

2019 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募集说明书



主承销商/簿记管理人：



二〇一九年二月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，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：** 2019 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（简称“19 文登专项债”）。

(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，附设第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，同时附设本金分期兑付条款。

(五) **债券利率：** 本期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 7.50%。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。票面利率在本期债券存续期内前 5 年固定不变，在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调债券存续期后 5 年票面年利率 0 至 100 个基点（含本

数），调整后债券票面年利率在债券存续期后 5 年固定不变，投资者有权在债券存续期的第 5 年末选择是否将其持有的全部或部分债券回售给发行人。

(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，同时附设第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。如投资者在本期债券存续期的第 5 年末未行使回售选择权，在债券存续期的第 3 年末至第 6 年末每年分别兑付本金的 10%，第 7 年末至第 10 年末每年分别兑付本金的 15%；如投资者在本期债券存续期的第 5 年末将持有的债券全部回售给发行人，则第 3 年末、第 4 年末分别兑付本金的 10%，第 5 年末回售价格为 80 元/张；如投资者在本期债券存续期的第 5 年末将持有的债券部分回售给发行人，则第 3 年末、第 4 年末分别兑付本金的 10%，第 5 年末回售价格为 80 元/张，剩余债券在本期债券存续期的第 5 年末和第 6 年末每年分别兑付剩余总面值的 10%，第 7 年末至第 10 年末每年分别兑付剩余总面值的 15%。每年的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：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) 发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调债券存续期后 5 年票面年利率 0 至 100 个基点（含本数）。

(十) 投资者回售选择权：本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告后，投资者有权在债券存续期的第 5 年末选择是否将其持有的全部或部分债券回售给发行人，回售价格为 80 元/张；投资者如果不行使回售选择权，则继续持有本期债券。

(十一) 信用级别：经联合资信评估有限公司和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。

(十二) 担保方式：本期债券无担保。

目 录

释义	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	19
第五条 债券发行网点	21
第六条 认购人承诺	22
第七条 债券本息兑付办法	24
第八条 发行人基本情况	26
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务情况	45
第十一条 已发行尚未兑付的债券	74
第十二条 募集资金用途	78
第十三条 偿债保证措施	89
第十四条 投资者权益保护	95
第十五条 风险与对策	107
第十六条 信用评级	113
第十七条 法律意见	118
第十八条 其他应说明的事项	119
第十九条 备查文件	120

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 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。

本期债券：指发行人发行的总额不超过 10 亿元的 2019 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，简称“19 文登专项债”。

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《2019 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。

联合资信：指联合资信评估有限公司。

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 2019 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 2015 年、2016 年和 2017 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。

本期债券业经国家发改委“发改办财金〔2018〕1485号”文件批准调整债券期限。

本期债券业经国家发改委“发改办财金〔2019〕55号”文件批准同意延长“发改企业债券〔2018〕8号”核准文件有效期。

本次债券业经威海市文登区公有资产经营公司于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：石友财

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：邢青青

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：0755-83477539

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：

(一) 联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

法定代表人：王少波

联系人：何光美

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

电话：010-85679696-8705

传真：010-85679228

邮政编码：100022

（二）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：王晶

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

电话：010-51087768-4095

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： 2019 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（简称“19 文登专项债”）。

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，附设第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，同时附设本金分期兑付条款。

五、债券利率： 本期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 7.50%。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。票面利率在本期债券存续期内前 5 年固定不变，在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调债券存续期后 5 年票面年利率 0 至 100 个基点（含本数），调整后债券票面年利率在债券存续期后 5 年固定不变，投资者有权在债券存续期的第 5 年末选择是否将其持有的全部或部分债券回售给发行人。

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，同时附设第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，如投资者在本期债券存续期的第 5 年末未行使回售选择权，在债券存续期的第 3 年末至第 6 年末每年分别兑付本金的 10%，第 7 年末至第 10 年末每年分别兑付本金的 15%；如投资者在本

期债券存续期的第 5 年末将持有的债券全部回售给发行人，则第 3 年末、第 4 年末分别兑付本金的 10%，第 5 年末回售价格为 80 元/张；如投资者在本期债券存续期的第 5 年末将持有的债券部分回售给发行人，则第 3 年末、第 4 年末分别兑付本金的 10%，第 5 年末回售价格为 80 元/张，剩余债券在本期债券存续期的第 5 年末和第 6 年末每年分别兑付剩余总面值的 10%，第 7 年末至第 10 年末每年分别兑付剩余总面值的 15%。每年的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：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 2019 年 3 月 1 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 3 月 4 日。

