多处港湾、168个大小岛屿。威海市中心城区高区的威海国际海水浴场、下辖市乳山银滩、下辖区文登小观金滩都属于中国北方有名的海滩。刘公岛是天然植物王国，被誉为“海上森林公园”。海驴岛有“海鸥王国”之称。胶东半岛有14处温泉，威海就有9处。境内的成山头有“东方好望角”之称。境内千公里海岸线上，有中国近代第一支海军的诞生地刘公岛、秦始皇东巡过的东方好望角“天尽头”成山头、中国道教全真派发祥地圣经山、凝聚中日韩三国人民友谊的赤山法华院、亚洲最大

的天鹅栖息地天鹅湖、大东胜境——铁槎山、天下第一滩——银滩等名胜景观。威海形成了“一线（千公里海岸线）、六区（中心城市、海滨生态、渔家风情、温泉疗养、传统文化、休闲度假）”的旅游格局。

威海还是中国最顶尖的养老城市，是负氧离子高聚集地。世界卫生组织规定：清新空气的负氧离子标准浓度为每立方厘米空气中不低于1,000-1,500个，数据显示，森林和瀑布地区、高山、海边和公园负氧离子含量分别能达到每立方厘米10,000-20,000个，5,000-10,000个和400-1,000个。城市含量较低，房间里浓度每立方厘米100个，办公室40-50个。晴天比阴天多，夏季比冬天多，中午比早晚多，负氧离子含量高的地方，是长寿老人比较多的地方。威海当前每立方厘米约含36,000个负氧离子，是中国的顶级养老圣地之一。未来随着中国老龄化的问题的加重，威海的养老地产将迎来快速发展。

威海是国内最大的渔业生产基地，远洋渔业2014年共实现产量18.8万吨、产值22.7亿元，同比分别增长275%和219%。全市海岸线长达1000多公里，盛产海参、鲍鱼、对虾、贝类、藻类及各种经济鱼类300多种海产品。主要海鲜特产有海参、对虾、海胆、鲍鱼、扇贝、海肠、虾蛄、牡蛎、鹰爪虾、海蟹、紫石房蛤、贻贝（海虹）、苦螺、海蜇、海带、小黄花、比目鱼、加吉鱼。荣成市是威海的两个县级市之一，在威海的最东端，是中国的百强县之一，以海产品的养殖和加工闻名，是我国最大的海带养殖基地，还有北方最大的港口——石岛港。

综上，发行人作为威海市政府控股的唯一一家城投公司，具有区域内

垄断地位。近年来威海市经济社会持续快速发展，综合实力快速增强，为发行人的可持续发展奠定了坚实的基础。

（2）政府的大力支持

发行人作为威海市重要的城市基础设施投资、融资、建设及运营主体，得到了各级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。威海市政府的大力支持，为公司今后的发展奠定了坚实的基础。

（3）较强的融资能力

近年来，发行人建立了以股份制银行长期贷款及发行城投债券为主，四大国有银行贷款为辅，财政资金为调剂的多元化融资体系。公司将根据威海市重大基础设施项目建设对资金的需求，合理配置融资结构，在做好长期信贷融资的基础上，借助公司优势做好短期融资，形成良性循环、长短期结合的可持续融资模式，实现资金“借、用、管、还”的动态平衡。

（4）丰富的城市基础设施项目投资建设经验

公司的业务优势明显，自成立以来，发行人已承建一大批诸如环翠楼工程、金线顶工程等项目，以较强的专业能力，在城建投资、建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理模式，有效杜绝了管理漏洞，提高了投资效益。

（5）持续稳定的盈利能力

发行人作为威海市政府控股的唯一一家城投公司，具有区域内垄断地位。公司经营能力良好，2012-2014年分别实现营业收入5.62亿、3.29亿元和10.09亿元，净利润分别为0.95亿元、0.41亿元和3.85亿元，三年平均净利润为1.74亿元。公司近三年主营业务收入和净利润整体呈现稳步增长的趋势，随着威海市的不断发展，公司的营业收入和利润将实现稳步增长。

3、竞争劣势

发行人营业收入及来源相对偏弱，随着国内经济增速下滑，威海市经济增长压力增大，或将影响政府对发行人的支持力度。

四、发行人地域经济情况

（一）威海市经济概况

威海市位于山东半岛东端，北、东、南三面濒临黄海，北与辽东半岛相对，东与朝鲜半岛隔海相望，西与山东烟台接壤。总面积5,797平方公里，其中市区面积777平方公里。海岸线长985.9公里。辖环翠区、文登区、经济开发区、火炬高技术开发区、临港经济技术开发区、荣成市、乳山市，人口280万。1984年，威海成为第一批中国沿海开放城市；1999年1月成为第一批中国优秀旅游城市；2003年10月6日成为国内第一个获得联合国人居奖的中国城市；2015年成为中韩自贸区先行示范城市。

威海拥有良好的工业基础。现已基本形成了以机械、电子、化工、建材、轻工、纺织等行业为支柱，塑料、丝绸、医药、食品、工艺美术等行业为骨干的门类齐全的生产体系。主要定型产品2,000多种，有700多种产品进入国际市场。威海是中国地毯、钓鱼竿、小型木工机械的最大产地，是

中国轮胎的第二大产地，也是中国农用运输车、汽车、连杆、浓缩果汁的主要生产基地。子午线轮胎、高速传真机、电子电话机、电脑软磁盘、终端显示器、高能蓄电池、高效节能灯及海洋生物制品等已成为威海市新兴的主导产业和产品。威海当前拥有上市公司13家。2015年，威海被确定为中韩自贸区先行示范城市。目前在威海常住的韩国籍人口约4万人，韩国企业在威海市也发展良好，为威海经济的发展做出了突出贡献。2014年，赴威海旅游韩国人接近40万人，威海和韩国已开通每天往返海上客运航线5条，每周往返班机30余架次，是当前中韩客运最繁忙的城市。2015年2月25日，中韩双方完成了中韩自贸区协定全部文本的草签确认。协定创新引入地方经济合作条款，明确将威海市和韩国仁川自由经济区作为地方经济合作示范区写入协定，这是中韩自贸协定谈判取得的重要突破之一，也是我国十多年来对外商谈自贸区的重大创举。中韩双方确定威海和仁川自由经济区作为地方经济合作示范区，旨在发挥两地区经贸合作优势，根据中韩自贸区协定地方经济合作条款，双方将在贸易、投资、服务和产业等领域展开全方面合作。中韩自贸区开设将为威海迎来历史性重大发展机遇。

2009~2014年，威海市经济保持高速发展，地区生产总值从1,733.19亿元增至2,790.34亿元。其中2014年同比增长9.8%，高于山东省8.7%的平均水平。同期，威海市社会固定资产投资从1,165.54亿元增至2,229.37亿元，6年复合增长率达到13.85%。近年来威海市第二和第三产业投资并重，投资结构不断优化，2014年威海市第一产业增加值214.50亿元，增长4.2%；第二产业增加值1,410.07亿元，增长10.0%；第三产业增加值1,165.77亿元，增长10.6%。三次产业结构由上年的8.0：51.5：40.5调整为7.7：50.5：41.8。产

业结构进一步优化，服务业增加值占比进一步提高。

工业方面，全市规模以上工业企业达到1,517家，实现增加值增长11.7%；实现销售收入6,561.43亿元，同比增长9.7%；企业产销衔接良好，产销率达98.4%。规模以上工业企业效益向好，实现利税561.49亿元，增长11.6%，其中利润354.44亿元，增长12.8%。2014年全市新认定高新技术企业22家，总数达到163家；新认定科技型中小企业183家，总数达到328家。省级创新型企业达到16家，省级创新型试点企业达到21家。高新技术产业产值达到2,510.22亿元，占规模以上工业总产值比重达到37.7%。

整体看，威海市交通便利、工业基础实力较强，经济发展条件良好，第二和三产业同步发展，为“新常态”下威海市地方经济的持续发展提供了有力支撑，随着经济发展潜力的不断释放，未来威海市经济有望继续保持较快发展。

（二）威海市财政收支状况

经济的持续发展促进威海市地方政府财政实力稳步增强。2012~2014年，威海市分别实现公共财政预算收入158.40亿元、195.22亿元和220.79亿元，其中2014年同比增长13.1%。税收收入同步快速增长，分别为127.15亿元、166.53亿元和190.21亿元，其中2014年同比增长14.0%。税收对公共财政预算收入占比稳步提升，2012~2014年分别达到了80.27%、85.30%和86.15%，未来税收对威海市公共财政预算收入的支撑将继续增强。同期，威海市分别实现政府性基金收入140.35亿元、160.93亿元和229.50亿元，其中，土地出让金收入分别为132.23亿元、151.42亿元和206.82亿元，土

地出让金收入稳步增长。2012~2014年，威海市得到上级补助收入分别为93.96亿元，87.37亿元和81.63亿元。综合来看，在公共预算收入，土地出让金收入的稳步增长及上级政府的支持下，威海市地方可支配财力不断增强，分别达395.42亿元、446.30亿元和534.04亿元。年均复合增长率达到16.23%。

表 9-5 2012 年~2014 年威海市财政收入情况

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
公共财政预算收入	158.40	195.22	220.79
税收收入	127.15	166.53	190.21
非税收入	31.25	28.69	30.58
上级补助收入	93.96	87.37	81.63
返还性收入	14.14	14.14	14.14
一般性转移支付收入	12.86	16.69	23.13
专项转移支付收入	66.96	56.55	44.36
政府性基金收入	140.35	160.93	229.50
土地出让金收入	132.23	151.42	206.82
预算外收入	2.71	2.78	2.12
地方可支配财力	395.42	446.30	534.04

政府债务方面，截至 2014 年底，威海市政府债务余额 449.95 亿元，其中直接债务余额 440.24 亿元，担保债务余额 19.41 亿元。

表 9-6 截至 2014 年底威海市文登区政府债务构成

单位：万元

地方财力（2014 年度）	金额	地方债务（截止 2014 年底）	金额
（一）地方一般预算收入	2207924	（一）直接债务余额	4402434
1. 税收收入	1902095	1. 国际金融组织贷款	7587
2. 非税收入	305829	（1）世界银行贷款	6990
（二）转移支付和税收返还收入	816279	（2）国际农业发展基金会贷款	597
1. 一般性转移支付收入	231303	2. 国债转贷资金	6136
2. 专项转移支付收入	443605	3. 农业综合开发借款	
3. 税收返还收入	141371	4. 解决地方金融风险专项借款	19680
（三）国有土地使用权出让收入	2294958	5. 国内金融机构借款	2567075

1. 国有土地使用权出让金	2068220	(1) 政府直接借款	
2. 国有土地收益基金	179042	(2) 由财政承担偿还责任的融资平台公司借款	2567075
3. 农业土地开发资金	47696	6. 债券融资	146900
(四) 预算外财政专户收入	21205	7. 向单位、个人借款	22659
		8. 拖欠工资和工程款	329680
		9. 其他	194174
地方综合财力=(一)+(二)+(三)+ (四)	5340366	(二) 担保债务余额	194174
债务率=(地方政府债务余额÷地方综合财力)×100%	84.25%	地方政府债务余额=(一)+(二)*50%	4499521

