

2018 年威海蓝创建设投资有限公司
城市停车场建设专项债券
募集说明书

发行人

威海蓝创建设投资有限公司



主承销商

光大证券股份有限公司

二〇一八年九月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人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、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

四、主承销商勤勉尽责声明

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，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读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，发行人经营变化导致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在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、会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2018年威海蓝创建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18威蓝专项债”）。

（二）发行总额：人民币10亿元。

（三）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，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。

（四）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年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（五）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

1、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

2、通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（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）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人主体长期信用级别为AA。

目录

重要声明及提示.....	1
目录.....	4
释义.....	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本次债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要.....	15
第四条 认购与托管.....	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺.....	21
第七条 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	42
第十条 发行人财务情况	63
第十一条 已发行尚未兑付的债券	116
第十二条 募集资金用途	120
第十三条 偿债保障措施	131
第十四条 风险与对策	141
第十五条 信用评级.....	147

第十六条法律意见.....	149
第十七条其他应说明的事项	151
第十八条备查文件.....	152

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/公司	威海蓝创建设投资有限公司
本期债券	发行人发行的总额为人民币10亿元的“2018年威海蓝创建设投资有限公司城市停车场建设专项债券”
本次发行	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2018年威海蓝创建设投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
主承销商/簿记管理人	光大证券股份有限公司
簿记建档	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	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
承销协议	发行人与主承销商签署的《2017年威海蓝创建设投资有限公司城市停车场建设专项债券承销协议》

余额包销	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	中华人民共和国国家发展和改革委员会
市政府、市人民政府	威海市人民政府
市发改委	威海市发展和改革委员会
区政府、区人民政府	文登区人民政府
南海新区管委会	威海市南海新区管理委员会
中央国债登记公司	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记结算公司上海分公司	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	本期债券的投资者
债权代理人	齐商银行股份有限公司威海文登支行
工作日	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	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
报告期、最近三年	2015-2017三个会计年度

注：

- 1、如无特别说明，本募集说明书中所有者权益指包含少数股东权益的合计数。
- 2、本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

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【2017】335号文件核准公开发行。

本期债券业经2016年8月27日威海蓝创建设投资有限公司董事会决议、2016年9月27日威海蓝创建设投资有限公司股东大会决议同意通过。

第二条本次债券发行的有关机构

一、发行人：威海蓝创建设投资有限公司

住所：山东省威海市南海新区现代路北、畅海路东蓝创大厦 11 楼
1116 室

法定代表人：刘文生

办公地址：山东省威海市南海新区现代路北、畅海路东蓝创大厦 11
楼 1116 室

联系人：张泰梓

联系电话：0631-8966821

传真：0631-8966821

邮编：264402

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：周健男

经办人员：韩露、许昊、刘润田

办公地址：上海市静安区延安中路 789 号 6 层

联系电话：021-32587367

传真：021-22169884

邮编：200040

（二）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：赵俊

联系人：高芳

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼

联系电话：021-20333395

传真：021-50498839

邮编：200125

三、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京海淀区北三环西路 43 号青云当代大厦 22-23 层

法人代表：郝树平

经办人员：李丽颖

办公地址：北京海淀区北三环西路 43 号青云当代大厦 22-23 层

电话：0755-83130430

传真：0755-83130430

邮编：100086

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

法人代表：方文森

经办人员：李丽颖

办公地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层

电话：022-88238268

传真：022-23559045

邮编：300042

四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼

法定代表人：闫衍

经办人员：高哲理、何川

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

五、发行人律师：北京德和衡(上海)律师事务所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦南塔 16 楼

负责人：王有限

经办人：汤华东、钟建、黄梦奇

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦南塔 16 楼

联系电话：021-68867180-8056

传真：021-68867181

邮编：200120

六、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内金融大街 33 号通泰大厦

法定代表人：水汝庆

经办人员：田鹏、李杨

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、88170735

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

法定代表人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

七、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

八、募集资金监管银行/债券债权人/偿债资金监管银行：齐商

银行股份有限公司威海文登支行

营业场所：山东省威海市环翠区海滨北路 111 号

负责人/联系人：王娅妮

经办人员：王术军

联系地址：威海市环翠区海滨北路 111 号

电话：13686312768

传真：0631-3560296

邮编：264200

第三条发行概要

一、发行人：威海蓝创建设投资有限公司。

二、债券名称：2018年威海蓝创建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18威蓝专项债”）。

三、发行总额：10亿元。

四、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，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年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

七、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

（一）通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

(二)通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

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

九、发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、簿记建档日：2018年10月10日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2018年10月11日。

十二、发行期限：2个工作日，即自发行首日起至2018年10月12日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的10月11日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为2018年10月11日起至2025年10月10日止。

十五、付息日：2019年至2025年每年的10月11日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工

作日。

十六、兑付日：2021年至2025年每年的10月11日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十七、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十八、承销方式：本期债券由主承销商光大证券股份有限公司牵头组成的承销团，以余额包销方式承销。

十九、承销团成员：本期债券的主承销商为光大证券股份有限公司，分销商为东海证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人主体长期信用级别为AA。

二十二、募集资金监管银行/债券债权代理人/偿债资金监管银行：齐商银行股份有限公司威海文登支行

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二十四、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2018年威海蓝创建设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、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，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。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照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、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记结算公司上海分公司托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的投资者须持有中国证券登记结算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联合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、在中国证券登记结算有限责任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协议发行的部分，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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、认购人接受本募集说明书对本期债券各项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，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次于原债券信用级别的评级报告；

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

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让

承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意齐商银行股份有限公司威海文登支行作为债券债权代理人。发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，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。

六、本期债券的债券债权代理人、监管银行依据有关法律、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。

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，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，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。在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。2018 年至 2025 年每年的 10 月 11 日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。本期债券的兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 10 月 11 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

名称：威海蓝创建设投资有限公司

成立日期：2012年4月27日

注册资本：1.56亿元人民币

法定代表人：刘文生

企业类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码（组织机构代码）：91371081595215069Q

注册地址：山东省威海市南海新区现代路北、畅海路东蓝创大厦
11楼1116室

经营范围：以自有资金在法律法规允许范围内对外投资、投资项目管理；房地产开发、经营；文化旅游项目开发；园林绿化；市政工程建设；管道设备安装（法律、行政法规、国务院决定规定禁止的项目除外，法律、行政法规、国务院决定规定须经许可经营的，取得许可后方可经营）。（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）。

公司成立于2012年4月27日，是威海南海新区城市建设项目的投融资主体，主要承担着南海新区基础设施建设和重大社会发展项目的建设任务。

截至2017年12月31日，公司资产总额为232.15亿元，负债总额为134.93亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计为97.22亿元，

资产负债率 53.15%。2017 年实现营业收入合计 16.49 亿元，净利润 2.40 亿元，近三年平均净利润为 2.31 亿元。

二、发行人历史沿革

发行人成立于 2012 年 4 月 24 日，前身为文登蓝创建设投资有限公司，系经文登市国有资产管理局 2012 年 4 月批准（《关于同意出资成立文登蓝创建设投资有限公司的批复》（文国资字〔2012〕8 号））成立的有限责任公司。注册资本 10,000.00 万元，由文登金海建设投资有限公司出资 3,000.00 万元，持股比例为 30%；文登区新领域建材有限公司出资 7,000.00 万元，持股比例为 70%，全部为货币资金出资。

2012 年 9 月 11 日，经公司股东会决定，股东文登区新领域建材有限公司将其持有的 10% 公司股权转让给文登区天润贸易有限公司、21% 公司股权转让给文登区城市资产经营有限公司并签订了股权转让协议。变更后，公司股东出资比例为：文登区新领域建材有限公司出资 3,900.00 万元，持股比例为 39%；文登金海建设投资有限公司出资 3,000.00 万元，持股比例为 30%；文登区天润贸易有限公司出资 1,000.00 万元，持股比例为 10%；文登区城市资产经营有限公司出资 2,100.00 万元，持股比例为 21%。

2013 年 9 月 2 日，经公司股东会决定，分别由股东文登区新领域建材有限公司以货币出资 1,950.00 万元；文登金海建设投资有限公司以货币出资 1,500.00 万元；文登区城市资产经营有限公司以货币出

资 1,050.00 万元；文登区天润贸易有限公司以货币出资 500.00 万元为公司增加注册资本 5,000.00 万元，变更后公司注册资本为 15,000.00 万元，股东持股比例不变。

2014 年 12 月 31 日，经公司股东会决定，股东文登区天润贸易有限公司将其持有的 10% 公司股权转让给股东文登金海建设投资有限公司并签订了股权转让协议，股东文登区城市资产经营有限公司将其持有的 21% 公司股权转让给威海南海投资开发有限公司并签订了股权转让协议，股东文登区新领域建材有限公司将其持有的 39% 公司股权转让给威海南海投资开发有限公司并签订了股权转让协议。变更后，公司股东出资比例为：威海南海投资开发有限公司出资 9,000.00 万元，持股比例为 60%；文登金海建设投资有限公司出资 6,000.00 万元，持股比例为 40%。

2015 年 2 月 27 日，经公司股东会决定，公司名称由文登蓝创建设投资有限公司变更为威海蓝创建设投资有限公司。

2015 年 3 月 21 日，经公司股东会决定，股东威海南海投资开发有限公司将其持有的 11% 股权转让给股东文登金海建设投资有限公司并签订了股权转让协议。变更后，公司股东出资比例为：威海南海投资开发有限公司出资 7,350.00 万元，持股比例为 49%；文登金海建设投资有限公司出资 7,650.00 万元，持股比例为 51%。

2015 年 12 月 29 日，国开发展基金有限公司以货币形式新增出资 469.04 万元（实际货币投资 1.50 亿元，其中，增加注册资本 469.04 万元，计入资本公积 14,530.96 万元），注册资本增至 15,469.04 万元

人民币；同时，股东威海南海投资开发有限公司将其拥有的出资额中的 239.21 万元转让给文登金海建设投资有限公司并签订股权转让协议。

2016 年 1 月 12 日，公司完成工商变更登记，注册资本增加为 15,469.04 万元人民币，变更后，公司股东出资比例为：文登金海建设投资有限公司 7,889.21 万元，持股比例为 51%；威海南海投资开发有限公司 7,110.79 万元，持股比例为 45.97%；国开发展基金有限公司 469.04 万元，持股比例为 3.03%。

2017 年 4 月 21 日，公司注册资本增加为 15,584.36 万元人民币，变更后，公司股东出资比例为：文登金海建设投资有限公司 7,948.03 万元，持股比例为 51%；威海南海投资开发有限公司 7,051.97 万元，持股比例为 45.25%；国开发展基金有限公司 584.36 万元，持股比例为 3.75%。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本为 15,584.36 万元人民币，公司股东出资比例为：文登金海建设投资有限公司 7,948.03 万元，持股比例为 51%；威海南海投资开发有限公司 7,051.97 万元，持股比例为 45.25%；国开发展基金有限公司 584.36 万元，持股比例为 3.75%。

三、股东和实际控制人情况

发行人股东为文登金海建设投资有限公司、威海南海投资开发有限公司、国开发展基金有限公司，分别持有发行人公司股份的51.00%、45.25%、3.75%。截止2017年12月31日，发行人股东明细如下：

表 8-1 发行人股东明细

单位：万元

序号	股东名称或姓名	出资数额	所占比例
1	文登金海建设投资有限公司	7,948.03	51.00%
2	威海南海投资开发有限公司	7,051.97	45.25%
3	国开发展基金有限公司	584.36	3.75%
合计		15,584.36	100.00%

发行人控股股东为文登金海建设投资有限公司，实际控制人为文登区国有资产管理局。

文登金海建设投资有限公司是文登区国有资产管理局出资设立的国有独资公司，成立于2009年6月。公司成立之初，南海新区行政划分隶属威海市文登区（原文登市），南海新区基础设施建设和重大社会发展项目由文登区统筹安排，因此文登区国有资产管理局为公司实际控制人。2013年1月，南海新区行政独立，但财政尚未独立，南海新区基础设施建设和重大社会发展项目改由南海新区管理委员会统筹安排。因此，公司作为南海新区城市建设项目的投融资主体，鉴于南海新区和文登区之间的历史关系，现阶段公司的经营管理、投融资管理和业务开展由南海新区管理委员会负责。

南海新区位于文登区南部的黄海之滨，为国务院《山东半岛蓝色经济区发展规划》文件批复的山东省三大蓝色海洋经济区之一，成立之初行政划分隶属文登区。南海新区是山东、辽东和朝鲜三个半岛环渤海“大三角”经济圈的重要节点，也是青岛、烟台、威海环黄渤海“小三角”经济圈的重要隆起点。2013年1月26日，威海市委、市政府决定，设立威海市委威海南海新区管理委员会，作为市政府的派出

机构，至此，南海新区行政独立，但财政上尚未独立，南海新区财政收入支出仍纳入威海市文登区统计范围。

四、公司治理和组织结构

公司是具有独立法人资格的国有企业。公司已按照《企业法人登记管理条例》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）等有关法律法规的要求，制定了《威海蓝创建设投资有限公司公司章程》（以下简称“《公司章程》”），建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司法》规定，公司设股东大会、董事会、监事会和经营管理层。

（一）公司治理情况

发行人严格按照《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，稳健经营、规范运作，按照建立现代企业制度的目标，健全和完善公司法人治理结构，设立了股东大会、董事会、监事会和经营管理机构相互分离、相互制衡的法人治理结构。公司最高权力机构为股东会，董事会对股东负责，决定公司的重大事项；监事会负责对董事会及其成员以及其他高级管理人员进行监督，防止其滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法利益；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。根据公司章程，股东会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换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) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会或监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

董事会由3名董事组成，其中1名职工代表。职工代表由公司职工代表大会选举产生，其余由股东任命或者更换。任期3年。董事任期届满，可以连选连任。

根据公司章程，董事会行使下列职权：

- (1) 执行股东的指示，并向股东报告工作；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和亏损方案；

- (5) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，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；
- (9) 制订公司的基本管理制度；
- (10) 决定公司其他重大事项，但公司的合并、分立、解散、增减资本和发行公司债券，必须由股东决定。执行股东的决定，并向股东报告工作。

3、监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表 1 人。监事每届任期 3 年，监事可以连选连任。监事成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生，其他成员由股东任命。监事会设监事会主席 1 名，监事会主席由股东从监事会成员中指定。董事、高级管理人员不得兼任监事会成员。监事会对股东负责，定期向其汇报工作，并履行下列职责：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、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、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 依据《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(5) 发现公司经营状况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所协助其工作，费用由公司承担；

(6) 法律法规和公司章程赋予的其他职权。

4、职工代表大会

职代会每届任期5年，职工代表由职工民主选举产生，任期与职工代表大会届期一致。职工代表实行增替补制。职代会原则上每年召开一次，会议须有三分之二以上代表出席，方能举行。职代会闭会期间，经公司法人代表、工会或者三分之一以上职工代表提议，可以临时召开会议。公司工会委员会是职代会的工作机构，负责处理职代会日常事务工作。职代会主席团和各代表团（组）长联系会议为职代会常设机构。公司职代会行使下列职权：

(1) 听取和讨论公司总经理的工作报告；

(2) 听取公司的经营方针、发展规划和年度生产经营计划的报告；

(3) 讨论审议通过公司集体合同草案、工资协商集体合同的报告；

(4) 听取公司职工劳动卫生和安全保护措施及职工培训计划，职工参加国家规定的社会保险的报告；听取和讨论公司的休息休假制度、职工奖惩办法、职工加班加点制度的方案；听取公司职工福利费使用情况的报告，以及其他与教职工权益有关的重要规章制度；

(5) 听取和讨论公司的经营状况,听取和讨论公司员工的奖惩决定;

(6) 法律和法规赋予的其他职权。

5、总经理

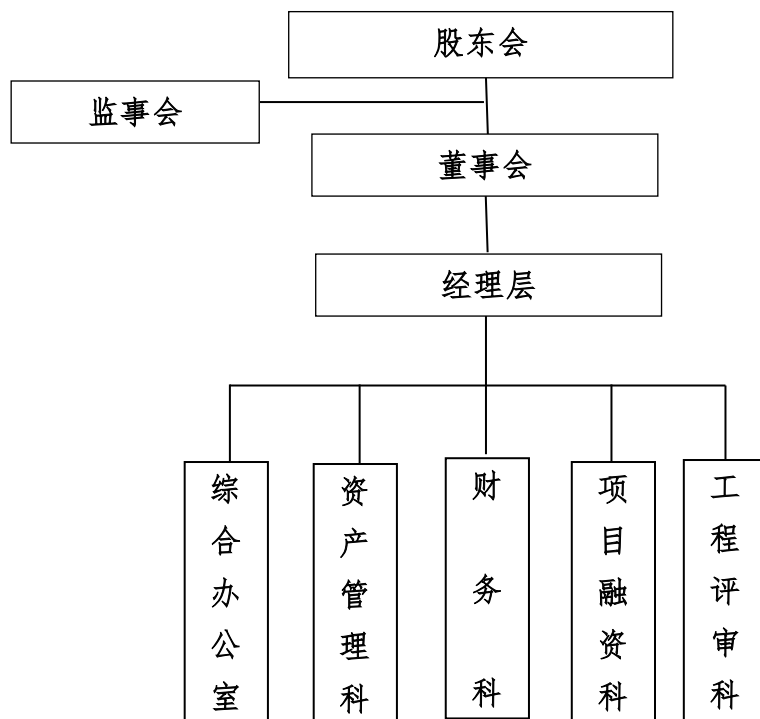
根据《公司章程》第二十一条的有关规定,总经理行使下列职权:

- (1) 主持公司的经营管理工作,组织实施董事会的决议;
- (2) 组织实施公司的年度经营计划的投资方案;
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- (4) 拟订公司的基本管理制度;
- (5) 制定公司的具体管理制度;
- (6) 提请董事会聘任或解聘公司的副总经理、财务负责人;
- (7) 聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员;
- (8) 公司章程和董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构

公司设置综合办公室、资产管理科、财务科、项目融资科和工程评审科5个职能部门。截至2017年12月31日,公司组织结构如下图8-2所示:

图 8-2 公司组织架构



五、发行人子公司投资情况

截至2017年末，发行人列入合并报告范围的全资子公司共有10家。

具体情况如下表：

表 8-3 发行人对其他企业的重要权益投资情况表

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例	
				直接	间接
1	威海南海新区公共交通有限公司	3,000.00	出租客运	100.00%	
2	中安南海（山东）置业有限公司	2,000.00	房地产开发经营	100.00%	
3	中基南海科教城（山东）有限公司	1,500.00	教育业投资、房地产业投资	100.00%	
4	威海蓝创事务管理有限公司	600.00	会议服务，展览展示服务	100.00%	

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例	
				直接	间接
5	威海蓝创园林工程有限公司	2,000.00	园林绿化工程		100.00%
6	威海蓝创小额贷款有限公司	50,000.00	办理各项小额贷款	100.00%	
7	威海市碧海逸林度假酒店有限公司	3,500.00	正餐服务	90.00%	10.00%
8	威海蓝瑞新能源汽车零部件制造有限公司	500.00	汽车零部件	100.00%	
9	威海蓝创供热有限责任公司	1,000.00	燃气、热气工程施工	100.00%	
10	威海南海体育产业发展有限公司	3,000.00	体育产业投资		100.00%

六、发行人子公司基本情况

（一）威海南海新区公共交通有限公司

威海南海新区公共交通有限公司（以下简称“南海公交公司”）成立于 2013 年 4 月，注册资本 3,000 万元，是由发行人投资设立的全资子公司。经营范围为：出租客运、城市公交客运、房屋租赁和汽车租赁。截至 2017 年 12 月 31 日，南海公交公司资产总计 32,043.33 万元，负债合计 23,211.07 万元，所有者权益合计 8,832.26 万元；2017 年，南海公交公司实现营业收入 1,550.17 万元，净利润-1,308.97 万元。

（二）中安南海（山东）置业有限公司

中安南海（山东）置业有限公司（以下简称“中安南海公司”）成立于 2010 年 12 月，注册资本 2,000 万元，是由发行人投资设立的全资子公司。经营范围为房地产开发经营。截至 2017 年 12 月 31 日，

