
威海高新城市建设发展有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

- 1、报告期内，公司净利润较依赖政府补贴，金额较大，如果未来公司获得政府补贴的力度减弱，可能导致公司收入下降，从而增加公司资金运转压力及偿债压力。
- 2、受国家宏观经济运行状况、货币政策、金融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。由于本次公司债券采用固定利率且期限相对较长，在本公司的债券存续期内，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	24
三、 发行人为绿色债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 其他特定品种债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

释义

本公司、公司、发行人	指	威海高新城市建设发展有限公司
17 威高新、PR 威高新	指	2017 年威海市双岛湾开发投资有限公司公司债券
20 双岛 01	指	威海市双岛湾开发投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
21 双岛 01	指	威海市双岛湾开发投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
22 威海高新 MTN001	指	威海高新城市建设发展有限公司 2022 年度第一期中期票据
上交所	指	上海证券交易所

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	威海高新城市建设发展有限公司
中文简称	威高新
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	王军波
注册资本（万元）	50,000.00
实缴资本（万元）	50,000.00
注册地址	山东省威海市 高区双岛路-369-11 号
办公地址	山东省威海市 高区科技路 220 号
办公地址的邮政编码	264209
公司网址（如有）	-
电子信箱	sdwcwk@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	王军波
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	执行董事、总经理
联系地址	山东省威海市高区科技路 220 号
电话	0631-5628676
传真	0631-5628676
电子信箱	sdwcwk@126.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：威海高新控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：威海火炬高技术产业开发区投融资管理中心

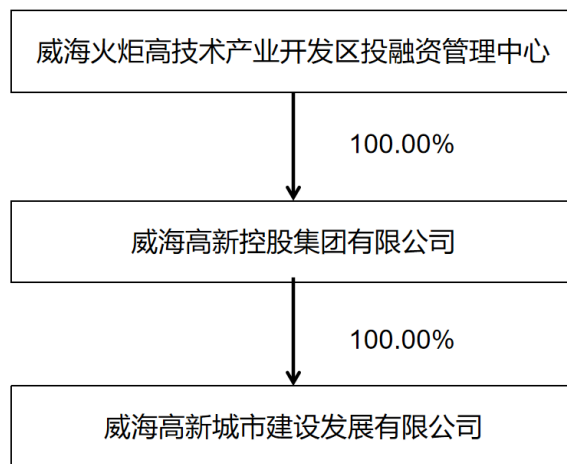
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

¹均包含股份，下同。

发行人的法定代表人：王军波
 发行人的董事长或执行董事：王军波
 发行人的其他董事：无
 发行人的监事：丛霖
 发行人的总经理：王军波
 发行人的财务负责人：殷智慧
 发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司是威海火炬高技术产业开发区城市基础设施的重要建设主体之一，主要承担区内基础设施、公共设施投资、建设及资产运营管理等业务。公司作为威海高区基础设施建设主体，承接区内大量的基建以及土建的代建业务。公司代建管理业务内容涵盖城市道路与桥梁、厂房场馆等多类大型建设项目。公司主要经营范围为：为企业提供项目策划和服务；对基础设施、公共设施的投资、建设及资产的运营管理、物业管理；双岛湾区域的土地整理。（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）

（1）基础设施建设业务：2012 年，本公司与威海火炬高技术产业开发区管理委员会签订《双岛湾科技城建设项目委托代建协议》，自筹资金进行区域内项目开发建设成本的支付，开发建设年度内本公司期末提供成本核算明细，管委会按照区域内实际工作量及对应发生的开发成本并加计 7%固定收益支付给本公司，公司每年按照实际发生成本加计 7%的管理费确认收入。2017 年 9 月 29 日，本公司与威海火炬高技术产业开发区管理委员会签订《基础设施项目政府委托代建协议》，自筹资金进行东侧主干路工程的建设，管委会根据前期报送工程款支付申请表及工程结算审核确定的工程项目成本总额加成 7%收益进行计算支付给本公司。2022 年度，公司基础设施建设业务实现收入 64,496.69 万元。

（2）租赁业务：

①热力及水务管网租赁

2015年10月9日，为增加公司的经营性资产，高区管委会下发“威高管发[2015]6号”文《关于向威海市双岛湾开发投资有限公司划转资产的通知》，将所属高区市政公用事业管理局、高区经济新城建设管理处等单位的管道和沟槽资产无偿划转到威海市双岛湾开发投资有限公司。2015年11月，本公司与威海市热电集团有限公司签订热力管网租赁协议，租赁期限暂定为10年，年租金总额为4,100万元，租金按年度支付，具体支付时间为：管网工程完工交付之日前15日，支付管网工程完工交付之日至当年12月31日的租金；每年12月20日前，支付下一年度全年租金；租赁期限届满且未续约的，租赁期限届满一年度的12月20日前，支付下一年度1月1日至租赁期限届满之日的租金。

