

2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司  
城市停车场建设专项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/簿记管理人：



**银泰证券有限责任公司**  
YINTAI SECURITIES CO.,LTD.

二〇一八年四月

## 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及其摘要，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募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

### 三、主承销商声明

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

### 四、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及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，由投资者自行承担。

## 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及其摘要存在任何疑问，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、本期债券基本要素

(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：2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18 文登专项债 01”）。

(三) 发行总额：不超过人民币 10 亿元。

(四) 债券期限：10 年。

(五) 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，逾期不另计利息。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，利率上限为 7.70%。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后确定，并报国家有关主管部门备案。

(六) 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值所应获利

息进行支付。本期债券附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第 3 年至第 6 年每年分别兑付本金的 10%，第 7 年至第 10 年每年分别兑付本金的 15%，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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**（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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

**（八）发行对象：**

1、上海证券交易所协议发行：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、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：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）。

**（九）信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

**（十）担保方式：**本期债券无担保。

## 目 录

释 义 .....	5
第一条 债券发行依据.....	8
第二条 本期债券发行的有关机构.....	9
第三条 发行概要.....	13
第四条 认购与托管.....	16
第五条 债券发行网点.....	18
第六条 认购人承诺.....	19
第七条 债券本息兑付办法.....	21
第八条 发行人基本情况.....	23
第九条 发行人业务情况.....	28
第十条 发行人财务情况.....	38
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	44
第十二条 募集资金用途.....	46
第十三条 偿债保障措施.....	56
第十四条 投资者权益保护.....	61
第十五条 风险与对策.....	62
第十六条 信用评级.....	68
第十七条 法律意见.....	69
第十八条 其他应说明的事项.....	70
第十九条 备查文件.....	71

## 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。

**本次债券：**指发行人发行的总额不超过 20 亿元的 2018 年威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券。

**本期债券：**指发行人发行的总额不超过 10 亿元的 2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券，简称“18 文登专项债 01”。

**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《2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

**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/银泰证券：**指银泰证券有限责任公司。

**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制订的《2017 年威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券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《2017 年威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。

**《账户及资金监管协议》：**指发行人与监管银行签订的《2017 年威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券账户及资金监管协议》。

**承销团：**指主承销商为本次债券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。

**大公国际：**指大公国际资信评估有限公司。

**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、律师事务所：**指山东德衡（济南）律师事务所。

**《法律意见书》：**指山东德衡（济南）律师事务所出具的《关于 2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券法律意见书》。

**《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》。

**《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》。

**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：**指北京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 2014 年、2015 年和 2016 年。

**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 债券发行依据

本次债券业经国家发改委“发改企业债券〔2018〕8号”文件批准公开发行。

本次债券业经威海市文登区国有资产经营公司于2016年10月11日出具的《关于威海市文登区城市资产经营有限公司公开发行城市停车场建设专项债券相关事项的批复》(文公资司字〔2016〕9号)批复同意申请公开发行。

本次债券业经威海市文登区城市资产经营有限公司2016年9月28日董事会决议同意申请公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：威海市文登区城市资产经营有限公司

住所：山东省威海市文登区峰山路 6 号（天福办）

法定代表人：洪涛

联系人：黄颂春

联系地址：威海市文登区峰山路 6 号

电话：0631-8452366

传真：0631-8452366

邮政编码：264400

### 二、承销团：

#### （一）主承销商：银泰证券有限责任公司

住所：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道 18 号光大银行 18 楼

法定代表人：黄冰

联系人：姜青竹

联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道 18 号光大银行大厦 27 楼

电话：0755-83704152

传真：0755-82023796

邮政编码：518040

#### （二）分销商：

##### 1、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：姚贺

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

电话：010-59312968

传真：010-59312989

邮政编码：100033

## 2、渤海证券股份有限公司

住所：天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室

法定代表人：王春峰

联系人：宋林清

联系地址：天津市南开区宾水西道 8 号

电话：022-23861330

传真：022-28451629

邮政编码：300318

## 三、债券托管机构：

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 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、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

**(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

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：021-38874800

邮政编码：200120

**四、审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

执行事务合伙人：胡柏和

联系人：梁海涌

联系地址：北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：010-68360123-3101

传真：010-68360123-3000

邮政编码：100044

**五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

法定代表人：关建中

联系人：杨依水

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

电话：010-51087768-2793

传真：010-84583355

邮政编码：100125

#### 六、发行人律师：山东德衡（济南）律师事务所

住所：山东省济南市历下区经十路 10567 号成城大厦

主任：霍桂峰

联系人：霍桂峰

联系地址：山东省济南市历下区经十路 10567 号成城大厦

电话：0531-80671888

传真：0531-80671878

邮政编码：250014

#### 七、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

住所：山东省威海市文登区文山路 79 号

负责人：于杰

联系人：于杰

联系地址：山东省威海市文登区文山路 79 号

电话：0631-8807707

邮政编码：264400

### 第三条 发行概要

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：**2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18 文登专项债 01”）。

三、**发行总额：**不超过人民币 10 亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为 10 年。

五、**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，逾期不另计利息。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，利率上限为 7.70%。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后确定，并报国家有关主管部门备案。

六、**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值所应获利息进行支付。本期债券附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第 3 年至第 6 年每年分别兑付本金的 10%，第 7 年至第 10 年每年分别兑付本金的 15%，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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

## 九、发行对象：

1、通过上海证券交易所协议发行：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的：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、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2018 年 4 月 28 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2018 年 5 月 2 日。

十二、发行期限：2 个工作日，自发行首日起至 2018 年 5 月 3 日止。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 5 月 2 日为该计息年度的起息日。

十四、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。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；通过上海证券交易所协议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、承销方式：承销团余额包销。

十六、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

十七、担保方式：本期债券无担保。

十八、计息期限：本期债券的计息期限为自 2018 年 5 月 2 日起至 2028 年 5 月 1 日止。

十九、付息日：2019 年至 2028 年每年的 5 月 2 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、兑付日：2021 年至 2028 年每年的 5 月 2 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)。

**二十一、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。

**二十二、承销团成员：**主承销商为银泰证券有限责任公司，分销商为国泰君安证券股份有限公司、渤海证券股份有限公司。

**二十三、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。

**二十四、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。

**二十五、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。

## 第四条 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已在簿记管理人公告的《2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

三、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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站（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅。认购办法如下：

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协议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结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://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协议发行的本期债券，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及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，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、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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。

## 第五条 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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行相结合的方式发行。

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协议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

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据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经过有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意交通银行股份有限公司威海文登支行作为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在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期内，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，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议。

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期

债券出具不次于原债券信用等级的评级报告。

（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《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，存续期第3年至第10年每年的利息随本金的兑付一起支付。2019年至2028年每年的5月2日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。

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。

(二) 未上市债券利息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偿付公告中加以说明。

(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) 本期债券附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第3年至第6年每年分别兑付本金的10%，第7年至第10年每年分别兑付本金的15%。每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值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）。

本金兑付日为2021年至2028年每年的5月2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) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；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。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、 发行人概况

名称：威海市文登区城市资产经营有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省威海市文登区峰山路 6 号（天福办）

法定代表人：洪涛

注册资本：壹拾亿元整

成立日期：2003 年 6 月 30 日

经营范围：受委托负责土地、基础设施、公用设施的资产经营；实施土地收购、储备、整理；以自有资产在法律、行政法规允许范围内对外投资；企业资产管理服务；对水利工程项目投资。（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）

发行人成立于 2003 年 6 月 30 日，系威海市文登区国有资产经营公司全资控股的有限责任公司，实际控制人是文登区人民政府。公司作为文登区政府授权范围内从事城市基础设施建设的投融资主体，是经营城市和运营城建资产的平台，承担文登城区全部及南海新区部分基础设施建设任务，积极参与基础设施项目的投资及建设管理；同时，经文登区政府授权对文登区范围内的国有资产进行管理与运营，促进国有资产的保值、增值。自成立以来，发行人积极拓展业务，提升公共服务职能，为完善文登城区及南海新区基础设施、推动文登区经济社会持续发展做出了突出的贡献。

经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人总资产 325.10 亿元，总负债 86.83 亿元，所有者权益 238.27 亿元。2016 年度实现主营业务收入 25.82 亿元，净利润 4.01 亿元。

根据《文登市人民政府办公室印发<关于组建文登市城市资产经营有限公司的实施方案>的通知》（文政办发[2003]47 号），发行人所从事的业务已获得政府授权。

## 二、历史沿革

威海市文登区城市资产经营有限公司前身为文登市城市资产经营有限公司，成立于 2003 年 6 月 30 日，初始注册资本 1 亿元，文登市公有资产经营公司（已更名为威海市文登区公有资产经营公司）和文登市财政投资公司分别出资 9,000 万元和 1,000 万元。文登英达信有限责任会计师事务所出具文会师内验字（2003）第 234 号《验资报告》验证上述出资事项。

2003 年 6 月 30 日，文登市工商行政管理局核准公司工商登记事项，营业执照注册号 371081018018411。

2012 年 9 月 17 日，经发行人股东会决定，发行人两家股东按照原持股比例对公司增资 90,000 万元，其中 70,000 万元为资本公积转增实收资本，20,000 万元为货币出资，增资后发行人注册资本为 100,000 万元，文登市公有资产经营公司（已更名为威海市文登区公有资产经营公司）和文登市财政投资公司分别出资 90,000 万元和 10,000 万元。文登同兴联合会计师事务所出具文同兴内验字（2012）第 135 号《验资报告》验证上述出资事项。

2014 年 8 月 18 日，文登市城市资产经营有限公司变更为威海市文登区城市资产经营有限公司。

2014 年 10 月 22 日，根据文登市机构编制委员会《关于调整市城市管理行政执法局 市公有资产经营公司隶属关系的通知》（文编[2013]43 号）及威海市文登区财政局《关于文登市财政投资公司股权无偿划转的决定》（文财字[2014]87 号）精神，文登市财政投资公司持有的发行人 10% 股权无偿划转给威海市文登区公有资产经营公司，威海市文登区公有资产经营公司成为发行人唯一股东。

