

# 2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司 债券募集说明书



发行人：  
威海城市投资集团有限公司

主承销商：



**中信证券股份有限公司**  
CITIC Securities Company Limited

二〇二一年二月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

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

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。

### 二、发行人相关负责人声明

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

### 三、主承销商声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、发行人律师勤勉尽职声明

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

### 五、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

## 六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 七、信用综合承诺

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

## 八、本期债券基本要素

**（一）发行人：**威海城市投资集团有限公司。

**（二）债券名称：**2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券，简称“21 威海债 01”。

**（三）发行总额：**人民币 10 亿元，由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其中基础发行额 5 亿元，弹性配售额 5 亿元。

**（四）弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。计划发行规模为 10 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 5 亿元。强制触发倍数为 10 倍，即当申购总量超过基础发行额的 10 倍后，按照全额启动弹性配售。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的余额包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

**（五）期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2021年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期前3年内固定不变。在存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后续计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**（六）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计。

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项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

**（七）发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期内第3个计息年度末，发行人可选择上调或下调本期债券的票面利率0-300基点（含本数），调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

**（八）发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

**（九）发行对象：**

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

2、上海证券交易所公开发售：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户或合格基金证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

**（十）发行价格：**债券面值 100 元，平价发行。以 100 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 100 万元的整数倍且不少于人民币 1,000 万元。

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

**（十二）担保方式：**本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**（十三）税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 目 录

释义 .....	1
第一条 债券发行依据 .....	4
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	5
第三条 发行概要 .....	10
第四条 认购与托管 .....	15
第五条 债券发行网点 .....	17
第六条 认购人承诺 .....	18
第七条 债券本息兑付办法 .....	20
第八条 发行人基本情况 .....	23
第九条 发行人业务情况 .....	63
第十条 发行人财务情况 .....	83
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	136
第十二条 筹集资金用途 .....	139
第十三条 偿债保障措施 .....	165
第十四条 投资者保护条款 .....	181
第十五条 风险与对策 .....	194
第十六条 信用评级 .....	200
第十七条 法律意见 .....	203
第十八条 其他需要说明的事项 .....	206
第十九条 备查文件 .....	207



## 释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

**发行人、公司或威海城投：**指威海城市投资集团有限公司。

**本期债券：**指总额为 10 亿元人民币的 2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

**申购和配售办法说明：**指簿记管理人为本次发行而制作的《2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

**主承销商/簿记管理人/中信证券：**指中信证券股份有限公司。

**担保人/中证信用增进：**指中证信用增进股份有限公司。

**监管银行/债权代理人：**指青岛银行股份有限公司威海分行。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

**承销团：**指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。



**《承销协议》：**指发行人与代表承销团的主承销商中信证券股份有限公司为本期债券的发行而签订的《2020 年威海城市投资集团有限公司公司债券之承销协议》。

**《债权代理协议》：**指债权代理人与发行人签署的《2020 年威海城市投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指《2020 年威海城市投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

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

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

**工作日：**指国内商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日）。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

**元：**如无特别说明，指人民币元。

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

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》：**指《中华人民共和国证券法》。

**《企业债券管理条例》：**指国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布并根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订的《企业债券管理条例》。

**近三年及一期、报告期：**指 2017 年度、2018 年度和 2019 年度及 2020 年 1-9 月。

## 第一条 债券发行依据

### 一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]334 号文件注册。

### 二、发行人内部对发行债券的批准文件

本期债券业经威海城市投资集团有限公司 2020 年 4 月 7 日股东批复同意。

本期债券业经威海城市投资集团有限公司 2019 年 12 月 27 日董事会决议同意。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：威海城市投资集团有限公司

住所：山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路 158 号

法定代表人：宋忠勇

联系人：沈瑞冰

联系地址：山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路 158 号

电话：0631-5315706

传真：0631-5319356

邮编：264200

### 二、承销团

#### （一）主承销商/簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：肖君、曹庆华、孔祥飞、魏来

联系地址：山东省济南市市中区经七路 156 号国际财富中心 16 层

电话：010-60838888

传真：010-60833083

邮编：250000

**（二）分销商：中泰证券股份有限公司**

住所：山东省济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李峰

联系人：陈彦邦、蔡立

联系地址：济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室

电话：0531-68889925

传真：0531-68889295

邮编：250001

**三、审计机构：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704

执行事务合伙人：祝卫

联系人：王冲

联系地址：山东省威海市海滨北路 46 号威胜大厦 808

电话：0631-7561751

传真：0631-5188996

邮编：264200

**四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：宋丹丹

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮编：200011

**五、发行人律师：山东威海卫律师事务所**

住所：山东省威海市统一路 421 号三楼

负责人：刘超

联系人：许磊

联系地址：山东省威海市统一路 421 号三楼

电话：0631-5219497

传真：0631-5216036

邮编：264200

**六、监管银行/债权代理人：青岛银行股份有限公司威海分行**

住所：威海市世昌大道 3-4 号 112 号

负责人：梁华杰

联系人：赵锦涛

联系地址：威海市世昌大道 3-4 号 112 号

电话：0631-5353953

传真：0631-5353988

邮编：264200

七、担保人：中证信用增进股份有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室

负责人：牛冠兴

联系人：刘玉菲

联系地址：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所 44 楼

电话：010-66581887

传真：86-0755-83653315

邮编：518038

八、债券登记托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号



电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮编：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：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

联系人：刘莹

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**威海城市投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券，简称“21 威海债 01”。

三、**发行总额：**人民币 10 亿元，由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其中基础发行额 5 亿元，弹性配售额 5 亿元。

四、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。计划发行规模为 10 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 5 亿元。强制触发倍数为 10 倍，即当申购总量超过基础发行额的 10 倍后，按照全额启动弹性配售。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的余额包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得

使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

**五、债券期限和利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为《2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期前 3 年内固定不变。在存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后续计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**六、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

**七、发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期内第 3 个计息年

度末,发行人可选择上调或下调本期债券的票面利率 0-300 基点(含本数),调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

**八、发行人调整票面利率公告日期:** 发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

**九、投资者回售选择权:** 在本期债券存续期的第 3 个计息年度末,发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人,或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

**十、投资者回售登记期:** 投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为继续持有债券。

**十一、发行价格:** 本期债券面值 100 元,平价发行。以 100 万元为一个认购单位,认购金额必须是 100 万元的整数倍且不少于 1,000 万元。

**十二、发行方式:** 本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发售。

**十三、发行对象:**

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

2、上海证券交易所公开发售:持有中国证券登记结算有限责任公司上

海分公司 A 股证券账户或合格基金证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；

**十四、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式债券。

1、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。

2、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；

**十五、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2021 年 3 月 2 日。

**十六、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 3 月 3 日。

**十七、发行期限：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行和通过上海证券交易所公开发行的发行期限均为自发行首日起 2 个工作日。

**十八、起息日：**本期债券存续期限内每年的 3 月 4 日为该计息年度的起息日。

**十九、计息期限：**自 2021 年 3 月 4 日至 2028 年 3 月 3 日止。如投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自 2021 年 3 月 4 日至 2024 年 3 月 3 日。

**二十、付息日：**本期债券存续期内每年的 3 月 4 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第 1 个工作日）。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日

日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**二十一、兑付日：**本期债券兑付日为 2028 年 3 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 3 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**二十二、本息兑付方式：**通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

**二十三、主承销商/簿记管理人：**中信证券股份有限公司。

**二十四、承销方式：**承销团余额包销，本期债券承销团由中信证券股份有限公司担任独家主承销商。

**二十五、监管银行/债权代理人：**青岛银行股份有限公司威海分行。

**二十六、债券担保：**本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

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

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

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券登记托管机构托管记载。

二、本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

四、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站



([www.chinaclear.com.cn](http://www.chinaclear.com.cn)) 查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。

认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行业部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

五、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。

六、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和质押。

七、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

## 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向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、投资者接受《2020年威海城市投资集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年威海城市投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》对本期债券各项权利义务的约定；

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

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

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券交易流通或上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债

券项下的债务转让承继无异议；

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

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

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

七、对于债券持有人会议依据《2020年威海城市投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》的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）均应接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日最终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本期债券存续期内每年的3月4日为上一个计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日）。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过相关债券登记托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在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金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本期债券为到期一次还本，兑付日为2028年3月4日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的3月4日（如遇法定节假日或

休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券本金的兑付通过相关债券登记托管机构和其他有关机构办理。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。

### 三、发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

（一）发行人有权在本期债券存续期第3个计息年度末调整本期债券后续计息年度的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法的公告。

（二）发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度和回售实施办法的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内按照回售实施办法进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记或办理登记手续不符合相关规定的，则视为继续持有本期债券并接受上述调整，同意继续持有本期债券。

（三）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个工作日内进行登记。若投资者未做登记或办理回售登记手续不符合相关规定的，则视为投资者继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

（四）投资者回售本期债券，回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（五）发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付，并公告兑付金额。

（六）投资者未回售的本期债券的部分，债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。



## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：威海城市投资集团有限公司

成立日期：2004年6月1日

公司住所：山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路158号

法定代表人：宋忠勇

注册资本：人民币500,000万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：开放式海水养殖（有效期限以许可证为准）；城市建设开发、投资及相关城建资产的经营管理、凭资质从事房地产开发；房屋租赁；工程管理服务。（依法禁止的项目除外,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

根据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运〔2020〕审字

第90385号审计报告，截至2019年12月31日，公司总资产185.46亿元，所有者权益123.06亿元；2019年度实现主营业务收入17.55亿元，净利润3.43亿元，经营活动产生的现金流量净额为0.49亿元。

## 二、历史沿革

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

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

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

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

2012年11月1日，威海市人民政府决定变更公司名称为：威海市城市开发投资有限公司，出资人变更为威海市政府投融资管理中心，公司类型为：有限责任公司（国有独资）。2012年11月9日，股东会决定变更公司注册资

本为6,000.00万元，于2012年11月16日由山东汇德会计师事务所有限公司威海分所出具（2012）汇所验字威28号《验资报告》验证，变更后股权结构如下：

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

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

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

2016年1月26日，威海市政府投融资管理中心作出关于增加威海市城市开发投资有限公司注册资本的股东决定，根据威海市城市开发投资有限公司出具的章程修正案，公司注册资本增加至54,000.00万元，全部由原股东威海市政府投融资管理中心认缴。本次增资后，发行人股权结构如下：

投资方	出资方式	认缴金额 (万元)	实缴注册资本 (万元)	实缴比例 (%)
威海市政府投融资管理中心	货币、无形资产	54,000.00	46,300.00	85.74%
合计		<b>54,000.00</b>	<b>46,300.00</b>	<b>85.74%</b>

2017年1月3日，公司召开股东大会，形成变更公司经营范围的决议，增

加房屋租赁，公司经营范围由“开放式海水养殖（有效期限以许可证为准）；城市建设开发、投资及相关城建资产的经营管理、凭资质从事房地产开发。

（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”变更为：“开放式海水养殖（有效期限以许可证为准）；城市建设开发、投资及相关城建资产的经营管理、凭资质从事房地产开发；房屋租赁。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，并于2017年1月5日报送至威海市工商行政管理局备案。

2017年11月16日，公司股东威海市政府投融资管理中心决定，变更公司经营范围，增加工程管理服务，并于2017年11月20日报送威海市工商行政管理局备案。公司经营范围由“开放式海水养殖（有效期限以许可证为准）；城市建设开发、投资及相关城建资产的经营管理、凭资质从事房地产开发、房屋租赁。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”变更为：“开放式海水养殖（有效期限以许可证为准）；城市建设开发、投资及相关城建资产的经营管理、凭资质从事房地产开发、房屋租赁、工程管理服务。”（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2018年4月17日，根据威海市委、威海市政府《关于加快推动全市国有企业改革的实施意见》（威发[2017]21号文件）：威海市政府投融资管理中心将其所持威海市城市开发投资有限公司100%股权无偿划转至威海市人民政府国有资产监督管理委员会。公司出资人由威海市政府投融资管理中心变更为威海市人民政府国有资产监督管理委员会。

2019年8月，根据《威海市人民政府关于任免曲斌等工作人员职务的通知》（威政任（2019）11号）以及《威海市人民政府关于任免连伟亮等工作人员职务的通知》（威政任（2019）8号），任命宋忠勇为公司董事、董事长，免去鞠衍奎董事、董事长职务，公司法定代表人由鞠衍奎变更为宋忠勇。

2019年9月9日，公司股东威海市人民政府国有资产监督管理委员会决定，将公司名称由“威海市城市开发投资有限公司”变更为“威海城市投资集团有限公司”，同时将公司注册资本由54,000.00万元增加至500,000.00万元，公司实收资本为167,989.88万元。本次增资后，发行人股权结构如下：

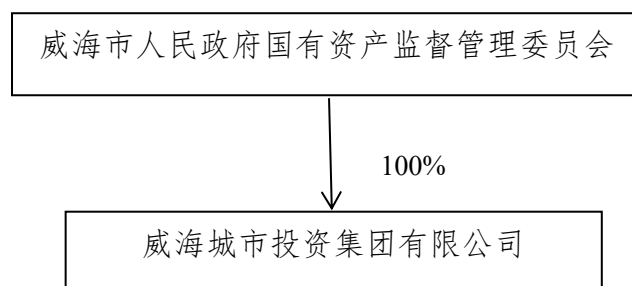
投资方	出资方式	认缴金额 (万元)	实缴注册资本 (万元)	实缴比例 (%)
威海市人民政府 国有资产监督管理 委员会	货币、无形资产	500,000.00	167,989.88	33.60%
合计		500,000.00	167,989.88	33.60%

2020年1月8日，根据《威海市人民政府关于免去姜风宇等工作人员职务的通知》（威政任（2019）13号）、《威海市国资委关于赵爱国等人任职的通知》（威政任（2019）15号）、《威海市国资委关于孙富岐任职的通知》（威政任（2019）16号），公司董事会人员调整后为谭春莲、孙福岐、赵爱国、王松、曲本亮、刘志刚、宋忠勇七人，监事会人员调整后为李岳华、张锐、黄峰、周晓阳、毕明洁五人。

### 三、股东情况

#### （一）股权结构

截至募集说明书签署日，威海市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人的全部股权，为发行人实际控制人，股权结构图如下：



## （二）控股股东和实际控制人情况

威海市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人控股股东及实际控制人，持有发行人100.00%的股权。

## （三）股权质押情况

截至募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人不存在将发行人股权质押的情况。

# 四、发行人的公司治理和组织结构

## （一）公司治理

### 1、公司出资人依法行使下列职权：

（1）决定公司的主营业务和经营方针、投资计划和发展战略规划，特别重大的投资项目须按照有关规定报市政府批准；

（2）按照企业领导人员管理权限委派和更换外部董事、财务总监，对党委委员、董事（不含职工董事）和高级管理人员进行年度和任期考核，根据考核结果决定其报酬及奖惩事项；

（3）审议批准董事会的报告；

- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案及调整方案、决算方案；
- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (7) 对发行中长期债券、票据作出决议；
- (8) 对公司改制、合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式作出决议，必要时报请市政府批准；
- (9) 决定公司股权激励计划；
- (10) 制定和修改公司章程；
- (11) 对完全竞争类公司职工工资总额实行备案管理，对不完全竞争类和公益类公司职工工资总额实行核准管理；
- (12) 决定公司内部管理机构的设置；
- (13) 对公司国有股权转让、增资提出方案，并报市政府批准；
- (14) 非主业投资，购置土地、办公楼和非营运车辆；
- (15) 根据需要聘请会计师事务所，对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；
- (16) 对企业制定的年金方案进行事前备案管理；
- (17) 对企业制定的年度用工计划进行事前备案管理；
- (18) 审议法律法规和公司章程规定应当由出资人决定的其他事项。



2、公司设董事会，成员为7人，其中高管董事2名、外部董事4名、职工董事1名。董事每届任期3年，任期届满可连任。董事会设董事长1人，由出资人委派。董事会对出资人负责，行使下列职权：

（1）向市国资委报告工作；

（2）执行市国资委的决议；

（3）决定公司的经营计划；

（4）根据授权决定本企业主业范围内的自建生产性固定资产投资及3,000万元以内的非自建固定资产投资；

（5）根据授权决定所属企业主业范围内3,000万元以下的固定资产、无形资产、长期股权投资；

（6）根据授权决定利用闲置资金购买短期理财产品（1年以内）；

（7）制订公司的年度财务预算方案及调整方案、决算方案；

（8）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）制订公司增加或者减少注册资本以及发行中长期债券的方案；

（10）根据授权决定所属企业增加或者减少注册资本；

（11）制订公司合并、分立、改制、产权转让、解散、申请破产或者变更公司形式的方案；

（12）根据授权决定所属企业的合并、分立、改制、产权转让、解散、清算、申请破产（国家另行规定除外）、注销；

- (13) 制订公司章程修订稿或修正案草案；
- (14) 拟定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立和撤销；
- (15) 制定公司的基本管理制度；
- (16) 制定董事会议事规则，对董事会召开和表决的程序等作出规定；
- (17) 决定公司除发行中长期债券外的融资方案；
- (18) 按照规定程序对重大资产处置作出决议；
- (19) 决定公司的风险管理体系，对公司风险管理进行监控，审议公司内部审计报告；
- (20) 对备案后的年度用工计划按程序组织实施；
- (21) 决定公司劳动、人事、分配制度改革方案，决定职工收入分配方案；
- (22) 决定公司内部业务重组和所出资企业改革事项，决定公司资产减值准备财务核销事项；
- (23) 对公司经营管理实施监督，听取或审议总经理的工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；
- (24) 管理公司财务等重大信息公开事项；
- (25) 决定年度预算范围内的对外捐赠或赞助；
- (26) 按照担保管理有关规定对公司为他人提供担保作出决议；
- (27) 建立与市国资委、党委（支部）会、监事会重大事项沟通制度，

如实提供有关情况和报告；

(28) 对所出资企业行使出资人（股东）权利，重大事项按法律法规、本章程报市国资委批准；

(29) 法律法规、本章程及市国资委授予的其他职权。

3、公司设监事会，成员5人，监事会设主席1人，主席召集和主持监事会会议。监事会主席由全体监事过半数选举产生委派。监事任期每届3年，任期届满可连任。监事会行使下列职权：

(1) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、本章程或市国资委决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(2) 检查公司财务；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开董事会临时会议；

(5) 向市国资委提出提案、报告工作，提出意见和建议；

(6) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

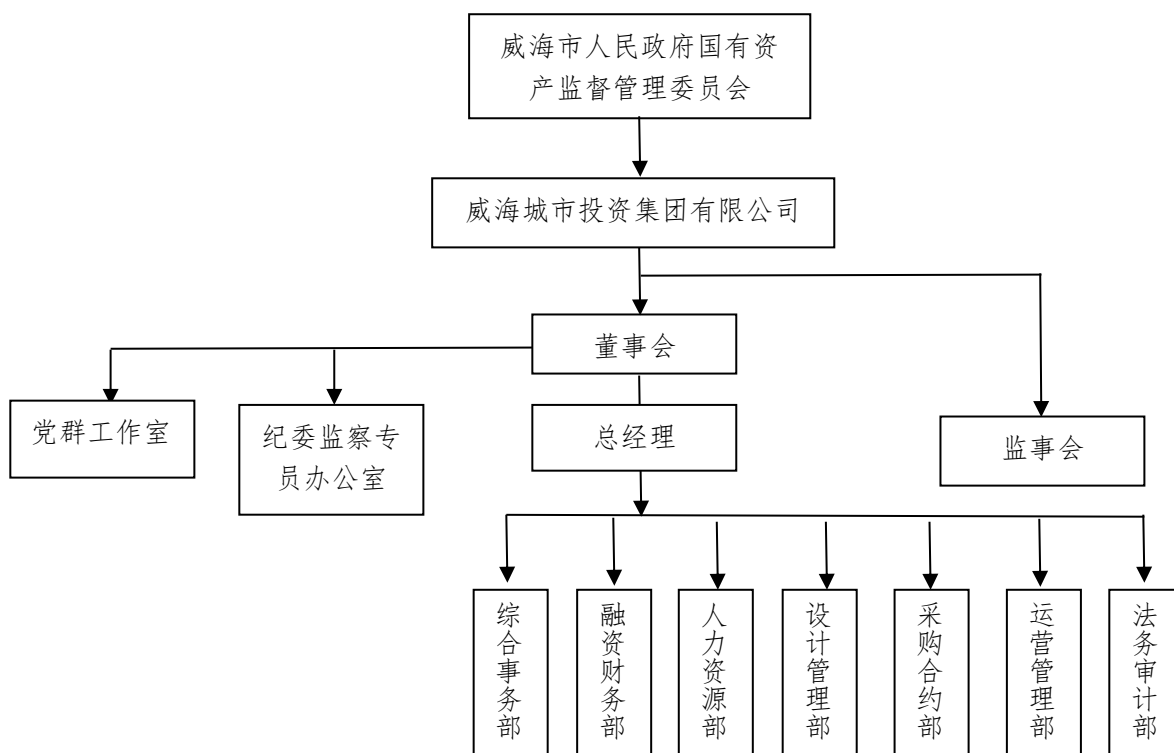
(7) 配合开展企业年度财务决算审计工作，对会计师事务所执业过程进行监督，对其执业质量进行评价；

(8) 依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(9) 法律法规、《公司章程》授予的其他职权。

## (二) 公司组织结构

截至2019年末，公司实行董事会领导下的总经理负责制，组织结构图如下：



各部门职责如下：

### 1、综合事务部

(1) 日常行政保障。负责公司董事会以及董事长、总经理主持召开的工作会议及其他重要会议、大型活动的组织和会务工作；负责组织开展公司行政管理体制体系建设工作，加强规范管理；负责公司行政接待的预定、审核、组织等工作；负责对公司办公设备的管理和维护，对公司办公内网、官方网站等信息系统的维护和管理；负责公司日常所需办公用品、低值易耗品和固定资产的采购、登记、发放和使用管理工作；负责公司会议室、接待室、

职工活动室的管理工作；负责公司公章的使用管理；负责车辆调度、保险、维修、油料、安全等方面的管理；负责组织开展报刊杂志征订工作；负责公司安保和值班的管理和检查；负责协助处理公司领导班子的日常事务。

（2）文秘档案管理。负责内外部来文、信函的收发、登记、拟办、传阅、催办和归档；负责重要事项的电话记录并及时汇报处理；负责公司对外各类综合性重要文件、材料的撰拟；负责公司董事会决议以及董事长、总经理工作会议的会议纪要撰写、审核和管理工作；负责公司各部室以及各子（分）公司以公司名义行文的审核、印制；负责公司大事记的编纂组织工作；负责公司文秘、人事档案的管理工作；负责企业公章、人事专章的管理与使用；负责公司保密管理工作。

（3）工作协调与督办。负责组织开展企业发展战略的研究；负责公司综合管理制度，董事会以及董事长、总经理工作会议以及领导指示的贯彻、执行情况的检查督导；负责报告督导、督办事项的落实情况，提出改进建议；负责收集整理各类信息，加强公司内部信息的沟通和联络；负责调度公司各部室、子（分）公司月度、季度、年度计划和总结；负责应急事务包含紧急突发事件和有重大社会影响事件等处理的组织协调；负责以公司名义对外联络与协调；负责来信、来访的登记、接待、处理以及回复的组织工作。

## 2、融资财务部

（1）建立健全公司财务制度。负责制定公司会计政策、建立健全财务管理制度和各项会计制度，并遵照各项制度严格执行。

（2）预算管理。组织公司编制和严格执行全面预算，并对预算执行情

况进行分析，审核各项超预算项目与预算外项目的合规性、合理性，并根据需要调整预算。

(3) 会计核算及财务管理。负责公司日常收支业务，审核合同及原始凭证；负责整理、保管会计档案，票据申购、使用、核销等管理工作；负责编制公司月度财务报表和年度决算报告，如实反映公司的财务状况和经营成果，并做好每月财务分析工作；加强成本费用的管理，监督费用开支，压缩公司成本。参与公司ERP系统合同及付款的线上审核，重点审查合同付款的相关条款以及付款手续是否齐备、是否符合付款条件及付款计划等。

(4) 负责公司资金管理与筹措。组织现金、银行存款的管理，规范收支行为，合理调配资金，确保资金安全和使用效率；制定并实施经公司管理层批准的筹资方案；为公司投资重大项目的可行性提供财务意见。

(5) 调研各金融机构的业务情况。对其提供信贷的能力、手续办理的便捷性、利率高低等情况综合分析，提出金融机构战略合作评价建议。

(6) 税务管理。按照国家税法规定进行税收筹划，办理纳税申报、税款缴纳及企业所得税汇算清缴工作。

(7) 资产清查。协助综合事务部做好资产清查工作；对实物资产的盘盈盘亏、报废、毁损及时报批后进行账务处理，做到账实相符。

### 3、人力资源部

(1) 绩效考核管理。负责建立、完善和组织推行绩效考核体系；负责组织公司部室、下属公司制定、细化阶段以及年度考核的任务目标；负责牵

头组织开展绩效考核工作。

(2) 人力资源管理。负责公司人事制度建设、机构设置、定岗定编、劳动合同签订以及员工的招聘、录用、任免、调配等；负责后备干部的选拔和培养；负责薪酬分配及工资总额控制、工资发放、社保缴纳；负责员工培训、专业技术和技能人员管理、职工考勤、职工福利和退休管理等。

#### **4、设计管理部**

(1) 设计单位管理。负责对设计单位的考察以及资质等相关信息的审查，并报公司领导审阅，建立设计单位信息库；负责设计单位的选择、谈判与合同签订工作；负责组织对设计单位的履约评估；组织完成政策、法规规定的设计单位招标工作。

(2) 图纸设计管理。负责编制各阶段图纸的设计任务书，并组织任务书评审；负责设计过程管理，并组织各阶段设计评审；负责限额设计，做好设计优化，控制施工图设计成本。

(3) 设计变更管理。负责设计变更的日常管理；配合做好设计变更、跟踪落实及回馈工作；负责报送并组织评审重大设计变更。

(4) 技术支持管理。协助解决施工单位现场提出的技术问题，重大技术问题及时报备相关部门；协调设计单位及时到现场解决施工过程中出现的问题；配合报建报批，并及时提交报建图纸；配合办理竣工验收的有关手续。

(5) 新材料、新工艺管理。配合完成材料、设备选型的市场调研、评

审和选型定板；配合相关部门做好材料设备的封样、保存工作；配合进行新产品推广，产品标准的制定，产品库的管理。

（6）设计合同管理。负责相关设计合同的签订、保管、付款申请和合同文本的存档保管工作。

（7）部门建设。负责建立设计管理、施工图管理体系，健全相关流程、制度与标准，并组织实施。

（8）部室分工。集团设计部负责公建及代建项目的设计工作和各子（分）公司所有项目的方案审核工作，并考核管理分公司是否按照设计图纸或变更进行施工作业；置业公司设计部负责自营性项目的设计工作。

（9）ERP系统应用。负责本部门合同上传、签订及归档，审批其他部门上传的有关合同及变更等工作，配合工程部共同制定项目主项计划并制定部门计划。

## **5、采购合约部**

（1）招投标工作。负责建立公司招投标、采购管理体系，确保流程顺畅、程序依法合规；负责组织编制项目的招标采购计划；负责组织实施权限内的招标采购工作，包括发布招标公告，组织编写、审核、发放招标文件，组织开标、评标、定标、发放中标通知书等招标全过程工作；负责中标后的合同起草、审核、签订、备案工作；负责招投标资料及合同整理归档工作，编写招标过程报告。

（2）造价管理工作。对各子（分）公司的造价管理工作进行统一的指



导、管控，包括但不限于工程估算、概算、清单、控制价的编制，设计变更、经济签证等过程管理，竣工结算审核及投资分析等。

(3) 供应商管理工作。负责搭建公司供应商评价体系并确保良好运行，建立合格供应商资料库并定期维护更新。

(4) 配合、指导、监督工作。参与、指导、监督合同履行工作；参与、监督各子（分）公司为主实施的内部竞争性谈判招标工作；参与、指导公司投资管控工作；指导、监督供应商评价体系及合格供应商资料库的运用；公司交办的其他工作事项。

(5) ERP系统应用。根据公司相关要求，做好ERP系统上的计划编制与汇报、合同审批、付款审批等工作。

## **6、运营管理部**

(1) 负责安全监管工作。负责组织搭建公司安全体系架构，完善各种相关制度，组织各子（分）公司的安全体系建设；组织应急预案的编制和演练，组织安全教育培训，定期进行安全检查；负责组织开展重大安全事故的调查处理；负责对安全相关事项与主管部门的沟通、汇报、协调等工作。

(2) 负责技术质量管理工作。负责公司各种建设标准的搭建；负责组织开展技术质量管理巡查，指导各子（分）公司的技术质量管理工作；负责组织工程项目的创优创效工作；负责组织开展重大质量事故的调查处理；协助设计管理部在新技术、新工艺、新材料、新设备、新能源等方面的探讨与应用。

(3) 负责工程项目的进度管控。负责对各工程项目进度计划指标进行分解, 下达年度进度目标计划任务书并进行考核; 负责组织各项目编制全周期的关键节点计划、主项计划, 并指导各专业编制相关专项计划; 负责工程类项目的调度、督导; 负责组织公司月度生产调度会, 季度、年度总结分析会, 组织确认会前各项工作完成情况, 并跟踪落实会议事项执行情况, 协调各部门统筹推进项目整体进度。

(4) 负责公司信息化体系建设。根据公司的战略部署和年度计划目标, 组织各子(分)公司制定阶段和年度工作计划, 利用ERP管理系统跟踪、调度、评价公司部室、子(分)公司的工作计划完成情况, 并督导纠偏; 负责编制运营评估报告, 总结运营工作的经验与不足, 并负责落实改进, 为公司决策层的战略调整提供依据。

(5) 负责各项手续的办理工作。负责新成立公司各项手续的办理工作; 负责公司章程修改、经营范围调整手续的办理以及下属公司相关工作的组织; 负责工程项目前期报批报建、后期竣工验收备案以及相关手续办理工作。

(6) 深度参与绩效考核工作。配合综合事务部对公司部室及下属公司进行绩效考核, 对考核指标进行量化, 进一步激发员工工作潜能。

(7) 负责与工程相关的数据报表的汇总上报工作。

## 7、法务审计部

(1) 法律风险防控。及时把握国家法律、政策变化, 为公司重大项目、决定及经营行为提供法律支持, 确保公司各项行为依法推进。为公司部室及子(分)公司疑难问题提供法律咨询服务, 解答法律问题, 提供解决方案。

负责合同文本及条款的审查把关，包括但不限于：变更、解约、违约、索赔、不可抗力、诉讼等内容。及时发现并解决公司存在的法律问题，对潜在法律风险及时纠正及弥补，防止法律纠纷及损失。根据公司安排参与重大事务谈判，根据谈判结果起草合同。

(2) 法律法规的学习普及。及时参与相关法律培训，不断提高法务部人员职业素养，满足公司岗位需求。对国家制定及修改的法律法规等进行普及，根据公司安排组织开展法律培训，培养职工法律意识，提高法律素养。

(3) 参与涉诉案件处理。及时参与、了解涉诉案件情况，通过初步分析，提出对策、得出初步预判结论；及时与相关部门沟通，力争使涉诉案件达到满意效果。

(4) 协助对公司制度进行修订。根据公司管理需求，协助相关部室及时修订公司章程及各项管理制度，保障公司管理有法可依。

(5) 建立健全内部审计制度。制定公司内部审计管理相关规章制度，并按照制度严格执行。

(6) 制定内部审计计划。根据公司战略发展需要，制定年度内部审计工作计划，报分管领导、董事会批准后组织实施。

(7) 出具内部审计报告。根据批准后的年度工作计划，开展经营管理审计、内控流程审计、工程建设审计等工作，编写内部审计报告，提出整改意见和建议。

(8) 跟踪整改。实施后续追踪审计，落实被审计单位整改情况，确保

问题得以解决。

(9) 审计档案管理。建立和完善各类审计工作的档案管理，确保审计工作底稿的完整性与连续性。

(10) 提高审计人员素质。开展部门审计人员培训工作，提高审计业务能力，保证审计质量。

(11) 参与应用ERP系统。保证每日ERP系统上线；应用ERP系统完成合同线上审批工作；严格按照公司各项制度要求审查ERP各项申请。

## 8、党群工作部

(1) 负责公司党群日常工作。负责公司党委会、党委扩大会、行政支部会、党代会、职代会等会议的组织和会务工作以及相关会议纪要的撰写、审核和管理；负责承办上级党委、工会、团委等的来文、来电以及相关各类文件、工作计划、总结、领导讲话等起草工作；审核、办理以党委、工会、团委名义上报、下发及对外往来的文件；负责党委、行政党支部、工会印章的使用管理工作；负责党务人员的教育培训工作；做好先进基层支部、优秀党员的评比、表彰工作；负责抓好思想、政治、作风建设，做好党的方针、政策的宣传教育工作，督办党委布置的各项工作；负责党员管理、发展和组织关系的接转，按照规定做好党费的收缴、使用和管理；负责公司党风廉政建设工作；负责公司因公出国（境）人员的政审工作；负责党的基层组织建设，根据企业体制设置的需要，建立健全基层党支部，加强党的基层支部建设；负责督促检查各基层支部贯彻落实党委决议、指示的情况；负责组织开展困难员工、定点村的帮扶救助工作；按党委要求，负责与工会、