2015年11月，本公司与威海海澄水务有限公司签订水务管网租赁协议，租赁期限暂定为10年，年租金总额为8,100.00万元，租金按年度支付，具体支付时间为：管网工程完工交付之日前15日，支付管网工程完工交付之日至当年12月31日的租金；每年12月20日前，支付下一年度全年租金；租赁期限届满且未续约的，租赁期限届满一年度的12月20日前，支付下一年度1月1日至租赁期限届满之日的租金。经双方友好协商，该协议于2022年9月30日终止。2022年10月1日，本公司与威海高新水务有限公司签订水务管网协议，租赁期限暂定为10年，年租金总额为8,100.00万元，租金按年度支付。

②海域使用权租赁

根据《中华人民共和国海域使用管理法》和《海域使用权管理规定》等法律法规的规定，2017年9月，开发区管委会下发“威高管发[2017]79号”“威高管发[2017]81号”和“威高管发[2017]82号”文，将位于威海开发区范围内的开放式养殖用海共计9宗分别划入公司本部及下属两家全资子公司。此次划转的9宗海域，总计面积87,300亩。2017年9月22日，本公司获得海域使用权后，同致信德（北京）资产评估公司出具了《资产评估报告书》，评估上述海域使用权价值为484,515.00万元。

2017年11月，本公司与威海北海水产开发有限公司签订了《海域使用权租赁合同》，公司将其中的3宗总面积为29,250亩的海域使用权出租给威海北海水产开发有限公司用于开放式养殖，租赁期限自2017年11月2日至2032年11月1日，为期15年，威海北海水产开发有限公司按照租赁合同每年向本公司每年支付11,670.00万元人民币，每年11月30日前，支付当年租金，经双方友好协商，该合同于2022年9月30日终止。2022年10月本公司与寻山集团有限公司签订了《海域使用权租赁合同》，公司将其中的3宗总面积为29,250亩的海域使用权出租给寻山集团有限公司，租赁期限自2022年10月1日至2032年10月31日，为期10年，寻山集团有限公司按照租赁合同每年向本公司每年支付11,992.50万元人民币。

2017年11月，本公司子公司威海双岛湾汇元城市发展有限公司与威海北海水产开发有限公司签订了《海域使用权租赁合同》，公司将其中的3宗总面积为29,250亩的海域使用权出租给威海北海水产开发有限公司用于开放式养殖，租赁期限自2017年11月2日至2032年11月1日，为期15年，威海北海水产开发有限公司按照租赁合同每年向本公司每年支付11,670.00万元人民币，每年11月30日前，支付当年租金，经双方友好协商，该合同于2022年9月30日终止。2022年10月本公司子公司威海双岛湾汇元城市发展有限公司与寻山集团有限公司签订了《海域使用权租赁合同》，公司将其中的3宗总面积为29,250亩的海域使用权出租给寻山集团有限公司，租赁期限自2022年10月1日至2032年10月31日，为期10年，寻山集团有限公司按照租赁合同每年向本公司子公司威海双岛湾汇元城市发展有限公司每年支付11,992.50万元人民币。

2017年11月，本公司子公司威海市高发资产经营管理有限公司与威海北海水产开发有限公司签订了《海域使用权租赁合同》，公司将其中的3宗总面积为28,800亩的海域使用权出租给威海北海水产开发有限公司用于开放式养殖，租赁期限自2017年11月2日至2032年11月1日，为期15年，威海北海水产开发有限公司按照租赁合同每年向本公司每年支付11,490.00万元人民币，每年11月30日前，支付当年租金，经双方友好协商，该合同于2022年9月30日终止。2022年10月本公司子公司威海市高发资产经营管理有限公司与寻山集团有限公司签订了《海域使用权租赁合同》，公司将其中的3宗总面积为28,800亩的海域使用权出租给寻山集团有限公司，租赁期限自2022年10月1日至2032年10月31日，为期10年，寻山集团有限公司按照租赁合同每年向本公司子公司威海市高发资产经营管理有限公司每年支付11,808.00万元人民币。

2017年11月，公司、威海市高发资产经营管理有限公司、威海双岛湾汇元城市发展有限公司与威海北海水产开发有限公司及威海火炬高技术产业开发区财政局签署了《海域租赁合同之补充协议》，约定了由威海火炬高技术产业开发区财政局代威海北海水产开发有限公司向公司支付海域使用权租金的代付方式，租金由威海火炬高技术产业开发区财政局直接支付给公司。威海火炬高技术产业开发区财政局代威海北海水产开发有限公司代付租金主要系威海火炬高技术产业开发区管委会欠付威海北海水产开发有限公司部分补偿款及威海海洋经济强市的招商引资政策优惠。