中安南海公司资产总计 13,295.93 万元，负债合计 387.93 万元，所有者权益合计 12,908.00 万元；2017 年，中安南海公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-1,077.66 万元。

（三）中基南海科教城（山东）有限公司

中基南海科教城（山东）有限公司（以下简称“中基南海公司”）成立于 2010 年 12 月，注册资本 1,500 万元，是由发行人投资设立的全资子公司。经营范围为教育业投资和房地产业投资。截至 2017 年 12 月 31 日，中基南海公司资产总计 151,699.05 万元，负债合计 126,817.37 万元，所有者权益合计 24,881.68 万元；2017 年，中基南海公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 12,201.65 万元。

（四）威海蓝创事务管理有限公司

威海蓝创事务管理有限公司（以下简称“蓝创事务公司”）成立于 2014 年 11 月，注册资本 600 万元，是由发行人投资设立的全资子公司。经营范围为：食堂管理；会议服务、展览展示服务；组织文化体育交流活动；房屋租赁；物业服务、保洁服务；水、暖气材的批发、安装及维修；园林绿化和科技企业孵化等。截至 2017 年 12 月 31 日，蓝创事务公司资产总计 744.19 万元，负债合计 2,619.94 万元，所有者权益合计-1,875.75 万元；2017 年，蓝创事务公司实现营业收入 127.09 万元，净利润-1,064.37 万元。

（五）威海蓝创园林工程有限公司

威海蓝创园林工程有限公司（以下简称“蓝创园林公司”）成立于 2015 年 08 月 21 日，注册资本 2,000.00 万元。经营范围为：园林

绿化工程；苗木、花卉的种植、销售；草坪的培育、销售；园林绿化技术咨询、推广服务；园林用机械设备销售；市政工程施工；城市及道路照明工程。（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，蓝创园林公司资产总计3,138.41万元，负债合计3,014.02万元，所有者权益合计124.39万元；2016年，蓝创园林公司实现营业收入0.00万元，净利润-1,172.52万元。

（六）威海蓝创小额贷款有限公司

威海蓝创小额贷款有限公司（以下简称“蓝创贷款公司”）成立于2015年11月13日，注册资本50,000.00万元。经营范围为：在威海区域内办理各项小额贷款；开展小企业发展、管理、财务等咨询业务。（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，蓝创贷款公司资产总计67,739.26万元，负债合计14,850.34万元，所有者权益合计52,888.93万元；2017年，蓝创贷款公司实现营业收入4,543.32万元，净利润2,293.22万元。

（七）威海市碧海逸林度假酒店有限公司

威海市碧海逸林度假酒店有限公司（以下简称“逸林酒店”）成立于2013年12月12日，注册资本3,500.00万元。经营范围为：正餐服务（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，逸林酒店资产总计14,422.47万元，负债合计11,956.70万元，所有者权益合计2,465.77万元；2017年，逸林酒店实现营业收入1,465.52万元，净利润-334.78万元。

（八）威海蓝瑞新能源汽车零部件制造有限公司

威海蓝瑞新能源汽车零部件制造有限公司（以下简称“蓝创汽车公司”）成立于2011年05月30日，注册资本500万元。经营范围为：汽车零部件的生产、销售；厂房租赁；新能源、清洁能源及相关技术的开发应用；汽车用品、离子渗透隔膜、安全玻璃隔膜、汽车玻璃、五金机械、塑料制品、五金交电的销售（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年12月31日，蓝创汽车公司资产总计13,706.51万元，负债合计13,615.43万元，所有者权益合计91.08万元；2017年，蓝创汽车公司实现营业收入0.00元，净利润-311.24万元。

（九）威海蓝创供热有限责任公司

威海蓝创供热有限责任公司成立于2008年5月27日，注册资本1,000.00万人民币，经营范围为：燃气、热气工程施工（须经许可经营的取得许可证后方可经营）；管件、管材、阀门、保温材料的购销。（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，威海蓝创供热有限责任公司资产总计31,187.15万元，负债合计26,507.65万元，所有者权益合计12,947.00万元；2017年，威海蓝创供热有限责任公司实现营业收入2,039.73万元，净利润-3,110.52万元。

（十）威海南海体育产业发展有限公司

威海南海体育产业发展有限公司成立于2016年6月1日，注册资本3,000.00万人民币，经营范围为：以自有资金对体育产业进行投资建设及管理运营；体育科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转

让、技术服务；体育赛事活动的策划；拓展训练设备、体育设施、健身器材的租赁、安装；广告设计、制作、代理及发布；会展服务。（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，威海南海体育产业发展有限公司资产总计512.49万元，负债合计129.11万元，所有者权益合计383.38万元。2017年，威海南海体育产业发展有限公司实现营业收入112.61万元，净利润-10.02万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人设立了董事会、监事会、高级管理层等组织机构，发行人的董事会、监事会及其他机构设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》，高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定。在公司董事会、监事会、高级管理层担任职务的公务员不存在兼职取酬的问题，其任职符合《公务员法》。

（一）董事

刘文生，男，汉族，1966年1月出生，籍贯山东省威海市文登区，大学学历，中共党员，2012年9月-2015年10月任文登经济开发区党工委书记。2015年11月至今，担任威海蓝创建设投资有限公司董事长兼总经理。

原翔宇，男，汉族，1990年5月出生，籍贯山东省威海市文登区，本科学历。历任泰浩建设集团、中建五局项目经理，现任威海蓝创建设投资有限公司职工董事、工程部项目经理。

张泰梓，男，汉族，出生年月 1978 年 9 月 27 日，籍贯山东省威海市文登区，大专学历，2006 年-2011 年担任文登鑫海机械工具有限公司财务科长，2011 年-2012 年担任京御南海置业有限公司财务科长，现任威海蓝创建设投资有限公司董事、副总经理。

（二）监事

周玉凤，女，汉族，1975 年 4 月出生，籍贯山东省威海市文登区，本科学历。历任中航黑豹股份有限公司财务审计，文登英达信有限责任会计师事务所审计师。现任威海蓝创建设投资有限公司监事会主席。

王惠静，女，汉族，1991 年 11 月出生，籍贯山东省威海市文登区，本科学历。现任威海蓝创建设投资有限公司监事。

徐朝晖，女，1994 年 3 月出生，籍贯山东省威海市文登区，本科学历。现任威海蓝创建设投资有限公司职工监事。

（三）高级管理人员

刘文生，男，汉族，1966 年 1 月出生，籍贯山东省威海市文登区，大学学历，中共党员，2012 年 9 月-2015 年 10 月任文登经济开发区党工委副书记。2015 年 11 月至今，担任威海蓝创建设投资有限公司董事长兼总经理。

张泰梓，男，汉族，出生年月 1978 年 9 月 27 日，籍贯山东省威海市文登区，大专学历，2006 年-2011 年担任文登鑫海机械工具有限公司财务科长，2011 年-2012 年担任京御南海置业有限公司财务科长，现任威海蓝创建设投资有限公司董事、副总经理。

八、董事会成员、监事会成员和高级管理人员政府任职情况

表 8-4 董事会成员、监事会成员和高级管理人员政府任职情况

姓名	企业职务	年龄	是否兼职取薪	是否公务员	政府任职情况
刘文生	董事长、总经理	51	否	否	无
张泰梓	副总经理、董事	39	否	否	无
王惠静	监事	26	否	否	无
徐朝晖	监事	23	否	否	无
原翔宇	董事	27	否	否	无
周玉凤	财务主管、监事会主席	42	否	否	无

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是威海南海新区城市建设项目的投融资主体，主要承担着南海新区基础设施建设和重大社会发展项目的建设任务。

发行人 2015-2017 年的营业收入、成本和利润情况如表 9-1、表 9-2、表 9-3、表 9-4 所示：

表 9-1 发行人营业收入情况

单位：万元，%

项目		2017 年		2016 年		2015 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务毛利	代建项目	--	--	--	--	67,226.26	83.66
	土地平整	--	--	52,080.49	32.77	12,000.00	14.93
	工程项目	155,598.24	94.39	101,349.67	63.77	--	--
	公共运输服务	1,536.77	0.93	1,252.14	0.79	627.13	0.78
	物业管理	127.09	0.08	246.50	0.16	124.61	0.16
	放贷利息	4,543.32	2.76	1,278.08	0.80	222.08	0.28
	酒店住宿及餐饮	1,433.09	0.87	1,117.33	0.70	152.28	0.19
	供暖收入	944.70	0.57	63.29	0.04	--	--
	供暖配套工程	509.44	0.31	1,390.67	0.87	--	--
	体育赛事	112.61	0.07	160.06	0.10	--	--
小计		164,805.25	99.97	158,938.23	100.00	80,352.35	100.00
其他业务毛利	广告牌	13.41	0.01	3.00	0.00	0.88	0.00
	电表销售	--	--			--	--
	刷卡手续费	32.42	0.02	0.35	0.00	--	--
小计		45.83	0.03	3.35	0.00	0.88	0.00
合计		164,851.09	100.00	158,941.58	100.00	80,353.24	100.00

表 9-2 发行人营业成本情况

单位：万元，%

项目		2017 年		2016 年		2015 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	代建项目	--	--	--	--	56,021.88	80.24
	土地平整	--	--	49,671.43	35.19	11,428.57	16.37
	工程项目成本	141,828.48	92.41	86,779.03	61.48	--	--
	公共运输服务	2,718.17	1.77	2,107.26	1.49	2,031.30	2.91
	物业管理	332.12	0.22	309.17	0.22	168.31	0.24
	放贷利息	--	--	--	--	--	--
	酒店住宿及餐饮	1,353.13	0.88	1,033.64	0.73	167.94	0.24
	供暖成本	5,552.87	3.62	65.99	0.05	--	--
	供暖配套工程成本	1,165.89	0.76	868.44	0.62	--	--
	体育赛事	521.00	0.34	330.46	0.23	--	--
小计		153,471.66	100.00	141,165.43	100.00	69,818.01	100.00
其他业务成本	广告费	--	--	--	--	--	--
	电表销售	--	--	--	--	--	--
	刷卡手续费	--	--	0.20	0.00	--	--
小计		--	--	0.20	0.00	--	--
合计		153,471.66	100.00	141,165.63	100.00	69,818.01	100.00

表 9-3 发行人毛利情况

单位：万元，%

项目		2017 年		2016 年		2015 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营	代建项目	--	--	--	--	11,204.38	106.35
	土地平整	--	--	2,409.06	13.55	571.43	5.42

业务毛利	工程项目	13,769.76	121.01	14570.64	81.96	--	--
	公共运输服务	-1,181.40	-10.38	-855.12	-4.81	-1,404.18	-13.33
	物业管理	-205.03	-1.80	-62.67	-0.35	-43.70	-0.41
	放贷利息	4,543.32	39.93	1,278.08	7.19	222.08	2.11
	酒店住宿及餐饮	79.96	0.70	83.69	0.47	-15.67	-0.15
	供暖	-4,608.17	-40.50	-2.71	-0.02	--	--
	供暖配套工程	-656.45	-5.77	522.23	2.94	--	--
	体育赛事	-408.39	-3.59	-170.40	-0.96	--	--
小计		11,333.59	99.60	17,772.80	99.98	10,534.35	99.99
其他业务毛利	广告牌	13.41	0.12	3.00	0.02	0.88	0.01
	电表销售	--	--			--	--
	刷卡手续费	32.42	0.28	0.15	0.00	--	--
小计		45.83	0.40	3.15	0.02	0.88	0.01
合计		11,379.43	100.00	17,775.95	100.00	10,535.23	100.00

表 9-4 发行人毛利率情况

单位：%

项目		2017 年	2016 年	2015 年
主营业务毛利率	代建项目	--	--	16.67
	土地平整	--	4.63	4.76
	工程项目	8.85	14.37	--
	公共运输服务	-76.88	-68.29	-223.91
	物业管理	-161.33	-25.42	-35.07
	放贷利息	100.00	100.00	100.00
	酒店住宿及餐饮	5.58	7.49	-10.29
	供暖	-487.79	-4.28	--
	供暖配套工程	-128.86	37.55	--
	体育赛事	-362.66	-106.46	--
主营综合毛利率		6.88	11.18	11.18

其他业务毛利率	广告牌	100.00	100.00	100.00
	电表销售	--		0.00
	刷卡手续费	100.00	42.13	--
小计		100.00	93.91	100.00
综合毛利率		6.90	11.18	13.11

二、发行人主营业务经营模式

发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。

（一）基础设施建设项目业务

发行人目前主要业务为基础设施建设业务。2015 年末，公司承建的基础设施项目有蓝创大厦项目、园区路网二期项目、南海高级中学项目等，以上项目公司均与南海新区财政局签订城市基础设施建设协议。根据委托代建协议，公司按照项目投资总额的 20% 获取投资收益，根据项目进度确认收入，已累计确认收入 6.72 亿元。同时根据《威海南海海洋经济新区发展规划》，南海新区的开发建设形成规模，经济保持持续健康发展，海洋产业增加值年均增长 15% 以上，城镇化水平达 65% 左右，发行人基础设施建设业务预计在南海新区管委大力支持下将稳步发展。2016 年发行人基础设施项目建设主要为北京交通大学校区项目（一期）。根据发行人 2017 年度审计报告，对基础设施业务进行了调整分类，2016 年以后基础设施建设业务的收入归于工

程项目中核算。

表 9-5 发行人基础设施代建项目收入明细

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年度
蓝创大厦项目	--	--	5,848.16
南海新区园区路网二期工程项目	--	--	55,617.58
南海高级中学项目	--	--	5,760.51
北京交通大学校区项目（一期）		47,843.84	--
合计	--	47,843.84	67,226.26

（二）土地平整业务

威海市文登区蓝海投资开发有限公司（以下简称“蓝海投资”）委托发行人对需要平整的土地资源进行平整，达到出让条件后进行招拍挂，招拍挂取得的土地出让收入返还给蓝海投资后，蓝海投资按照成本加成一定比例的收益支付给发行人，用于实现土地平整业务的投资回收和盈利。

发行人主要负责对开发地块进行基本的“七通一平”整理施工，公司不承担对应地块的拆迁户补偿及配套安置小区建设等安置任务，因此公司按照项目投资总额的 5% 获取平整收益。在每个土地平整工程施工开始前，公司必须提前报监理工程师审核批准，在工程施工过程中，由监理工程师进行全程监理。工程全部完成后，由甲方单位、监理单位、设计单位共同进行竣工验收。截至 2016 年末，土地平整已经全部投资完毕，并且已全部确认收入，目前已经全部回款。

发行人土地平整业务为 2015 年新增业务，业务实施以来，基本

保持稳定。2015年、2016年，发行人土地平整业务板块实现收入分别为12,000.00万元、52,080.49万元，分别占主营业务收入的14.93%、32.77%，毛利率分别为4.76%、4.63%。

（三）工程项目业务

发行人工程项目业务为2016年新增业务。截至2017年末，公司承建的工程项目有南海新区填方土方工程项目、金花河流域综合整治工程、新型社区项目等，以上项目公司均与地方国有企业签订建设协议，采用委托代建的模式进行运作。根据委托代建协议，公司可以获取项目投资总额一定比例的投资收益或者固定成本进行结算，并根据项目进度确认收入。此外，2016年度原计入基础设施建设项目业务归于工程项目收入中核算。2017年已确认收入15.56亿元。

（四）其他主营业务

发行人公共运输业务板块主要由全资子公司威海南海新区公共交通有限公司负责，主要负责南海新区区内公交车和出租车的运营。2015-2017年威海南海新区公共交通有限公司分别实现营业收入627.13万元、1,252.14万元、1,536.77万元，分别占主营业务收入的0.78%、0.79%、0.93%，毛利率分别为-223.90%、-68.29%、-76.88%。随着南海新区发展进程的不断加快，进驻的企业越来越多，前来观光的游客不断增加，人口流动量也越来越大，公共运输服务业板块的收入有望实现增长。

发行人放贷业务主要由全资子公司威海蓝创小额贷款有限公司

负责，放贷对象基本为发行人工程建设业务关联方。威海蓝创小额贷款有限公司2015-2017年分别实现放贷利息收入222.08万元、1,278.08万元、4,543.32万元，分别占主营业务收入的0.28%、0.80%、2.76%，由于放贷业务成本低，毛利率均为100.00%。

发行人酒店住宿业务主要由全资子公司威海市碧海逸林度假酒店有限公司负责，威海市碧海逸林度假酒店有限公司2015-2017年分别实现营业收入152.28万元、1,117.33万元、1,433.09万元，分别占主营业务收入的0.19%、0.70%、0.87%，毛利率分别为-10.28%、7.49%、5.58%。

发行人物业管理业务主要由全资子公司威海蓝创事物管理有限公司负责，威海蓝创事物管理有限公司2015-2017年分别实现营业收入124.62万元、246.50万元、127.09万元，分别占主营业务收入的0.16%、0.16%、0.08%，毛利率分别为-35.07%、-25.42%、-161.33%。

三、发行人所在行业现状和前景分析

（一）基础设施建设行业的现状和前景

1、我国基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。城市基础设施建设行业承担着公共服务功能，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，

并得到了国家产业政策的重点扶持。国家统计局数据显示，截止 2017 年 12 月，我国基础设施建设累计投资 162,011.68 亿元，累计同比增长 15.62%。

我国是大规模城市化刚刚起步的发展中国家，城市基础设施相对滞后仍是我国城市面临的紧迫问题。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模不断扩大，发展速度也不断加快。现阶段我国城市化进程与基础设施短缺的矛盾仍然十分突出，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境污染严重、噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水和天然气普及率低、硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，需求更为迫切，发展空间更大。

随着我国城市经济的快速发展，城市人口的高速聚集，根据预测，我国城市化水平到 2020 年将达 60%左右。未来的 10—20 年间，我国的城镇化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，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。城市化进程必然导致城市基础设施需求迅速增长、在国家财政资金大力支持以及民间资本的积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，前景良好。

2、文登区（南海新区）基础设施建设行业的现状和前景

近几年来，文登区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。文登区政府一直以来都大力推进城市基础设施建设，2017年末，文

登全区建成区面积达到49.6平方公里，建成区绿化覆盖率达到47.93%，建成区绿地率44.94%。建筑施工企业全年施工面积126万平方米，竣工面积40万平方米，实现建筑业总产值13.6亿元（建筑施工数据不含南海）。全区房地产开发完成投资82.49亿元，商品房施工面积276.14万平方米（不包含南海新区、经济开发区、乡镇），新开工面积107万平方米，竣工面积83万平方米。

南海新区作为山东半岛蓝色经济区重点建设的三大海洋经济新区之一，“三年突破南海”正是顺应省委、省政府“两区一圈一带”战略，打造全省区域发展新格局的必然选择。南海新区处于南向发展轴与环海发展带的关键节点，加快南海新区建设，对于带动威海市域同城发展、促进市域一体化布局具有重大战略意义。

目前南海新区水、电、气、暖、通讯、排污等“十通一平”设施基本到位，并实施了污水处理厂提标提档工程，新增了两条110KV电力供应，城市基础设施建设逐步完善。此外，南海新区还将启动一系列大型基础设施工程，进一步优化区内生产生活保障。2015年底启动了香水河挡潮闸工程，并与中建电力签订天然气热电联产项目，这是山东省第二个大型天然气清洁能源项目，2018年有望投产运行，届时可满足930万平方米集中供热。未来将继续推进金融商务中心、鲁源酒店、福地商业街以及水上乐园二期等商务旅游项目。此外，目前南海新港一期工程正在为开港做准备，新港二期工程有序推进，疏港铁路即将开工建设，青荣城铁南线已通过规划。