女职工委员会等群众组织的日常工作联系。

(2) 负责组织开展公司精神文明建设工作。制订精神文明创建的工作目标，指导各子（分）公司推动和开展精神文明创建活动；组织开展形式多样的文体活动，丰富员工的业余文化生活，满足员工日益增长的精神文化需求。

(3) 负责对外宣传工作，树立企业品牌形象。负责建立形成公司企业文化并组织推行，负责企业文化展馆、党建活动室、廉政活动室的各项管理工作。

(4) 深度参与绩效考核工作。配合综合事务部对各支部党建考核指标进行量化，强化党建考核力度。

(5) 负责公司统战和侨务工作。负责公司内部防范和处理邪教工作，做好稳定工作，建设和谐企业。

## **9、纪委、监察专员办公室**

(1) 把政治监督放在首位，抓住关键少数，重点对遵守党章党规党纪和宪法法律法规，维护习近平总书记党中央的核心、全党的核心地位，维护党中央权威和集中统一领导，贯彻落实党和国家的路线方针政策以及重大决策部署，落实中央八项规定精神、民主集中制原则、选人用人规定、巡视巡察整改，执行“三重一大”决策制度，加强作风建设等情况进行监督检查，及时向市纪委市监委报告上述情况和存在的问题。

(2) 协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和组织协调

反腐败工作，监督集团公司党委落实全面从严治党主体责任，督促集团公司党委定期召开专题会议研究全面从严治党、党风廉政建设和反腐败工作。

（3）贯彻“惩前毖后、治病救人”方针，坚持严管和厚爱相结合、激励和约束并重，运用监督执纪“四种形态”，积极开展谈话提醒、约谈函询；落实“三个区分开来”，建立容错纠错和问题澄清保护机制，严厉打击诬告陷害行为，全面净化集团公司政治生态。

（4）结合集团公司被监督对象的职责，紧盯选人用人、项目投资、工程建设、物资采购处置、招投标管理等重要领域和环节，加强对依法履职、秉公用权、廉洁从政从业以及道德操守等情况的日常监督，发现苗头性、倾向性问题或者轻微违纪问题，及时谈话提醒、批评教育、责令检查、诫勉谈话；发现涉嫌职务违法、职务犯罪的，按相关规定上报市纪委监委。

（5）受理或者接收对集团公司各级党组织、党员违反党纪行为和监察对象职务违法、职务犯罪等行为的检举、控告，受理集团公司各级党组织、党员的申诉和监察对象对纪检监察机构所作涉及本人的政务决定不服的复审申请。

（6）经批准，初步核实集团公司党委管理党员的问题线索；负责审查党委管理党员违反党纪的案件。

（7）依法履行监察职责，对监察对象依法履职、秉公用权、廉洁从政从业及道德操守情况进行监督检查；负责调查集团公司非市管监察对象涉嫌职务违法案件。集团公司监察对象涉及职务犯罪的，按相关规定上报市监委。

(8) 严格落实市纪委监委关于在市管企业纪检监察机构审查调查“零突破”行动方案要求，对违反党章党规党纪和宪法法律，履行职责不力、失职失责的集团公司各级党组织、党员领导人员，以及集团公司非市管监察对象，依据权限进行问责，或者向有权作出问责决定的党组织（单位）提出问责建议。

(9) 协助集团公司党委落实主体责任，建立健全内部巡察制度，组建巡察工作队伍，规范巡察工作流程，制定巡察工作计划，做好集团公司内部的巡察工作，督促推动集团公司党委切实抓好巡视巡察反馈问题整改和移交问题线索处置。

(10) 加强纪检监察队伍自身建设，坚决防止“灯下黑”。

(11) 完成市纪委监委和集团公司党委交办、督办的其他工作。

### (三) 公司独立性

公司具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护，在资产、人员、机构、财务和业务经营等方面完全独立于控股股东，具有独立完整的资产、业务及自主经营能力，各自独立核算，独立承担责任和风险。

#### 1、资产独立性

发行人具有开展生产经营所必备的资产，所有资产产权明晰，不存在法律纠纷，不存在资产被控股股东占用的情形。

#### 2、人员独立性

公司在劳动及工资管理方面独立于实际控制人，公司按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。公司的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与控股股东相互独立。

### 3、机构独立性

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人与控股股东的办公机构和生产经营场所分开，不存在混合经营、合署办公的情况；发行人已建立起了适合自身业务特点的组织机构和管理体系，组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

### 4、财务独立性

发行人设立了独立的财务部，建立了独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，独立进行财务决策。公司不存在与控股股东共享银行账户的情况。发行人依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

### 5、业务独立性

发行人在《营业执照》核准的经营范围内独立自主的开展经营活动，具有完整的业务经营能力。发行人可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

## 五、发行人重要权益投资情况

### （一）发行人子公司情况



## 1、发行人纳入合并范围的子公司情况

截至2019年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共18家，其中全资子公司17家，控股子公司1家，情况如下：

### 截至2019年末纳入合并范围的发行人一级子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
威海城投置业有限公司	威海市	威海市	100.00	-	设立
威海城投资产管理有限公司	威海市	威海市	100.00	-	设立
威海城投大垚工程管理有限公司	威海市	威海市	100.00	-	设立
威海城投餐厨垃圾处理有限公司	威海市	威海市	100.00	-	设立
威海城投商砼有限公司	威海市	威海市	100.00	-	设立
威海市安通停车服务有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海城投物业服务有限公司	威海市	威海市	100.00	-	设立
威海市经济适用房开发有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海市公园园林绿化有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海市公路勘察设计院有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海市易通交通工程有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海市乾元公路工程有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海市五禾物业服务有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海天然居置业有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海威畅市政工程有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海市建筑工程质量检测站有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海谐和路桥检测技术有限公司	威海市	威海市	100.00	-	划拨
威海桃威铁路建设有限公司	威海市	威海市	71.43	-	设立

#### （1）威海城投置业有限公司

该公司成立于2014年3月6日，注册资本为3,000万元，经营范围：开放式海水养殖（有效期限以许可证为准）；房地产开发与经营；酒店管理,会议服务；钢材、水泥、建材的批发、零售,备案范围内的货物和技术的进出口；经济信息咨询（不含消费储值业务）、投资咨询、企业管理咨询；医疗服务；养生服务；展览展示服务；住宿、餐饮服务。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，该公司资产总额216,623.62万元，负债总额138,033.09万元，所有者权益78,590.53万元。2019年度，该公司营业收入44,346.57万元，净利润34.33万元。

## **(2) 威海城投资产管理有限公司**

该公司成立于2014年8月5日，注册资本为50万元，经营范围：国有资产管理；商场管理；物业管理；房屋租赁、销售；停车场管理；餐饮；住宿服务；会议及商品展示服务；广告的设计、制作、发布、代理；会议及展览服务、会展设施租赁；酒店管理；房屋、场地租赁；礼仪庆典活动的策划；零售日用品、卷烟、雪茄烟；打字、复印；摄录像服务；纺织品、五金交电、金银首饰、字画的批发零售；游泳馆；大中型体育赛事活动的组织策划；体育用品销售；游泳健身服务；体育设备租赁。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，该公司资产总额406.67万元，负债总额281.19万元，所有者权益125.48万元。2019年度，该公司营业收入288.61万元，净利润75.09万元。

## **(3) 威海城投大垚工程管理有限公司**

该公司成立于2014年5月15日，注册资本为200万元，经营范围：开放式海水养殖（有效期限以许可证为准）；从事项目管理咨询、园林苗圃种植及销售、不动产租赁、绿化养护、餐饮管理、绿化工程施工、公关活动策划、环境卫生管理、建筑智能化工程施工。（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2019年末，该公司资产总额43,803.62万元，负债总额4,377.99万元，所有者权益39,425.63万元。2019年度，该公司营业收入4,393.18万元，净利润18.94万元。

#### **(4) 威海城投餐厨垃圾处理有限公司**

该公司成立于2014年3月18日，注册资本为50万元，经营范围：餐厨废弃物及废弃食用油脂的处理；有机肥料及工业油脂的销售；开放式海水养殖。（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2019年末，该公司资产总额39,426.76万元，负债总额653.33万元，所有者权益38,773.43万元。2019年度，该公司营业收入2,601.94万元，净利润43.85万元。

#### **(5) 威海城投商砼有限公司**

该公司成立于2015年2月28日，注册资本为1800万元，经营范围：商砼混凝土的销售。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，该公司资产总额12,056.41万元，负债总额7,855.02万元，所有者权益4,201.38万元。2019年度，该公司营业收入10,137.29万元，净利润198.59万元。

#### **(6) 威海市安通停车服务有限公司**

该公司成立于2010年2月2日，注册资本为50万元，经营范围：停车场服务；停车设备、智能化设备、交通设施、计算机设备、电子设备的批发、零

售、安装、维修；停车场的设计；标识牌、五金、劳保用品、办公用品的批发、零售。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，该公司资产总额1,411.77万元，负债总额875.57万元，所有者权益536.20万元。2019年度，该公司营业收入1,204.21万元，净利润50.16万元。

#### **（7）威海城投物业服务有限公司**

该公司成立于2017年5月15日，注册资本为50万元，经营范围：物业管理服务；不动产自营部分的租赁、管理；二手房中介。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，该公司资产总额654.89万元，负债总额645.50万元，所有者权益9.39万元。2019年度，该公司营业收入964.85万元，净利润40.55万元。

#### **（8）威海市经济适用房开发有限公司**

该公司成立于1998年11月6日，注册资本为5095.91万元，经营范围：凭资质从事房地产开发与经营；房屋租赁。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年末，该公司资产总额3,741.93万元，负债总额222.95万元，所有者权益3,518.98万元。2019年度，该公司营业收入1,644.79万元，净利润654.53万元。

### **(9) 威海市公园园林绿化有限公司**

该公司成立于2010年10月21日，注册资本为200万元，经营范围：凭资质从事园林绿化养护管理、物业管理；公园管理服务；旅游商品的销售；凭资质从事路灯安装、水暖安装、弱电安装、工程监理、公园及配套设施施工；苗木、花卉的种植及销售。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年末，该公司资产总额1,012.78万元，负债总额608.09万元，所有者权益404.69万元。2019年度，该公司营业收入1,908.23万元，净利润440.18万元。

### **(10) 威海市公路勘察设计院有限公司**

该公司成立于1998年9月28日，注册资本为1000万元，经营范围：公路工程、铁路工程、轨道工程、港口工程、桥梁工程、隧道工程、岩土工程、交通工程、环境工程、建筑工程、市政工程的规划、勘察、设计、咨询、检测、监理、施工；项目管理、招标代理、工程造价咨询、测绘；公路养护；交通信息化技术；路用材料再生利用、路域生态与地质灾害防治工程的技术与新材料、新工艺的研发、销售、推广应用；房屋租赁；图文制作及广告设计。（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2019年末，该公司资产总额7,193.25万元，负债总额1,368.90万元，所有者权益5,824.35万元。2019年度，该公司营业收入4,561.76万元，净利润-72.58万元。

### **(11) 威海市易通交通工程有限公司**

该公司成立于1995年3月29日，注册资本为1744.96万元，经营范围：公路路面标线；公路设施维修、制作、施工；公路清障服务；设计、制作路牌、霓虹灯印刷品广告；代理国内广告业务；公路建筑材料的批发、零售。（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2019年末，该公司资产总额2,091.70万元，负债总额446.78万元，所有者权益1,644.93万元。2019年度，该公司营业收入258.09万元，净利润2.73万元。

### **（12）威海市乾元公路工程有限公司**

该公司成立于2016年9月27日，注册资本为1000万元，经营范围：公路工程、市政道路工程、土石方工程、绿化工程、道路养护工程、环保工程的施工；建筑劳务分包；建筑设备和房屋租赁；交通安全设施的设计、生产、销售、施工及维修保养；混凝土预制件的设计、生产、销售；市政设施管理服务。（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2019年末，该公司资产总额2,205.70万元，负债总额1,286.55万元，所有者权益919.15万元。2019年度，该公司营业收入3,762.11万元，净利润6.13万元。

### **（13）威海市五禾物业服务有限公司**

该公司成立于2008年12月1日，注册资本为50万元，经营范围：凭资质从事物业管理服务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，法律、行政法规、国务院决定限制的项目须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）。

截至2019年末，该公司资产总额79.62万元，负债总额33.69万元，所有者权益45.94万元。2019年度，该公司营业收入162.29万元，净利润44.95万元。

#### **(14) 威海天然居置业有限公司**

该公司成立于2012年4月27日，注册资本为3000万元，经营范围：凭资质从事房地产开发与经营。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，该公司资产总额6,117.99万元，负债总额184.10万元，所有者权益5,933.89万元。2019年度，该公司营业收入3,244.94万元，净利润-1,382.80万元。

#### **(15) 威海威畅市政工程有限公司**

该公司成立于2005年9月5日，注册资本为2000万元，经营范围：凭资质从事市政工程总承包、市政工程设计、路灯安装工程、土木工程建筑施工、水电暖安装、室内外装修、堤防工程专业承包；给水工程、燃气工程、热力工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程、公共交通工程、机电安装工程、建筑智能化工程、环境卫生工程分施工；园林绿化及养护；道路清扫及维护；机械设备的租赁及销售；建筑材料的加工销售。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年末，该公司资产总额5,261.34万元，负债总额4,639.90万元，所有者权益621.45万元。2019年度，该公司营业收入5,763.91万元，净利润100.90万元。

### **(16) 威海市建筑工程质量检测站有限公司**

该公司成立于2003年3月27日，注册资本为500万元，经营范围：对建筑工程和建筑构件、制品及现场所用建筑材料的质量检测；建筑工程结构、桩检测；室内空气检测（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2019年末，该公司资产总额524.19万元，负债总额388.68万元，所有者权益135.51万元。2019年度，该公司营业收入562.95万元，净利润-10.05万元。

### **(17) 威海谐和路桥检测技术有限公司**

该公司成立于2010年4月12日，注册资本为10万元，经营范围：凭资质从事公路、桥梁工程的试验检测项目；与公路、桥梁工程有关的试验、检测项目（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2019年末，该公司资产总额455.91万元，负债总额419.00万元，所有者权益36.92万元。2019年度，该公司营业收入1,408.72万元，净利润367.32万元。

### **(18) 威海桃威铁路建设有限公司**

该公司成立于2019年5月5日，注册资本为3500万元，经营范围：铁路电气工程施工；房地产开发、销售与租赁；机械设备销售、租赁；铁路技术咨询服务；普通货物仓储；广告的设计、制作、代理、发布；物业管理服务；停车场经营。（依法禁止的项目除外，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可



准后方可开展经营活动)

截至2019年末，该公司资产总额198.05万元，负债总额0.00万元，所有者权益198.05万元。2019年度，该公司营业收入0.00万元，净利润-1.95万元。

## (二) 发行人重要参股公司情况

截至2019年末，发行人重要联营公司情况如下所示：

### 截至2019年末发行人主要参股公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例(%)		表决权比例(%)
			直接	间接	
威海美园环境科技股份有限公司	威海市	威海市	24.00	-	24.00
威海综合保税区新兴发展有限公司	威海市	威海市	50.00	-	50.00
威海市中威建设发展有限公司	威海市	威海市	20.00	-	20.00
威海市滨海新城建设投资股份有限公司	威海市	威海市	26.90	-	26.90
威海东部滨海新城建设咨询院	威海市	威海市	45.00	-	45.00
威海利东建筑科技有限公司	威海市	威海市	10.00	-	10.00
山东铁路投资控股集团有限公司	济南市	济南市	2.07	-	1.30

## 六、董事、监事及高级管理人员情况

发行人根据《公司法》等相关法律法规及《公司章程》要求设立了董事会、监事会和高级管理层，并按法定程序设置任命了董事会成员、监事会成员和高级管理人员，发行人对高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员具体情况如下表所示：

### (一) 董事会成员<sup>1</sup>

#### 发行人董事会成员基本情况表

姓名	职务	性别	年龄
----	----	----	----

<sup>1</sup> 原董事曲本亮、赵爱国因任职到期，新任命董事赵冰、吴强。

宋忠勇	董事长	男	48
刘志刚	董事	男	43
谭春莲	董事	女	53
赵冰	董事	男	53
王松	董事	男	58
吴强	董事	男	56
孙福歧	董事	男	50

董事长：宋忠勇，男，1972 年 3 月生，中专学历，高级会计师专业技术资格，汉族。1990 年 9 月至 1993 年 7 月在山东省烟台农业学校农业商品化专业学习，1993 年 8 月至 1997 年 8 月任山东威海会计师事务所会计，1997 年 8 月至 2003 年 6 月任威海市财政驻厂员管理处科员，2003 年 6 月至 2005 年 7 月担任威海市财政驻厂员管理处债务金融科副科长，2005 年 7 月至 2007 年 9 月担任威海市财政局预算科副科长，2007 年 9 月至 2009 年 2 月担任威海市财政局主任科员，2009 年 2 月至 2012 年 12 月担任威海市财政局综合科科长，2012 年 12 月至 2016 年 4 月担任威海市财政局党委委员、企业财务管理处主任，2016 年 4 月至 2016 年 9 月担任威海市审计局副局长、党组成员，2016 年 9 月至 2019 年 8 月担任威海市城市开发投资有限公司党委书记、总经理，2019 年 8 月至今担任威海城市投资集团有限公司董事长。

董事：刘志刚，1977 年 11 月生，本科学历，高级工程师专业资格，汉族。1996 年 9 月至 2000 年 7 月在山东建筑工程学院空调工程系供热、供燃气、通风与空调工程专业学习，2000 年 7 月至 2005 年 9 月担任威海建设集团股份有限公司安装一分公司技术员，2005 年 9 月至 2008 年 3 月担任威海建设集团股份有限公司安装一分公司项目经理，2008 年 3 月至 2010 年 3 月担任威海建设集团股份有限公司安装总公司空调事业部副部长，2010 年 3

月至 2011 年 9 月担任威海建设集团股份有限公司安装总公司项目经理，2011 年 9 月至 2012 年 3 月担任威海建设集团股份有限公司安装总公司技术核算部副部长，2012 年 3 月至 2012 年 12 月担任威海建设集团股份有限公司安装总公司项目经理，2012 年 12 月至 2013 年 6 月为威海市城市开发投资有限公司职员，2013 年 6 月至 2014 年 2 月担任威海市城市开发投资有限公司工程部经理，2014 年 2 月至 2014 年 5 月担任威海市城市开发投资有限公司总经理助理，2014 年 5 月至 2019 年 6 月担任威海市城市开发投资有限公司董事、副总经理，党委委员，2019 年 6 月至 2019 年 8 月担任威海市城市投资开发有限公司党委副书记、董事、副总经理，2019 年 9 月至今担任威海城市投资集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

董事：谭春莲，女，1967 年 6 月生，本科学历，汉族。1992 年 1 月至 1992 年 6 月担任威海富威织棉厂职工，1992 年 6 月至 1993 年 3 月担任至威海华羽服装股份有限公司职工，1993 年 3 月至 2001 年 8 月担任威海进出口集团有限公司业务员，2001 年 8 月至 2007 年 12 月担任威海丰达进出口有限公司副经理，2007 年 12 月至 2010 年 11 月担任威海市和城建项目开发投资有限公司副总经理，2010 年 11 月至 2012 年 11 月担任威海市城建项目开发投资有限公司总经理，2012 年 11 月至 2014 年 5 月担任威海市城市开发投资有限公司副总经理，2014 年 5 月至 2019 年 6 月担任威海市城市开发投资有限公司党委副书记、董事，2014 年 5 月至 2019 年 6 月担任威海市城市开发投资有限公司党委副书记、董事，2019 年 6 月至 2019 年 8 月担任威海市城市开发投资有限公司党委副书记、董事，2019 年 9 月至今担任威海城市投资集团有限公司党委副书记、董事。

董事：赵冰，男，1967 年 7 月生，大学本科学历，汉族。1985 年 11 月至 1997 年 5 月威海市环翠区财政局科员主任，1997 年 5 月至 2014 年 8 月威海市财政局科长，2014 年 8 月至 2019 年 8 月威海市管国有企业董事监事管理中心外派监事会主席，2019 年 8 月威海市管国有企业外部董事人才管理中心专职外部董事，2021 年 1 月至今任威海城市投资集团有限公司董事。

董事：王松，男，1962 年 9 月出生，中共党员，高级会计师，中央党校研究生。1985 年 7 月至 1989 年 1 月山东省烟台财政学校工作，先后任图书管理员、会计，1989 年 1 月至 2009 年 12 月威海市财政局工作，先后任社控办科员、副主任、主任，社会保障科科长，教科文科科长，2009 年 12 月至 2014 年 7 月山东省会计干部中等专业学校威海分校工作，任党委委员、副校长。2014 年 7 月至今威海市国有企业董事监事工作管理中心工作，威海城市投资集团有限公司董事。

董事：吴强，男，1964 年 6 月生，大学学历。1987 年 9 月至 1989 年 8 月包头钢铁学院教师，1989 年 8 月至 1990 年 5 月威海机械电子实业公司会计，1990 年 5 月至 1994 年 7 月威海市国资局产权一科科长，1994 年 7 月至 1996 年 8 月威海市国资局产权一科副科长，1996 年 8 月至 2005 年 6 月威海市国资局产权一科科长，2005 年 6 月至 2014 年 6 月威海市国资委考核分配科科长，2014 年 6 月至 2019 年 7 月威海市管国有企业董事监事管理中心外派监事会主席，2019 年 7 月至今威海市管国有企业外部董事人才管理中心专职外部董事，2020 年 10 月至今威海城市投资集团有限公司董事。

董事：孙福歧，男，1970 年生，本科学历，企业法律顾问执业资格、

高级审计师。1989 年 8 月至 1992 年 7 月湖南税务专科学校税务管理专学习，1992 年 8 月至 1995 年 5 月任威海航空联合总公司会计，1995 年 6 月至 1998 年 4 月任威海航空联合总公司财务科副科长，1998 年 5 月至 2007 年 5 月任威海市民用航空管理局财务处副处长，2003 年 12 月山东省委党校经济管理专业本科班毕业，2007 年 5 月至 2016 年 8 月威海市民用航空管理局财处处长，2008 年 5 月威海市民用航空管理局财务总监兼财务处处长，2012 年 2 月任威海市民用航空管理局局长助理，2016 年 8 月至 2019 年 7 月威海国际机场集团有限公司财务总监兼财务部部长，2019 年 7 月至今担任威海城市投资集团有限公司董事。

## （二）监事会成员

发行人监事会成员基本情况表

姓名	职务	性别	年龄
李岳华	监事	男	43
张锐	监事	男	41
黄峰	监事	男	34
周晓阳	监事	男	46
毕明洁	监事	男	36

监事：李岳华，男，1977 年生，大学本科学历，汉族。1996 年 09 月至 2000 年 06 月山东大学威海分校中文系汉语言文学专业学习，2000 年 7 月至 2005 年 1 月威海广播电视报社工作，2005 年 1 月至 2005 年 9 月威海市科技局高技术创业服务中心聘用人员，2005 年 9 月至 2011 年 4 月威海市城市管理执法监察第三大队科员，2011 年 4 月至 2012 年 12 月借调威海市城乡建设委员会城建科科员，2012 年 12 月至 2015 年 2 月威海市城市管理行政执法局高区分局（大队）办公室副主任，2015 年 2 月至 2015 年 5 月威海

市城市开发投资有限公司综合事务部职员，2015.年 5 月至 2017 年 12 月威海市城市开发投资有限公司综合事务部副经理，2017 年 12 月至 2018 年 10 月威海市城市开发投资有限公司综合事务部经理，2018 年 10 月至今担任威海城市投资集团有限公司监事。

监事：张锐，男，1979 年 10 月生，本科学历。1998 年 7 月至 2002 年 7 月山东科技大学城镇建设专业学习，2002 年 7 月至 2013 年 2 月威海市规划设计研究院有限公司职员，2013 年 2 月至 2013 年 6 月威海市城市开发投资有限公司职员，2013 年 6 月至 2014 年 2 月任威海市城市开发投资有限公司设计策划部经理，2014 年 2 月至 2017 年 8 月任威海市城市开发投资有限公司副总工程师、设计管理部经理，2017 年 8 月至今担任威海城市投资集团有限公司监事。

监事：黄峰，男，1986 年生，本科学历。2006 年 9 月至 2010 年 6 月在中南大学土建院土木工程专业学习，2010 年 8 月至 2013 年 3 月威海建设集团股份有限公司员工，2013 年 3 月至 2014 年 2 月威海市城市开发投资有限公司员工，2014 年 2 月至 2015 年 5 月为威海城投置业有限公司员工，2015 年 5 月至 2015 年 9 月威海城投置业有限公司项目副经理，2015 年 9 月至 2015 年 12 月任威海城投餐厨垃圾处理有限公司总经理，2015 年 12 月至 2019 年 11 月任威海城投餐厨垃圾处理有限公司支部书记、总经理，2019 年 11 月至 2020 年 1 月任威海城投餐厨垃圾处理有限公司支部书记、威海城投物业服务有限公司总经理，2020 年 1 月至今威海城投物业服务有限公司支部书记、总经理，威海城市投资集团有限公司监事。

监事：周晓阳，男，1974 年生，本科学历。1992 年 7 月至 1994 年 7 月任山东省经济计划学校计划统计专业学习，1994 年 10 月至 2005 年 11 月任威海市经济开发投资公司科员，（1994 年 9 月至 1997 年 7 月在山东农业大学经济管理专业学习），（其间 2003 年 8 月至 2004 年 8 月挂职孙家疃镇镇长助理），2005 年 11 月至 2007 年 9 月任威海市财政局驻厂员管理处科员，2007 年 9 月至 2014 年 9 月任威海市财政局国库集中支付中心税政法规科副科长，2014 年 9 月至 2019 年 4 月威海市财政局企业财务管理处政策法规科副科长，（2016 年 3 月至 2018 年 7 月在北京语言大学网络教育学院工商企业管理专业学习），（其间 2018 年 9 月至 2019 年 9 月借调威海市安通停车服务有限公司党支部书记），2019 年 4 月至 2019 年 9 月任威海市企业财务服务中心副科级干部（机构改革），2019 年 9 月至 2019 年 11 月任威海市安通停车服务有限公司党支部书记、总经理，2019 年 11 月至今威海城市投资集团有限公司人力资源部经理、威海市安通停车服务有限公司党支部书记、总经理，威海城市投资集团有限公司监事。

监事：毕明洁，男，1984 年 11 月生，本科学历。2003 年 9 月至 2007 年 7 月在青岛理工大学土木工程系土木工程专业学习，2007 年 10 月至 2008 年 7 月任青岛理工大学设计院结构设计师，2008 年 8 月至 2009 年 12 月威海国际经济技术合作股份有限公司工程师，2009 年 12 月至 2013 年 1 月威海国际经济技术合作股份有限公司技术负责人，2013 年 1 月至 2013 年 6 月威海市城市开发投资有限公司职员，2013 年 6 月至 2014 年 2 月威海市城市开发投资有限公司项目经理，2014 年 2 月至 2014 年 7 月任威海城投置业有限公司项目经理，2014 年 7 月至 2015 年 5 月威海市城市开发投资有限公司

工程部副经理,2015年5月至今威海城投大垚工程管理有限公司副总经理、威海城市投资集团有限公司监事。

### (三) 高级管理人员

发行人高级管理层成员基本情况表

姓名	职务	性别	年龄
刘志刚	总经理	男	43
张维忠	副总经理	男	55
高见	副总经理	男	50

总经理：刘志刚，简历见董事会成员介绍。

副总经理：张维忠，男，1965年9月生，本科学历，高级工程师专业技术资格，汉族。1984年7月至1989年7月在清华大学水利工程系水利水电工程建筑专业学习，1989年7月至1990年8月担任威海港务局基建科科长，1990年8月至1991年5月担任威海港务局团委书记，1991年5月至1996年6月担任威海港务局基建科副科长，1996年6月至1997年5月担任中地公司斯里兰卡项目部副经理，1997年5月至1999年9月担任威海港务局建港指挥部副指挥，1999年9月至2001年7月在山东省委党校党政干部研究生班学习，2001年7月至2003年4月担任山东威海港股份有限公司副总工程师，2003年4月2005年7月担任山东威海港股份有限公司总工程师，2005年7月至2010年6月担任威海港集团有限公司董事、副总经理、总工程师、党委委员，2010年月至2010年10月担任威海港集团有限公司董事、副总经理、总工程师、党委委员、山东威海港股份有限公司总经理，2010年10月至2011年5月担任威海港集团有限公司董事、副总经理、党委委员、山东威海港股份有限公司总经理，2011年5月至2014年5月担任



威海港集团有限公司董事、副总经理、党委委员；山东威海港股份有限公司总经理、党委委员，2014 年 5 月至 2019 年 6 月担任威海市城市开发投资有限公司董事、副总经理、党委委员，2019 年 6 月至 2019 年 8 月担任威海城市投资集团有限公司党委委员；威海市城市开发投资有限公司董事、副总经理；2019 年 8 月至 2019 年 11 月担任威海城市投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员，2019 年 11 月至今担任威海城市投资集团有限公司副总经理、党委委员。

副总经理：高见，男，1970 年生，本科学历。1989 年 9 月至 1991 年 7 月山东省烟台财政学校基建财务与信用专业学习，1991 年 7 月至 1996 年 8 月中国建设银行威海市分行预算科科员，1996 年 8 月至 2003 年 6 月威海市财政局驻厂员管理处科员，2003 年 6 月至 2005 年 9 月任威海市财政局驻厂员管理处会计科副科长，（期间：1990 年 10 月至 2004 年 7 月哈尔滨工业大学成人教育学院会计学专业学习），2005 年 9 月至 2007 年 8 月威海市财政驻厂员管理处投资评审中心副主任（机构更名），2007 年 8 月至 2009 年 2 月威海市财政局国库集中支付中心投资评审中心副主任，2009 年 2 月至 2013 年 2 月威海市财政局国库集中支付中心行政事业资产科科长，2013 年 2 月至 2015 年 5 月威海市财政局企业财务管理处投资评审中心主任，2015 年 6 月至 2019 年 11 月威海市国有资本运营有限公司董事，2019 年 11 月至今威海城市投资集团有限公司副总经理。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

公司主要经营范围为：开放式海水养殖（有效期限以许可证为准）；城市建设开发、投资及相关城建资产的经营管理、凭资质从事房地产开发；房屋租赁；工程管理服务。（依法禁止的项目除外,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

最近三年，发行人的营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
开发产品销售	43,262.77	24.66	-	-	-	-
租赁业务	50,768.99	28.93	55,896.46	30.55	55,621.38	37.04
代建业务	63,806.42	36.36	108,565.27	59.34	80,429.68	53.56
苗木销售	209.05	0.12	76.64	0.04	30.40	0.02
商砼销售	10,137.29	5.78	11,222.51	6.13	12,210.19	8.13
停车服务业务	1,180.04	0.67	723.08	0.40	569.41	0.38
其他	6,097.80	3.48	6,461.05	3.53	1,301.13	0.87
合计	175,462.37	100.00	182,945.01	100.00	150,172.79	100.00

最近三年，发行人营业收入分别为150,172.79元、182,945.01万元和

175,462.37万元，2018年主营业务收入较2017年增加21.83%，主要得益于开发产品销售收入的大幅增加；2019年主营业务收入较2018年下降4.09%，有小幅波动。从收入构成来看，公司近三年营业收入主要为开发产品销售收入、租赁收入、代建收入、苗木销售收入、商砼收入和停车服务收入等。

最近三年，发行人开发产品销售收入分别为0.00万元、93.96万元、43,262.77万元，占营业收入的比重分别为0.00%、0.05%和24.66%，主要为经济适用房和商业房地产开发业务。

最近三年，发行人租赁收入分别为55,621.39万元、55,896.46万元和50,768.99万元，占营业收入的比重分别为37.04%、30.55%和28.93%。发行人租赁收入包括海域使用权租赁、房屋租赁和管网租赁收入。

最近三年，发行人代建收入分别为80,429.68万元、108,659.23万元、63,806.42万元，占营业收入的比重分别为53.56%、59.34%和36.36%，代建业务板块为发行人最主要的业务板块，主要为发行人以委托代建的形式承建的城市基础设施开发建设工作。

最近三年，发行人商砼收入分别为12,210.19万元、11,222.51万元和10,137.29万元，占营业收入的比重分别为8.13%、6.13%和5.78%，主要为子公司威海城投商砼有限公司生产各种型号的商品砼进行销售所得收入。

最近三年，发行人停车服务收入分别为569.41万元、723.08万元和1,180.04万元，占营业收入的比重分别为0.38%、0.40%和0.67%，占比较小，主要为子公司安通停车服务有限公司对威海市公共停车场和个人、单位自有停车场的运营收入及停车场设备的安装收入。