十二、发行期限：2 个工作日，自发行首日起至 2019 年 3 月 5 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 3 月 4 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：经联合资信评估有限公司和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 2019 年 3 月 4 日起至 2029 年 3 月 3 日止。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 3 月 4 日至 2024 年 3 月 3 日。

十九、付息日：2020 年至 2029 年每年的 3 月 4 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)。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 4 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

二十、兑付日：2022 年至 2029 年每年的 3 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十一、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、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，

发行人可选择上调债券存续期后 5 年票面年利率 0 至 100 个基点(含本数)，调整后债券票面年利率在债券存续期后 5 年固定不变。

二十三、发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券的第 5 个付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告。

二十四、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权在债券存续期的第 5 年末选择是否将其持有的全部或部分债券回售给发行人，回售价格为 80 元/张，或选择继续持有本期债券。

二十五、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

二十六、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。

二十八、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。

二十九、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《2019 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（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）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、经办人身份证件及授权委托书、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，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) 2020 年至 2029 年每年的 3 月 4 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）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(三) 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。

(四) 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，同时附设第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。如投资者在本期债券存续期的第 5 年末未行使回售选择权，在债券存续期的第 3 年末至第 6 年末每年分别兑付本金的 10%，第 7 年末至第 10 年末每年分别兑付本金的 15%；如投资者在本期债券存续期的第 5 年末将持有的债券全部回售给发行人，则第 3 年末、第 4 年末分别兑付本金的 10%，第 5 年末回售价格为 80 元/张；如投资者在本期债券存续期的第 5 年末将持有的债券部分回售给发行人，则第 3 年末、第

4 年末分别兑付本金的 10%，第 5 年末回售价格为 80 元/张，剩余债券在本期债券存续期的第 5 年末和第 6 年末每年分别兑付剩余总面值的 10%，第 7 年末至第 10 年末每年分别兑付剩余总面值的 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 2022 年至 2029 年每年的 3 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日），若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）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：石友财

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；对水利工程建设项目建设。 （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，系威海市文登区公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 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产 338.92 亿元，总负债 96.32 亿元，所有者权益 242.59 亿元。2017 年度实现主营业务收入 25.68 亿元，净利润 4.33 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。

2019 年 1 月 4 日，根据股东决定、职工代表大会决议和董事会决议，公司产生新一届董事会、监事会。

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，威海市文登区公有资产经营公司为发行人唯一股东。

威海市文登区公有资产经营公司前身为文登市公有资产经营公司，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。

威海市文登区公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，行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

- (2) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

3、根据《章程》规定，公司设董事会，成员为 3 人，其中 2 人由股东委派，1 人由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满可连派（连选）连任。董事在任期届满前，股东不得无故解除其职务。董事会设董事长 1 人，由股东从董事会成员中指定，任期三年，任期届满可连派连任。董事会行使下列职权：

- (1) 执行股东的决定，并向股东报告工作；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 公司章程规定的其他职权。

4、根据《章程》规定，公司法定代表人由董事长担任，任期为三年，任期届满可连派连任。法定代表人行使下列职权：

- (1) 召集和主持董事会议；
- (2) 检查董事会议的落实情况，并向董事会报告；
- (3) 代表公司签署有关文件；
- (4) 公司章程规定的其他职权。

5、根据《章程》规定，公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

不是董事的总经理列席董事会会议。

6、根据《章程》规定，公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 人由股东委派，2 人由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，任期届满，可连派（连选）连任。监事长由股东从监事会成员中指定，任期三年，任期届满可连派连任。监事会行使下列职权：