在路网建设方面，2016年南海新区新建、维修28条道路，总里程

达56公里，新装、改造路灯3300余盏，铺设管网120公里，新建大型桥梁4座，加快推进香水河大桥建设，进一步完善路网结构，提高道路交通承载力。在公共交通方面，南海新区公交公司计划新增6辆客车，用于南海至文登的公交快线，进一步缩短居民等车时间，并新增21辆出租车，在旅游旺季到来时适度增加车辆，方便群众出行。生态向来是南海新区招商引资、吸引游客、留住人的金字招牌。以建设“生态花园城市”为目标，南海新区继续建设五垒岛湾国家湿地公园，在实施昌阳河水域打造、香水河流域生态景观长廊打造的同时，再启动金花河湿地修复工程，建设集生态观光、休闲度假、科普教育等于一体的多功能复合型生态湿地。此外，按照“一路一景”绿化原则，在10余条道路增加绿化面积190余万平方米，区内总的绿化面积计划达1000多万平方米。

综上，随着我国城市化进程的推进，文登区（包含南海新区）城市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

四、发行人的行业地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

发行人是威海南海新区城市基础设施建设项目的投融资主体，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在南海新区城市基础设施建设中处于主导地位。

发行人所主要承建业务区域原属于威海市文登区行政区划范围，文登区所属其他平台主要有文登金滩投资管理有限公司、威海市文登

区城市资产经营有限公司、威海市文登区蓝海投资开发有限公司。主要情况如下：

1、文登金滩投资管理有限公司

文登金滩投资管理有限公司实际控制人为文登区小观镇政府，其持股比例为 70%，文登区国资局持股 30%。其业务主要开展范围为威海南海新区下属小观镇范畴。

截至 2017 年末，文登金滩投资管理有限公司总资产 133.67 亿元，净资产 105.84 亿元，2017 年营业收入 17.95 亿元，净利润 2.45 亿元。

文登金滩投资管理有限公司发行债券情况如下：

证券名称	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	发行日期	债券类别
14 文金滩	7	10	2014-05-15	企业债
15 文小微	4	7	2015-03-23	企业债
16 文专项债	7	8	2016-03-18	企业债

2、威海市文登区城市资产经营有限公司

威海市文登区城市资产经营有限公司成立于 2003 年 6 月 30 日，系威海市文登区公有资产经营公司全资控股的有限责任公司。公司作为文登区政府授权范围内城市基础设施建设的投融资主体，承担文登城区全部及南海新区部分基础设施建设任务，积极参与基础设施项目的投资及建设管理。

威海市文登区公有资产经营公司出资 100,000 万元，为威海市文登区城市资产经营有限公司唯一股东及实际控制人。

截至 2017 年末，威海市文登区城市资产经营有限公司总资产 338.92 亿元，净资产 242.59 亿元，2017 年度营业收入 25.68 亿元，净利润 4.33 亿元。

威海市文登区城市资产经营有限公司发行债券情况如下：

证券名称	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	发行日期	债券类别
11 文登债	8	13	2011-03-01	企业债券
13 文登债	7	7	2013-03-06	企业债券
14 文登债	7	12	2014-07-25	企业债券
16 文登债	7	10	2016-05-25	企业债券
18 文登专项 债 01	10	10	2018-04-28	企业债券

3、威海市文登区蓝海投资开发有限公司

威海市文登区蓝海投资开发有限公司成立于 2012 年 4 月 13 日，出资人为文登区国有资产管理局，公司主要承担城市及南海新区基础设施、市政公用项目的投融资与运营管理。

截至 2017 年末，威海市文登区蓝海投资开发有限公司总资产 359.25 亿元，净资产 235.31 亿元，2017 年度营业收入为 26.86 亿元，净利润为 3.23 亿元。

威海市文登区蓝海投资开发有限公司发行债券情况如下：

证券名称	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	发行日期	债券类别
16 文蓝 01	5	15	2016-08-23	公司债券
16 文蓝海	7	15	2016-10-25	企业债券

17 文蓝 01	5	17	2017-9-25	公司债券
----------	---	----	-----------	------

（二）发行人的主要竞争优势

发行人主要凭借以下优势参与区域竞争：

1、优越的经营环境

文登区位于山东半岛东部，南濒黄海，与韩国隔海相望，处于烟台、威海、青岛三个市的中心区域，是胶东半岛的重要交通枢纽。文登区曾是中国最具竞争力的百强县之一，于 2014 年正式撤市划区，归威海市管理。当前，青威高速公路、309 国道、济威铁路穿越文登区而过，文登区境内的威海大水泊国际机场已开通了到北京及上海等国内主要城市的 10 余条国内航线，以及到韩国首尔的国际航线。同时，文登区到附近的青岛及烟台的国际机场或港口也在 2 个小时车程以内。

文登承载能力强劲，高标准推进基础设施建设，加快构建“一轴两翼”发展格局。一轴，就是以南海和城区两大板块为主体，打造城市发展中心轴。南海新区，以创建国家级开发区为目标，大力发展蓝色新兴产业，获批省级工业园和省级高新区，被确定为全省重点建设的海洋经济新区。以打造转型升级示范区为目标，紧紧围绕高端产业、高端产品发力突破，成为山东省首批科学发展示范园区。中心城区以建设高端服务业聚焦区为目标，加快发展现代服务业，培育新兴服务业态，被评为山东省服务业发展重点城区。其一流的市民文化中心、博展中心、体育公园等场馆资源，可承接大型演艺赛事。两翼，就是

东部抓住威海国际机场扩建、青荣城际铁路通车等机遇，突破综合保税区，以打造中韩自贸区地方经济合作桥头堡为目标，加强对外合作特别是对韩合作，形成开放新高地。西部抓住抽水蓄能电站启动建设等机遇，突破昆嵛山旅游度区，以打造全国重要的休闲旅游度假目的地为目标，加快主体景区建设，培植新的经济增长极。以“一轴两翼”为载体，文登拉开了发展的大框架，项目承载能力和经济发展后劲持续增强。

南海新区位于文登区南部的黄海之滨，为国务院批复的山东省三大蓝色海洋经济区之一，成立之初行政划分隶属文登区。南海新区是山东、辽东和朝鲜三个半岛环渤海“大三角”经济圈的重要节点，也是青岛、烟台、威海环黄渤海“小三角”经济圈的重要隆起点。

南海新区规划面积 160 平方公里，海岸线长 148.8 公里，用海面积约 120 平方公里，区内拥有国家二类开放口岸——张家埠港，荣乌高速公路、青威高速公路、环海公路、初张公路等省级主干道路穿境而过，1 小时车程内有 4 个一类开放港口、2 个机场和 2 个中心火车站，距文登区中心、文登火车站、威海机场车程均在半小时之内，交通优势明显。南海新区规划建设三大功能区：东部依托南海新港，建设临港产业区；西部依托万米金滩、万亩松林等，建设旅游度假区；中部建设综合商务区，联接东西两翼，突出城市功能，促进三区联动、一体发展。受益于南海新区蓝色产业承载能力的不断增强，世界及中国 500 强企业及上市公司不断进驻，韩国现代风电科技、瑞霖医药、蓝岛科技产业园等 100 多个投资过亿元的蓝色产业项目落地开工，外

来投资持续升温。

综上，突出的区位优势、发达的交通网络和快速增长的区域经济为发行人开展城市基础设施建设业务提供了优越的经营环境。

2、行业的垄断优势

作为南海新区城市基础设施建设项目的投融资主体，发行人在城市基础设施建设领域均处于主导地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。随着南海新区经济的快速发展，发行人的业务量和效益将同步增加。

3、强大的政府支持

鉴于发行人在南海新区城市建设和经济发展中的主导作用，南海新区管委会已在政府补助、项目溢价代建管理等方面给予公司一系列政策支持。

土地资源方面，在当地政府的大力支持下，公司通过招拍挂先后获得大量土地资产。截至 2017 年，公司存货中土地使用权共计 113 宗，面积合计 5,100,607.00 平方米、账面价值合计 82.55 亿元，均已缴纳土地出让金。在政府补助方面，2015-2017 年发行人分别实现政府补贴收入 20,194.26 万元、17,155.50 万元和 22,907.37 万元。南海新区目前处于大规模开发建设阶段，发行人作为南海新区管委会所属唯一的城投平台，在区域内城市基础设施建设领域处于主导地位，预期发行人未来一段时期内能持续取得政府补贴。

表 9-8 报告期内发行人补贴收入明细

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
公交车购置税返还	-	1,155.50	194.26
运营补贴	22,907.37	16,000.00	20,000.00
合计	22,907.37	17,155.50	20,194.26

总体来看，南海新区目前处于大规模开发建设阶段，预期公司未来一段时间内能持续取得政府补贴，具有一定的抗风险能力。

五、发行人地域经济情况

1、威海市地域经济

山东省经济运行总体平稳。初步核算，2017年全省实现生产总值(GDP) 72,678.18亿元,按可比价格计算，比上年增长7.4%。其中第一产业增加值4876.74亿元，增长3.5%;第二产业增加值32925.12亿元，增长6.3%;第三产业增加值34876.32亿元，增长9.1%。三次产业占比分别为，6.7%、45.3%、48.0%，产业结构更趋优化。人均GDP达到72851元，增长6.5%，按年均汇率折算为10790美元。

威海市位于山东半岛东端，北、东、南三面濒临黄海，被与辽东半岛相对，东与辽东半岛隔海相望，西与山东烟台接壤。近年来，威海市经济保持高速发展，地区生产总值从2010年的1,994.70亿元增至2017年的3480.10亿元。2017年威海市地区生产总值同比增长8.1%，其中，第一产业增加值235.48亿元，增长2.5%；第二产业增加值1580.49亿元，增长7.5%；第三产业增加值1664.13亿元，增长9.6%。三次产业

结构调整6.8:45.4:47.8。

经济的持续发展促进威海市地方政府财政实力稳步增强。2015年-2017年，威海市分别实现一般公共预算收入249.75亿元、260.50亿元和273.08亿元，2017年同比增长9.5%；税收收入分别为其中，税收收入211.17亿元、208.97亿元和216.62亿元，2017年同比增长9.5%，税收在一般公共预算收入中的占比分别为84.55%、80.22%、79.32%，税收对一般公共预算收入的贡献作用较为稳定。同期，威海市分别实现政府性基金收入199.77亿元、245.64亿元、245.48亿元。财政支出方面，2015年-2017年，威海市一般公共预算支出保持增长趋势，分别为338.38亿元、338.60亿元、359.56 亿元，2017年威海市公共预算支出同比增长6.2%。

表 9-8 威海市财政收入状况

单位：亿元

	项目	2015	2016	2017
收入	一般公共预算收入	249.75	260.50	273.08
	其中：税收收入	211.17	208.97	216.62
	政府性基金收入	199.77	245.64	245.48
支出	一般公共预算支出	338.38	338.60	359.56
	政府性基金支出	207.98	267.61	280.44
	财政平衡率（%）	73.81	76.93	75.95

注：财政平衡率=公共财政预算收入/公共财政预算支出

资料来源：威海市财政局，评级报告

整体来看，威海市经济平稳增长，财政收入稳步提升，为保障和持续改善民生、促进经济转型等提供了有力的资金保障。

2、文登区地域经济

文登区隶属于中国山东省威海市,位于山东半岛东端,南临黄海,地处青、烟、威金三角的腹地,东与韩国、日本隔海相望,是国家发展战略山东半岛蓝色经济区和中韩自贸区地方经济合作示范区的核心区域。文登产业基础雄厚,以打造威海经济中心为目标,坚持产业强区、工业带动,培植规模以上企业450多家,汽车及零部件、机电工具、工艺家纺三大优势产业向中高端迈进,新材料、新医药等新兴产业异军突起,传统与新兴“双轮驱动”的发展格局正在形成,产业配套协作、升级突破蕴含巨大的合作空间。

根据文登区国民经济和社会发展统计公报,2015年至2017年,文登区分别实现地区生产总值715.89亿元、766.39亿元、829.70亿元,2017年同比增长7.8%;2015年至2017年,文登区分别完成财政总收入49.25亿元、49.52亿元、51.68亿元,2017年同比增长9.67%。三次产业结构比例由2016年的8.0:45.12:46.88调整为7.58:45.93:46.49,产业结构优化程度持续加深,第三产业对当地经济的贡献进一步增强。2017年,文登区人均GDP为108,963.47元。由于具备完善的工业基础及较好的区位优势,文登区经济总量保持增长趋势,主要经济指标稳步提升,但在宏观经济下行和产业结构调整的影响下,文登区经济发展增速有所放缓。

随着经济的良好发展,文登区一般公共预算收入实现较快增长,2015年-2017年分别为49.25亿元、49.52亿元、51.68亿元。同期,税收收入占一般公共预算收入的比重分别为89.42%、82.05%、80.86%,为

文登区一般公共预算收入增长提供了良好的支撑。2015年-2017年，文登区政府性基金收入分别为94.84亿元、99.98亿元、104.48亿元。近年来土地出让金收入对文登区政府性基金收入的支撑作用较为显著，推动文登区财力状况不断增强。

表 9-9 2015 年-2017 年文登区财政收支情况

单位：亿元

	项目	2015	2016	2017
收入	一般公共预算收入	49.25	49.52	51.67
	其中：税收收入	44.04	40.36	41.80
	政府性基金收入	94.84	99.98	104.48
支出	一般公共预算支出	57.93	60.95	63.49
	政府性基金支出	95.73	105.62	105.62
	财政平衡率（%）	85.02	81.25	81.41

注：公共财政平衡率=一般公共预算收入/一般公共预算支出；如合计数存在尾差，均是由四舍五入产生。

资料来源：来自于文登区财政局。

威海南海新区自2007年3月启动开发以来，坚持生态、生产、生活“三生共融”的发展理念，投资100多亿元加强基础配套建设，新修“五纵四横”骨干路网400多公里，架设桥涵160多座，新铺管网400多公里，新增绿化面积1000多万平方米，路、水、电、气、暖、排污、通讯等“十通一平”基本到位，构建起功能完善的城市发展框架，形成了良好的产业发展平台。威海南海新港一期两个万吨级泊位、4996

米的引堤、工程码头、堆场等主体工程全部完工，并于2013年12月通过省交通运输厅质监站交工验收；同时，二期防波堤工程正加紧进行，南海新港二期工程主要包括建设3677米防波堤、两个5万吨级通用泊位和14.7公里5万吨级航道。威海南海新港远期规划为30万吨级的泊位，将发展成为威海港南翼新的大型综合性港区。威海南海新区毗邻初张路、威石路等省级以上高等级公路，青威高速、荣文高速穿境而过、交通便利。以打造全域花园式城市为目标，威海南海新区不断提升区域绿化水平，目前，绿化总面积达1200万平方米。2015年，威海南海新区投资2亿元，新增绿化面积159万平方米。

六、发行人发展规划

根据《威海南海海洋经济新区发展规划》，到2020年，威海南海新区的开发建设形成规模，经济保持持续健康发展，人均GDP超过17万元，海洋产业增加值年均增长15%以上，城镇水平达65%左右；海洋经济特色更加突出，产业结构继续优化；低碳和循环经济取得长足发展。主要污染物排放得到严格控制，产业发展与生态环境保护协调性进一步提高；城乡互动发展格局基本形成，建成海洋产业结构合理、服务体系完善、科技人才集聚、海洋生态环境优良、具有较强国际竞争力的现代海洋新区。

未来几年内，发行人将围绕南海新区管委会的安排部署，一方面充分发挥城市基础设施建设主体的职能和优势，争取融入更多的资金支持地方经济社会发展；另一方面积极探索市场化经营之路，调整和

优化资产结构、经营结构，增强发行人自身“造血”功能，做实做强公司实体。

同时，发行人将全面理顺与政府相关部门之间的关系，基本实现成为“定位准确、职能清晰、统一规范的城市基础设施建设主体”的目标。通过制定完善的相关政策和配套措施，逐步实现全区国有资源、资产和资金等要素的有效整合，形成能够“自主经营、自我积累、自筹还贷、自负盈亏”的市场主体。

总体来看，发行人依托于南海新区管委会的大力支持，不断完善内部治理结构，自我发展和可持续融资能力将逐步增强。

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务概况

投资者在阅读下文的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人2015年、2016年财务报告由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017年财务报告由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告（CAC证审字[2018]0323号）。本募集说明书中2015年至2017年的财务数据均来源于上述财务报告。

表 10-1 发行人 2015 年-2017 年主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产总计	2,321,487.44	2,036,915.95	1,338,855.64
其中：流动资产	2,160,275.27	1,873,524.81	1,267,048.90
负债合计	1,349,306.41	1,082,614.94	553,304.88
其中：流动负债	347,099.61	233,326.08	341,356.88
归属于母公司所有者权益合计	972,181.02	954,301.01	785,550.76
所有者权益合计	972,181.02	954,301.01	785,550.76
营业收入	164,851.09	158,941.58	80,353.24
净利润	24,044.68	22,438.94	22,710.84

表 10-2 发行人 2015 年-2017 年主要财务指标

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
流动比率（倍）	6.22	8.03	3.71
速动比率（倍）	1.72	3.07	1.31
资产负债率（%）	58.12	53.15	41.33
应收账款周转率（次/年）	1.30	1.16	0.76
存货周转率（次/年）	0.11	0.14	0.11
总资产周转率（次/年）	0.08	0.09	0.08
主营业务利润率（%）	6.36	9.86	10.23
净资产收益率（%）	2.50	2.58	3.59
总资产收益率（%）	1.10	1.33	2.26

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
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 7、主营业务利润率=（主营业务收入-主营业务成本-营业税金及附加）/主营业务收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额（扣除少数股东权益）
- 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 10、2014年应收账款平均余额、存货平均余额、所有者权益平均余额、总资产平均余额以2014年末金额代替

二、发行人财务分析

（一）概述

发行人是威海南海新区城市建设项目的投融资主体，主要承担着南海新区基础设施建设和重大社会发展项目的建设任务，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在南海新区城市基础设施建设中处于主导地位。

截至 2017 年底，公司资产总额为 2,321,487.44 万元，负债总额为 1,349,306.41 万元，所有者权益(含少数股东权益)合计为 972,181.02 万元。2017 年全年实现营业收入合计 164,851.09 万元，净利润 24,044.68 万元。通过上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大、盈利能力较强、能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

(二) 收入来源和利润分析

表10-3发行人主营业务收入构成表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
代建项目	--	-	67,226.26
土地平整	--	52,080.49	12,000.00
工程项目	155,598.24	101,349.67	--
公共运输服务	1,536.77	1,252.14	627.13
物业管理	127.09	246.50	124.61
放贷利息	4,543.32	1,278.08	222.08
酒店住宿及餐饮	1,433.09	1,117.33	152.28
供暖	944.70	63.29	--
供暖配套工程	509.44	1,390.67	--
体育赛事	112.61	160.06	--
广告牌	13.41	3.00	--
刷卡手续费	32.42	0.35	--
合计	164,851.09	158,941.58	80,352.35

发行人收入主要来源于基础设施建设业务、土地平整业务、公共运输服务业务、房贷利息、酒店住宿业务、酒店餐饮业务、物业管理业务收入以及其他收入。基础设施建设收入方面，2015 年实现收入 67,226.26 万元。近两年发行人将代建收入归入工程项目收入核算。

土地平整收入方面，发行人土地平整业务为 2015 年新增业务，2015 年实现收入 12,000.00 万元，2016 年实现收入 52,080.49 万元。未来随着经济的发展，存量用地挖潜力度将会进一步加大，建设用地空间得到拓展，发行人土地平整业务有望得到发展。

发行人还有部分收入来源于威海南海新区公共交通有限公司、威海蓝创事物管理有限公司、威海蓝创小额贷款有限公司、威海市碧海逸林度假酒店有限公司，发行人业务多元化，有助于拓宽发行人的利润来源，增强抗风险能力。

（三）偿债能力分析

表10-4 报告期发行人主要偿债能力指标

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产（万元）	2,160,275.27	1,873,524.81	1,267,048.90
流动负债（万元）	347,099.61	233,326.08	341,356.88
净利润（万元）	24,044.68	22,438.94	22,710.84
资产负债率（%）	58.12	53.15	41.33
流动比率（倍）	6.22	8.03	3.71
速动比率（倍）	1.72	3.07	1.31