最近三年，发行人的营业成本情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
开发产品销售	42,312.83	26.08	-	-	-	-
租赁业务	50,322.65	31.01	55,574.85	33.05	54,910.18	37.52
代建业务	55,272.49	34.06	97,892.92	58.21	79,643.13	54.42
苗木销售	63.59	0.04	48.03	0.03	41.57	0.03
商砼销售	9,255.50	5.70	10,324.86	6.14	10,629.82	7.26
停车服务业务	887.41	0.55	654.46	0.39	477.36	0.33
其他	4,144.79	2.55	3,666.97	2.18	639.00	0.44
合计	162,259.26	100.00	168,162.09	100.00	146,341.05	100.00

最近三年，发行人营业成本分别为146,341.05万元、168,162.09万元和162,259.26万元，发行人的营业成本变动趋势与业务收入变动基本保持一致。发行人营业成本主要来自于基础设施代建业务、房地产开发业务和租赁业务。从发行人营业成本结构来看，最近三年，发行人代建业务占营业成本的比重分别为54.42%、58.21%和34.06%，主要为委托代建项目的开发建设成本；房地产开发业务占营业成本的比重分别为0.00%、0.01%和26.08%，主要为商业地产的开发建设成本；租赁业务成本占营业成本的比重分别为37.52%、33.52%和31.01%，主要为海域使用权、房屋建筑物的摊销，以及雨水管网和热力管网资产的折旧。最近三年，商砼销售业务成本占营业成本的比重分别为8.13%、5.64%和5.27%，主要为混凝土的生产成本。

最近三年，发行人的毛利及毛利率情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
开发产品销售	949.94	2.20	-	-	-	-
租赁业务	446.34	0.88	321.61	0.58	711.2	1.28
代建业务	8,533.93	13.37	10,672.35	9.83	786.55	0.98
苗木销售	145.46	69.58	28.61	37.33	-11.17	-36.74

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
商砼销售	881.79	8.70	897.65	8.00	1,580.37	12.94
停车服务业务	292.63	24.80	68.62	9.49	92.05	16.17
其他	1,953.01	32.03	2,794.08	43.24	672.72	51.29
合计	<b>13,203.11</b>	<b>7.52</b>	<b>14,782.92</b>	<b>8.08</b>	<b>3,831.73</b>	<b>2.55</b>

最近三年，发行人的毛利分别为 3,831.73 万元、14,782.92 万元和 13,203.11 万元，综合毛利率分别为 2.55%、8.08% 和 7.52%。2018 年主营业务毛利较 2017 年增长 286.87%，主要系代建业务毛利大幅增加所致；2019 年主营业务毛利较 2018 年下降 10.69%。发行人 2017 年毛利率较低，主要系 2017 年原材料上涨以及税费较高的代建项目占比较大所致。

## （一）发行人主营业务模式

### 1、委托代建业务

委托代建业务主要为发行人与政府签订代建协议后，实施威海市基础设施项目的建设取得项目建设收入。发行人自筹资金进行代建项目开发建设成本的支付，项目建设开发年度内威海市人民政府每年根据项目实际建设情况及相对应的成本加计一定比例的管理费向公司支付代建费用。最近三年，发行人代建项目主要为东部滨海新城综合开发建设项目，该项目 2014 年 8 月开始建设，项目总投资 160 亿元，管理费用率为 12%，截至 2019 年末已完成投资 38.34 亿元。代建项目手续批文如下表：

项目名称	政府文件	政府文件	政府文件
东部滨海新城综合开发建设项目	威办发【2014】8号文	威新城发【2014】2号	威政字2017【12】号

最近三年，发行人委托代建业务收入、成本、毛利、毛利率如下表所示：

单位：万元、%

2019 年				2018 年				2017 年			
营业收入	营业成本	毛利	毛利率	营业收入	营业成本	毛利	毛利率	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
63,806.42	55,272.49	8,533.93	13.37	108,565.27	97,892.92	10,672.35	9.83	80,429.68	79,643.13	786.55	0.98

最近三年，发行人委托代建业务营业收入分别为 80,429.68 万元、108,565.27 万元和 63,806.42 万元，毛利率分别为 0.98% 和 9.83% 和 13.37%，2017 年毛利率较低主要系委托代建项目东部滨海新城基础建设项目拆迁业务 2017 年占比增大，因而总税费升高，加之原材料价格上涨，使得成本增长明显，毛利率较低。

截至 2019 年末，公司代建项目运营情况如下表所示：

公司代建项目明细表

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	开工时间	预计完工时间	加成比例	累计确认收入	已回款金额
东部滨海新城综合开发建设项目	160.00	38.34	2014.08	2024.12	12%	30.83	25.43
合计	160.00	38.34				30.83	25.43

## 2、房地产开发业务

发行人承接的部分基础设施投资建设项目以及商业地产项目公司通过自主运营或对外出售以获得资金平衡，具体经营模式为项目前期发行人取得土地所有权，办理相关审批手续，招标建设施工单位等；建设过程中对建筑材料进行采购，把控项目建设进度，监理项目质量；建成后对外销售或者出租取得收入。

最近三年，发行人房地产开发业务收入、成本、毛利、毛利率如下表所示：

单位：万元、%

2019 年				2018 年				2017 年			
营业收入	营业成本	毛利	毛利率	营业收入	营业成本	毛利	毛利率	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
43,262.77	42,312.83	949.94	2.20	-	-	-	-	-	-	-	-

最近三年，发行人房地产开发业务收入分别为0.00万元、0.00万元和43,262.77万元，毛利率分别为0.00%、0.00%和2.20%，其中2019年房地产开发收入主要为雅园项目销售所实现。

截至2019年末，发行人在建房地产项目的明细情况如下表：

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	建设期	项目收入类型	已确认收入	已回款金额
1	威海客运中心（南站）	23.07	23.68	2015.01-2018.09	出售/出租物业	-	-
2	威海客运中心（北站）	13.12	13.27	2015.06-2018.10	出售/出租物业	-	-
3	市民中心建设-绿轴一期	17.25	7.80	2015.12-2018.12	出售	-	-
4	市民中心建设-绿轴二期	17.76	8.21	2016.09-2019.09	出售	-	-
5	绿轴三期	3.40	1.17	2018.02-2020.12	出售		
6	绿轴住宅项目	16.33	6.94	2020.01-2022.12	出售		
7	未来科技产业园	17.20	4.63	2019.11-2021.10	出租物业	-	-
8	康养之都（雅园项目）	24.93	6.81	2016.12-2018.12	出售	4.33	4.33
9	逍遥小镇	6.41	0.56	2016.12-2018.12	出售	-	-
10	威海游泳馆项目	4.57	2.68	2017.01-2018.12	出租	-	-
11	逍遥湾国际商务酒店	11.17	1.55	2019.03-2022.06	出租	-	-
12	和平路停车场	2.02	0.53	2019.03-2020.12	自营		
	合计	157.23	77.83			4.33	4.33

### 3、租赁业务板块

发行人租赁业务板块主要包括海域使用权租赁业务、房屋租赁业务、管网租赁业务。威海市人民政府向公司注入了海域、雨水管网和供热管网等资产，为实现国有资产保值增值，提高资产使用效率，公司对外出租上述资产并获得稳定的租赁收入，成为公司收入来源的有益补充。

## （1）海域使用权租赁业务

海域使用权租赁业务系经威海市海洋与渔业局颁发海域使用权证，发行人将其拥有的6万亩（约4055.6069公顷）筏式养殖海域使用权租赁给寻山集团有限公司，根据2011年12月31日与寻山集团有限公司签订的《海域使用权租赁合同》，海域使用权租赁期限为2012年1月至2021年12月，每年含税租金收入为1.62亿元，支付时间为每年12月31日。截至2019年末，海域使用权租金均按时支付。根据威海志诚资产评估有限公司2011年12月20日出具的资产评估报告，发行人六宗海域使用权入账价值为273,753.00万元，根据《企业会计准则第6号——无形资产》中对无形资产摊销的规定，发行人海域使用权摊销期限为15年，每年摊销金额为15,279.24万元。最近三年，发行人海域使用权租赁业务收入为15,415.19万元、15,366.09万元和15,366.09万元，较为稳定。发行人海域使用权明细如下表：

单位：万元/公顷

序号	所有权证编号	位置	面积	账面原值	出租率	年租金	租期
1	国海证 2014C37100020761 号	张村北	670.03	45,227.00	100%	5,370.00	2012.01- 2021.12
2	国海证 2014C37100020802 号	初村北	673.41	45,455.00	100%		
3	国海证 2014C37100020796 号	初村北	672.29	38,836.84	100%	5,460.00	
4	国海证 2014C37100020753 号	初村北	693.06	40,035.83	100%		
5	国海证 2014C37100020770 号	孙家疃 北	676.53	39,081.60	100%	2,700.00	
6	鲁（2018）威海市不动 产权第 0003382 号	张村北	670.29	38,720.45	100%	2,680.00	
	合计		4,055.61	247,356.72		16,210.00	

寻山集团有限公司创建于1956年，1995年被国家农业部确定为国家级



大型乡镇企业集团。2000年进行了股份制改造，成立了山东寻山水产集团有限公司，2007年更名为寻山集团有限公司，注册资本8,800万元，实收资本8,800万元，公司经营范围为：水产品加工销售；海水养殖；批发零售百货、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）；商务信息咨询服务；房屋建筑；自来水供应；房屋租赁服务；场地租赁服务；经营备案范围内货物和技术的进出口业务。（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,有效期限以许可证为准）。

该公司为国家农业产业化龙头企业，获得省级以上科研和技术开发计划项目50多项，其中国家“863”计划项目15项，国家科技支撑计划课题3项，“973”计划项目2项；获国家科技进步二等奖2项，获教育部科技进步一等奖1项，获国家海洋局科技创新二等奖1项，省市级科技进步奖10多项，成立了“国家海产贝类工程技术研究中心”。目前，该公司已拥有自己的苗种培育基地、饵料研制基地、分析检测中心和省级生物工程技术研究中心等科研机构。公司具备完整的原材料供应、生产加工、产品销售的供产销一条龙体系。

## （2）房屋租赁业务收入

最近三年，发行人房屋租赁业务收入为5,755.75万元、5,935.77万元和5,904.43万元，较为稳定。

2012年12月31日，发行人与威海日报社签订《房屋租赁合同》，将名下坐落于威海公园西侧威海国际展览中心33,862.63平米的建筑、威海海滨中路国际会议中心33,386.64平方米的建筑和威海市海滨西路的市民文化中心64,118.16平方米的建筑租赁给威海日报社使用，成本主要为房屋使用权的

折旧及摊销，租赁期限自2013年1月1日至2022年12月31日，租期10年，年租金5,500.00万元。此外，公司还将威海乒羽健身中心等资产对外出租，获取一定租金收入。

该板块收入预期稳定，在未来数年内为发行人带来稳定的现金流入。

报告期内，发行人用于租赁的主要房屋产权明细如下：

单位：万元、平方米

序号	证载用途	所有权证编号	坐落	面积	账面原值	出租率	是否出租
1	国际文化交流中心	威房权证第2014072781号	海滨中路-60号	33,386.64	45,902.52	100%	是
2	市民文化中心	威房权证第2014072793号	即墨路-2A号	64,118.20	70,004.90	100%	是
3	国际商品交易中心	威房权证第2014072721号	海滨中路-58号	33,862.63	67,898.41	100%	是
4	威海乒羽健身中心	鲁2019威海市不动产权第0084071号	文化路北福山路东	16,963.00	2,427.16	100%	是
合计	-	-	-	148,330.47	186,232.99	-	-

### （3）管网租赁业务

最近三年，发行人管网租赁业务收入为34,450.45万元、34,594.59万元和29,498.47万元。

为提高企业经营效益，威海市政府于2012年划转位于环翠区（部分）、高区的供热管网和位于环翠区（部分）、经区、工业新区的供热管网资产与发行人。发行人将其拥有的位于环翠区（部分）、高区的供热管网和位于环翠区（部分）、经区、工业新区供热管网资产分别租赁给威海热电集团有限公司（以下简称“威海热电”）和威海第二热电集团有限公司（以下简称“威海第二热电”）。根据2012年12月31日公司与两家热电公司分别签订的《租

赁管网协议》，供热管网租赁期为6年，自2013年1月至2018年12月，期满可以续签，年租金分别为6,750万元和4,450万元。租赁期间，威海热电和威海第二热电负责供热管网的维修维护，并承担相应费用。2018年12月31日公司与威海热电和威海第二热电完成续签，租赁期为6年，自2019年1月至2024年12月。由于威海市国资委将供热管网以2019年7月1日为基准日从公司划出，2019年6月30日，发行人与威海热电和威海第二热电终止《租赁管网协议》。

威海市政府于2016年向公司注入账面价值为35.85亿元的雨水管网，公司将其租赁给威海市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）。根据公司与水务集团签订的租赁协议，管网租赁期为10年，自2016年9月至2026年9月，期满可以续签，水务集团负责租赁期间雨水管网的维修维护，并承担相应费用，年租金为26,400万元。2019年6月30日，公司与威海市水务集团有限公司终止协议，将雨水管网租赁给威海高新水务有限公司，租赁期为10年，自2019年7月1日至2029年6月30日，期满可以续签，年租金为26,400万元。

#### 4、商砼销售业务板块

发行人商砼销售业务由子公司威海城投商砼有限公司（以下简称“城投商砼”）负责经营，城投商砼公司成立于2015年2月，由威海城投与山东荣成建筑集团有限公司合资成立，其中威海城投占股60%，2019年11月由威海城投100%控股。城投商砼公司拥有3条180商砼生产线、各类专业车辆及设备30台套，具备最大年产30万立方米的商品混凝土生产能力，主要产品有C15-C60普通型号的商品砼及细石、自密实、防腐阻锈、PP纤维、防水等各种型

号的商品砼。2019年，公司销售商砼21万立方米，实现销售收入10,137.29万元。

## 5、停车服务业务

发行人停车服务业务主要由子公司威海市安通服务有限公司经营（以下简称“安通公司”），安通公司成立于2010年2月，于2016年经威海市政府注入公司，为威海市首家停车场经营管理的专业公司，主要从事对政府投资的公共停车场的经营，对个人、单位自有停车场的承包经营，以及停车场设备的销售及安装工作。2019年，公司实现停车服务收入1,204.21万元。

### （二）发行人未来发展规划

发行人未来几年厚植和广聚发展优势，打出发展组合拳，推动企业站上更高的平台，以创新为引领，广泛掀起创收增效、建功立业的热潮；全力推动重大设施项目建设，牢固夯实诚信城投、担当国企的品牌根基，集中精力实现优势产业新突破，为企业发展和项目建设提供强劲支撑；强化资金管理和运作。

具体包括以下几点：

1、进一步加大对基础设施建设的投入，并完善相关配套设施。为适应威海市经济和社会发展需要，结合国家政策和金融政策导向，公司正积极打造威海客运中心（南站）、威海客运中心（北站）、威海乒羽健身中心、绿轴工程、东部滨海新城土地一级开发等重点精品项目，形成了长中短梯队结合的融资项目库。

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

3、进一步加强对海域使用权、管网产权等有效财产的管理和维护，合理控制各项资产的管理和维护成本，保障各项租赁收入板块稳定现金流的回笼，提升各租赁板块毛利润水平。

## 二、发行人所处行业状况

### （一）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，具有投资规模大、投资回收期长、投资回报率低等特点。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。十六大以来，我国城镇化发展迅速，在过去的10年中，我国城镇化率以平均每年1.348个百分点的速度发展，城镇人口平均每年增长2,097万人，城市基础设施建设需求也在不断提高，城镇化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。党的十八大以来，以习近平为总书记的党中央高瞻远瞩，站在时代发展的制高点，从中国经济社会发展的需要出发，以宽广的战略视野，坚持全面深入推进以人为核心的新型城镇化建设，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，同时，习

总书记提出“城镇化是现代化的必由之路”，从聚焦“走出一条新路”到明确城市发展“路线图”，从提出解决“三个1亿人”目标到新型城镇化试点，描绘出一幅以人为本、四化同步、布局优化、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化宏伟蓝图，为经济持续健康发展提供持久强劲动力。

现阶段，我国城市基础设施建设发展还远未成熟，尚处于城市化的起步阶段，城市基础设施建设相对城市化进程速度而言仍显滞后，表现出中小城市、乡、镇基础设施建设较为薄弱；投资渠道相对单一，难以在充分发挥政府主导的同时积极调动市场力量参与；交通严重拥堵，软硬件设施严重匮乏；水、电、燃气网络缺少合理规划，大面积停水停电停气现象时有发生；绿化面积不足，垃圾处理能力过低等诸多问题。近几年，中央政府和地方政府都已密切关注并大力解决这些问题，特别是在积极财政政策的引导下，我国对城市基础设施建设的财政投入大幅增长，基础设施建设规模不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。由此可见，我国城市基础设施行业的市场需求逐年增大，政府的支持和投入将继续增加，同时体制改革还能为该行业注入新的活力。随着中国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，城市基础设施建设领域发展前景十分乐观。

2012年党的十八大将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化突出的是“新”：即城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展，互促共进的城

镇化。继十八大报告提出推动新型“城镇化”规划后新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量，大力推进新型城镇化建设已经成为党和人民的普遍共识。未来10年中，我国的城市化进程仍将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速稳定增长，对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。2018年，国家发展改革委发布《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》，提出：以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，是新时代中国特色社会主义发展的重要实践，是建设现代化国家的关键举措，也是实施乡村振兴战略和区域协调发展战略的有力支撑。随着我国城镇化进程不断推进，基础设施建设无论在数量还是质量方面，尤其是对于中小型城市、乡、镇等经济相对欠发达区域存在着巨大的需求，行业具备持续而广阔的发展空间。

2019年8月26日，中央财经委员会第五次会议提出，“当前我国区域发展形势是好的，同时经济发展的空间结构正在发生深刻变化，中心城市和城市群正在成为承载发展要素的主要空间形式”，并强调要“增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载能力”，正式确定了新时代城镇化的发展路径。与过去的城镇化理念不同，我国的“新型城镇化”方案中不再将吸纳农村人口的任务交付于三、四线城市，而是希望依托大型城市的辐射力带动城市群的发展，建设大型城市都市圈，吸引人口向现代化都市圈流动。

2020年7月30日召开的中共中央政治局会议指出，要以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新。

## （二）发行人所在地区城市基础设施建设的现状及前景

威海市作为全国排名第一位的全国卫生城市，国内最顶尖的人居旅游城市之一，近几年来在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了突飞猛进的发展。威海市政府一直以来都大力推进城市基础设施建设，连续实施了多项重点工程，给城市的发展，基础配套设施的完备，载体功能的健全提供了良好的建设机遇。威海市政府2016-2018年主要实施的重大基础建设项目有东部滨海新城综合开发建设项目、威海客运中心（南站）、威海客运中心（北站）、市民中心建设-绿轴一期、环翠楼西侧停车楼、威海乒羽健身中心、餐厨垃圾处理、康养之都（雅园项目）、威海游泳馆项目。

威海市政府近年内注重海洋经济贸易发展、高新技术产业建设、休闲旅游开发建设、自贸区贸易基地建设。2016年6月召开第七届威海国际食品博览会暨中韩品尚生活博览会，达成意向交易额15.1亿元，观展人数和意向交易额均创历史新高；2017年6月，财政部、国家海洋局联合复函，威海市入选国家“十三五”第二批海洋经济创新发展示范城市；2018年，“医疗器械·山东威海火炬高技术产业开发区”入选工信部第八批国家新型工业化产业示范基地名单，成为国家级示范基地；2018年4月，美丽中国——生态城市与美丽乡村经验交流会上，威海南海新区凭借良好的生态、宜居的环境和丰富的旅游资源，获得“中国最美休闲度假胜地”称号；2018年9月，威海综合保税区规划调整获国务院同意。

## （三）发行人在行业中的地位和竞争优势



## 1、发行人的企业性质

发行人系为建立新型的城市建设投融资机制，合理组织国有资产运营，充分发挥城建资金效益，实现城建资金的良性循环和国有城市资产的保值增值，加快城市基础设施建设步伐，改善人民生活和投资环境而成立的，是经威海市人民政府批准的国有独资企业，是依法代表政府经营管理城市资产的市场化运作主体及资本运作平台，承担着市内城市基础设施建设项目。发行人业务具有区域垄断性，随着威海市城市化进程不断加快及基础设施需求的增加，发行人的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。

## 2、良好的区位优势及发展契机

威海，人口280万的山东省地级市，位于山东半岛东端，北、东、南三面濒临黄海，北与辽东半岛相对，东与朝鲜半岛隔海相望，西与山东烟台接壤。东西最大横距135公里，南北最大纵距81公里，总面积5,797平方公里，其中市区面积777平方公里，海岸线长985.9公里。辖环翠区、文登区、经济开发区、火炬高技术开发区、临港经济技术开发区、荣成市、乳山市。1984年，威海成为第一批中国沿海开放城市，1990年被评为中国第一个国家卫生城市，1996年被建设部命名为国家园林城市，1997年10月13日被国家环保部授予国家环境保护模范城市，1999年1月成为第一批中国优秀旅游城市，2003年10月6日成为国内第一个获得联合国人居奖的中国城市，2009年5月7日被评选为国家森林城市，2014年正式列为全国卫生城市第一位，2015年成为中韩自贸区先行示范城市，2018年威海综合保税区规划调整获国务院同意。

### 3、较强的融资能力

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

### 4、项目经验优势

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

### 5、地方政府的大力支持

发行人作为威海市重要的城市基础设施投资、融资、建设及运营主体，得到了各级政府在资本金注入和财政补贴等方面的大力支持。政府除不断增加资产授权及股权划转外，还向发行人提供多种补贴和政策，最近三年政府补贴的金额分别为3.63亿元、3.13亿元和3.76亿元，不断提升发行人经营实力和可持续发展能力。威海市政府的大力支持，为公司今后的发展奠定了坚实的基础。

## 三、发行人地域经济情况

威海市位于山东半岛东端，北、东、南三面濒临黄海，北与辽东半岛相

对，东与朝鲜半岛隔海相望，西与山东烟台接壤。总面积5,797平方公里，其中市区面积777平方公里，海岸线长985.9公里。辖环翠区、文登区、经济开发区、火炬高技术开发区、临港经济技术开发区、荣成市、乳山市，人口283万。1984年，威海成为第一批中国沿海开放城市；1999年1月成为第一批中国优秀旅游城市；2003年10月6日成为国内第一个获得联合国人居奖的中国城市；2015年成为中韩自贸区先行示范城市；2018年1月入选首批社会信用体系建设示范城市；2018年12月，2018中国大陆最佳地级城市30强。

威海拥有良好的工业基础。现已基本形成了以机械、电子、化工、建材、轻工、纺织等行业为支柱，塑料、丝绸、医药、食品、工艺美术等行业为骨干的门类齐全的生产体系。主要定型产品2,000多种，有700多种产品进入国际市场。威海是中国地毯、钓鱼竿、小型木工机械的最大产地，是中国轮胎的第二大产地，也是中国农用运输车、汽车、连杆、浓缩果汁的主要生产基地。子午线轮胎、高速传真机、电子电话机、电脑软磁盘、终端显示器、高能蓄电池、高效节能灯及海洋生物制品等已成为威海市新兴的主导产业和产品。威海市拥有中航沈飞、好当家、山东威达、华东数控等13家上市公司。

2017-2019年，威海市经济发展较快，地区生产总值分别为3,480.10亿元、3,641.48亿元和2,963.73亿元。其中2019年其中第一产业增加值288.61亿元，增长1.2%；第二产业增加值1,196.34亿元，增长0.9%；第三产业增加值1,478.78亿元，增长6.5%，三次产业比重为9.7:40.4:49.9。

工业运行缓中企稳。2019年，全市规模以上工业增加值增长2.3%，在34个行业大类中，有15个行业实现增长，其中，专用设备制造业增长44.6%，

计算机、通信和其他电子设备制造业增长7.6%。大中型工业企业增加值增长4.5%；全年规模以上工业企业营业收入增长1.7%，利润增长6.4%。产销衔接良好，产品销售率为96.7%。

服务业发展势头良好。2019年，全年规模以上服务业营业收入增长14.0%，其中，科学研究和技术服务业增长39.0%，租赁和商务服务业增长20.1%。规模以上服务业营业利润下降0.3%。

截至2019年末，公路通车里程7,170.23公里（含农村公路、国省道）。2019年全年铁路（不含城际铁路，下同）、公路、海运共完成客运量3,695.40万人次，增长1.0%；货运量10,797.22万吨，增长4.7%。全年铁路、公路、海运共完成客运周转量39.01亿人公里，增长3.6%，其中，铁路3.18亿人公里，增长0.4%；公路30.39亿人公里，下降0.4%；海运5.44亿人公里，增长36.1%。全年铁路、公路、海运完成货运周转量406.28亿吨公里，增长7.4%，其中，铁路9.64亿吨公里，增长82.5%；公路176.66亿吨公里，增长3.3%；海运219.98亿吨公里，增长8.9%。全年港口货物吞吐量3,708.10万吨；集装箱吞吐量102.79万标箱，增长8.7%；港口发送旅客202.70万人次，增长21.9%。全年新增机动车6.36万辆，保有量达91.01万辆，其中，新增小型汽车5.37万辆，保有量达78.20万辆。

截至2019年末，全市常住人口283.60万人，其中，城镇人口194.89万人，比上年末增加2.99万人，常住人口城镇化率68.72%，比上年提高0.91个百分点。年末全市户籍人口256.96万人，户籍人口城镇化率60.09%，比上年提高0.40个百分点。全年出生人口1.84万人，出生率7.17‰；死亡人口1.97万人，

死亡率7.67‰；自然增长率-0.50‰。

2019年全年全体居民人均可支配收入39,593元，增长8.1%，其中，城镇居民人均可支配收入49,044元，增长6.9%；农村居民人均可支配收入22,171元，增长8.6%。全体居民人均消费支出25421元，增长7.3%，其中，城镇居民人均消费支出31,767元，增长6.0%；农村居民人均消费支出13,722元，增长8.0%。全体居民食品烟酒消费支出占消费总支出的比重为25.3%，其中，城镇居民食品烟酒消费支出占消费总支出的比重为24.9%，农村居民食品烟酒消费支出占消费总支出的比重为27.2%。

## 第十条 发行人财务情况

公司2017年度财务报告已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（中天运〔2018〕审字第90644号），公司2018年度财务报告已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（中天运〔2019〕审字第90515号），公司2019年度财务报告已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（中天运〔2020〕审字第90385号），2020年半年度财务报告未经审计。本募集说明书所载的2017年度、2018年度和2019年度审计报告均按照中国企业会计准则编制。公司管理层基于上述财务资料及公司的业务发展目标和盈利前景，对公司的财务状况、盈利能力、现金流状况等进行了讨论和分析。投资者在阅读下文的相关财务信息时，应同时参考公司经审计的财务报表及附注和本募集说明书中披露的其他信息一并阅读。

2019年7月26日，威海市人民政府国有资产监督管理委员会下发威国资发[2019]90号文件，无偿划转10个子公司2个合营公司。分别为：1、原威海市公共资产管理（市政府投融资管理中心全资子公司）所属的威海天然居置业有限公司，威海市住房城乡建设局所属的威海市经济适用房开发中心（现更名为威海市经济适用房开发有限公司），威海市公路发展中心所属的威海市通达公路服务中心（现更名为威海市易通交通工程有限公司）（含下属威海市乾元公路工程有限公司）、威海市公路勘察设计院有限公司（含威海谐和路桥检测技术有限公

司)；2、原威海市国有企业董事监事工作管理中心持有的威海威畅市政工程有限公司、威海市建筑工程质量检测站有限公司(含下属威海市建筑工程质量检测站技术服务中心)、威海市公园园林绿化有限公司、威海市五禾物业服务有限公司；3、将威海产业投资集团有限公司持有的山东铁路投资控股集团有限公司国有股权、威海滨海新城建设投资股份有限公司国有股权、威海东部滨海新城建设咨询院国有股权无偿划转。

2019年7月5日，公司与威海市地方铁路事业发展中心共同投资设立了威海桃威铁路建设有限公司，拥有71.43%的股权。

以上新划入的10家公司，均由威海市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，公司按照同一控制下企业合并的相关规定，对2019年度的资产负债表期初数及2018年度当期损益进行了追溯调整。具体资产、负债、权益及损益追溯调整情况详见下表：

#### 主要资产负债及权益追溯调整情况

单位：元

项目	2018-12-31 (调整后)	2018-12-31 (调整前)	调整数
流动资产：			
货币资金	674,543,092.86	670,135,494.62	4,407,598.24
应收票据	1,000,000.00	-	1,000,000.00
应收账款	120,794,671.84	82,991,779.02	37,802,892.82
预付款项	138,821,562.73	134,978,247.77	3,843,314.96
其他应收款	735,170,460.40	673,984,394.65	61,186,065.75
存货	5,941,916,843.91	5,912,300,178.83	29,616,665.08
一年内到期的非流动资产	5,331,787.33	-	5,331,787.33
其他流动资产	1,765,866,571.32	1,699,218,312.12	66,648,259.20
流动资产合计	9,383,444,990.39	9,173,608,407.01	209,836,583.38
非流动资产：			
可供出售金融资产	24,553,600.00	24,553,600.00	-
长期股权投资	100,845,205.27	100,812,675.98	32,529.29

项目	2018-12-31（调整后）	2018-12-31（调整前）	调整数
投资性房地产	1,779,175,679.50	1,779,175,679.50	-
固定资产	4,559,975,944.89	4,517,587,489.15	42,388,455.74
在建工程	143,176,384.73	142,647,680.50	528,704.23
无形资产	2,127,150,167.72	2,125,159,102.03	1,991,065.69
长期待摊费用	6,925,296.51	4,557,821.94	2,367,474.57
递延所得税资产	5,523,355.91	1,055,028.66	4,468,327.25
其他非流动资产	13,108.44	-	13,108.44
非流动资产合计	8,747,338,742.97	8,695,549,077.76	51,789,665.21
<b>资产总计</b>	<b>18,130,783,733.36</b>	<b>17,869,157,484.77</b>	<b>261,626,248.59</b>
流动负债：			
短期借款	15,000,000.00	15,000,000.00	-
应付票据	108,149,661.58	108,149,661.58	-
应付账款	345,415,967.52	245,388,484.60	100,027,482.92
预收款项	972,678,076.71	960,645,223.71	12,032,853.00
应付职工薪酬	8,688,441.48	4,399,471.28	4,288,970.20
应交税费	35,512,240.79	33,084,776.69	2,427,464.10
其他应付款	224,870,111.65	217,288,363.19	7,581,748.46
一年内到期的非流动负债	153,500,000.00	153,500,000.00	-
流动负债合计	1,863,814,499.73	1,737,455,981.05	126,358,518.68
非流动负债：			
长期借款	826,500,000.00	826,500,000.00	-
应付债券	3,594,120,343.02	3,594,120,343.02	-
长期应付款	25,351,000.00	25,351,000.00	-
非流动负债合计	4,445,971,343.02	4,445,971,343.02	-
<b>负债合计</b>	<b>6,309,785,842.75</b>	<b>6,183,427,324.07</b>	<b>126,358,518.68</b>
所有者权益：			
股本（实收资本）	537,460,000.00	463,000,000.00	74,460,000.00
资本公积	9,460,304,800.68	9,459,232,160.52	1,072,640.16
盈余公积	177,000,944.02	177,000,944.02	0.00
未分配利润	1,630,116,993.35	1,570,381,903.60	59,735,089.75
归属于母公司所有者权益合计	11,804,882,738.05	11,669,615,008.14	135,267,729.91
少数股东权益	16,115,152.56	16,115,152.56	-
所有者权益（或股东权益）合计	11,820,997,890.61	11,685,730,160.70	135,267,729.91
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>18,130,783,733.36</b>	<b>17,869,157,484.77</b>	<b>261,626,248.59</b>

## 主要损益项目上年同期追溯调整情况

单位：元

项目	2018 年度（调整后）	2018 年度（调整前）	调整数
一、营业总收入	1,829,450,140.08	1,680,857,267.20	148,592,872.88
其中：营业收入	1,829,450,140.08	1,680,857,267.20	148,592,872.88
二、营业总成本	1,805,860,472.19	1,656,099,724.97	149,760,747.22
其中：营业成本	1,681,620,911.92	1,567,622,694.01	113,998,217.91



项目	2018 年度（调整后）	2018 年度（调整前）	调整数
税金及附加	36,200,391.85	35,233,032.31	967,359.54
销售费用	18,173,543.70	17,166,584.19	1,006,959.51
管理费用	79,623,733.15	49,146,758.42	30,476,974.73
研发费用	4,026,680.34	-	4,026,680.34
财务费用	-13,784,788.77	-13,069,343.96	-715,444.81
加：其他收益	309,070,866.37	309,000,000.00	70,866.37
投资收益（损失以“—”号填列）	12,611,761.62	11,991,791.02	619,970.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-33,602,902.64	-24,334,591.30	-9,268,311.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,740.00	-	-8,740.00
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	311,660,653.24	321,414,741.95	-9,754,088.71
加：营业外收入	4,802,943.67	674,128.13	4,128,815.54
减：营业外支出	1,067,005.20	256,611.76	810,393.44
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	315,396,591.71	321,832,258.32	-6,435,666.61
减：所得税费用	2,648,471.65	2,057,576.17	590,895.48
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	312,748,120.06	319,774,682.15	-7,026,562.09

