中国经济导报

责编：王雄伟 组版：李敬伟 新闻热线：(010)63691260

# 2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要

**发 行 人：威海市文登区城市资产经营有限公司**
**主承销商：银泰证券有限责任公司**
**（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

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人应当及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员应当保证募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计报告真实、完整。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵勤勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

除律师事务所和会计师事务所等本次债券项目依法需聘请的证券服务机构之外，发行人和主承销商不存在未披露的直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

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。投资者在评价和购买本次债券时，应坚韧地考虑本募集说明书所述的各项风险因素。

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对本期债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明其对债券风险做出实质性判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期债券，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，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中"风险提示及说明"等有关章节。

一、发行人截至2020年末的净资产为256.07亿元，合并报表口径的资产负债率为26.23%；发行人最近两年实现的年均归属于母公司所有的净利润为3.92亿元。

二、本次债券的募集资金扣除发行费用后拟用于募投项目建设和补充营运资金，发行人承诺募集资金不用于房地产项目；本次债券偿债资金主要来源于募投项目收益及公司日常经营所产生的收益，发行人已为本次债券的偿还设置了多层次的保障措施，发行人承诺本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务。

三、发行人是威海市文登区重要的基础设施建设投资主体，经文登区政府授权承担文登区范围内重大基础设施建设投资等重要职能，公司收入主要来自于工程转让、土地转让、工程施工和房屋租赁。公司收入来源具有一定的稳定性，但未来，发行人发展较快，债务规模相应增加，截至2020年末，发行人共获得银行及金融机构授信额度近34亿元，其中已使用额度33.51亿元，剩余可用额度0.49亿元。

四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，本次债券为固定利率债券，在存续期内，市场利率的波动将对投资者投资本次债券的收益造成一定的不确定性。

五、近年来，发行人营业收入和净利润较为稳定，发行人的业务以市政工程建设和城市公用事业为主，公司盈利能力较为稳定，但利润来源对财政补贴的依赖性较大，而文登区综合财力受国有土地出让收入的影响较大，公司未来得到财政补贴资金的多少存在一定的不确定性，敬请投资者关注。

六、截至2020年末，发行人存货账面价值为271.41亿元，占总资产的比例为78.19%，发行人存货主要由土地使用权和开发产品组成，存货规模占总资产的比例较高，存货资产规模体现发行人经营规模的特点，未来发行人若不能有效整合公司资源，提高子公司盈利能力和协同效应，发行人的盈利能力可能会被削弱。

七、截至2020年末，发行人存货账面价值为271.41亿元，占总资产的比例为78.19%，发行人存货主要由土地使用权和开发产品组成，存货规模占总资产的比例较高，存货资产规模体现发行人经营规模的特点，未来发行人若不能有效整合公司资源，提高子公司盈利能力和协同效应，发行人的盈利能力可能会被削弱。

八、截至2020年末，发行人存货账面价值为117.16亿元，占同期资产总额的比重为33.75%，占净资产的45.75%，所有权受限制的资产主要是因自身融资及其他单位融资担保提供受限制的资产，若发行人经营不善或因其他原因无法偿还债务，则该部分抵（质）押的资产可能会被处置，进而影响公司的盈利能力。

九、截至2020年末，发行人为其他单位融资提供担保余额为108.65亿元，对外担保占净资产比例为42.43%，目前，被担保企业主要为区域内国有企业，经营状况良好，但是一旦被担保人未来经营状况恶化，信债能力不足时，发行人可能因此承担偿付责任。

十、截至2020年末，发行人其他应收款为34.10亿元，占期末流动资产的比例为10.74%，占比较大，前五名欠款单位欠款余额合计24.27亿元，占当期其他应收款余额的71.16%，欠款单位实力较强，信誉较好，发行人其他应收款整体回款情况良好，产生坏账的可能性较低，但一旦欠款单位经营情况出现不良变化或危机，将对公司其他应收款的回流造成不利影响，公司在其他应收款规模较大且集中度较高的风险。

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指威海市文登区城市资产经营有限公司。

本期债券：指计划发行额为6亿元，其中基础发行额为3.6亿元，弹性配售额为2.4亿元的2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券，简称"21文登债01"。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书/募集说明书摘要/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年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