③产业园租赁

公司目前主要经营物业为医疗器械与生物医药产业园、电子信息与智能制造产业园项目，项目规划建设用地面积 211,665 平方米，规划总建筑面积 416,367 平方米。其中，医疗器械与生物医药产业园规划建设用地 102,333 平方米，规划总建筑面积 206,019 平方米；电子信息与智能制造产业园规划建设用地 109,332 平方米，规划总建筑面积 210,348 平方米。项目建成后，预计医疗器械与生物医药产业园入驻企业 100 余家，可提供就业岗位 4,000 个，近期入驻企业为康一达医疗、迈微生物等；电子信息与智能制造产业园预计入驻企业 300 余家，可提供就业岗位 5,000 个，近期入驻企业为鸿源工业智能、航卫科技、哲文智能科技等企业。2022 年，公司实现租金收入 51,913.52 万元。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）公司所处行业情况

1）基础设施建设业务

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。作为城市化进程的重要支柱，城市基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康快速发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，而城市化率是衡量城市化水平的主要指标。根据国家统计局发布的第七次全国人口普查主要数据情况显示，2020 年末，常住人口城镇化率达到 63.89%。另据联合国开发计划署发布《2016 中国人类发展报告》预测，我国到 2030 年城市人口总数将超过 10 亿，中国城市化率将达 70%。同时，发达国家的城市化经验表明，城市化率在 30.00%-70.00%期间是加速城市化的时期。因此可以预计未来 10-20 年间，我国城市化进程仍然处于加速发展阶段。

“十四五”规划和 2035 年远景目标的核心内容之一就是要统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。2021 年全国固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，较上年增长 4.9%。其中，其中东部地区投资比上年增长 6.4%。未来，随着我国总体经济和财政综合实力的稳定增长以及城市化进程的持续推进，基础设施建设的投入将不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩张。同时，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起来。此外，随着我国经济发展带来的工业化进程的不断加快，去行政化调控、回归市场化方向是我国基础设施综合开发建设行业的必然趋势，总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2) 租赁业务

物业经营不仅可以持续性产生租金收益，而且能给业主带来长期资产增值。伴随着中国房地产业持续快速的发展，我国商业用房、写字楼、住宅租赁市场也持续发展壮大。工业用房租赁以工业园区为主导，基本上以政府开发、持有为主，通过土地集约化开发，在项目地块上建设标准厂房、研发中心、配套服务等设施后，进行已定的产业主题类企业招商引进，从而获取长期持有项目而取得经营管理收益。

物业租赁与经济发展息息相关，从世界范围看，我国经济增长速度仍处于较高水平，健康稳定的宏观经济基本面将支撑物业租赁市场的平稳发展。2023 年坚持稳中求进工作总基调，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，全面深化改革开放，大力提振市场信心，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，我国经济长期向好的基本面保持不变。相比美国、德国、日本等发达国家第三产业占 GDP 比重往往在 70%以上，我国未来第三产业还有广阔的发展空间，第三产业的发展会带动对商业地产的旺盛需求，也会较好地支撑商业地产租赁价格；同时由于土地供应的稀缺性，商业地产的价值仍存在增长的预期。

（2）公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

1) 公司行业地位

公司作为威海火炬高技术产业开发区重要的基础设施建设的投融资和实施主体，在资产规模、经营管理、项目运作和政府政策支持等方面与同区域同行业其他公司相比具有一定的优势。公司自成立以来经营规模和实力不断壮大，在威海市火炬高新区城市基础设施建设领域形成了显著的地位，具备了较强的运营实力和广阔的发展前景。

2) 竞争优势

（a）区域经济优势

威海火炬高技术产业开发区是 1991 年 3 月 6 日经国务院批准成立的国家级高新技术产业开发区，由国家科技部、山东省政府和威海市政府共同创办，是全国三个火炬高新技术产业开发区之一。总面积 145.00 平方公里，海岸线 46.50 公里，辖 1 个镇、2 个街道，40 个村、42 个社区，总人口 33.6 万。目前威海高区区域内仅有发行人一个国有背景的投资建设集团，竞争地位显著。近几年来，威海火炬高技术产业开发区在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了突飞猛进的发展。2022

年，威海高新区实现地区生产总值 547.8 亿元。规模以上工业增加值占全市 47%；工业营业收入 984.2 亿元，总量占全市 35%；工业利润 131 亿元，总量占全市 55%。实际到账外资 2.44 亿美元。完成财政总收入 50 亿元，其中制造业税收 28.4 亿元；一般公共预算收入 27.5 亿元，其中税收占比 93.2%，主体税收占比 63.3%以上。在全市招商引资和项目建设观摩督导中蝉联第一、实现七连冠；在全国 169 家高新区、全省 160 家开发区中稳居第一方阵。