## 一、发行人近三年及一期主要财务数据

### 资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总额	1,902,647.97	1,854,561.23	1,813,078.37	1,524,396.54
流动资产合计	1,041,559.17	1,002,829.07	938,344.50	617,999.06
非流动资产合计	861,088.80	851,732.16	874,733.87	906,397.48
负债合计	663,884.28	623,987.51	630,978.58	387,800.99
所有者权益合计	1,238,763.69	1,230,573.72	1,182,099.79	1,136,595.55
负债和所有者权益总计	1,902,647.97	1,854,561.23	1,813,078.37	1,524,396.54

### 利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	66,402.27	175,462.37	182,945.01	150,172.79
营业利润	8,030.16	34,299.01	31,166.07	31,529.45
利润总额	7,975.78	34,484.88	31,539.66	31,537.68
净利润	7,864.31	34,325.26	31,274.81	31,273.46

## 现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,049.84	4,949.03	-2,393.24	43,704.76
投资活动产生的现金流量净额	-49,723.89	82,640.84	-86,283.66	52,729.06
筹资活动产生的现金流量净额	22,016.13	-23,139.78	92,902.38	-89,252.16
现金及现金等价物净增加额	-23,657.92	64,450.09	4,225.49	7,181.67

## 主要财务指标

项目	2020 年 1-9 月/末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产负债率 <sup>1</sup> (%)	34.89	33.65	34.80	25.44
流动比率 <sup>2</sup> (倍)	5.38	5.66	5.03	3.65
速动比率 <sup>3</sup> (倍)	1.04	1.43	1.85	1.20
EBITDA <sup>4</sup>	-	89,121.23	90,499.90	102,263.11
EBITDA 利息保障倍数 <sup>5</sup> (倍)	-	2.96	4.48	6.91
毛利率 <sup>6</sup> (%)	17.00	7.52	8.08	2.55
净资产收益率 <sup>7</sup> (%)	-	2.85	2.70	2.79
存货周转率 <sup>8</sup> (次/年)	0.07	0.24	0.33	0.39
应收账款周转率 <sup>9</sup> (次/年)	2.82	16.06	24.36	72.32

1、资产负债率=总负债/总资产\*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出

6、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入\*100%

7、净资产收益率=净利润/((本年所有者权益+上年所有者权益)/2)×100%

8、存货周转率=营业成本/存货平均余额

9、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

10、2020 年 1-9 月存货周转率、应收账款周转率未经年化

## 二、管理层讨论与分析

### （一）财务概况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,854,561.23 万元，负债总额为 623,987.51 万元，所有者权益为 1,230,573.72 万元，资产负债率为 33.65%。2019 年度，公司实现营业收入 175,462.37 万元，净利润 34,325.26 万元。

### （二）资产与负债结构分析

#### 1、资产结构分析

报告期内，公司资产总额呈快速增长趋势。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司资产总额分别为 1,524,396.54 万元、1,813,078.37 万元和 1,854,561.23 万元。2019 年末较 2018 年末增加 41,482.86 万元，增幅 2.29%；2018 年末较 2017 年末增加 288,681.83 万元，增幅 18.94%，主要系存货增加所致。

最近三年末，发行人流动资产合计分别为 617,999.06 万元、938,344.50 万元和 1,002,829.07 万元，占总资产的比重分别为 40.54%、51.75%和 54.07%，占比较高；非流动资产分别为 906,397.48 万元、874,733.87 万元和 851,732.16 万元，占总资产的比重分别为 59.46%、48.25%和 45.93%。

报告期内，发行人资产规模稳步增长，整体资产结构较稳定。报告期内，公司资产构成情况列示如下：

单位：万元、%

项目	2020-9-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产合计</b>	<b>1,041,559.17</b>	<b>54.74</b>	<b>1,002,829.07</b>	<b>54.07</b>	<b>938,344.50</b>	<b>51.75</b>	<b>617,999.06</b>	<b>40.54</b>
货币资金	101,735.87	5.35	134,969.41	7.28	67,454.31	3.72	52,037.84	3.41
应收票据	3,014.98	0.16	20.00	0.00	100.00	0.01	0.00	0.00
应收账款	37,280.88	1.96	9,765.99	0.53	12,079.47	0.67	2,943.28	0.19
其他应收款	40,880.15	2.15	67,969.64	3.66	73,517.05	4.05	48,035.35	3.15
存货	840,519.49	44.18	749,719.01	40.43	594,191.68	32.77	415,234.41	27.24
预付款项	13,960.78	0.73	30,090.63	1.62	13,882.16	0.77	5,574.58	0.37
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	533.18	0.03	-	-
其他流动资产	4,167.02	0.22	10,294.39	0.56	176,586.66	9.74	94,173.59	6.18
<b>非流动资产合计</b>	<b>861,088.80</b>	<b>45.26</b>	<b>851,732.16</b>	<b>45.93</b>	<b>874,733.87</b>	<b>48.25</b>	<b>906,397.48</b>	<b>59.46</b>
可供出售金融资产	66,293.36	3.48	59,964.36	3.23	2,455.36	0.14	0.00	0.00
长期股权投资	71,035.54	3.73	70,495.54	3.80	10,084.52	0.56	10,783.20	0.71
投资性房地产	168,757.31	8.87	172,532.94	9.30	177,917.57	9.81	173,513.87	11.38
固定资产	335,943.04	17.66	328,033.61	17.69	455,997.59	25.15	477,965.16	31.35
在建工程	26,694.08	1.40	20,470.64	1.10	14,317.64	0.79	14,808.76	0.97
无形资产	191,007.34	10.04	198,743.61	10.72	212,715.02	11.73	228,765.69	15.01
长期待摊费用	671.93	0.04	654.12	0.04	692.53	0.04	502.19	0.03
递延所得税资产	686.21	0.04	837.35	0.05	552.34	0.03	58.61	0.00
其他非流动资产	-	-	-	-	1.31	0.00	-	-
<b>资产总额</b>	<b>1,902,647.97</b>	<b>100.00</b>	<b>1,854,561.23</b>	<b>100.00</b>	<b>1,813,078.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,524,396.54</b>	<b>100.00</b>

### (1) 货币资金

发行人货币资金由银行存款、库存现金和其他货币资金构成。截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人货币资金余额分别为 52,037.84 万元、67,454.31 万元和 134,969.41，占期末总资产的比例分别为 3.41%、3.72%和 7.28%。2019 年末货币资金余额较 2018 年末增加了 67,515.10 万元，增幅为 100.09%，主要是当期收回投资现金大幅增加所致。2018 年末货币资金余额较 2017 年末增加了 15,416.47 万元，增幅为 29.63%，主要是当期取得长期借款，但融入资金尚未全部使用，形成资金沉淀所致。

最近三年末，公司货币资金结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.39	0.00	4.33	0.01	1.03	-
银行存款	121,989.03	90.38	57,534.99	85.29	45,551.81	87.54
其他货币资金	12,980.00	9.62	9,914.98	14.70	6,485.00	12.46
合计	<b>134,969.41</b>	<b>100.00</b>	<b>67,454.31</b>	<b>100.00</b>	<b>52,037.84</b>	<b>100.00</b>

截至 2019 年 12 月末，发行人受限制货币资金为 12,980.00 万元，均为未到期应付票据保证金。

## （2）应收款项

### 1) 主要构成及坏账计提情况

发行人应收款项主要由应收账款、其他应收款构成。2019 年末，发行人应收账款、其他应收款科目余额分别为 9,765.99 万元和 67,969.64 万元。

#### ①应收账款

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人应收账款余额分别为 2,943.28 万元、12,079.47 万元和 9,765.99 万元，占总资产的比例分别为 0.19%、0.67%和 0.53%。发行人 2019 年末应收账款较上年末减少了 2,313.48 万元，减幅为 19.15%；发行人 2018 年末应收账款较上年末增加了 9,136.19 万元，增幅为 310.41%，主要是商品砼价格上涨使得应收商品砼销售货款增加。

2019 年末发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019 年末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	5,734.63	5.00	423.16
1 至 2 年	2,950.35	10.00	438.02
2 至 3 年	2,174.96	20.00	649.36
3—4 年	224.39	40.00	112.19
4—5 年	1,217.54	50.00	913.16
5 年以上	27.37	100.00	27.37
合计	<b>12,329.25</b>		<b>2,563.26</b>

截至 2019 年末,发行人应收账款账面余额前五名合计为 8,446.65 万元,占应收账款账面余额的 68.52%。2019 年末发行人应收账款账面余额前五名情况如下表所示:

单位：万元、%

单位名称	与公司的关系	账面余额	占应收账款期末账面余额合计数比例	坏账准备期末余额
威海建设集团股份有限公司	非关联方	3,262.24	26.46	547.16
山东荣城建筑集团有限公司	非关联方	1,658.99	13.46	240.45
威海广安城市建设投资有限公司	非关联方	1,350.00	10.95	600.00
威海市公路局	非关联方	1,213.06	9.84	60.65
威海崮山建筑安装有限公司	非关联方	962.37	7.81	127.02
合计		<b>8,446.65</b>	<b>68.52</b>	<b>1,575.28</b>

## ②其他应收款

2017 年末、2018 年末及 2019 年末,发行人其他应收款余额分别为 48,035.35 万元、73,517.05 万元和 67,969.64 万元,占期末总资产的比例分别为 3.15%、4.05%和 3.66%。发行人 2019 年末其他应收款较上年末减少了 5,547.41 万元,减幅为 7.55%;发行人 2018 年末其

他应收款较上年末增加了 25,481.70 万元，增幅为 53.05%，主要是应收财政代建工程款增加所致。

2019 年末，发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019 年末余额		
	账面余额	坏账准备	比例
1 年以内	54,876.57	2,745.37	5.00
1 至 2 年	9,113.41	1,367.01	10.00
2 至 3 年	10,024.55	3,007.36	20.00
3—4 年	652.00	326.00	40.00
4—5 年	347.46	260.60	50.00
5 年以上	5,768.77	5,106.77	100.00
合计	80,782.76	12,813.12	

截至 2019 年末，发行人其他应收款账面余额前五名合计为 78,957.30 万元，占其他应收款账面余额的 97.74%。2019 年末发行人其他应收款账面余额前五名情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与公司的关系	账面余额	账龄	占比	坏账准备期末余额
威海市财政局	非关联方	54,627.30	1 年以内	67.62	2,731.36
威海高新城市建设投资运营有限公司	非关联方	10,500.00	1-2 年；2-3 年	13.00	2,475.00
威海市环翠区城市发展投资有限公司	非关联方	8,500.00	1-2 年；2-3 年	10.52	1,875.00
抱海大酒店	非关联方	3,330.00	5 年以上	4.12	3,030.00
威海市政工程协会	非关联方	2,000.00	5 年以上	2.48	2,000.00
合计		78,957.30		97.74	12,111.36

## 2) 形成原因及性质划分

公司应收账款主要系商砼销售业务形成的应收账款，全部为经营性应收款项。公司其他应收款主要系委托代建业务、市政工程项目垫资所形成的应收款项，主要为经营性应收款项，截至 2019 年末，发

行人其他应收款按经营性与非经营性分类情况如下：

**截至2019年末发行人其他应收款经营性与非经营性分类情况**

单位：万元、%

其他应收款类型	账面价值	占其他应收款比重
经营性	48,969.64	72.05
非经营性	19,000.00	27.95
合计	<b>67,969.64</b>	<b>100.00</b>

**3) 最近三年回款情况及未来回款规划**

公司应收账款占总资产比例不大，全部为经营性应收款，应收账款回笼情况较好。最近三年，发行人应收账款主要系商砼销售业务形成，发行人按照账龄计提坏账准备，截至 2019 年末，坏账准备余额为 2,563.26 万元，占应收账款账面余额的比例为 18.65%。

截至 2019 年末，发行人应收账款主要情况如下：

单位：万元、%

债务方	账面余额	形成原因	与本公司关系	回款计划			
				2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
威海建设集团股份有限公司	3,262.24	商砼公司销售混凝土	非关联方	2,000.00	1,000.00	262.24	
山东荣城建筑集团有限公司	1,658.99	商砼公司销售混凝土	非关联方	629.00	800.00	229.99	
威海广安城市建设投资有限公司	1,350.00	威海畅市政工程项目尚未结算	非关联方	945.00	405.00		
威海市公路局	1,213.06	设计院设计费尚未结算	非关联方	56.06	200.00	479.00	478.00
威海崮山建筑安装有限公司	962.37	商砼公司销售混凝土	非关联方	300.00	300.00	362.37	
合计	<b>8,446.65</b>			<b>3,930.06</b>	<b>2,705.00</b>	<b>1,333.60</b>	<b>478.00</b>



发行人其他应收款以政府部门和国有企业为主，回款情况良好，发生坏账的风险相对较低，发行人按照账龄计提坏账准备。截至 2019 年末，发行人坏账准备余额为 12,111.36 万元，占其他应收款账面余额的比例为 15.34%。

截至 2019 年末，发行人其他应收款主要情况如下：

单位：万元、%

债务方	账面余额	形成原因	与本公司关系	回款计划			
				2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
威海市财政局	54,627.30	工程代建款	非关联方	54,627.30			
威海高新城市建设投资运营有限公司	10,500.00	拆借款	非关联方	10,500.00			
威海市环翠区城市发展投资有限公司	8,500.00	拆借款	非关联方	8,500.00			
抱海大酒店	3,330.00	往来款	非关联方	3,030.00	300.00		
威海市政工程协会	2,000.00	往来款	非关联方	2,000.00			
合计	78,957.30			78,657.30	300.00		

#### 4) 决策程序

为了充分有效地维护债券持有人利益，保证本期债券募集资金安全，发行人针对存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项，非经营性往来占款应履行的决策权限、决策程序和定价机制如下：

决策权限：非经营性往来占款或者资金拆借的决策程序与普通的往来占款或者资金拆借相同，均需经相关领导批准生效后执行。与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根

据上述标准执行。

决策程序：公司针对非关联方资金往来，制定健全完整的内部决策程序，并履行制度规定。

定价机制：非经营性应收款涉及事项有国家定价的，按国家定价计价；没有国家定价的，按不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准定价；市场价格难以确定的，在成本基础上加上适当的利润计价。

在债券存续期内，若公司新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将严格按照公司相关制度要求，执行发生往来款项的决策程序，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形，并进一步披露相关事项履行的决策程序和持续信息披露安排。

### （3）存货

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人存货余额分别为 415,234.41 万元、594,191.68 万元和 749,719.01 万元，占期末总资产的比重分别为 27.24%、32.77%和 40.43%。2019 年末发行人存货余额较 2018 年末增加了 155,527.33 万元，同比增长 26.17%，主要是增加对绿轴二期项目、康养之都（雅园项目）等的投资所致。2018 年末发行人存货余额较 2017 年末增加了 178,957.27 万元，同比增长 43.10%，存货规模迅速增长的主要是增加对东部滨海新城建设工程、绿轴二期项目、康养之都（雅园项目）等的投资所致。

最近三年发行人存货分类情况如下表所示：

单位：万元、%

项目类型	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	1,879.15	0.25	1,645.57	0.28	1,148.86	0.28
工程施工	799.70	0.11	1,226.42	0.21	241.22	0.06
开发成本	746,274.42	99.54	590,022.30	99.30	413,844.34	99.67
周转材料	28.26	0.00	26.13	0.00		
库存商品	737.48	0.10	1,271.25	0.21		
合计	749,719.01	100.00	594,191.68	100.00	415,234.42	100.00

发行人开发成本全部为其自建项目，代建的基础设施项目已按时结转，所有代建项目均已和委托方签署了代建业务协议。2017-2019 年，发行人开发成本科目余额分别为 413,844.34 万元、590,022.30 万元及 746,274.42 万元。

## 截至2019年末发行人存货中开发成本科目明细

单位：万元

项目名称	项目性质	2019 年末
绿轴整体项目	自建	238,308.11
北站	自建	132,650.64
南站	自建	236,863.39
未来科技城	自建	35,182.01
雅园项目	自建	26,144.88
文化广场	自建	17,619.66
康养之都	自建	15,086.85
环翠楼停车场	自建	10,092.42
华海宾馆地块	自建	8,604.86
逍遥小镇	自建	5,627.63
逍遥湾国际商务酒店	自建	5,216.85
农商行北侧地块	自建	5,009.67
其他	自建	3,865.49
和平路停车场	自建	3,405.93
国医养生院	自建	2,596.04
合计		746,274.42

发行人存货中的工程项目全部为自建自营，属于市场化经营性项目，项目建成后主要通过出租和/或出售获得经营收益，项目已获得相应的立项批复手续，不涉及与政府签署相关合同协议，具体批复情况

如下：

项目名称	项目实施主体	立项批复文件	完工时间
绿轴一期	威海城市投资集团有限公司	威发改审字[2014]35 号	尚未完工
绿轴二期	威海城市投资集团有限公司	威环发改审字[2016]50 号	尚未完工
绿轴三期	威海城投置业有限公司	威环发改审字[2016]53 号	尚未完工
绿轴住宅	威海城投置业有限公司	山东省建设项目备案证明 (项目代码: 2019-371002-70-03-081034)	尚未完工
北站	威海城市投资集团有限公司	威发改审字[2015]36 号	主体 2018.5.28 完工, 尚未竣工决算
南站	威海城市投资集团有限公司	威发改审字[2015]1 号	2019.1.31 完工, 尚未竣工决算
未来科技城	威海城市投资集团有限公司	经技区经投字[2016]20 号	尚未完工
康养之都(雅园项目)	威海城投置业有限公司	经技区经投字[2016]24 号	尚未完工
文化广场	威海城市投资集团有限公司	威发改审字[2013]12 号	尚未完工
环翠楼停车场	威海城市投资集团有限公司	威发改审字[2013]40 号	尚未完工
华海宾馆地块	威海城投置业有限公司	购买(合同编号: 10800000-19-QT1001-0001)	尚未完工
逍遥小镇	威海城投置业有限公司	经技区经投字[2016]22 号	尚未完工
逍遥湾国际商务酒店	威海城市投资集团有限公司	备案号: 1810060063	尚未完工
农商行北侧地块	威海城投置业有限公司	土地已成交	尚未完工
和平路停车场	威海城市投资集团有限公司	山东省建设项目备案证明 (项目代码: 2019-371002-78-03-010060)	尚未完工
国医养生院	威海城投置业有限公司	山东省建设项目备案证明 (项目代码: 2019-371092-72-03-002016)	尚未完工

#### (4) 其他流动资产

2017 年末、2018 年末和 2019 年末, 发行人其他流动资产分别为 94,173.59 万元、176,586.66 万元和 10,294.39 万元, 占总资产的比例

分别为 6.18%、9.74%和 0.56%。2019 年末发行人其他流动资产较 2018 年度减少 166,292.27 万元，减幅为 94.17%，主要是理财产品到期赎回所致。2018 年末发行人其他流动资产较 2017 年度增加 82,413.07 万元，增幅为 87.51%，主要是新增理财和结构性存款所致。

最近三年发行人其他流动资产明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行理财产品	-	-	166,410.00	3.89	88,420.00	93.89
待抵扣进项税额	333.35	3.24	3,268.90	94.24	232.09	0.25
商品房预售预缴税款	9,720.79	94.43	6,869.45	1.85	5,521.50	5.86
减免税款	0.11	0.00	0.11	0.00		
预付卡	232.20	2.26	30.26	0.02		
待摊费用	7.94	0.08	7.94	0.00		
合计	10,294.39	100.00	176,586.66	100.00	94,173.59	100.00

#### （5）投资性房地产

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 173,513.87 万元、177,917.57 万元和 172,532.94 万元，占总资产的比例分别为 11.38%、9.81%和 9.30%，主要为房屋建筑物和土地使用权。发行人投资性房地产账面价值 2019 年末较 2018 年末减少 -5,384.63 万元，减幅为 3.03%。发行人投资性房地产账面价值 2018 年末较 2017 年末减少 4,403.70 万元，增幅为 2.54%。

具体明细参见“第十条 发行人财务情况”之“二、管理层讨论与分析”之“发行人主要资产及权属来源分析”之“1、发行人主要资产情况”之“（2）投资性房地产”。

## （6）固定资产

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人固定资产账面价值分别为 477,965.16 万元、455,997.59 万元和 328,033.61 万元，占总资产的比例分别为 31.35%、25.28%和 17.69%，主要为房屋建筑物和供热、雨水管网。发行人固定资产账面价值 2019 年末较 2018 年末减少 127,963.98 万元，减幅为 28.06%，主要为当期划出供热管网所致；发行人固定资产账面价值 2018 年末较 2017 年末减少 21,967.57 万元，减幅为 4.60%，主要系计提折旧所致。

发行人 2017-2019 年末固定资产账面价值明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	41,596.69	12.68	42,926.07	9.41	34,077.01	7.13
办公设备	392.65	0.12	479.61	0.11	42.73	0.01
运输工具	1,272.30	0.39	1,718.07	0.38	1,417.37	0.30
电子设备	483.71	0.15	569.69	0.12	111.18	0.02
机器设备	1,369.95	0.42	1,772.50	0.39	770.65	0.16
其它	282,918.31	86.25	408,531.65	89.59	441,546.21	92.38
合计	328,033.61	100.00	455,997.59	100.0	477,965.16	100.00

其他固定资产中的供热管网资产系根据《威海市国资委关于对供热管网资产划转的通知》（威国资产权[2012]25 号）于 2012 年划入公司；雨水管网资产系根据《威海市国资办关于对雨水管网资产划转的通知》（威国资办发[2016]440 号）于 2016 年划入公司。

房屋及建筑物具体明细参见“第十条 发行人财务情况”之“二、管理层讨论与分析”之“发行人主要资产及权属来源分析”之“1、发行人主要资产情况”之“（5）房屋及建筑物”。

## (7) 无形资产

发行人无形资产由土地使用权、海域使用权和软件构成，其中海域使用权占比最大。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人无形资产分别为 228,765.69 万元、212,715.02 万元和 198,743.61 万元，占总资产的比例分别为 15.01%、11.89%和 10.72%。2018 年末较 2017 年末无形资产减少 16,050.67 万元，减幅为 7.02%；2019 年末较 2018 年末无形资产减少 13,971.41 万元，减幅为 6.57%。

截至 2019 年末，发行人无形资产账面价值为 198,743.61 万元，其中土地使用权账面价值 48,255.27 万元，海域使用权账面价值为 150,245.83 万元，软件账面价值 237.44 万元。

2019 年无形资产明细如下：

单位：万元

	2019年末账面原值	2019年末累计摊销	2019年末账面价值
海域使用权	247,356.72	97,110.88	150,245.83
土地使用权	54,963.69	6,708.42	48,255.27
软件	558.80	321.36	237.44
专利	0.95	0.95	-
合计	302,880.17	104,141.62	198,743.61

截至 2019 年末，发行人无形资产中的土地使用权全部为商住用地，共计 10.8088 万平方米，账面价值 48,255.27 万元，其中未抵押土地 3.83 万平方米，未抵押土地账面价值为 5,489.01 万元。土地使用权均为发行人以交付土地出让金的方式取得，使用人均均为发行人，未来开发建设自用。截至 2019 年末，发行人共拥有 6 宗海域使用权资产，宗海面积约 4055.6069 公顷，账面价值为 150,245.83 万元，其中

未抵押面积为 2712.5869 公顷，未抵押账面价值 100,476.17 万元，通过政府无偿划拨方式取得，使用人为发行人，已全部出租并获得收益。

土地使用权具体明细参见“第十条 发行人财务情况”之“二、管理层讨论与分析”之“发行人主要资产及权属来源分析”之“1、发行人主要资产情况”之“（1）土地使用权”。

海域使用权具体明细参见“第十条 发行人财务情况”之“二、管理层讨论与分析”之“发行人主要资产及权属来源分析”之“1、发行人主要资产情况”之“（6）海域使用权”。

公司土地资产及海域使用权明晰，均已按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手续。自成立以来不存在注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。

## 2、负债结构及变动趋势分析

报告期内，公司负债构成情况列示如下：

单位：万元、%

项目	2020-9-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债合计</b>	<b>193,653.53</b>	<b>29.17</b>	<b>177,109.19</b>	<b>28.38</b>	<b>186,381.45</b>	<b>29.54</b>	<b>169,475.71</b>	<b>43.70</b>
短期借款	41,500.00	6.25	1,500.00	0.24	1,500.00	0.24	11,500.00	2.97
应付票据	7,765.00	1.17	13,385.00	2.15	10,814.97	1.71	6,485.00	1.67
应付账款	30,377.02	4.58	38,637.55	6.19	34,541.60	5.47	24,729.68	6.38
预收款项	97,483.88	14.68	80,695.85	12.93	97,267.81	15.42	45,388.40	11.70
应付职工薪酬	337.49	0.05	1,846.60	0.30	868.84	0.14	590.10	0.15
应交税费	-9,131.25	-1.38	4,434.85	0.71	3,551.22	0.56	4,565.46	1.18
应付利息	6,028.13	0.91	-	-	-	-	4,632.95	1.19
其他应付款	19,293.26	2.91	16,409.34	2.63	22,487.01	3.56	37,984.11	9.79
一年内到期的非流动负债	-	-	20,200.00	3.24	15,350.00	2.43	33,600.00	8.66
<b>非流动负债合计</b>	<b>470,230.75</b>	<b>70.83</b>	<b>446,878.32</b>	<b>71.62</b>	<b>444,597.13</b>	<b>70.46</b>	<b>218,325.28</b>	<b>56.30</b>



项目	2020-9-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	173,700.00	26.16	116,450.00	18.66	82,650.00	13.10	55,000.00	14.18
应付债券	294,424.58	44.35	325,390.58	52.15	359,412.03	56.96	158,642.54	40.91
长期应付款	1,023.20	0.15	4,704.38	0.75	2,535.10	0.40	-	-
专项应付款	318.18	0.05	-	-	-	-	4,682.74	1.21
递延收益	764.80	0.12	333.35	0.05	-	-	-	-
负债总额	663,884.28	100.00	623,987.51	100.00	630,978.58	100.00	387,800.99	100.00

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司负债总额分别为 387,800.99 万元、630,978.58 万元和 623,987.51 万元，截至 2019 年末，公司非流动负债占比较大，流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项和一年内到期的非流动负债，非流动负债则由长期借款和应付债券构成。

从负债结构看，截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人流动负债总额分别 169,475.71 万元、186,381.45 万元和 177,109.19 万元，占期末总负债的比例分别为 43.70%、29.54%和 28.38%；非流动负债总额分别为 218,325.28 万元、444,597.13 万元和 446,878.32 万元，占期末总负债的比例分别为 56.30%、70.46%和 71.62%。整体而言，发行人不断改善负债结构，发行人当前的负债主要由非流动负债构成。发行人的负债结构符合基础设施建设和安置房建设业务的行业特点，发行人的负债构成合理。具体科目分析如下：

#### （1）短期借款

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人短期借款余额分别为 11,500.00 万元、1,500.00 万元和 1,500.00 万元，占同期总负债的比例分别为 2.97%、0.24%和 0.24%。2018 年末发行人短期借款余额较 2017

年末减少了 10,000.00 万元，减幅为 86.96%，主要是发行人归还了信用借款所致。

最近三年发行人短期借款构成明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00	1,500.00	13.04
信用借款	-	-	-	-	10,000.00	86.96
合计	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00	11,500.00	100.00

## （2）应付账款

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人应付账款分别为 24,729.68 万元、34,541.60 万元和 38,637.55 万元，占总负债比例分别为 6.38%、5.47%和 6.19%。2019 年末发行人应付账款较 2018 年末增加 4,095.95 万元，增幅 11.86%；2018 年末发行人应付账款较 2017 年末增加 9,811.92 万元，增幅 39.68%，主要是当期应付工程款较多所致。

最近三年末发行人应付账款账龄明细如下：

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1年以内（含1年）	33,914.92	87.78	29,214.86	84.58	22,922.30	92.69
1-2年（含2年）	2,175.70	5.63	3,685.39	10.67	1,685.71	6.82
2-3年（含3年）	1,277.35	3.31	1,465.02	4.24	121.67	0.49
3年以上	1,269.59	3.29	176.32	0.51	-	-
合计	38,637.55	100.00	34,541.60	100.00	24,729.68	100.00

## （3）预收款项

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人预收款项余额分别为

45,388.40 万元、97,267.81 万元和 80,695.85 万元，占同期总负债的比例分别 11.70%、15.42%和 12.93%。2019 年末发行人预收款项余额较 2018 年末减少了 16,571.96 万元，减少了 17.04%；2018 年末发行人预收款项余额较 2017 年末增加了 51,879.41 万元，增长 114.30%，主要是由于收到雅园、鼎信大厦项目预收房款所致。

#### （4）其他应付款

发行人其他应付款包括应付利息和其他应付款。其中应付利息主要为应付银行借款、债券等有息债务利息，其他应付款均为与相关企业的往来款。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人其他应付款余额分别为 42,617.06 万元、22,487.01 万元和 16,409.34 万元，占当期总负债的比重分别为 10.98%、3.56%和 2.63%。2019 年末发行人其他应付款较 2018 年末减少了 6,077.67 万元，减幅为 27.03%；2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末减少了 20,130.05 万元，减幅为 47.23%，主要系应付往来款减少所致。

2019 年末发行人其他应付款明细如下：

单位：万元，%

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	10,785.33	11,864.93	4,632.95
应付股利	-	-	-
其他应付款	5,624.00	10,622.08	37,984.11
合计	16,409.34	22,487.01	42,617.06

#### （5）一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债均为应偿还的长期借款。2017 年

末、2018 年末及 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 33,600.00 万元、15,350.00 万元和 20,200.00 万元，占期末总负债的比例分别为 8.66%、2.48%和 3.24%。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 4,850.00 万元，增幅 31.60%，主要系长期借款逐步到期所致；2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末减少 18,250.00 万元，减幅 54.32%，主要系当年到期的长期借款规模相较于上一年度大幅下降。

#### （6）长期借款

发行人长期借款由抵押、保证借款和信用借款构成。2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人长期借款分别为 55,000.00 万元、82,650.00 万元和 116,450.00 万元，占期末总负债的比例分别为 14.18%、13.10%和 18.66%。2019 年末发行人长期借款较 2018 年末增加 33,800.00 万元，增幅为 40.90%；2018 年末发行人长期借款较 2017 年末增加 27,650.00 万元，增幅为 50.27%。报告期内，发行人长期借款逐年增多，主要系发行人为优化债务结构，策略性调整长期债务比例所致。

最近三年发行人长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元			
项目	2019年末	2018年末	2017年末
保证+抵押借款	53,450.00	62,650.00	55,000.00
信用借款	63,000.00	20,000.00	-
合计	116,450.00	82,650.00	55,000.00

#### （7）应付债券

发行人应付债券由发行人发行的企业债券和非公开发行定向债务融资工具构成。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人应付债券余额分别为 158,642.54 万元、359,412.03 万元和 325,390.58 万元，占期末总负债的比例分别为 40.91%、56.96%和 52.15%。2019 年末发行人应付债券较 2018 年末减少 34,021.45 万元，降幅为 9.47%，主要系“16 威海债”部分本金偿还所致。2018 年末发行人应付债券较 2017 年末增加 200,769.49 万元，增幅为 126.55%，主要系 2018 年发行人非公开发行定向债务融资工具 20.00 亿元所致。

### 3、所有者权益及变动趋势分析

报告期内，公司所有者权益构成情况列示如下：

单位：万元

项目	2020-9-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
实收资本	167,989.88	167,989.88	53,746.00	46,300.00
资本公积	854,677.08	852,757.34	946,030.48	945,923.22
盈余公积	20,858.22	21,275.27	17,700.09	14,301.85
未分配利润	195,238.52	188,551.79	163,011.70	128,553.63
归属于母公司所有者权益合计	1,238,763.69	1,230,574.28	1,180,488.27	1,135,078.70
少数股东权益	0.00	-0.56	1,611.52	1,516.85
所有者权益合计	1,238,763.69	1,230,573.72	1,182,099.79	1,136,595.55

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司所有者权益分别为 1,136,595.55 万元、1,182,099.79 万元和 1,230,573.72 万元，主要构成实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润。

#### （1）实收资本

发行人实收资本主要来源于威海市人民政府国有资产监督管理

委员会注资，具体为：2004 年公司成立时威海市垃圾处理厂出资 600.00 万元、威海城区路灯管理处出资 400.00 万元；2012 年，威海市人民政府国有资产监督管理委员会受让威海市垃圾处理厂持有的 1,000.00 万元股权，并增资 5,000 万元；2013 年，威海市人民政府国有资产监督管理委员会增资 16,000.00 万元；2016 年，威海市人民政府国有资产监督管理委员会增资 24,300.00 万元。2019 年，威海市人民政府国有资产监督管理委员会下发威海国资发[2019]90 号文件，威海市国资委无偿划转 3 家联营公司股权至发行人，导致实收资本增加 11.43 亿元。