短期偿债能力方面，2015-2017 年发行人流动比率分别为 3.71 倍、8.03 倍和 6.22 倍，速动比率分别为 1.31 倍、3.07 倍和 1.72 倍，报告期内流动比率和速动比率保持在良好水平，2017 年发行人流动比率仍保持较高水准，整体来讲发行人短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，2015-2017 年末发行人资产负债率分别为 41.33%、53.15%和 58.12%，受债务规模大幅增加影响，2017 年末公

司资产负债率同比提高 4.97 个百分点，偿债压力增加，但仍处于合理水平。

总体上发行人有息债务规模大幅增加，而各项偿债能力指标均有所弱化，偿债压力加大。但随着发行人未来基础设施建设、土地平整业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

（四）营运能力分析

表10-5 报告期发行人主要营运能力指标

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
主营业务收入（万元）	164,851.09	158,938.23	80,352.36
主营业务成本（万元）	153,471.66	141,165.43	69,818.00
应收账款周转率（次/年）	1.30	1.16	0.76
存货周转率（次/年）	0.11	0.14	0.11
总资产周转率（次/年）	0.08	0.09	0.08

2015-2017 年发行人主营业务收入分别为 80,352.36 万元、158,938.23 万元和 164,851.09 万元，保持稳定增长。未来随着发行人承建项目的增多，土地平整业务的进一步展开，发行人主营业务收入有望保持稳定增长。

2015-2017 年发行人应收账款周转率分别为 0.76 次/年、1.16 次/年和 1.30 次/年。2017 年发行人应收账款周转率有一定提升，为当年营业收入增幅大于应收账款增幅所致。

2015-2017 年发行人存货周转率分别为 0.11 次/年、0.14 次/年和 0.11 次/年；总资产周转率分别为 0.08 次/年、0.09 次/年和 0.08 次/年。2017 年发行人总资产增长幅度大于营业收入增长幅度，因此总资产周转率呈

现下降趋势。

总体而言，由于发行人所处的行业主要为基础设施建设行业，其行业特点是投资数额巨大、建设周期长、资金回收期也较长。发行人营运能力指标偏低，但符合所在行业的特征。

（五）盈利能力分析

表10-6 报告期发行人主要盈利能力指标

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
主营业务收入（万元）	164,851.09	158,938.23	80,352.36
主营业务成本（万元）	153,471.66	141,165.43	69,818.00
主营业务利润（万元）	11,379.43	17,772.80	10,534.36
补贴收入（万元）	22,907.37	17,155.50	20,194.26
净利润（万元）	24,044.68	22,438.94	22,710.84
主营业务利润率（%）	6.36	9.86	10.23
净资产收益率（%）	2.50	2.58	3.59
总资产收益率（%）	1.10	1.33	2.26

2015-2017 年发行人主营业务收入分别为 80,352.36 万元、158,938.23 万元和 164,851.09 万元；主营业务成本分别为 69,818.00 万元、141,165.43 万元和 153,471.66 万元；主营业务利润分别为 10,534.36 万元、17,772.80 万元和 11,379.43 万元；主营业务利润率分别为 10.23%、9.86%和 6.36%。发行人主营业务收入主要来源于代建项目业务、土地平整业务、公共运输服务业务、房贷利息、酒店住宿业务、物业管理业务，其中代建项目占比相对较高。发行人业务呈现多元化发展趋势，代建项目的稳定增长为发行人主营收入提供保障，其他主营业务收入的增长拓宽了发行人利润来源，有效降低了风险。

2015-2017 年发行人净利润分别为 22,710.84 万元、22,438.94 万元和 24,044.68 万元。发行人净利润稳定增长，一方面因为发行人主营业务利润逐年增长，另一方面随着发行人承建的项目增多，收到政府补助也有所增加。

2015-2017 年发行人净资产收益率分别为 3.59%、2.58%、2.50%；总资产收益率分别为 2.26%、1.33%、1.10%。由于发行人总资产和净资产增长速度较快，因此总资产收益率和净资产收益率整体呈现下降趋势。

总体看来，作为南海新区城市建设项目的投融资主体，发行人肩负了南海新区区域内城市基础设施建设的重要职责，承担了大量的市政基础设施及其配套工程的建设任务。此外，作为区域内基础设施项目投资建设的重要载体，发行人占据市场主导地位，相对稳定，拥有长期稳定的收入来源。发行人业务处于增长期，且拥有良好的净利润水平，体现了较好的成长性和盈利能力。

（六）现金流量分析

表10-7 报告期发行人主要现金流量指标

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入	730,511.92	493,459.93	378,172.05
经营活动产生的现金流量净额	-193,054.08	-671,867.87	-376,569.22
投资活动产生的现金流量净额	-6,118.08	-20,855.55	-5,943.66

筹资活动产生的现金流量净额	134,023.28	702,493.51	473,083.60
现金及现金等价物净增加额	-65,148.87	9,770.09	90,570.72

2015-2017 年发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -376,569.22 万元、-671,867.87 万元、-193,054.08 万元。近年来均呈净流出态势，主要是由于公司业务规模不断扩大，项目建设投入相应增长，回款情况相对较少，同时公司与政府相关单位的往来款流出金额亦有所增加所致。报告期内经营活动产生现金流量净额呈现下降的主要原因一方面是发行人逐渐增大了代建工程的投入，导致购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加；同时发行人所承建代建项目产生的应收账款的回款时间较长，回款金额小于当年增加投入的金额；另一方面报告期内发行人支付给其他单位的往来款大幅增加。2017 年，随着往来款的回收，发行人经营活动现金流入有所上升。目前，发行人在基础设施建设仍需持续投入较大规模的资金。预计随着在建项目的陆续完工和委托代建工程款的逐步到账，发行人经营活动现金流将得到较大改善。

2015-2017 年发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -5,943.66 万元和 -20,855.55 万元、-6,118.08 万元，发行人投资活动主要为股权投资和购买无形资产。2017 年大幅下降的主要原因是新增、新设子公司及其他营业单位支出所致。

2015-2017 年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 473,083 万元、702,493.51 万元、134,023.28 万元。筹资的现金流量下

降了 80.92%，主要因为企业 2016 年发行债券融资增加，2017 年无吸收投资现金流入。近年来，受国家宏观调控政策的影响，发行人的筹资规模呈现一定的波动性。但总体而言，公司的筹资能力较强，可较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

2015-2017 年发行人现金及现金等价物净增加额分别为 90,570.72 万元、9,770.09 万元、-65,148.87 万元。发行人 2016 年期末现金及现金等价物净增加额较 2015 年末同比减少 89.21%，2017 年期末现金及现金等价物净增加额较 2016 年末同比减少 766.82%，主要系公司 2016 年债权融资较多所致。

总体来看，发行人主营业务现金回流情况较好，未来随着多元化业务的不断展开与成熟，各项应收款项的收回，发行人现金流状况有望进一步改善。

三、发行人资产情况分析

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，经营业绩不断提高，资产规模不断壮大，保持了快速健康的发展势头，截至 2017 年底，发行人总资产达 2,321,487.44 万元，其中流动资产合计 2,160,275.27 万元，净资产达 972,181.02 万元。

表10-8发行人2015-2017年末资产构成情况

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
货币资金	86,167.29	3.71	157,316.16	7.72	119,546.07	8.93
应收账款	106,450.44	4.59	147,940.61	7.26	126,945.99	9.48

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	46,958.07	2.02	91,557.53	4.49	130,507.51	9.75
应收利息	3,176.28	0.14	--	-	237.26	0.02
其他应收款	352,103.32	15.17	320,037.51	15.71	68,637.97	5.13
存货	1,562,902.85	67.32	1,156,305.49	56.77	821,174.10	61.33
其他流动资产	2,517.03	0.11	367.51	0.02	--	--
流动资产合计	2,160,275.27	93.06	1,873,524.81	91.98	1,267,048.90	94.64
发放贷款及垫款	63,573.82	2.74	50,665.23	2.49	26,244.00	1.96
可供出售金融资产	1,500.00	0.06	12,302.00	0.60	6,002.00	0.45
长期股权投资	5,090.72	0.22	15,507.58	0.76	2,993.24	0.22
固定资产	44,992.04	1.94	12,840.35	0.63	9,825.03	0.73
在建工程	23,419.65	1.01	49,796.09	2.44	6,301.57	0.47
无形资产	15,128.99	0.65	15,713.74	0.77	14,403.66	1.08
商誉	5,811.79	0.25	6,014.27	0.30	3,344.97	0.25
长期待摊费用	184.22	0.01	179.85	0.01	2,692.26	0.20
递延所得税资产	687.34	0.03	372.03	0.02	--	--
其他非流动资产	823.58	0.04				
非流动资产合计	161,212.17	6.94	163,391.14	8.02	71,806.74	5.36
资产总计	2,321,487.44	100.00	2,036,915.95	100.00	1,338,855.64	100.00

报告期内发行人资产结构总体保持稳定，资产主要以流动资产为主。2015-2017 年末发行人资产总计分别 1,338,855.64 万元、2,036,915.95 万元、2,321,487.44 万元。近三年发行人资产总额快速增长，主要是由于发行人作为南海新区城市建设项目的投融资主体，获得了政府部门的大力支持，资本实力不断增强。

（一）流动资产

流动资产构成发行人资产的主体部分，2015-2017 年末流动资产

分别为 1,267,048.90 万元、1,873,524.81 万元和 2,160,275.27 万元，占总资产的比例分别为 94.64%、91.98%和 93.06%。发行人流动资产主要由存货、预付账款、应收账款、货币资金和其他应收款构成，分别占总资产的 67.32%、2.02%、4.59%、3.71%、15.17%。

1、货币资金

2015-2017 年末货币资金余额分别为 119,546.07 万元、157,316.16 万元和 86,167.29 万元，占总资产的比重分别为 8.93%、7.72%、3.71%。2017 年末货币资金较 2016 年减少 45.23%，主要是由于 2016 年发行了两期面值均为 6.00 亿元的“16 蓝创 01”、“16 蓝创 02”，以及面值为 15 亿元的“16 威海投”。截至 2017 年末，公司的现金合计 68.73 万元，银行存款合计 49,097.31 万元，其他货币资金合计 37,001.25 万元。

表 10-9 发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末
现金	68.73	38.84
银行存款	49,097.31	66,102.32
其他货币资金	37,001.25	91,175.00
合计	86,167.29	157,316.16

2、预付款项

2015-2017 年末预付款项余额分别为 130,507.51 万元、91,557.53 万元和 46,958.07 万元，占总资产的比重分别为 9.75%、4.49%、2.02%。2017 年末预付账款余额较 2016 年末减少 48.71%，主要系棚改项目工程结算所致。2017 年末，公司预付款项前五名客户情况如下：

表 10-10 预付款项前五名单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	与本公司关系	金额	账龄	比例
威海市公共资源交易中心文登分中心	预付土地出让金	非关联方	45,841.67	1 年以内	97.62%
威海金海市政工程有限公司	工程款	非关联方	400.00	1 年以内	0.85%
威海南海新区万和建筑工程有限公司	工程款	非关联方	160.00	1 年以内	0.34%
文登新都市建筑就设计有限公司	工程款	非关联方	100.00	1-2 年	0.21%
威海昊阳热力服务有限公司	工程款	非关联方	62.80	1 年以内	0.13%
合计			46,564.48		99.16%

表 10-11 预付款项按账龄列示明细

单位：万元

账龄	2017-12-31		2016-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	46,464.48	99.79%	63,282.27	69.12%
1 至 2 年	100.00	0.21%	28,275.25	30.88%
2 至 3 年	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--
合计	46,564.48	100.00%	91,557.53	100.00%

3、应收账款和其他应收款

2015-2017 年度末应收账款余额分别为 126,945.99 万元、147,940.61 万元和 106,450.44 万元，占总资产的比重分别为 9.48%、7.26%、4.59%。截至 2016 年末，公司应收账款主要系应收威海南海新区财政局的代建款，2017 年末应收账款总额较 2016 年同比减少 28.05%，主要是由于随着代建项目工程进度的推进，应收项目款基本在 2016 年得到回收，2017 年末应收账款余额主要为与控股股东文

登金海建设投资有限公司的工程项目款。截至 2017 年末，发行人应收账款余额前 5 名明细如下：

表 10-12 发行人 2017 年末应收账款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	与本公司关系	金额	账龄	比例
文登金海建设投资有限公司	工程项目款	控股股东	102,355.06	1 年以内	96.15%
文登市金海建设投资有限公司	供热配套工程款	非关联方	995.17	1-2 年	0.93%
威海恒通房地产开发有限公司	供热配套工程款	非关联方	933.70	1-2 年	0.88%
威海卓达新材料科技集团威海股份有限公司	供热配套工程款	非关联方	354.32	1-2 年	0.33%
威海德源房地产开发有限公司	供热配套工程款	非关联方	343.58	1-2 年	0.32%
合计			104,981.83		98.62%

表 10-13 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元

账龄	2016-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	
1 年以内	102,355.06	97.50%			102,355.06
1 至 2 年	2,626.77	2.50%	131.34	5.00%	2,495.43
2 至 3 年					
3 至 4 年					
4 至 5 年					
5 年以上					
合计	104,981.83	100.00%	131.34	0.13%	104,850.49

2015-2017 年末其他应收款余额分别为 68,637.97 万元、320,037.51 万元和 352,103.32 万元，分别占总资产的比重为 5.13%、

15.71%、15.17%,呈增加趋势。发行人其他应收款全部系公司与其他单位发生的非经营性往来占款。该项目 2016 年末较 2015 年末增加 25.14 亿元,主要系与南海新区财政局的往来款大幅增加所致。2016 年末发行人其他应收款期末余额中包括应收股东威海南海投资开发有限公司 76,973.94 万元。根据规定,非经营性其他应收款需根据具体款项内容,由职能部门提交书面申请及尽职调查报告,由总经理与相关部门充分沟通了解风险后审批确定,并以市场情况作为定价机制的基础依据。截止 2017 年末,按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况如下:

表 10-14 发行人 2017 年末其他应收款前五名单位情况

单位:万元

单位名称	款项性质	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
威海南海新区财政局	往来款	非关联方	1,006,50.47	1 年以内	28.36%
			229,15.62	1-2 年	6.46%
文登市金海建设投资有限公司	往来款	控股股东	75,171.34	1 年以内	17.07%
			70,00.00	1 年以内	1.97%
威海蓝创进出口有限公司	往来款	关联方	7,000.00	1 年以内	1.97%
			34,500.00	1-2 年	9.72%
威海蓝创置业有限公司	往来款	关联方	47,50.21	1 年以内	1.34%
			154,69.89	1-2 年	4.36%
山东德瑞博新能源汽车有限公司	往来款	非关联方	9,50.00	1 年以内	0.27%
			12,08.40	1-2 年	0.34%
			148,96.00	2-3 年	4.20%

单位名称	款项性质	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
合计			2,775,11.92		78.21%

4、存货

2015-2017 年末存货余额分别为 821,174.10 万元、1,156,305.49 万元和 1,562,902.85 万元，占总资产的比重分别为 61.33%、56.77%、67.32%。截至 2017 年末，发行人在存货科目中的土地使用权主要系公司及下属子公司以招拍挂方式竞得位于威海南海新区的土地使用权。存货科目中的土地使用权共计 113 宗，面积合计 5,100,607.00 平方米、账面价值合计 82.55 亿元。上述土地公司已交讫出让金、契税，并均已取得国有土地使用权证，具备开发、转让条件，符合相关法律和国家的有关规定。

发行人根据南海新区的发展规划、市场行情和自身业务发展的需要，未来计划将分批对取得的土地使用权进行转让或用于项目建设。发行人期末存货不存在可变现净值低于存货成本的情形，故未计提存货跌价准备。存货具体构成和占比情况如下表所示：

表 10-16 发行人存货具体构成和占比

单位：万元

存货	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	账面金额	占比	账面金额	占比	账面金额	占比
土地使用权	825,526.55	52.80%	776,264.88	67.13%	661,406.24	80.54%
开发成本	--	--	215,926.67	18.67%	68,725.83	8.37%
工程施工	737,564.31	47.17%	163,929.57	14.18%	90,886.86	11.07%

低值易耗品	22.32	0.00%	60.83	0.01%	34.96	0.00%
库存商品	97.56	0.01%	77.67	0.01%	120.21	0.01%
原材料	276.80	0.02%	45.86	0.00%	0.00	0.00%
合计	1,563,487.54	100.00%	1,156,305.49	100.00%	821,174.10	100.00%

截止 2017 年末，发行人存货中土地使用权明细如下：

表 10-17 2017 年末发行人土地使用权明细

单位：万元

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
1	招拍挂	文国用(2012)第110063号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	52,639.00	6,099.86	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东
2	招拍挂	文国用(2012)第110064号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	39,594.00	4,588.20	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东
3	招拍挂	文国用(2012)第110065号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	61,008.00	7,069.67	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东
4	招拍挂	文国用(2016)第110162号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	51,000.00	5,909.93	是	是	成本法	77.25	南海新区滨海路南、香海西路东
5	招拍挂	文国用(2012)第110067号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	46,225.00	5,356.60	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东
6	招拍挂	文国用(2012)第110068号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	47,800.00	5,539.11	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
7	招拍挂	文国用(2012)第110069号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	47,386.00	5,491.14	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东
8	招拍挂	文国用(2012)第110070号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	56,619.00	6,561.07	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东
9	招拍挂	文国用(2016)第110115号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	51,375.00	5,953.39	是	是	成本法	77.25	南海新区滨海路南、香海西路东
10	招拍挂	文国用(2012)第110072号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	69,174.00	8,015.96	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东
11	招拍挂	文国用(2012)第110073号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	64,700.00	7,497.50	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东
12	招拍挂	文国用(2012)第110074号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	48,245.00	5,590.68	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东
13	招拍挂	文国用(2012)第110075号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	68,311.00	7,915.95	是	是	成本法	77.25	文登市1南海新区滨海路南、香海西路东
14	招拍	文国用	威海蓝创建设投	出让	商业、住	2,289.00	265.25	是	否	成本	77.25	南海新区滨海路

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
	挂	(2016) 第 110113 号	资有限公司		宅					法		南、香海西路东
15	招 拍 挂	文 国 用 (2016) 第 110114 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	54,243.00	6,285.73	是	是	成本法	77.25	南海新区滨海路南、香海西路东
16	招 拍 挂	文 国 用 (2012) 第 110077 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	47,900.00	5,550.70	是	是	成本法	77.25	文登市 1 南海新区滨海路南、香海西路东
17	招 拍 挂	文 国 用 (2012) 第 110078 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	46,949.00	5,440.49	是	是	成本法	77.25	文登市 1 南海新区滨海路南、香海西路东
18	招 拍 挂	文 国 用 (2012) 第 110079 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	30,529.00	3,537.73	是	是	成本法	77.25	文登市 1 南海新区滨海路南、香海西路东
19	招 拍 挂	文 国 用 (2012) 第 110080 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	49,569.00	5,744.10	是	是	成本法	77.25	文登市 1 南海新区滨海路南、香海西路东
20	招 拍 挂	文 国 用 (2012) 第 110081 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	52,124.00	6,040.18	是	是	成本法	77.25	文登市 1 南海新区滨海路南、香海西路东
21	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	49,773.00	9,245.04	是	是	成本法	123.83	南海新区观海路西、海恋路北

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
		110038号										
22	招拍挂	文国用(2015)第110039号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	49,317.00	8,914.15	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
23	招拍挂	文国用(2015)第110040号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	44,454.00	8,035.15	是	否	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
24	招拍挂	文国用(2015)第110041号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	41,272.00	7,666.03	是	是	成本法	123.83	南海新区观海路西、海恋路北
25	招拍挂	文国用(2015)第110042号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	48,708.00	9,047.22	是	是	成本法	123.83	南海新区观海路西、海恋路北
26	招拍挂	文国用(2015)第110043号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	49,450.00	8,938.19	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
27	招拍挂	文国用(2015)第110044号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	45,896.00	8,295.79	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
28	招拍挂	文国用(2015)第110045号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	43,060.00	7,998.14	是	是	成本法	123.83	南海新区观海路西、海恋路北