资料来源：威海市财政局

第十条 发行人财务情况

公司2012年度、2013年度和2014年度财务报告业经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见的审计报告(中天运(2015)普字第90115号)。本募集说明书所载的2012年度、2013年度和2014年度审计报告均按照中国企业会计准则编制。公司管理层基于上述财务资料及公司的业务发展目标和盈利前景,对公司的财务状况、盈利能力、现金流状况等进行了讨论和分析。投资者在阅读下文的相关财务信息时,应同时参考公司经审计的财务报表及附注和本募集说明书中披露的其他信息一并阅读。

一、发行人财务总体情况

表 10-1 资产负债表主要数据

单位：元

项 目	2014 年末	2013 年末	2012 年末
资产总额	8,569,859,285.32	7,142,516,368.94	6,611,624,943.25
流动资产合计	2,112,750,866.87	1,591,773,121.53	909,758,682.88
非流动资产合计	6,457,108,418.45	5,550,743,247.41	5,701,866,260.37
负债合计	1,972,348,370.39	930,276,419.65	603,625,253.32
股东权益合计	6,597,510,914.93	6,212,239,949.29	6,007,999,689.93
负债和所有者权益总计	8,569,859,285.32	7,142,516,368.94	6,611,624,943.25

表 10-2 利润表主要数据

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	1,009,142,500.00	329,100,000.00	562,100,000.00
营业利润	-9,985,253.29	-3,000,596.02	-7,587,640.47
利润总额	385,270,965.64	41,201,259.36	95,228,446.13

净利润	385,270,965.64	41,201,259.36	95,228,446.13
-----	----------------	---------------	---------------

表 10-3 现金流量表主要数据

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	650,412,565.58	-158,410,827.85	-84,172,820.81
投资活动产生的现金流量净额	-1,244,061,422.67	-3,605,601.00	-194,489.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,025,053,087.52	310,695,363.27	50,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	431,404,230.43	148,678,934.42	-34,367,309.81

表 10-4 发行人近三年财务主要数据和指标

项 目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
流动比率 ¹	2.04	2.41	1.81
速动比率 ²	0.75	1.12	0.58
资产负债率 ³	23.01%	13.02%	9.13%
存货周转率（次） ⁴	0.85	0.39	0.86
应收账款周转率（次） ⁵	4.86	1.17	3.50
流动资产周转率（次） ⁶	0.54	0.26	0.62
总资产周转率（次） ⁷	0.13	0.05	0.09
净利润率 ⁸	38.18%	12.52%	16.94%
净资产收益率 ⁹	6.02%	0.67%	1.59%
总资产收益率 ¹⁰	4.90%	0.60%	1.44%

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=总负债/总资产*100%

4、存货周转率=营业成本/存货平均余额

5、应收账款周转率=营业总收入/(应收账款平均余额+应收票据平均余额+其他应收款平均余额)

6、流动资产周转率=营业总收入/平均流动资产总额

7、总资产周转率=营业总收入/平均资产总额

8、净利润率=净利润/营业总收入*100%

9、净资产收益率=净利润/平均所有者权益*100%

10、总资产收益率=净利润/平均资产总额*100%

二、发行人近三年的财务分析

（一）财务概况

截至2014年12月31日，公司资产总额为85.70亿元，负债总额为19.72亿元，所有者权益为65.98亿元，资产负债率为23.01%。2014年度，公司实现营业收入10.09亿元，净利润3.85亿元。

（二）资本结构分析

1、资产情况分析

报告期内，公司资产总额呈快速增长趋势。截至2012年末、2013年末和2014年末，公司资产总额分别为66.12亿元、71.43亿元、85.70亿元。公司资产总额稳步增长的主要原因是公司正常经营活动的自然积累，随着公司业务规模扩大和盈利能力稳步提升，公司各项资产均保持了同步增长。

报告期内，公司资产构成情况列示如下：

表 10-5 发行人 2012 年-2014 年资产结构

项目（单位：万元）	2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	211,275.09	24.65%	159,177.31	22.29%	90,975.87	13.76%
货币资金	71,108.43	8.30%	27,968.01	3.92%	13,100.11	1.98%
应收账款	633.60	0.07%	38,332.80	5.37%	16,047.90	2.43%
预付款项	5,830.04	0.68%	5,680.04	0.80%	-	-
其他应收款	568.50	0.07%	1,992.96	0.28%	0.05	≈0.00%
存货	133,134.52	15.54%	85,203.51	11.93%	61,827.80	9.35%
非流动资产合计	645,710.84	75.35%	555,074.32	77.71%	570,186.63	86.24%
投资性房地产	188,951.81	22.05%	116,248.52	16.28%	119,491.87	18.07%
固定资产	171,226.53	19.98%	182,293.36	25.52%	193,494.26	29.27%
在建工程	9,993.16	1.17%	294.32	0.04%	-	-

无形资产	275,539.34	32.15%	256,238.13	35.88%	257,200.49	38.90%
资产总额	856,985.93	100.00%	714,251.64	100.00%	661,162.49	100.00%

2014年末，公司流动资产余额为21.13亿元，占资产总额的24.65%，主要为货币资金与存货资产。2014年末，公司流动资产包括货币资金7.11亿元、应收账款0.06亿元、预付账款0.58亿元、其他应收款0.06亿元和存货13.31亿元，分别占资产总额的8.30%、0.07%、0.68%、0.07%和15.54%，公司作为一家“投、融、建、管”相结合的城投公司，公司与政府往来款项比例一直保持在极低水平。2014年末，公司货币资金余额7.11亿元，主要为银行存款。截至2014年末，公司无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的货币资金。2014年末，公司存货余额为13.31亿元，全部为公司各类项目的开发成本，主要为本期债券的募投项目威海客运中心（南站）项目5.71亿元、威海客运中心（北站）项目2.63亿元、绿轴中心商务区1.39亿元等。

表 10-6 发行人应收账款明细

序号	欠款单位	入帐科目	入账价值（元）	账龄	性质
1	威海第二热电集团有限公司	应收账款	6,400,000.00	1年之内	往来款

表 10-7 发行人其他应收款明细

序号	欠款单位	入帐科目	入账价值（元）	账龄	性质
1	威海高区财政局	其他应收款	4,604,909.00	1-2年	往来款
2	威海供电公司	其他应收款	636,300.00	1年之内； 1-2年	往来款

3	北京华信银达房地产经纪有限公司	其他应收款	500,000.00	1年之内	往来款
---	-----------------	-------	------------	------	-----

2014年末,公司非流动资产余额约为64.57亿元,占资产总额的75.35%,主要由投资性房地产、固定资产和无形资产构成。2014年末公司投资性房地产账面余额18.90亿元,主要为公司持有的3个市中心核心位段的房屋建筑物及其相关土地,产权40年,办证年份为2013年,对外收取的租金收入约5,000万元/年。2014年末公司固定资产账面余额为17.12亿元,主要为公司持有的账面价值14.5亿元的威海市区热力管网,每年对外租赁给威海第一热电厂、第二热电厂等市区内的几大热电厂,租金收入约1.12亿元/年;除热力管网外,公司固定资产科目还包括2亿元自用房屋建筑物。2014年末公司在建工程账面余额9,993.16万元,均为威海乒羽中心项目,工程预算投资额2.45亿元,目前工程进度约40.74%,项目完工后公司全资子公司威海城投体育运营管理有限公司将负责此项目后续的商业运营。2014年末公司无形资产账面余额27.55亿元,主要为土地使用权和海域使用权,其中土地使用权4.89亿元,海域使用权22.66亿元。威海作为国内第一大渔场,海域使用权属于稀缺资源,每年可获取对外租金收入约为5,370万元,主要租赁对象为寻山集团等威海当地大型农业公司,公司当期持有的海域使用权证办证日期主要集中在2014年,产权15年,到期后缴纳少量工本费即可重新续期15年。

表 10-8 发行人土地使用权明细

序号	取得方式	证号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
----	------	----	----	---------	------	---------------------	---------	------	-----------------------	------	-----------

1	招拍挂	威经国用(2014)第113号	经区青岛路西、渤海路南	出让	商务金融用地 公共设施用地	121301	238,541,908.50	成本法	1966.53	否	是
2	招拍挂	威高国用(2014)第1号	文化路北、福山路东	出让	其他商服用地	16963	28,837,512.00	成本法	1700.02	是	是
3	股东注入	威高国用(2013)第76号	文化中路南、古寨西路东	出让	文化娱乐用地	32551	84,632,600.00	成本法	2600.00	否	-
4	股东注入	威高国用(2013)第77号	文化中路南、古寨西路东	出让	文化娱乐用地	19872	51,667,200.00	成本法	2600.00	否	-
5	股东注入	威高国用(2013)第78号	文化中路南、古寨西路东	出让	文化娱乐用地	2592	6,739,200.00	成本法	2600.00	否	-
6	招拍挂	威环国用(2015)第007号	公园路-13-11号	出让	其他商服用地	2840	24,066,856.28	成本法	8474.25	否	是
7	招拍挂	威环国用(2015)第008号	公园路-13-4、-13-6号	出让	其他商服用地	9349	79,225,718.50	成本法	8474.25	否	是
8	招拍挂	威环国用(2015)第009号	公园路-13-3号	出让	其他商服用地	1608	13,626,586.05	成本法	8474.25	否	是
9	招拍挂	威环国用(2015)第010号	公园路-13-10号	出让	其他商服用地	2790	23,643,144.06	成本法	8474.25	否	是
10	招拍挂	威环国用(2015)第011号	公园路-13-9号	出让	其他商服用地	1889	16,007,849.49	成本法	8474.25	否	是
11	招拍挂	威环国用(2015)第012号	公园路-13-14号	出让	其他商服用地	2663	22,566,914.66	成本法	8474.25	否	是
12	招拍挂	威环国用(2015)第013号	公园路-13-12号	出让	其他商服用地	2491	21,109,344.27	成本法	8474.24	否	是
13	招拍挂	威环国用(2015)	公园路-13-13	出让	其他商服	2498	21,168,664.23	成本法	8474.25	否	是

		第 014 号	号		用地						
1 4	招拍 挂	威经国用 (2014) 第 158 号	海滨南 路-1-3 号	出让	其他 商服 用地	990	3,170,400 .23	成本法	3202.42	否	是
1 5	招拍 挂	威经国用 (2014) 第 157 号	海滨南 路-1-1 号	出让	其他 商服 用地	3799	29,163,39 7.16	成本法	7676.6	否	是
1 6	招拍 挂	威经国用 (2014) 第 160 号	海滨南 路-1-9 至 1-10 号	出让	其他 商服 用地	5125	23,894,38 8.20	成本法	4662.32	否	是
1 7	招拍 挂	威经国用 (2014) 第 159 号	海滨南 路 1-4 至 1-8 号	出让	其他 商服 用地	1009 0	45,418,90 5.56	成本法	4501.38	否	是
1 8	招拍 挂	威环国用 (2015) 第 015 号	公园路 -13-8 号	出让	其他 商服 用地	3520	29,829,34 3.02	成本法	8474.25	否	是
1 9	招拍 挂	威环国用 (2015) 第 049 号	海滨中 路 60 号	出让	其他 商服 用地	2927 0	216,026,2 37.77	成本法	7380.47	是	是
2 0	招拍 挂	威环国用 (2015) 第 050 号	即墨路 2A 号	出让	其他 商服 用地	3049 8	264,958,2 76.24	成本法	8687.73	是	是
2 1	招拍 挂	威环国用 (2015) 第 051 号	海滨中 路 58 号	出让	其他 商服 用地	4847 3	278,481,8 72.18	成本法	5745.09	是	是
2 2	招拍 挂	威环国用 (2015) 第 027 号	海滨北 路 15-4 号	出让	其他 商服 用地	3275	26,745,23 3.34	成本法	8166.48	否	是
2 3	招拍 挂	威环国用 (2015) 第 028 号	海滨北 路 15-8 号	出让	其他 商服 用地	3902	33,899,50 7.94	成本法	8687.73	否	是
2 4	招拍 挂	威环国用 (2015) 第 029 号	海滨北 路 15-1 号	出让	其他 商服 用地	1292 0	75,366,89 2.54	成本法	5833.35	否	是
合计						3712 69	1,658,787 ,952.22				