## （2）资本公积

发行人的资本公积包括其他资本公积和少量资本溢价。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，资本公积余额分别为 945,923.22 万元、946,030.48 万元和 852,757.34 万元，2019 末资本公积余额较 2018 年末减少 93,273.14 万元，主要系威海市人民政府国有资产监督管理委员会将以 2019 年 7 月 1 日为基准日，将热电管网资产按账面价值划出所致。

发行人资本公积主要形成情况如下：

2011 年，根据《威海市人民政府关于同意威海市城建项目开发投资有限责任公司 6 宗筏式养殖项目使用海域的批复》（威政海字【2011】21 号）文件，威海市人民政府将 6 宗海域使用权划转至公司，导致同期末公司资本公积增加 27.38 亿元。

2012 年，根据《威海市政府投融资管理中心关于对悦海公园及幸福公园地上建筑物资产划转的通知》（威投融资发【2012】46 号）文件，威海市政府投融资管理中心将悦海公园及幸福公园建筑物资产划入公司，导致同期末公司资本公积增加 1.63 亿元；根据《威海市政府投融资管理中心关于环翠楼公园地上建筑物资产划转的通知》（威投融资发【2012】47 号）文件，威海市政府投融资管理中心将环翠楼公园地上建筑资产划入公司，导致同期末公司资本公积增加 1.13 亿元；根据《威海市政府投融资管理中心关于对国际商品交易中心、国际文化交流中心、市民文化中心地上建筑物资产划转的通知》（威投融资发【2012】48 号）文件，威海市政府投融资管理中心将国际商品交易中心、国际文化交流中心、市民文化中心地上建筑物划转至公司，导致同期末公司资本公积增加 11.95 亿元。

2012 年，根据《威海市国资委关于对供热管网资产划转的通知》（威国资产权【2012】25 号）文件，威海市国资委将部分供热管网资产划入公司，导致同期末公司资本公积增加 16.59 亿元。

2016 年，根据《威海市国资办关于对雨水管网资产划转的通知》（威国资办发【2016】440 号）文件，威海市政府向公司注入雨水管网资产，导致同期末公司资本公积增加 35.85 亿元。

2017 年，根据《威海市国资办关于威海市安通停车服务有限公司整合重组的通知》（威国资办发【2016】179 号）文件，威海市国资办将威海市安通停车服务有限公司无偿划转至公司，资本公积 0.44 亿

元。

2019 年，根据《威海市国资委关于同意将热电管网资产划出的批复》（威国资发【2019】181 号），威海市国资委将供热管网资产以 2019 年 7 月 1 日为基准日，按照账面价值 9.76 亿元从公司划出。

### （3）未分配利润

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人未分配利润金额分别为 128,553.63 万元、163,011.70 万元和 188,551.79 万元，得益于发行人盈利能力的增强，整体呈增长态势。

## （三）偿债能力分析

### 1、主要偿债指标

发行人2017-2019年及2020年1-9月主要偿债能力指标表

项目	2020年9月末 /1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率（倍）	5.38	5.66	5.03	3.65
速动比率（倍）	1.04	1.43	1.85	1.20
资产负债率（%）	34.89	33.65	34.80	25.44
EBITDA（万元）	-	89,121.23	90,499.90	102,263.11
EBITDA利息保障倍数 （倍）	-	2.96	4.48	6.91

注：

资产负债率=负债总额/资产总额

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

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

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人流动比率分别为 3.65、5.03 和 5.66，速动比率分别为 1.20、1.85 和 1.43，公司流动资产对流



动负债的覆盖能力较强。

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人的资产负债率分别为 25.44%、34.80%和 33.65%，EBITDA 利息倍数分别为 6.91、4.48 和 2.96。总体来看，资产和负债规模的增长较为匹配，发行人资产负债率一直维持在较低水平，未来债务融资的空间依旧广阔。未来随着发行人业务稳步推进，发行人自身的盈利能力将逐渐增强。本期债券还本付息资金主要来自于募投项目所产生的经营性收益，同时企业自身盈利能力及再融资能力也较强，基于发行人一贯的稳健经营风格、良好的银企长期合作关系以及政府的大力支持，公司对本期债券具备较强的本期债券的还本付息能力，债券保障程度较高。

#### （四）盈利能力分析

##### 1、利润指标分析

发行人2017-2019年及2020年1-9月主要盈利能力指标表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
营业收入	66,402.27	175,462.37	182,945.01	150,172.79
营业总成本	63,677.35	173,509.03	180,586.05	156,574.27
其他收益	5,296.25	37,486.00	30,907.09	36,299.40
营业利润	8,030.16	34,299.01	31,166.07	31,529.45
毛利率	17.00%	7.52%	8.08%	2.55%
营业外收入	72.17	291.63	480.29	51.58
净利润	7,864.31	34,325.26	31,274.81	31,273.46
净资产收益率	-	2.85%	2.70%	2.79%

2017-2019 年度，公司分别实现营业收入 150,162.20 万元、182,945.01 万元和 175,462.37 万元，营业收入稳步增长；公司营业总成本分别为 156,574.27 万元、180,586.05 万元和 173,509.03 万元，与

营业收入变化趋势保持一致。

2017-2019 年度，发行人其他收益分别为 36,299.40 万元、30,907.09 万元和 37,486.00 万元，主要为政府给予的政府补助。

2017-2019 年度，发行人营业利润分别为 31,529.45 万元、31,166.07 万元和 34,299.01 万元，净利润分别为 31,273.46 万元、31,274.81 万元和 34,325.26 万元，公司盈利能力较强。

2017-2019 年度，公司营业毛利率分别为 2.55%、8.08%和 7.52%，公司营业毛利率总体呈上升趋势主要是因为近年来发行人开发产品销售毛利率大幅提高，以及苗木销售逐步实现盈利所致。2017-2019 年公司平均净资产收益率分别为 2.79%、2.70%和 2.85%，公司净资产收益率属于行业正常水平，资产保值增值能力良好。

## 2、期间费用分析

发行人最近三年及一期期间费用构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	779.80	1.17	933.90	0.53	1,817.35	0.99	3,013.68	2.01
管理费用	5,350.48	8.06	8,545.67	4.87	7,962.37	4.35	4,435.91	2.95
研发费用	-	-	207.69	0.12	402.67	0.22	-	-
财务费用	-248.61	-0.37	-1,458.66	-0.83	-1,378.48	-0.75	292.62	0.19
合计	5,881.67	8.86	8,228.59	4.69	8,803.92	4.81	7,742.21	5.16
营业收入	66,402.27	100.00	175,462.37	100.00	182,945.01	100.00	150,172.79	100.00

2017-2019 年，发行人期间费用金额分别为 7,742.21 万元、8,803.92 元和 8,228.59 万元，占营业收入的比重分别为 5.16%、4.81%和 4.69%，期间费用占营业收入的比重较小且较为稳定。

2017-2019 年，发行人销售费用分别为 3,013.68 万元、1,817.35 万元和 933.90 万元，呈逐年下降态势。2019 年销售费用同比减少 48.61%，主要是由于委托代销手续费大幅下降所致；2018 年销售费用同比减少 39.70%，主要是由于中介机构费大幅下降所致。

2017-2019 年，发行人管理费用分别为 4,435.91 万元、7,962.37 万元和 8,545.67 万元，呈现逐年递增态势，其中 2018 年较上一年度增加 3,526.47 万元，增幅 79.50%，主要是由于当年新划入企业并表所致。

2017-2019 年，发行人财务费用分别为 292.62 万元、-1,378.48 万元和 -1,458.66 万元，其中利息费用分别为 997.94 万元、1,195.33 万元和 1,496.32 万元，主要系公司有息债务规模增长较快，导致利息费用支出较多所致；利息收入分别为 720.63 万元、2,592.99 万元和 2,982.83 万元，利息收入增长较快，主要系购买理财及结构性存款获得的利息收入。

### 3、政府补助情况分析

最近三年发行人补助情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其他收益	37,486.00	30,907.09	36,299.40
营业外收入	149.21	400.00	1.45
合计	<b>37,635.21</b>	<b>31,307.09</b>	<b>36,300.85</b>

2017-2019 年度，发行人获得的政府补助分别为 36,300.85 万元、31,307.09 万元和 37,635.21 万元。发行人作为威海市最重要的基础设

施建设主体，承接的工程项目对于改善居民的生活条件，推进城市化建设，促进区域内社会和谐稳定具有重要意义。因此，基于发行人所涉基础设施建设等公用事业业务及其对地方经济、城市建设、民生改善的重大作用等原因，威海市威海市政府对于发行人的财政补贴将保持相对稳定。此外，公司凭借丰富的工程管理经验和施工经验，将在未来承接更多的区域内基础设施建设项目，预计政府提供的补贴收入将保持稳定增长，具备一定的可持续性。

### （五）营运能力分析

发行人2017-2019年及2020年1-9月主要营运能力指标表

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率（次）	2.82	16.06	24.36	72.32
存货周转率（次）	0.07	0.24	0.33	0.39
总资产周转率（次）	0.04	0.10	0.11	0.10

注：

应收账款周转率（次）=营业收入/平均应收账款余额

存货周转率（次）=营业成本/平均存货余额

总资产周转率（次）=营业收入/平均总资产余额

2020 年 1-9 月应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率未经年化处理

2017-2019 年，发行人应收账款周转率为 72.32 次/年、24.36 次/年和 16.06 次/年，呈逐年下滑态势，主要由于公司 2018 年以来公司应收账款大幅增加所致。但总体来说，公司最近三年应收账款周转率处于较高水平。

2017-2019 年，发行人存货周转率分别为 0.39 次/年、0.33 次/年、0.24 次/年，发行人存货周转率较低，主要系发行人存货余额较大，给公司带来一定的资金周转压力。

2017-2019 年，发行人总资产周转率分别为 0.10 次/年、0.11 次/年、0.10 次/年，处于较低水平，符合基础设施建设行业特性。随着发行人主营业务收入的稳步增长，发行人的总资产周转率将预计会逐步改善。

## （六）现金流量分析

### 2017年-2019年及2020年1-9月发行人现金流量指标

单位：万元

项目		2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量	经营现金流入	175,378.59	312,512.14	196,485.07	222,528.08
	经营现金流出	171,328.74	307,563.11	198,878.30	178,823.32
	流量净额	<b>4,049.84</b>	<b>4,949.03</b>	<b>-2,393.24</b>	<b>43,704.76</b>
投资活动产生的现金流量	投资现金流入	10,046.47	93,420.57	236,645.19	511,238.22
	投资现金流出	59,770.36	10,779.73	322,928.84	458,509.16
	流量净额	<b>-49,723.89</b>	<b>82,640.84</b>	<b>-86,283.66</b>	<b>52,729.06</b>
筹资活动产生的现金流量	筹资现金流入	94,000.00	60,400.00	240,500.00	17,663.78
	筹资现金流出	71,983.87	83,539.78	147,597.62	106,915.94
	流量净额	<b>22,016.13</b>	<b>-23,139.78</b>	<b>92,902.38</b>	<b>-89,252.16</b>
现金及现金等价物净增加值		<b>-23,657.92</b>	<b>64,450.09</b>	<b>4,225.49</b>	<b>7,181.67</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2017-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 43,704.76 万元、-2,393.24 万元和 4,949.03 万元。2019 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 7,342.27 万元，增幅为 306.79%，主要系收到其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。2018 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2017 年度减少 46,098.00 万元，下降幅度为 105.48%，主要是因为销售商品、提供劳务收到的现金减少，同时购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

#### 2、投资活动产生的现金流量分析

2017-2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 52,729.06 万元、-86,283.66 万元和 82,640.84 万元。其中 2018 年投资活动呈现净流出，是发行人投资支付的现金金额较大所致。2019 年主要系大额理财资金赎回导致投资现金大幅流入。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2017-2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -89,252.16 万元、92,902.38 万元和 -23,139.78 万元。筹资活动现金流入为取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金，现金流出为偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。2019 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少 116,042.17 万元，降幅为 124.91%，主要系 2019 年度偿还到期有息债务金额支付的现金规模较大所致。2018 年度发行人筹资活动现金流入较 2017 年增加 182,154.54 万元，增幅为 204.09%，主要系 2018 年度发行债券收到的现金规模大幅增加所致。

## （七）发行人主要资产及权属来源分析

### 1、发行人主要资产情况

#### （1）土地使用权

截至 2019 年末，公司拥有 42 块土地，面积合计 131.18 万平方米，账面价值合计 375,724.65 万元，占总资产的比例为 20.26%。

**截至2019年末发行人土地使用权明细情况**

序号	证号	土地使用权人	地理位置	取得方式	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	入账科目	用地性质	用途	是否缴纳 土地出让金
1	威环国用 2015 第 049 号	威海城市投资集团有限公司	海滨中路 60 号	招拍挂	29,270	0.7396	18,896.66	成本法	投资性房地产	出让	其他商服用地	是
2	威环国用 2015 第 050 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区海滨路西	招拍挂	30,498	0.8706	23,176.93	成本法	投资性房地产	出让	其他商服用地	是
3	威环国用 2015 第 051 号	威海城市投资集团有限公司	威海公园西侧	招拍挂	48,473	0.5757	24,359.90	成本法	投资性房地产	出让	其他商服用地	是
4	鲁 2020 威海市不动产权第 0002062 号、 鲁 2020 威海市不动产权第 0002138 号	威海城市投资集团有限公司	古山五巷-14 号（共用宗）、古山五巷-16 号（共用宗）	招拍挂	15,507	0.3533	8,366.91	成本法	投资性房地产	出让	其他商服用地、经营、商业服务	是
5	威环国用 2015 第 027 号	威海城市投资集团有限公司	海滨北路 15-4 号房产	招拍挂	3,275	0.8184	2,339.51	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
6	威环国用 2015 第 028 号	威海城市投资集团有限公司	海滨北路 15-8 号房产	招拍挂	3,902	0.8706	2,965.32	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
7	威环国用 2015 第 029 号	威海城市投资集团有限公司	海滨北路 15-1 号房产	招拍挂	12,920	0.5846	6,592.64	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
8	威经国用 2014 第 158 号	威海城市投资集团有限公司	海滨南路-1-3 号	招拍挂	990	0.3209	277.33	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是



序号	证号	土地使用权人	地理位置	取得方式	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	入账科目	用地性质	用途	是否缴纳 土地出让金
9	威经国用 2014 第 157 号	威海城市投资集团有限公司	海滨南路-1-1 号	招拍挂	3,799	0.7693	2,551.04	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
10	威经国用 2014 第 160 号	威海城市投资集团有限公司	海滨南路-1-9 至-1-10 号	招拍挂	5,125	0.4627	2,090.14	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
11	威经国用 2014 第 159 号	威海城市投资集团有限公司	海滨南路-1-4 至-1-8 号	招拍挂	10,090	0.4511	3,972.97	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
12	威环国用 2015 第 007 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区奈古山路环翠书院文化中心	招拍挂	2,840	0.8492	2,105.22	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
13	威环国用 2015 第 008 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区奈古山路盆景园茶室盆景园荫棚	招拍挂	9,349	0.8492	6,930.18	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
14	威环国用 2015 第 009 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区奈古山路游客集散中心	招拍挂	1,608	0.8492	1,191.97	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
15	威环国用 2015 第 012 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区奈古山路环翠书院 B	招拍挂	2,663	0.8492	1,974.02	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
16	威环国用 2015 第 010 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区奈古山路环翠书院 D	招拍挂	2,790	0.8492	2,068.16	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
17	威环国用 2015 第 011 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区奈古山路公园管理房 A	招拍挂	1,889	0.8492	1,400.27	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是

序号	证号	土地使用权人	地理位置	取得方式	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	入账科目	用地性质	用途	是否缴纳 土地出让金
18	威环国用 2015 第 013 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区奈古山路环翠书院 A	招拍挂	2,491	0.8492	1,846.52	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
19	威环国用 2015 第 014 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区奈古山路环翠书院 C	招拍挂	2,498	0.8492	1,851.71	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
20	威环国用 2015 第 015 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区奈古山路公园管理房 B	招拍挂	3,520	0.8492	2,609.29	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
21	鲁 2018 威海市不动产权第 0043597 号、 鲁 2018 威海市不动产权第 0043599 号、 鲁 2018 威海市不动产权第 0043603 号	威海城市投资集团有限公司	天目路-231-1 号、天目路-231-2 号、天目路-231-3 号	招拍挂	11,260	0.0337	361.51	成本法	无形资产	出让	工业用地	是
22	鲁 2019 威海市不动产权第 0084071 号	威海城市投资集团有限公司	文化中路-96 号	招拍挂	16,963	0.16497	2,427.16	成本法	无形资产	出让	其他商服用地	是
23	威高国用 2015 第 86 号	威海城市投资集团有限公司	威海客运中心 (北站)	招拍挂	54,396	0.338983	19,186.13	成本法	开发成本	出让	其他商服公共设施	是
24	威经国用 2014 第 113 号	威海城市投资集团有限公司	经区青岛路西、渤海路南	招拍挂	121,301	0.188998	23,854.19	成本法	开发成本	出让	商务金融、公共设施	是
25	威环国用 2015 第 180 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区青岛路西、即墨路南	招拍挂	67,765	0.43051	30,355.08	成本法	开发成本	出让	商务金融、文体娱乐公共设施	是

序号	证号	土地使用权人	地理位置	取得方式	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	入账科目	用地性质	用途	是否缴纳 土地出让金
26	威环国用 2016 第 160 号	威海城市投资集团有限公司	环翠区青岛路西、城阳路北	招拍挂	48,960	0.5175	26,302.01	成本法	开发成本	出让	商务金融、文体娱乐公共设施	是
27	威环国用 2016 第 161 号	威海城投置业有限公司	环翠区青岛路西、城阳路南	招拍挂	9,555	0.587897	5,834.16	成本法	开发成本	出让	商务金融、文体娱乐公共设施	是
28	鲁 2019 威海市不动产权第 0083930 号	威海城市投资集团有限公司	高区文化中路北，体育场东	招拍挂	17,830	0.258048	3,787.34	成本法	开发成本	出让	其他商服用地	是
29	鲁 2019 威海市不动产权第 0077264 号	威海城市投资集团有限公司	成大路南、金鸡大道西	招拍挂	74,590	0.067503	5,236.45	成本法	开发成本	出让	商务金融用地	是
30	威高国用 (2013) 第 77 号	威海城市投资集团有限公司	高区文化中路南，古寨西路东	作价出资	19,872	0.26	5,166.72	评估法	开发成本	作价出资	文体娱乐用地	是
31	威高国用 (2013) 第 78 号	威海城市投资集团有限公司	高区文化中路南，古寨西路东	作价出资	2,592	0.26	673.92	评估法	开发成本	作价出资	文体娱乐用地	是
32	威高国用 (2013) 第 76 号	威海城市投资集团有限公司	高区文化中路南，古寨西路东	作价出资	32,551	0.26	8,463.26	评估法	开发成本	作价出资	文体娱乐用地	是
33	鲁 2019 威海市不动产权第 0077273 号	威海城市投资集团有限公司	经区成大路北、松郭家村南地块一	招拍挂	46,257	0.076504	3,538.89	成本法	开发成本	出让	城镇住宅、批发零售、公共设施用地	是

序号	证号	土地使用权人	地理位置	取得方式	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价(万元/m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	入账科目	用地性质	用途	是否缴纳 土地出让金
34	鲁 2017 威海市不动产权第 0051453 号	威海城市投资集团有限公司	经区成大路北、松郭家村南地块二	招拍挂	46,632	0.091502	4,266.95	成本法	开发成本	出让	城镇住宅、批发零售、公共设施用地	是
35	鲁 2019 威海市不动产权第 0075398 号	威海城市投资集团有限公司	经区石家大道东、成大路北	招拍挂	82,689	0.236821	20,365.86	成本法	开发成本	出让	城镇住宅、批发零售、公共设施用地	是
36	鲁 2019 威海市不动产权第 0077268 号	威海城市投资集团有限公司	经区湖西路东、松涧路北地块一	招拍挂	2,178	0.566019	1,286.50	成本法	开发成本	出让	住宿餐饮用地	是
37	鲁 2019 威海市不动产权第 0077269 号	威海城市投资集团有限公司	经区湖西路东、松涧路北	招拍挂	2,822	0.557604	1,632.10	成本法	开发成本	出让	住宿餐饮、商务金融用地	是
38	鲁 2017 威海市不动产权第 0006456 号	威海城投置业有限公司(公用宗)	松涧路北、松郭家村东	招拍挂	106,972	0.0510	14,592.40	成本法	开发成本	出让	城镇住宅、其他商服、公共设施用地	是
					126,576	0.052498						
					65,827	0.053999						
39	鲁 2019 威海市不动产权第 0003517 号	威海城投置业有限公司	湖东路东、松涧路北	招拍挂	22,601	0.106495	2,504.38	成本法	开发成本	出让	城镇住宅、其他商服、公共设施用地	是
40	鲁 2017 威海市不动产权第 0007437 号	威海城投置业有限公司	经区石家大道东、松涧路北	招拍挂	47,452	0.069001	3,406.89	成本法	开发成本	出让	住宿餐饮、批发零售用地	是
41	鲁 2020 威海市不动产权第 0004556 号	威海城投置业有限公司	环翠区统一路东、即墨路北	招拍挂	80,523	0.861925	72,215.72	成本法	开发成本	出让	城镇住宅、批发零售、公共设施用地	是

序号	证号	土地使用权人	地理位置	取得方式	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	入账科目	用地性质	用途	是否缴纳土地出让金
42	鲁 2020 威海市不动产权第 0004101 号	威海天然居置业有限公司	莱西路南	招拍挂	10,116	0.267681	2,700.34	成本法	无形资产	出让	商服用地, 城镇住宅用地	是
合计					<b>1,311,777</b>		<b>375,724.65</b>					

## (2) 投资性房地产

截至 2019 年末，公司投资性房地产账面价值合计 172,532.94 万元，占总资产的比例为 9.30%。

## 截至2019年末发行人投资性房地产明细情况

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
1	威房权证字第 2014072793 号	即墨路-2A 号	非住宅	64,118.18	38,951.80	成本法	-	是	是
2	威房权证字第 2014072721 号	海滨中路-58 号	非住宅	33,862.63	35,931.64	成本法	-	是	是
3	威房权证字第 2014072781 号	海滨中路-60 号	非住宅	33,386.64	21,904.97	成本法	-	是	是
4	威环国用 2015 第 049 号	海滨中路 60 号	非住宅	29,270.00	66,433.49	成本法	-	是	是
5	威环国用 2015 第 050 号	环翠区海滨路西	非住宅	30,498.00		成本法	-	是	是
6	威环国用 2015 第 051 号	威海公园西侧	非住宅	48,473.00		成本法	-	是	是
7	威海市不动产权第 0001588 号	高区环翠楼西侧	非住宅	15,507.00	9,257.78	成本法	-	否	是
	合计			255,115.45	172,532.94				

## (3) 在建工程

截至 2019 年末，发行人在建工程均非政府代建项目，账面价值合计 20,470.65 万元，占总资产的比例为 1.10%。具体明细如下：

## 截至2019年末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	游泳馆	游泳馆	2017.08-2019.12	否	17,883.08
2	环翠楼公园温室	房屋建筑物	2018.01-2019.04	否	92.02
3	智能停车系统	软件	2017.07-2019.12	否	322.15
4	环翠书院文化中心	房屋建筑物	2017.08-2017.11	否	2,061.16
5	西侧走廊及办公楼防水改造	房屋建筑物	2018.08-2018.09	否	22.08
6	宿舍改造	房屋建筑物	2018.08-2018.09	否	21.97
7	办公室改造	房屋建筑物	2018.08-2018.09	否	7.81
8	项目管理软件	软件	2018.08-2019.07	否	60.38
合计					<b>20,470.65</b>

## (4) 应收款项

截至 2019 年末，公司应收款项包括应收账款、其他应收款，应收款项合计 77,735.63 万元，占总资产的比例为 4.19%。应收账款、其他应收款前五大款项明细具体如下表所示：

发行人应收款项主要构成、形成原因、坏账计提情况、最近三年回款情况及借款决策机制等内容详见本章“二、管理层讨论与分析”之“（二）资产负债结构分析”之“1、发行人主要资产情况”之“（2）应收款项”。

## (5) 房屋及建筑物

截至 2019 年末，公司房屋建筑物账面价值合计 41,596.69 万元，占总资产的比例为 2.24%。具体明细如下：

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	抵押 情况	是否 出租
1	威房权证字 2014072725 号	海滨南路-1-1 号	非住宅	2,587.89	2,033.30	成本法	是	否
2	威房权证字 2014072805 号	海滨南路-1-3 号	非住宅	731.97	92.51	成本法	是	否
3	威房权证字 2014072772 号	海滨南路-1-4 号	非住宅	518.95	355.74	成本法	是	否
4	威房权证字 2014072736 号	海滨南路-1-5 号	非住宅	706.89	483.40	成本法	是	否
5	威房权证字 2014072797 号	海滨南路-1-6 号	非住宅	646.47	543.96	成本法	是	否
6	威房权证字 2014072840 号	海滨南路-1-7 号	非住宅	1,096.53	497.47	成本法	是	否
7	威房权证字 2014072815 号	海滨南路-1-8 号	非住宅	758.44	817.15	成本法	是	否
8	威房权证字 2014072830 号	海滨南路-1-9 号	非住宅	1,392.46	503.76	成本法	是	否
9	威房权证字 2014072827 号	海滨南路-1-10 号	非住宅	670.56	1,094.07	成本法	是	否
10	威房权证字 2014072837 号	海滨北路-15-1 号	非住宅	3,727.50	543.15	成本法	是	否
11	威房权证字 2014072768 号	海滨北路-15-4 号	非住宅	6,366.78	1,605.83	成本法	是	否
12	威房权证字 2014072765 号	海滨北路-15-8 号	非住宅	2,643.32	1,509.65	成本法	是	否
13	威房权证字 2014072734 号	公园路-13-3 号	非住宅	717.31	3,094.23	成本法	是	否
14	威房权证字 2014072730 号	公园路-13-4 号	非住宅	2,490.86	290.51	成本法	是	是
15	威房权证字 2014072740 号	公园路-13-5 号	非住宅	6,838.62	1,008.80	成本法	是	是
16	威房权证字 2014072762 号	公园路-13-6 号	非住宅	909.35	3,075.92	成本法	是	是
17	威房权证字 2014072741 号	公园路-13-8 号	非住宅	1,391.35	441.95	成本法	是	否



序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	抵押 情况	是否 出租
18	威房权证字 2014072742 号	公园路-13-9 号	非住宅	1,088.56	676.20	成本法	是	否
19	威房权证字 2014072776 号	公园路-13-10 号	非住宅	1,331.20	370.33	成本法	否	是
20	威房权证字 2014072737 号	公园路-13-12 号	非住宅	1,356.20	463.53	成本法	是	是
21	威房权证字 2014072739 号	公园路-13-13 号	非住宅	1,639.54	470.42	成本法	是	是
22	威房权证字 2014072738 号	公园路-13-14 号	非住宅	1,613.39	568.44	成本法	是	是
23	威房权证字 2014072761 号	海滨南路-1-2 号	非住宅	87.85	555.99	成本法	否	否
24	威房权证字 2015049929 号	文化中路-96 号	非住宅	28,630.23	11,151.47	成本法	否	否
25	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0043597 号	天目路-231-1 号	非住宅	1,945.47	6,332.25	成本法	否	否
26	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0043599 号	天目路-231-2 号	非住宅	217.95		成本法	否	否
27	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0043603 号	天目路-231-3 号	非住宅	1,681.53		成本法	否	否
28	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054712 号	蓝星万象城-23 号 - A2501	非住宅	39.79	31.15	成本法	否	否
29	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054710 号	蓝星万象城-23 号 - A2502	非住宅	36.59	31.30	成本法	否	否
30	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054957 号	蓝星万象城-23 号 - A2503	非住宅	45.12	38.17	成本法	否	否
31	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054995 号	蓝星万象城-23 号 - A2504	非住宅	51.62	43.67	成本法	否	否
32	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054965 号	蓝星万象城-23 号 - A2505	非住宅	55.31	46.69	成本法	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	抵押 情况	是否 出租
33	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054971 号	蓝星万象城-23 号 - A2506	非住宅	55.31	46.43	成本法	否	否
34	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054972 号	蓝星万象城-23 号 - A2507	非住宅	58.38	49.01	成本法	否	否
35	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054985 号	蓝星万象城-23 号 - A2508	非住宅	58.38	49.01	成本法	否	否
36	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054975 号	蓝星万象城-23 号 - A2509	非住宅	90.84	76.25	成本法	否	否
37	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054976 号	蓝星万象城-23 号 - A2510	非住宅	47.26	37.00	成本法	否	否
38	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054984 号	蓝星万象城-23 号 - A2511	非住宅	46.61	36.49	成本法	否	否
39	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054977 号	蓝星万象城-23 号 - A2512	非住宅	48.77	38.18	成本法	否	否
40	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054981 号	蓝星万象城-23 号 - A2513	非住宅	46.61	36.49	成本法	否	否
41	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054691 号	蓝星万象城-23 号 - A2601	非住宅	39.79	31.15	成本法	否	否
42	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054713 号	蓝星万象城-23 号 - A2602	非住宅	36.59	31.30	成本法	否	否
43	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054716 号	蓝星万象城-23 号 - A2603	非住宅	45.12	38.17	成本法	否	否
44	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054958 号	蓝星万象城-23 号 - A2604	非住宅	51.62	43.67	成本法	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	抵押 情况	是否 出租
45	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054961 号	蓝星万象城-23 号 - A2605	非住宅	55.31	46.69	成本法	否	否
46	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054695 号	蓝星万象城-23 号 - A2606	非住宅	55.31	46.43	成本法	否	否
47	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054929 号	蓝星万象城-23 号 - A2607	非住宅	58.38	49.00	成本法	否	否
48	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054933 号	蓝星万象城-23 号 - A2608	非住宅	58.38	49.01	成本法	否	否
49	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0055015 号	蓝星万象城-23 号 - A2609	非住宅	90.84	76.25	成本法	否	否
50	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054937 号	蓝星万象城-23 号 - A2610	非住宅	47.26	37.00	成本法	否	否
51	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054963 号	蓝星万象城-23 号 - A2611	非住宅	46.61	36.49	成本法	否	否
52	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0054964 号	蓝星万象城-23 号 - A2612	非住宅	48.77	38.18	成本法	否	否
53	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0055000 号	蓝星万象城-23 号 - A2613	非住宅	46.61	36.49	成本法	否	否
54	鲁 (2017) 威海市不动产权第 0006391 号	望海园永昌里 5 号 201	非住宅	89.42	4.44	成本法	否	否
55	鲁 (2017) 威海市不动产权第 0006423 号	望海园永昌里 5 号 301	非住宅	89.42	4.88	成本法	否	否
56	鲁 (2017) 威海市不动产权第 0006451 号	望海园永昌里 5 号 401	非住宅	89.42	5.10	成本法	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	抵押 情况	是否 出租
57	鲁 (2017) 威海市不动产权第 0006477 号	望海园永昌里 5 号 501	非住宅	89.42	4.88	成本法	否	否
58	鲁 (2017) 威海市不动产权第 0006433 号	望海园永昌里 5 号 601	非住宅	89.42	4.66	成本法	否	否
59	威房权证字 2013028643 号	光明路-60 号-5	商业	151.7	64.96	成本法	否	是
60	鲁 (2018) 威海市不动产权第 0060453 号	伴月湾广场-5 号-205	非住宅	66.22	83.10	成本法	否	否
61	其他房产项目				1,724.96	成本法	否	否
	合计				41,596.69			

## (6) 海域使用权

截至 2019 年末, 公司海域使用权账面价值合计 150,245.83 万元,

占总资产的比例为 8.10%。具体明细如下:

序号	所有权人	所有权证编号	位置	面积 (公顷)	账面原值 (万元)	账面价值 (万元)	使用期限	用途
1	威海城市投资集团有限公司	国海证 2014C37100020761 号	张村北	670.03	45,227.00	24,822.26	2029.10.30	开放式养殖用海
2	威海城市投资集团有限公司	国海证 2014C37100020802 号	初村北	673.41	45,455.00	24,947.40	2029.10.30	开放式养殖用海
3	威海城投置业有限公司	国海证 2014C37100020796 号	初村北	672.29	38,836.84	24,906.23	2029.10.30	开放式养殖用海
4	威海城投置业有限公司	国海证 2014C37100020753 号	初村北	693.06	40,035.83	25,675.15	2029.10.30	开放式养殖用海
5	威海城投大垚工程管理有限公司	国海证 2014C37100020770 号	孙家疃北	676.53	39,081.60	25,063.20	2029.10.30	开放式养殖用海
6	威海城投餐厨垃圾处理有限公司	鲁 (2018) 威海市 不动产权第 0003382 号	张村北	670.29	38,720.45	24,831.59	2029.10.30	开放式养殖用海
合计			-	4,055.61	247,356.72	150,245.83	-	