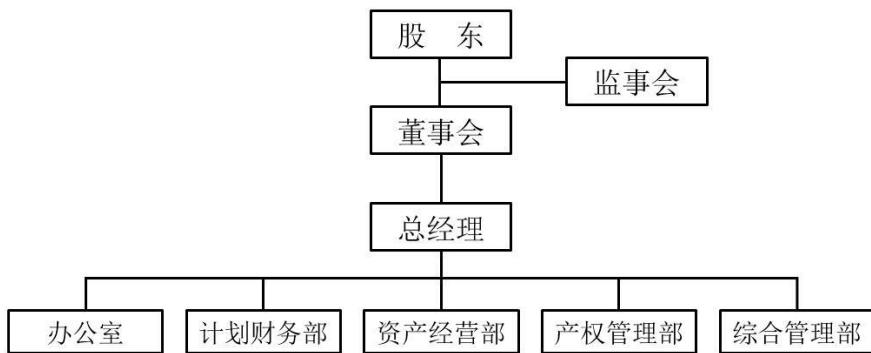
- (1) 检查公司财务；

- (2) 对公司董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求公司董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 依据《公司法》第一百五十一条规定，对公司董事、高级管理人员提起诉讼；
- (5) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所协助其工作，费用有公司承担；
- (6) 公司章程规定的其他职权。

(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、发行人董事会成员、监事及高级管理人员简介

(一) 董事会成员

董事长：石友财，男，1964 年 3 月出生，先后任职于山东文登国家粮食储备库、文登市粮食购销中心。现任公司董事长。

董事：许泉璞，男，1970 年 11 月出生，先后任职于中铁建厂局、文登财政局评审中心评审二科。现任公司董事、总经理。

董事：洪涛，男，1988 年 1 月出生，先后任职于山东省海丰国际货运报关有限公司、威海市文登区蓝海投资开发有限公司。现任公司董事。

（二）监事会成员

监事长：苗华振，男，1975 年 5 月出生，先后任职于宏安集团、威海康太水利工程有限公司、威海正昌建设有限公司。现任公司监事长。

监事：初建超，男，1973 年 1 月出生，先后任职于威海瑞海建设发展有限公司、威海融昌股权投资中心。现任公司监事。

监事：初海滨，男，1983 年 12 月出生，先后任职于文登李龙文化传播有限责任公司、威海创文建设工程有限公司。现任公司监事。

监事：李鹏飞，男，1985 年 7 月出生，先后任职于文登宏金化工有限公司、文登皇利压铸化工材料有限公司。现任公司监事。

监事：邢宗涛，男，1984 年 11 月出生，先后任职于文登同兴联合会计师事务所、文登市泽头镇水产养殖一场。现任公司监事。

（三）高级管理人员

总经理：许泉璞，详见董事会成员简介。

六、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%

(一) 威海泰宏实业有限公司

威海泰宏实业有限公司（以下简称“威海泰宏”）成立于 2016 年 4 月 29 日，统一社会信用代码 91371081MA3C9U7L05，注册资本为 50,000.00 万元人民币，发行人持股比例 100%。

威海泰宏经营范围包括防腐、保温、输气、输油、排水管道生产销售，管道工程、给排水工程、暖通工程、水电暖工程施工，土地开发整理和经营，市政工程、路面路基工程施工，房地产开发、经营等。

截至 2017 年 12 月 31 日，威海泰宏资产总额 211,758.31 万元，负债总额 161,400.00 万元，归属于母公司所有者权益 50,358.31 万元，2017 年实现净利润 364.29 万元。

(二) 威海汇昌建设发展有限公司

威海汇昌建设发展有限公司（以下简称“威海汇昌”）成立于 2016 年 6 月 13 日，统一社会信用代码 91371081MA3CC20K8P，初始注册资本为 50,000.00 万元人民币，2017 年 5 月 17 日中国农发重点建设基金有限公司以货币出资 21,400.00 万元人民币，威海汇昌注册资本增至 71,400.00 万元人民币，发行人持股比例由 100% 变更为 70.03%。