2015年9月21日，根据股东决定和董事会决议，公司产生新一届董事会。2015年9月22日，公司取得变更后的营业执照（三证合一），统一社会信用代码 91371081751768264K。

报告期内及期后截至本募集说明书签署日，发行人未发生股本变化或重大资产重组。

### 三、股东情况

截至本募集说明书签署日，威海市文登区国有资产经营公司为发行人唯一股东。

威海市文登区国有资产经营公司前身为文登市国有资产经营公司，是经原文登市政府研究决定，由原文登市机构编制委员会批复设立的事业单位（文编[1998]1号），成立于1998年3月，2016年1月28日取得变更后的事业单位法人证书，统一社会信用代码 12371003706082896U。开办资金：1,086.60万元。宗旨和业务范围：根据市政府授权，收取改制企业产权转让收入，兑现市供销合作社社员股金，管理供销合作社抵押资产，参与城市资产经营。

威海市文登区国有资产经营公司未将发行人股份进行过质押。

### 四、公司治理和组织结构

#### （一）公司治理

1、发行人按照现代企业制度和《中华人民共和国公司法》的要求成立并运作，具有完善的法人治理结构，制定了《威海市文登区城市资产经营有限公司章程》（以下简称“《章程》”）。

2、公司不设股东会，股东是公司的最高权力机构。

3、根据《章程》规定，公司设有董事会，成员为三人，由股东委派。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事长为公司的法定代表人。

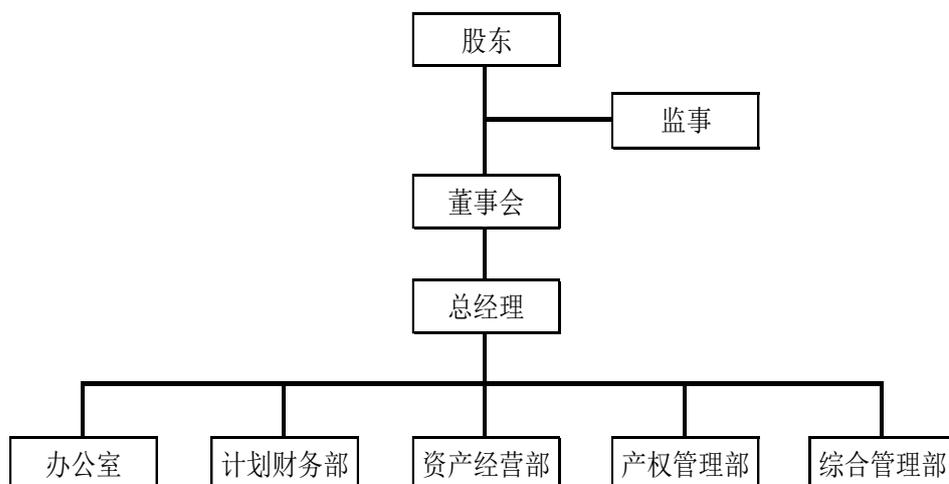
4、根据《章程》规定，公司设总经理一人，由董事会聘任或者解聘。

5、根据《章程》规定，公司不设立监事会，设监事一人，由股东委派。

## （二）公司组织结构

公司在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了办公室、计划财务部、资产经营部、产权管理部、综合管理部等 5 个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。发行人目前的组织结构如图 8-1 所示：

图 8-1：组织结构图



## 五、主要子公司介绍

截至本募集说明书签署日，发行人拥有两家控股子公司，详见表 8-1。

表 8-1：发行人控股子公司

序号	子公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	威海泰宏实业有限公司	50,000.00	100%
2	威海汇昌建设发展有限公司	71,400.00	70.03%

截至 2016 年 12 月 31 日，威海泰宏实业有限公司资产总额 50,005.17 万元，负债总额 11.15 万元，归属于母公司所有者权益 49,994.02 万元。公司自成立至 2016 年 12 月 31 日，尚未开展相关业务。

截至 2016 年 12 月 31 日,威海汇昌建设发展有限公司资产总额 91,528.43 万元, 负债总额 41,786.58 万元, 归属于母公司所有者权益 49,741.84 万元, 实现净利润-258.16 万元。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

公司作为文登城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城区全部以及南海新区部分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、委托代建和房屋出租。发行人主营业务收入情况详见表 9-1。

表 9-1：发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	<b>25.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>26.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>24.63</b>	<b>100.00%</b>
工程转让	23.33	90.36%	18.94	72.35%	8.45	34.31%
土地转让	1.40	5.42%	6.12	23.38%	8.99	36.50%
房租收入	1.09	4.22%	1.12	4.28%	-	-
委托代建项目	-	-	-	-	7.08	28.75%
其他	-	-	-	-	0.11	0.45%
主营业务毛利润	<b>4.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>6.1</b>	<b>100.00%</b>	<b>6.21</b>	<b>100.00%</b>
工程转让	2.93	67.08%	3.57	58.52%	1.69	27.21%
土地转让	0.35	8.01%	1.41	23.11%	3.08	49.60%
房租收入	1.09	24.89%	1.12	18.36%	-	-
委托代建项目	-	-	-	-	1.42	22.87%
其他	-	-	-	-	0.02	0.32%
主营业务毛利率		<b>16.92%</b>		<b>23.31%</b>		<b>25.22%</b>
工程转让		12.57%		18.85%		20.00%
土地转让		24.99%		23.04%		34.26%
房租收入		100.00%		100.00%		-
委托代建项目		-		-		20.06%
其他		-		-		18.18%

随着文登区城市化进程的提速，发行人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土地转让规模的增加，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土地转让和城市基础设施建设。主营业务收入主要包括土地转让收入、工程转让收入和项目委托代建收入等。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，以及人民养生保健意识的增强，文登区吸引了大量的外地居民来此安居。为此，公司形成了“投资市政设施——改善投资和人居环境——工程转让及土地开发增值——加大市政建设投资”的良性互动业务模式。利用该模式，公司取得了快速发展，有效地推动了文登区经济水平的提高。

经文登市人民政府办公室《关于组建文登市城市资产经营有限公司的实施方案》授权，发行人从事文登城市建设发展中形成的各类有形资产（包括城市土地、基础设施、公用设施、环境设施、公有房产、旅游设施及附属物等）和无形资产（包括开发权、使用权、经营权、冠名权、广告权等）的经营。发行人依据与区政府签订的项目转让合同、代建协议等，获得工程转让收入和代建收入，土地转让收入为土地出让后所形成的收入。上述业务均由发行人负责实施。

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%，2014-2016 年工程转让业务收入分别为 8.45 亿元、18.94 亿元和 23.33 亿元，呈逐年增长的趋势，毛利率分别为 20.00%、18.85%和 12.57%。

代建类业务依据与区政府签订的代建协议采用成本加成的定价方式，根据项目进度结算，成本由政府审定，加成比例一般在 15%-20%，2014 年委托代建业务的毛利率为 20.06%。

发行人用于转让的土地为通过招拍挂或者政府划拨的“熟地”，土地出让

收入在扣除各项法定基金后，形成土地转让收入。2014-2016 年，发行人土地转让业务收入分别为 8.99 亿元、6.12 亿元和 1.4 亿元，毛利率分别为 34.26%、23.04% 和 24.99%，土地转让业务收入规模及占主营业务收入的比重均呈逐年下降的趋势，主要是因为土地是发行人最主要的资产，公司为保持未来的可持续发展，适当控制了土地转让的规模。

### 三、发行人所在行业情况

发行人是文登区城市基础设施的重要建设主体之一，主要承担文登城区全部及南海新区部分基础设施建设和国有资产运营的职能。

#### （一）我国城市基础设施建设行业现状和前景

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

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程稳步推进，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。根据国家统计局数据，2016 年末，我国大陆常住人口中，城镇常住人口 79,298 万人，常住人口城镇化率为 57.35%，户籍人口城镇化率 41.2%，处于世界平均水平，但距离发达国家 85% 的水平仍有较大差距。据社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年将达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，对城市基础设施的需求必然将不断增加。

作为一个大规模城市化刚刚起步的发展中国家，城市基础设施相对滞后仍是我国城市面临的紧迫问题。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，

我国城市基础设施建设的规模不断扩大，发展速度不断加快，国家相继出台有关政策加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级政府财政收入的不断增长，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。十八大将“推进新型城镇化建设”定为国家战略，未来我国固定资产投资规模将继续保持增长，地方政府基础设施建设仍具备继续发展的空间。市政建设企业面临大发展的最佳历史时期，地方政府投融资类企业作为市政建设企业的中坚力量，在城市基础设施建设方面将继续发挥重要作用。

## （二）文登区基础设施建设情况

近几年来，文登区在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了突飞猛进的发展。文登区委区政府一直以来都大力推进城市基础设施建设，连续实施了十大重点工程，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。

经国务院批复，2014年3月18日，文登市撤市建区，为加快融入威海主城区（环翠区），提高城市化水平，文登区修编完善了城市总体规划，规划实施总长170多公里的“四纵三横”主干道路，积极推进路网、供水、供电、供气等设施与环翠区的对接，进一步强化中心城区和南海新区两大板块的支撑带动作用，加快重点区域建设和重大设施建设，大力推进同城一体化发展。

## （三）发行人所在行业的基本情况

城投企业是我国市政基础设施行业市场化改革的产物，同时也是地方政府市场化融资的主体。城市基础设施的投融资已经由政府主导、财政资金为主转向政府引导、市场化企业化融资的新模式。一批运作规范、结构合理的城投企业的出现，符合市场需求，也适应国家政策要求。由于城投公司大多

从事城市基础设施建设工作，而城市基础设施建设一般投入较大，建设周期较长，城投企业通常也涉及到土地出让领域，所以城投企业除了受市场供求状况影响之外还面临政策性风险。