（b）稳固的区域垄断地位优势

作为威海火炬高技术产业开发区重要的基础设施建设、国有资产运营的综合性平台，公司承接了威海火炬高技术产业开发区基础设施建设方面的主要项目，处于行业垄断地位，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。随着威海火炬高技术产业开发区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，基础设施建设将迎来行业发展的新机遇，发行人的业务规模亦将进一步扩大，垄断地位也将更加凸显。

（3）政府支持优势

发行人肩负着威海火炬高技术产业开发区城市基础设施建设等重大任务，积极履行着项目融资建设、资本运营管理、国有资产经营的职责，其业务发展获得了威海火炬高技术产业开发区管委会的重要支持。

威海火炬高技术产业开发区管委会一方面通过注入优质资产注入和项目委托开发等形式，扩大公司业务范围，提升业务规模与经营效率，另一方面通过收益返还、财政补助等多种方式对发行人进行全方位的支持，威海火炬高技术产业开发区管委会的大力支持为公司的持续盈利能力提供了有力保障。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2022 年度，基础设施建设业务实现收入 6.45 亿元，较上年增长 5.24 亿元，较上年增长 433.06%，主要系 2022 年度已完工结转基建项目增加所致。该事项对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
基础设施建设	64,496.69	63,291.14	1.87	53.80	12,131.76	11,905.00	1.87	19.44
租赁	51,913.52	43,184.50	16.81	43.30	48,881.04	44,899.86	8.14	78.33
水电暖服务	2,858.73	2,366.18	17.23	2.38	892.35	1,138.33	-27.57	1.43
餐饮业	337.86	449.89	-33.16	0.28	305.48	313.96	-2.78	0.49
客房业	283.13	57.42	79.72	0.24	193.64	55.18	71.51	0.31
合计	119,889.92	109,349.12	8.79	100.00	62,404.26	58,312.33	6.56	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人不具有产业类业务，故不涉及产品细分情况。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2022 年度，基础设施建设业务实现收入 6.45 亿元，较上年增长 5.24 亿元，较上年增长 433.06%，主要系 2022 年度已完工结转基建项目增加。同时，2022 年度基础设施建设业务成本 6.33 亿元，较上年增长 5.14 亿元，较上年增长 431.93%，与收入上升幅度基本一致。2022 年度，租赁业务实现收入 5.19 亿元，较上年增长 0.30 亿元，主要系 2021 年存在部分免租情况所致；2022 年度租赁业务成本 4.32 亿元，较上年降低 0.17 亿元，主要系 2022 年度出租土地收回进行待开发，导致相关土地摊销减少，导致成本降低；2022 年度租赁业务收入上升，同时租赁业务成本下降，故租赁业务毛利率上升。

2022 年度，水电暖服务业务实现收入 0.29 亿元，较上年增长 0.20 亿元，较上年增长 220.36%，主要系房屋租赁业务增多导致代收水电暖费增多，故水电暖服务业务收入、毛利率升高。

2022 年度，餐饮业务成本 0.04 亿元，较 2021 年度增加 0.01 亿元，主要系外部环境影响导致成本上升，故毛利率下降。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

作为威海火炬高技术产业开发区城市基础设施开发建设的主体，在未来一段时间内，发行人将抓住国家棚户区及旧城改造一系列政策及威海市建设规划目标，充分发挥现有优势，加速推动威海火炬高技术产业开发区的开发建设。

第一，明确发展思路，基于现代企业制度、发行人治理模式和可持续发展目标，明确定位企业的市场主体功能、经营管理职能、债务风险管理职责、国有资产保值增值责任，清晰规划企业的经营模式、利润模式、现金流模式，切实建立和全面执行现代企业制度、发行人治理规则、内部控制流程、风险管理体系、激励约束机制，真正实现发行人化治理、市场化经营、制度化管理。

第二，做强传统业务板块，发行人将继续保持基础设施建设业务的稳步增长。根据规划，发行人将按照委托代建协议完成基础设施工程。这些项目将使发行人保持传统板块业务的平稳增长，巩固其在区域内的优势地位，为发行人持续健康发展提供坚实基础。

第三，开拓其他业务板块，逐步实现市场化转型。发行人力求逐步参与威海地区内管道租赁、物业管理等其他基础设施配套服务，全面提高服务能力，实现多元化经营。

第四，创新投资模式，形成多元化投资主体结构。发行人将以市场为导向，积极探索和创新投资模式，通过资产整合以及价格机制的形成，促进公共产品及服务投资的社会化和多元化，充分发挥国有资本的带动力。同时，发行人将进一步扩大融资规模，优化融资结构。一方面继续与各大商业银行和政策性银行保持密切的业务合作关系，按照威海火炬高技术产业开发区基础设施建设的需求合理规划未来的融资方案；另一方面积极拓宽和丰富融资渠道，完善和优化自身融资结构，有效利用发行公司债券进行资本市场融资，逐步做强做大发行人主营业务。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司近两年获得政府补贴对利润贡献较多。如果未来发行人获得政府补贴的力度减弱，可