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
29	招拍挂	文国用(2015)第110046号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	40,380.00	7,298.77	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
30	招拍挂	文国用(2015)第110047号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	42,170.00	7,622.31	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
31	招拍挂	文国用(2015)第110048号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	40,505.00	7,321.36	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
32	招拍挂	文国用(2015)第110049号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	38,891.00	7,223.77	是	是	成本法	123.83	南海新区观海路西、海恋路北
33	招拍挂	文国用(2015)第110050号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	49,230.00	9,144.18	是	是	成本法	123.83	南海新区观海路西、海恋路北
34	招拍挂	文国用(2015)第110051号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	49,899.00	9,019.34	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
35	招拍挂	文国用(2015)第110052号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	44,538.00	8,050.33	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
36	招拍	文国用	威海蓝创建设投	出让	商业、住	44,877.00	8,335.63	是	是	成本	123.8	南海新区观海路

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
	挂	(2015) 第 110053 号	资有限公司		宅					法	3	西、海恋路北
37	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110054 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	31,037.00	5,610.00	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
38	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110055 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	45,723.00	8,264.52	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
39	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110056 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	48,550.00	8,775.51	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
40	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110057 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	45,729.00	8,265.61	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
41	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110058 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	43,076.00	8,001.11	是	是	成本法	123.83	南海新区观海路西、海恋路北
42	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110059 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	53,353.00	9,910.00	是	是	成本法	123.83	南海新区观海路西、海恋路北
43	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	52,657.00	9,517.86	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
		110060 号										
44	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110061 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	45,946.00	8,304.83	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
45	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110062 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	44,718.00	8,715.36	是	是	成本法	129.93	南海新区观海路西、海恋路北
46	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110063 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	27,370.00	5,334.30	是	是	成本法	129.93	南海新区观海路西、海恋路北
47	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110064 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	32,565.00	5,886.19	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
48	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110065 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	53,287.00	9,631.73	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
49	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110066 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	53,284.00	9,631.19	是	否	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北
50	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110067 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	52,306.00	9,454.41	是	是	成本法	120.50	南海新区观海路西、海恋路北

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
51	招拍挂	文国用(2015)第110068号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	51,891.00	10,113.35	是	是	成本法	129.93	南海新区观海路西、海恋路北
52	招拍挂	文国用(2015)第110114号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	48,876.00	8,839.32	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
53	招拍挂	文国用(2015)第110115号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	48,093.00	8,697.72	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
54	招拍挂	文国用(2015)第110116号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	49,068.00	8,874.05	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
55	招拍挂	文国用(2015)第110117号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	37,568.00	6,794.25	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
56	招拍挂	文国用(2015)第110118号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	47,912.00	8,664.98	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
57	招拍挂	文国用(2015)第110119号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	43,106.00	7,795.81	是	否	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
58	招拍挂	文国用	威海蓝创建设投	出让	商业、住	41,289.00	7,467.20	是	否	成本	120.5	南海新区滨海路

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
	挂	(2015) 第 110120 号	资有限公司		宅					法	7	南、海馨路北
59	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110121 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	52,623.00	9,516.97	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
60	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110122 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	41,479.00	7,501.56	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
61	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110123 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	31,647.00	5,723.42	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
62	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110124 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	36,796.00	6,654.63	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
63	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110125 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	33,404.00	6,041.18	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
64	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110126 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	31,201.00	5,642.76	是	是	成本法	120.57	南海新区滨海路南、海馨路北
65	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	41,065.00	8,203.97	是	是	成本法	133.19	南海新区滨海路南、万家寨路东

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
		110206 号										
66	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110207 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	45,575.00	8,991.22	是	是	成本法	131.52	南海新区滨海路南、万家寨路东
67	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110208 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	38,757.00	7,646.14	是	是	成本法	131.52	南海新区滨海路南、万家寨路东
68	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110209 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	45,363.00	8,949.39	是	是	成本法	131.52	南海新区滨海路南、万家寨路东
69	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110210 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	40,244.00	7,939.50	是	是	成本法	131.52	南海新区滨海路南、万家寨路东
70	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110211 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	35,340.00	6,972.02	是	是	成本法	131.52	南海新区滨海路南、万家寨路东
71	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110212 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	47,471.00	9,365.27	是	是	成本法	131.52	南海新区滨海路南、万家寨路东
72	招 拍 挂	文 国 用 (2015) 第 110213 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	38,404.00	7,672.35	是	是	成本法	133.19	南海新区滨海路南、万家寨路东

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
73	招拍挂	文国用(2015)第110214号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	52,497.00	9,756.25	是	是	成本法	123.90	南海新区滨海路南、海馨路北
74	招拍挂	文国用(2015)第110215号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	39,960.00	8,336.46	是	是	成本法	139.08	南海新区海晏路南、万家寨路东
75	招拍挂	文国用(2015)第110216号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	37,623.00	7,848.91	是	否	成本法	139.08	南海新区海晏路南、万家寨路东
76	招拍挂	文国用(2015)第110217号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	27,965.00	5,834.06	是	是	成本法	139.08	南海新区海晏路南、万家寨路东
77	招拍挂	文国用(2015)第110218号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	52,552.00	9,766.47	是	是	成本法	123.90	南海新区观海路西、海晏路北
78	招拍挂	文国用(2015)第110219号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	51,374.00	9,547.55	是	是	成本法	123.90	南海新区观海路西、海晏路北
79	招拍挂	文国用(2015)第110220号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	38,481.00	7,151.46	是	是	成本法	123.90	南海新区观海路西、海晏路北
80	招拍挂	文国用	威海蓝创建设投	出让	商业、住	49,675.00	9,231.80	是	是	成本	123.9	南海新区观海路

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
	挂	(2015) 第 110221 号	资有限公司		宅					法	0	西、海晏路北
81	招 拍 挂	文 国 用 (2016) 第 110173 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	50,670.00	10,034.38	是	否	成本法	132.02	南海新区海馨路北、观海路东
82	招 拍 挂	文 国 用 (2016) 第 110174 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	52,263.00	10,349.85	是	是	成本法	132.02	南海新区海馨路北、观海路东
83	招 拍 挂	文 国 用 (2016) 第 110175 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	53,269.00	10,549.07	是	是	成本法	132.02	南海新区海馨路北、观海路东
84	招 拍 挂	文 国 用 (2016) 第 110176 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	44,521.00	8,812.04	是	是	成本法	131.95	南海新区海馨路北、观海路东
85	招 拍 挂	文 国 用 (2016) 第 110177 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	47,143.00	9,335.92	是	是	成本法	132.02	南海新区海馨路北、观海路东
86	招 拍 挂	文 国 用 (2016) 第 110178 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	46,366.00	9,254.38	是	是	成本法	133.06	南海新区海晏路北、海宁路东
87	招 拍 挂	文 国 用 (2016) 第	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	46,090.00	9,194.49	是	否	成本法	132.99	南海新区海晏路北、海宁路东

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
		110179 号										
88	招 拍 挂	文 国 用 (2016) 第 110180 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	49,634.00	9,906.65	是	否	成本法	133.06	南海新区海晏路北、海宁路东
89	招 拍 挂	鲁(2016)文登区不动产权第 0000466 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	城 镇 住 宅用地, 其 他 商 服用地	48,977.00	9,683.83	是	否	成本法	131.82	南海新区滨海路南、香河西路西
90	招 拍 挂	鲁(2016)文登区不动产权第 0000469 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	城 镇 住 宅用地, 其 他 商 服用地	43,125.00	8,526.76	是	否	成本法	131.82	南海新区滨海路南、香河西路西
91	招 拍 挂	鲁(2016)文登区不动产权第 0000473 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	城 镇 住 宅用地, 其 他 商 服用地	40,206.00	7,949.61	是	是	成本法	131.82	南海新区滨海路南、香河西路西
92	招 拍 挂	鲁(2016)文登区不动产权第 0000476 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	城 镇 住 宅用地, 其 他 商 服用地	49,279.00	9,687.17	是	否	成本法	131.05	南海新区滨海路南、香河西路西
93	招 拍 挂	鲁(2016)文登区不动产权第 0000479 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	城 镇 住 宅用地,	48,863.00	9,661.29	是	否	成本法	131.82	南海新区滨海路南、香河西路西

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
		权第0000477号			其他商服用地							
94	招拍挂	鲁(2016)文登区不动产权第0000479号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	城镇住宅用地, 其他商服用地	28,520.00	5,639.03	是	否	成本法	131.82	南海新区滨海路南、香河西路西
95	招拍挂	鲁(2016)文登区不动产权第0000480号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	城镇住宅用地, 其他商服用地	52,785.00	10,376.37	是	否	成本法	131.05	南海新区滨海路南、香河西路西
96	招拍挂	文国用(2011)第110063号	中基南海科教城(山东)有限公司	出让	科教	46,968.00	1,748.97	是	否	成本法	24.83	文登市1南海新区现代路北、金海路东
97	招拍挂	文国用(2011)第110067号	中基南海科教城(山东)有限公司	出让	科教用地	20,267.00	754.62	是	否	成本法	24.82	文登市1南海新区现代路北、金海路东
98	招拍挂	文国用(2011)第110069号	中基南海科教城(山东)有限公司	出让	科教用地	57,462.00	2,139.73	是	否	成本法	24.82	文登市1南海新区现代路北、金海路东
99	招拍挂	文国用(2011)第110081号	中基南海科教城(山东)有限公司	出让	商业、住宅	69,926.00	5,898.80	是	否	成本法	56.24	文登市1南海新区学院路南、科研路西

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
100	招拍挂	文国用(2011)第110082号	中基南海科教城(山东)有限公司	出让	商业、住宅	68,266.00	5,758.77	是	否	成本法	56.24	文登市1南海新区学院路南、科研路西
101	招拍挂	文国用(2011)第110083号	中基南海科教城(山东)有限公司	出让	商业、住宅	69,191.00	5,836.94	是	否	成本法	56.24	文登市1南海新区学院路南、科研路西
102	招拍挂	文国用(2011)第110084号	中基南海科教城(山东)有限公司	出让	商业、住宅	69,169.00	5,834.69	是	否	成本法	56.24	文登市1南海新区学院路南、科研路西
103	招拍挂	文国用(2011)第110085号	中基南海科教城(山东)有限公司	出让	商业、住宅	69,704.00	5,880.25	是	否	成本法	56.24	文登市1南海新区学院路南、科研路西
104	招拍挂	鲁2017文登区不动产权第0001330号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	30453	4830.39	是	否	成本法	105.75	南海新区海静路南
105	招拍挂	鲁2017文登区不动产权第0001331号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	34402	5456.78	是	否	成本法	105.75	南海新区海静路南
106	招拍挂	鲁2017文登区不动产权	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	22059	3439.31	是	是	成本法	103.94	南海新区海静路南

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
		第 0001332 号										
107	招 拍 挂	鲁 2017 文登区不动产权第 0001333 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	31691	5026.76	是	否	成本法	105.75	南海新区海静路南
108	招 拍 挂	鲁 2017 文登区不动产权第 0001334 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	25971	4119.47	是	是	成本法	105.75	南海新区海静路南
109	招 拍 挂	鲁 2017 文登区不动产权第 0001335 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	32848	5210.28	是	否	成本法	105.75	南海新区海静路南
110	招 拍 挂	鲁 2017 文登区不动产权第 0001336 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	30106	4775.35	是	否	成本法	105.75	南海新区海静路南
111	招 拍 挂	鲁 2017 文登区不动产权第 0003212 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	41465	6577.10	是	是	成本法	105.75	南海新区海静路南

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押	入账方式	单价 (万元/亩)	坐落
112	招 拍 挂	鲁 2017 文登区不动产权第 0003216 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	34447	5463.91	是	是	成本法	105.75	南海新区海静路南
113	招 拍 挂	鲁 2017 文登区不动产权第 0003217 号	威海蓝创建设投资有限公司	出让	商业、住宅	27502	4362.31	是	是	成本法	105.75	南海新区海静路南
合计			-	-	-	5,100,607.00	825,526.56	-	-	-	-	-

（二）非流动资产

2015-2017 年末发行人非流动资产分别为 71,806.74 万元、163,391.14 万元、161,212.17 万元，占总资产的比重分别为 5.36%、8.02%、6.94%。发行人非流动资产主要由发放贷款及垫款、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产构成。

1、发放贷款及垫款

2015、2016 年发行人发放贷款及垫款科目的余额分别为 26,244.00 万元、50,665.23 万元，占总资产的比重分别为 1.96%、2.49%，全部系下属子公司威海蓝创小额贷款有限公司发放的小额信贷。2016 年末余额较 2015 年末余额增加 93.05%，主要系本期发放贷款增加导致。威海蓝创小额贷款有限公司的营业范围是：在威海区域内办理各项小额贷款；开展小企业发展、管理、财务等咨询业务。

2、可供出售金融资产

2015-2017 年末发行人可供出售的金融资产分别为 6,002.00 万元、12,302.00 万元、1,500.00 万元，占总资产的比重分别为 0.45%、0.60%、0.06%。截止 2017 年末，发行人可供出售的金融资产为公司近年对山东普瑞高通生物科技有限公司、北交联合乐视体育基金进行的股权投资。发行人可供出售的金融资产账面余额明细如下：

表10-19 发行人可供出售的金融资产账面余额明细表

单位：万元

被投资单位	2017 年末	2016 年末
山东普瑞高通生物科技有限公司	1,000.00	1,000.00
威海果岭湾房地产开发有限公司	-	1,302.00

被投资单位	2017 年末	2016 年末
威海海阔置业有限公司	-	4,500.00
威海荣鑫高新装备有限公司	-	5,000.00
北交联合乐视体育基金	500.00	500.00
合计	1,500.00	12,302.00

3、长期股权投资

2015-2017 年末发行人长期股权投资分别为 2,993.24 万元、15,507.58 万元、5,090.72 万元，占总资产的比重分别为 0.22%、0.76%、0.22%。2017 年末发行人长期股权投资期末余额较期初余额减少 67.17%，主要系本期减少对联营企业投资所致。截止 2017 年末，发行人长期股权投资明细如下：

表10-20 发行人长期股权投资明细表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
联营企业：		
威海三合永新能源科技有限公司	993.82	970.98
山东南海恒蓝人才创业投资合伙企业（有限合伙）	3,997.17	1,985.81
威海五洲卫星导航科技有限公司	--	550.82
威海南海科创投资有限公司	--	11,999.97
威海安盛铝业科技有限公司	99.74	--
合计	5,090.72	15,507.58

4、固定资产

2015-2017 年末发行人固定资产分别为 9,825.03 万元、12,840.35 万元、44,992.04 万元，占总资产的比重分别为 0.73%、0.63%、1.94%。发行人固定资产主要为房屋建筑物、机械设备、运输工具、电子设备及其他

设备。2017 年末，发行人固定资产净额较上年末增加 32,151.69 万元，增幅为 250.40%，主要系合并范围增大所致。

表10-21 发行人2017年末固定资产明细表

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面净值
房屋及建筑物	39,195.23	1,037.26	38,157.97
机器设备	1,205.51	499.71	705.80
运输工具	6,029.19	1,646.41	4,382.78
电子设备	967.41	189.02	778.38
其他设备	1,211.91	244.80	967.11
合计	48,609.25	3,617.20	44,992.04

5、在建工程

2015-2017 年末发行人在建工程分别为 6,301.57 万元、49,796.09 万元、23,419.65 万元，占总资产的比重分别为 0.47%、2.44%、1.01%。2017 年末，发行人在建工程期末余额较期初余额减少 52.97%，主要系转入固定资产所致。截止 2017 年末，发行人在建工程总体情况如下：

表10-22 发行人在建工程明细表

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末
威海南海新区客运汽车站	9,177.78	8,379.17
新能源汽车厂房	9,190.89	7,398.67
碧海逸林酒店	--	5,829.36
威海南海新区供热管网工程	5,050.98	28,188.90
合计	23,419.65	49,796.09

6、无形资产

2015-2017 年末发行人无形资产分别为 14,403.66 万元、15,713.74 万

元、15,128.99 万元，占总资产的比重分别为 1.08%、0.77%、0.65%。无形资产近 3 年变动不大，主要由于发行人通过招拍挂取得的土地资产。截止 2017 年底，无形资产净值期末余额 15,128.99 万元，主要为土地使用权，占 2017 年 12 月 31 日期末资产总额的比例为 0.65%。

截止 2017 年末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

表 10-24 发行人无形资产中土地使用权明细表

单位：万元

编号	取得方式	土地使用权证号	使用权人	性质	用途	面积 (平方米)	账面原值 (万元)	是否缴纳 土地出让金	是否 抵押	入账 方式	单价 (万元/亩)	坐落
1	招拍挂	文国用 (2014) 第 110051 号	威海南海新区公共交通有限公司	出让	商业	42,440.00	6,763.97	是	是	成本法	106.25	南海新区现代路南、金海路西
2	招拍挂	文国用 (2014) 第 110052 号	威海南海新区公共交通有限公司	出让	商业	40,628.00	6,475.30	是	是	成本法	106.25	南海新区现代路南、金海路西
3	招拍挂	文国用 (2012) 第 110090 号	威海百赞能源科技有限公司 ¹	出让	工业	106,425.00	1,634.41	是	否	成本法	10.24	文登市 ² 龙海东路东、德海路北
合计						189,493.00	14,873.68	-	-	-	-	-

注：1、2015 年 7 月 8 日，威海百赞能源科技有限公司名称变更为威海蓝瑞新能源汽车零部件制造有限公司，但土地证尚未进行变更；

2、2014 年 2 月 27 日，山东省人民政府以鲁政字〔2014〕48 号文同意，撤销文登市，设立威海市文登区。

四、发行人负债情况分析

表10-25 发行人2015-2017年末负债构成情况

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
短期借款	22,772.00	1.69%	16,347.23	1.51%	63,737.40	11.52%
应付票据	61,990.00	4.59%	41,390.00	3.82%	38,800.00	7.01%
应付账款	49,202.08	3.65%	42,333.38	3.91%	38,953.20	7.04%
预收款项	5,840.13	0.43%	6,109.69	0.56%	51,743.96	9.35%
应付职工薪酬	160.30	0.01%	132.35	0.01%	5.42	0.00%
应交税费	10,774.02	0.80%	7,228.34	0.67%	8,977.78	1.62%
应付利息	6,736.93	0.50%	6,534.41	0.60%	--	--
其他应付款	71,564.09	5.30%	65,853.38	6.08%	139,139.13	25.15%
一年内到期的非流动负债	118,060.04	8.75%	47,397.30	4.38%	--	--
流动负债合计	347,099.61	25.72%	233,326.08	21.55%	341,356.88	61.69%
长期借款	428,882.08	31.79%	261,233.34	24.13%	37,500.00	6.78%
应付债券	376,856.10	27.93%	376,012.71	34.73%	132,720.00	23.99%
长期应付款	154,720.84	11.47%	169,234.65	15.63%	21,000.00	3.80%
专项应付款	41,747.80	3.09%	42,808.15	3.95%	20,728.00	3.75%
非流动负债合计	1,002,206.81	74.28%	849,288.86	78.45%	211,948.00	38.31%
负债合计	1,349,306.41	100.00%	1,082,614.94	100.00%	553,304.88	100.00%

2015-2017 年末发行人负债总额分别为 553,304.88 万元、1,082,614.94 万元、1,349,306.4 万元，随着发行人业务持续增长，融资规模相应扩大，负债总额相应增加。报告期各期末，发行人应付债券占总负债比重相对较高，维持在 20%以上，其余占比较大的负债构成包括长期应付款、短期借款、应付票据、应付账款、预收款项等。

发行人的债务结构符合基础设施建设投资规模大、建设工期长、投资回报慢的特点，能够为发行人提供有力的资金支持。

（一）流动负债

2015-2017 年末发行人流动负债分别为 341,356.88 万元、233,326.08 万元、347,099.61 万元，占总负债的比例分别为 61.69%、21.55 %和 25.72%。发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收款项和其他应付款组成。