由于城投企业一般为政府性质的企业，为了便于融资及管理，通常某一地区的城投公司常常处于行业垄断地位，如果该地区经济发达或基建工程项目较多，则会设立两家或多家城投企业，但会有明显的分工。以文登区为例，在撤市建区之前，是全国财政收入百强县市，因经济发展需要，先后设立了三家城投企业，三家企业划片发展，在各自所属区域内均处于行业垄断地位。因为城投企业的特殊性质，城投企业主要是和政府、各建筑施工单位产生业务往来，与政府部门的关联性较大。

#### **（四）发行人在行业中的地位和竞争优势**

##### **1、发行人市场地位状况**

威海市文登区目前有三家规模较大的城投类企业，发行人、威海市文登区蓝海投资开发有限公司和文登金滩投资管理有限公司。发行人是文登区政府授权范围内城市基础设施建设的投融资主体，是经营城市和运营城建资产的平台，作为文登区规模最大的基础设施建设投资主体，承担了城区全部和南海新区部分基础设施投资建设任务。威海市文登区蓝海投资开发有限公司主要承担文登区保障房项目建设和基础设施工程的施工管理。文登金滩投资管理有限公司主要承担南海新区和文登经济开发区的基础设施建设任务。

作为文登区规模最大的基础设施建设投资主体，发行人已完成了城区路网改建、农村路网改建、体育公园一期、南海新区区间路网工程、坐落于城东南崔家营村北的垃圾处理厂的填埋和污水处理工程、污水处理场二期工程、文山东路和文昌路等市政道路基础设施建设（道路一期）和世纪大道及环山路等道路基础设施建设（道路二期）、城区管网改造项目、抱龙河上游综合

治理、香水河下游综合治理等工程，在文登区基础设施建设中发挥着越来越重要的作用。

## 2、发行人主要竞争优势

### (1) 区域垄断优势

作为文登区基础设施建设的主要承担者，公司经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施的各主要领域，处于行业垄断地位，具有持续稳定的盈利能力。近年来，文登区经济发展取得巨大成绩，综合实力稳步提升。2016年，文登区地区生产总值达到766.39亿元，同比增长7.9%；实现财政总收入167.00亿元，同比增长4.56%；完成公共财政预算收入49.52亿元，同比增长0.6%。随着文登区经济的持续快速发展、人民生活水平的不断提高，城市基础设施建设将持续推进，公司的业务规模将随之迅速扩大，区域垄断优势将更加突出。

### (2) 政府支持优势

为促进公司的发展，尽快做大做强相关业务，文登区政府在土地划拨和财政补贴等方面给予了大力支持。自2003年以来，为支持公司建设城市基础设施项目，区政府不断加大对公司的财政补贴力度，每年安排给公司一定城建资金，用于城市基础设施建设。

2014-2016年，公司分别收到财政补贴收入4.71亿元、5.63亿元和7.04亿元，有助于改善公司盈利水平，为公司做大做强城市基础设施建设业务提供了强有力的支持。

### (3) 融资优势

自成立以来，发行人积极加强与政策性金融机构、商业银行、券商等金融机构的合作，逐步建立了良好的业务合作关系，形成了优良的信用记录，得到各金融机构的大力支持，融资渠道畅通。基于基础设施建设项目投资规

模大、投资回收期较长的业务特点，重点通过银行贷款、发行企业债券等方式多渠道筹集资金，较好地保障了业务发展的资金需求。多年来，银行贷款是发行人项目建设最主要的资金来源。同时，发行人非常重视利用资本市场直接融资，2011 年、2013 年、2014 年、2016 年各发行一期企业债券，累计融资 42 亿元，有效改善债务结构，降低融资成本，为公司的项目建设和业务发展提供了较好的资金支持。

#### **（4）项目建设优势**

作为文登区最大的基础设施建设实施主体，发行人积累了丰富的项目建设和管理经验，形成了较为完善的项目建设和管理制度，在文登区城市基础设施建设中发挥了重要作用。随着文登撤市建区和加快同城一体化建设、融入威海主城区发展目标的深入实施，发行人将在政府的大力支持下，充分发挥项目建设和管理的优势，持续加大城市基础设施投资建设力度，为文登区的城市建设和经济社会发展做出更大的贡献。

#### **（五）发行人发展战略**

经过多年来的经营发展，公司通过自身良好的经营模式和经营能力，在文登区的经济社会发展中发挥了重要作用。未来几年，公司将立足市政基础设施建设业务，实施多元化经营战略，优化业务结构，创新经营，转型升级，加快市场化运作，不断扩大经营规模，提升盈利能力，逐步成为具备较强综合实力的大型现代化企业。

公司将采取有效措施，保障发展战略的顺利实施：第一、以市政建设为基础，加大城市基础设施的投资建设力度，严格项目建设管理，保证项目的顺利实施和工程质量，保持市政建设收入的持续稳定增长；第二，开展多元化经营，依托文登全国优秀旅游城市的平台和丰富的旅游资源，深入挖掘旅游文化，大力发展旅游产业，加大旅游产业投资，发行人投资建设的圣经山

旅游开发建设项目，建成后将给发行人带来可观的旅游收入，有望成为发行人未来新的利润增长点；第三，优化融资结构，拓宽融资渠道，建立以政策性银行长期贷款及发行公司债券为主、商业银行贷款为辅、财政资金为调剂的多元化融资体系，降低融资成本，满足业务发展的资金需求，同时加强资金管理，提高资金使用效率，形成良性循环、长中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；第四，按照《公司法》和现代企业制度的要求，完善内部控制，加强日常管理，依法经营，规范运作，使公司的经营管理迈上新的台阶。

#### 四、发行人地域经济情况

##### （一）地区经济

近年来，威海市地区经济保持较快发展，是全国综合经济实力50强城市之一，2014-2016年，威海市分别实现地区生产总值2,790.34亿元、3,001.57亿元和3,212.20亿元，年均复合增长率为4.80%。2016年，威海市全市GDP在山东省17个地市中排名第10位，人均GDP排名第2位。同期，威海市公共财政预算收入分别为220.79亿元、249.75亿元和260.50亿元。威海市高新技术产业在制造业中发展较快，2016年，高新技术产业产值达到2,827.05亿元，占规模以上工业总产值的比重达到40.0%。

2014-2016年，威海市文登区分别实现地区生产总值681.91亿元、715.89亿元和766.39亿元，2016年，三次产业结构调整为8.0:45.12:46.88，第三产业对经济的贡献率达到46.88%。2016年，全区农业生产形势良好，农村经济总量持续增加；工业生产平稳增长，规模以上工业企业实现总产值1,511.28亿元，企业效益保持较高水平；高新技术产业工业总产值500.34亿元，同比增长4.56%，占规模以上工业总产值的33.63%；全区固定资产投资总量持续增长，规模以上固定资产投资完成总量为664.38亿元，比上年同期增长12.8%；全区社会消费品零售额累计达344.13亿元，比去年同期增加33.97亿元，同

比增长 10.95%。

## （二）文登区财政收入情况

2014-2016 年，威海市文登区实现财政总收入分别为 131.12 亿元、159.71 亿元和 167.00 亿元，2016 年较 2015 年增长 4.56%，主要是基金预算收入和转移性收入增长所致；实现公共财政预算收入分别为 43.89 亿元、49.25 亿元和 49.52 亿元，2016 年较 2015 年增长 0.6%，其中税收收入占比较高，分别达到 88.77%、89.42% 和 81.50%。文登区财政收支情况详见表 9-2。

表 9-2：文登区 2014-2016 年财政收入与支出表

单位：亿元

项 目	2016 年	2015 年	2014 年
<b>财政总收入</b>	<b>167.00</b>	<b>159.71</b>	<b>131.12</b>
一般预算收入	49.52	49.25	43.89
其中：税收收入	40.36	44.04	38.96
基金预算收入	99.87	94.84	72.20
预算外收入	0.12	0.12	0.18
转移性收入	17.49	15.50	14.85
<b>地方财政支出</b>	<b>175.39</b>	<b>161.59</b>	<b>132.02</b>
一般预算支出	60.95	57.93	51.64
基金预算支出	105.00	95.79	73.23
预算外资金	0.12	0.12	0.18
转移性支出	9.32	7.75	6.97

数据来源：文登区财政局

## （三）文登区城投企业发债情况

截至 2016 年末，文登区三家主要的城投企业累计发行八期企业债券，募集资金 82.8 亿元，其中，发行人共发行四期企业债券，融资 42 亿元，威海市文登区蓝海投资开发有限公司发行一期企业债券，融资 15 亿元，文登金滩投资管理有限公司发行三期企业债券，融资 25.8 亿元。具体情况详见表 9-3。

表 9-3：文登区企业债券发行情况统计表

单位：亿元

发债企业	债券简称	发行时间	债券期限	发行规模
威海市文登区城市资产经营有限公司	11 文登债	2011.3	8 年	13
	13 文登债	2013.3	7 年	7
	14 文登债	2014.7	7 年	12
	16 文登债	2016.5	7 年	10
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	16 文蓝海	2016.10	7 年	15
文登金滩投资管理有限公司	14 文金滩债	2014.5	7 年	10
	15 文小微债	2015.3	4 年	7
	16 文专项债	2016.3	7 年	8.8
合 计				<b>82.8</b>

## 第十条 发行人财务情况

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2013 年-2015 年三年连审标准无保留意见的审计报告（勤信审字[2016]第 11779 号）和 2016 年标准无保留意见的审计报告（勤信审字[2017]第 11174 号），以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人财务总体情况

#### （一）发行人近三年的主要财务数据及指标

依据审计报告，发行人主要财务数据详见表 10-1 至 10-4。

表 10-1：合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计	<b>3,250,991.57</b>	<b>2,891,309.26</b>	<b>2,918,525.69</b>
流动资产合计	2,581,048.22	2,209,678.22	2,215,635.00
负债合计	<b>868,314.14</b>	<b>748,297.20</b>	<b>758,277.41</b>
流动负债合计	141,314.14	141,207.20	190,552.41
所有者权益合计	<b>2,382,677.43</b>	<b>2,143,012.06</b>	<b>2,160,248.28</b>

