2020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摘要

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
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准募集说明书及本摘要，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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对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：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”。

（三）发行总额：人民币12亿元，无担保。

（四）期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，并附本金提前偿还条款。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2020年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）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计。

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。

（六）本金提前偿还条款：本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付，第3年至第7年每年末分别兑付本期债券本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（七）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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。

（八）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行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司A股证券账户或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）。

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

（十）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AA+。

（十一）担保方式：无担保。

（十二）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。

释　义

在本募集说明书摘要中，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2亿元人民币的2020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《2020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《2020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。

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：指在北京市商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日）。

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

元：如无特别说明，指人民币元。

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

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《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、报告期：指2017年度、2018年度和2019年度。

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、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：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”。

三、发行总额：人民币2亿元，无担保。

四、债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，并附本金提前偿还条款。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2020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）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

六、本金提前偿还条款：本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付，第3年至第7年每年末分别兑付本期债券本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

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

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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。

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行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司A股证券账户或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、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；

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年12月25日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年12月28日。

十三、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。

十四、起息日：本期债券存续期限内每年的12月29日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限为自2020年12月29日至2027年12月28日。

十六、付息日：2021年至2027年每年的12月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：2023年至2027年每年的12月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、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。

十九、主承销商/簿记管理人：中信证券股份有限公司。

二十、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。

二十一、监管银行/债权代理人：青岛银行股份有限公司威海分行。

二十二、债券担保：无担保。

二十三、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AA+。

二十四、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。

二十五、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。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《2020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部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

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

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）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，第3年、第4年、第5年、第6年和第7年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2027年每年的12月29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）本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第三年即3年起至7年，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本金兑付日为2023年至2027年每年的12月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第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。

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”的经营理念和“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		1,000.00	1,000.00	100.00

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

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		1,000.00	1,000.00	100.00

2012年11月1日，威海市人民政府决定变更公司名称为：威海市城市开发投资有限公司，出资人变更为威海市政府投融资管理中心，公司类型为：有限责任公司（国有独资）。2012年11月9日，股东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		6,000.00	6,000.00	100.00

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

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

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		54,000.00	46,300.00	85.74%

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：

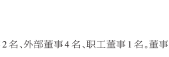
投资方	出资方式	认缴金额(万元)	实缴注册资本(万元)	实缴比例(%)
威海市人民政府国有资产监督管理委员会	货币、无形资产	500,000.00	167,989.88	33.60%
合计		500,000.00	167,989.88	33.60%

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

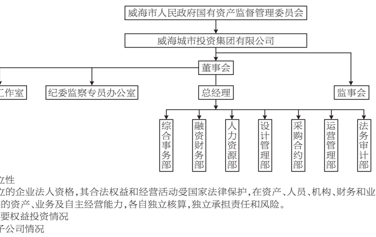
1、公司出资人依法行使股东职权。

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。

3、公司设监事会，成员5人，监事会设主席1人，主持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。

（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：



（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。

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、市政工程的设计和施工、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、基桩检测；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：铁路电气化工程施工；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。截至本募集说明书摘要签署日，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

发行人董事会成员基本情况表

姓名	职务	性别	年龄
宋忠勇	董事长	男	48
刘志刚	董事	男	43
谭春莲	董事	女	53
曲本亮	董事	男	61
王松	董事	男	58
赵爱国	董事	男	61
孙福歧	董事	男	50

（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

（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

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”的经营理念和“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。

报告期内，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	150,162.20	100.00

最近三年，发行人营业收入分别为150,162.20万元、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。

报告期内，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

报告期内，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
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	662.13	50.89
合计	13,203.11	7.52	14,782.92	8.08	3,821.15	2.54

（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。报告期内，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

2、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。

3、商砼销售业务板块

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。

4、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。

二、发行人所处行业状况

发行人所在行业情况详见本期债券募集说明书。

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。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募集说明书中披露的其他信息一并阅读。