威海汇昌经营范围为：土木工程、房屋建筑工程、市政工程、路面路基工程、水利工程、桥梁工程施工，土地开发整理和经营。

截至 2017 年 12 月 31 日，威海汇昌资产总额 108,775.62 万元，负债总额 59,437.30 万元，归属于母公司所有者权益 49,338.32 万元，2017 年实现净利润 -403.52 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	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	25.68	100.00%	25.82	100.00%	26.18	100.00%
工程转让	23.19	90.30%	23.33	90.36%	18.94	72.35%
土地转让	1.42	5.53%	1.40	5.42%	6.12	23.38%
房租收入	1.07	4.17%	1.09	4.22%	1.12	4.28%
主营业务成本	22.54	100.00%	21.45	100.00%	20.08	100.00%
工程转让	20.43	90.64%	20.40	95.10	15.37	76.54%
土地转让	1.49	6.61%	1.05	4.90	4.71	23.46%
房租收入	0.62	2.75%	-	-	-	-
主营业务毛利润	3.14	100.00%	4.37	100.00%	6.1	100.00%
工程转让	2.76	87.90%	2.93	67.08%	3.57	58.52%
土地转让	-0.07	-2.23%	0.35	8.01%	1.41	23.11%
房租收入	0.45	14.33%	1.09	24.89%	1.12	18.36%
主营业务毛利率	12.23%		16.92%		23.31%	
工程转让	11.90%		12.57%		18.85%	
土地转让	-4.93%		24.99%		23.04%	
房租收入	42.06%		100.00%		100.00%	

2015 年，公司转让南海土储项目、南部沿海路网项目和路网改造项目，实现工程转让收入 18.94 亿元；公司出让文国用（2013）第 110168 号、文国用（2013）第 110169 号等 13 宗土地，形成土地转让收入 6.12 亿元；公司自

有房屋出租，实现房租收入 1.12 亿元。

2016 年，公司转让虎山路、迎宾路项目、文山东路项目、文昌路项目、道路改建（二期）项目、垃圾处理厂、三河治理、城区道路建设等项目，实现工程转让收入 23.33 亿元；公司出让文国用[2012]110125、文国用[2012]110126、文国用[2012]110127 号等 8 宗土地，形成土地转让收入 1.4 亿元；公司自有房屋出租，实现房租收入 1.09 亿元。

2017 年，公司转让南海新区蓝湖流域综合治理项目、蓝海供水管网工程、体育公园一期工程、城乡供水水利工程、市政道路（改建）工程等项目，实现工程转让收入 23.19 亿元；公司出让文国用[2013]110163 号、文国用[2013]110164 号、文国用[2013]110165 号等三宗土地，形成土地转让收入 1.42 亿元；公司自有房屋出租，实现房租收入 1.07 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。主营业务收入包括土地转让收入、工程转让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采用成本加成的定价方式获得工程转让收入；土地转让收入为土地出让后所形成的收入；房租收入是发行人以自有房产对外出租取得。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%，2015-2017 年工程转让业务收入分别为 18.94 亿元、23.33 亿元和 23.19 亿元，毛利润分别为 3.57 亿元、2.93 亿元和 2.76 亿元，毛利率分别为 18.85%、12.57% 和 11.90%。

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。2015-2017 年，发行人土地转让业务收入分别为 6.12 亿元、1.40 亿元和 1.42 亿元。近两年来发行人土地转让业务收入规模较低，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。

发行人以自有房产对外出租，2015-2017 年，发行人取得房屋租赁收入分别为 1.12 亿元、1.09 亿元和 1.07 亿元。

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，2017 年末，我国大陆常住人口中，城镇常住人口 81,347 万人，比上年末增加 2,049 万人，常住人口城镇化率为 58.52%，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。截至 2017 年末，发行人总资产 338.92 亿元，所有者权益 242.59 亿元；威海市文登区蓝海投资开发有限公司总资产 359.25 亿元，所有者权益 235.31 亿元；文登金滩投资管理有限公司总资产 133.67 亿元，所有者权益 105.84 亿元。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，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。

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、圣经山旅游开发建设等工程，在文登区基础设施建设中发挥着越来越重要的作用。

发行人自成立以来，在土地划拨和财政补贴等方面一直得到文登区政府的大力支持，在区域内具有行业垄断性，同时公司经营规模和实力不断壮大，形成较强的竞争优势，拥有良好的发展前景。

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。2017 年，文登区地区生产总值达到 829.70 亿元，按可比口径计算，同比增长 7.80%；

实现财政总收入 176.19 亿元，同比增长 5.50%；完成公共财政预算收入 51.69 亿元，增长 9.67%。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。

2015-2017 年，公司分别收到财政补贴收入 5.63 亿元、7.05 亿元和 7.19 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、2018 年 5 月各发行一期企业债券，累计融资 52 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