表 10-2：合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	258,158.31	261,849.91	246,320.96
主营业务成本	214,468.39	200,801.33	184,187.20
营业利润	-30,356.41	-13,461.45	-7,911.67

利润总额	40,092.18	42,850.02	38,685.72
净利润	40,092.18	42,850.02	38,685.72

表 10-3：合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生现金流量净额	-81,923.06	-8,115.02	-214,638.66
投资活动产生现金流量净额	-26,830.56	-465.09	-1,800.11
筹资活动产生现金流量净额	276,633.74	-10,927.17	175,238.93
现金及现金等价物净增加额	168,380.12	-19,507.29	-41,199.85

表 10-4：发行人近三年的有关财务指标

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
流动比率/倍	18.26	15.65	11.63
速动比率/倍	4.66	2.78	1.19
资产负债率	26.71%	25.88%	25.98%
流动资产周转率/次	0.11	0.12	0.11
总资产收益率	1.31%	1.48%	1.38%
净资产收益率	1.77%	1.99%	1.83%
存货周转率/次	0.11	0.11	0.09
总资产周转率/次	0.08	0.09	0.09
EBIT 利息保障倍数/倍	1.52	1.59	1.70

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产×100%

4、流动资产周转率=主营业务收入/平均流动资产

5、总资产收益率=净利润/平均总资产

6、净资产收益率=净利润/平均净资产

7、存货周转率=主营业务成本/平均存货余额

8、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总额

9、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

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

## （二）发行人近三年的财务分析

### 1、财务概况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人总资产 325.10 亿元，总负债 86.83 亿元，所有者权益 238.27 亿元，2016 年度实现主营业务收入 25.82 亿元，净利润 4.01 亿元。

### 2、偿债能力分析

报告期内，公司负债结构相对稳定，以非流动负债为主。2014-2016 年末，负债总额分别为 75.83 亿元、74.83 亿元、86.83 亿元，其中非流动负债分别为 56.77 亿元、60.71 亿元、72.70 亿元。

发行人 2014-2016 年末的流动比率分别为 11.63、15.65、18.26，速动比率分别为 1.19、2.78、4.66。从流动比率和速动比率等短期偿债指标来看，发行人近三年的流动比率、速动比率均处于行业较高水平，短期偿债能力很强。2016 年流动比率、速动比率增加较大，主要是由于发行人 2016 年末货币资金、其他应收款等流动资产增加较多。

2014-2016 年末，发行人的资产负债率分别为 25.98%、25.88%、26.71%，近三年的资产负债率均处于较低水平。

总体来看，发行人负债水平较低、负债结构合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了很好的保障。

### 3、营运能力分析

发行人 2016 年的存货周转率为 0.11 次，流动资产周转率为 0.11 次，总资产周转率为 0.08 次。发行人的存货等流动资产的周转速度较低，主要系发

行人的流动资产中存货的规模较大。发行人以基础设施建设和土地转让为主的主营业务模式，决定了其存货规模较大而项目投资回收周期较长的财务特点。因此，发行人存货等各项资产的周转情况符合发行人业务以及城投企业的行业特性。

总体而言，公司的各项资产周转率指标正常，资产经营管理能力较好，营运能力较强。随着各项业务的顺利开展，公司的营运能力将会继续改善。

#### 4、盈利能力分析

发行人 2014-2016 年的营业收入分别为 24.63 亿元、26.18 亿元和 25.82 亿元，净利润分别为 3.87 亿元、4.29 亿元和 4.01 亿元。发行人的主营业务收入主要来自工程转让、土地转让等。报告期内，发行人为保持未来的可持续性发展，逐步减少土地转让，大力开展基础设施建设业务，工程转让业务增长较快，是收入增长的主要来源。此外，发行人积极拓展新的收入来源，将自有房屋出租，2015 年、2016 年分别实现房租收入 1.12 亿元、1.09 亿元。

发行人 2014-2016 年的补贴收入分别为 4.71 亿元、5.63 亿元和 7.04 亿元，显示发行人获得的政府支持力度不断加大。从盈利指标来看，发行人 2014-2016 年的净资产收益率分别为 1.83%、1.99%和 1.77%，总资产收益率分别为 1.38%、1.48%和 1.31%，最近三年总体来看基本保持稳定。从长期来看，随着公司业务转型的顺利推进，业务结构和收入结构趋于均衡，自主经营能力逐步增强，未来盈利能力将得到进一步提高，经营收入和利润的稳定性及持续性将得到有效保障。

#### 5、现金流量分析

发行人 2014-2016 年经营活动产生的净现金流分别为-21.46 亿元、-0.81 亿元、-8.19 亿元。2014 年经营性净现金流为负，主要是因为购买商品、接受劳务支付的现金大幅高于销售商品、提供劳务收到的现金且金额巨大；

2015年、2016年经营性净现金流为负，主要是由于支付的其他与经营活动有关的现金大于收到的其他与经营活动有关的现金，且发行人支付的各项税费较高。

比较分析，2015年经营活动产生的现金流净流出较2014年大幅减少96.22%，主要是收到的其他与经营活动有关的现金增长，而购买商品、接受劳务支付的现金大量减少所致。2016年经营活动产生的现金流净流出比2015年大幅增加909.52%，主要是购买商品、接收劳务支付的现金大幅度增加，而经营活动现金流入变化较少所致。

发行人2014-2016年投资活动产生的净现金流分别为-0.18亿元、-0.05亿元和-2.68亿元。流出为购建固定资产、无形资产和其他长期资产以及投资所支付的现金，2016年投资活动现金流出较2015年大幅增加，主要是由于2016年投资活动支付现金所致。

发行人2014-2016年筹资活动产生的净现金流分别为17.52亿元、-1.09亿元和27.66亿元。发行人2015年筹资活动净现金流呈净流出，较2014年大幅减少，主要是因2014年发行企业债券募集资金12亿元，而2015年未发行企业债券，且取得借款收到的现金减少、偿还债务支付的现金大幅增加所致。2016年筹资活动现金流呈净流入，较2015年度大幅增加，主要是由于发行人2016年发行企业债券、取得借款收到的现金增加所致。

总体来看，发行人目前资金周转状况正常，现金流情况良好。

**二、发行人2014-2016年度经审计的合并资产负债表及2017年9月30日未经审计的合并资产负债表（见附表二）**

**三、发行人2014-2016年度经审计的合并利润表及2017年1-9月未经审计的合并利润表（见附表三）**

**四、发行人2014-2016年度经审计的合并现金流量表及2017年1-9月未**

经审计的合并现金流量表（见附表四）

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，本公司已发行的债券融资情况详见表 11-1。

表 11-1：已发行债券情况

单位：万元

序号	债券名称	期限	发行规模	尚未偿还本金余额	发行时间	利率
1	11 文登债	8 年	130,000.00	130,000.00	2011 年 3 月 1 日	7.75%
2	13 文登债	7 年	70,000.00	28,000.00	2013 年 3 月 6 日	6.38%
3	14 文登债	7 年	120,000.00	96,000.00	2014 年 7 月 28 日	6.99%
4	16 文登债	7 年	100,000.00	100,000.00	2016 年 5 月 26 日	4.80%
合计		-	<b>420,000.00</b>	<b>354,000.00</b>	-	-

1、经国家发改委批准，发行人于 2011 年 3 月 1 日发行了总额 13 亿元的 2011 年文登市城市资产经营有限公司公司债券（简称“11 文登债”），债券期限为 8 年，采用固定利率形式，票面利率为 7.75%，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

2、经国家发改委批准，发行人于 2013 年 3 月 6 日发行了总额 7 亿元的 2013 年文登市城市资产经营有限公司公司债券（简称“13 文登债”），债券期限 7 年，采用固定利率形式，票面利率 6.38%，附债券本金在债券存续期的第 3 至第 7 年每年发行额度 20%的分期兑付条款。

3、经国家发改委批准，发行人于 2014 年 7 月 28 日发行了总额 12 亿元的 2014 年文登市城市资产经营有限公司公司债券（简称“14 文登债”），债券期限 7 年，采用固定利率形式，票面利率 6.99%，附债券本金在债券存续期的第 3 年到第 7 年每年发行额度 20%的分期兑付条款。

4、经国家发改委批准，发行人于 2016 年 5 月 26 日发行了总额 10 亿元的 2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券（简称“16 文登债”），债券期限 7 年，采用固定利率形式，票面利率 4.80%，附设本金分期兑付条

款，在债券存续期的第 3 年到第 7 年每年分别兑付本金的 20%。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 35.4 亿元，信托融资余额为 20 亿元，债权融资余额为 5 亿元。除此以外，发行人及其全资子公司无其他已发行尚未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种。不存在对外代建回购、融资租赁、售后回租情况。上述已发行的企业债券或者其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

## 第十二条 募集资金用途

### 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分期发行城市停车场建设专项债券 20 亿元，其中 13 亿元用于威海市文登区停车场设施建设，包括威海市中心医院、文登汽车站片区、文登金都广场、文登区中心片区、文登杜营河片区、文登二中片区、文登新一中片区、文登实验中学片区、体育公园、文登学公园北侧、峰山公园等 11 处停车场，7 亿元用于补充公司营运资金。详见表 12-1。

表 12-1:募集资金用途

募集资金用途	项目总投资 (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
威海市文登区停 车场设施建设	186,900.00	130,000.00	69.56%	65%
补充营运资金		70,000.00		35%
合计		<b>200,000.00</b>		<b>100%</b>