## 2、公益性资产

截至 2019 年末, 发行人资产内不含有政府机关、公园、学校等公益性资产, 发行人土地资产均为出让用地, 不含有储备土地使用权。

## 3、资产评估

2019 年, 发行人未对现有资产重新进行评估入账, 亦不存在其他资产评估增值的情况。

## (八) 有息债务情况

## 1、有息负债

发行人有息负债为短期借款、长期借款、应付债券以及一年内到期的非流动负债，截至 2019 年末，发行人有息负债合计 46.35 亿元，不存在融资综合成本达到银行相同期限贷款基准利率 1.5 倍以上的高利融资情况。具体明细如下：

### 发行人2019年末有息负债明细：

单位：万元

序号	债权人	类型	债务规模	利率	借款日	还款日
<b>短期借款</b>						
1	浦发银行经济开发区支行	保证借款	1,500.00	5.22%	2019/10/21	2020/10/20
<b>一年内到期的非流动负债</b>						
1	威海商业银行顺通支行	保证借款	50.00	5.4625%	2018/03/30	2021/03/29
2	威海商业银行顺通支行	保证借款	50.00	5.4625%	2018/04/02	2021/04/01
3	浦发银行威海分行	信用借款	1,000.00	4.9875%	2019/09/20	2022/09/19
4	民生银行威海分行	抵押借款	1,100.00	5.13%	2019/12/18	2022/12/18
5	青岛银行威海分行	保证+抵押借款	9,000.00	7.00%	2015/10/26	2022/10/26
6	光大银行威海分行	保证+抵押借款	6,000.00	5.39%	2016/02/03	2022/02/02
7	广发银行济南分行	信用借款	3,000.00	5.225%	2019/09/30	2022/09/29
小计			<b>20,200.00</b>			
<b>长期借款</b>						
1	威海商业银行顺通支行	保证借款	4,900.00	5.4625%	2018/03/30	2021/03/29
2	威海商业银行顺通支行	保证借款	4,900.00	5.4625%	2018/04/02	2021/04/01
3	浦发银行威海分行	信用借款	11,000.00	4.9875%	2019/09/20	2022/09/19
4	民生银行威海分行	抵押借款	9,900.00	5.13%	2019/12/18	2022/12/18
5	青岛银行威海分行	保证+抵押借款	24,750.00	7.00%	2015/10/26	2022/10/26
6	光大银行威海分行	保证+抵押借款	9,000.00	5.39%	2016/02/03	2022/02/02
7	光大银行威海分行	信用借款	20,000.00	5.225%	2019/09/30	2021/09/29
8	兴业银行威海分行	信用借款	10,000.00	5.70%	2018/02/09	2021/02/08
9	兴业银行威海分行	信用借款	10,000.00	5.70%	2018/02/07	2021/02/06
10	广发银行济南分行	信用借款	12,000.00	5.225%	2019/09/30	2022/09/29
小计			<b>116,450.00</b>			
<b>应付债券</b>						
1	16威海债	企业债券	126,230.20	3.33%	2016/03/02	2023/03/02
2	18威海开投PPN001	定向工具	99,649.91	6.28%	2018/03/13	2021/03/13
3	18威海开投PPN002	定向工具	99,510.48	6.00%	2018/09/21	2021/09/21
小计			<b>325,390.58</b>			
合计			<b>463,540.58</b>			

## 2、债务偿还压力测算

本期债券发行完成后，将引起发行人每年有息负债偿还金额的变化，债券存续期有息负债偿还压力测算情况如下：

### 债务存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
有息负债当年偿付规模	53,900.00	301,900.00	78,550.00	32,000.00	-	-	-	-
其中：银行借款偿还规模	21,700.00	69,900.00	46,550.00	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	32,000.00	232,000.00	32,000.00	32,000.00	-	-	-	-
其他债务偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	4,000.00	104,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
合计	53,900.00	301,900.00	78,550.00	36,000.00	104,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00

### （九）发行人对外担保情况

截至 2019 年年末，发行人对外担保余额为 10,500.00 万元，占发行人 2019 年末的净资产的 0.85%，被担保方均为当地国有企业。截至本募集说明书签署日，主要被担保人经营状况良好。

#### 截至2019年末发行人对外担保明细

序号	被担保单位	担保余额 (万元)	担保类型	担保方式	担保期限	反担保措施
1	威海塔山宾馆有限公司	500.00	贷款	保证	2019 年 3 月 5 日至 2020 年 3 月 5 日	无
2	威海北洋电气集团股份有限公司	10,000.00	贷款	保证	2016 年 4 月 29 日至 2021 年 4 月 28 日	无
	合计	10,500.00				

### （十）发行人受限资产情况

截至 2019 年末，发行人所有权受限制的资产账面价值为 237,960.56 万元，占公司最近一年末资产总额比例为 12.83%，主要为

部分货币资金、用于抵押的土地使用权、海域使用权和房产等，具体明细如下：

截至2019年末发行人受限资产情况表

单位：万元

项目	证号	账面价值	受限原因
货币资金	-	12,980.00	票据保证金
存货	威经国用（2014）第 113 号、在建工程 2016011700005219。	152,033.66	抵押
固定资产	威房权证字第 2014072730 号、威房权证字第 2014072762 号、威房权证字第 2014072742 号、威房权证字第 2014072738 号、威房权证字第 2014072740 号、威房权证字第 2014072840 号、威房权证字第 2014072837 号、威房权证字第 2014072823 号、威房权证字第 2014072737 号、威房权证字第 2014072768 号、威房权证字第 2014072772 号、威房权证字第 2014072827 号、威房权证字第 2014072741 号、威房权证字第 2014072797 号、威房权证字第 2014072765 号、威房权证字第 2014072805 号、威房权证字第 2014072725 号、威房权证字第 2014072815 号、威房权证字第 2014072830 号、威房权证字第 2014072734 号、威房权证字第 2014072736 号、威房权证字第 2014072739 号。	23,177.25	抵押
无形资产	国海证 2014C37100020802、国海证 2014C37100020761 号海域使用权。	49,769.66	抵押
合计		237,960.56	

## （十一）发行人关联交易情况

### 1、关联方情况

#### （1）发行人母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对公司的持股比例（%）	母公司对公司的表决权比例（%）
威海市人民政府国有资产监督管理委员会	威海市	事业单位	-	100.00	100.00



## (2) 发行人子公司情况

发行人全资及控股企业情况请参见“第八条发行人基本情况”中的“五、发行人重要权益投资情况”。

## (3) 发行人联营及合营企业

联营/合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
威海美园环境科技股份有限公司	威海市	威海市	国有控股	24.00	-	24.00	权益法
威海综合保税区新兴发展有限公司	威海市	威海市	国有控股	50.00	-	50.00	权益法
威海市中威建设发展有限公司	威海市	威海市	国有控股	20.00	-	20.00	权益法
威海市滨海新城建设投资股份有限公司	威海市	威海市	国有控股	26.90	-	26.90	权益法
威海东部滨海新城建设咨询院	威海市	威海市	国有控股	45.00	-	45.00	权益法

## 2、关联交易内容

2017-2019 年度，发行人无关联交易事项。

(十二) 发行人 2017-2019 年未经审计的合并资产负债表（见附表二）

(十三) 发行人 2017-2019 年未经审计的合并利润表（见附表三）

(十四) 发行人 2017-2019 年未经审计的合并现金流量表（见附表四）

(十五) 中证信用增进股份有限公司 2019 年未经审计的合并资产负债表（见附表五）

(十六) 中证信用增进股份有限公司 2019 年经审计的合并利润

表（见附表六）

（十七）中证信用增进股份有限公司 2019 年经审计的合并现金流量表（见附表七）

（十八）发行人 2020 年 9 月末合并资产负债表（附表八）

（十九）发行人 2020 年 1-9 月合并利润表（附表九）

（二十）发行人 2020 年 1-9 月合并现金流量表（附表十）

（二十一）中证信用增进股份有限公司 2020 年 9 月末合并资产负债表（附表十一）

（二十二）中证信用增进股份有限公司 2020 年 1-9 月合并利润表（附表十二）

（二十三）中证信用增进股份有限公司 2020 年 1-9 月合并现金流量表（附表十三）

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

发行人已发行尚未兑付的债券

单位：亿元、%

债券简称	债券余额	起息日	票面利率	债券类型
20 威海债 01	2.00	2020-12-29	4.86	一般企业债
18 威海开投 PPN002	10.00	2018-09-21	6.00	定向工具
18 威海开投 PPN001	10.00	2018-03-13	6.28	定向工具
16 威海债	9.60	2016-03-02	3.33	一般企业债
合计	31.60			

### （一）企业债券

#### 1、基本情况

发行人于 2016 年 3 月 2 日发行了“2016 年威海市城市开发投资有限公司公司债券”（简称“16 威海债”），发行规模为 16 亿元，期限 7 年，票面年利率为 3.33%，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年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。截至本募集说明书签署日，该期债券余额为 9.6 亿元。

发行人于 2020 年 12 月 29 日发行了“2020 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券”（简称“20 威海债 01”），发行规模为 2 亿元，期限 7 年，票面年利率为 4.86%，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年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。截至本募集说明书签署日，该期债券余额为 2 亿元。

## 2、募集资金使用情况

发行人于 2016 年 3 月 2 日发行了“2016 年威海市城市开发投资有限公司公司债券”，发行规模为 16 亿元，其中 6.5 亿元用于威海客运中心（北站）项目建设，9.5 亿元用于威海客运中心（南站）项目建设。截至本募集说明书签署日，该期募集资金均已使用完毕。

发行人于 2020 年 12 月 29 日发行了“2020 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券”，发行规模为 2 亿元，其中 1.2 亿元用于威海市未来科技产业园区项目建设，0.8 亿元用于补充流动资金。截至本募集说明书签署日，该期募集资金均已使用完毕。

### （二）定向工具

发行人于 2018 年 3 月 13 日发行了“威海市城市开发投资有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具”（简称“18 威海开投 PPN001”），发行规模为 10.00 亿元，期限 3 年，票面年利率为 6.28%。募集资金用于威海绿轴商业综合体一期项目工程。

发行人于 2018 年 9 月 21 日发行了“威海市城市开发投资有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具”（简称“18 威海开投 PPN002”），发行规模为 10.00 亿元，期限 3 年，票面年利率为 6.00%。募集资金用于威海绿轴商业综合体二期项目工程。

## 二、发行人其他融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人无其他直接融资情况。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

## 第十二条 筹集资金用途

### 一、募集资金用途概况

本期债券基础发行额 5 亿元，全部募集资金 5 亿元用于威海市未来科技产业园区项目。如行使弹性配售选择权，总发行规模为 10 亿元，募集资金 8 亿元用于威海市未来科技产业园区项目，2 亿元用于补充公司流动资金。威海市未来科技产业园区项目总投资 172,000.00 万元，募集资金占总投资比例为 46.51%。

序号	募集资金用途名称	项目总投资 (万元)	募集资金使用 (万元)	资金使用占总募集 资金比例 (%)
1	威海市未来科技产业园区项目	172,000.00	80,000	80.00
2	补充公司流动资金	-	20,000	20.00
合计		172,000.00	100,000	100.00

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，本期债券募集资金不用于威海市未来科技产业园区项目中的办公楼建设。

### 二、项目建设背景

各类开发区的建设是中国改革开放的伟大实践成果，是快速实现工业化进程的主战场。各类开发区已成为推动各地经济社会发展，集聚工业企业，创造财务税收，增加就业的主要载体。随着中国经济步入新常态，各开发区进入了改革攻坚期、产城融合推进期、高层次开放期、经济结构优化期，面临着转变经济增长方式和增长动能的新挑战。面临着从工业产出为主导向城市综合功能的转变，面临着土地空

间布局从混杂状态向功能区组团型转变，面临着从追求增长速度向更加注重提质增效、绿色发展转变。

日前，山东省已开启新旧动能转换新征程。2007 年以来，广东、江苏、山东三省的经济总量一直位居全国前三位。2016 年开始，我省经济总量比江苏省差距 9,000 多亿，各省经济发展也突飞猛进，山东已经明显感受到了来自兄弟省市的巨大压力。为此，山东省提出加快新旧动能转换的中心任务“四新”促“四化”，即通过发展新技术、新产业、新业态、新模式，实现产业智慧化、智慧产业化、跨界融合化、品牌高端化。

近年来，威海全市深入实施创新驱动战略，把创新摆在发展全局的核心位置，把科技创新和体制机制创新更好结合起来，扩资源、拓空间、优环境，进一步依靠改革创新培育发展新动能。围绕解决区域发展的突出矛盾和问题，探索推出一批具有重大牵引作用的改革举措，推进大众创业万众创新，激发市场活力和社会创造力。

依托产业园区建设，利用现有优势，集聚高新技术资源，加快建设科技企业孵化器和加速器等创新平台，尽早建成国家级科技创新与中试示范基地，提升科技成果转化能力。出台优惠政策，吸引知名的研发和设计机构落户，与区内企业进行有效对接，促进创新工场、创客空间、社会实验室等新型众创空间发展，形成创新与创业、线上与线下、投资与孵化相结合的创新格局，建成“创客空间—苗圃—孵化器—加速器—产业园区”的创业孵化链条化平台。

在新形势下，威海市积极参与全省新旧动能转换重大工程建设，大力培植海洋食品、汽车及机械、修造船等主导工业，海洋生物科技等新兴产业，滨海旅游、商贸物流、电子商务、健康养老等现代服务业。全市紧抓国家服务贸易发展试点城市机遇，积极探索创新，推动产业转型升级融合发展，制定了人才支持计划、技术先进型服务企业税收优惠等诸多政策，扶持服务贸易产业发展壮大。

威海未来科技产业园功能特征定性为“产城融合试验区、现代服务业大平台、国际合作先行区、科技研发型人才汇聚地”，园区以海洋食品、海洋生物科技产业研发，发展文化创意、电子商务、健康养老产业为主导方向，以科技园区为载体，以科技实业为支撑，以科技金融为纽带。项目的建设将威海经区东部滨海新城打造成为区域经济创新发展的核心区、引领区、示范区，对威海经区乃至威海市产业结构调整具有重大意义。

项目单位在充分考虑国家和地方政府有关政策、地方发展规划以及经济社会发展现状的基础上，结合公司自身优势和发展目标，提出建设本项目。项目将发挥科技研发服务平台项目的龙头带动作用，大力实施服务平台提升战略、改革创新赶超战略、招商引智带动战略，高起点规划，高标准建设功能齐全、配套完善的科技产业园区。

### 三、募集资金投向项目情况

#### （一）项目批复



批复单位	批复名称	主要内容	批复文号	印发时间
威海经济技术开发区经济发展局	关于威海市城市开发投资有限公司威海东部滨海新城公共服务区一期项目节能评估报告书的审查意见	同意节能评估审查	经技区经能审书[2016]27号	2016年11月7日
威海经济技术开发区经济发展局	关于威海市城开发投资有限公司威海东部滨海新城公共服务区一期项目的核准意见	核准项目建设，包括建设规模、总投资及资金来源、建设地址、建设期等	经技区经投字[2016]20号	2016年11月7日
威海经济技术开发区行政审批服务局	关于威海城市投资集团有限公司威海东部滨海新城公共服务区一期项目变更项目名称、建设规模及内容、增加总投资等的意见	同意发行人修改建设项目内容	-	2019年11月4日
威海市环境保护局	建设项目环境影响登记表	同意环境影响登记表备案	20193710000200000139	2019年11月06
威海市自然资源和规划局	国有建设用地使用权	包括权利人、权利、权利性质、用途以及面积、使用期限等内容	鲁（2019）威海市不动产权第0077264号	2019年11月22日
威海市行政审批服务局	建设用地规划许可证	项目用地符合城乡规划要求	地字第3710012016（经）0022（变更）号	2019年12月5日
威海市行政审批服务局	建设工程规划许可证	建设工程符合城乡规划要求	建字第3710012019（经）0056（变更）号	2019年12月5日

## （二）项目建设有关情况

### 1、项目实施主体

本项目实施主体为威海城市投资集团有限公司。

### 2、项目建设地点范围

本项目拟建地点位于威海东部滨海新城。项目规划地块北至成大路、东至金鸡大道，与档案馆对望，南临逍遥河。项目周边紧邻威海经区城市交通主干道和次干道，交通位置优越。

### 3、项目主要建设内容和规模

项目由研发中心、创业孵化中心、办公楼等组成，主要包括：2 栋研发中心及其附属裙房、1 栋创业孵化中心、2 栋办公楼及其附属裙房等，设 1 层地下室。

拟建项目出让土地面积 74590 平方米（折 111.885 亩），总建筑面积 177,805 平方米，其中：地上建筑面积 121,955 平方米，地下建筑面积 55,850 平方米。

1) 地上建筑面积 121,955 平方米，其中：

①研发中心（4#楼）：在地块东北部拟建 1 栋 23 层的研发中心及附属裙房，建筑面积 45,875 平方米。研发中心（5#楼）：在地块西北部拟建 1 栋 23 层的研发中心及附属裙房，建筑面积 28,697 平方米。造价按 8000 元/平方米计，则估算为 59657.6 万元。

②创业孵化中心（3#楼）：该楼设置于地块的中心，主要作为综合创业孵化中心，在南北楼之间设置，共 3 层，建筑面积 3,221 平方米。造价按 8000 元/平方米计，则估算为 2576.8 万元。

③办公（1#楼）：在地块东南部拟建 1 栋 15 层的办公楼及附属裙房，建筑面积 24,977 平方米。办公（2#楼）：在地块西南部拟建 1 栋 15 层的办公楼及附属裙房，建筑面积 19,185 平方米。办公楼造价按 8000 元/平方米计，则估算为 35329.6 万元。

2) 地下建筑面积 55,850 平方米，其中：

①人防地下室建筑面积 45,000 平方米，非人防地下室建筑面积

4,616 平方米，平时均作为地下车库使用。设停车位 1,416 个，造价按 6000 元/平方米计，则估算为 29769.6 万元。

②商业综合服务中心 6,234 平方米。包括职工餐厅、超市、综合活动中心等。造价按 7500 元/平方米计，则估算为 4675.5 万元。

项目建成后，预计入驻企业 200 余家。

### （三）项目建设的经济效益分析

项目建成后，效益主要来源于：

#### 1、项目营业收入

正常年（经营期第二年）经营收入估算为 50,219 万元。

1) 研发中心建成后将根据入驻企业需求，建立符合要求的实验室、检测中心、信息中心以及研发场所、孵化器等进行出租，可出租 74,572 平方米，按 4 元/平方米/天，年收入估算为 10,888 万元。

2) 办公楼 44,162 平方米，出租面积 24,162 平方米，按 3.8 元/平方米/天，年收入估算为 3,351 万元。

3) 创业孵化中心建成后将根据入驻企业需求，建立符合要求的实验室、检测中心、信息中心以及研发场所、孵化器等进行出租，可出租 3,221 平方米，按 4 元/平方米/天，年收入估算为 470 万元。

4) 地下车位，1,416 个，按 500 元/月，出租率按 80%，年收入估算为 680 万元。

5) 办公 44,162 平方米，出售面积 20,000 平方米，按 27,000 元/平方米出售，计算期第 3-4 年，每年销售 50%，年销售收入 27,000 万元。

6) 地下商业服务 6,234 平方米，按 28,000 元/平方米出售，计算期第 3-7 年，每年销售 20%，年销售收入 3,491 万元。

7) 项目物业收费按 3 元/平方米/月，出租物业面积 110,915 平方米，年物业管理费收入估算为 399 万元。

8) 项目广告收入主要包括园区广告位、立柱广告及传媒广告屏广告等。正常年广告收入估算为 2,500 万元。

正常年广告收入估算表：

项目	数量、规格	单价 (万元)	合计 (万元)
园区广告位	150 个, 5m*2.5m	8	1,200
立柱广告	500 个, 0.4m*0.4m	1	500
Led 传媒广告屏	4 个, 10m*6m	200	800
合计	-	-	2,500

## 9) 技术咨询服务收入

项目可为入园企业提供技术咨询服务，包括提高产品质量信息、建立企业质量体系技术咨询服务，单价 2,000 元/企业/次。预计入园 200 家企业，按每月 3 次/企业，年咨询次数为 7,200 次，正常年技术咨询服务收入 1,440 万元。

## 2、税金及附加

本项目应缴纳增值税，城市维护建设税、教育费附加和地方教育

费附加，年增值税计为 2,471 万元。城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的 7%、3%和 2%估算，年增值税金及附加合计为 296 万元。

### 3、项目成本情况

项目成本主要为燃料动力费、工资福利费、基本折旧费、修理费及其它费用。

#### (1) 燃料动力费

本项目正常经营所需燃料动力主要是水、电、供热、天然气等，供应渠道已落实，供应有保障。项目正常年份燃料及动力费用估算为 309.33 万元。

#### (2) 工资福利费

本项目正常劳动定员为 80 人，人均年工资及福利按 5 万元估算，年工资福利总额为 400 万元。

#### (3) 基本折旧费

房屋建筑物原值为 159,945 万元，残值率 5%，折旧年限 50 年，年折旧额为 3,038.96 万元；公用设施、设备原值 6,032 万元，折旧年限 15 年，不计残值，年折旧额 402.16 万元。

#### (4) 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 0.05%计提，年修理费用 80.05 万元。

## （5）其它费用

其它费用主要包括保洁费、管理费等，该费用正常年估算为 80 万元。

## （四）项目建设的必要性

### 1、符合国家和地方发展规划要求

1) 符合《国家国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求纲要中指出：要加快推动服务业优质高效发展。加快发展现代服务业行动，扩大服务业对外开放，优化服务业发展环境，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向精细和高品质转变。

以产业升级和提高效率为导向，发展工业设计和创意、工程咨询、商务咨询、法律会计、现代保险、信用评级、售后服务、检验检测认证、人力资源服务等产业。深化流通体制改革，促进流通信息化、标准化、集约化，推动传统商业加速向现代流通转型升级。实施高技术服务业创新工程。引导生产企业加快服务环节专业化分离和外包。建立与国际接轨的生产性服务业标准体系，提高国际化水平。

以高技术的延伸服务和支持科技创新的专业化服务为重点，大力发展高技术服务业。加快发展研发设计业，促进工业设计从外观设计向高端综合设计服务转变。加强信息服务，提升软件开发应用水平。积极发展检验检测、知识产权和科技成果转化等科技支撑服务。

### 2) 符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

要求

围绕社会化服务、专业化分工，降低流通和服务成本，提高生产经营效率，支持发展龙头企业和集聚区，促进生产性服务业与先进制造业、现代农业融合发展。

加快科技创新平台建设。推动创新型城市建设，促进创新要素的集聚，培育区域创新高地。完善创新平台运行管理体系，建立健全大型科研设备、科技文献、检测检验、科技信息开放共享共用制度，强化公共服务功能，放大重大创新平台龙头作用，带动我省原始创新和产业集成创新。

推进科技成果产业化。加快建立政府引导和投入激励机制，完善以企业为主体、市场为导向、产学研相结合的技术创新体系。支持重点企业建立境内外技术研发机构，鼓励企业与高校、科研院所共建技术创新战略联盟，支持高校增设一批工科专业和实训基地，鼓励国外大企业在我省设立研发中心和产业化基地。

3) 符合《威海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《威海市人民政府关于加快服务业发展的若干意见》(威政发〔2014〕44 号)的精神要求

《威海市国民经济和社会发展“十三五”发展规划纲要》提出：“实施产业集聚工程，推动战略性新兴产业集群发展。集中力量发展壮大新信息、新医药与医疗器械、新材料及制品三大战略性新兴产业，加大领军企业引导力度，延伸加宽产业链条，促进相关产业向产业关联

度高、比较优势明显的园区集聚，创建一批国家级新型工业化产业示范基地，建设一批全国重要的产业基地。到 2020 年，三大产业占全市工业的比重提高到 30%左右。”

坚持海陆统筹、区域统筹、产业统筹，积极实施蓝色经济区和高端产业聚集区发展战略，进一步明确各区域的产业定位和发展重点，加快推动产业发展一体化，形成优势互补、配套协作、分工合理、各具特色的多层次区域产业发展格局。

适应新型工业化和居民消费结构升级的新形势，坚持“壮大总量、拉开空间、提升层次、拓展能级”，优先发展生产性服务业，加快发展生活性服务业，大力培育现代服务业，重点发展文化、旅游休闲、软件及服务外包、商务会展、金融等产业。

《威海市人民政府关于加快服务业发展的若干意见》（威政发〔2014〕44 号）指出：全市要着力发展涵盖生产性服务业、信息消费产业、新型生活服务业的现代物流、金融保险、服务贸易、电子商务、科技服务、信息服务、文化体育、休闲旅游、现代商贸、养生养老等 10 大服务业重点产业。

威海未来科技产业园功能特征定性为“产城融合试验区、现代服务业大平台、国际合作先行区、科技研发型人才汇聚地”，园区以海洋食品、海洋生物科技、新材料产业研发，发展文化创意、电子商务、健康养老服务产业为主导方向，以科技园区为载体，以科技实业为支撑，以科技金融为纽带。项目的建设将威海经区东部滨海新城打造成



为区域经济创新发展的核心区、引领区、示范区，本项目的建设符合国家和地方区域发展规划要求。

## 2、符合国家产业政策

根据国家发改委发布令第 40 号《产业结构调整指导目录（2011 年本）》，本项目符合第一类“鼓励类”第三十一款“科技服务业”第 6 条“分析、试验、测试以及相关技术咨询与研发服务”；第 8 条“科技信息交流、文献信息检索、技术咨询、技术孵化等服务”；第三十二款“商务服务业”第 1 条“租赁服务”之规定，因此，该建设项目符合国家产业政策，属于国家鼓励发展的产业。

## 3、适应新旧动能转换形势的需要，有利于打造威海市战略性新兴产业新的亮点

现今，山东省积极推进落实新旧动能转换项目建设。密切跟踪国际科技、产业发展趋势，加快互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，推动新兴产业加速崛起、扩容倍增、重点突破，打造先进制造业集群和新兴产业发展策源地，培育形成新动能主体力量。布局生命健康、前沿新材料等未来产业，壮大医疗器械、海洋生物、时尚创意等新兴产业。

到 2022 年，新一代信息技术产业增加值力争达到 6,500 亿元，占地区生产总值的 6.5%；2019 年，新一代信息技术产业增加值增长率达 16.11%，占地区生产总值的比重增长 0.45 个百分点。高端装备产业增加值力争达到 5,300 亿元，占地区生产总值的 5.3%；2019 年，

高端装备产业增加值增长率达 15.5%，占地区生产总值的比重增长 0.35 个百分点。新能源新材料产业增加值力争达到 4,400 亿元，占地区生产总值的 4.4%；2019 年，新能源新材料产业增加值增长率达 22.21%，占地区生产总值的比重增长 0.44 个百分点。现代海洋产业增加值力争达到 23,000 亿元，占地区生产总值的 23%；2019 年，现代海洋产业增加值增长率达 9.22%，占地区生产总值的比重增长 0.53 个百分点。医养健康产业增加值力争达到 11,500 亿元，占地区生产总值的 11.5%；2019 年，医养健康产业增加值增长率达 19.34%，占地区生产总值的比重增长 0.99 个百分点。

威海市将顺应新一轮科技革命和产业变革潮流趋势，加快互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，推动新兴产业加速崛起、扩容倍增、重点突破，努力占领未来产业发展制高点。新一代信息技术产业主营业务收入增长 7%左右。新医药与医疗器械产业主营业务收入增长 9%左右。先进装备与智能制造产业主营业务收入增长 6.5%左右。碳纤维等复合材料产业主营业务收入增长 9%左右。海洋生物与健康食品产业主营业务收入增长 6.5%左右。医养健康产业增加值增长率达 19.34%，占地区生产总值的比重增长 1 个百分点。

在传统产业领域，山东省加快引用新技术新管理新模式，瞄准国际标准，推动传统产业腾笼换鸟、凤凰涅槃、浴火重生，焕发生机活力，促进全产业链整体跃升，打造世界级制造业集群，培育形成新动能基础力量。文化创意产业增加值力争达到 5,600 亿元，占地区生产总值的 5.6%；2019 年，文化创意产业增加值增长率达 12.37%，占地

区生产总值的比重增长 0.26 个百分点。精品旅游产业增加值力争达到 8,400 亿元，占地区生产总值的 8.4%，入境游客数量提高到 630 万人次；2019 年，精品旅游产业增加值增长率达 12.2%，占地区生产总值的比重增长 0.38 个百分点。现代金融服务业增加值力争达到 6,000 亿元，占地区生产总值的 6%；2019 年，现代金融服务业增加值增长率达 10.11%，占地区生产总值的比重增长 0.18 个百分点。

威海市加快引用新技术新管理新模式，推动传统产业转型升级，不断提升产业的核心竞争力和影响力，培育形成新动能基础力量。文化创意产业增加值增长率达 12.37%，占地区生产总值的比重增长 0.26 个百分点。精品旅游产业增加值增长率达 12.2%，占地区生产总值的比重增长 0.38 个百分点。现代金融服务业增加值增长率达 10.11%，占地区生产总值的比重增长 0.18 个百分点。

近年来，威海市深入实施产业强市、工业带动战略，以先进制造业为支柱，以战略性新兴产业为引领，推动三次产业协调融合发展，加快构建具有持续科技研发能力和较强竞争力的现代产业体系。本项目的建设有利于威海市扶持海洋生物产业、新材料产业、健康食品产业发展，发展文化创意、电子商务、健康养老服务产业培育，引领科技孵化产业，适应新旧动能转换形势的需要，打造战略性新兴产业新的亮点。

#### 4、为区域企业打造公共服务平台

项目的研发中心，主要为行业科研企业的研发场所、加速器和中

试场地；项目的行政办公区，主要为行业企业、科技公司等提供行政商务办公场所，兼顾为企业服务的相关机构办公场所；项目的产业服务设施，主要为企业及区内访客提供金融、保险、财务、法律服务等中介机构。

由此，项目将建成以产业研发、行政办公、产业服务等为主的企业公共服务平台，着力为企业和相关产业发展提供优质服务和技术支撑。以科技创新为动力，创造出高质量的科研成果，为行业领域企业提供有力的技术支撑。项目公共服务平台的设立，可以建立具备统领行业研发及技术创新发展方向的能力，可带动行业技术水平、管理水平整体提升，可以带动该区域诸多产业的发展，具有很强的示范性。

## **5、降低企业经营成本，改善产业招商环境，促进企业发展**

项目的实施为海洋生物、新材料、健康食品等生产企业提供优越的研发场所和优惠的政策条件，吸引国内外科技型企业来此入驻，同时也为创业者提供创业平台，形成集聚效应。

该项目实施后，将形成一个以低成本、高质量运行的为进驻该区域的行业企业服务的公共技术服务平台。项目完成后能为山东半岛尤其是威海地区的行业企业，提供及时的科技服务，在公共服务平台上解决企业技术创新活动所必需的公共设计、研发、试验、分析、检验检测、质量认证；政策、信息、专利检索与查询，有助于这些企业的产品质量、技术创新和企业效益的提高。平台的建立，也有利于减轻企业在检测和技术创新方面的投资负担，大大降低产品的各项成本，

也将减少由于公共资源缺乏造成的人力、财力和物力浪费，给相关企业提供更多的时间和精力进行研发生产管理、企业内部流程管理和产品质量的管理，有利于企业的效益提高和行业的可持续性发展。

由此可见，通过本项目的建设，将充分发挥项目区位、交通、资源优势，通过产业服务平台的载体功能，促进威海市各行业产业的可持续发展。因此，项目的建设是必要的。

### （五）项目建设的社会效益

本项目所产生的社会效益表现在以下方面：

1、适应新旧动能转换形势的需要，有利于打造威海市战略性新兴产业新的亮点

现今，山东省积极推进落实新旧动能转换项目建设。密切跟踪国际科技、产业发展趋势，加快互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，推动新兴产业加速崛起、扩容倍增、重点突破，打造先进制造业集群和新兴产业发展策源地，培育形成新动能主体力量。布局生命健康、前沿新材料等未来产业，壮大医疗器械、海洋生物、时尚创意等新兴产业。在传统产业领域，山东省加快引用新技术新管理新模式，瞄准国际标准，推动传统产业腾笼换鸟、凤凰涅槃、浴火重生，焕发生机活力，促进全产业链整体跃升，打造世界级制造业集群，培育形成新动能基础力量。

新形势下，威海市将顺应新一轮科技革命和产业变革潮流趋势，加快互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，推动新兴产业

加速崛起、扩容倍增、重点突破，努力占领未来产业发展制高点。威海市加快引用新技术新管理新模式，推动传统产业转型升级，不断提升产业的核心竞争力和影响力，培育形成新动能基础力量。