作为文登区重要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、探索开展多元化经营，利用当地旅游资源深入挖掘旅游文化，针对汽车保有量增加、停车难问题突出，建设停车场设施，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，近年来，威海市全市GDP在山东省17个地市中排名稳居第10位，2015-2017年，威海市分别实现地区生产总值3,001.57亿元、3,212.20亿元和3,480.10亿元，按可比价格计算，2017年较2016年增长8.1%，增速比上年同期提高0.1个百分点。同期，威海市公共财政预算收入分别为249.75亿元、260.50亿元和273.08亿元，2017年较2016年增长9.5%。威海市高新技术产业在制造业中发展较快，2017年，高新技术产业产值达到3,015.15亿元，占规模以上工业总产值的比重达到41.1%。

威海市文登区在撤市建区前一直排在全国综合实力百强县的前列，在中国城市经济学会中小城市发展委员会、中小城市发展战略研究院等单位联合发布的“2017 全国综合实力百强区”榜单中排名第 32 位。2015-2017 年，威海市文登区分别实现地区生产总值 715.89 亿元、766.39 亿元和 829.70 亿元，2017 年，三次产业结构调整为 7.58:45.93:46.49，第三产业对经济的贡献率达到 46.49%。

2017 年，文登区以打造威海经济中心为目标，以供给侧结构性改革为主线，扎实做好各项工作，经济社会保持平稳健康发展，实现了“十三五”良好开局。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 1,546.25 亿元，企业效益保持较高水平；高新技术产业工业总产值 527.43 亿元，同比增长 13.12%，占工业总产值的 34.8%；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 642.27 亿元，同比下降 3.33%；全区社会消费品零售额累计达 379.74 亿元，同比增长 10.35%。

(二) 文登区财政收入情况

2015-2017 年，威海市文登区实现财政总收入分别为 159.71 亿元、167.00 亿元和 176.19 亿元，2017 年较 2016 年增长 5.50%，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 49.25 亿元、49.52 亿元和 51.69 亿元，2017 年较 2016 年增长 4.38%，其中税收收入占比较高，分别达到 89.42%、81.50% 和 80.86%。文登区财政收支情况详见表 9-2。

表 9-2：文登区 2015-2017 年财政收入与支出表

单位：亿元

项 目	2017 年	2016 年	2015 年
财政总收入	176.19	167.00	159.71
一般预算收入	51.69	49.52	49.25
其中：税收收入	41.80	40.36	44.04
基金预算收入	103.95	99.87	94.84
预算外收入	0.34	0.12	0.12
转移性收入	20.21	17.49	15.50
地方财政支出	182.04	175.39	161.59
一般预算支出	63.49	60.95	57.93
基金预算支出	109.82	105.00	95.79
预算外资金	0.35	0.12	0.12
转移性支出	8.18	9.32	7.75

数据来源：文登区财政局

(三) 文登区城投企业发债情况

截至本募集说明书签署日，文登区三家主要的城投企业累计发行 9 期企业债券，募集资金 92.8 亿元，其中，发行人共发行 5 期企业债券，融资 52 亿元，威海市文登区蓝海投资开发有限公司发行 1 期企业债券，融资 15 亿元，文登金滩投资管理有限公司发行 3 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	本金余额	备注
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	0	已提前兑付
	13 文登债	2013.3	7 年	7	0	已提前兑付
	14 文登债	2014.7	7 年	12	0	已提前兑付
	16 文登债	2016.5	7 年	10	10	
	18 文登专项债 01	2018.5	10 年	10	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	15	
文登金滩投资管理有限公司	14 文金滩债	2014.5	7 年	10	0	已提前兑付
	15 文小微债	2015.3	4 年	7	3.1	
	16 文专项债	2016.3	7 年	8.8	8.8	
合 计				92.8	46.9	

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）、2016 年标准无保留意见的审计报告（勤信审字[2017]第 11174 号）和 2017 年标准无保留意见的审计报告（勤信审字[2018]第 0882 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	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	3,389,197.71	3,250,991.57	2,891,309.26
流动资产合计	2,762,003.47	2,581,048.22	2,209,678.22
负债合计	963,249.06	868,314.14	748,297.20
流动负债合计	192,749.06	141,314.14	141,207.20
所有者权益合计	2,425,948.66	2,382,677.43	2,143,012.06

表 10-2：合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	256,794.61	258,158.31	261,849.91