本期债券募集资金 10 亿元，其中 5 亿元用于威海市文登区停车场设施建设，5 亿元用于补充公司营运资金。

### 二、募投项目基本情况

#### (一) 募投项目审批情况

表 12-2: 募投项目审批情况汇总表

批复单位	批复名称	批复文号
威海市文登区发展 和改革局	威海市文登区发展和改革局关于威海市文登区停车场设施建设项目的核准意见	威文发改审核字[2016]32 号
	威海市文登区发展和改革局关于威海市文登区停车场设施建设项目的核准意见	威文发改审核字[2017]27 号
威海市文登区环境 保护局	威海市文登区环境保护局对《威海市文登区城市资产经营有限公司文登区停车场设施建设项目环境报告表》的批复	文环审表(2017)7-14
威海市文登区国土 资源局	威海市文登区国土资源局关于威海市文登区停车场设施建设项目用地的预审意见	文国土用审字[2017]37 号
威海市文登区城乡	建设工程规划许可证	建字第 3710812017A0051 号

规划管理局		
威海市文登区城乡规划管理局	建设项目选址意见书	选字第 3710812017A0032 号
威海市文登区发展和改革委员会	节能登记备案意见	威文发改能审备[2016]137 号
威海市文登区维护稳定工作办公室	关于同意《威海市文登区停车场设施建设项目社会稳定风险评估报告》的批复	威文维稳字[2017]4 号

## （二）项目建设的必要性

### 1、符合国家产业政策、国家及地方国民经济和社会发展规划

为解决“停车难”问题，国家发改委联合财政部、国土资源部等六部门印发了《关于加强城市停车场建设的指导意见》（发改基础【2015】1788 号），提出了“立足城市交通发展战略，将停车管理作为交通需求管理的重要手段，以增加停车位换取良好的停车秩序，改善城市环境”的工作思路。住房和城乡建设部、国土资源部《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》和国家发改委《产业结构调整指导目录（2011 年本）》，均将城市立体停车场建设作为重点鼓励发展的产业。

国家“十三五规划纲要”明确指出要加强城市停车设施建设，山东省“十三五规划纲要”提出健全城市停车设施建设，合理布局建设城市人行天桥和地道、停车场和立体车库，威海市“十三五规划纲要”将开展中心城区、文登区、荣成城区、乳山城区等区域城市停车设施开发建设作为重点市政工程。

该项目为威海市文登区城市停车场设施建设项目，符合上述产业政策及发展规划的要求。

### 2、符合国家及地方加快电动汽车充电基础设施建设的要求

国务院《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发【2015】73 号）中提出，各地要将充电基础设施专项规划纳入城乡规划，鼓励建设占地少、成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施。山东省《关于贯彻国办发【2015】73 号文加快建设全省电动汽车充电基础设施建设的实施意见》提出：将充电基础设施建设放在更加重要位置，加快建设

布局合理、科学高效的电动汽车充电基础设施体系。

近年来，随着“绿色出行”、“环保出行”理念的大力推广，新能源汽车保有量迅猛增长。根据中国汽车工业协会的数据，2016 年新能源汽车生产为 51.7 万辆，销售 50.7 万辆，比上年同期分别增长 51.7%和 53.0%。其中纯电动汽车产销分别完成 41.7 万辆和 40.9 万辆。从保有量来看，中国新能源汽车保有量达 109 万辆，与 2015 年相比增长 86.90%。其中，纯电动汽车保有量为 74.1 万辆，占新能源汽车总量的 67.98%，与 2015 年相比增长 223.19%。

新能源汽车的普及和迅猛增长与充电基础设施建设落后的矛盾日益突出，加快充电基础设施建设势在必行。

该项目在建设停车场的同时，均配套建设车位数 15%的充电桩或预留建设安装条件，符合新能源汽车的发展趋势和国家及地方加快电动汽车充电基础设施建设的要求。

### 3、解决城市停车难问题

2016 年，威海市全年新增机动车 7.70 万辆，保有量达 77.97 万辆。其中，新增小型汽车 6.59 万辆，保有量达 59.89 万辆。对比 2015 年的统计数据，2016 年末小型汽车保有量同比增长 12.15%。文登区机动车保有量连年增长，2015 年末为 16.65 万辆，2016 年末突破 17 万辆，停车位需求不断扩大。

近年来，威海市文登区的社会经济、城市建设得到较快发展，招商引资步伐不断加快，文登区逐步形成了商业、酒店、住宅、公共服务机构密集的区域。随着区域经济的快速发展和生活水平的不断提高，城市汽车保有量及增长率逐年升高，交通量与日俱增，出现了城市化进程中对停车场需求的爆发式增长，居民停车难问题突出，散落停泊的汽车严重妨碍了区域的交通运行，影响了城市形象。《文登区道路交通规划》预测，到 2020 年，文登中心城区机动车保有量将达到 7.77 万辆，千人拥有率为 120 辆 / 千人，文登区中心城区停车位总需求将达到 4.6 万个，停车难的问题将日益加剧。

该项目的实施有利于释放交通压力，改善交通状况，有效缓解“停车难”的问题。

#### 4、缓解城市发展与土地紧缺的矛盾

随着城市化进程的加快和城市建设的快速发展，土地的紧缺性成为制约城市发展的重要因素之一，土地集约化利用在城市建设中的重要性日益凸显。

该项目的实施重复利用了空间，建设停车场方式包括地上停车楼、地面停车场、地下停车场，配备建设停车场设施，可有效节约土地资源，保证土地的综合开发和集约化利用，缓解文登区土地资源紧张的局面，符合集约利用土地的政策，促进可持续发展。

#### （三）项目建设有关情况

该项目建设包括 11 个地下停车场，总建筑面积 505,975 m<sup>2</sup>（其中配套商业建筑面积 11,000 m<sup>2</sup>），设 14,258 个停车位，配套 2,140 个充电桩。

项目实施主体为威海市文登区城市资产经营有限公司，为本次债券的发行人。

项目总体建设情况详见表 12-3。

表 12-3：项目总体建设内容一览表

序号	停车场名称	停车位数量 (个)	地下停车场建 筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	威海市中心医院	700	21,000	配套充电桩 110 个
2	文登汽车站片区	1,050	40,160	配套充电桩 160 个
3	文登金都广场片区	1,000	30,000	配套充电桩 150 个，配套商业建 筑面积 5,000m <sup>2</sup>
4	文登区中心片区	2,000	60,000	配套充电桩 300 个配套商业建 筑面积 6,000m <sup>2</sup>

5	文登新一中片区	3,539	127,476	配套充电桩 530 个
6	文登二中片区	624	37,464	配套充电桩 96 个
7	文登杜营河公园 片区	1,385	71,075	配套充电桩 200 个
8	文登实验中学片区	1,200	36,000	配套充电桩 180 个
9	体育公园	1,000	30,000	配套充电桩 150 个
10	文登学公园北侧	1,100	33,000	配套充电桩 164 个,地上配套建设市政道路、水、电、绿化等基础设施
11	峰山公园	660	19800	配套充电桩 100 个
合计		<b>14258</b>	<b>505,975</b>	<b>地下充电桩 2,140 个</b>

#### (四) 项目的经济效益与现金流分析

##### 1、经济效益分析

该项目投资总额 186,900.00 万元(其中配套商业用房估算投资金额 3,865 万元,占项目投资总额的 2.07%),运营期 22 年,其中建设期 2 年,营业期 20 年。根据《威海市文登区停车场设施建设项目可行性研究报告》测算,该项目建成后,营业收入主要由四部分组成:

##### (1) 停车费收入

11 个地下停车场共建设 14,258 个停车位,根据威海市文登区人民政府《关于威海市文登区城市停车场设施建设项目授权经营的通知》(威文政字[2017]4 号),单个停车位每天早 7 点到晚 7 点按 3 元/小时收费,晚 7 点到次日早上 7 点按 20 元包夜算,停车位使用率平均 70%,年停车费收入约 20,400 万元。

##### (2) 配套商业用房租金收入

该项目在 11 个地下停车场配套建设商业用房用于出租，建筑面积 11,000m<sup>2</sup>，平均出租价格为 2 元 / m<sup>2</sup>·日，平均出租率 90%，年租金收入约 723.00 万元。

### (3) 充电服务收入

该项目设置充电桩 2,140 个，按每个充电桩每天工作 1 次估算，电动汽车平均耗电量 30 千瓦时/次·车，充电服务费 1.4 元/千瓦时，年使用率 20%，工作时间 365 天，充电服务年收入为 656.00 万元。

### (4) 广告收入

该项目设置 LED 电子屏 11 个，单个电子屏收入 25 万元/年，预计年收入 275.00 万元；充电桩上设置平面广告区，共 2140 个，单个广告区 0.5 万元/年，预计年收入 1,070.00 万元；电视传媒广告 220 个，单个收入 2 万元/年，预计年收入 440.00 万元。广告服务年收入合计 1,785.00 万元。

该项目正常年每年经营收入合计约 23,564.00 万元，利润总额 15,586.00 万元，税后利润 11,690.00 万元，财务内部收益率税前 12.86%，税后 10.33%，财务净现值税前 61,921.62 万元，税后 27,960.07 万元，投资回收期（含建设期）税前 10.86 年，税后 12.39 年，项目具备较好的盈利前景。20 年营业期总收入 471,280.00 万元，扣除经营成本、营业税金及附加后项目净收入 407,456.00 万元，所得税前净现金流 276,023.00 万元，足够覆盖项目自身建设成本；营业期前 9 年的营业总收入为 212,076.00 万元，扣除经营成本、营业税金及附加后项目净收入 183,357.00 万元，所得税前净现金流 183,073.00 万元，可覆盖项目建设使用的 13 亿元本次债券募集资金的本息。项目收入、成本测算及净收入情况详见表 12-4、表 12-5 和表 12-6。