近年来，威海市深入实施产业强市、工业带动战略，以先进制造业为支柱，以战略性新兴产业为引领，推动三次产业协调融合发展，加快构建具有持续科技研发能力和较强竞争力的现代产业体系。本项目的建设有利于威海市扶持海洋生物产业、新材料产业、健康食品产业发展，发展文化创意、电子商务、健康养老服务产业培育，引领科技孵化产业，适应新旧动能转换形势的需要，打造战略性新兴产业新的亮点。

## 2、为区域企业打造公共服务平台

项目将建成以产业研发、行政办公、产业服务等为主的企业公共服务平台，着力为企业和相关产业发展提供优质服务和技术支撑。以科技创新为动力，创造出高质量的科研成果，为行业领域企业提供有力的技术支撑。项目公共服务平台的设立，可以建立具备统领行业研发及技术创新发展方向的能力，可带动行业技术水平、管理水平整体提升，可以带动该区域诸多产业的发展，具有很强的示范性。

## 3、降低企业经营成本，改善产业招商环境，促进企业发展

该项目实施后，将形成一个以低成本、高质量运行的为进驻该区域的行业企业服务的公共技术服务平台。项目的实施为海洋生物、新材料、健康食品等生产企业提供优越的研发生产场所和优惠的政策条

件,吸引国内外科技型企业来此入驻,同时也为创业者提供创业平台,形成集聚效应。

项目完成后能为山东半岛尤其是威海地区的行业企业,提供及时的科技信息服务,在公共服务平台上解决企业技术创新活动所必需的公共设计、研发、试验、分析、检验检测、质量认证;政策、信息、专利检索与查询,有助于这些企业的产品质量、技术创新和企业效益的提高。平台的建立,也有利于减轻企业在检测和技术创新方面的投资负担,大大降低产品的各项成本,也将减少由于公共资源缺乏造成的人力、财力和物力浪费,给相关企业提供更多的时间和精力进行研发生产管理、企业内部流程管理和产品质量的管理,有利于企业的效益提高和行业的可持续性发展。

#### (六) 项目计划进度

本项目建设期 2 年。自 2019 年 11 月至 2021 年 10 月。

项目前期编制可研报告、办理募投项目手续时间较长加上 2020 年新冠疫情的影响,截至 2020 年 9 月末,发行人已投资金额为 4.83 亿元,项目资金投入进度为 28.08%,项目施工进度略晚于预期,后期发行人将加快项目建设进度,预计能如期竣工并投入运营。

#### (七) 项目资金来源及投资计划

本项目总投资估算为 172,000 万元(含土地费用)。其中,建设投资 166,029.84 万元,建设期利息 5,880 万元,铺底流动资金 90.16 万元。

资金来源为：拟使用自有资本金 25%，资本金已到位，外部融资 75%。拟申请债务融资 120,000 万元，其余 52,000 万元由项目单位自筹资金解决。

本项目计划建设期为 2 年，根据项目总投资及项目实施进度计划的安排。截至本募集说明书签署日，项目资本资金已全部到位，之后，公司将会投入自有资金、本期债券融资等资金。

#### （八）项目债券存续期收益情况

本期债券存续期为 7 年，本项目财务内部收益率税前为 10.66%，税后为 6.17%，全部投资财务净现值（ic=6%）。全部投资所得税前投资回收期为 7.76 年（含建设期），税后回收期为 10.01 年（含建设期）。本期债券每年付息一次，在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。因本期债券募集资金中仅使用 9.2 亿元（含 20 威海 01 使用资金）用于募投项目的建设，以下测算以 9.2 亿元为初始数据。本期债券假定启动发行时间为 2021 年，则 2022 年为存续期付息第一年，2028 年为存续期还本付息最后一年，本项目预计 2021 年中旬完工，基于测算的严谨性与合理性，本项目以 2022 年-2026 年为测算收入区间。存续期项目收入共计 166,149 万元，经营成本共计 4,172 万元，税金及附加共计 9,088 万元，项目收益共计 152,889 万元。

假设本期债券投资者在第 3 个计息年度末选择全部回售，则本期债券存续期内，项目收入共计 96,492 万元，经营成本共计 1,565 万



元，项目收益共计 89,604 万元。

具体情况如下表：

单位：万元

项目	合计	建设期		经营期				
		1	2	3	4	5	6	7
营业收入	166,149			46,273	50,219	23,219	23,219	23,219
研发中心出租收入	52,262			8,710	10,888	10,888	10,888	10,888
办公出租收入	16,085			2,681	3,351	3,351	3,351	3,351
孵化中心出租收入	2,256			376	470	470	470	470
地下车位出租收入	3,264			544	680	680	680	680
办公销售收入	54,000			27,000	27,000			
地下商业销售收入	17,455			3,491	3,491	3,491	3,491	3,491
物业管理收入	1,915			319	399	399	399	399
广告收入	12,000			2,000	2,500	2,500	2,500	2,500
技术咨询服务收入	6,912			1,152	1,440	1,440	1,440	1,440
增值税	8,116			2,282	2,471	1,121	1,121	1,121
营业税金及附加	972			274	296	134	134	134
经营成本	4,172			696	869	869	869	869
净收益	152,889			43,021	46,583	21,095	21,095	21,095

### （九）项目运营期收益情况

根据项目可行性研究报告，该项目建设期为两年，从运营期第一年即开始产生收益，在可研报告计算期内，该项目可实现营业收入 32,3974 万元（其中，研发中心出租收入 139,366 万元，办公出租收入 42,893 万元，孵化中心出租收入 6,016 万元，地下车位出租收入 8,704 万元，办公销售收入 54,000 万元，地下商业销售收入 17,455 万元，物业管理收入 5,107 万元，广告收入 32,000 万元，技术咨询服务收入 18,432.万元），实现现金流入 32,3974 万元，扣除营业成本、税金及附加后可实现净收益 295,279 万元。该项目总投资 172,000 万元，运营期内净收益可以覆盖项目总投资。具体情况如下表：

单位：万元

项目	合计	建设期		经营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
营业收入	323,974			46,273	50,219	23,219	23,219	23,219	19,728	19,728	19,728	19,728	19,728	19,728	19,728	19,728
研发中心出租收入	139,360			8,710	10,888	10,888	10,888	10,888	10,888	10,888	10,888	10,888	10,888	10,888	10,888	10,888
办公出租收入	42,896			2,681	3,351	3,351	3,351	3,351	3,351	3,351	3,351	3,351	3,351	3,351	3,351	3,351
孵化中心出租收入	6,019			376	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470
地下车位出租收入	8,700			544	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680
办公销售收入	54,000			27,000	27,000											
地下商业销售收入	17,455			3,491	3,491	3,491	3,491	3,491								
物业管理收入	5,111			319	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399
广告收入	32,000			2,000	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
技术咨询服务收入	18,432			1,152	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
增值税	15,685			2,282	2,471	1,121	1,121	1,121	946	946	946	946	946	946	946	946
营业税金及附加	1,882			274	296	134	134	134	114	114	114	114	114	114	114	114
经营成本	11,128			696	869	869	869	869	869	869	869	869	869	869	869	869
净收益	295,279			43,021	46,583	21,095	21,095	21,095	17,799	17,799	17,799	17,799	17,799	17,799	17,799	17,799

## （十）项目收益测算可比依据

### 1、周边区域研发、办公、地下商业等商业写字楼出售市场价格分析

（1）威海鼎信大厦：由威海市城投置业有限公司投资建设。该地块位于高铁威海站东北侧，现毛坯售价，均价 25000-30000 元/平方米左右。

（2）阳光天地项目（阳光 100）：由威海阳光绿地房地产开发有限公司开发，位置在高铁威海站东侧，总占地面积 4.2 万平方米，总建筑面积近 16 万平方米，为新兴商业综合体项目。写字楼售价毛坯 28000-30000 元/平方米。

（3）乐天·双子星：位于威海经济技术开发区上海路北侧，南邻威海二中，北接威海韩国风情街，东临威海水务集团，现基本出售完毕。精装修均价 30000 元/平方米。

本项目建设标准较高，且内部配套齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准的研发、办公及配套管理增值服务，确定研发、办公出售价格为 27000 元/平方米，商业出售价格为 28000 元/平方米。

### 2、项目区域物业出租价格

#### （1）出租价格

根据威海市区域同类项目情况，市场可比价格情况如下：

序号	项目名称	地址	单价
1	中欧水处理及膜技术创新产业园	威海市环翠区	3.5-4 元/平方米/天
2	威海大水泊空港工业园	威海市文登区	4 元/平方米/天
3	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区	4-4.5 元/平方米/天
4	医疗器械与生物医药产业园	威海高区	4-4.5 元/平方米/天

本项目建设标准较高，且内部配套齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准的办公、研发及配套管理增值服务，确定租金价格为 3.8-4 元/平方米/天。

## （2）物业费及车位出租价格

根据威海市区域同类项目情况，市场可比价格情况如下：

序号	项目名称	地址	物业费	车位
1	中欧水处理及膜技术创新产业园	环翠区	3 元/平方米/月	400 元/个/月
2	蓝星大厦	威海经区	3 元/平方米/月	500 元/个/月
3	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区	3.2 元/平方米/月	500 元/个/月

本项目建设标准较高，且内部配套齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准管理服务，确定物业费价格为 3 元/平方米/月，车位出租价格为 500 元/个/月。

## 3、项目广告收入测算

Led 传媒广告屏，每个 10m\*6m，年收入 200 万元。根据市场价格信息资料，Led 显示屏租赁价格为每日 150-350 元/m<sup>2</sup>。

本项目 Led 显示屏面积大，规格高，考虑为园区内常年租赁，综合价格可考虑适当优惠。按本项目测算价格，折合为  $2000000/365/60=91.3$  元/m<sup>2</sup>。

## 4、技术咨询服务收入测算

参照社会同类技术咨询服务机构服务价格，市场价格为 100-120 元/课时。

本项目为企业每次培训时间为 2.5-3 天，每次培训课时为 20-24 课时，培训费用为 2000 元/人（含培训课时费、耗材费、学习资料费等），与市场价格大致相符。

考虑到园区定位为产业扶持、科技成果转化，相关技术处于研发以及孵化阶段，各企业人员素质不一，前期需要的培训也相对较多，为更好的促进技术转发暂定每月 3 次（上、中、下旬各 1 次）。后续培训成熟后，次数将相对减少，但入住企业的数量也将逐步提升，因此综合考虑前期次数安排较多，对项目收益整体影响较小。

发行人作为威海市最主要的城市综合运营商，业务优势明显，自成立以来，发行人已承建一大批诸如南北站交通枢纽、绿轴商务中心、环翠楼工程、金线顶工程等项目，以较强的专业能力，在城建投资、建设与运营的过程中积累了丰富的经验。借助未来科技城形成的产业聚集效应，通过招商引资提前了解园区入驻企业的实际诉求和面临的技术难题，充分发挥自身的综合引导作用，具有组织协调相关领域专家进行咨询培训的能力，为入驻企业提供金融、科技信息、技术咨询、专利申请、高新技术认定等方面的咨询服务。同时，发行人借助已有项目的成功运营，在政府企业扶持政策咨询方面具有一定的优势，能够为园区入驻企业提供优质的研发、孵化扶持政策咨询，帮助企业及时获得政府的政策支持。

#### （十一）威海市经济技术开发区（含东部滨海新城）工业地产去化周期情况

东部滨海新城位于威海市经济技术开发区行政辖区内，项目位于东部滨海新城，北至成大路、东至金鸡大道。威海市经济技术开发区辖区总面积 278.36 平方公里，建成区面积 42.3 平方公里。目前，威海市经济技术开发区现有工业厂房建筑面积约 476 万平方米，累计落

户规模以上企业 138 家；东部滨海新城规划工业用地约 5608 亩，现有工业厂房建筑面积 0 平方米。

由于近年来国有建设用地尤其是工业用地供应紧张，目前工业地产储备已无法满足招商引资需求。截止到 2020 年 6 月末，威海市经济技术开发区在建工业地产面积约 5 万平方米，拟建工业地产面积约 14 万平方米；东部滨海新城在建工业地产面积 0 平方米。按照上述在建项目工期预计，工业地产去化周期为 0 个月，目前无已建成待售工业地产项目。工业地产去库存周期较短，主要系工业地产一般为工业园区建设，根据拟入驻企业需求定制，出租或出售时间较短。

总体来看，随着威海市经济技术开发区配套设施的完善以及本项目实施后的产业引导，在未来三年将有一大批项目落户该区，目前工业地产规模尚不能满足该区工业发展带来的企业入驻需求。

#### 四、发债募集资金使用计划及管理制度

##### （一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金 10 亿元人民币，其中 8 亿元用于威海市未来科技产业园区项目，2 亿元用于补充公司流动资金。

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

##### （二）发债募集资金管理框架

公司依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点，实行

财务集中管理，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的信息。公司内设财务部，专门负责会计核算、成本控制、融资管理及预算分析。

### **（三）发债募集资金运用管理制度**

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

### **（四）发债募集资金存放与监管**

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

## 第十三条 偿债保障措施

### 一、发行人自身偿付能力分析

发行人 2017-2019 年的营业收入分别为 150,172.79 万元、182,945.01 万元和 175,462.37 万元，净利润分别为 31,273.46 万元、31,274.81 万元和 34,325.26 万元，具有较强的盈利能力。同时，2017-2019 年末公司的资产负债率分别为 25.44%、34.80%和 33.65%，资产负债率处于合理水平，公司具备一定的负债空间，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。

随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，未来公司的资产规模还将进步扩大，盈利能力将进一步增强，公司的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保障。

### 二、担保情况

#### （一）担保人基本情况

名称：中证信用增进股份有限公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号基金小镇对冲基金中心 513

法定代表人：牛冠兴

注册资本：458,598.00 万元

公司类型：股份有限公司



经营范围：各类信用主体及债项产品信用增进；征信业务和信用评级；股权、债券及金融衍生品投资；增信产品的创设与交易；增信基金设立与运营管理；信用受托管理及咨询；其他与信用增进相关的私募投资业务等。

中证信用增进股份有限公司是中国领先的信用科技综合服务商，成立于 2015 年 5 月 27 日，由东吴证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、安信证券股份有限公司、中国人民保险集团股份有限公司、恒生电子股份有限公司及前海金融控股有限公司等 35 家国内一流的证券公司、保险公司、互联网公司 & 政府投资平台等共同出资，实收资本为人民币 45.8598 亿元。最新工商登记信息显示，中证信用前 15 家股东分别出资 2 亿元，分别占总股本的 6.0606%。其余股东出资比例均低于上述 15 家股东。

## （二）担保人财务情况

### 担保人2019年主要财务数据

单位：亿元

项目	2019 年
资产总计	100.00
负债合计	37.29
所有者权益	62.72
营业收入	11.14
利润总额	4.46
净利润	3.74
资产负债率(%)	37.29

## （三）融资担保放大倍数及集中度指标情况

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发

[2018]1 号)《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50%以上且户数占比 80%以上的融资担保公司,前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍。”

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1 号)《融资担保责任余额计量办法》第十六条:“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%,对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保,计算前款规定的集中度时,责任余额按在保余额的 60%计算。”同时,按照《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发[2019]37 号)的要求,融资担保公司在计算净资产放大倍数及担保集中度指标时,净资产需根据非合并报表净资产计算。

截至 2019 年末,中证信用融资性担保责任余额为 574.18 亿元(根据《融资担保责任余额计量办法》口径计算),净资产为 60.98 亿元(非合并报表),融资性放大倍数为 9.42,融资性担保责任余额未超过其净资产的 10 倍,对同一被担保人的融资担保责任余额未超过其净资产的 10%,中证信用担保规模符合监管要求。

#### (四) 资信情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,中证信用增进股份有限公司主体长期信用等级为 AAA,评级展望为稳定。中证信用

增进股份有限公司提供的全额不可撤销连带责任保证担保能够为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

### （五）担保人发行债券情况

截至本债券募集说明书签署日，发行人于 2016 年 7 月 28 日发行了中证信用增进股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）；于 2017 年 1 月 20 日发行了中证信用增进股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）；于 2017 年 6 月 28 日发行了中证信用增进股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第二期）；于 2020 年 1 月 21 日发行了中证信用增进股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）；于 2020 年 6 月 15 日发行了中证信用增进股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。具体债券情况如下：

债券名称	债券简称	发行日期	债券期限 (年)	发行金额 (亿元)	发行利率 (%)
中证信用增进股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券	16 中证 01	2016 年 7 月 28 日	3+2	10.00	3.80
中证信用增进股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）	17 中证 01	2017 年 1 月 20 日	3+2	10.00	4.60
中证信用增进股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第二期）	17 中证 02	2017 年 6 月 28 日	3+2	10.00	5.30
中证信用增进股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	20 中证 01	2020 年 1 月 21 日	3+2	14.00	3.53
中证信用增进股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二	20 中证 02	2020 年 1 月 21 日	5.00	8.00	3.95
中证信用增进股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）	20 中证 Y1	2020 年 6 月 15 日	3+N	10.00	4.20
合计				62.00	

## （六）担保函主要内容

### 1、被担保的债券种类、数额

担保人为本期债券品种一向债券持有人出具了担保函，被担保的债券为 7 年期企业债券，发行面额不超过人民币 20 亿元。

### 2、债券的到期日

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债权本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

### 3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 4、保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

### 5、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

## （七）其他事项

中证信用增进股份有限公司与发行人、债权代理人之间无权利义务关系。中证信用为融资性担保公司，除本次担保事项外，担保人与发行人不存在互保或连环保情形。

担保人和发行人签署的担保协议及程序合法合规。

### 三、项目收益测算

## 威海市未来科技产业园区项目收益测算

单位：万元

项目	合计	建设期		经营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
营业收入	308,793			19,300	24,124	24,124	24,124	24,124	24,124	24,124	24,124	24,124	24,124	24,124	24,124	24,124
研发中心出租收入	146,328			9,146	11,432	11,432	11,432	11,432	11,432	11,432	11,432	11,432	11,432	11,432	11,432	11,432
办公出租收入	82,530			5,158	6,448	6,448	6,448	6,448	6,448	6,448	6,448	6,448	6,448	6,448	6,448	6,448
孵化中心出租收入	6,019			376	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470
地下车位出租收入	8,704			544	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680
地下商业出租收入	12,233			765	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956
物业管理收入	5,107			319	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399
广告收入	29,440			1,840	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300
技术咨询服务收入	18,432			1,152	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
增值税	16,965			1,060	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325	1,325
营业税金及附加	2,036			127	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159
经营成本	10,616			664	829	829	829	829	829	829	829	829	829	829	829	829
净收益	279,176			17,448	21,811	21,811	21,811	21,811	21,811	21,811	21,811	21,811	21,811	21,811	21,811	21,811

## 四、本期债券偿债计划

### （一）本期债券偿债计划概况

#### 1、利息的支付

本期债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本期债券存续期内每年的3月4日为上一个计息年度的付息日。

（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日），若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

#### 2、本金的兑付

本期债券为到期一次还本。兑付日为2028年3月4日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的3月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

### （二）偿债计划的人员安排

发行人将安排融资财务部专门负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起至付息期限或兑付期限结束，该部门人员将全面负责本

期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后有关事宜。

### （三）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券设立偿债账户。偿债账户内的资金及其孳息根据本募集说明书及《账户及资金监管协议》约定只能用于偿付债券持有人的到期本金及利息。偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

### （四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

#### 1、具体财务安排

本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付，偿债资金将主要来源于项目收益、公司代建收入、房屋销售收入及租赁收入。

#### 2、补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指公司发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、债券融资等手段融入外部资金。



## （五）偿债资金主要来源

本期债券的偿债资金主要由募投项目投资收益、发行人自身经营收益与中证信用增进股份有限公司为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保构成。公司将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。公司具体偿债资金保证如下：

### 1、募集资金投资项目的收益是本期债券按期偿付的重要来源

本期债券募集资金 10 亿元人民币，其中 8 亿元用于威海市未来科技产业园区项目，2 亿元用于补充公司流动资金。募投项目的实施对于改善当地经济条件和增强城市综合竞争力具有重要意义。

本期项目建成后，项目收入包括研发中心租赁收入、办公楼租赁收入、创业孵化中心租赁收入、地下车位租赁收入、办公楼销售收入、地下商业服务销售收入、项目物业费收入、广告收入和技术咨询服务收入，正常年（经营期第二年）总计 50,219 万元。

1) 研发中心 74,572 平方米，按 4 元/平方米/天，年收入估算为 10,888 万元。

2) 办公楼 44,162 平方米，出租面积 24,162 平方米，按 3.8 元/平方米/天，年收入估算为 3,351 万元。

3) 创业孵化中心 3,221 平方米，按 4 元/平方米/天，年收入估算

为 470 万元。

4) 地下车位 1,416 个, 按 500 元/月, 出租率按 80%, 年收入估算为 680 万元。

5) 办公 44,162 平方米, 出售面积 20,000 平方米, 按 27,000 元/平方米出售, 计算期第 3-4 年, 每年销售 50%, 年销售收入 27,000 万元。

6) 地下商业服务 6,234 平方米, 按 28,000 元/平方米出售, 计算期第 3-7 年, 每年销售 20%, 年销售收入 3,491 万元。

7) 项目物业收费按 3 元/平方米/月, 出租物业面积 110,915 平方米, 年物业管理费收入估算为 399 万元。

8) 项目广告收入主要包括园区广告位、立柱广告及传媒广告屏广告等。正常年广告收入估算为 2,500 万元。

#### 9) 技术咨询服务收入

项目可为入园企业提供技术咨询服务, 包括提高产品质量信息、建立企业质量体系技术咨询服务, 单价 2,000 元/企业/次。预计入园 200 家企业, 按每月 3 次/企业, 年咨询次数为 7,200 次, 正常年技术咨询服务收入 1,440 万元。

本期债券存续期为 7 年, 前两年为项目建设期, 不产生收入, 由发行人自身现金流覆盖债券利息, 第三年至第七年为项目运行期, 即运行期第一年至第五年, 产生销售收入, 募投项目每年收益可覆盖本

息。本期债券每年付息一次，在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券募投项目在债券存续期内合计可产生的收益，能够为债券还本付息提供有力支撑。

## 2、公司稳定的盈利是本期债券按时偿付的保障

公司是经威海市适应经济发展需要，加快推进城区发展而成立的国有独资有限公司。公司经营能力良好，发行人 2017-2019 年的营业收入分别为 150,172.79 万元、182,945.01 万元和 175,462.37 万元，净利润分别为 31,273.46 万元、31,274.81 万元和 34,325.26 万元，三年平均净利润为 32,291.18 万元。

公司近三年主营业务收入整体比较稳定，净利润较高，随着威海市经济的快速发展，威海市城市建设和开发将进入快速发展的轨道。随着发行人募投项目——威海市未来科技产业园区项目建成达产，区域利润将逐步提高，发行人业务将因此而受益，从而实现持续经营和滚动发展的良好模式。公司稳定的营业收入、盈利状况和良好的业务发展前景将为偿付本期债券本息提供保障。

## 3、发行人拥有的可变现资产将为本期债券的按期偿付提供进一步的保障

公司当前具有充足的可变现资产。截至 2019 年末，公司拥有出让性质土地使用权主要为商住用地，共计 42 宗，账面价值为 37.57 亿元，其中未抵押土地 69.89 万平方米，未抵押土地账面价值为 22.77 亿元；现有海域使用权共计 4,055.6069 公顷、账面价值 15.02 亿元，

未抵押海域使用权账面价值为 10.05 亿元。

如果经济环境发生重大不利变化致使公司未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因公司不能按期偿还债券本息时，发行人可以通过变现资产筹集资金偿付本息。

4、中证信用为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

中证信用增进股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了担保函。在本期债券存续期间和到期时，如果发行人不能全部兑付利息和/或本金，中证信用将按照担保函的相关约定将本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入登记结算机构指定的兑付付息账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

## 五、偿债制度性安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债权代理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

本期债券聘请青岛银行股份有限公司威海分行作为债权代理人。

公司和债权代理人已按照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等相关法律文件规定的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人会议的权限范围、召开的情形，召集、通知以及召开的程序，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## （二）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者利益。

本期债券聘请青岛银行股份有限公司威海分行作为本期债券募集和偿债资金专项账户的监管人。发行人已与上述银行签订了《2020年威海市城市投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

## （三）充分发挥债权代理人的作用

本期债券引入了债权代理人，由债权代理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债权代理协议》的约定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人及时依据《债权

代理协议》采取必要的措施。

#### **（四）严格履行信息披露义务**

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

公司将按《债权代理协议》及国家发改委的有关规定进行重大事项信息披露。

### **六、其他偿债保障措施**

#### **（一）畅通的融资渠道为债券偿付提供了后备支持**

作为威海市重要的国有资产管理 and 基础设施建设投融资主体，公司自成立以来，发挥了资源整合和国有资产运营的功能，与国有商业银行、政策性银行及地方商业银行保持了良好的长期合作关系，使得公司的经营发展一直能够得到有力的信贷支持。截至 2020 年 9 月末，公司获得各银行授信额度共计 53.70 亿元，已使用授信额度为 26.70 亿元，未使用授信额度为 27.00 亿元。畅通的融资渠道不仅有利于公司未来的发展，同时也为债券的偿付提供了后备支持。

#### **（二）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供了制度保障**

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度，发行人完善的治理结构和较强的

风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。未来发行人将进一步提高管理和运营效率，加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的调剂能力，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

## 第十四条 投资者保护条款

投资者认购本次债券视作同意《2020 年威海城市投资集团有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”或“《本协议》”）。

### 一、债权代理人聘任及债权代理协议签订情况

#### （一）债权代理人名称及基本情况

名称：青岛银行股份有限公司威海分行

住所：威海市世昌大道 3-4 号 112 号

负责人：梁华杰

联系人：赵锦涛

联系地址：威海市世昌大道 3-4 号 112 号

电话：0631-5353953

传真：0631-5353988

邮编：264200

#### （二）债权代理协议签订情况

发行人与青岛银行股份有限公司威海分行签订了《债权代理协议》。

#### （三）债权代理人与发行人的利害关系情况



截至 2019 年 12 月 31 日，发行人与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

## 二、债权代理协议的主要内容

### （一）发行人的权利及义务

#### 1、发行人的权利：

（1）享有《募集说明书》约定的权利；在不违反法律法规、《募集说明书》和本协议的前提下，自主开展正常的经营活动，不受任何人的干涉；

（2）按《募集说明书》约定自主安排、运用本期债券所募集的资金；

（3）参加债券持有人会议并提出议案；

（4）享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

#### 2、发行人的义务：

（1）按照国家有关主管部门批准的本期债券《募集说明书》中承诺事项，认真履行应尽的各项义务，按《募集说明书》的约定按时偿还本期债券的本金和利息。

（2）债券发行结束之前，发行人不得动用所募集的资金，募集发行结束后按《募集说明书》的约定使用募集资金。

(3) 于本期债券的《募集说明书》中有效的披露债权代理协议的内容并约定凡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）视作同意青岛银行威海分行作为债权代理人，与发行人签订本期债券的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；并约定如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

(4) 按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督。

(5) 配合债权代理人的工作，提供必要的工作条件与便利，在债券存续期内，对债权人履行债权代理协议项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：接受债权代理人对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根据债权代理人的要求，除涉及甲方商业秘密外，提供业务数据和财务报表等有关资料。

(6) 在本期债券存续期内，发生下列重大事件之一时，发行人应当立即，最迟不得迟于相关事件发生之日起 2 日内将该重大事件书面报告给债权代理人。该等重大事件包括：

- i 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；
- ii 发行人生产经营外部条件发生重大变化；
- iii 预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；

- iv 预计无法按时、足额收取所质押的应收账款；
- v 担保人发生影响其履行担保责任能力的重大变化；
- vi 提供信贷支持的银行发生影响其履行发放信贷支持的重大变化；
- vii 订立可能对发行人本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；
- viii 发生重大亏损或遭受重大损失；
- ix 减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序等；
- x 申请发行新的债券；
- xi 发生重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；
- xii 拟进行重大资产/债务重组；
- xiii 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

## （二）债权代理人的权利与义务

1、青岛银行股份有限公司威海分行接受发行人委托担任本期债券债权代理人，本期债券全体债券持有人同意授权青岛银行股份有限公司威海分行负责本期债券的代理事项，具体包括：

- （1）代理监督发行人的经营状况及募集资金的使用情况；
- （2）代理监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- （3）代理监督发行人的偿债保障措施；

(4) 在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权；

(5) 代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼或仲裁事务；

(6) 代理债券持有人会议授权的其他事项。

## 2、债权代理人的权利：

(1) 有权要求发行人按照法律法规的规定、《募集说明书》及债权代理协议的约定、披露与本期债券有关的资料、信息或文件；

(2) 发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守《募集说明书》及本协议的约定，或未能及时偿付本期债券的本息，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时书面告知债券持有人；

(3) 有权依本协议的约定，在本期债券付息和兑付时，无须债券持有人另行同意而采取其认为适宜的方式或法律程序，要求发行人偿付债券本金及利息、费用。

(4) 有权依本协议的约定参加、召集、主持债券持有人会议；

(5) 收取债权代理人为履行债权代理人职责而支出的合理、必要的费用（包括但不限于办理质押担保权利登记的费用、追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等）。该等费用视为全体债券投资者对发行人的债权（债权代理人在履行债权代理职责时聘请律师事务所、会计师事务所、信用评级机构等专业机构协助其履行职所产生的费用

除外），发行人应当在债权代理人提出要求时及时支付。在发行人未能偿还债券项下债务时，债权代理人有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

（6）享有法律法规规定的、本协议约定的或债券持有人会议授予的其他权利。

### 3、债权代理人的义务：

（1）根据《债权代理协议》及《募集说明书》的约定，查询募集资金账户、偿债账户的资金提取、使用和支出情况，并应要求发行人向其提供募集资金账户、偿债账户内资金提取、使用及支出等状况的书面报告；

（2）保存与本期债券有关的资料供债券持有人查阅；

（3）按照债权代理协议约定召集、主持债券持有人会议；

（4）发行人未能及时偿付本期债券本息、未按时足额向偿债账户划入当年年度债券应付本息金额或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时书面督促、提醒发行人，并告知债券持有人；并根据《债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权；

（5）按约定代为接收、代为送达发行人与债券持有人或者债券持有人会议之间的、有关本期债券的通知、往来等；

（6）按《募集说明书》及《债权代理协议》约定的方式及程序履

行债权代理职责；

(7) 在履行《债权代理协议》过程中知悉的涉及发行人的资料、信息或商业秘密，除法律法规、《募集说明书》及《债权代理协议》另有规定或约定外，不得向外披露；

(8) 预计发行人不能偿还债务时，债权代理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

(9) 履行法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他义务。

### 三、债券持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同)均有同等约束力。

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

## 1、债券持有人会议的权限范围

(1) 就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

(2) 在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

(3) 决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

(4) 应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

(5) 决定发行人重大资产/债务重组方案；

(6) 决定变更债权代理人；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## 2、债券持有人会议的召集

债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 15 个工作日。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- （1）变更《募集说明书》的约定；
- （2）发行人不能按期支付本期债券的本息；
- （3）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （4）应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；
- （5）发行人拟进行重大资产/债务重组；
- （6）变更、解聘债权代理人；
- （7）发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- （1）发行人书面提议召开债券持有人会议；
- （2）债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- （3）单独或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- （4）法律、法规规定的其他机构或人士。

### 3、议案、委托及授权事项

提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的



议题和具体决议事项。

单独或合计持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第七条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

#### 4、债券持有人会议的召开

债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持

人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

公告的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。除因不可抗力特殊原因导致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。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。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。

债券持有人会议投票表决以记名方式现场和网络投票相结合表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。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利，其所持有表决权的本期债券张数对应的

表决结果应计为“弃权”。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；
- (2) 上述股东及发行人的关联方。

债券持有人会议决议须经持有本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议；债券持有人会议对更换债权代理人进行表决，须经出席会议的持有本期未偿还债券本金总额三分之二以上（含三分之二）表决权的债券持有人和/或代理人通过方为生效。

向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席会议的债券持有人或其合法授权的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、行政法规和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

- (1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人

和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

其他具体事项详见《债券持有人会议规则》全文。

## 第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

### 一、与本期债券相关的风险及对策

#### 1、利率风险及对策

受国民经济运行状况、国家宏观经济、调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本期债券的投资收益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存在的利率风险的补偿，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。本期债券在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，有利于分散上述利率风险。此外，本期债券拟在发行结束后申请在有关证券交易场所或其他主管部门上市、交易流通，如上市、交易流通申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，这会在一定程度上为投资者提供规避利率风险的便利。

#### 2、兑付风险及对策

在本期债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。此外，由于募集资金投向产业园建设项目，存在前期投

资规模大、利润率不高、收益实现期较长的特点，如果公司经营状况下滑，或项目资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能按期足额兑付。

对策：公司将加强现金流动性管理，实现债务偿付现金流在期限上的合理分布，从而减小本期债券的兑付风险。同时，公司将加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本期债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

### 3、流动性风险及对策

本期债券发行结束后，公司将就已发行债券申请上市交易，但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，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能导致投资者不能及时将本期债券转让和变现。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极推进本期债券交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。此外，公司将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升公司在市场中的认知度，从而提高公司债券的流通能力。