1、短期借款

2015-2017 年末发行人短期借款余额分别为 63,737.40 万元、16,347.23 万元、22,772.00 万元，占总负债的比例分别为 11.52%、1.51%、1.69%。2016 年末较期初余额减少 74.35%，主要系本期偿还银行借款所致。2017 年末较期初余额增加 39.30%，主要系本期增加银行借款所致。发行人短期借款期末明细列示如下：

表10-26 发行人2017年末短期借款期末明细情况

单位：万元

贷款单位	贷款机构	金额	借款日	到期日	利率	借款条件
威海蓝创投资建设有限公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	8,000.00	2017/1/9	2018/1/5	6.00%	抵押
威海蓝创供热有限责任公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	950.00	2017/1/13	2018/1/13	9.0915%	担保
威海蓝创供热有限责任公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	2,032.00	2017/1/26	2018/1/26	9.0915%	担保
威海蓝瑞新能源汽车零部件制造有限公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	3,990.00	2017/3/6	2018/3/6	5.26%	担保

贷款单位	贷款机构	金额	借款日	到期日	利率	借款条件
威海南海新区公共交通有限公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	7,800.00	2017/12/1	2018/11/21	6.00%	抵押
合计		22,772.00				

2、应付票据

2015-2017 年末发行人应付票据分别为 38,800.00 万元、41,390.00 万元、61,990.00 万元, 占总负债的比例分别为 7.01%、3.82%、4.59%。

2017 年, 发行人应付票据的余额增长较快, 主要系发行人处于基础设施项目密集投入期, 在项目建设、原材料采购中增加了支付结算比例, 应付银行承兑汇票大幅增加所致。

3、应付账款

2015-2017 年末发行人应付账款余额分别为 38,953.20 万元、42,333.38 万元、49,202.08 万元, 占总负债的比例分别为 7.04%、3.91%、3.65%。截至 2017 年底, 发行人应付账款前五名如下所示:

表10-27 2017年末发行人应付账款前五名明细

单位: 万元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款
威海市普祥市政工程有限公司	非关联方	6,279.06	1-2 年	12.76%
文登际华实业有限公司	非关联方	5,040.92	1 年以内	10.25%
威海昊阳热力服务有限公司	非关联方	4,239.68	1 年以内	8.62%
威海绿苑园林工程有限公司	非关联方	2,713.84	1-2 年	5.52%
文登市南源灯饰有限公司	非关联方	2,538.11	1-2 年	5.16%
合计		20,811.62		42.30%

表10-28 2017年末发行人应付账款按账龄列示明细

单位：万元

项目	2017-12-31	2016-12-31
1 年以内	28,087.23	25,764.64
1-2 年	18,683.49	16,551.72
2-3 年	2,421.52	-
3 年以上	9.85	17.01
合计	49,202.08	42,333.37

4、预收款项

2015-2017 年末发行人预收款项分别为 51,743.96 万元、6,109.69 万元、5,840.13 万元，占总负债的比例分别为 9.35%、0.56%、0.43%。

本项目期末余额中包括预收股东文登金海建设投资有限公司 80 万元。

截至 2017 年末，发行人预收款项前五名状况如下所示：

表10-29 2017年末发行人预收款项前五名明细

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预收账款总额的比例
文登市万和工程部	非关联方	644.40	2-3 年	11.03%
威海市文登区朋源土石方工程有限公司	非关联方	644.40	2-3 年	11.03%
山东弘文工程管理咨询有限公司	非关联方	146.50	1 年以内	2.51%
		380.00	2-3 年	6.51%
威海祥惠置业有限公司	非关联方	105.00	1-2 年	1.80%
		145.25	2-3 年	2.49%
山东富尔工程咨询管理有限公司	非关联方	644.40	1 年以内	1.57%

表10-30 2017年末发行人预收款项按账龄列示明细

单位：万元

账龄	2017-12-31	2016-12-31
1 年以内	2,654.53	3,241.41

1-2 年	363.43	2,818.28
2-3 年	2,772.17	0.00
3 年以上	50.00	50.00
合计	5,840.13	6,109.69

5、其他应付款

2015-2017 年末发行人其他应付款余额分别为 139,139.13 万元、65,853.38 万元、71,564.09 万元，占总负债的比例分别为 25.15%、6.08%、5.30%。其他应付款逐年增长，主要系与其他单位往来款增加所致。本项目期末余额中包括应付股东文登金海建设投资有限公司 8,500 万元。截至 2016 年末，发行人其他应付款前五名状况如下所示：

表10-31 发行人2017年末其他应付款前五名明细

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应付款总额的比例
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	非关联方	12,400.00	1-2 年	17.33%
威海南海新区水务有限公司	非关联方	12,102.28	1 年以内	16.91%
威海市文登区城市资产经营有限公司	非关联方	5,600.00	1 年以内	7.83%
威海南海新区靖唯土石方工程有限公司	非关联方	5,950.00	1 年以内	8.31%
威海建设集团股份有限公司五公司	非关联方	1,906.41	1-2 年	2.66%
合计		37,958.69		53.04%

(二) 非流动负债

2015-2017 年末发行人非流动负债分别为 211,948.00 万元、849,288.86 万元、1,002,206.81 万元，占负债总额比例分别为 38.31%、78.45%、74.28%，非流动负债主要为长期借款和应付债券。

1、长期借款

2015-2017 年末发行人长期借款余额分别为 37,500.00 万元、261,233.34 万元、428,882.08 万元,占负债总额的比例分别为 6.78%、24.13%、31.79%。发行人 2015 年新增的长期借款均为威海蓝创建设投资有限公司对中国农业银行文登支行的抵押借款。2016 年末较期初余额增加 596.62%,主要系本期借款增加所致。截至 2017 年末,发行人长期借款期末明细如下所示:

表10-32 2017年末发行人长期借款期末明细

单位: 万元

贷款单位	贷款银行	金额	借款日	到期日	利率	借款条件
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	2,500.00	2014/8/25	2019/8/12	基准利率上浮10%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	1,000.00	2014/8/20	2019/8/14	基准利率上浮10%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	1,000.00	2014/8/20	2019/8/14	基准利率上浮10%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	2,000.00	2014/8/15	2019/8/14	基准利率上浮10%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	3,000.00	2014/9/3	2019/8/14	基准利率上浮10%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	1,000.00	2014/10/14	2019/8/14	基准利率上浮10%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	1,000.00	2014/10/14	2019/8/14	基准利率上浮10%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	3,000.00	2014/12/23	2019/8/14	基准利率上浮10%	抵押

贷款单位	贷款银行	金额	借款日	到期日	利率	借款条件
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	3,000.00	2015/1/07	2019/8/14	基准利率上浮10%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	4,535.00	2016/2/2	2026/2/1	基准利率	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	4,535.00	2016/2/5	2026/2/1	基准利率	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	3,535.00	2016/6/13	2022/6/30	基准利率	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	3,535.00	2016/6/24	2025/11/30	基准利率	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	535.00	2017/3/29	2026/2/1	基准利率	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	8,435.00	2017/4/1	2026/2/1	基准利率	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业发展银行威海市文登区支行	10,000.00	2017/6/20	2035/6/11	4.90%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业发展银行威海市文登区支行	20,000.00	2017/6/27	2035/6/11	4.90%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业发展银行威海市文登区支行	5,000.00	2017/8/31	2035/6/11	4.90%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业发展银行威海市文登区支行	5,000.00	2017/10/20	2035/6/11	4.90%	抵押
威海蓝创建设投资有限公司	中国工商银行股份有限公司文登支行	41,795.41	2016/11/18	2031/11/18	基准利率	质押
威海蓝创建设投资有限公司	中国工商银行股份有限公司文登支行	41,266.67	2017/1/3	2031/11/18	基准利率	质押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	3,000.00	2017/12/19	2037/12/6	基准利率上浮3%	质押

贷款单位	贷款银行	金额	借款日	到期日	利率	借款条件
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	18,539.00	2017/12/22	2037/12/6	基准利率上浮3%	质押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	4,122.00	2017/12/25	2037/12/6	基准利率上浮3%	质押
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	19,339.00	2017/12/26	2037/12/6	基准利率上浮3%	质押
威海蓝创建设投资有限公司	威海市商业银行股份有限公司文登支行	20,000.00	2017/1/6	2037/1/6	4.90%	质押
威海蓝创建设投资有限公司	厦门国际银行股份有限公司上海分行	5,510.00	2017/6/15	2019/6/8	基准利率上浮26.32%	担保
威海蓝创建设投资有限公司	长安国际信托股份有限公司	30,000.00	2016/7/20	2019/7/20	6.90%	
威海蓝创建设投资有限公司	长安国际信托股份有限公司	20,000.00	2017/1/25	2019/7/20	6.40%	
威海蓝创建设投资有限公司	长安国际信托股份有限公司	18,000.00	2017/6/30	2022/6/30	6.50%	
威海蓝创建设投资有限公司	华鑫国际信托有限公司	14,700.00	2016/5/27	2019/5/27	6.70%	
威海蓝创建设投资有限公司	山东省国际信托股份有限公司	50,000.00	2016/9/9	2019/9/9	6.35%	
威海蓝创建设投资有限公司	山东省国际信托股份有限公司	10,000.00	2017/1/19	2019/9/9	6.35%	
威海蓝创建设投资有限公司	昆仑信托有限责任公司	20,200.00	2016/12/29	2019/12/28	6.00%	
威海蓝创建设投资有限公司	昆仑信托有限责任公司	20,000.00	2017/3/24	2019/12/28	6.25%	
威海蓝创建设投资有限公司	昆仑信托有限责任公司	9,800.00	2017/5/15	2019/12/28	6.50%	
合计		428,882.08				

2、应付债券

2015-2017 年末应付债券分别为 132,720.00 万元、376,012.71 万元、376,856.10 万元，占发行人负债总额的 23.99%、34.73%、27.93%。截止

2017年末，发行人应付债券情况如下：

表10-33 2017年末发行人应付债券明细

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2015 威海蓝创建设投资有限公司公司债券	110,000.00	2015/12/16	7 年	110,000.00
威海蓝创建设投资有限公司2016 年非公开发行公司债券（第一期，深圳证券交易所）	60,000.00	2016/4/6	3 年	60,000.00
威海蓝创建设投资有限公司2016 年非公开发行公司债券（第二期，深圳证券交易所）	60,000.00	2016/4/28	3 年	60,000.00
威海蓝创建设投资有限公司2016 年非公开发行公司债券（上海证券交易所）	150,000.00	2016/9/26	7 年	150,000.00
合计	380,000.00			380,000.00

3、发行人有息债券偿还压力测试

表10-34 本期债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模	12.05	16.98	34.53	6.54	6.17	5.76	17.86
其中：银行借款本金偿还规模	3.10	1.55	2.93	-	-	0.40	
银行借款利息偿还规模	0.71	0.54	0.45	0.30	0.30	0.30	0.28
信托计划本金偿还规模	-	4.00	11.51				
信托计划利息偿还规模	0.96	0.96	0.75				
已发行债券本金偿还规模	2.36	2.20	14.20	2.20	2.20	2.20	15.20
已发行债券利息偿还规模	2.00	1.64	1.63	0.97	0.96	0.95	0.47
融资租赁本金偿还规模	0.96	0.98	1.00	1.02	0.74		
融资租赁利息偿还规模	0.18	0.17	0.15	0.13	0.06		

其他债务本金偿还规模	0.39	3.79	0.79	0.83	0.86	0.90	0.93
其他债务利息偿还规模	1.39	1.15	1.12	1.09	1.05	1.01	0.98
本期债券还本规模	-	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
本期债券付息规模（按6%测算）	0.60	0.60	0.60	0.48	0.36	0.24	0.12
合计	12.65	17.58	37.13	9.02	8.53	8.00	19.98

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人有息负债总额为 87.42 亿元，其中银行贷款 13.71 亿元，信托计划 15.51 亿元，公司（企业）债券 40.36 亿元，融资租赁 4.74 亿元，其他负债 13.10 亿元。

根据上表所示测算结果，发行人在本期城市停车场建设专项债券存续期内每年偿付有息负债的规模分别为 12.65 亿元、15.60 亿元、37.13 亿元、7.04 亿元、6.55 亿元、6.02 亿元和 21.98 亿元。后期通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，同时丰富偿债资金来源，确保各类债务按期偿付。综上，随着发行人资产规模的增大、经营业务的发展，发行人加大了融资力度，负债结构日趋合理，符合发行人从事工程建设、土地开发整理等行业的特点。

五、发行人对外担保情况

截至 2017 年 12 月末，公司对外提供 17 笔担保，总金额为 206,309.27 万元，合计占 2017 年 12 月末净资产比重的 21.22%，明细如下：

表 10-35 发行人对外担保明细

单位：万元

被担保方	担保金额	担保方式	担保到期日
------	------	------	-------

威海市文登区自来水公司	20,292.00	抵押担保	2018/7/10
威海市文登区自来水公司	20,272.87	抵押担保	2019/4/7
威海蓝创进出口有限公司	5,628.30	抵押担保	2018/12/7
威海蓝创进出口有限公司	4,479.72	抵押担保	2018/12/7
威海蓝创进出口有限公司	15,000.00	保证担保	2018/6/12
威海南海新区靖唯土石方工程有限公司	6,234.58	抵押担保	2019/6/29
威海南海新区靖唯土石方工程有限公司	1,800.00	抵押担保	2018/5/10
威海市普祥市政工程有限公司	2,000.00	抵押担保	2018/2/12
威海泰浩建设集团有限公司	10,500.00	抵押担保	2018/5/16
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	105,793.80	抵押担保	2026/11/13
山东昆崙电缆有限公司	1,936.00	抵押担保	2019/7/18
山东昆崙电缆有限公司	2,500.00	抵押担保	2020/12/27
威海市汇隆纸制品有限公司	2,912.00	保证担保	2018/8/2
威海市龙港纸业有限公司	700.00	保证担保	2019/3/6
文登金海建设投资有限公司	1,860.00	抵押担保/保证担保	2018/7/2
文登金海建设投资有限公司	2,900.00	抵押担保/保证担保	2018/7/2
文登金海建设投资有限公司	1,500.00	抵押担保/保证担保	2018/7/2
合计	206,309.27		

被担保企业主要为国有企业，经营情况正常，贷款本金及利息均能按时足额偿还。

六、发行人资产受限情况

截至2017年末，公司受限资产主要系银行承兑汇票保证金和进行抵押的房屋产权证和土地使用权。其中银行承兑汇票保证金37,000.00万元；已抵押的房屋产权合计10,480.30万元，抵押的土地使用权的账面价值合计538,238.85万元：

表10-36 发行人受限资产明细表

单位：万元

受限资产类别	账面价值	资产受限原因
货币资金	37,000.00	用于银行承兑汇票的保证金
房屋产权	10,480.30	为威海南海新区靖唯土石方工程有限公司提供 6,234.58 万元贷款做抵押担保
土地所有权	538,238.85	将土地所有权用作抵押担保
合计	585,719.15	-

发行人受限资产合计 585,719.15 万元，占 2017 年末净资产的 60.24%，占 2017 年末总资产的比例为 25.23%。

七、关联交易情况

1、关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、发行人股东

发行人股东为文登金海建设投资有限公司、威海南海投资开发有限公司、国开发展基金有限公司，持股比例分别为 51.00%、45.97%、3.03%。发行人控股股东为文登金海建设投资有限公司，实际控制人为文登区国有资产管理局，由南海新区管理委员会代为履行实际控制人职责。

3、发行人子公司情况

截止 2017 年 12 月 31 日，发行人子公司情况如下：

表 10-37 发行人子公司情况

单位：万元

序号	子公司名称	成立日期	注册资本	经营范围	持股比例	
					直接	间接
1	威海南海新区公共交通有限公司	2013 年 4 月 17 日	3,000.00	出租客运	100.00%	
2	中安南海（山东）置业有限公司	2010 年 12 月 1 日	2,000.00	房地产开发经营	100.00%	
3	中基南海科教城（山东）有限公司	2010 年 12 月 1 日	1,500.00	教育业投资、房地产业投资	100.00%	
4	威海蓝创事务管理有限公司	2014 年 11 月 10 日	600.00	会议服务，展览展示服务	100.00%	
5	威海蓝创园林工程有限公司	2015 年 8 月 21 日	2,000.00	园林绿化工程		100.00%
6	威海蓝创小额贷款有限公司	2015 年 11 月 13 日	50,000.00	办理各项小额贷款	100.00%	
7	威海市碧海逸林度假酒店有限公司	2013 年 12 月 12 日	3,500.00	正餐服务	90.00%	10.00%
8	威海蓝瑞新能源汽车零部件制造有限公司	2011 年 5 月 30 日	500.00	汽车零部件	100.00%	
9	威海蓝创供热有限责任公司	2008 年 05 月 27 日	1,000.00	燃气、热力工程施工	100.00%	
10	威海南海体育产业发展有限公司	2016 年 6 月 1 日	3,000.00	体育产业投资、技术开发		100.00%

4、发行人联营公司情况

截止 2017 年末，发行人合营和联营公司情况如下：

表 10-38 发行人合营及联营公司情况

单位：万元

序号	下属公司名称	注册地	持股比例
1	威海三合永新能源科技有限公司	威海	30.00%
2	山东南海恒蓝人才创业投资合伙企业（有限合伙）	威海	49.50%
3	威海安盛铝业科技有限公司	威海	49.00%

5、关联方往来及交易情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人关联交易，与关联方的往来情况如下：

表 10-39 发行人关联方的往来情况

单位：万元

关联方	与本公司关系	关联交易类别	科目	2017 年度	2016 年度
文登金海建设投资有限公司	控股股东	承接关联人工程项目	营业收入	155,598.24	40,670.88

表 10-40 发行人关联方的往来情况

单位：万元

关联方	与本公司关系	项目	2017-12-31	2016-12-31
威海南海投资开发有限公司	持股 5% 以上股东	其他应收款	7,007.82	76,973.94
文登金海建设投资有限公司	控股股东	其他应收款	75,171.34	—
威海蓝创进出口有限公司	持股 5% 以上股东之控股公司	其他应收款	41,500.00	50,000.00
文登金海建设投资有限公司	控股股东	应收账款	102,355.06	40,843.73
文登金海建设投资有限公司	控股股东	预收账款	80.00	80.00
文登金海建设投资有限公司	控股股东	其他应付款		8,500.00

八、发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表（见附表

二)

九、发行人 **2015-2017** 年经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人 **2015-2017** 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条已发行尚未兑付的债券

截止2017年末，发行人通过债券直接融资38.00亿元，发行人已发行尚未兑付的债券具体情况如下：

表 11-1 已发行债券情况

单位：亿元

债券名称	发行规模	发行时间	期限	发行利率
威海蓝创建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期, 深圳证券交易所)	6.00	2016.4.6	3 年	5.3%
威海蓝创建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期, 深圳证券交易所)	6.00	2016.4.28	3 年	5.6%
2015 威海蓝创建设投资有限公司 公司债券	11.00	2015.12.16	7 年	4.8%
威海蓝创建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (上海证券交易所)	15.00	2016.9.26	7 年	4.95%

1、“威海蓝创建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期，深圳证券交易所）”基本情况

发行人于 2016 年 4 月 8 日发行了“威海蓝创建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）”（简称“16 蓝创 01”）6 亿元。债券期限 3 年，每次付息一次，到期一次还本，到期利息随本金一起支付。该期债券采用固定利率形式，票面年利率 5.30%

2、“威海蓝创建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期，深圳证券交易所）”基本情况

发行人于 2016 年 4 月 29 日发行了“威海蓝创建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）”（简称“16 蓝创 02”）6 亿元。债券期限 3（2+1）年，每次付息一次，到期一次还本，到期利息随本金一起支付。本期债券在存续期的第 2 年末，公

司有权选择调整票面利率 0 至 100 个基点（含本数）；投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的债券按面值全部或部分回售给公司。该期债券采用固定利率形式，票面年利率 5.60%。

3、“2015 威海蓝创建设投资有限公司公司债券”基本情况

发行人于 2015 年 12 月 17 日发行了 2015 年威海蓝创建设投资有限公司公司债券（简称“15 威海建投债”）。债券期限 7 年，每年付息一次，本期债券设本金提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