表 12-4: 收入测算表

单位: 万元

项目	位置	数量 (个)/ 面积(平 米)	单 价 ( 万 元/ 年)	计算期											
				建设 期		营业期前 9 年									营业期 后 11 年
				第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
停 车 场	威海市中心 医院	700	1.43	0	0	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002	11,022
	文登汽车站 片区	1,050	1.43	0	0	1,502	1,502	1,502	1,502	1,502	1,502	1,502	1,502	1,502	16,522
	文登金都广 场片区	1,000	1.43	0	0	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	15,741
	文登区中心 片区	2,000	1.43	0	0	2,862	2,862	2,862	2,862	2,862	2,862	2,862	2,862	2,862	31,482
	文登新一中 片区	3,539	1.43	0	0	5,064	5,064	5,064	5,064	5,064	5,064	5,064	5,064	5,064	55,704
	文登二中片 区	624	1.43	0	0	893	893	893	893	893	893	893	893	893	9,823
	文登杜营河 片区	1,385	1.43	0	0	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	21,802
	文登实验 中学片区	1,200	1.43	0	0	1,717	1,717	1,717	1,717	1,717	1,717	1,717	1,717	1,717	18,887
	体育公园	1,000	1.43	0	0	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	1,431	15,741
	文登学公园 北侧	1,100	1.43	0	0	1,574	1,574	1,574	1,574	1,574	1,574	1,574	1,574	1,574	17,314
	峰山公园	660	1.43	0	0	944	944	944	944	944	944	944	944	944	10,384
	小计	<b>14,258</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20,400</b>	<b>224,400</b>								
房 屋 租 赁	文登金都广 场片区	5,000	0.07	0	0	329	329	329	329	329	329	329	329	329	3,619
	文登区中心 片区	6,000	0.07	0	0	394	394	394	394	394	394	394	394	394	4,334
	小计	<b>11,000</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>723</b>	<b>7,953</b>								
充 电 桩 收 入		<b>2,140</b>	0.31	0	0	656	656	656	656	656	656	656	656	656	7,216
广 告 牌	LED 电子屏	11	25.0 0	0	0	275	275	275	275	275	275	275	275	275	3,025
	充电桩平面 广告区	2,140	0.50	0	0	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	11,770
	电视传媒广 告	220	2.00	0	0	440	440	440	440	440	440	440	440	440	4,840
	小计					<b>1,785</b>	<b>19,635</b>								
总 计					<b>23,564</b>	<b>259,204</b>									

表 12-5：经营成本测算表

单位：万元

项目	建设期		营业期									
	第1年	第2年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	后11年
经营成本	0	0	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	20,460
外购原辅材料、物业服务	0	0	360	360	360	360	360	360	360	360	360	3,960
外购燃料及动力	0	0	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1,540
工资及福利费	0	0	506	506	506	506	506	506	506	506	506	5,566
修理费	0	0	665	665	665	665	665	665	665	665	665	7,315
其他费用	0	0	189	189	189	189	189	189	189	189	189	2,079
营业税金及附加	0	0	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	14,641
总计	0	0	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	35,101

注：（1）营业税按照5%的税率计算；

（2）城市维护建设税、教育费附加、水利建设基金分别按营业税的7%、5（3+2）%、1%计算。

表 12-6：项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期										
	项目建设期		项目营业期								
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
经营收入	0	0	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564
其中：停车费	0	0	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400
房屋租赁	0	0	723	723	723	723	723	723	723	723	723
充电桩	0	0	656	656	656	656	656	656	656	656	656
广告位	0	0	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785
经营成本	0	0	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860
其中：外购原辅材料、物业服务	0	0	360	360	360	360	360	360	360	360	360
外购燃料及动力	0	0	140	140	140	140	140	140	140	140	140
工资及福利费	0	0	506	506	506	506	506	506	506	506	506
修理费	0	0	665	665	665	665	665	665	665	665	665
其他费用	0	0	189	189	189	189	189	189	189	189	189
营业税金及附加	0	0	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331
净收入	0	0	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373

项目	项目营业期										
	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
经营收入	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564
其中：停车费	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400
房屋租赁	723	723	723	723	723	723	723	723	723	723	723
充电桩	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656

广告位	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785
<b>经营成本</b>	<b>1,860</b>										
其中：外购原辅材料、物业服务	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
外购燃料及动力	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
工资及福利费	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506
修理费	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665
其他费用	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189
<b>营业税金及附加</b>	<b>1,331</b>										
<b>净收入</b>	<b>20,373</b>										

注：（1）假设本次债券于2018年1月1日发行，存续期10年，至2027年12月31日；

（2）募投项目建设期2年，2019年9月竣工，营业期20年，自2019年9月至2039年8月。本测算表中，2019年按全年计算收益，2039年不计收益。

## 2、现金流分析

可行性研究报告预测数据显示，该项目建成后的现金流充足，20年营业期经营性现金流入总计471,280.00万元，所得税前净现金流总计276,023.00万元，足够覆盖项目自身建设成本；营业期前9年的营业收入为212,076.00万元，扣除经营成本、营业税金及附加后项目净收入183,357.00万元，所得税前净现金流183,073.00万元，可覆盖项目建设使用的13亿元本次债券募集资金的本息。现金流量情况详见表12-7。

表 12-7：项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		营业期										
			第1年	第2年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	后11年	
1	现金流入	520,330	0	0	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	308,254
1.1	营业收入	471,280			23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	259,204
1.2	补贴收入	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	回收固定资产余值	48,767													48,767
1.4	回收流动资金	283													283
2	现金流出	244,307	108,120	72,080	3,475	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	35,104
2.1	建设投资	180,200	108,120	72,080											
2.2	流动资金	283			283	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	经营成本	37,197			1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	20,457
2.4	营业税金及附加	26,627			1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	14,648
2.5	维持运营投资	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	所得税前净现金流量(1-2)	276,023	-108,120	-72,080	20,089	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	273,151
4	累计所得税前净现金流		-108,120	-180,200	-160,111	-139,738	-119,365	-98,992	-78,619	-58,246	-37,873	-17,500	2,872	276,023	

### （五）项目开工时间及完工情况

该项目建设期2年，2017年10月开工建设，预计2019年9月完工，项目可行性研究报告已编制完成，相关审批手续均已完备，前期支出的零星费用不计入总投资，目前正处在项目招标阶段。

### （六）项目对发行人影响分析

该项目建成后预计可为发行人产生营业收入471,280.00万元，扣除投资总额后收益284,380.00万元，对发行人扩大业务规模、提高盈利能力具有较为重要的意义。

## 三、募集资金管理及使用计划

该项目建设期第一年拟投入建设资金108,120.00万元，支付建设期利息1,715.00万元；第二年拟投入建设资金72,080.00万元，支付建设期利息4,900.00万元；剩余85.00万元为铺底流动资金。

公司定期编制年度资金计划、月度资金计划，在大额资金支出付款之前，先经资金管理人员审核，了解是否列入资金计划安排，工程管理负责人在进行募集资金投放、建档工作时，每笔资金使用均留取相关凭证，并完善募集资金使用备忘录，对募集资金的使用进行统一管理，会计凭证及备忘录保存二十五年，采用电子记账的，机器储存和输出的会计记录视同会计账簿，与凭证及备忘录一同保存。

## 第十三条 偿债保障措施

公司以本次债券募集资金投资项目未来的预期收益、自身经营收益和现金流作为偿还本次债券的第一资金来源，并辅以其他有效偿债保障措施，以保证本次债券的到期足额偿付。公司制定了以下偿债保障措施：

### 一、本次债券偿债计划

#### （一）本次债券债务负担分析及偿债计划概况

本次债券发行规模 20 亿元，在存续期内每年付息一次，自存续期第 3 年起分期偿还本金。本次债券的本金在债券存续期的第 3 年至第 6 年每年兑付本金的 10%，第 7 年至第 10 年每年兑付本金的 15%。本次债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为保证本次债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括建立专门账户对偿债资金进行管理、确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### （二）本次债券偿还计划的人员及财务安排

发行人将安排专门人员负责管理本次债券的还本付息工作。自发行起至兑付期限或兑付期限结束，由专门人员全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

发行人由专人负责与监管银行对接，跟踪募集资金发放情况，每年就募集资金使用情况形成书面报告，总结当年募集资金使用的总体情况、风险控制情况及收益情况。

发行人将继续改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本次债券偿债资金的筹集创造良好的条件。同时，发行人将加强现金流动性管理，在充分分析未来资金流动状况的基础上确定其他债务筹资的规模和期限，控制财务风险，增强偿债能力，保障本次债券本息兑付的可靠性。

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提前做好偿债资金的归集工作，并建立专门账户对偿债资金进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。

### **（三）本次债券的受托管理**

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请交通银行股份有限公司威海文登支行担任本次债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》（具体内容详见第十四条投资者权益保护）。债权代理人将代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况、代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

### **（四）发行人偿债资金的监管**

发行人聘请交通银行股份有限公司威海文登支行作为本次债券的监管银行，签署了《账户及资金监管协议》（具体内容详见第十四条投资者权益保护）。发行人的偿债资金账户在监管银行处开设，由监管银行对发行人偿债账户的资金存放及使用进行监管。偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本次债券本息的银行账户。偿债账户设立后，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本次债券本息。偿债账户资金只用于本次债券还本付息，不得用于其他用途。

## **二、本次债券偿债保障措施**

本次债券偿债资金由募投项目收益和发行人自身收益构成。

### **(一) 募投项目产生的收益是本次债券偿付资金的主要来源**

本次债券募集资金 20 亿元，其中 13 亿元用于文登区停车场设施建设项目。该项目投资总额 186,900.00 万元，运营期 22 年，其中建设期 2 年，营业期 20 年。根据《威海市文登区停车场建设项目可行性研究报告》测算，该项目建成后，营业收入主要由停车费收入、配套商业用房租金收入、充电服务收入和广告收入等四部分组成。正常年份，该项目每年经营收入合计约 23,564.00 万元。20 年营业期总收入 471,280.00 万元，扣除经营成本、营业税金及附加后项目净收入 407,456.00 万元，所得税前净现金流 276,023.00 万元，足够覆盖项目自身建设成本；营业期前 9 年的营业总收入为 212,076.00 万元，扣除经营成本、营业税金及附加后项目净收入 183,357.00 万元，所得税前净现金流 183,073.00 万元，可覆盖项目建设使用的 13 亿元本次债券募集资金的本息。