主承销商/簿记管理人/联席证券：指银泰证券有限责任公司。

担保人/监商投资：指威海市文登区监商投资开发有限公司。

监管银行/债权代理人：指交通银行股份有限公司威海文登支行。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人签订的《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券债权代理协议》。

《专项募集资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券专项募集资金账户监管协议》。

《专项偿债资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2019年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券专项偿债资金账户监管协议》。

承销团：指主承销商为本次发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。

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。

东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

中勤万信会计师事务所：指中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师：指律师事务所/指山东德衡（济南）律师事务所。

《证券登记书》：指山东德衡（济南）律师事务所出具的《关于2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券法律意见书》。

《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》（2019年修订）。

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

《公司信用类债券信息披露管理办法》：指中国人民银行、国家发展改革委、中国证监会联合制定的《公司信用类债券信息披露管理办法》。

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）。

工作日：指企业市的商业银行对公营业日（不包括国家法定节假日或休息日）。

近三年/报告期：指2018年、2019年和2020年。

一期：指2021年第一季度或2021年1-3月。

元：指人民币元。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成的。

## 第一条 风险提示及说明

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

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

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

（二）兑付风险

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

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后在经批准的证券交易场所上市或交易流通，但无法保证本债券一定能够按期顺利通过上述证券交易场所上市或交易流通，亦不能保证本期债券一定会在债券二级市场有活跃的交易，在上市或交易流通之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

发行人已根据同行情况安排了偿债保障措施来控制和保障本次债券按时还本付息，但本期债券的偿付资金来源主要依靠募投项目未来的预期收益，发行人目身难定的盈利能力及可能发生的经营风险，这些均受制发行人经营风险、发行人经营模式的风险及发行人所在行业的相关风险的影响，如果发生上述风险，对本期债券的偿付可能会带来一定影响。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1.存货规模较大风险

截至2020年末，发行人存货账面价值为2,714,137.61万元，占总资产的比例为78.19%，发行人存货主要由土地使用权和开发产品组成，发行人存货规模占总资产的比例较高，存货周转慢降低影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力。

2.对外担保风险

截至2020年12月31日，发行人为其他单位融资提供担保39笔，担保余额合计1,086,497.27万元，占发行人总资产的31.30%，占净资产的42.43%，如被担保人无力偿付，发行人存在一定的代偿风险。

3.资产受限风险

截至2020年12月31日，发行人受限资产总额为1,171,607.89万元，主要为土地使用权、货币资金、投资性房地产，占发行人资产总额的33.75%，占净资产的45.75%，主要是发行人为日常银行贷款和其他部位贷款抵押提供的抵质押资产，如果发生法定或约定情形，抵押权人/质押权人行使抵押权/质押权，可能导致发行人资产被强制处置。

4.其他应收款款项较高风险

截至2020年12月31日，发行人其他应收款为340,997.84万元，占期末流动资产的比例为10.74%，占比较大，前五名欠款单位分别为威海庆实业有限公司、威海市文登区水利建设开发有限公司、山东文登农村商业银行股份有限公司、威海文旅石材有限公司、文登市金泰建筑工程有限公司，欠款金额合计242,670.44万元，占当期其他应收款余额的71.16%，虽然上述欠款单位实力较强，信誉较好，发行人其他应收款整体回款情况良好，产生坏账的可能性较低，然而一旦欠款单位经营情况出现不良变化或危机，将对公司其他应收款的回流造成不利影响，公司存在所得资金较大风险及集中度较高的风险。

（二）经营风险

发行人的业务以市政工程建设和城市公用事业为主，公司盈利能力较为稳定，但利润水平对政府补助的依赖性较大，而文登区综合财力受国有土地出让收入的影响较大，公司未来得到财政补助资金的多少存在不确定性。

（三）运营风险

近两年发行人营业收入的主要来源为工程业务，发行人主营业务的正常开展对政府存在一定依赖性，政府后续财政支持的力度以及对发行人的控股均、战略规划、经营决策等方面于手段，可能一定程度上影响到发行人目身的经营状况和盈利能力。