表 10-9 发行人投资性房地产明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价 (元/m ²)	是否抵押	是否出租
1	威房权证第2014072781号	海滨中路-60号	国际文化交流中心	33386.64	255,751,216.48	成本法	7660.29	是	是
2	威房权证第2014072793号	即墨路-2A号	市民文化中心	64118.16	454,781,138.24	成本法	7092.86	是	是
3	威房权证第2014072721号	海滨中路-58号	国际商品交易中心	33862.63	419,519,330.08	成本法	12388.86	是	是
4	威环国用(2015)第049号	海滨中路-60号	国际文化交流中心	29270	216,026,237.77	成本法	7380.47	是	是
5	威环国用(2015)第050号	即墨路-2A号	市民文化中心	30498	264,958,276.24	成本法	8687.73	是	是
6	威环国用(2015)第051号	海滨中路-58号	国际商品交易中心	48473	278,481,872.18	成本法	5745.09	是	是
合计					1,889,518,070.99				

表 10-10 发行人在建工程明细

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(元)
1	乒羽中心	商业综合体	2014.1.26-2016.1.19	否	99,931,633.08
合计					99,931,633.08

注：公司土地资产及对外投资产权明晰，均已按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手续。公司资产中不存在公益性资产，自成立以来不存在注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。公司报告期内，未对现有资产重新进行评估。

2、负债情况分析

报告期内，公司负债构成情况列示如下：

表 10-11 发行人 2012 年-2014 年负债结构

项目（单位：万元）	2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	103,634.84	52.54%	66,127.64	71.08%	50,362.53	83.43%
短期借款	50,000.00	25.35%	8,000.00	8.60%	-	-
应付账款	21,405.39	10.85%	16.74	0.02%	-	-
预收款项	1,280.00	0.65%	1,600.00	1.72%	-	-
应付职工薪酬	345.95	0.18%	134.83	0.14%	5.07	0.01%
应交税费	13,223.56	6.70%	6,409.95	6.89%	3,653.90	6.05%
应付利息	668.22	0.34%	68.73	0.07%	-	-
其他应付款	16,711.71	8.47%	49,897.39	53.64%	46,703.55	77.37%
非流动负债合计	93,600.00	47.46%	26,900.00	28.92%	10,000.00	16.57%
长期借款	93,600.00	47.46%	26,900.00	28.92%	10,000.00	16.57%
负债总额	197,234.84	100.00%	93,027.64	100.00%	60,362.53	100.00%

公司 2012 年底、2013 年底和 2014 年底流动负债分别为 5.04 亿元、6.61 亿元和 10.36 亿元，分别占负债总额的 83.43%、71.08%和 52.54%，最近三年非流动负债比例逐年升高，流动负债比例逐年降低。截至 2014 年末，公司长期借款为 9.36 亿元，占总负债的 47.46%。由于非流动负债均为长期借款，还款期长，集中还款压力较小，故总体来看，发行人的长期负债和流动负债的比例较好，负债结构合理。

截至 2014 年末，发行人有息负债明细情况如下：

表 10-12 发行人有息债务明细

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	威海市商业银行兴海支行	贷款	1	6%	2010.06.22-2022.06.21	信用担保
2	威海市商业银行顺通支行	贷款	0.97	6.15%	2013.02.21-2015.02.20	塔山宾馆担保
3	民生银行威海分行	贷款	5	8.8%	2013.12.17-2016.12.16	华能电厂股权质押
4	威海农商银行营业部	贷款	0.69	6.4%	2013.12.19-2018.12.18	威建担保
5	青岛银行威海分行	贷款	1.7	8%	2014.09.30-2018.09.29	土地抵押担保、威建担保
6	浦发银行威海分行	贷款	5	7.8%	2014.11.21-2015.01.21	威建担保

表 10-13 发行人债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模	4.50	0.71	2.15	0.90	0.06	0.06	1.03	-
其中：银行借款偿还规模	4.50	0.71	2.15	0.90	0.06	0.06	1.03	-

本期债券偿付规模（利率按8%测算）	-	1.76	1.76	6.16	5.81	5.46	5.10	4.75
合计	4.50	2.47	3.91	7.06	5.87	5.52	6.13	4.75

3、所有者权益及变动趋势分析

报告期内，公司所有者权益构成情况列示如下：

表 10-14 发行人 2012 年-2014 年所有者权益结构

项目（单位：万元）	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
	金额	金额	金额
股本	22,000.00	22,000.00	6,000.00
资本公积	586,803.49	586,803.49	586,499.59
盈余公积	5,166.61	1,242.05	830.04
未分配利润	45,780.99	11,178.45	7,470.34
所有者权益合计	659,751.09	621,223.99	600,799.97

截至 2012 年底、2013 年底和 2014 年底，公司所有者权益分别为 60.08 亿元、62.12 亿元和 65.98 亿元。受公司良好经营业绩的支撑，公司近三年盈余公积和未分配利润大幅增长。报告期内，威海市政府投融资管理中心 2013 年向公司增资 16,000 万元，其中货币出资 2,000 万元，无形资产出资 14,000 万元。

（三）偿债能力分析

报告期内，公司偿债能力主要指标见下表：

表 10-15 发行人主要偿债能力指标

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率	2.04	2.41	1.81
速动比率	0.75	1.12	0.58
资产负债率	23.01%	13.02%	9.13%

短期偿债能力指标方面，截至 2012 年、2013 年末和 2014 年末，公司流动比率分别为 1.81、2.41 和 2.04，速动比率分别为 0.58、1.12 和 0.75。公司流动比率一直保持在较高水平。公司近三年速动比率明显低于流动比率，是因公司流动资产中存货所占比重较大所致，这是由发行人所处的行业特点所决定的，存货的生产及变现周期较长。此外，公司 2012 至 2014 年，货币资金余额分别为 13,100.11 万元、27,968.01 万元和 71,108.43 万元，充裕的货币资金体现了公司资产流动资产的质量较高，抗风险能力较强。

长期偿债能力指标方面，公司 2012 年末、2013 年末和 2014 年末资产负债率分别为 9.13%、13.02%和 23.01%。随着经营规模的不断扩大，公司资产规模和负债规模均稳步增长，但总体来看，资产和负债规模的增长较为匹配，且资产负债率一直维持在较低水平。

总体来看，发行人负债水平较低、负债结构合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力为公司未来的债务偿还提供了良好保障。

（四）盈利能力分析

报告期内，公司利润表主要科目数据变动如下：

表 10-16 发行人主要盈利能力指标

项目	2014年	2013年	2012年
营业收入（万元）	100,914.25	32,910.00	56,210.00
营业成本（万元）	93,324.54	29,026.99	53,280.43
营业利润（万元）	-998.53	-300.06	-758.76
利润总额（万元）	38,527.10	4,120.13	9,522.84
净利润（万元）	38,527.10	4,120.13	9,522.84
总资产收益率	4.90%	0.60%	1.44%
净资产收益率	6.02%	0.67%	1.59%

报告期内，公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度分别实现营业收入 5.62 亿元、3.29 亿元和 10.09 亿元，分别实现净利润分别为 0.95 亿元、0.41 亿元和 3.85 亿元。

从收入构成来看，2012 年公司收入主要来源于项目回购收入，所涉项目为威海市财政局回购的环翠楼工程项目；2013 年公司收入主要来源于海域使用权租赁收入和管网租金收入；2014 年公司收入主要来源于项目回购收入，所涉项目分别为威海市财政局负责回购的金线顶工程项目。

公司盈利能力近三年呈现良好上升态势。公司近三年净利润总体呈上升趋势，净利润的主要来源则为威海市财政局持续给予公司的财政补贴资金：鉴于威海市近几年经济和社会发展水平较快，基础设施建设的需求较强烈，所需资金量巨大，但基础设施建设行业利润较低，故威海市财政局 2012 年、2013 年和 2014 年分别给予公司财政补贴资金 3.95 亿元、0.44 亿元和 3.95 亿元。

随着威海市未来的繁荣发展，公司基础设施建设等业务也将快速发展，公司经营收入和净利润的稳定性及持续性将得到有效保障。

（五）营运能力分析

报告期内，公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度存货周转率分别为 0.86、0.39 和 0.85，存货周转率较低，主要系发行人所处行业的特点决定了其存货的生产及变现周期较长。

报告期内，公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度应收账款周转率分别为 3.50、1.17 和 4.86，公司最近三年应收账款周转率较高，说明公司当

前收账速度快，平均收账期短，坏账损失少，资产流动快，偿债能力较强。

公司未来将继续加强对存货及应收账款的管理，以期营运能力得到不断提高。

（六）现金流量分析

公司2012年度、2013年度和2014年度经营活动产生的净现金流分别为-0.84亿元、-1.58亿元和6.50亿元，公司2013年增资后资产规模的提升带动了公司业务全方位的提升，公司2014年净现金流高达6.50亿元。随着公司经营状况的稳步提升和威海市的快速发展，未来公司经营活动产生的净现金流将一直维持较好表现。

公司2012年度、2013年度和2014年度投资活动产生的净现金流分别为-19.45万元、-360.56万元和-124,406.14万元，2014年公司对外投资较大，主要系购建经营所用的固定资产和无形资产等支付的现金。

公司2012年度、2013年度和2014年度筹资活动产生的净现金流分别为0.50亿元、3.11亿元和10.25亿元，显示公司的融资能力正在逐步上升。

总体来看，公司近三年资金周转状况正常，现金流情况良好。

（七）发行人主要资产及权属来源分析

截至2014年12月31日，发行人共有合并范围内的一级子公司4家，均为100%控股的全资子公司。发行人所述土地和房产均已办理相关证照。发行人名下无非经营性资产。

（八）发行人对外担保情况

截至本募集说明书签署日，发行人对外担保金额共 1,650 万元。详情如下：

表 10-17 发行人对外担保情况

被担保人	担保类型	证件号码	担保方式	担保金额（万元）	担保期限
威海城投商砼有限公司	贷款	3710020000057549	信用担保	1,650.00	2015.07.20-2016.07.19

（九）发行人受限资产情况

1、抵押情况

截至 2014 年末，发行人土地中存在抵押的金额为 28,837,512 元，长期借款中对青岛银行威海分行的抵押借款为 70,000,000.00 元，抵押期限为 2014 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日。