### 4、募投项目投资风险及应对

本期债券募集资金拟投入产业园建设项目，其项目规模大，回收

周期长，如果在项目建设和运营期间出现材料、设备价格以及劳动力成本上涨，或遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则可能使项目实际投资额度超出预算、项目施工期被延长、项目运营状况偏离预计目标，从而对项目现金流及收益的实现产生不利影响。

对策：公司在项目实施前期的勘察设计工作中将充分考虑项目建设中可能出现的特殊及突发情况，在项目具体施工方案设计时，将综合考虑项目可行性的各方面因素。另外，公司在项目的实施过程中，将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。同时将积极加强各投资环节的管理，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。同时，公司将进行严格项目质量管理，合理安排工程工期，加强招投标管理及合同管理，严格按照相关规定建立健全质量保证体系，严格保证项目质量和进度。

## 二、与政策相关的风险及对策

### 1、经济周期风险及对策

城市基础设施建设业务的投资规模及运营收益水平与经济周期具有比较明显的相关性。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势会对项目经济效益产生影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，对发行人的业务会产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：近几年来，我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为发行人所在行业带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在区域经济的快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

## 2、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设业务，属于国家大力支持和发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注所在行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能出现的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

## 三、与发行人有关的风险及对策

### 1、运营风险及对策

发行人承担着威海市的城市基础设施建设重任，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，



将影响发行人运营效益，进而影响本期债券的偿付。

对策：发行人在业务模式上形成了以基础设施建设、国有资产经营租赁等作为长效支撑的业务板块体系，形成了有主业、有稳定现金流、有盈利能力、有融资能力的产业实体。未来几年，发行人多元化发展，多渠道增加公司的盈利来源，确保发行人的项目建设和债务偿还。

## **2、持续融资风险及对策**

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

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

## **3、未来资本支出较大的风险及对策**

发行人是威海市的主要基础设施建设主体，在威海市的建设发展中具有重要地位。发行人的部分项目建设周期较长，资金投入量较大。

根据发行人在建的基础设施建设项目及房地产开发项目，预计在建拟建工程需投入金额约为 207.51 亿元。发行人的部分项目建设周期较长，资金投入量较大未来规模较大的项目资本性支出将对发行人偿债能力带来一定的影响。

对策：发行人将根据项目的重要性和紧迫性提前做好资金规划，合理安排建设资金，与此同时提高项目的运营效率，加快已投资项目的资金回笼。另外，发行人与各家金融机构保持良好的合作关系，整体债务规模不大，具有一定的举债空间，根据项目建设情况提前做好融资计划，争取从资本市场获得较长期限的资金支持。

#### 4、资产负债率上升的风险及对策

截至 2019 年末，发行人资产负债率为 33.65%，处于较低水平。以发行人 2019 年末财务数据为基础，假设本次债券全部发行后，发行人资产负债率将上升为 40.11%。发行人存在资产负债率上升较大的风险。

对策：发行人整体负债规模适中，本次债券的发行导致负债率上升较快。未来，发行人将进一步整合市里优质资产，提高自身的资产质量，合理控制举债规模，以减缓资产负债率的上升幅度。

## 第十六条 信用评级

### 一、信用评级报告内容概要跟踪评级安排

#### （一）信用评级报告内容概要

##### 1、基本观点

中诚信国际评定威海城市投资集团有限公司（以下简称“威海城投”或“公司”）主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”）的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券”的信用等级为 AAA，该信用等级充分考虑了中证信用提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本次公司债券还本付息的保障作用。中诚信国际肯定了威海市持续增长的区域经济为公司发展提供了良好环境、外部支持力度较大等因素对公司发展的积极作用；同时，中诚信国际也关注到公司经营性业务盈利能力较弱、自营项目收益情况存在一定不确定性且资本支出压力较大，未来债务规模或将持续增长等因素对公司未来整体信用状况的影响。

##### 2、正面

**威海市区域经济持续增长。**2019 年，威海市实现地区生产总值 2,963.73 亿元，按可比价格计算，同比增长 3.60%，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。

**外部支持力度较大。**作为威海市重要的基础设施建设主体，公司

获得了政府在资金注入、资产划转和财政补贴等方面的大力支持，资本实力逐步增强。2017 年~2019 年及 2020 年 1~6 月，公司收到政府补助分别为 3.63 亿元、3.09 亿元、3.75 亿元和 0.53 亿元。

**担保方实力很强。**中证信用作为担保方为本次债券本息的偿付提供了有力支持。凭借较强的股东背景、良好的经营状况、多元化的业务体系，中证信用具备很强的担保实力，业务发展前景广阔。

### 3、关注

**公司经营性业务盈利能力较弱。**近年来，受公司经营性业务盈利能力相对较弱及期间费用侵蚀的影响，利润总额对于政府补助的依赖较大。

**自营项目收益情况存在一定不确定性。**公司目前正在建的自营项目较多，建成后将通过出租、出售等多种经营方式来覆盖前期的投资成本，资金回笼情况对外部市场环境和当地经济发展水平依赖较大，项目盈利能力需关注。

**资本支出压力较大，债务规模或将持续增长。**截至 2020 年 6 月末，公司在建及拟建的工程项目尚需投资 212.48 亿元，规模较大，公司后续将面临较大的资本支出压力。

### （二）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本次公司债券的存续期内对本次公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评

级。

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

## 二、发行人信用评级情况

本期债券经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用级别为 AAA 级，评级展望为稳定。

## 三、发行人信用记录

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2020 年 9 月末，公司获得各银行授信额度共计 53.70 亿元，已使用授信额度为 26.70 亿元，未使用授信额度为 27.00 亿元。

发行人近三年信用状况良好，不存在违约情况。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请山东威海卫律师事务所担任本期债券发行律师。山东威海卫律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、本期债券的发行已获得国家发改委注册通过；

二、发行人是一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续；

三、发行人申请发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

四、发行人的设立、出资人及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

五、发行人业务独立于出资人及其他关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力；

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

七、发行人与关联方不存在违规的重大关联交易，不存在同业竞争；

八、发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷或潜在纠纷；

九、发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质法律障碍；

十、发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

十一、发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年不存在需披露的重大税收违法行为；

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

十三、本期债券募集用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十四、发行人、发行人高级管理人员、发行人出资人及其实际控制人不存在尚未了结的或可预见的、且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

十五、募集说明书的形式和内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十六、本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十七、本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十八、发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作；

十九、本期债券承销方式为余额包销方式，符合相关法律、法规

和规范性文件的规定；

二十、参与本次发行的相关中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

二十一、本次发行的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》均符合相关法律法规和规范性文件的规定，合法有效。



## 第十八条 其他需要说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

### 二、税务说明

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

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件：

- （一）国家有关部门对本次债券公开发行的注册文件
- （二）《2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券募集说明书》
- （三）发行人 2017 年、2018 年、2019 年审计报告、2020 年三季度财务报告；
- （四）《2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券信用评级报告》
- （五）山东威海卫律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- （六）《2020 年威海城市投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》
- （七）《2020 年威海城市投资集团有限公司公司债券债权代理协议》及《2020 年威海城市投资集团有限公司债券持有人会议规则》
- （八）《担保函》

### 二、查询地址：

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

**（一）威海城市投资集团有限公司**

住所：山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路 158 号

法定代表人：宋忠勇

联系人：沈瑞冰

联系地址：山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路 158 号

电话：0631-5315706

传真：0631-5319356

邮编：264200

**（二）中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）  
北座

法定代表人：张佑君

联系人：肖君、曹庆华、孔祥飞、魏来

联系地址：山东省济南市市中区经七路 156 号国际财富中心 16  
层

电话：010-60838888

传真：010-60833083

邮编：250000

网址：<https://www.citics.com>

此外，本募集说明书全文刊登于中国债券信息网网站和中国货币网网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：

中国债券信息网网站：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

中国货币网网站：[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)

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。

附表一：

2021 年第一期威海城市投资集团有限公司公司债券发行网点一览表

承销商	部门名称	地址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲中信证券股份有限公司	▲固定收益部	▲北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 8 层	孙泽远	010- 60836974
二、分销商				
▲中泰证券股份有限公司	▲投资银行业务委员会 债券发行部	▲济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室	陈彦邦	0531-68889925

## 附表二：

发行人经审计的2017-2019年合并资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	134,969.41	67,454.31	52,037.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	20.00	100.00	-
应收账款	9,765.99	12,079.47	2,943.28
预付款项	30,090.63	13,882.16	5,574.58
其他应收款	67,969.64	73,517.05	48,035.35
存货	749,719.01	594,191.68	415,234.41
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	533.18	-
其他流动资产	10,294.39	176,586.66	94,173.59
<b>流动资产合计</b>	<b>1,002,829.07</b>	<b>938,344.50</b>	<b>617,999.06</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	59,964.36	2,455.36	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	70,495.54	10,084.52	10,783.20
投资性房地产	172,532.94	177,917.57	173,513.87
固定资产	328,033.61	455,997.59	477,965.16
在建工程	20,470.64	14,317.64	14,808.76
无形资产	198,743.61	212,715.02	228,765.69
长期待摊费用	654.12	692.53	502.19
递延所得税资产	837.35	552.34	58.61
其他非流动资产	-	1.31	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>851,732.16</b>	<b>874,733.87</b>	<b>906,397.48</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,854,561.23</b>	<b>1,813,078.37</b>	<b>1,524,396.54</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,500.00	1,500.00	11,500.00
应付票据	13,385.00	10,814.97	6,485.00
应付账款	38,637.55	34,541.60	24,729.68
预收款项	80,695.85	97,267.81	45,388.40
应付职工薪酬	1,846.60	868.84	590.10
应交税费	4,434.85	3,551.22	4,565.46
其他应付款	16,409.34	22,487.01	42,617.06
其中：应付利息	10,785.33	11,864.93	4,632.95
其他应付款	5,624.00	10,622.08	37,984.11

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	20,200.00	15,350.00	33,600.00
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>177,109.19</b>	<b>186,381.45</b>	<b>169,475.71</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	116,450.00	82,650.00	55,000.00
应付债券	325,390.58	359,412.03	158,642.54
长期应付款	4,704.38	2,535.10	-
专项应付款	-	-	4,682.74
递延收益	333.35	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>446,878.32</b>	<b>444,597.13</b>	<b>218,325.28</b>
<b>负债合计</b>	<b>623,987.51</b>	<b>630,978.58</b>	<b>387,800.99</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本（实收资本）	167,989.88	53,746.00	46,300.00
资本公积	852,757.34	946,030.48	945,923.22
盈余公积	21,275.27	17,700.09	14,301.85
未分配利润	188,551.79	163,011.70	128,553.63
归属于母公司所有者权益合计	1,230,574.28	1,180,488.27	1,135,078.70
少数股东权益	-0.56	1,611.52	1,516.85
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,230,573.72</b>	<b>1,182,099.79</b>	<b>1,136,595.55</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>1,854,561.23</b>	<b>1,813,078.37</b>	<b>1,524,396.54</b>

## 附表三：

## 发行人经审计的2017-2019年合并利润表

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	175,462.37	182,945.01	150,172.79
其中：营业收入	175,462.37	182,945.01	150,172.79
二、营业总成本	173,509.03	180,586.05	159,512.01
其中：营业成本	162,259.26	168,162.09	146,341.05
税金及附加	3,021.18	3,620.04	2,491.01
销售费用	933.90	1,817.35	3,013.68
管理费用	8,545.67	7,962.37	4,435.91
研发费用	207.69	402.67	-
财务费用	-1,458.66	-1,378.48	292.62
其中：利息费用	1,496.32	1,195.33	-
利息收入	2,982.83	2,592.99	-
加：其他收益	37,486.00	30,907.09	36,299.40
投资收益（损失以“-”号填列）	-290.01	1,261.18	4,566.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,845.27	-3,360.29	-2,938.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-5.04	-0.87	2.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34,299.01	31,166.07	31,529.45
加：营业外收入	291.63	480.29	51.58
减：营业外支出	105.76	106.70	43.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	34,484.88	31,539.66	31,537.68
减：所得税费用	159.62	264.85	264.23
六、净利润（净亏损以“-”号填列）	34,325.26	31,274.81	31,273.46
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	34,325.26	31,274.81	-
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-0.56	94.66	297.10



项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“属于号填列”）	34,325.81	31,180.15	30,976.36
1. 归属于母公司所有者的持续经营净利润	-	-	30,976.36
2. 归属于母公司所有者的终止经营净利润	-	-	30,976.36
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>34,325.81</b>	<b>31,274.81</b>	<b>31,273.46</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	34,325.26	31,274.81	30,976.36
归属于少数股东的综合收益总额	-0.56	94.66	297.10
八、每股收益			
基本每股收益	0.11	0.10	-
稀释每股收益	0.11	0.10	-

## 附表四：

发行人经审计的2017-2019年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	165,641.62	125,333.53	185,284.15
收到的税费返还	1,561.11	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	145,309.42	71,151.54	37,243.94
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>312,512.14</b>	<b>196,485.07</b>	<b>222,528.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	267,722.52	153,943.62	148,975.61
支付给职工以及为职工支付的现金	10,079.81	8,747.57	3,162.68
支付的各项税费	7,035.51	11,126.94	13,167.54
支付其他与经营活动有关的现金	22,725.26	25,060.17	13,517.50
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>307,563.11</b>	<b>198,878.30</b>	<b>178,823.32</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,949.03</b>	<b>-2,393.24</b>	<b>43,704.76</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	87,430.21	233,720.00	506,500.00
取得投资收益收到的现金	2,418.52	1,153.14	4,501.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,571.84	19.92	236.24
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,752.12	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>93,420.57</b>	<b>236,645.19</b>	<b>511,238.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,741.80	4,218.84	10,889.16
投资支付的现金	5,037.93	313,710.00	447,620.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	5,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>10,779.73</b>	<b>322,928.84</b>	<b>458,509.16</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>82,640.84</b>	<b>-86,283.66</b>	<b>52,729.06</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	60,400.00	240,500.00	17,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	163.78
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>60,400.00</b>	<b>240,500.00</b>	<b>17,663.78</b>
偿还债务支付的现金	53,750.00	41,100.00	19,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,789.78	12,814.83	11,625.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	93,682.78	76,290.00

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
筹资活动现金流出小计	83,539.78	147,597.62	106,915.94
筹资活动产生的现金流量净额	-23,139.78	92,902.38	-89,252.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	64,450.09	4,225.49	7,181.78
加：期初现金及现金等价物余额	57,539.33	53,313.83	38,371.18
六、期末现金及现金等价物余额	121,989.41	57,539.33	45,552.84

## 附表五：

## 中证信用增进股份有限公司经审计的2019年合并资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	149,556.21	18,228.08	20,130.94
存出保证金	5,142.41	1,992.78	1,106.50
交易性金融资产	595,412.05	533,579.15	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	256,267.82
衍生金融资产	247.83	197.44	69.66
买入返售金融资产	1,119.96	50,634.46	7,780.06
贷款和应收款项	-	-	70,000.00
应收账款	40,182.04	54,836.11	70,235.41
债权投资	174,086.06	292,487.11	-
可供出售金融资产	-	-	615,048.44
持有至到期投资	-	-	47,099.41
长期股权投资	10,287.95	4,914.01	996.71
固定资产	1,120.65	1,338.73	1,519.57
使用权资产	5,136.27	-	-
无形资产	1,424.00	1,864.60	701.87
递延所得税资产	8,814.81	7,761.22	2,386.91
其他资产	7,515.09	5,249.10	15,749.74
<b>资产总计</b>	<b>1,000,045.33</b>	<b>973,082.80</b>	<b>1,109,093.04</b>
<b>负债：</b>			
短期借款	66,325.21	15,022.13	-
卖出回购金融资产	19,346.06	3,550.00	62,288.32
合同负债	8,008.54	4,922.65	-
应付职工薪酬	12,389.61	14,204.76	11,264.47
应交税费	5,488.02	6,202.64	4,061.42
应付债券	170,335.84	206,964.63	299,748.36
租赁负债	5,179.50	-	-
递延收益	55,031.69	67,418.64	87,834.68
风险准备金	13,994.49	10,139.14	1,311.57
递延所得税负债	-	216.92	175.66
其他负债	16,788.84	36,485.95	36,658.49
<b>负债合计</b>	<b>372,887.80</b>	<b>365,127.46</b>	<b>512,253.76</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	458,598.00	458,598.00	458,598.00
资本公积	69,307.36	68,867.81	68,347.98
其它综合收益	22.69	15.29	638.61

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
盈余公积	14,344.29	10,270.88	6,053.45
一般风险准备	16,398.27	12,307.88	8,090.45
未分配利润	42,554.81	30,833.79	23,983.35
归属于母公司所有者权益合计	<b>601,225.42</b>	<b>580,893.65</b>	<b>565,711.85</b>
少数股东权益	<b>25,932.12</b>	<b>27,061.68</b>	<b>31,127.42</b>
所有者权益合计	<b>627,157.54</b>	<b>607,955.33</b>	<b>596,839.27</b>
负债和所有者权益总计	<b>1,000,045.33</b>	<b>973,082.80</b>	<b>1,109,093.04</b>

## 附表六：

## 中证信用增进股份有限公司经审计的2019年合并利润表

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>营业收入</b>			
主营业务收入	57,719.40	59,758.04	33,599.99
利息收入	4,296.68	11,635.01	4,008.25
投资收益	44,559.16	49,210.48	42,427.25
公允价值变动损益	4,254.75	-6,550.93	-96.73
汇兑损益	1.57	456.99	-403.30
其他业务收入	27.29	104.72	46.42
资产处置损益	-10.97	-19.71	2.60
其他收益	587.77	822.37	20.00
<b>营业收入合计</b>	<b>111,435.64</b>	<b>115,416.96</b>	<b>79,604.47</b>
<b>营业支出</b>			
主营业务成本	799.95	569.04	260.87
利息支出	10,750.50	15,320.04	13,911.13
税金及附加	553.77	536.44	589.48
业务及管理费	50,327.45	46,039.41	29,473.15
资产减值损失	-	532.15	-
信用减值损失	495.70	3,938.20	-
提取风险准备金	3,855.34	8,827.57	1,311.57
其他业务成本	22.51	-	-
<b>营业支出合计</b>	<b>66,805.22</b>	<b>75,762.85</b>	<b>45,546.20</b>
<b>营业利润</b>	<b>44,630.42</b>	<b>39,654.11</b>	<b>34,058.27</b>
加：营业外收入	3.20	62.69	361.14
减：营业外支出	5.74	22.02	8.74
<b>利润总额</b>	<b>44,627.88</b>	<b>39,694.78</b>	<b>34,410.68</b>
减：所得税	7,211.14	6,579.03	4,770.35
<b>五、净利润</b>	<b>37,416.74</b>	<b>33,115.75</b>	<b>29,640.33</b>
其中：			
归属于母公司所有者的净利润	38,228.74	34,402.29	29,661.79
少数股东损益	-811.99	-1,286.54	-21.47
<b>其他综合收益税后净额</b>	<b>14.52</b>	<b>42.30</b>	<b>146.61</b>
其中：归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7.41	21.58	152.65
1)外币财务报表折算差额	7.41	21.58	-6.29
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	7.11	20.07	-6.04
<b>综合收益总额</b>	<b>37,431.26</b>	<b>33,158.06</b>	<b>29,786.93</b>

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其中：归属于母公司普通股股东综合收益总额	38,236.14	34,423.87	29,814.44
归属于少数股东的综合收益总额	-804.88	-1,265.81	-27.51

## 附表七：

中证信用增进股份有限公司经审计的2019年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
收取的利息收入	729.32	122.25	101.15
收取的主营业务收入	68,294.02	57,961.52	60,238.46
收到其他与经营活动有关的现金	1,395.60	5,541.69	11,506.71
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>70,418.94</b>	<b>63,625.46</b>	<b>71,846.33</b>
支付给职工以及为职工支付的现金	36,331.53	30,031.71	16,587.03
以现金支付的业务及管理费	9,898.78	11,698.93	8,143.45
支付的各项税费	12,594.63	14,198.00	7,956.48
支付其他与经营活动有关的现金	25,718.60	1,305.51	269.61
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>84,543.54</b>	<b>57,234.15</b>	<b>32,956.56</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-14,124.60</b>	<b>6,391.32</b>	<b>38,889.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金净额	88,520.43	190,405.45	-
取得投资收益收到的现金	48,827.16	69,436.38	40,335.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.04	70.86	86.35
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>137,351.63</b>	<b>259,912.70</b>	<b>40,421.94</b>
投资支付的现金	-	-	248,450.46
股权投资支付的现金	5,450.00	5,000.00	-
购买子公司支付的现金净额			5,629.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,804.09	1,729.69	1,529.04
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>7,254.09</b>	<b>6,729.69</b>	<b>255,608.73</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>130,097.53</b>	<b>253,183.01</b>	<b>-215,186.79</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	126,824.24
卖出回购金融资产卖出收到的现金净额	15,749.98	-	23,378.32
发行债券/取得借款收到的现金	51,200.00	15,000.00	199,834.30
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>66,949.98</b>	<b>15,000.00</b>	<b>350,036.86</b>
卖出回购金融资产回购支付的现金净额	-	58,738.32	-



项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,093.51	36,772.73	46,466.35
偿还债务支付的现金	35,000.00	100,000.00	-
偿还租赁负债支付的现金	3,572.35	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,076.17	1,474.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>69,742.03</b>	<b>196,985.05</b>	<b>46,466.35</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,792.05</b>	<b>-181,985.05</b>	<b>303,570.51</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>9.06</b>	<b>478.57</b>	<b>-397.00</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>113,189.94</b>	<b>78,067.85</b>	<b>126,876.48</b>
加：年初现金及现金等价物余额	256,894.80	178,826.95	51,950.47
<b>七、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>370,084.74</b>	<b>256,894.80</b>	<b>178,826.95</b>

## 附表八：

## 发行人2020年9月末合并资产负债表

单位：万元

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	101,735.87	134,969.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
应收票据	3,014.98	20.00
应收账款	37,280.88	9,765.99
预付款项	13,960.78	30,090.63
其他应收款	40,880.15	67,969.64
存货	840,519.49	749,719.01
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	4,167.02	10,294.39
<b>流动资产合计</b>	<b>1,041,559.17</b>	<b>1,002,829.07</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	66,293.36	59,964.36
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	71,035.54	70,495.54
投资性房地产	168,757.31	172,532.94
固定资产	335,943.04	328,033.61
在建工程	26,694.08	20,470.64
无形资产	191,007.34	198,743.61
长期待摊费用	671.93	654.12
递延所得税资产	686.21	837.35
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>861,088.80</b>	<b>851,732.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,902,647.97</b>	<b>1,854,561.23</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	41,500.00	1,500.00
应付票据	7,765.00	13,385.00
应付账款	30,377.02	38,637.55
预收款项	97,483.88	80,695.85
应付职工薪酬	337.49	1,846.60
应交税费	-9,131.25	4,434.85
其他应付款		
其中：应付利息	6,028.13	
其他应付款	19,293.26	16,409.34

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	-	20,200.00
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>193,653.53</b>	<b>177,109.19</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	173,700.00	116,450.00
应付债券	294,424.58	325,390.58
长期应付款	1,023.20	4,704.38
专项应付款	318.18	-
递延收益	764.80	333.35
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>470,230.75</b>	<b>446,878.32</b>
<b>负债合计</b>	<b>663,884.28</b>	<b>623,987.51</b>
<b>所有者权益：</b>		
股本（实收资本）	167,989.88	167,989.88
资本公积	854,677.08	852,757.34
盈余公积	20,858.22	21,275.27
未分配利润	195,238.52	188,551.79
归属于母公司所有者权益合计	1,238,763.69	1,230,574.28
少数股东权益	0.00	-0.56
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,238,763.69</b>	<b>1,230,573.72</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>1,902,647.97</b>	<b>1,854,561.23</b>

## 附表九：

## 发行人2020年1-9月合并利润表

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
一、营业总收入	66,402.27	58,781.51
其中：营业收入	66,402.27	58,781.51
二、营业总成本	63,677.35	62,311.76
其中：营业成本	55,114.59	55,054.02
税金及附加	2,681.09	1,923.13
销售费用	779.80	719.57
管理费用	5,350.48	5,751.63
研发费用	-	-
财务费用	-248.61	-1,136.60
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	5,296.25	4,379.95
投资收益（损失以“-”号填列）	8.99	275.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-19.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,030.16	1,105.05
加：营业外收入	72.17	162.73
减：营业外支出	126.55	98.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,975.78	1,169.35
减：所得税费用	111.47	400.17
六、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,864.30	769.18
（一）按经营持续性分类：		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类：		
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	93.60
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	7,864.30	675.58
1. 归属于母公司所有者的持续经营净利润	7,864.30	675.58
2. 归属于母公司所有者的终止经营净利润	-	-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额	-	-
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-
八、每股收益	-	-

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
基本每股收益	-	-
稀释每股收益	-	-

## 附表十：

发行人2020年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	17,762.43	38,751.78
收到的税费返还	6.80	1.19
收到其他与经营活动有关的现金	157,609.35	96,350.09
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>175,378.59</b>	<b>135,103.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	73,895.41	33,759.18
支付给职工以及为职工支付的现金	6,585.51	6,345.47
支付的各项税费	8,142.10	5,468.83
支付其他与经营活动有关的现金	82,705.72	57,134.63
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>171,328.74</b>	<b>102,708.11</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,049.84</b>	<b>32,394.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-
收回投资收到的现金	10,000.00	176,065.65
取得投资收益收到的现金	41.07	256.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.40	66.15
收到其他与投资活动有关的现金	-	41,401.71
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>10,046.47</b>	<b>217,790.06</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,109.40	86,045.80
投资支付的现金	13,379.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	490.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,791.96	70,230.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>59,770.36</b>	<b>156,275.80</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-49,723.89</b>	<b>61,514.26</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	94,000.00	12,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>94,000.00</b>	<b>12,000.00</b>
偿还债务支付的现金	48,750.00	43,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,632.03	21,487.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	601.84	897.67
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>71,983.87</b>	<b>65,384.89</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>22,016.13</b>	<b>-53,384.89</b>

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>-23,657.92</b>	<b>40,524.33</b>
加：期初现金及现金等价物余额	125,393.79	73,219.19
六、期末现金及现金等价物余额	<b>101,735.87</b>	<b>113,743.52</b>

## 附表十一：

中证信用增进股份有限公司2020年9月末合并资产负债表

单位：万元

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>		
货币资金	139,674.31	149,556.21
存放同业款项	-	-
存出保证金	7,879.75	5,142.41
交易性金融资产	541,764.48	595,412.05
衍生金融资产	670.92	247.83
买入返售金融资产	-	1,119.96
应收账款	70,761.51	40,182.04
应收代偿款	-	-
应收股利	-	-
应收利息	338.88	-
其他应收款	2,184.31	3,316.28
债权投资	379,104.92	174,086.06
其他债权投资	-	-
其他权益工具	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	10,403.71	10,287.95
投资性房地产	-	-
固定资产	836.59	1,120.65
使用权资产	-	-
无形资产	1,765.77	1,424.00
开发支出	285.65	1,199.53
长期待摊费用	351.10	599.87
商誉	2,254.15	2,254.15
递延所得税资产	11,582.93	8,804.83
其他资产	152.16	255.10
<b>资产总计</b>	<b>1,170,011.16</b>	<b>995,008.93</b>
<b>负债：</b>		
短期借款	43,326.76	66,325.21
拆入资金	-	-
衍生金融负债	-	-
交易性金融负债	-	-
卖出回购金融资产款	940.00	19,346.06
应付款项	85.60	-
预收款项	14,247.96	8,008.54
应付职工薪酬	8,208.62	12,389.61



项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应交税费	9,149.37	5,517.27
应付利息	5,856.88	-
应付股利	-	-
其他应付款	16,532.54	15,730.44
长期借款	-	-
应付债券	219,790.08	170,335.84
风险准备金	18,676.74	13,994.49
递延所得税负债	1,701.41	-
财务担保合同	79,396.79	55,031.69
租赁负债	0.00	-
其他负债	370.61	1,058.40
<b>负债合计</b>	<b>418,283.36</b>	<b>367,737.55</b>
<b>股东权益：</b>		
股本	458,598.00	458,598.00
其它权益工具	99,860.00	-
资本公积	76,527.37	74,445.88
减：库存股	-	-
其它综合收益	-44.01	22.69
盈余公积	14,785.63	14,785.63
一般风险准备	16,690.00	16,690.00
未分配利润	54,213.98	36,785.78
外币报表折算差额	-	-
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>720,630.97</b>	<b>601,327.98</b>
少数股东权益	31,096.83	25,943.40
<b>所有者权益合计</b>	<b>751,727.81</b>	<b>627,271.38</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,170,011.16</b>	<b>995,008.93</b>

## 附表十二：

中证信用增进股份有限公司2020年1-9月合并利润表

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
<b>一、营业收入</b>	<b>111,525.55</b>	<b>82,384.06</b>
主营业务收入	61,067.56	38,417.89
增信业务收入	33,464.27	22,229.43
受托资产管理收入	1,426.56	1,054.61
顾问服务收入	4,744.47	2,998.73
信用管理收入	2,831.69	1,249.57
数据服务收入	1,895.93	1,059.21
保理业务收入	796.78	-
评级服务收入	15,907.85	9,826.34
利息收入	2,489.97	3,054.89
投资收益	42,112.99	34,897.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-334.24	-
公允价值变动收益	4,953.25	5,749.61
汇兑收益	-	-
资产处置收益	0.71	-0.07
其他收益	888.30	256.74
其他业务收入	12.75	7.09
<b>二、营业支出</b>	<b>57,123.62</b>	<b>43,033.02</b>
主营业务成本	1,338.48	317.25
利息支出	9,319.55	7,299.48
提取风险准备金	4,682.25	-
税金及附加	495.03	358.08
业务及管理费	38,693.23	35,174.85
研发费用	1,001.86	84.64
资产减值损失	-	-
信用减值损失	1,591.03	-201.28
其他业务成本	2.20	-
<b>三、营业利润</b>	<b>54,401.92</b>	<b>39,351.04</b>
加：营业外收入	3.75	2.71
减：营业外支出	230.62	0.11
<b>四、利润总额</b>	<b>54,175.05</b>	<b>39,353.64</b>
减：所得税费用	12,410.38	6,905.96
<b>五、净利润</b>	<b>41,764.68</b>	<b>32,447.68</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	40,358.10	33,627.55
减：少数股东损益	1,406.57	-1,179.87
<b>六、其他综合收益税后净额</b>	<b>-116.84</b>	<b>32.44</b>

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
其中：归属于母公司所有者的其他综合收益	-66.70	16.55
归属于少数股东的其他综合收益	-50.14	15.89
<b>七、综合收益总额</b>	<b>41,647.84</b>	<b>32,480.12</b>
其中：归属于母公司普通股股东综合收益总额	40,291.41	33,644.10
归属于少数股东的综合收益总额	1,356.43	-1,163.98

## 附表十三：

中证信用增进股份有限公司2020年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
收到的利息收入	2,140.56	123.96
销售商品、提供劳务收到的现金	74,720.49	49,550.88
收到的其他与经营活动有关的现金	5,699.80	21,152.65
<b>现金流入小计</b>	<b>82,560.85</b>	<b>70,827.50</b>
保理业务支付的现金	10,542.46	-
支付给职工以及为职工支付的现金	27,241.72	29,055.68
支付的各项税费	15,230.90	11,743.54
以现金支付的业务及管理费	10,302.00	8,172.63
支付其他与经营活动有关的现金	4,517.53	92,806.56
<b>现金流出小计</b>	<b>67,834.62</b>	<b>141,778.41</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,726.23</b>	<b>-70,950.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	88,322.01
取得投资收益收到的现金	43,323.79	33,341.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22.05	0.43
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>现金流入小计</b>	<b>43,345.84</b>	<b>121,664.05</b>
投资支付的现金	328,335.70	-
股权投资支付的现金	450.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	686.05	453.13
支付其他与投资活动有关的现金	1,068.62	2.15
<b>现金流出小计</b>	<b>330,540.36</b>	<b>455.28</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-287,194.52</b>	<b>121,208.77</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,278.87	-
发行其他权益工具收到的现金	99,860.00	-
发行债券收到的现金净额	220,659.24	-
卖出回购金融资产卖出收到的现金	-	8,420.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>现金流入小计</b>	<b>322,798.11</b>	<b>8,420.00</b>
卖出回购金融资产支付的现金净额	16,360.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,221.72	10,967.33
偿还借款支付的现金净额	27,702.00	9,200.00-
偿还债务支付的现金	165,000.00	-

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
现金流出小计	241,283.72	20,167.33
筹资活动产生的现金流量净额	81,514.40	-11,747.33
四、汇率变动对现金的影响	-114.00	23.30
五、现金及现金等价物净增加额	-191,067.90	38,533.82
加：期初现金及现金等价物余额	369,084.74	256,894.80
六、期末现金及现金等价物余额	178,016.84	295,428.62