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6月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总额	1,903,285.61	1,854,561.23	1,813,078.37	1,524,396.54
流动资产合计	1,035,082.02	1,002,829.07	938,344.50	617,999.06
非流动资产合计	868,203.59	851,732.16	874,733.87	906,397.48
负债合计	667,078.57	623,987.51	630,978.58	387,800.99
所有者权益合计	1,236,207.04	1,230,573.72	1,182,099.79	1,136,595.55
负债和所有者权益总计	1,903,285.61	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1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	35,090.76	175,462.37	182,945.01	150,172.79
营业利润	5,446.93	34,299.01	31,166.07	31,529.45
利润总额	5,418.59	34,484.88	31,539.66	31,537.68
净利润	5,338.07	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1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	–5,166.91	4,949.03	–2,393.24	43,704.76
投资活动产生的现金流量净额	–41,539.31	82,640.84	–86,283.66	52,729.06
筹资活动产生的现金流量净额	32,878.29	–23,139.78	92,902.38	–89,252.16
现金及现金等价物净增加额	–13,827.93	64,450.09	4,225.49	7,181.67

主要财务指标

项目	2020年1-6月/末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产负债率[1]（%）	35.05	33.65	34.80	25.44
流动比率[2]（倍）	4.80	5.66	5.03	3.65
速动比率[3]（倍）	1.13	1.43	1.85	1.20
EBITDA[4]	–	89,121.23	90,499.90	102,263.11
EBITDA利息保障倍数[5]（倍）	–	2.96	4.48	6.91
毛利率[6]（%）	14.30	7.52	8.08	2.55
净资产收益率[7]（%）	0.43	2.85	2.70	2.79
存货周转率[8]（次/年）	0.04	0.24	0.33	0.39
应收账款周转率[9]（次/年）	1.57	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1-6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

发行人财务分析详见本期债券募集说明书。

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

截至本募集说明书摘要签署日，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
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	29.60			

（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。截至本募集说明书摘要签署日，该期债券余额为9.6亿元。

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。截至本募集说明书摘要签署日，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

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无其他融资情况。

截至本募集说明书摘要签署日，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5亿元，1.2亿元用于威海市未来科技产业园区项目，0.8亿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，本期募集资金占总投资比例为6.98%。

序号	募集资金用途名称	项目总投资(万元)	品种二(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	12,000	60.00
2	补充公司流动资金	–	8,000	40.00
合计		172,000.00	20,000	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

项目建设背景详见本期债券募集说明书。

三、募集资金投向项目情况

项目情况详见本期债券募集说明书。

四、发债募集资金使用计划及管理制度

发行人募集资金使用计划及管理制度详见本期债券募集说明书。

第十三条　偿债保证措施

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一步扩大，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

本期债券属于品种二，无担保。

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	1325	1325	1325	1325	1325	1325	1325	1325
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

本期债券在存续期限内每年支付利息一次，第3年、第4年、第5年、第6年和第7年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2027年每年的12月29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

本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第三年即2023年起至2027年，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，

本金自兑付日起不另计利息。兑付日为2023年至2027年每年的12月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第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。

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。

六、其他偿债保障措施

（一）本期债券本金的提前偿付条款设置有效降低本期债券还本付息的压力

本期债券为7年期固定利率债券，自债券存续期的第3年至第7年，每年按照债券总额20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。本期债券本金的提前偿付条款设置有效降低本期债券还本付息的压力。

（二）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和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于公司未来的发展，同时也为债券的偿付提供了后备支持。

（三）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详见本期债券募集说明书

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。本期债券设置了本金提前偿还条款，于本期债券的第3个计息年度末起偿还发行总额的20%，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。投资项目所在地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：针对产业政策风险的影响，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与跟踪评级安排

（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“2020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AA+。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。

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+，本期债券信用级别为AA+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）《2020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年半年度财务报告；

（四）《2020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及跟踪评级安排》

（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公司债券债券持有人会议规则》

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，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
中国货币网网站：www.chinamoney.com.cn

如对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。

附表一：2020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