2、质押情况

截至 2014 年末，发行人无资产质押情况。

（十）发行人关联交易

表 10-18 发行人关联交易情况

关联方	关联交易内容	发生额
威海城投置业有限公司	母公司向其无偿划拨海域使用权	788,726,697.66
威海城投大垚工程管理有限公司	母公司向其无偿划拨海域使用权	390,816,000.00

威海城投体育运营管理有限 公司	母公司向其无偿划拨海域使用权	387,204,465.21
--------------------	----------------	----------------

上述关联交易属发行人正常经营发展需要，符合相关规定。

三、公司近三年经审计财务报告

公司按照国家颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》以及有关规定编制财务报告。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙制）审计了公司 2012 至 2014 年度的财务报告，包括：2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2012 年度、2013 年度、2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注，并出具了标准无保留意见的审计报告。

发行人 2012 年度、2013 年度、2014 年度的合并财务报表见附表二至附表四。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券募集说明书签署日，发行人无任何已发行尚未兑付的任何类型债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类债权类金融产品。不存在对外代建回购、融资租赁、售后回租等情况。

第十二条 筹集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金 16 亿元，其中 6.5 亿元用于威海客运中心（北站）项目建设，9.5 亿元用于威海客运中心（南站）项目建设。

二、募集资金用途概况

序号	资金用途	股权投资额	项目主体	项目投资总额（亿元）	拟使用募集资金（亿元）	募集资金占总投资比例
1	威海客运中心（北站）项目	100%	威海市城市开发投资有限公司	13.12	6.5	49.54%
2	威海客运中心（南站）项目	100%	威海市城市开发投资有限公司	23.07	9.5	41.18%
	合计		-	36.19	16	44.21%

（一）威海客运中心（北站）项目

1、项目建设有关情况

本项目由发行人威海市城市开发投资有限公司建设施工。

本项目建设内容及规模为：规划用地面积 56,600 m²，出让用地面积 54,396 m²，规划总建筑面积 177,600 m²，主要包括：

（1）站前广场：建筑面积 40,000 m²，主要为出租及社会车场、换乘大厅。

（2）综合服务区：建筑面积 137,600 m²，其中，地上部分：103,061.48 m²，主要为为附属服务办公楼。地下部分：建筑面积 34,538.52 m²，分为两层，地下一层建筑面积 17,800 m²，地下二层建筑面积 16,738.52 m²。主要为

停车场。

2、项目建设的社会效益

(1) 充分发挥综合运输枢纽的作用

随着威海客运中心（北站）的建成以及青荣铁路的开通运营，将产生大量的诱增客流。威海客运中心（北站）的建设，将不同的交通方式集约布设在相邻空间，使公路客运与铁路、城市公交、出租车等运输方式有效衔接，提高了土地和交通资源的利用率，实现了旅客的便捷换乘，实现了综合运输的规模化、一体化和立体化，充分发挥了综合运输枢纽的作用。

(2) 改善投资环境，促进当地第三产业的发展

随着本项目的建设，将为周边公众出行带来交通便利，将显著增加本地区的人员来往和聚集，周边地区的服务业如住宿、餐饮、娱乐、购物、交通、邮电等服务以及对旅游服务的需求会随之而增加。因此，随着威海客运中心（北站）的建设，会大幅度增加周边各种服务需求，改善投资环境，提高人民群众的生产、生活质量，促进当地第三产业的发展。

(3) 改善中心城区交通秩序

目前威海市区仅有一个公路客运站，其发送能力已接近饱和，尤其在旅游高峰期和春运等客流激增时期，频繁出现旅客不能进站上车、站内人群密集拥挤等情况，给周边城市道路带来了很大的交通疏散压力。项目建成运营后，部分位于中心城区客运站所承担的班线发车任务将转移至此，这将较大程度上缓解威海市中心的交通压力，使城市交通更加畅通。

(4) 提高当地居民的收入水平

客运站的建设增加社会总产出、创造 GDP，同时为社会创造直接、间接的就业机会。有关研究表明，每亿元公路建设投资将创造 2000 个直接就业机会，该项目建设期间可增加近 9000 个就业机会；而其给相关关联产业所带来的间接就业机会是直接就业机会的 2 倍多。威海客运中心（北站）的建设，给当地的就业带动作用将非常明显。从项目建设本身来看，将给项目直接就业人员带来收入水平的提高；从产业发展的联系效应来看，一方面将带动当地建筑材料后向产业，以及餐饮、汽车维修等前向服务业中间接就业人员收入水平的提高；从其对当地经济发展作用来看，将推动该地区经济的发展，有助于当地居民收入水平的提高。

3、项目开工时间及完工情况

截至本募集说明书签署日，威海客运中心（北站）已经通车，但周边配套建设尚处于土地平整阶段，目前项目正进行项目用地的土地招拍挂工作，工程进度约 18%，预计 2017 年 6 月完工。

(二) 威海客运中心（南站）项目

1、项目批复

批复单位	批复名称	主要内容	批复文号	印发时间
威海市发展和改革委员会	威海市发展和改革委员会关于威海客运中心（南站）项目可行性研究报告的批复	规定了项目建设内容与规模、总投资及资金来源、建设地点和项目	威发改审字（2015）1号	2015年1月12日

		建设期限		
威海市环境保护局	关于威海市城市开发投资有限公司威海客运中心(南站)项目环境影响报告表的审批意见	要求严格落实建设项目地点、性质、规模和环境保护措施、环境风险控制措施	威环经管表(2014)12-4号	2014年12月11日
威海市发展和改革委员会	关于威海市城市开发投资有限公司威海客运中心(南站)项目节能评估报告书的审查意见	审查并同意项目节能评估报告书	威发改能审书(2015)1号	2015年1月12日
威海市国土资源局	土地证	规定了土地使用权人、坐落、地号、用途、取得价格、使用权类型、使用权面积	威经国用(2014)第113号	2014年11月12日
威海市规划局	建设用地规划许可证	规定了项目建设单位、项目名称、建设位置、建设规模	地字第3710012015B0006号	2015年1月27日
威海市规划局	建设工程规划许可证	规定了项目建设单位、项目名称、建设位置、建设规模	建字第3710012015B0021号	2015年5月29日
威海市规划局	建设工程规划许可证	规定了建设单位、工程名称、建设地址、建设规模、合同	建字第3710012015B0037号	2015年5月28日

		价格、设计单位、施工单位、监理单位、合同开工时间和合同竣工时间		
--	--	---------------------------------	--	--

2、项目建设有关情况

本项目由发行人威海市城市开发投资有限公司建设实施。

本项目为威海客运中心（南站）项目，由站前广场（A 地块）、长途客运站（B 地块）、综合服务区（C 地块）三部分组成。

本项目建设规模为：规划土地面积 137,737 平方米，出让土地面积 121,301 平方米，规划总建筑面积 275,710 平方米，主要包括：

（1）站前广场（A 地块）：建筑面积 30,480 平方米。其中：地上建筑面积 5,535 m²，为换乘大厅；地下建筑面积 24,945 m²，为出租、社会停车场和换乘大厅。

（2）长途客运站（B 地块）：建筑面积 130,798 平方米。主要由三部分组成：客运综合楼：建筑面积 46,822 m²，为换乘大厅。其中：地上建筑面积 31,485 m²，地下建筑面积 15,337 m²。客运公共停车场：建筑面积 40,395 m²。其中：地上建筑面积 22,331 m²，为公交、长途停车场；地下建筑面积 18,064 m²，为社会停车场。长途配套办公楼：建筑面积 43,581 m²。其中：地上建筑面积 38,272 m²，地下建筑面积 5,309 m²。

（3）综合服务区（C 地块）：建筑面积 114,432 平方米，为附属服务办公楼。其中：地上建筑面积 84,690 m²；地下建筑面积 29,742 m²。

3、项目建设的社会效益

(1) 充分发挥综合运输枢纽的作用

随着威海客运中心（南站）的建成以及青荣城际铁路的开通运营，将产生大量的诱增客流。威海客运中心（南站）的建设，将不同的交通方式集约布设在相邻空间，使公路客运与铁路、城市公交、出租车等运输方式有效衔接，提高了土地和交通资源的利用率，实现了旅客的便捷换乘，实现了综合运输的规模化、一体化和立体化，充分发挥了综合运输枢纽的作用。

(2) 改善投资环境，促进当地第三产业的发展

随着本项目的建设，将为周边公众出行带来交通便利，将显著增加本地区的人员来往和聚集，周边地区的服务业如住宿、餐饮、娱乐、购物、交通、邮电等服务以及对旅游服务的需求会随之而增加。因此，随着威海客运中心（南站）的建设，会大幅度增加周边各种服务需求，改善投资环境，提高人民群众的生产、生活质量，促进当地第三产业的发展。

(3) 改善中心城区交通秩序

目前威海市区仅有一个公路客运站，其发送能力已接近饱和，尤其在旅游高峰期和春运等客流激增时期，频繁出现旅客不能进站上车、站内人群密集拥挤等情况，给周边城市道路带来了很大的交通疏散压力。项目建成运营后，部分位于中心城区客运站所承担的班线发车任务将转移至此，这将较大程度上缓解威海市中心的交通压力，使城市交通更加畅通。

（4）提高当地居民的收入水平

客运站的建设增加社会总产出、创造 GDP，同时为社会创造直接、间接的就业机会。有关研究表明，每亿元公路建设投资将创造 2000 个直接就业机会，该项目建设期间可增加近 7000 个就业机会；而其给相关关联产业所带来的间接就业机会是直接就业机会的 2 倍多。威海客运中心（南站）的建设，给当地的就业带动作用将非常明显。从项目建设本身来看，将给项目直接就业人员带来收入水平的提高；从产业发展的联系效应来看，一方面将带动当地建筑材料后向产业，以及餐饮、汽车维修等前向服务业中间接就业人员收入水平的提高；从其对当地经济发展作用看，将推动该地区经济的发展，有助于当地居民收入水平的提高。

4、项目开工时间及完工情况

截至本募集说明书签署日，该项目于 2015 年 4 月开工，工程进度约 28%，预计 2017 年 4 月完工。

三、募集资金经济效益分析

（一）威海市客运中心（北站）项目经济效益分析

预计项目在计算期内经营收入 466,840 万元，可获利润总额 283,773 万元，扣除所得税 57,397 万元，税后利润 226,376 万元，全部投资回收期（税前）5.23 年，全部投资回收期（税后）5.16 年。具体内容如下：

1、综合服务区销售收入

本项目商业可销售面积 84,360 平方米，主要销售对象为 KFC、麦当劳、

美国加州牛肉面等餐饮商家，7天连锁酒店、锦江之星、如家等便捷酒店商家，便民服务超市等。

2、广告出租收入

按可出租面积 7,200 平方米，计算期第 2 年按 1500 元/平方米·年，计算期第 3 年至第 9 年按 2,500 元/平方米·年，第 10 年至第 40 年按 3,000 元/平方米·年。

3、停车场收入

按车位数 500 个，计算期第 2 年按 8,000 元/个·年，计算期第 3 年至第 40 年按 15,000 元/个·年。

4、管理用房出租收入

管理用房出租面积 14,000 平方米，正常年按 1,500 元/平方米计。

5、长途汽车进出站管理费

车位数 150 个，每天进出 400 台车，进出站管理费按售票收入的 10% 估算，计算期第 3 年至第 40 年计 1,200 万元/年。

主要经济指标表

序号	项目名称	单位	数量
一	建设规模		
1	站前广场	平方米	40,000
2	综合服务区	平方米	137,600
二	经济数据		
1	总投资	万元	131,249.43