能导致公司收入下降，并增加公司资金运转压力及偿债压力。本公司积极拓展银行授信，并在业务经营过程中按照内控制度严格执行，保证业务的平稳发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

发行人与股东及实际控制人在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、资产独立

发行人与股东及实际控制人在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事发行人的生产经营活动。

3、人员独立

发行人与股东及实际控制人在人员方面已经分开，发行人在劳动、人事及工资管理等方面独立于股东及实际控制人。

4、财务独立

发行人与股东及实际控制人在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；发行人拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

5、机构独立

发行人与股东及实际控制人在机构方面已经分开，不存在与股东及实际控制人合署办公的情况；发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了执行董事、监事等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、定价原则和定价方法

（1）关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；

（2）交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；

（3）市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；

（4）成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润确定交易价格及费率；

（5）协议价：由交易双方协商确定价格及费率。

2、关联交易的批准

发行人与关联自然人发生的交易金额在 50 万元人民币以内的关联交易，其协议由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效。发行人与关联自然人发生的交易金额在 50 万元人民币以上的关联交易，经执行董事批准后生效。公司不得直接或者通过分（子）公司向执行董事、监事、高级管理人员提供借款。

发行人与关联人发生的交易金额在 5,000 万元人民币以上，经由执行董事向股东提交预案，经股东批准后生效。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方其他应收款	24.11
关联方其他应付款	2.79

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 7.53 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

☐适用 ☒不适用

（五）发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2017 年威海市双岛湾开发投资有限公司公司债券
2、债券简称	17 威高新、PR 威高新
3、债券代码	1780066. IB、127486. SH
4、发行日	2017 年 4 月 27 日
5、起息日	2017 年 4 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 28 日
8、债券余额	7.20
9、截止报告期末的利率(%)	5.32
10、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记利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记

	托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的本金在本期债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付，第 3 年至第 7 年每年末分别兑付本期债券本金的 20%。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	公开发行
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	威海市双岛湾开发投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
2、债券简称	20 双岛 01
3、债券代码	167087.SH
4、发行日	2020 年 6 月 26 日
5、起息日	2020 年 6 月 29 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 6 月 29 日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、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记利息。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。到期一次性偿还本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	私募
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	威海市双岛湾开发投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
2、债券简称	21 双岛 01
3、债券代码	178372.SH
4、发行日	2021 年 5 月 13 日
5、起息日	2021 年 5 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 5 月 14 日
8、债券余额	10.00

9、截止报告期末的利率(%)	5.80
10、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记利息。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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	私募
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	威海高新城市建设发展有限公司 2022 年度第一期中期票据
2、债券简称	22 威海高新 MTN001
3、债券代码	102282083. IB
4、发行日	2022 年 9 月 13 日
5、起息日	2022 年 9 月 15 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 15 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	青岛银行股份有限公司；光大证券股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排	公开发行
15、适用的交易机制	询价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：167087.SH

债券简称：20 双岛 01

债券约定的投资者保护条款名称：

（一）交叉违约保护条款

（二）事先约束事项

（三）控制权变更条款

债券代码：178372.SH

债券简称：21 双岛 01

债券约定的投资者保护条款名称：

- （一）交叉违约保护条款
- （二）事先约束事项
- （三）控制权变更条款

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：167087.SH

债券简称	20 双岛 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	无增信机制；报告期内，公司债券的偿债计划及其他保障措施未发生变更，且均得到有效执行；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、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。具体包括：(一) 开立债券募集资金使用专户和偿债保障金专户；(二) 加强对募集资金的管理，制定并严格执行资金管理计划；(三) 设立专门的偿付工作小组；(四) 严格的信息披露；(五) 制定《债券持有人会议规则》；(六) 聘请债券受托管理人，制定《债券受托管理协议》
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	一致性

债券代码：178372.SH

债券简称	21 双岛 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	无增信机制；报告期内，公司债券的偿债计划及其他保障措施未发生变更，且均得到有效执行；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、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、

	做好组织协调和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。具体包括：(一) 开立债券募集资金使用专户和偿债保障金专户；(二) 加强对募集资金的管理，制定并严格执行资金管理计划；(三) 设立专门的偿付工作小组；(四) 严格的信息披露；(五) 制定《债券持有人会议规则》；(六) 聘请债券受托管理人，制定《债券受托管理协议》
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	一致性

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区西直门外 112 号阳光大厦 10 层
签字会计师姓名	梁海涌、段立新

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1780066. IB、167087. SH、178372. SH
债券简称	17 威高新、20 双岛 01、21 双岛 01
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	山东省济南市经七路 86 号证券大厦
联系人	王晓尧
联系电话	15966697960

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1780066. IB、127486. SH
债券简称	17 威高新、PR 威高新
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

债券代码	102282083. IB
债券简称	22 威海高新 MTN001
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 15 号》：