**(二) 发行人主营业务持续向好，巨额的经营性现金流入和较好的盈利是本次债券按时偿付的根本保证**

发行人的营业收入主要为工程转让款、土地转让款，收入来源稳定。2014-2016 年的营业收入分别为：24.63 亿元、26.18 亿元、25.82 亿元。净利润分别为 3.87 亿元、4.29 亿元、4.01 亿元；经营性现金流入分别为 52.26 亿元、56.78 亿元和 59.11 亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入同步增长，分别为 25.03 亿元、26.18 亿元和 26.17 亿元。发行人主营业务持续向好，巨额的经营性现金流入和较好的盈利是本次债券按时偿付的根本保证。

### **(三) 发行人较强的资产实力和偿债能力是本次债券按时偿付的基础**

2014-2016 年末，公司资产总额分别为 291.85 亿元、289.13 亿元和 325.10

亿元，负债分别为 75.83 亿元、74.83 亿元和 86.83 亿元，所有者权益分别为 216.02 亿元、214.30 亿元和 238.27 亿元，资产负债率分别为 25.98%、25.88% 和 26.71%，资产负债率处于较低的水平。

发行人 2014-2016 年末的流动比率分别为 11.63、15.65 和 18.26，速动比率分别为 1.19、2.78 和 4.66，均处于行业较高水平，短期偿债能力很强；利息保障倍数分别为 1.70、1.59 和 1.52，显示发行人具备较强的长期偿债能力。

总体来看，发行人资产实力较强、负债水平较低、负债结构合理，偿债能力较强，为本次债券的按时偿付提供了较好的支撑。

#### **（四）流动资产较强的变现能力是本次债券按时偿付的有力支撑**

发行人流动资产主要是存货，其中土地资产占比最高。截至 2016 年底，发行人共拥有土地 31,435.17 亩，账面价值 124.11 亿元，变现能力较强。如果经济环境发生重大不利变化或者由于不可预见的原因，致使公司未来主营业务的经营情况和募投项目收入未达到预期水平，导致公司不能按期偿还本次债券本息时，发行人可以通过变现资产筹集资金偿付本息。发行人土地资产明细详见本募集说明书第十条发行人财务情况。

#### **（五）发行人与金融机构间的良好关系和优良的信用将为本次债券按期偿付本息提供进一步支持**

经过多年的规范运作，依靠雄厚的资产实力，发行人与各家银行均保持着长期良好的合作关系，在各金融机构贷款本息偿还率和合同履约率均为 100%，从未产生不良记录，信用记录优良。在偿付本次债券本息过程中，如因流动性问题而导致偿债资金不足时，公司可运用银行的授信额度弥补资金缺口。良好的银企关系和信用记录，使发行人具备较强的融资能力，在遇到突发性的资金周转问题时，可得到银行等金融机构的有力支持。

#### **（六）严密的风险控制措施和严谨的协议安排有利于实现本次债券的偿**

付

发行人与交通银行股份有限公司威海文登支行签署了《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》(具体内容详见第十四条投资者权益保护)。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本次债券本息按时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

本次债券附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第 3 年至第 6 年每年兑付本金的 10%，第 7 年至第 10 年每年兑付本金的 15%，可有效缓解兑付压力。

#### **(七) 发行人将不断改善公司治理，加强内部管理，提高风险控制能力和债券偿付能力**

发行人已按照现代企业制度的要求，建立法人治理结构、管理机制及财务管理制度。公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行管理与支配，继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债计划，根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本次债券的按时足额偿付提供强大的制度保障。

## 第十四条 投资者权益保护

为保护投资者权益，公司采取了一系列措施，包括制定《债券持有人会议规则》，聘请交通银行股份有限公司威海文登支行作为债权代理人/监管银行，双方签订了《债权代理协议》、《2017年威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券专项募集资金账户监管协议》（以下简称《专项募集资金账户监管协议》）、《2017年威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券专项偿债资金账户监管协议》（以下简称《专项偿债资金账户监管协议》）。

## 第十五条 风险与对策

### 一、本期债券存在的风险

投资者在评价和购买本期债券时，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

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。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。

##### 2、兑付风险

在本期债券存续期间，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。

##### 3、流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请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照预期在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。

#### （二）与发行人有关的风险

发行人作为文登区城市基础设施建设和国有资产运营主体，承担着城市建设和政府授权范围内的国有资产管理运营的重任，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。

### （三）与发行人经营及其模式相关的风险

#### 1、经营风险

发行人的业务以市政工程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。

#### 2、市场风险

发行人是文登区重要的城市基础设施建设公司，具有一定的市场垄断优势，但随着我国城市建设体系不断完善，开放程度不断加深，可能会有更多的同行业公司进入文登市场，从而打破现有市场格局，影响公司的垄断地位。

### （四）募投项目投资风险

虽然发行人对本次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，原材料价格上涨、资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

### （五）债券资金挪用风险

由于发行人是文登区最大的政府融资平台，承担了文登城区所有的及部分南海新区的基础设施建设项目。发行人每年需要完成的工程量较大，存在使用本期债券募集资金投向其他项目的可能。

### （六）对外担保的相关风险

截至2016年12月31日，发行人为其他单位银行贷款提供担保39笔，担保余额合计112.34亿元，占发行人总资产的34.56%，占净资产的47.15%，

如被担保人无力偿付，发行人存在一定的代偿风险。

## （七）资产受限风险

截至2016年12月31日，发行人受限资产总额为40.67亿元，主要为土地使用权、货币资金和房屋建筑物，占发行人资产总额的12.51%，占净资产的17.07%。主要是发行人为自身银行贷款和其他单位贷款担保所提供的抵押/质押，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。

## （八）与行业有关的相关风险

### 1、经济周期风险

城市基础设施建设与经济周期具有相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施建设的需求可能减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

### 2、持续融资风险

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。

## （九）政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设和土地开发业务。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。受此影响，发行人经营活动和盈利水平可能会出现不利变化。

## （十）偿债保障措施风险

本期债券的偿付资金来源主要依靠募投资项目未来的预期收益、发行人自身稳定的盈利能力及其具有较强变现能力的存货资产，这些均受到发行人经营风险、发行人经营模式的相关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，对于本期债券的偿付可能会带来一定影响。

## 二、对于关键性风险的应对措施和安排

### （一）利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市或交易流通，以提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

### （二）兑付风险的对策

目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流充裕。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营。

### （三）流动性风险的对策

本期债券发行结束后，主承销商将协助发行人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，主承销商和承销团其他成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券流动性风险将会有所降低。

### （四）经营风险的对策

发行人将努力实现多元化经营，进一步提升自身造血能力。针对未来一

段时间资金压力较大的问题，一方面发行人将继续合理制定年度投资计划；另一方面，发行人将加强与财政部门的沟通，确保工程转让款和财政补助的及时到位。同时进一步拓宽融资渠道，保证公司在建和拟建项目的资金需求。

#### **（五）募投项目投资风险的对策**

本期债券募集资金投资项目已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在项目实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

#### **（六）债券资金挪用风险的对策**

发行人由专人负责与监管银行对接，跟踪募集资金发放情况，并及时向当地政府汇报，每年就募集资金使用情况形成书面报告，总结当年募集资金使用的总体情况、风险控制情况及收益情况。

#### **（七）经济周期性风险的对策**

随着我国国民经济的持续健康发展，城市化进程的加快，国家将加大基础设施投资力度，基础设施建设行业也将保持持续增长。发行人将进一步优化业务布局，不断完善业务体系，创新发展，转型升级，加强成本管理，提高市场竞争力，降低由于经济周期性波动对经营业绩的影响，提高抗周期性波动能力。同时，随着业务范围的不延伸，发行人收入来源将会多元化，抵抗经济周期风险的能力也将显著增强。

#### **（八）持续融资风险的对策**

地方政府及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，发行人与国开行、农发行等政策性银行及商业银行等金融机构均保持着密切的业务合作，资信记录优良，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，其良好的财务状况和资信记录有助于保持较强的融资能力。

### （九）政策风险的对策

针对产业政策调整风险，发行人将对宏观经济政策、国家产业政策及国家土地、税收等政策的变化进行跟踪研究并及时调整自身的发展战略，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，及时掌握政策动向，深入分析政策内容，以适应新的市场环境。

作为文登区城市基础设施最大的建设主体，发行人将继续获得文登区政府的大力支持。此外，发行人将密切关注国家宏观调控政策动向，尽可能减小产业政策变动对公司经营管理的影响，保障公司持续平稳发展。

## 第十六条 信用评级

### 一、信用评级报告主要内容

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，本期债券信用级别为 **AA**，发行人的主体信用级别为 **AA**，评级展望为稳定。评级结果显示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请山东德衡（济南）律师事务所担任本次债券的发行人律师。山东德衡（济南）律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，认为：

一、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备发行本次债券的主体资格；

二、发行人就本次债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，已获得现阶段所必需的合法有效批准和授权；

三、发行人具备现行法律、法规和规范性文件要求的有关城市停车场建设专项债券发行的实质性条件；

四、本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案，募集资金使用规模符合法律法规的规定；

五、本次发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行业务的法定资质；

六、发行人编制的《募集说明书》及其摘要引用本法律意见的内容适当，《募集说明书》内容符合法律、法规和规范性文件的相关要求，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；

七、本次发行的其它重大方面均符合有关法律、法规及规范性文件的规定，不存在可能对本次发行产生实质性不利影响的情形。

综上所述，发行人具备本次债券发行的主体资格和实质条件，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134 号文等法律法规及规范性文件规定的条件和要求，不存在对本次债券发行构成重大影响的法律障碍。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