2	资金筹措	万元	131,249.43
2.1	自有资金	万元	31,249.43
2.2	银行借款	万元	100,000
3	经营收入	万元	466,840
4	利润总额	万元	283,773
5	所得税	万元	57,397
6	税后利润	万元	226,376
三	财务评价指标		
1	全部投资内部收益率（税前）	%	23.23
2	全部投资回收期（税前）	年	5.23
3	全部投资内部收益率（税后）	%	22.15
4	全部投资回收期（税后）	%	5.16

经营收入与经营税金及附加估算表

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14~39年	第40年
1	经营收入	466840		1480	47330	48030	48030	48030	48030	5850	5850	6910	6910	6910	6910	6910	6910
1.1	商业销售收入	210900			42180	42180	42180	42180	42180	0	0	0	0	0	0	0	0
	可销售面积(平方米)	84360			16872	16872	16872	16872	16872	0	0	0	0	0	0	0	0
	单价(万元/平方米)				2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	0	0	0	0	0	0	0	0
	比例				20%	20%	20%	20%	20%								
1.2	广告收入	80640		1080	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	2160	2160	2160	2160	2160	2160
	可出租面积(平方米)			7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200
	单位价(元/平方米)			1500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	比例																
1.3	停车场收入	28900		400	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	车位数(个)			500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	单位价(元/个)			8000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	比例																
1.4	管理用房出租收入	100800			1400	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2800	2800	2800	2800	2800	2800

	可出租面积（平方米）				14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000
	单位价（元/平方米）				1000	1500	1500	1500	1500	1500	1500	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	比例																
1.5	进出站管理费	45600			1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	车位数（个）				150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	单位价（元/个）				80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000
	比例																
2	经营税金及附加	26149		83	2651	2690	2690	2690	2690	329	329	387	387	387	387	387	387
2.1	营业税	23361		74	2367	2402	2402	2402	2402	293	293	346	346	346	346	346	346
2.2	城市维护建设税	1629		5	166	168	168	168	168	21	21	24	24	24	24	24	24
2.3	教育费附加	1159		4	118	120	120	120	120	15	15	17	17	17	17	17	17

全部投资财务流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14~39年	第40年
1	现金流入	466840.00	0.00	1480.00	47330.00	48030.00	48030.00	480.00	480.00	585.00	585.00	6910.00	6910.00	6910.00	6910.00	6910.00	6910.00
	销售收入	466840.00	0.00	1480.00	47330.00	48030.00	48030.00	480.00	480.00	585.00	585.00	6910.00	6910.00	6910.00	6910.00	6910.00	6910.00

								0	0								
2	现金流出	209032.01	62124.72	59136.27	3124.30	3170.30	3170.30	317.030	747.275	175.313	175.313	2069.58	2069.58	2069.58	2069.58	2069.58	2069.58
	开发建设投资	120749.43	62124.72	58624.72	0.00												
	经营成本	4736.60	0.00	83.00	473.30	480.30	480.30	480.30	480.30	58.50	58.50	69.10	69.10	69.10	69.10	69.10	69.10
	经营税金及附加	26149.00	0.00	83.00	2651.00	2690.00	2690.00	269.000	269.000	329.000	329.000	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00
	所得税	57396.98	0.00	345.55	0.00	0.00	0.00	0.00	430.245	136.563	136.563	1613.48	1613.48	1613.48	1613.48	1613.48	1613.48
3	税后净现金流量	257807.99	-62124.72	-57656.27	44205.70	44859.70	44859.70	448.597	405.572	409.688	409.688	4840.43	4840.43	4840.43	4840.43	4840.43	4840.43
	税后累计净现金流量		-62124.72	-119780.98	-75575.28	-30715.58	14144.12	03.82	995.610	103.657	107.754	1125.95.24	1174.35.67	1222.76.09	1271.16.52	252972.5	131961.12~257807.9
	税后净现金流量净现值		-57522.88	-49430.95	35091.91	32973.22	30530.76	69.22	236.64.7	221.221	204.9.46	2242.05	2075.98	1922.20	1779.81	1647.99~222.81	240.64
	税后累计净现金流量净现值		-57522.88	-106953.84	-71861.93	-38888.71	-8357.95	11.27	435.76.0	457.89.4	478.38.9	5008.0.96	5215.6.93	5407.9.13	5585.8.95	75101.35	57409.46~75321.51
4	税前净现金流量	315204.97	-62124.72	-57310.72	44205.70	44859.70	44859.70	448.597	448.597	546.2.50	546.2.50	6453.90	6453.90	6453.90	6453.90	6453.90	6453.90

	税前累计净现金流量																147408.61~308757.11	315204.97
		-62124.72	-119435.43	-75229.73	-30370.03	14489.67	49.37	593.07	104.07	109.57	115.07	1215.87.97	1280.41.87	1344.95.77	1409.49.67			
	税前净现金流量净现值																2197.32~320.85	297.08
		-57522.88	-49134.70	35091.91	32973.22	30530.76	69.22	282.0	261.0	295.1.22	273.2.61	2989.40	2767.97	2562.93	2373.09			
	税前累计净现金流量净现值																64960.24~88416.09	88710.03
		-57522.88	-106657.59	-71565.68	-38592.46	-8061.70	07.52	202.3	463.3	493.4	520.5	5505.5.96	5782.3.93	6038.6.86	6275.9.94			
5	财务指标	税 后		税 前														
	静态投资回收期	4.68	年(含建设期)	4.68	年(含建设期)													
	动态投资回收期	5.16	年(含建设期)	5.23	年(含建设期)													
	累计净现金流量	257,807.99	万元	315,204.97	万元													
	累计净现金流量净现值	75,321.51	万元	88,710.03	万元													
	财务内部收益率	22.15%		23.23%														

（二）威海市客运中心（南站）项目经济效益分析

预计项目在计算期内经营收入 626,765 万元，可获利润总额 321,121 万元，扣除所得税 86,091 万元，税后利润 235,030 万元，全部投资回收期（税前）6.39 年，全部投资回收期（税后）6.41 年。具体内容如下：

1、综合服务区销售收入

本项目商业可销售面积 84,690 平方米，主要销售对象为 KFC、麦当劳、美国加州牛肉面等餐饮商家，7 天连锁酒店、锦江之星、如家等便捷酒店商家，便民服务超市等。

2、广告出租收入

按可出租面积 12,000 平方米，计算期第 2 年按 1,500 元/平方米·年，计算期第 3 年至第 9 年按 2,500 元/平方米·年，第 10 年至第 40 年按 3,000 元/平方米·年。

3、停车场收入

按车位数 800 个，计算期第 2 年按 8,000 元/个·年，计算期第 3 年至第 40 年按 15,000 元/个·年。

4、管理用房出租收入

本项目管理用房可出租面积 22,000 平方米，主要出租给青荣铁路公司及长途汽车经营公司办公使用，计算期第 2 年按 1,000 元/平方米·年，计算期第 3 年至第 40 年按 1,500 元/平方米·年。

5、长途汽车进出站管理费

车位数 250 个，计算期第 3 年至第 40 年计 80,000 万元/年。

主要经济指标表

序号	项目名称	单位	数量
一	建设规模		
1	站前广场	平方米	30,480
1.1	地上部分	平方米	5,535
1.2	地下部分	平方米	24,945
2	长途客运站	平方米	130,798
2.1	客运综合楼	平方米	46,822
2.1.1	地上部分	平方米	31,485
2.1.2	地下部分	平方米	15,337
2.2	客运公共停车场	平方米	40,395
2.2.1	地上部分	平方米	22,331
2.2.2	地下部分	平方米	18,064
2.3	长途配套办公楼	平方米	43,581
2.3.1	地上部分	平方米	38,272
2.3.2	地下部分	平方米	5,309
3	综合服务区	平方米	114,432
3.1	地上部分	平方米	84,690
3.2	地下部分	平方米	29,742
二	经济数据		
1	总投资	万元	230,684
2	资金筹措	万元	230,684
2.1	自有资金	万元	70,684
2.2	银行借款	万元	160,000
3	经营收入	万元	626,765
4	利润总额	万元	321,121
5	所得税	万元	86,091

6	税后利润	万元	235,030
三	财务评价指标		
1	全部投资内部收益率（税前）	%	11.61
2	全部投资回收期（税前）	年	6.39
3	全部投资内部收益率（税后）	%	10.4
4	全部投资回收期（税后）	%	6.41

。

销售收入与经营税金及附加估算表

序号	项 目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14~39 年	第 40 年
1	经营收入	626765		2440	50745	51845	51845	51845	51845	9500	9500	11200	11200	11200	11200	11200	11200
1.1	商业销售收入	211725			42345	42345	42345	42345	42345	0	0	0	0	0	0	0	0
	可销售面积（平方米）	84690			16938	16938	16938	16938	16938	0	0	0	0	0	0	0	0
	单价（万元/平方米）				2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	0	0	0	0	0	0	0	0
	比例				20%	20%	20%	20%	20%								
1.2	广告收入	134400		1800	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3600	3600	3600	3600	3600	3600
	可出租面积（平方米）			12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
	单位价（元/平方米）			1500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	比例																
1.3	停车场收入	46240		640	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	车位数（个）			800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	单位价（元/个）			8000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	比例																
1.4	管理用房出租收入	158400			2200	3300	3300	3300	3300	3300	3300	4400	4400	4400	4400	4400	4400
	可出租面积（平方米）				22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000
	单位价（元/平方米）				1000	1500	1500	1500	1500	1500	1500	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	比例																
1.5	进出站管理费	76000			2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	车位数（个）				250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250

	单位价 (元/个)				80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000
	比例																
2	经营税金及附加	35092		137	2842	2903	2903	2903	2903	2903	532	532	627	627	627	627	627
2.1	营业税	31337		122	2537	2592	2592	2592	2592	2592	475	475	560	560	560	560	560
2.2	城市维护建设税	2186		9	178	181	181	181	181	181	33	33	39	39	39	39	39
2.3	教育费附加	1569		6	127	130	130	130	130	130	24	24	28	28	28	28	28

全部投资财务流量表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14~39年	第40年
1	现金流入	626765.00	0.00	2440.00	50745.00	5184.50	5184.50	5184.50	5184.50	9500.00	9500.00	11200.00	11200.00	11200.00	11200.00	11200.00	11200.00
	销售收入	626765.00	0.00	2440.00	50745.00	5184.50	5184.50	5184.50	5184.50	9500.00	9500.00	11200.00	11200.00	11200.00	11200.00	11200.00	11200.00
2	现金流出	341447.23	109742.21	104985.86	3349.45	3421.45	3421.45	3421.45	3433.12	2845.25	2845.25	3354.25	3354.25	3354.25	3354.25	3354.25	3354.25
	开发建设投资	213884.42	109742.21	104142.21	0.00												
	经营成本	6380.25	0.00	137.00	507.45	518.45	518.45	518.45	518.45	95.00	95.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
	经营税金及附加	35092.00	0.00	137.00	2842.00	2903.00	2903.00	2903.00	2903.00	532.00	532.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00
	所得税	86090.00	0.00	569.65	0.00	0.00	0.00	0.00	11.67	2218.00	2218.00	2615.00	2615.00	2615.00	2615.00	2615.25	2615.00