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）

（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

（2）会计估计变更

无。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况**（一）资产及变动情况****1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产**

项目名称	主要构成
其他应收款	与母公司往来款、借款及与控股股东往来款
存货	开发成本、土地资产
在建工程	捷普厂区项目、高新医疗器械产业化及基础设施配套项目、威海火炬片区工业园青

	年中心项目、全球打印机产业园项目及国家（威海）创新中心项目
无形资产	海域使用权

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	2.62	0.87	5.86	-55.36
应收账款	27.72	9.25	19.35	43.28
预付款项	1.09	0.36	3.77	-71.08
其他流动资产	2.70	0.90	0.85	216.18
在建工程	39.05	13.03	2.48	1,471.41

发生变动的的原因：

- 1、货币资金相比 2021 年末减少 55.36%，主要系公司银行存款减少所致。
- 2、应收账款相比 2021 年末增加 43.28%，主要系公司 2022 年度基础设施建设业务已完工产生。
- 3、预付账款相比 2021 年末减少 71.08%，主要系前期预付账款已到结算期结转所致。
- 4、其他流动资产相比 2021 年末增加 216.18%，主要系公司待抵扣税金大幅增加所致。
- 5、在建工程相比 2021 年末增加 1,471.41%，主要系高新医疗器械产业化及基础设施配套项目、捷普厂区项目、全球打印机产业园及国家（威海）创新中心项目投入所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	2.62	0.11	—	4.01
其他流动资产	2.70	0.22	—	8.26
存货	128.60	24.08	—	18.72
投资性房地产	11.87	6.52	—	54.96
固定资产	16.30	0.12	—	0.74
在建工程	39.05	16.09	—	41.20
无形资产	31.22	20.76	—	66.49
合计	232.35	67.90	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
--------	------	----------	------	------	-------------

					响
全球打印机产业园	13.32	-	13.32	抵押借款	无

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：11.84 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：2.29 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：9.55 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：9.55 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：7.28%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 64.12 亿元和 65.11 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.54%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	20.72	0.12	23.21	44.05	67.65%
银行贷款	-	0.68	4.17	4.68	9.53	14.64%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	6.54	-	4.99	11.53	17.71%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 23.00 亿元，企业债券

余额 7.20 亿元，非金融企业债务融资工具余额 13.00 亿元，且共有 13.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 85.36 亿元和 114.41 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 34.03%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	20.72	0.12	23.21	44.05	38.50%
银行贷款	-	2.36	7.59	48.88	58.83	51.41%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	6.54	-	4.99	11.53	10.08%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 23.00 亿元，企业债券余额 7.20 亿元，非金融企业债务融资工具余额 13.00 亿元，且共有 13.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	1.27	0.75	1.89	-32.93
应付账款	3.63	2.15	0.81	348.70
合同负债	0.00	0.00	0.02	-99.20
应交税费	2.51	1.49	1.67	50.26
其他应付款	3.44	2.04	1.18	192.25
一年内到期的非流动负债	30.07	17.83	8.22	265.77
其他流动负债	-	-	4.34	-100.00
长期借款	48.88	28.99	19.97	144.82
应付债券	28.20	16.73	44.10	-36.05
长期应付款	43.90	26.03	33.64	30.50

递延所得税负债	0.71	0.42	-	100.00
---------	------	------	---	--------

发生变动的的原因：

- 1、应付票据相比 2021 年末减少 32.93%，主要系银行承兑汇票到期所致。
- 2、应付账款相比 2021 年末增长 348.70%，主要系项目款尚未结算所致。
- 3、合同负债相比 2021 年末减少 99.20%，主要系预收保安服务费降低所致。
- 4、应交税费相比 2021 年末增加 50.26%，主要系业务量提升，增值税上升所致。
- 5、其他应付款相比 2021 年末增长 192.25%，主要系往来款增加所致。
- 6、一年内到期的非流动负债相比 2021 年末增长 265.77%，主要系部分应付债券到期转入一年内到期的非流动负债所致。
- 7、其他流动负债相比 2021 年末减少 100.00%，主要系短期应付债券和代转销项税减少所致。
- 8、长期借款相比 2021 年末增长 144.82%，主要系借款增多所致。
- 9、应付债券相比 2021 年末减少 36.05%，主要系部分债券到期转入一年内到期的非流动负债所致。
- 10、长期应付款相比 2021 年末增加 30.50%，主要系财政专项资金增多所致。
- 11、递延所得税负债相比 2021 年末增长 100.00%，主要系投资性房地产公允价值变动所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：2.17 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.3446 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

报告期本公司净利润 2.17 亿元，经营活动产生的现金流量净额 4.55 亿元，主要系其他应收款的减少和其他应付款的增加，导致经营活动产生的现金流量较大，但这些资金活动不产生收益。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：7.65 亿元