4、“威海蓝创建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（上海证券交易所）”基本情况

发行人于 2016 年 9 月 26 日发行了“威海蓝创建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（上海证券交易所）”（简称“16 威海投”）15 亿元。债券期限 7（5+2）年，每次付息一次，到期一次还本，到期利息随本金一起支付。票面年利率 4.95%。

除上述融资外，截至本募集说明书出具之日，发行人及其子公司除信托借款与融资租赁外，不存在发行其他中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债券计划。

发行人其他融资情况如下：

表 11-2 其他融资情况

单位：万元

	借款方	融资金额	借款日	到期日	利率	借款条件/ 保证方式
信托借款	长安国际信托股份有限公司	30,000.00	2016/7/20	2019/7/20	6.90%	—
	长安国际信托股	20,000.00	2017/1/25	2019/7/20	6.40%	

	借款方	融资金额	借款日	到期日	利率	借款条件/ 保证方式
	份有限公司					
	长安国际信托股份有限公司	18,000.00	2017/6/30	2022/6/30	6.50%	
	华鑫国际信托有限公司	14,700.00	2016/5/27	2019/5/27	6.70%	保证
	山东省国际信托股份有限公司	50,000.00	2016/9/9	2019/9/9	6.35%	质押
	山东省国际信托股份有限公司	10,000.00	2017/1/19	2019/9/9	6.35%	
	交银国际信托有限公司	40,000.00	2016/11/16	2018/11/16	5.37%	—
	昆仑信托有限责任公司	9,800.00	2017/5/15	2019/12/28	6.50%	
	昆仑信托有限责任公司	20,000.00	2017/3/24	2019/12/28	6.25%	
	昆仑信托有限责任公司	20,200.00	2016/12/29	2019/12/28	6.00%	—
融资租赁	山东汇通金融租赁有限公司	2,866.72	2016/6/24	2021/6/24	7.02%	保证
	中信金融租赁有限公司	1,926.43	2016/9/8	2018/9/5	4.7%	
	山东汇通金融租金有限公司	2,948.50	2016/6/24	2018/12/24	基准利率上浮 19.27%	
	中信金融租赁有限公司	1,881.74	2016/9/8	2018/3/5	4.7%	
	合计	242,323.39				

报告期内，发行人不存在不符合发改委规定的短期高利融资情况。

发行人公开发行的企业债券中，尚未兑付的为“15 威海建投债”。15 威海建投债募集资金总额为 11 亿元，扣除发行费用后已全部用于威海南海新区新型社区项目。在募集资金到位后，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，根据发行人提供的数据，截至 2017 年 12 月 31 日，募集资金具体使用情

况如下表所示：

表 11-3 公开发行企业债券募集资金使用情况表

单位：万元

项目名称	总投资	拟使用 募集资金	已使用债券 募集资金	募集资金 使用进度
威海南海新区新型社区项目	296,380.00	110,000.00	110,000.00	100.00%

注：募集资金使用进度=已使用债券募集资金÷拟使用债券募集资金×100%。

第十二条 募集资金用途

一、本次债券募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金 10 亿元，其中 6 亿元用于停车场项目，4 亿元用于补充营运资金。募集资金使用分配情况见表 12-1：

表 12-1 募集资金使用分配表

序号	项目名称	总投资规模 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	募集资金占总 投资比例
1	威海南海新区城市停车场建设项目	89,328.00	60,000.00	67.17%
2	补充营运资金	-	40,000.00	-
合计		89,328.00	100,000.00	-

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

二、募集资金投资项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

表12-2本期债券募投项目审批表

序号	批准文件名称	批准文件文号	批文日期	主要内容
1	关于威海蓝创建设投资有限公司威海南海新区城市停车场建设项目环境影响报告表的批复意见	文环审表（2017）7-8	2017 年 7 月 19 日	关于项目环境影响报告表的批复
2	社会稳定风险评估事项审核表	-	2017 年 8 月 11 日	关于项目社会稳定风险评估的审核
3	《威海市文登区发展和改革局关于威海南海新区城市停车场建设项目	威文发改南海审核字[2017]12 号	2017 年 8 月 15 日	关于项目可行性研究报告的

	的核准意见》			批复
4	《威海市文登区国土资源局关于威海南海新区城市停车场建设项目用地的预审意见》	文国土用审字[2017]28 号	2017 年 8 月 14 日	关于项目用地的预审意见
5	《建设项目选址意见书》	选字第 37108120170010 号	2017 年 7 月 27 日	关于项目选址的意见

三、募集资金投资项目概况

本期债券的募投项目为威海南海新区城市停车场建设项目，项目具体情况如下：

（一）项目整体概况和建设内容

项目总投资 89,328 万元，全部为固定资产投资。其中：工程费用 61,956 万元，工程建设其他费用 12,706 万元，预备费 7,466 万元，建设期利息 7,200 万元。项目规划建设 12 处停车场，其中，有 5 处停车场同时有地面停车场及地下停车场。项目规划总用地面积 29.2265 公顷，拟规划建设地面停车场 207,771 平方米，地下停车场 85,978 平方米，新增停车泊位 9,268 个，配置充电桩 1,253 个。配套商业设施 55,405 平方米，配套商业设施为底商，绿化工程 16,621 平方米，道路硬化工程 12,468 平方米。其中国际会议中心、商务中心、蓝色家园、南海新区经济中心等五个停车场地块为商住用地配建停车场用地，将以出让方式供地，昌阳河下游流域等七个停车场地块将以划拨方式供地。本项目所建设停车场项目均为配建停车场。

表 12-3 停车场建设规模一览表

序号	项目名称	位置	停车泊位 (个)	其中地上停车位 (个)	地下停车位 (个)
1	昌阳河下游流域停车场	河滨路西、滨海路北	432	432	

2	母猪河北段停车场	白云路北、畅海西路西、	746	746	
3	金花河流域停车场	大学路南、金海路西	536	536	
4	国际会议中心停车场	白云路南、香水河东路东	922	480	442
5	高校联盟停车场	大学路南、金海路东	1,664	1,513	151
6	商务中心 A 栋停车场	现代路北、畅海东路西	285	191	94
7	商务中心 B 栋停车场	现代路北、畅海东路西	289	191	98
8	蓝色家园停车场	海韵路北、龙海东路东	976	976	
9	综合医院停车场	科技路以东、滨海路以北	1,200	1,200	
10	艺术馆停车场	现代路北、蓝创大厦东	167	167	
11	体育公园停车场	蓝天路南、畅海路西	648	648	
12	南海新区经济中心停车场	中心公园西	1,403	244	1159
	合计		9268	7324	1944

（二）项目建设的必要性、经济效益和社会效益

项目建设是解决城市停车难问题的需要。根据《2017 年威海市国民经济和社会发展统计公报》，2017 年，威海市常住人口 282.56 万人，汽车保有量 80.18 万辆，人均汽车保有量 0.28 辆/人。威海南海新区 2017 年人口约为 7.5 万人，根据人均汽车保有量同比例测算，汽车保有量为 2.10 万辆。根据住房城乡建设部 2015 年 9 月出台的《城市停车设施规划导则》，规划人口规模大于 50 万人的城市，机动车停车位供给总量宜控制在机动车保有量的 1.1~1.3 倍之间；规划人口规模小于 50 万人的城市，机动车停车位供给总量宜控制在机动车保

有量的 1.1~1.5 倍之间。因此，南海新区的停车位需求合计约为 2.31~3.15 万个。本债券募投项目规划在南海新区建设 15 处停车场，停车位合计 9,268 个，在本区域车位需求的合理范围之内。而目前南海新区停车场数量较少，尚无成规模的停车场，南海新区经济的快速增长、城镇化的进一步推进、汽车进家庭的步伐加快，南海汽车拥有量、机动车保有量逐年递增。相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。

加快城市停车场建设，是完善城市功能、便利群众生活的迫切需要。近日，国务院常务会议部署加快城市停车场建设，“停车难”已经成为市民和社会各界关注的热点和难点。该项目有助于加强公共停车场的专业化、科学化管理水平，有效解决城区停车难给城市交通发展带来的制约，稳妥有序推进威海南海新区中心城区停车场规划布局，推动当地停车场产业有序健康发展。项目预计可为社会新增机动车停车泊位 9268 个，该项目的建设对实现威海南海新区的国家战略海洋经济新区建设具有重要的现实意义和长远意义。

债券存续期内项目共计实现营业收入98,446.00万元，经营成本费用3,990.00万元，增值税合计3,527.00万元，营业税金及附加合计423.00万元，债券存续期内税前净流量90,506.00万元。项目全部投资财务内部收益率所得税前为11.57%，所得税后为8.95%。本期债券拟募集资金10亿元，其中6亿元用于停车场项目，债券利率按照6%计算，在债券存续期第3-7年每年偿还本金1.2亿元，债券存续期利息合计1.8亿元，则用于募投项目的本息合计7.8亿元。

综上所述，本项目各项财务指标均符合评价要求，具有一定的盈利能力，偿债能力良好，从财务角度分析该项目是可行的。项目的建

设将有效解决威海南海新区中心城区主要片区停车难的问题，提高区域城市交通管理服务水平，也是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径，项目的建设是很有必要的；同时，项目能推动当地停车场产业有序健康发展，具有一定的社会效益。

（三）项目建设期及进度情况

根据项目经营特点，本项目计算期 25 年，其中建设期 2 年，运营期 23 年。目前，项目处于施工建设阶段，预计 2018 年 12 月完工。截至 2018 年 8 月末，项目已投入资金约 38,823.3 万元。

（四）募投项目盈利性分析

项目的财务分析按照国家发展改革委、原建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）和有关现行财税制度的原则进行。依据本项目的特点，其财务评价主要包括财务估算、财务盈利能力分析、清偿能力分析及不确定性分析等，以此判断项目的财务可行性。

根据本项目经营特点，确定本项目计算期25年，其中建设期2年，运营期23年。参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），结合该项目的行业特点，基准收益率取值为8%。根据国家 and 地方现行税法的有关规定，本项目依据相关政策，计算税种及税率。增值税：营业额的11%；城市维护建设费：增值税的7%；教育费附加：税率3%；地方教育费附加：税率2%；所得税：25%。

1、项目收入

（1）停车场经营收入

债券存续期停车场收入合计为32,080.8万元，各细分项收入如下：

① 居住区地面停车收费收入

本项目居住区地面停车位976个，对小区住户停车收费采取包月制，租赁费按60元/辆·月计，使用率80%，年递增1%则债券存续期地

面居住区年停车收入合计为286.8万元。

表12-4 居住区地面停车收费收入测算

单位：万元

	单位价格（元/月）	停车泊位（个）	使用率	居住区地面停车收费（万元）
第3年	60	976	80%	56.2
第4年	60	976	81%	56.8
第5年	60	976	82%	57.3
第6年	60	976	82%	57.9
第7年	60	976	83%	58.5
合计		976		286.8

② 公共停车场停车收费收入

本项目地面公共停车位8,292个收取临时停车费，白天营业12小时，按2元/小时，工作天数365天，使用率70%，年递增1%，则债券存续期公共停车位年收入合计为25,937.00万元。

表12-5 公共停车场停车收费收入测算

单位：万元

	白天价格（元/小时）	停车泊位（个）	使用率	公共停车场停车收费(万元)
第3年	2	8,292	70.0%	5,085
第4年	2	8,292	71.0%	5,136
第5年	2	8,292	71.0%	5,187
第6年	2	8,292	72.0%	5,239
第7年	2	8,292	73.0%	5,291
合计		8,292		25,937

③ 充电服务收入

根据《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）和《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2015〕73号文件加快全省电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（鲁政办发[2016]18号）的要求，本项目将在部分停车位设置充电桩和预留充

电设施接口。设置充电桩数量为1253个，预计每个充电桩按每天工作1次估算，电动汽车平均耗电量30千瓦时/次·车，充电服务费按1.2元/千瓦时，扣除电费成本0.8元/千瓦时后实际营业收入为0.4元/千瓦时。充电桩使用率30%，年递增2%，工作时间365天，则债券存续期充电服务收入合计为857.00万元。

表12-6 充电服务收入测算

单位：万元

	充电桩位 (个)	单位功率 (kWh/ 次)	单位价差 (元/千瓦 时)	使用率	充电服务 收入(万 元)
第3年	1253	30	0.4	30%	165
第4年	1253	30	0.4	30%	168
第5年	1253	30	0.4	30%	171
第6年	1253	30	0.4	30%	175
第7年	1253	30	0.4	30%	178
合计	1253				857

④ 广告收入

项目广告收入分为不锈钢广告牌收入与传媒广告牌收入，债券存续期广告收入为5,000.00万元。

本项目将在部分地面停车场周围安装不锈钢广告牌200个，尺寸4米×1.5米，每个广告牌年收入按3万元/个计，则不锈钢广告牌年收入为600万元/年。

本项目将在部分地面停车场周围安装传媒广告牌10个，尺寸6米×4米，每个广告牌收入按40万元/个计，则传媒广告牌年收入为400万元/年。

表12-7 广告收入测算

单位：万元

	不锈钢广告牌收入	传媒广告牌收入	广告收入
第3年	600.00	400.00	1,000.00

第4年	600.00	400.00	1,000.00
第5年	600.00	400.00	1,000.00
第6年	600.00	400.00	1,000.00
第7年	600.00	400.00	1,000.00
合计	3,000.00	2,000.00	5,000.00

(2) 配套商业设施运营收入

本项目配套商业设施建筑面积55405平方米，售价按10000元/平方米，年增长率10%计算，分5年售完，债券存续期销售收入合计为66,365万元。

表12-8 配套商业销售收入测算

单位：万元

	销售面积（平方米）	单价（万元/平方米）	配套商业销售收入（万元）
第3年	13,851	1.00	13,851
第4年	11,081	1.10	12,189
第5年	11,081	1.21	13,408
第6年	11,081	1.33	14,749
第7年	8,311	1.46	12,168
总计	55,405		66,365

综上所述，项目在债券存续期所有营业收入合计为98,574.00万元。

表 12-9 债券存续期营业收入一览表

单位：万元

	居住区 地面停 车收费	公共停 车场停 车收 费	充电服 务收入	广告收入	停车场运 营收入 (小计)	配套商业设 施销售收入	营业收入 总计
第 1 年 (建设 期)	--	--	--	--	--	--	--
第 2 年 (建设 期)	--	--	--	--	--	--	--
第 3 年	56.2	5,085	165	1,000.00	6,306.20	13,851	20,157
第 4 年	56.8	5,136	168	1,000.00	6,360.80	12,189	18,550
第 5 年	57.3	5,187	171	1,000.00	6,415.30	13,408	19,823
第 6 年	57.9	5,239	175	1,000.00	6,471.90	14,749	21,221
第 7 年	58.5	5,291	178	1,000.00	6,527.50	12,168	18,696
合计	286.8	25,937	857	5,000.00	32,080.80	66,365	98,446

2、项目经营成本

本项目经营成本分为外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用，债券存续期经营成本合计3990万元。

(1) 外购燃料及动力费

正常年耗电151.55万千瓦时，电费按0.8元/千瓦时计算；正常年耗水3132吨，水费按3.7元/吨计算，年燃料动力费122万元。债券存续期外购燃料及动力费合计为612.00万元。

(2) 工资及福利费

本项目劳动定员50人，人均工资及福利费考虑人工费增长因素，每五年分别按照3.5万元、4万元、4.6万元、5.3万元、6.1万元计，债券存续期工资及福利费合计为998万元。

(3) 修理费

因修理费实际发生不平衡，因此采用预提分摊法计入成本费用，按固定资产原值的0.5%计提，年修理费用276万元。债券存续期修理费合计为1382万元。

（4）其他费用

本项目其他费用为其他管理费用、其他营业成本之和，该费用估算按工资费用的100%计算，债券存续期其他费用合计为998.00万元。

表 12-10 经营成本费用测算

单位：万元

	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	经营成本合计
第3年	122.00	199.50	276.00	199.50	797
第4年	122.00	199.50	276.00	199.50	797
第5年	122.00	199.50	276.00	199.50	797
第6年	122.00	199.50	276.00	199.50	797
第7年	122.00	199.50	276.00	199.50	797
合计	612.00	998.00	1382.00	998.00	3,990

注：因为四舍五入的原因可能存在尾差

3、增值税金及附加

本项目应缴纳增值税，税率为11%，债券存续期内缴纳增值税合计3,527万元；项目需要缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，税率分别为增值税的7%、3%和2%，债券存续期内营业税金及附加合计为423万元。

4、项目盈利状况

债券存续期内项目共计实现营业收入98,446.00万元，经营成本费用3,990.00万元，增值税合计3,527.00万元，营业税金及附加合计423.00万元，债券存续期内税前净流量90,506.00万元。

本期债券拟募集资金10亿元，其中6亿元用于停车场项目，债券利率按照6%计算，在债券存续期第3-7年每年偿还本金1.2亿元，债券存续期利息合计1.8亿元，则用于募投项目的本息合计7.8亿元。在债券存续期内，项目收益足以覆盖用于募投项目的债券本息之和。

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和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中，用于募投项目的资金不超过项目总投资的 70%。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的财务管理制度和募集资金管理制度，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用。

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债券债权代理人的监督。

五、发行人承诺

发行人承诺：（一）本期债券募投项目收益将优先用于本期债券本息的偿付，在本期债券兑付完成前，不做其他资金用途安排；

（二）发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；

（三）发行人如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行规模 10 亿元。每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可缓解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。

募投项目实施主体为发行人，本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益构成。

为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

一、发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了坚实基础

表 13-1 发行人三年财务状况

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产总计	2,321,487.44	2,036,915.95	1,338,855.64
营业收入	164,851.09	158,941.58	80,353.24
主营业务收入	164,805.25	158,938.23	80,352.36
净利润	24,044.68	22,438.94	22,710.84
资产负债率（%）	58.12	53.15	41.33

2015-2017 年末发行人总资产分别为 1,338,855.64 万元、2,036,915.95 万元和 2,321,487.44 万元，总资产规模快速增长；2015-2017 年末资产负债率分别为 41.33%、53.15%和 58.12%，虽然资产负

债率有所增加，偿债压力增加，但仍处于合理水平。

2015-2017 年末发行人实现营业收入分别为 80,353.24 万元、158,941.58 万元和 164,851.09 万元，主营业务收入分别为 80,352.36 万元、158,938.23 万元和 164,805.25 万元，发行人业务呈现多元化发展趋势，代建项目为发行人主营收入提供保障，其他主营业务收入的增长拓宽了发行人利润来源，有效降低了风险；净利润分别为 22,710.84 万元、22,438.94 万元和 24,044.68 万元。发行人净利润稳定增长，一方面因为发行人主营业务利润逐年增长，另一方面随着发行人承建的项目增多，收到政府补助也有所增加。发行人最近三年平均净利润为 23,064.82 万元，足以支付本期债券当期应付利息。

综上所述，发行人综合实力较强，财务结构稳健，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

二、募集资金投资项目具有良好的经济效益

债券存续期内项目共计实现营业收入 98,446.00 万元，经营成本费用 3,990.00 万元，增值税合计 3,527.00 万元，营业税金及附加合计 423.00 万元，债券存续期内税前净流量 90,506.00 万元。

表 13-2 债券存续期及运营期内项目收益测算一览表

单位：万元

	年份	居住区 地面停 车收费	公共停 车场停 车收费	充电服 务收入	广告收入	停车场运 营收入 (小计)	配套商 业设施 销售收 入	营业收入 总计	运营成 本及费 用	增值税、 营业税金 及费用	净收益
	2018	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	2019	56.2	5,085	165	1,000.00	6,306.20	13,851	20,157	797	--	19,360
	2020	56.8	5,136	168	1,000.00	6,360.80	12,189	18,550	797	--	17,753
	2021	57.3	5,187	171	1,000.00	6,415.30	13,408	19,823	797	--	19,026
	2022	57.9	5,239	175	1,000.00	6,471.90	14,749	21,221	797	1,895	18,529
	2023	58.5	5,291	178	1,000.00	6,527.50	12,168	18,696	797	2,055	15,844
	小计	286.8	25,937	857	5,000.00	32,080.80	66,365	98,446	3,990	3,950	90,506
运营期	2024	59.1	5,344	182	1,000.00	6,585.10	--	6,585.10	855	711	5,019
	2025	59.7	5,397	185	1,000.00	6,641.70	--	6,641.70	855	717	5,070
	...	...	...	...	...	...	--	...	...	...	...
	2040	69.3	6,299	250	1,000.00	7,618.30	--	7,618.30	1,094	822	5,702
	2041	70	6,329	255	1,000.00	7,654.00	--	7,654.00	1,094	830	5,730
	合计	1,445.70	130,759	4,749	23,000.00	159,953.70	66,365	226,318.70	21,177	17,786	187,355.70