（四）市场风险

发行人是文登区重要的城市基础设施建设以及市政工程业务，国家对固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等政策的调整可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化，变化影响，发行人经营活动和盈利水平可能会出现不利变化。

（五）投资项目投资风险

本次发行人计划本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将存在许多不确定性因素，那材料价格上涨、资金到位情况、项目建设中的不抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

三、与行业有关的相关风险

（一）经济周期风险

发行人所涉及的基础设施建设、房屋租赁等业务与经济周期有着紧密的联系，目发行人业务中于文登区范围内，如果出现未来经济增长放缓或是出现衰退，发行人相关领域的业务开展需求将因此受到负面影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

（二）持续融资风险

发行人未来计划通过多渠道融资，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。

## 第二条 发行概况

一、发行依据

本期债券经国家发改委"发改企业债券〔2020〕135号"文件批准公开发行。

本期债券经威海市文登区公有资产经营公司于2019年6月18日出具的《关于威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券有关事项的批复》（文公资司〔2019〕16号）批复同意申请公开发行。

本期债券经威海市文登区城市资产经营有限公司2019年6月3日董事会决议同意申请公开发行。

二、发行条款

（一）发行人：威海市文登区城市资产经营有限公司。

（二）债券名称：2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券（简称"21文登债01"）。

（三）发行方式：本期债券发行规模为6亿元，其中，基础发行额为3.6亿元，弹性配售额为2.4亿元。

（四）强制触发条款：申请总额基础发行额的5倍。

（五）弹性配售选项：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，在发行条款允许披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中日主选择设置弹性配售选项。

本期债券弹性配售选择权强制触发额为5亿元，当期计划发行规模为6亿元，其中，基础发行额为3.6亿元，弹性配售额为2.4亿元。

当发行时间截止日，如达到强制触发额度，（申请总额达到基础发行额的5倍及以上），应按照当期计划发行规模6亿元全额进行配售。

当发行时间截止日，如未达到强制触发额度，应按照如下规则进行配售：

1.申请总额未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额3.6亿元进行配售，或放发行人与簿记管理人协商后择期重新发行。

2.申请总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，发行人可根据投标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6亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额3.6亿元进行配售。

（六）债券期限：本期债券期限为7年。

（七）债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率，最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照有关法律法规，根据市场情况协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面额应获利息进行支付。本期债券附设有条款在第3、4、5、6、7年末分别按债券总发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，每年的利息基本金一起支付，年度付息款项日付息起不另计利息，即期间计息期间应计息时间顺延。

（九）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。

（十）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。

（十一）发行对象：

1.通过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股证券账户或基金账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

2.通过承销团成员设置的发行网点公开发行：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）。

（十二）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年6月28日（T-2日）。

（十三）发行日：本期债券发行期限为第1日，即2021年6月28日。

（十四）发行期限：2个工作日，自发行日起至2021年6月29日止。

（十五）起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期间内每年6月28日为该计息年度的起息日。

（十六）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（或深圳分公司进行分托管）。

（十七）承销方式：承销团余额包销。

（十八）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司评估，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA+。

（十九）担保方式：本期债券由威海市文登区监商投资开发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）计息期限：本期债券的计息期限为自2021年6月28日起至2026年6月27日止。

（二十一）付息日：2022年至2028年每年的6月28日为本期债券上一个计息年度的付息日（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）兑付日：2024年至2028年每年的6月28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）。

（二十三）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

（二十四）承销团成员：主承销商为报名证券有限责任公司，分销商为长江证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司。

（二十五）监管银行、债权代理人：交通银行股份有限公司威海文登支行。

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

（二十七）税务提示：根据国家有关税收法律、法规，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、认购与托管

（一）本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

（二）本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求它在薄记管理人公告的《2021年第一期威海市文登区城市资产经营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发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅，认购办法如下：

瑞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、经办人身份证复印件及授权委托书认购本期债券；瑞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，则按照有关规定执行。

（四）本期债券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托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券账户业务指南》的要求办理。