		57								.25	.25	25	25	25	25		25
3	税后净现金流量	285317.77	-109742.21	-102545.86	47395.55	48423.55	48423.55	48423.55	48411.88	6654.75	6654.75	7845.75	7845.75	7845.75	7845.75	7845.75	7845.75
	税后累计净现金流量		-109742.21	-212288.07	-164892.52	-116468.97	-19668045.41	21.86	28790.02	35444.77	42099.52	49945.27	57791.02	65636.77	73482.52	240000.02	71004.39~285317.77
	税后净现金流量净现值		-101613.16	-87916.54	37624.12	35592.75	32956.25	30515.05	28247.87	3595.35	3329.03	3634.10	3364.91	3115.66	2884.87	2301.46~361.15	
	税后累计净现金流量净现值		-101613.16	-189529.70	-151905.58	-116312.83	-52883356.57	-245941.52	-20936.66	-17698.30	-140369.27	-10675.17	-7554.026	-466961.74	-7140.68~17426.86		
4	税前净现金流量	371408.34	-109742.21	-101976.21	47395.55	48423.55	48423.55	48423.55	48423.55	8873.00	8873.00	10461.00	10461.00	10461.00	10461.00	10461.00	10461.00
	税前累计净现金流量		-109742.21	-211718.42	-164322.87	-115899.32	-19067475.77	52.22	29371.34	38244.34	47117.34	57578.34	68039.34	78500.34	88961.34	307049.26	81721.76~371408.34
	税前净现金流量净现值		-101613.16	-87428.16	37624.12	35592.75	32956.25	30515.05	28254.68	4793.81	4438.71	4845.47	4486.54	4154.21	3846.49	3068.61~481.53	
	税前累计净现金流量净现值		-101613.16	-189041.32	-151417.20	-115824.45	-52382868.19	-240953.14	-1938.46	-14804.66	-100265.95	-5533.94	-1379.73	2466.76	29222.64	-3534.08~44528.74	
5	财务指标	税 后		税 前													

静态投资回收期	6.41	年(含建设期)	6.39	年(含建设期)												
动态投资回收期	7.87	年(含建设期)	7.85	年(含建设期)												
累计净现金流量	285317.77	万元	371408.34	万元												
累计净现金流量净现值	26876.75	万元	44528.74	万元												
财务内部收益率	10.40%		11.61%													

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金管理框架

发行人依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点，实行财务集中管理，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的信息。发行人内设财务部，专门负责会计核算、成本控制、融资管理及预算分析。

（三）发债募集资金运用管理制度

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定，制定了《威海市城市开发投资有限公司基本建设财务管理办法》，并将在经营过程中严格执行国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定以及上述管理办法，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，根据当期的资金需求和缺口情况，合理配套资金，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。

（四）发债募集资金存放与监管

发行人与本期债券监管银行签署了《账户及资金监管协议》，由监管银行对本期债券募集资金的存放、使用及还本付息进行监管。

第十三条 偿债保障措施

公司以自身经营收益、募投项目收益和现金流作为偿还本期债券的第一资金来源，担保人中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并辅以其他有效偿债保障措施，以保证本期债券的到期足额偿付。公司制定了以下偿债保障措施：

一、本期债券担保情况

中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人概况

中合中小企业融资担保股份有限公司于2012年7月19日在国家工商行政管理总局注册设立。公司注册资本为51.26亿元人民币，是中外合资的跨区域融资担保机构，也是目前国内注册资本最大的担保机构。

中合担保业务范围包括：贷款担保；债券发行担保；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，及其他合同履行担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。

中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目。2010年，《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》提出要求“加快推进利用外资

设立中小企业担保公司试点工作”，国家发改委为落实国务院精神推动组织设立中合担保。中合担保的设立也是落实国务院《关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》，有效缓解中小企业融资难，发展多层次中小企业金融服务的重要举措。

中合担保以支持中小企业发展为宗旨，秉持“允执其中，合作共赢”的经营理念，坚持“诚信规范、审慎精细、专业高效、开放创新”的经营原则，执行快速稳健的发展战略，全力搭建金融机构与中小企业的融资桥梁，成为专业化、规范化，具有市场竞争力的融资担保公司，并致力发展为中国融资担保行业的领军型企业。

截至本期债券募集说明书签署日，中合担保无任何已发行尚未兑付的任何类型债券。

（二）担保人财务情况

1、担保人 2014 年主要财务数据

项目	2014 年末（元）
资产总计	6,324,278,452.41
负债合计	892,813,819.88
所有者权益	5,431,464,632.53
营业收入	560,492,315.59
净利润	267,015,420.21
经营活动产生的净现金流量净额	254,254,670.55
担保责任净额	30,311,829,583.41

2、担保人 2014 年经审计的资产负债表（见附表五）

3、担保人 2014 年经审计的利润表（见附表六）

4、担保人 2014 年经审计的现金流量表（见附表七）

（三）担保人资信情况

中合担保由中方和外方共 7 家股东共同发起设立。中方股东包括中国进出口银行、海航资本控股有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、内蒙古鑫泰投资有限责任公司。外方股东包括美国摩根大通集团和西门子（中国）有限公司。公司注册资本为 51.26 亿元人民币，是中外合资的跨区域融资担保机构，也是目前国内注册资本最大的担保机构之一。2012 年 9 月 27 日，公司与工商银行、中国银行、建设银行、中信银行、光大银行、华夏银行、广发银行、民生银行、北京银行 9 家银行签订战略合作协议，获得授信金额约 500 亿元人民币。2012 年 11 月 30 日，东方金诚国际信用评估有限公司授予中合担保主体长期信用 AAA 评级。随着中合担保业务的不断拓展以及外部流动性支持的获得，中合担保的信用承保能力得到了很大的提升。截至 2014 年 12 月 31 日，中合担保融资性担保余额 303.12 亿元，已计提未到期责任及风险责任准备金 4.43 亿元。

（四）担保函主要内容

中合担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，被担保的债券为期限不超过七年的企业债券，发行面额总计为壹拾陆亿元整。担保人承诺保证的方式为连带责任保证。在担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。担保人保证的范围包括

债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。担保人是根据中华人民共和国法律而合法存在的法人，根据《中华人民共和国担保法》等法律及有关法规的规定，具有提供保证担保的法律资格。担保人在出具担保函时，已就其财务状况及涉及的仲裁、诉讼等情况进行了充分披露，具有代表债券发行人清偿债务的能力。

（五）其他事项

中合中小企业融资担保股份有限公司与发行人、债权代理人、债券持有人之间无权利义务关系。

担保人和发行人签署的担保协议及程序合法合规。

二、本期债券偿债计划

（一）本期债券债务负担分析及偿债计划概况

本期债券发行规模 16 亿元，在存续期内每年付息一次，自存续期第 3 年起分期偿还本金。本期债券的本金在债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付，每年偿还本金 4.4 亿元，占本期债券发行额的 20%。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

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

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，包括建立专门账户对偿债资金进行管理、确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）本期债券偿还计划的财务安排

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。同时，发行人将加强现金流动性管理，在充分分析未来资金流动状况的基础上确定其他债务筹资的规模和期限，控制财务风险，增强偿债能力，保障本期债券本息兑付的可靠性。

本期债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提前做好偿债资金的归集工作，并建立专门账户对偿债资金进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。

（三）本期债券的受托管理

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本期债券持有人聘请青岛银行股份有限公司威海分行担任本期债券的债权代理人，于2015年5月签署了《债权代理协议》。债权代理人将代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况、代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

（四）发行人偿债资金的监管

发行人聘请青岛银行股份有限公司威海分行作为本期债券的监管银

行，于 2015 年 5 月签署了《账户及资金监管协议》。发行人的偿债资金账户在监管银行处开设，由监管银行对发行人偿债账户的资金存放及使用进行监管。

偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本期债券本息的银行账户。偿债账户设立后，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本期债券本息。本账户资金只用于本期债券还本付息，不得用于其他用途。

三、本期债券偿债保障措施

（一）威海市经济社会的快速发展是本期债券偿付的基础

近年来，威海市经济和各项社会事业高速发展，整体实力显著增强，人民生活水平明显提高，是全国综合经济实力 50 强城市，全国人均 GDP 及人均财政收入 10 强城市。威海拥有可供合作的良好工业基础，现已基本形成了以机械、电子、化工、建材、轻工、纺织等行业为支柱，塑料、丝绸、医药、食品、工艺美术等行业为骨干的门类齐全的生产体系。威海是国内顶级的人居旅游城市，旅游资源丰富，有海岛海岸、城市园林、历史遗迹、民俗风情等十多种类型。威海是国内最大的渔业生产基地，远洋渔业 2014 年共实现产量 18.8 万吨、产值 22.7 亿元，同比分别增长 275%和 219%。2015 年威海被确定为中韩自贸区先行示范城市，中韩自贸区开设将为威海迎来历史性重大发展机遇。发行人作为威海市政府控股的唯一一家城投公司，具有区域内垄断地位，近年来威海市经济社会持续快速发展，

综合实力快速增强，为发行人的可持续发展奠定了坚实的基础。

（二）中韩自贸区的设立为威海市及发行人的未来发展提供巨大潜力

威海 2015 年被确定为中韩自贸区先行示范城市。韩国当前在威海常住人口约 4 万人，在威海开办了多家大型工商企业，为威海经济的发展做出了突出贡献。2014 年，赴威海旅游韩国人接近 40 万人，威海和韩国已开通每天往返海上客运航线 5 条，每周往返班机 30 余架次，当前是中韩客运最繁忙的城市。2015 年 6 月 1 日，中韩两国政府在韩国首尔正式签署《中华人民共和国政府和大韩民国政府自由贸易协定》。目前，青岛中韩合作区和中韩创新产业园、山东威海与仁川自由经济区都已正式启动。威海凭借作为中国距离韩国最近的城市，形成了其他城市无法比拟的地缘、交通、产业、文化优势，成为全国范围内对韩贸易及文化往来的城市之中的“关键词”。中韩自贸区开设将为威海迎来历史性重大发展机遇。中韩自贸区将带来巨大的基础设施投资商机，为威海市及发行人的未来发展提供巨大潜力。

（三）人口老龄化将支撑人居旅游城市养老地产及基础设施配套建设项目迅速发展

威海还是中国最顶尖的养老和旅游城市，是负氧离子高聚集地。负氧离子别称“空气维生素”、“长寿素”，具有消烟除尘、改善心肺功能、促进新陈代谢和增强机体抗病能力的重要功效。威海当前每立方厘米约含 36,000 个负氧离子，远高于世界卫生组织规定的清新空气负氧离子浓度标准 1,000-1,500 个/立方厘米，是中国的顶级养老和旅游圣地之一。未来随着中国老龄化的问题的加重，威海的养老地产及基础设施配套建设项目将迎来