报告期末对外担保的余额：9.76 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.11 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：9.76 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《威海高新城市建设发展有限公司公司债券年度报告（2022年）》盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：威海高新城市建设发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	261,773,451.62	586,412,816.85
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,772,479,026.47	1,935,040,230.51
应收款项融资		
预付款项	109,119,327.99	377,292,696.22
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,760,793,251.35	4,046,342,588.67
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,859,905,906.55	12,403,079,808.59
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	269,554,463.42	85,254,651.28
流动资产合计	20,033,625,427.40	19,433,422,792.12
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,876,573.99	9,624,038.37
其他权益工具投资	81,010,560.00	104,010,560.00

其他非流动金融资产	7,000,000.00	7,000,000.00
投资性房地产	1,186,917,550.53	
固定资产	1,630,149,601.58	1,686,523,960.12
在建工程	3,904,676,824.54	248,482,503.83
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,122,430,000.00	3,445,440,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,970,423.43	4,060,920.74
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,944,031,534.07	5,505,141,983.06
资产总计	29,977,656,961.47	24,938,564,775.18
流动负债：		
短期借款	599,295,350.00	683,768,450.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	127,000,000.00	189,350,000.00
应付账款	362,526,108.99	80,795,310.56
预收款项	2,002,011.04	2,481,063.18
合同负债	14,725.18	1,851,812.35
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	137,300.00	109,518.81
应交税费	250,809,015.89	166,921,638.54
其他应付款	343,867,530.36	117,661,523.00
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,007,304,279.45	822,186,460.27
其他流动负债		434,383,494.26
流动负债合计	4,692,956,320.91	2,499,509,270.97

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,888,010,000.00	1,996,600,000.00
应付债券	2,820,486,834.31	4,410,242,282.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,390,063,830.50	3,363,933,830.50
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	70,936,300.56	
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,169,496,965.37	9,770,776,112.96
负债合计	16,862,453,286.28	12,270,285,383.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,697,574,853.78	10,684,499,231.96
减：库存股		
其他综合收益	212,808,901.68	
专项储备		
盈余公积	177,252,758.10	158,139,034.87
一般风险准备		
未分配利润	1,527,567,161.63	1,325,641,124.42
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,115,203,675.19	12,668,279,391.25
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	13,115,203,675.19	12,668,279,391.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,977,656,961.47	24,938,564,775.18

公司负责人：王军波 主管会计工作负责人：殷智慧 会计机构负责人：肖贻馨

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：威海高新城市建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	84,020,588.66	331,314,808.27

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,267,695,996.37	879,483,466.89
应收款项融资		
预付款项	21,397,603.30	85,676,252.96
其他应收款	5,947,327,647.78	5,602,369,661.49
其中：应收利息		
应收股利		
存货	5,464,596,454.20	5,184,978,116.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	22,268,520.55	
流动资产合计	12,807,306,810.86	12,083,822,305.71
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,695,035,200.46	1,424,753,942.78
其他权益工具投资		23,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,459,001,969.12	1,562,207,001.59
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,046,175,000.00	1,154,400,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	859,580.38	1,474,630.49
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,201,071,749.96	4,165,835,574.86
资产总计	17,008,378,560.82	16,249,657,880.57
流动负债：		
短期借款	429,295,350.00	558,968,450.00

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	22,000,000.00	8,800,000.00
应付账款	224,987,617.25	64,595,732.65
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	227,755,918.64	175,454,689.07
其他应付款	291,385,255.99	36,112,793.25
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,771,904,279.45	676,766,460.27
其他流动负债		434,291,400.00
流动负债合计	3,967,328,421.33	1,954,989,525.24
非流动负债：		
长期借款	468,000,000.00	323,000,000.00
应付债券	2,820,486,834.31	4,410,242,282.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	466,000,000.00	466,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,754,486,834.31	5,199,242,282.46
负债合计	7,721,815,255.64	7,154,231,807.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,021,192,464.07	7,021,192,464.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	177,252,758.10	158,139,034.87
未分配利润	1,588,118,083.01	1,416,094,573.93

所有者权益（或股东权益）合计	9,286,563,305.18	9,095,426,072.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,008,378,560.82	16,249,657,880.57