（五）托管与结算业务相关的要求或规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅，认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司A股证券账户或基金账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定时履行债券登记及义务承认义务，参与认购的机构投资者在发行期间与本期债券相关的权益将由其托管机构与本期债券登记机构（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、证券账户卡复印件认购本期债券，如法律规定本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（六）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（七）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。

四、债券发行网点

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）公开发行相结合的方式发行。

（一）本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

五、认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依照有关法律、法规的规定发生合法变更、经经有关主管部门批准后并依法被纳入变更后的发行主体，发行人的权利和义务应由变更后的发行主体承继。

（三）投资者同意受债权代理协议项下债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（四）本期债券的债权代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法被纳入变更后的发行主体，发行人的权利和义务应由变更后的发行主体承继。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，但无法保证本期债券一定能够按期顺利通过上述证券交易场所上市或交易流通，亦不能保证本期债券一定会在债券二级市场有活跃的交易，在上市或交易流通之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

（六）本期债券存续期内，若发行人依照有关法律、法规的规定发生合法变更，则本期债券的债权代理人、债券持有人的权利和义务应由变更后的发行主体承继。

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

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1.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托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面额应获利息进行支付，年度付息款项日付息起不另计利息。

2.2022年至2028年每年的6月28日为本期债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

3.本上市债券到期的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理，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利息兑付公告中加以说明。

4.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

1.本期债券附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，每年还本时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值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，小于分位金额忽略不计）。

本金兑付日为2024年至2028年每年的6月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

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

## 第三条 募集资金运用

一、募集资金用途概况

威海市文登区城市资产经营有限公司拟发行公司债券12亿元，其中10亿元用于威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，包括西洋参初加工区、西洋参深加工区、西洋参分装区以及西洋参科创服务区、物流仓储区以及区域内基础设施建设，2.7亿元用于补充营运资金，详见表3-1。

**表3-1：募集资金用途**

| 募集资金用途 | 项目投资(万元) | 募集资金计划使用额度(万元) | 募集资金安排占投资总额的比例 | 占募集资金总额的比例 |
|---|---|---|---|---|
| 威海市文登区西洋参产业基地一期建设 | 150,498.51 | 100,000.00 | 66.45% | 83.33% |
| 补充营运资金 | | 20,000.00 | | 16.67% |
| 合计 | | **120,000.00** | | **100%** |

本期债券基础发行额3.6亿元，其中2.6亿元用于威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，1亿元用于补充公司营运资金，如发行人行使弹性配售选择权，则本期债券总发行规模为6（3.6+2.4）亿元，其中5亿元用于威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，1亿元用于补充营运资金。

发行人承诺本期债券募集资金不挪作他人，不用于除保障性住房之外的房地产投资和证券产能投资，不用于与企业生产经营无关的期货交易和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策相关规域，不用于项目中断立的商业性产部分，不用于金融投资业务，提升公司资本实力，不用于编外收费。

发行人承诺将按项目来收入优先用于偿还本期债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和按募债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续并及时披露。

发行人依法不承诺将募集资金用于证券投资。

二、募投项目基本情况

（一）项目建设内容

威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，总投资为150,498.51万元，拟申请融资债券100,000万元，其余投资共计50,498.51万元，由发行人目筹解决。

发行人目筹资金50,498.51万元作为项目资本金，占总投资的33.55%，所占比例符合国务院关于固定资产投资项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26号）的要求。