历史性发展机遇，为发行人的业务开展提供巨大助力。

（四）发行人稳定的盈利是本期债券按时偿付的强力保障

发行人作为威海市政府控股的唯一一家城投公司，具有区域内垄断地位。公司经营能力良好，2012-2014年分别实现营业收入5.62亿、3.29亿元和10.09亿元，净利润分别为0.95亿元、0.41亿元和3.85亿元，三年平均净利润为1.74亿元。公司近三年主营业务收入和净利润整体呈现稳步增长的趋势，随着威海市的不断发展，公司的营业收入和利润将实现稳步增长。公司稳定的盈利是本期债券按时偿付的基础。

（五）发行人土地资产及海域使用权资产具有一定的变现能力

发行人当前具有充足的可变现资产。截至募集说明书签署日，公司拥有的出让性质土地及其附属建筑物账面净值合计30.50亿元，其中未抵押部分账面价值11.60亿元。随着威海经济的不断发展，上述土地资产将不断升值。若经济环境发生重大不利变化致使发行人无法归还委托贷款且发行人自身盈利也无法提供还款保证，以及由于其他不可预见的原因使本期债券无法按时还本付息时，发行人可以通过变现资产筹集资金偿付本息。

（六）本期债券募投项目的投资收益为本期债券偿付提供了有力保证

本期债券募集资金16亿元，其中6.5亿元用于威海客运中心（北站）项目建设，9.5亿元用于威海客运中心（南站）项目建设。募投项目的实施对于改善威海市居民生活质量和增强城市综合竞争力具有重要意义。威海客运中心（北站）项目和威海客运中心（南站）项目项目收入预测如下表所示：

威海市客运中心（北站）项目经济效益

单位：万元

年份			债券存续期							运营期							
序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14~39年	第40年
1	项目销售收入	466840.00	0.00	1480.00	47330.00	48030.00	48030.00	480.00	480.00	585.00	585.00	6910.00	6910.00	6910.00	6910.00	6910.00	6910.00
2	现金流出	209032.01	62124.72	59136.27	3124.30	3170.30	3170.30	317.03	747.25	175.13	175.13	2069.58	2069.58	2069.58	2069.58	2069.58	2069.58
	开发建设投资	120749.43	62124.72	58624.72	0.00												
	经营成本	4736.60	0.00	83.00	473.30	480.30	480.30	480.30	480.30	58.50	58.50	69.10	69.10	69.10	69.10	69.10	69.10
	经营税金及附加	26149.00	0.00	83.00	2651.00	2690.00	2690.00	269.00	269.00	329.00	329.00	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00
	所得税	57396.98	0.00	345.55	0.00	0.00	0.00	0.00	430.24	136.56	136.56	1613.48	1613.48	1613.48	1613.48	1613.48	1613.48
3	税后净现金流量	257807.99	-62124.72	-57656.27	44205.70	44859.70	44859.70	59.70	57.25	409.68	409.68	4840.43	4840.43	4840.43	4840.43	4840.43	4840.43

威海市客运中心（南站）项目经济效益

单位：万元

年份			债券存续期							运营期							
序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14~39年	第40年
1	项目销售收入	626765.00	0.00	2440.00	50745.00	5184.50	5184.50	5184.50	5184.50	9500.00	9500.00	11200.00	11200.00	11200.00	11200.00	11200.00	11200.00
2	现金流出	341447.23	109742.21	104985.86	3349.45	3421.45	3421.45	3421.45	3433.12	2845.25	2845.25	3354.25	3354.25	3354.25	3354.25	3354.25	3354.25
	开发建设投资	213884.42	109742.21	104142.21	0.00												
	经营成本	6380.25	0.00	137.00	507.45	518.45	518.45	518.45	518.45	95.00	95.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
	经营税金及附加	35092.00	0.00	137.00	2842.00	2903.00	2903.00	2903.00	2903.00	532.00	532.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00
	所得税	86090.57	0.00	569.65	0.00	0.00	0.00	0.00	11.67	2218.25	2218.25	2615.25	2615.25	2615.25	2615.25	2615.25	2615.25
3	税后净现金流量	285317.77	-109742.21	-102545.86	47395.55	4842.35	4842.35	4842.35	4841.88	6654.75	6654.75	7845.75	7845.75	7845.75	7845.75	7845.75	7845.75

（七）中合担保将为本期债券的本息偿付提供最后保障

公司为本期债券增加了担保，本期债券的担保人中合担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。中合担保在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如公司不能按期兑付债券本金及到期利息，中合担保保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。中合担保作为具有长期主体评级 AAA 的国内知名大型担保公司，将为本期债券的本息偿付提供最后保障。

（八）发行人可持续融资能力将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持

经过多年的规范运作，依靠雄厚的资产实力，发行人与各家银行及证券公司均保持着长期良好的合作关系，在各金融机构贷款本息偿还率和合同履行率均为 100%，从未产生不良记录。在偿付债券本息过程中，如因流动性问题而导致偿债资金不足时，发行人可运用银行的授信额度或者发行中期票据等融资手段弥补资金缺口。良好的银企关系和信用记录，使发行人具备可持续融资能力，在遇到突发性的资金周转问题时，可得到银行等金融机构的有力支持。

（九）债券持有人会议制度加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益

发行人与青岛银行股份有限公司威海分行署了《2015 年威海市城市开

发投资有限公司公司债券债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议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，有效地保护了全体债券持有人的权利。

（十）其他偿债措施安排

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。

第十四条 风险与对策

投资者在购买本期债券时，应认真考虑下列各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。市场利率的波动可能影响本期债券的投资收益水平。

对策：本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响；本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行状况等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

对策：目前，发行人经营稳健，运行情况和财务状况良好。发行人将进一步提高管理与经营效率，不断提高资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。并且，发行人将加强现金流动性管理，在充分分析未来资金流动状况的基础上确定其他筹资的规模和期限，控制本期债券的偿付风险。发行人较强的偿债能力将保障本期债券本息兑付的可靠性。

（三）流动性风险与对策

风险：本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期实现上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束 1 个月内，主承销商将协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险与对策

风险：虽然发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上升、战争及自然灾害等，项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。

对策：本期债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

（五）违规使用债券资金的风险与对策

风险：虽然本期债券募集资金投向做了严格限定，而募投项目也经过了可行性论证，履行了相关的审批手续，但由于项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募投项目

更改的情况。

对策：发行人聘请了青岛银行股份有限公司威海分行为本期债券的监管银行，并签订了相应的《账户监管协议》，可确保发行人合规使用本期债券资金。另一方面，若确实因施工进度、不可抗力等因素致使募投项目需要更改，发行人将按照政策要求，严格履行变更程序并及时披露。

（六）偿债保障措施相关的风险与对策

风险：发行人资产以土地使用权为主，在当前变现能力较弱、资产流动性较差。若发行人未来面临偿债压力较大的情形，资产的流动性将直接决定了其按时全额偿债的能力，进而有可能影响本期债券的偿付。

对策：发行人将积极向威海市政府争取更多变现能力强的资产，以改善资产机构，提供资产流动性。

二、与发行人有关的风险与对策

（一）运营风险与对策

风险：发行人承担着威海市重大城市基础设施建设的重任，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人运营效益，进而影响本期债券的偿付。

对策：发行人在业务模式上形成了以基础设施建设、市政资产运营等作为长效支撑的业务板块体系，并辅以土地一级开发、海域使用权租赁为辅，形成了有主业、有稳定现金流、有盈利能力、有融资能力的产业实体。未来几年，发行人多元化发展，多渠道增加公司的盈利来源，确保发行人的项目建设和债务偿还。

（二）持续融资风险与对策

风险：发行人所处行业属资金密集型行业，持续融资能力对于发行人的经营与发展具有重大影响。发行人正处于经营规模快速扩张的阶段，未来一个时期的投资规模较大。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

对策：各级政府及各大金融机构的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与四大行及地方商业银行等金融机构均保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。目前，发行人的资产负债率处于较低的水平，随着公司资产规模的扩大，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

三、政策风险与对策

（一）宏观政策风险与对策

风险：国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设和运营业务。国家对固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等政策的调整可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化。受此影响，发行人经营活动或盈利水平可能会出现不利变化。

对策：基础设施建设历来受到政府支持。作为威海市级政府唯一的城市基础设施建设主体，发行人将继续获得各级政府的大力支持。另外，发行人将密切关注国家宏观调控政策动向，尽可能减小产业政策变动对企业经营管理的影响，保障企业持续平稳发展。

（三）经济周期风险与对策

风险：城市基础设施建设与经济周期具有相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施建设的需求可能减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人已形成了明确的主营业务模式，在威海市的城市基础设施建设领域具有较强的核心垄断竞争力。随着威海市经济发展水平的提高，对城市基础设施等市政工程的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

第十五条 信用评级

一、信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司（简称“中诚信国际”）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 AAA。

二、信用评级报告内容摘要

（一）基本观点

中诚信国际评定威海市城市开发投资有限公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定“2016 年威海市城市开发投资有限公司公司债券”信用等级为 AAA。

中诚信国际肯定了威海市不断增强的区域经济和财政实力、有力的政府支持以及优质的资产和较低的负债率等因素对公司发展的积极作用；同时，中诚信国际也关注到公司主营业务面临政策风险以及公司利润总额对政府补助依赖较大等因素对公司未来整体信用状况的影响。

此外，中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）具有很强的担保实力，为本期债券的偿还提供了有力支撑。

（二）优势

1、不断增强的区域经济和财政实力为公司的业务发展提供了经济基础。近年来威海市经济保持快速增长，2014 年威海市实现地区生产总值 2,790.34 亿元，同比增长 9.8%；实现公共财政预算收入 220.79 亿元，同比增长 13.1%。为公司的业务发展提供了经济基础。

2、有力的政府支持。公司是威海市唯一的基础设施建设主体，承担了

威海市大部分基础设施建设项目，在资金和资产注入、政府补贴等方面获得政府的有力支持。

3、公司资产质量高，负债率低。公司的优质资产（包括海域使用权、供热管网和房产）每年为公司带来稳定的租金收入，2014年公司确认各项租金收入共计3.29亿元；同时，截至2014年末，公司资产负债率23.01%处于较低水平。

（三）关注

1、公司未来资本支出压力较大。公司主要在建拟建项目投资金额很大，未来资本支出压力很大。

2、公司利润总额对政府补助依赖较大。由于公司收入主要由低毛利率的政府回购项目收入构成，经营性业务盈利能力相对较弱，其利润总额对于政府补助的依赖较大，具有一定的不确定性。

三、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在威海市城市开发投资有限公司2016年16亿元公司债券的存续期内对本期公司债券每年进行定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期公司债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

四、发行人信用评级情况

经中诚信国际综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AAA。本期债券为发行人首只债券，最近三年，发行人未在境内发行其他债券、债务融资工具。

五、发行人银行授信情况

贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
民生银行威海分行	100000 万元	50000 万元	50000 万元
威海商业银行兴海支行	10000 万元	10000 万元	0
威海商业银行顺通支行	10000 万元	10000 万元	0
青岛银行威海分行	17000 万元	17000 万元	0
威海农商银行营业部	6900 万元	6900 万元	0
浦发银行威海分行	8000 万元	8000 万元	0

六、发行人信用记录

发行人近三年不存在债务违约情况。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师北京市君泽君律师事务所出具的法律意见书。