本期债券拟募集资金 10 亿元，其中 6 亿元用于停车场项目，债券利率按照 6% 计算，在债券存续期第 3-7 年每年偿还本金 1.2 亿元，债券存续期利息合计 1.8 亿元，则用于募投项目的本息合计 7.8 亿元。在债券存续期内，项目收益足以覆盖用于募投项目的债券本息之和，偿还能力良好。

综上所述，该项目具有一定的盈利能力，偿债能力良好。

三、偿债保障的制度性安排

（一）设置偿债资金专项账户

发行人聘请齐商银行股份有限公司威海文登支行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和本期债券偿债专项归集的资金等。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前第 10 个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年兑付日前 10 个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在 1 个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专项账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限

或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）建立了募集资金监管制度，有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与齐商银行股份有限公司威海文登支行签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

（五）聘请债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，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。同时，发行人与齐商银行股份有限公司威海文登支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请其为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

《债券持有人会议规则》的主要内容如下：

1、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，依据本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：

（1）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；

（2）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；

（3）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；

（4）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；

（5）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；

（6）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；

（7）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；

（8）对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债券债权代理人作出决议；

（9）对变更偿债基金专项账户监管人作出决议；

（10）对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

（11）法律、行政法规和规章规定的其他权限。

2、债券持有人会议的表决、决议及会议记录

（1）债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。

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。

(2) 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/或受托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”。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券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。

(6) 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。

(7) 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/或受托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。

(8) 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可生效。

(9) 债券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/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托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。

(10) 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：

会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

会议计票人和监票人的姓名；

出席会议的债券持有人和/或受托人人数、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；

对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

法律、行政法规和规章规定应载入会议记录的其他内容。

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

四、其他偿债保障措施

(一) 发行人资产质量优良、结构合理、变现能力强

2015-2017 年末，发行人流动资产账面价值分别为 1,267,048.90 万元、1,873,524.81 万元和 2,160,275.27 万元，占总资产的比例分别为 94.64%、

91.98%、93.06%。截止 2017 年末，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货构成，分别占总资产的 3.71 %、4.59%、2.02%、15.17%、67.32%。存货科目中的土地使用权共计 113 宗，面积为 5,100,607.00 平方米、账面价值合计 82.55 亿元。上述土地公司已交讫出让金、契税，并均已取得国有土地使用权证，具备开发、转让条件，符合相关法律和国家的有关规定。随着威海市南海新区城市基础设施的日益完善，上述土地资产将不断升值。当发行人的债务偿付出现临时性的困难时，公司可以有计划地出售部分资产，以保障债务的如期偿付。

（二）发行人优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。发行人融资能力较强，如果由于意外情况导致发行人不能从预期还款来源偿付本息，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

（三）政府对发行人发展给予大力支持

发行人作为威海南海新区最重要的基础设施及配套建设主体和国有资产运营主体，自成立以来，公司得到了威海南海新区管理委员会在资金、土地和政策等资源配置方面的大力支持。2015 年~2017 年，公司分别获得政府补助 2.02 亿元、1.72 亿元和 2.29 亿元。

发行人所处威海市经济财政实力较强，2015 年~2017 年，威海市分别实现一般公共预算收入 249.75 亿元、260.50 亿元和 273.08 亿元，其中 2017 年同比增长 9.5%；发行人所处文登区一般公共预算收入实现较快增长，2015 年~2017 年分别为 49.25 亿元、49.52 亿元和 51.68 亿元，连续多年列入百强县（区）名单。

五、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，本期债券募集资金投资项目具有较好的社会效益和经济效益，发行人资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高、短期和长期偿债能力强。近年来，南海新区经济保持较快速度增长、综合实力逐年增强，政府在政策扶持等方面给予发行人持续稳定的支持。因此发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券且期限较长，可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会给本期债券的投资收益水平带来一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期足额兑付。

对策：发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强；发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。

发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设和补充营运资金，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批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按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。

（四）信用评级变化风险

在本期债券存续期内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信情况良好，偿债能力强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用情况。针对可能影响信用等级等重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务情况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定，按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户中有足够的资金满足本期债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信水平。

（五）与募投项目相关的风险

1、募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，充分保障项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，影响因素众多，建设过程中可能会面临一些不确定因素，从而对项目的建设及日后正常运营造成影响。

对策：公司将在项目实施过程中，积极加强各环节的管理，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。

2、工程建设风险与对策

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

对策：在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

3、环境与意外伤害风险与对策

本期债券募投项目在建设过程中有可能造成噪声、固体废弃物等环境污染，引发一定风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

对策：在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

二、与发行人有关的风险与对策

（一）流动性风险

发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人资产主要为土地使用权、应收账款和其他应收款为主，实际流动性较弱，资产质量一般。另一方面，发行人承建的城市基础设施项目建设周期普遍较长，资金周转压力较大，随着未来项目建设资金的需求，公司有息负债规模将不断扩大，未来存在较大的刚性本息支付压力。

对策：一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，同时争取政府的支持，尽可能缩短委托代建工程款的支付期限，从而有效降低资金周转压力；另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。

（二）经营管理风险

发行人作为国有企业，业务以城市基础建设为主，公司盈利能力一般，利润水平对财政补贴的依赖性较大，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。另一方面，由于南海新区尚处于城市化进程的快速发展阶段，发行人在建及拟建项目投资规模较大，导致未来资本性支出较大。

对策：发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。从长远来看，随着南海新区城市建设的不断推进和拓展，发行人在城市建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。

针对公司未来一段时间资金压力较大的问题，一方面发行人将继续合理制定年度投资计划，并提前安排好债务资金的还本付息；另一方面，发行人还将在以城市基础设施建设为基础的前提下开展多元化经营，大力开展经营性项目，增强自身造血能力，提高自身盈利能力同时进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，从而保证公司的财务安全。

此外，发行人今后将进一步加强与南海新区管委会的沟通、协商，确保管委会对项目代建业务的持续支持以及工程款项的及时支付，以保障项目工程收入的稳定性和可持续性。

（三）财务风险

发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人资产主要为土地使用权、应收账款和其他应收款为主，实际流

动性较弱，资产质量一般。另一方面，发行人承建的城市基础设施项目建设周期普遍较长，资金周转压力较大，随着未来项目建设资金的需求，公司有息负债规模将不断扩大，未来存在较大的刚性本息支付压力。此外，截至 2017 年末，发行人对外担保余额为 206,309.27 万元，存在一定的或有负债风险。

对策：一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，同时争取政府的支持，尽可能缩短委托代建工程款的支付期限，从而有效降低资金周转压力；另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。此外，发行人将进一步加强对被担保企业的经营情况的监测，做好代偿风险防范。

三、政策风险

发行人主要从事授权范围内的国有资产经营管理、城市基础设施建设投资，其中城市基础设施建设投资为发行人主要业务，该项业务现阶段受到国家和山东省产业政策的大力支持。但在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，不排除相关产业政策的变动在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：公司将对城市基础设施相关产业政策保持高度关注，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，增强对政策变化的预见，适时调整经营策略，应对变化。此外，目前发行人正向业务多元化的方向发展，以应对单一风险，增强抗风险的能力，从而降低产业政策变动所造成的影响。

第十五条信用评级

根据中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券发行主体及债券进行的综合评估，本期债券信用等级为AA级，发行人长期信用等级为AA级，评级展望为稳定。

（一）评级观点

中诚信国际评定威海蓝创建设投资有限公司（简称“威海蓝创”或“公司”）的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2017年度威海蓝创建设投资有限公司城市停车场建设专项债券”（以下简称“本期债券”）的信用等级为AA。

中诚信国际肯定了文登区稳步增长的区域经济和财政实力、公司获得有力的政府支持、偿债保障措施很强等因素对公司发展的积极影响。同时，中诚信国际也关注到公司资产流动性较弱、资本支出压力较大、债务规模和负债水平持续上升等因素对公司整体信用状况的影响。

（二）正面

1、文登区区域经济持续增长。2017年，文登区实现地区生产总值（GDP）829.70亿元，按可比价格计算，同比增长7.8%。不断发展的区域经济为公司业务发展奠定了良好的基础和外部条件。

2、有力的政府支持。作为威海南海新区（以下简称“南海新区”）重要的基础设施及配套建设主体和国有资产运营主体，自成立以来，公司得到了文登区政府及威海南海新区管理委员会（以下简称“南海新区管委会”）在资金、土地和政策等资源配置方面的大力支持。2015年~2017年，南海新区管委会代文登区政府分别向公司注入资金26.26亿元、15.63亿元和1.69亿元。此外，2015年~2017年，公司分别获得政府运营补助2.02亿元、1.72亿元和2.29亿元。

（三）关注

1、近年来债务规模和负债水平持续上升。公司作为南海新区的建设主体，随着南海新区建设的不断推进，公司各业务板块项目量大幅增加，债务亦大幅上升。未来公司将更多地通过外部融资方式解决资金需求，债务存在一定的上行压力。

2、资产流动性较弱。截至 2017 年末，公司资产主要以存货中的开发成本和土地以及与当地政府及国有企业的往来款为主，整体资产流动性较弱，结构单一。

四、跟踪评级

中诚信国际将在本期公司债券的存续期内对本期公司债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

五、发行人银行授信情况

报告期内，发行人与包括国开行、农业银行、工商银行等金融机构保持了良好的合作关系。截至 2017 年底，公司授信额度为 49.42 亿元，已使用 45.06 亿元，未使用额度为 4.36 亿元。

六、发行人信用记录

最近三年，发行人信用记录良好，不存在违约的情况。

第十六条法律意见

本期债券发行人律师北京德和衡（律师）事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

一、本次发行已合法、有效地获得目前所需的各项内部批准与授权；

二、发行人具备本次发行的主体资格；

三、本次发行符合有关法律法规及其他规范性文件规定的实质条件；

四、发行人设立和注册资金变更的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准；

五、发行人拥有独立开展业务所需的人员、场所、组织机构及相关资产，发行人的业务、资产、人员、机构、财务均独立于股东及其关联企业，发行人具有面向市场自主经营的能力；

六、发行人的主要财产均系合法取得，不存在产权纠纷或其他潜在纠纷；主要债务真实、合法、有效，其履行不存在重大法律争议；

七、发行人在税务、环境保护方面不存在违反现行法律、法规和规范性文件的要求的情形；

八、发行人、董事及其高级管理人员不存在尚未了结或近期可能产生或可以预见重大诉讼、仲裁或行政处罚；

九、发行人募集资金的运用符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，所有募投项目均已取得必要的批准文件；

十、《募集说明书》的内容和格式符合有关法律、法规及其他规范性文件的规定，对《法律意见书》内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

十一、为本期债券的受托管理与资金监管而签订的协议及文件系相关各方真实意思表示，符合法律、行政法规的有关规定；

综上所述，发行人具备有关法律、法规及其他规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件；本次发行已经合法、有效地获得必要的批准与授权。

第十七条其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二、税务说明

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收由投资者自行承担。

第十八条备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的核准文件
- （二）发行人关于本次债券发行的募集说明书
- （三）发行人 2015-2017 年经审计的财务报告
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）北京德和衡(上海)律师事务所出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则

二、查询方式

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

威海蓝创建设投资有限公司

住所：山东省威海市南海新区现代路北、畅海路东蓝创大厦 11 楼 1116 室

法人代表人：刘文生

联系人：张泰梓

联系地址：山东省威海市南海新区现代路北、畅海路东蓝创大厦 11 楼 1116 室

联系电话：0631-8966821

传真：0631-8966821

邮编：264402

光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：周健男

经办人员：许昊、刘润田、韩露

办公地址：上海市静安区延安中路 789 号 6 层

联系电话：021-32587367

邮编：200040

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：

威海蓝创建设投资有限公司城市停车场建设专项债券发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	光大证券股份有限公司	主承销商	光大证券股份有限公司	上海延安中路789号	李群燕	021-32587367
2	东海证券股份有限公司	分销商	东海证券股份有限公司	上海市浦东新区东方路1928号东海大厦3楼	高芳	021-20333395

附表二：

发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动资产：			
货币资金	861,672,917.76	1,573,161,641.84	1,195,460,699.94
应收账款	1,064,504,372.28	1,479,406,107.57	1,269,459,944.06
预付款项	469,580,659.02	915,575,277.37	1,305,075,101.56
应收利息	31,762,754.28	--	2,372,558.03
其他应收款	3,521,033,235.75	3,200,375,112.56	686,379,743.03
存货	15,629,028,456.98	11,563,054,854.30	8,211,740,992.76
其他流动资产	25,170,299.30	3,675,133.36	--
流动资产合计	21,602,752,695.37	18,945,194,290.51	12,670,489,039.38
非流动资产：			
发放贷款及垫款	635,738,200.00	506,652,300.00	262,440,000.00
可供出售金融资产	15,000,000.00	123,020,000.00	60,020,000.00
长期股权投资	50,907,247.37	155,075,787.47	29,932,390.07
固定资产	449,920,424.23	128,403,502.60	98,250,338.82
在建工程	234,196,477.08	497,960,935.01	63,015,746.72
无形资产	151,289,936.47	157,137,425.95	144,036,573.33
商誉	58,117,924.34	60,142,666.91	33,449,691.60
长期待摊费用	1,842,198.04	1,798,455.08	26,922,640.61
递延所得税资产	6,873,443.17	3,720,288.26	--
其他非流动资产	8,235,848.83		
非流动资产合计	1,612,121,699.53	1,633,911,361.28	718,067,381.15
资产总计	23,214,874,394.90	20,579,105,651.79	13,388,556,420.53

(续表)

项目	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动负债：			
短期借款	227,720,000.00	163,472,322.59	637,374,000.00
应付票据	619,900,000.00	413,900,000.00	388,000,000.00
应付账款	492,020,842.50	423,333,767.66	389,531,967.90
预收款项	58,401,306.14	61,096,945.07	517,439,589.00
应付职工薪酬	1,603,048.73	1,323,493.10	54,179.13
应交税费	107,740,247.31	72,283,438.07	89,777,829.58
应付利息	67,369,315.07	65,344,109.59	
其他应付款	715,640,862.33	658,533,770.88	1,391,391,250.98
一年内到期的非流动负债	1,180,600,433.93	473,973,001.31	
流动负债合计	3,470,996,056.01	2,333,260,848.27	3,413,568,816.59
非流动负债：			
长期借款	4,288,820,756.32	2,612,333,400.00	375,000,000.00
应付债券	3,768,560,952.38	3,760,127,142.86	1,327,200,000.00
长期应付款	1,547,208,380.62	1,692,346,531.98	210,000,000.00
专项应付款	417,478,000.00	428,081,486.25	207,280,000.00
非流动负债合计	10,022,068,089.32	8,492,888,561.09	2,119,480,000.00
负债合计	13,493,064,145.33	10,826,149,409.36	5,533,048,816.59
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	155,843,643.00	154,690,400.00	150,000,000.00
资本公积金	8,475,862,487.02	8,538,662,400.43	7,080,239,757.23
盈余公积金	114,581,587.82	85,087,648.63	65,741,302.00
未分配利润	975,522,531.73	764,569,629.86	559,526,544.71
归属于母公司所有者权益合计	9,721,810,249.57	9,543,010,078.92	7,855,507,603.94
所有者权益合计	9,721,810,249.57	9,543,010,078.92	7,855,507,603.94
负债和所有者权益总计	23,214,874,394.90	20,369,159,488.28	13,388,556,420.53

附表三：

发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	1,648,510,855.75	1,589,415,817.91	803,532,357.92
其中：营业收入	1,648,510,855.75	1,589,415,817.91	803,532,357.92
二、营业总成本	1,653,843,424.28	1,509,686,731.90	766,645,404.36
其中：营业成本	1,534,716,649.91	1,411,656,294.04	698,180,074.88
营业税金及附加	8,964,242.35	21,048,531.10	23,117,126.74
销售费用	533,935.65	198,581.97	616,321.47
管理费用	49,912,243.75	40,137,294.41	23,729,564.02
财务费用	42,432,987.86	16,593,167.64	21,684,857.25
资产减值损失	17,283,364.76	20,052,862.74	-682,540.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5,514,699.80	-876,602.60	250,138.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-43,084.54		
其他收益	37,986,985.20		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	38,126,031.93	78,852,483.41	37,137,091.72
加：营业外收入	234,438,023.79	175,119,876.10	208,139,011.82
减：营业外支出	3,224,829.43	1,127,119.66	1,950,275.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	269,339,226.29	252,845,239.85	243,325,828.15
减：所得税费用	28,892,385.23	28,455,808.07	16,217,446.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	240,446,841.06	224,389,431.78	227,108,381.99
归属于母公司所有者的净利润	240,446,841.06	224,389,431.78	227,108,381.99

附表四：

发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

单位：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	2,077,217,574.12	875,723,131.54	875,024,117.95
收取利息、手续费及佣金的现金	13,246,217.00	10,254,098.57	--
收到其他与经营活动有关的现金	5,214,655,374.63	4,048,622,041.71	2,906,696,374.56
经营活动现金流入小计	7,305,119,165.75	4,934,599,271.82	3,781,720,492.51
购买商品、接受劳务支付的现金	5,160,310,743.46	4,162,153,792.65	3,293,335,143.09
客户贷款及垫款净增加额	223,210,000.00	317,560,000.00	--
支付利息、手续费及佣金的现金	--	4,005.76	--
支付给职工以及为职工支付的现金	24,971,664.14	15,418,300.66	5,351,248.85
支付的各项税费	16,408,340.60	47,406,885.92	1,533,136.36
支付其他与经营活动有关的现金	3,810,759,186.45	7,110,734,977.25	4,247,193,158.82
经营活动现金流出小计	9,235,659,934.65	11,653,277,962.24	7,547,412,687.12
经营活动产生的现金流量净额	-1,930,540,768.90	-6,718,678,690.42	-3,765,692,194.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	--	--	12,000,000.00
取得投资收益收到的现金	--	--	159,578.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,400.00	--	--
投资活动现金流入小计	20,400.00	--	12,159,578.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,201,182.88	26,355,457.55	9,096,213.66
投资支付的现金	--	52,200,000.00	62,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21,000,000.00	130,000,000.00	--

项目	2017年度	2016年度	2015年度
投资活动现金流出小计	61,201,182.88	208,555,457.55	71,596,213.66
投资活动产生的现金流量净额	-61,180,782.88	-208,555,457.55	-59,436,635.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	--	1,563,280,532.00	2,831,506,653.03
取得借款收到的现金	2,873,900,000.00	4,991,280,000.00	1,155,600,000.00
发行债券收到的现金	--	2,667,670,000.00	1,315,400,000.00
筹资活动现金流入小计	2,873,900,000.00	9,222,230,532.00	5,302,506,653.03
偿还债务支付的现金	571,766,766.39	1,555,001,066.71	400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	589,050,405.91	212,294,375.42	21,670,670.33
支付其他与筹资活动有关的现金	372,850,000.00	430,000,000.00	150,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,533,667,172.30	2,197,295,442.13	571,670,670.33
筹资活动产生的现金流量净额	1,340,232,827.70	7,024,935,089.87	4,730,835,982.70
四、汇率变动对现金的影响	--	--	--
五、现金及现金等价物净增加额	-651,488,724.08	97,700,941.90	905,707,152.49
期初现金及现金等价物余额	1,143,161,641.84	1,045,460,699.94	139,753,547.45
六、期末现金及现金等价物余额	491,672,917.76	1,143,161,641.84	1,045,460,699.94