该项目规划总建筑面积500000平方米，项目建设包括西洋参初加工区、西洋参深加工区、西洋参分装展示区、西洋参科创服务区、物流仓储区以及区域内基础设施建设。

长期借款 78,245.00 78,245.00 124,270.00 163,000.00

应付债券 385,000.00 395,000.00 300,000.00 230,000.00

非流动负债合计 463,245.00 473,245.00 424,270.00 393,000.00

负债合计 668,826.36 674,494.42 660,136.76 575,304.15

所有者权益：

实收资本 100,000.00 100,000.00 100,000.00 100,000.00

资本公积 2,040,554.48 2,040,554.48 2,041,177.99 2,029,783.89

盈余公积 399,928.65 387,205.46 349,214.80 306,563.52

所有者权益合计 2,583,605.10 2,570,881.91 2,529,293.58 2,470,286.94

负债和所有者权益合计 3,252,431.45 3,245,376.33 3,189,430.33 3,045,591.09

**表6-6：母公司利润表主要数据**

单位：万元

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业总收入 | 59,340.13 | 186,765.89 | 266,333.36 | 273,432.90 |
| 减：营业成本 | 51,443.99 | 162,074.89 | 237,613.21 | 225,889.24 |
| 加：其他收益 | 17,000.00 | 61,000.00 | 55,508.93 | 45,992.64 |
| 投资收益(损失以"-"号填列) | | -13.19 | -45.56 | 1,595.53 |
| 资产处置收益(损失以"-"号填列) | | | | -19.67 |
| 营业利润(亏损以"-"号填列) | 12,523.19 | 42,211.85 | 47,612.54 | 44,068.51 |
| 加：营业外收入 | 200.00 | | | 10.95 |
| 减：营业外支出 | | | | 44.55 |
| 利润总额(亏损以"-"号填列) | 12,723.19 | 42,211.85 | 47,612.54 | 44,034.91 |
| 减：所得税费用 | | | | |
| 净利润(亏损以"-"号填列) | 12,723.19 | 42,211.85 | 47,612.54 | 44,034.91 |

**表6-7：母公司现金流量表主要数据**

单位：万元

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 39,918.00 | 188,661.68 | 278,040.95 | 260,958.82 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 20,548.76 | 267,445.13 | 442,829.56 | 587,280.86 |
| 经营活动现金流入小计 | 60,466.76 | 456,106.81 | 720,870.51 | 848,239.68 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 64,822.05 | 570,698.75 | 796,161.57 | 850,020.34 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 9,708.05 | 341,393.59 | 800,139.37 | 466,444.59 |
| 经营活动现金流出小计 | 74,530.10 | 912,092.34 | 1,596,300.94 | 1,316,464.93 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -14,063.34 | -455,985.53 | -875,430.43 | -468,225.25 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | | 60,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | | | 1,552.00 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 13,521.29 | 2,661.67 | 102.93 | |
| 投资活动现金流入小计 | 13,521.29 | 3,120.76 | 102.93 | 61,552.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 829.14 | 200.16 | 304.65 | 14.61 |
| 投资支付的现金 | | 6,650.00 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 60,000.00 | 37,867.40 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 60,829.14 | 44,717.56 | 304.65 | 14.61 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -47,307.85 | -41,596.80 | -201.72 | 61,537.39 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 7,900.00 | 243,107.50 | 139,180.00 | 99,300.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 32,550.00 | 55,634.37 | 134,138.20 | 60,790.02 |
| 筹资活动现金流入小计 | 40,450.00 | 298,741.87 | 273,318.20 | 160,090.02 |
| 偿还债务所支付的现金 | 4,900.00 | 180,657.50 | 104,917.50 | 319,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 11,191.77 | 41,671.87 | 35,385.65 | 60,060.41 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 13,593.82 | 133,135.41 | 39,710.31 | 21,365.65 |
| 筹资活动现金流出小计 | 29,685.54 | 355,464.78 | 180,013.46 | 400,426.06 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 10,764.46 | -56,722.90 | 93,304.73 | -240,336.04 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 9,090.02 | 3,241.54 | -36,301.41 | -110,647.94 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 43,062.48 | 39,820.94 | 76,122.34 | 186,770.28 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 52,152.50 | 43,062.48 | 39,820.94 | 76,122.34 |

**表6-4：合并报表主要财务指标**

| 项目 | 2021年1-3月/3月末 | 2020年度/末 | 2019年度/末 | 2018年度/末 |
|---|---|---|---|---|
| 资产负债率(%) | 26.16 | 26.23 | 24.43 | 22.94 |
| 流动比率(倍) | 9.83 | 9.66 | 11.20 | 13.14 |
| 速动比率(倍) | 1.65 | 1.40 | 1.74 | 4.00 |
| EBITDA(万元) | 20,909.26 | 75,817.78 | 72,773.84 | 85,448.47 |
| EBITDA利息保障倍数(倍) | 1.72 | 2.48 | 1.73 | 2.42 |
| 净资产收益率(%) | 0.38 | 1.49 | 1.63 | 1.79 |
| 总资产收益率(%) | 0.28 | 1.11 | 1.24 | 1.33 |
| 存货周转率(次/年) | 0.02 | 0.09 | 0.11 | 0.12 |
| 总资产周转率(次/年) | 0.02 | 0.08 | 0.08 | 0.08 |