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发行的批准文件

(二) 《2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》

(三) 《2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》

(四) 威海市文登区城市资产经营有限公司 2013-2015 年度财务报告、审计报告（三年连审）和 2016 年度财务报告、审计报告。

(五) 评级机构为本次发行出具的信用评级报告

(六) 律师事务所为本次发行出具的法律意见书

(七) 债权代理协议

(八) 债券持有人会议规则

(九) 账户及资金监管协议

### 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) 威海市文登区城市资产经营有限公司

联系地址：威海市文登区峰山路 6 号

联系人：黄颂春

电话：0631-8452366

传真：0631-8452366

邮政编码：264400

## （二）银泰证券有限责任公司

联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道 18 号光大银行 18 楼

联系人：姜青竹

电话：0755-83704152

传真：0755-82023796

邮政编码：518040

网址：<http://www.ytzq.com>

此外，投资者可在本期债券发行期内到国家发展与改革委员会网站（[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)）及中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查询本期债券募集说明书全文。如对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：

## 2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司

## 城市停车场建设专项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				
▲银泰证券有限 责任公司	投资银行 总部	深圳市福田区竹子 林四路紫竹七道 18 号光大银行 27 楼	姜青竹	0755-83704152
二、分销商				
国泰君安证券股 份有限公司	资本市场部	北京市西城区金融大 街 28 号盈泰中心 2 号 楼 9 层	姚贺	010-59312968
渤海证券股份有 限公司	固定收益总 部	天津市南开区宾水西 道 8 号	宋林清	022-23861330

## 附表二：

## 发行人2014至2016年经审计的合并资产负债表及

## 2017年9月30日未经审计的合并资产负债表

单位：元

资 产	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,757,736,721.57	1,879,799,216.37	174,998,023.67	370,070,878.64
应收票据				
应收帐款				
预付款项				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	8,176,233,104.29	4,710,595,604.03	3,750,250,279.11	1,898,993,919.55
存货	18,373,939,235.06	19,220,087,338.54	18,171,533,928.38	19,887,285,231.65
其他流动资产				
<b>流动资产合计</b>	<b>29,307,909,060.92</b>	<b>25,810,482,158.94</b>	<b>22,096,782,231.16</b>	<b>22,156,350,029.84</b>
<b>非流动资产</b>				
可供出售金融资产	276,000,000.00	270,300,000.00	6,000,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	3,947,385.18	3,947,385.18		6,000,000.00
投资性房地产				
固定资产	2,053,556,568.36	2,086,165,224.99	2,134,235,205.96	2,173,062,589.99
在建工程	2,755,512,701.25	4,334,264,166.64	4,676,075,203.45	4,849,844,241.45
工程物资				
固定资产清理	4,756,739.10	4,756,739.10		
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	8,250,000.00			
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>非流动资产总计</b>	<b>5,102,023,393.89</b>	<b>6,699,433,515.91</b>	<b>6,816,310,409.41</b>	<b>7,028,906,831.44</b>
<b>资产总计</b>	<b>34,409,932,454.81</b>	<b>32,509,915,674.85</b>	<b>28,913,092,640.57</b>	<b>29,185,256,861.28</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
应付票据				
应付账款				200,000,000.00
预收账款				
应付职工薪酬				
应付福利费				
应付利息	130,785,833.36	205,409,555.57	163,425,000.00	156,125,000.00
应交税费	220,392,747.96	198,085,539.58	138,584,816.21	155,590,840.95
其他未交款				128,932.50

应付股利				
其他应付款	2,541,824,802.71	228,746,286.11	328,762,226.11	49,829,300.00
预提费用				
预计负债				
一年内到期的非流动负债	480,000,000.00	780,900,000.00	781,300,000.00	1,343,850,000.00
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>3,373,003,384.03</b>	<b>1,413,141,381.26</b>	<b>1,412,072,042.32</b>	<b>1,905,524,073.45</b>
非流动负债：				
长期借款	4,790,000,000.00	3,590,000,000.00	2,710,900,000.00	2,477,250,000.00
应付债券	3,300,000,000.00	3,680,000,000.00	3,360,000,000.00	3,200,000,000.00
长期应付款				
专项应付款				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,090,000,000.00</b>	<b>7,270,000,000.00</b>	<b>6,070,900,000.00</b>	<b>5,677,250,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,463,003,384.03</b>	<b>8,683,141,381.26</b>	<b>7,482,972,042.32</b>	<b>7,582,774,073.45</b>
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	19,130,746,572.51	20,297,838,882.16	18,302,107,029.50	18,902,969,468.42
减：库存股				
盈余公积	254,049,937.21	254,049,937.21	213,693,617.08	170,843,592.15
未分配利润	2,562,132,561.06	2,274,885,474.22	1,914,319,951.67	1,528,669,727.26
归属于母公司所有者权益合计	22,946,929,070.78	23,826,774,293.59	21,430,120,598.25	21,602,482,787.83
少数股东权益				
<b>所有者权益合计</b>	<b>22,946,929,070.78</b>	<b>23,826,774,293.59</b>	<b>21,430,120,598.25</b>	<b>21,602,482,787.83</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>34,409,932,454.81</b>	<b>32,509,915,674.85</b>	<b>28,913,092,640.57</b>	<b>29,185,256,861.28</b>

## 附表三：

发行人 2014 至 2016 年经审计的合并利润表及  
2017 年 1-9 月未经审计的合并利润表

单位：元

项 目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,539,325,803.28</b>	<b>2,581,583,140.61</b>	<b>2,618,499,143.54</b>	<b>2,463,209,640.66</b>
其中：营业收入	2,539,325,803.28	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54	2,463,209,640.66
利息收入				
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,873,674,108.54</b>	<b>2,885,094,643.98</b>	<b>2,753,113,666.01</b>	<b>2,542,326,306.16</b>
其中：营业成本	2,273,684,109.93	2,144,683,894.76	2,008,013,305.81	1,841,871,994.91
利息支出				
税金及附加	114,205,698.31	231,091,541.58	146,635,952.04	137,687,883.58
管理费用	94,460,654.83	122,327,276.89	308,470,610.55	273,799,647.43
财务费用	391,323,645.47	386,991,930.75	289,993,797.61	288,966,780.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”填列）				
投资收益（损失以“-”填列）		-52,614.82		
汇总收益（损失以“-”填列）				
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-334,348,305.26</b>	<b>-303,564,118.19</b>	<b>-134,614,522.47</b>	<b>-79,116,665.50</b>
加：营业外收入	621,596,573.29	704,486,060.87	563,114,771.81	471,041,505.44
减：营业外支出	1181.19	100		5,067,638.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>287,247,086.84</b>	<b>400,921,842.68</b>	<b>428,500,249.34</b>	<b>386,857,201.94</b>
减：所得税费用				
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>287,247,086.84</b>	<b>400,921,842.68</b>	<b>428,500,249.34</b>	<b>386,857,201.94</b>
归属于母公司所有者的净利润	287,247,086.84	400,921,842.68	428,500,249.34	386,857,201.94
少数股东损益				
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>287,247,086.84</b>	<b>400,921,842.68</b>	<b>428,500,249.34</b>	<b>386,857,201.94</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	287,347,086.84	400,921,842.68	428,500,249.34	386,857,201.94
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

八、每股收益				
基本每股收益				
稀释每股收益				

## 附表四：

发行人2014至2016年经审计的合并现金流量表及  
2017年1-9月未经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014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	2,563,732,677.32	2,617,201,804.08	2,618,499,143.54	2,503,209,640.66
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	2,901,080,475.54	3,293,943,612.64	3,059,476,764.82	2,722,674,386.53
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,464,813,152.86</b>	<b>5,911,145,416.72</b>	<b>5,677,975,908.36</b>	<b>5,225,884,027.19</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	972,422,401.25	2,956,359,526.00	1,845,106,322.92	4,710,056,378.34
支付给职工以及为职工支付的现金				152,500.00
支付的各项税费	167,738,252.85	257,357,570.14	408,723,158.30	454,370,356.21
支付的其他与经营活动有关的现金	2,296,514,676.75	3,516,658,899.24	3,505,296,655.16	2,207,691,424.90
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,436,675,330.85</b>	<b>6,730,375,995.38</b>	<b>5,759,126,136.38</b>	<b>7,372,270,659.45</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,028,137,822.01</b>	<b>-819,230,578.66</b>	<b>-81,150,228.02</b>	<b>-2,146,386,632.26</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金				
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而收回的现金净额				85,000.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金				
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		5,600.00	4,650,925.00	18,086,137.40
投资支付的现金	5,700,000.00	268,300,000.00		
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				
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,700,000.00</b>	<b>268,305,600.00</b>	<b>4,650,925.00</b>	<b>18,086,137.40</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,700,000.00</b>	<b>-268,305,600.00</b>	<b>-4,650,925.00</b>	<b>-18,001,137.40</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				
取得借款所收到的现金	1,650,000,000.00	3,500,000,000.00	980,000,000.00	1,393,200,000.00
发行债券收到的现金		993,000,000.00	297,000,000.00	1,191,600,000.00
收到的其他与筹资活动有关的	706,975,765.60	1,553,226,796.36	429,570,000.00	

## 2018年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要

现金				
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,356,975,765.60</b>	<b>6,046,226,796.36</b>	<b>1,706,570,000.00</b>	<b>2,584,800,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	1,130,900,000.00	1,137,000,000.00	1,152,164,500.00	405,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	680,748,021.30	446,889,425.00	407,677,201.95	427,310,687.54
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,668,828,061.11	1,696,000,000.00	256,000,000.00	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,480,476,082.41</b>	<b>3,279,889,425.00</b>	<b>1,815,841,701.95</b>	<b>832,410,687.54</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,123,500,316.81</b>	<b>2,766,337,371.36</b>	<b>-109,271,701.95</b>	<b>1,752,389,312.46</b>
四、汇率变动对现金的影响				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>898,937,505.20</b>	<b>1,678,801,192.70</b>	<b>-195,072,854.97</b>	<b>-411,998,457.20</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,853,799,216.37	174,998,023.67	370,070,878.64	782,069,335.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,752,736,721.57</b>	<b>1,853,799,216.37</b>	<b>174,998,023.67</b>	<b>370,070,878.64</b>