公司负责人：王军波 主管会计工作负责人：殷智慧 会计机构负责人：肖贻馨

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	1,198,899,249.53	624,042,647.62
其中：营业收入	1,198,899,249.53	624,042,647.62
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,152,558,599.82	624,731,469.94
其中：营业成本	1,093,491,212.03	583,123,270.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	35,659,332.95	21,921,428.83
销售费用	323.89	776.54
管理费用	30,337,375.60	23,655,708.23
研发费用		
财务费用	-6,929,644.65	-3,969,714.14
其中：利息费用	5,368,227.77	2,426,734.66
利息收入	12,461,146.38	6,525,008.65
加：其他收益	207,202,684.07	203,361,310.51
投资收益（损失以“－”号填列）	-747,464.38	-228,283.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-2,151,301.86	3,177,141.97
资产减值损失（损失以“－”号填列)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)	932,897.05	
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	251,577,464.59	205,621,346.35
加：营业外收入	1,197,269.26	95,486.82
减：营业外支出	35,656,182.17	34,548,325.03
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	217,118,551.68	171,168,508.14
减：所得税费用	188,048.92	21.46
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	216,930,502.76	171,168,486.68
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	216,930,502.76	171,168,486.68
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	216,930,502.76	171,168,486.68
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额	212,808,901.68	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	212,808,901.68	
1.不能重分类进损益的其他综合收益	212,808,901.68	
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	429,739,404.44	171,168,486.68
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	429,739,404.44	171,168,486.68
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：王军波 主管会计工作负责人：殷智慧 会计机构负责人：肖贻馨

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	608,543,695.25	299,642,424.14
减：营业成本	585,990,971.38	286,376,371.00
税金及附加	4,977,133.49	1,803,417.08
销售费用		
管理费用	4,981,260.60	6,787,685.47
研发费用		
财务费用	-4,920,837.49	-2,873,732.42
其中：利息费用		
利息收入	4,989,365.23	2,887,227.88
加：其他收益	200,000,000.00	202,831,200.00
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,251,607.05	-497,685.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-6,402.95	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	215,257,157.27	209,882,197.59
加：营业外收入	680.04	40,482.55
减：营业外支出	28,229,862.68	10,794,081.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	187,027,974.63	199,128,599.06
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	187,027,974.63	199,128,599.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	187,027,974.63	199,128,599.06
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	187,027,974.63	199,128,599.06
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王军波 主管会计工作负责人：殷智慧 会计机构负责人：肖贻馨

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	426,899,186.07	232,298,249.56
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,180,418,844.13	2,795,056,554.86
经营活动现金流入小计	8,607,318,030.20	3,027,354,804.42
购买商品、接受劳务支付的现金	2,229,913,829.27	2,748,830,141.65
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	21,420,151.98	14,697,463.24
支付的各项税费	65,197,427.24	44,206,377.48
支付其他与经营活动有关的现金	5,835,665,385.84	2,464,544,713.88
经营活动现金流出小计	8,152,196,794.33	5,272,278,696.25
经营活动产生的现金流量净额	455,121,235.87	-2,244,923,891.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,349,016,229.09	149,017,935.34
投资支付的现金		10,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	53,749,990.59	
支付其他与投资活动有关的现金		1,184,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,402,766,219.68	1,343,017,935.34
投资活动产生的现金流量净额	-2,402,766,219.68	-1,343,017,935.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	4,197,195,350.00	3,751,445,950.00
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	4,197,195,350.00	3,751,445,950.00
偿还债务支付的现金	2,043,178,450.00	2,052,020,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	521,511,281.42	237,317,776.76
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	20,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	2,584,689,731.42	2,289,337,776.76
筹资活动产生的现金流量净额	1,612,505,618.58	1,462,108,173.24
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	-335,139,365.23	-2,125,833,653.93
加：期初现金及现金等价物余额	586,412,816.85	2,712,246,470.78
六、期末现金及现金等价物余额	251,273,451.62	586,412,816.85

公司负责人：王军波 主管会计工作负责人：殷智慧 会计机构负责人：肖贻馨

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	250,742,504.79	200,500,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,963,980,763.57	2,290,195,354.27
经营活动现金流入小计	4,214,723,268.36	2,490,695,354.27
购买商品、接受劳务支付的现金	598,025,708.03	717,140,280.63
支付给职工及为职工支付的现金	3,053,088.29	3,973,758.41
支付的各项税费	6,215,335.31	5,390,420.08
支付其他与经营活动有关的现金	3,572,484,578.47	4,620,895,182.04
经营活动现金流出小计	4,179,778,710.10	5,347,399,641.16
经营活动产生的现金流量净额	34,944,558.26	-2,856,704,286.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其		

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,590.86	35,966.09
投资支付的现金	73,219,954.80	309,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	73,283,545.66	309,535,966.09
投资活动产生的现金流量净额	-73,283,545.66	-309,535,966.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,849,295,350.00	3,114,645,950.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,849,295,350.00	3,114,645,950.00
偿还债务支付的现金	1,726,968,450.00	1,350,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	331,282,132.21	123,715,208.15
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,058,250,582.21	1,473,715,208.15
筹资活动产生的现金流量净额	-208,955,232.21	1,640,930,741.85
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	-247,294,219.61	-1,525,309,511.13
加：期初现金及现金等价物余额	331,314,808.27	1,856,624,319.40
六、期末现金及现金等价物余额	84,020,588.66	331,314,808.27

公司负责人：王军波 主管会计工作负责人：殷智慧 会计机构负责人：肖贻馨