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+摊销

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

6.净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7.总资产收益率=净利润/平均总资产总额×100%

8.存货周转率=营业成本/存货平均余额

9.总资产周转率=营业收入/平均资产总额

## 第五条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

公司作为文登区重要的基础设施建设投资主体，经文登区政府授权承担文登区范围内重大基础设施建设投资等重要职能，公司收入主要来自于工程转让、土地转让、工程施工和房屋租赁。

2018年，公司实现主营业务收入273,432.90万元，公司将系经由政府开发园区整体转让给当地专业的旅游平台运营和管理，同时转让性管网下游的自来水管网，其实现工程转让收入22.10亿元；公司出让文旭用（2021）字第1101771号等七宗土地，形成土地转让收入4.17亿元；公司自有房屋出租，实现房屋租赁收入1.07亿元。

2019年，公司实现主营业务收入266,333.36万元，公司以文登市建设山文化旅游开发项目、四园间公共停车场、文登市公共厕所改造工程等工程项目为主，实现工程转让收入20.42亿元；公司出让地（2019）字第文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书第0000747号等四宗土地，形成土地转让收入5.15亿元；公司自有房屋出租，实现房屋租赁收入1.07亿元。

2020年，公司实现主营业务收入267,693.39万元，公司转让抱龙河上游综合治理工程、新南新区北部益城地平整及基础设施建设工程、城市停车场等项目，实现工程转让收入17.65亿元；公司自有房屋出租，实现房屋租赁收入1.03亿元；公司全资子公司威海神盛建设工程有限公司承接的林业二期建设工程施工以及市政、园林等建筑工程所产生的工程施工收入，共计8.09亿元。

随着文登区城市化进程的提速，公司将围绕文登加快同城一体化建设、快速融入威海主城区的发展目标，加大城市基础设施投资建设力度，预计未来几年，随着公司承建的基础设施项目的增多以及西洋参产业基地一期建设项目完工后对外出售，主营业务收入将保持持续稳定增长。

二、发行人主营业务经营模式

公司主营业务主要为城市基础设施建设、土地转让和房屋租赁，主营业务收入包括工程转让收入、土地转让收入、工程施工收入和房屋租赁收入等。文登区的地理环境及生态环境属于宜居城市，随着城市的发展及基础设施的完善，以及人口净生保健意识的增强，文登区吸引了大量的人口流入，随着城市人口的增加，文登区城市基础设施建设的需求将会不断增加，公司作为文登区重要的基础设施建设主体，将会有持续稳定的业务来源。

工程转让类业务依据与政府签订的项目转让合同采用成本加成的定价方式，成本由政府审定，加成比例在10%-20%。2018-2020年工程转让业务收入分别为221,240.68万元、204,194.50万元和167,376.49万元，毛利率分别为7.10%、7.37%和7.11%，毛利率分别为11.63%、11.84%和11.66%。

发行人用于转让的土地通过招拍挂或者政府划拨的"熟地"，出让收入在扣除各项成本基础上，形成土地转让收入，2018-2019年，发行人依据与区政府签订的项目转让合同采用成本加成的定价方式确定土地转让价格，2020年，发行人依据与区政府签订的土地转让合同采用成本加成的定价方式确定土地转让价格。

发行人以日有房产对外出租，2018-2020年，发行人取得房租租赁收入分别为10,697.14万元、10,697.14万元和10,272.86万元，2017年开始，发行人将用于出租的房产转入投资性房地产，房屋出租的成本主要是投资性房产计提的折旧。

2019年9月，文登市国林绿化工程处改制为国有独资公司，文登市公有资产经营公司持有该公司100%国有产权无偿划转给发行人，并通建设2020年承接的林业二期建设工程施工以