发行人律师认为：

一、发行人是依法注册成立并合法存续的企业法人，具备发行本期债券的主体资格。

二、本期债券发行已取得了现阶段所需的有效的内部和外部批准、授权文件，尚需取得国家发改委关于本期债券发行的核准文件。

三、发行人具备《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金【2004】1134号）、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金【2008】7号）等法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质性条件。

四、本期债券募集资金用途符合国家产业政策。

五、本期债券的信用评级符合《债券条例》等法律、法规和规范性文件的规定。

六、本期债券的担保人具备相关法律、法规和规范性文件要求的担保人资格，担保人为本期债券出具的《担保函》符合《中华人民共和国担保法》、《改进管理工作通知》等法律、法规的规定。

七、本期债券之《债券持有人会议规则》、《资金监管协议》的内容符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。

八、为本期债券发行提供服务的各中介机构具有相应主体资格和资质。

九、《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，上述内容不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

第十七条 其他需要说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将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所应缴纳的税款由投资者承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件：

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券发行的核准批复
- (二) 《2016年威海市城市开发投资有限公司公司债券募集说明书》
- (三) 《威海市城市开发投资有限公司2012~2014年度经审计的财务报告》
- (四) 《2016年威海市城市开发投资有限公司公司债券信用评级报告》
- (五) 《关于威海市城市开发投资有限公司发行“2016年威海市城市开发投资有限公司公司债券”之法律意见书》
- (六) 《2015年威海市城市开发投资有限公司公司债券募集资金监管及偿债资金监管协议》
- (七) 《2015年威海市城市开发投资有限公司公司债券债权代理协议及债券持有人会议规则》
- (八) 《担保函》

二、查询地址：

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 威海市城市开发投资有限公司

住所：威海市光明路-149号

法定代表人：鞠衍奎

联系人：张波

联系地址：威海市光明路-149 号

电话：0631-5315706

传真：0631-5319356

邮编：264200

（二）中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：陈彦邦

联系地址：济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室

电话：0531-68889278

传真：0531-68889295

邮编：250001

网址：<http://www.qlzq.com.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2016年威海市城市开发投资有限公司公司债券发行网点一览表

承销商	部门名称	地 址	联系人	联系电话
一、主承销商				
中泰证券股份有限公司	债券发行部	济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室	陈彦邦	0531-68889925
二、副主承销商				
招商证券股份有限公司	固定收益总部	北京市西城区金融大街甲九号金融街中心 9 层 903	肖陈楠	010-57609515
三、分销商				
东海证券股份有限公司	债券发行部	上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼	桓朝娜、 阮洁琼	021-20333219、3395
东北证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层	刘馨然	010-63210850

附表二：

发行人 2012 年~2014 年经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	711,084,291.80	279,680,061.37	131,001,126.95
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	6,336,000.00	383,328,000.00	160,479,000.00
预付款项	58,300,380.00	56,800,380.00	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	5,684,990.91	19,929,558.33	534.60
存货	1,331,345,204.16	852,035,121.83	618,278,021.33
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	2,112,750,866.87	1,591,773,121.53	909,758,682.88
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	1,889,518,070.99	1,162,485,192.40	1,194,918,700.00
固定资产	1,712,265,285.56	1,822,933,561.71	1,934,942,630.21
在建工程	99,931,633.08	2,943,165.30	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	2,755,393,428.82	2,562,381,328.00	2,572,004,930.16
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	6,457,108,418.45	5,550,743,247.41	5,701,866,260.37

资产总计	8,569,859,285.32	7,142,516,368.94	6,611,624,943.25
流动负债：			
短期借款	500,000,000.00	80,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	214,053,876.70	167,420.00	-
预收款项	12,800,000.00	16,000,000.00	-
应付职工薪酬	3,459,526.44	1,348,340.15	50,730.00
应交税费	132,235,634.14	64,099,504.30	36,539,046.25
应付利息	6,682,229.17	687,250.00	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	167,117,103.94	498,973,905.20	467,035,477.07
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,036,348,370.39	661,276,419.65	503,625,253.32
非流动负债：			
长期借款	936,000,000.00	269,000,000.00	100,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	936,000,000.00	269,000,000.00	100,000,000.00
负债合计	1,972,348,370.39	930,276,419.65	603,625,253.32
所有者权益：			
实收资本	220,000,000.00	220,000,000.00	60,000,000.00
资本公积	5,868,034,940.00	5,868,034,940.00	5,864,995,940.00
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	51,666,090.50	12,420,500.93	8,300,374.99
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	457,809,884.43	111,784,508.36	74,703,374.94
所有者权益合计	6,597,510,914.93	6,212,239,949.29	6,007,999,689.93
负债和所有者权益总计	8,569,859,285.32	7,142,516,368.94	6,611,624,943.25

附表三：

发行人 2012 年~2014 年经审计的合并利润表及利润分配表

(单位：人民币元)

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	1,009,142,500.00	329,100,000.00	562,100,000.00
其中：营业成本	1,009,142,500.00	329,100,000.00	562,100,000.00
二、营业总成本	1,019,127,753.29	332,100,596.02	569,687,640.47
其中：营业成本	933,245,418.08	290,269,915.68	532,804,296.13
营业税金及附加	63,614,150.00	25,362,534.14	32,123,117.39
销售费用	80,391.52	-	-
管理费用	26,148,439.28	14,015,413.87	3,530,968.87
财务费用	-8,752.61	429.06	-390,872.92
资产减值损失	-3,951,892.98	2,452,303.27	1,620,131.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,985,253.29	-3,000,596.02	-7,587,640.47
加：营业外收入	395,256,218.93	44,201,855.38	102,818,643.53
减：营业外支出	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	385,270,965.64	41,201,259.36	95,228,446.13
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	385,270,965.64	41,201,259.36	95,228,446.13
五、每股收益：			
（一）基本每股收益	1.75	0.19	1.59
（二）稀释每股收益	1.75	0.19	1.59
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	385,270,965.64	41,201,259.36	95,228,446.13

附表四：

发行人 2012 年~2014 年经审计的合并现金流量表

(单位：人民币元)

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 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	922,562,122.00	16,000,000.00	180,000,500.00
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	526,356,294.20	165,660,097.28	69,345,691.87
经营活动现金流入小计	1,448,918,416.20	181,660,097.28	249,346,191.87
购买商品、接受劳务支付的现金	786,713,584.21	310,880,583.08	272,476,080.12
支付给职工以及为职工支付的现金	5,994,848.40	3,383,686.43	1,031,491.10
支付的各项税费	15,500.00	-	46,446.00
支付其他与经营活动有关的现金	5,781,918.01	25,806,655.62	59,964,995.46
经营活动现金流出小计	798,505,850.62	340,070,925.13	333,519,012.68
经营活动产生的现金流量净额	650,412,565.58	-158,410,827.85	-84,172,820.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,189,457.00	120,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	1,189,457.00	120,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,244,061,422.67	4,795,058.00	314,489.00
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,244,061,422.67	4,795,058.00	314,489.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,244,061,422.67	-3,605,601.00	-194,489.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	20,000,000.00	50,000,000.00

取得借款收到的现金	1,170,000,000.00	299,000,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,170,000,000.00	319,000,000.00	50,000,000.00
偿还债务支付的现金	83,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,946,912.48	8,304,636.73	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	144,946,912.48	8,304,636.73	-
筹资活动产生的现金流量净额	1,025,053,087.52	310,695,363.27	50,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	431,404,230.43	148,678,934.42	-34,367,309.81
加：期初现金及现金等价物余额	279,680,061.37	131,001,126.95	165,368,436.76
六、期末现金及现金等价物余额	711,084,291.80	279,680,061.37	131,001,126.95

附件五：

担保人 2014 年经审计的资产负债表

(单位：人民币元)

项目	2014 年 12 月 31 日
资产：	
货币资金	37,570,313.23
应收利息	101,114,291.11
应收代偿款	15,922,565.55
定期存款	1,244,843,763.81
应收款项类投资	110,540,000.00
可供出售金融资产	4,760,012,520.82
固定资产	2,952,996.73
无形资产	4,266,995.36
递延所得税资产	12,797,548.67
其他资产	34,257,457.13
资产总计	6,324,278,452.41
负债和股东权益：	
卖出回购金融资产款	120,000,000.00
预收保费	196,510,132.67
应付职工薪酬	38,772,846.02
应交税费	53,024,915.91
未到期责任准备金	443,934,591.49
未决赔偿准备金	9,538,963.38
递延所得税负债	-
其他负债	31,032,370.41
负债合计	892,813,819.88
股东权益：	
股本	5,126,000,000.00
其他综合收益	-1,122,454.18
盈余公积	46,487,375.27
一般风险准备	46,487,375.27
未分配利润	213,612,336.17
股东权益合计	5,431,464,632.53
负债和股东权益总计	6,324,278,452.41

附件六：

担保人 2014 年经审计的利润表

(单位：人民币元)

项目	2014 年度
营业收入：	
担保业务收入	475,945,460.64
减：分出保费及收入返还	-21,482,018.57
提取未到期责任准备金	-295,998,584.45
已赚保费	158,464,857.62
投资收益	393,919,559.81
汇兑收益/（损失）	4,552,849.61
其他业务收入	3,555,048.55
小计	560,492,315.59
营业支出：	
提取未决赔偿准备金	-9,538,963.38
营业税金及附加	-26,477,309.41
业务及管理费	-141,710,365.17
其他业务成本	-12,798.19
资产减值损失	-38,856,723.91
小计	-216,596,160.06
营业利润	343,896,155.53
加：营业外收入	822,500.00
利润总额	344,718,655.53
减：所得税费用	-77,703,235.32
净利润	267,015,420.21
其他综合收益的税后净额	
（一）以后将重分类进损益的其他综合收益	
1.可供出售金融资产公允价值变动损益	-78,112.20
综合收益总额	266,937,308.01

附件七：

担保人 2014 年经审计的现金流量表

(单位：人民币元)

项目	2014 年度
经营活动产生的现金流量：	
收到担保合同保费取得的现金	513,030,018.60
收到再担保业务现金净额	32,408,644.35
收到其他与经营活动有关的现金	5,222,165.44
经营活动现金流入小计	550,660,828.39
支付担保代偿款项现金	-54,781,289.46
支付再担保业务现金净额	-9,167,209.53
支付给职工以及为职工支付的现金	-71,392,433.31
支付的各项税费	-119,429,571.72
支付其他与经营活动有关的现金	-41,635,653.82
经营活动现金流出小计	-296,406,157.84
经营活动产生的现金流量净额	254,254,670.55
投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	8,936,006,916.84
取得投资收益收到的现金	351,212,971.71
投资活动现金流入小计	9,287,219,888.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-5,509,995.92
投资支付的现金	-9,525,321,434.44
投资活动现金流出小计	-9,530,831,430.36
投资活动产生的现金流量净额	-243,611,541.81
筹资活动产生的现金流量：	
卖出回购金融资产款收到的现金	120,000,000.00
筹资活动现金流入小计	120,000,000.00
分配股利支付的现金	-158,286,665.95
筹资活动现金流出小计	-158,286,665.95
筹资活动产生的现金流量净额	-38,286,665.95
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-27,671.12
现金及现金等价物净（减少）/增加额	-27,666,208.33
加：年初现金及现金等价物余额	65,236,521.56
年末现金及现金等价物余额	37,570,313.23