项目	2017年度	2016年度	2015年度
主营业务成本	225,363.69	214,468.39	200,801.33
营业利润	43,271.34	-30,356.41	-13,461.45
利润总额	43,271.23	40,092.18	42,850.02
净利润	43,271.23	40,092.18	42,850.02

表 10-3：合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生现金流量净额	64,280.95	-81,923.06	-8,115.02
投资活动产生现金流量净额	-60,571.64	-26,830.56	-465.09
筹资活动产生现金流量净额	-2,366.06	276,633.74	-10,927.17
现金及现金等价物净增加额	1,343.26	167,880.12	-19,507.29

表 10-4：发行人近三年的有关财务指标

项目	2017年度/末	2016年度/末	2015年度/末
流动比率/倍	14.33	18.26	15.65
速动比率/倍	4.83	4.66	2.78
资产负债率	28.42%	26.71%	25.88%
流动资产周转率/次	0.10	0.11	0.12
总资产收益率	1.30%	1.31%	1.48%
净资产收益率	1.80%	1.77%	1.99%
存货周转率/次	0.12	0.11	0.11
总资产周转率/次	0.08	0.08	0.09
EBIT利息保障倍数/倍	1.55	1.52	1.59

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 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产 338.92 亿元，总负债 96.32 亿元，所有者权益 242.59 亿元，2017 年度实现主营业务收入 25.68 亿元，净利润 4.33 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。2015-2017 年末，负债总额分别为 74.83 亿元、86.83 亿元、96.32 亿元，其中非流动负债分别为 60.71 亿元、72.70 亿元、77.05 亿元。

发行人 2015-2017 年末的流动比率分别为 15.65、18.26、14.33，速动比率分别 2.78、4.66、4.83。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。2015-2017 年末，发行人的资产负债率分别为 25.88%、26.71% 和 28.42%，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 2017 年的存货周转率为 0.12 次，流动资产周转率为 0.10 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 2015-2017 年的营业收入分别为 26.18 亿元、25.82 亿元和 25.68 亿元，净利润分别为 4.29 亿元、4.01 亿元和 4.33 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。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、2017 年分别实现房租收入 1.12 亿元、1.09 亿元和 1.07 亿元。

发行人 2015-2017 年的补贴收入分别为 5.63 亿元、7.04 亿元和 7.19 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 2015-2017 年的净资产收益率分别为 1.99%、1.77% 和 1.80%，总资产收益率分别为 1.48%、1.31% 和 1.30%，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 2015-2017 年经营活动产生的净现金流分别为 -0.81 亿元、-8.19 亿元、6.43 亿元。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，2017 年经营性净现金流由负转正，主要是由于收到其他与经营活动有关的现金增长较多。

比较分析，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。2017 年经营性净现金流较 2016 年大幅增加 178.47%，主要是收到其他与经营活动有关的现金较上期大幅增加 41.29%，而购买商品、接收劳务支付的现金较上期减少 23.90% 所致。

发行人 2015-2017 年投资活动产生的净现金流分别为 -0.05 亿元、-2.68 亿元和 -6.06 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，2017 年投资活动现金流出较 2015 年增加 125.76%，主要是由于 2017 年投资活动支付的现金大幅增加所致。

发行人 2015-2017 年筹资活动产生的净现金流分别为 -1.09 亿元、27.66 亿元和 -0.24 亿元。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。2017 年筹资活动现金流呈净流出，主要是发行人取得借款收到的现金、收到其他与筹资活动有关的现金大幅减少，而偿还债务、偿付利息小幅增加所致。

总体来看，发行人目前资金周转状况正常，现金流情况良好。

（三）资产与负债结构分析

2015-2017 年末，发行人资产总额分别为 289.13 亿元、325.10 亿元、338.92 亿元，所有者权益分别为 214.30 亿元、238.27 亿元、242.59 亿元。发行人主要资产结构情况见表 10-5。

表 10-5：发行人资产构成表

单位：万元

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	186,723.18	5.51%	187,979.92	5.78%	17,499.80	0.61%
其他应收款	744,568.73	21.97%	471,059.56	14.49%	375,025.03	12.97%
存货	1,830,711.56	54.02%	1,922,008.73	59.12%	1,817,153.39	62.85%
流动资产合计	2,762,003.47	81.49%	2,581,048.22	79.39%	2,209,678.22	76.42%
可供出售金融资产	27,600.00	0.81%	27,030.00	0.83%	600	0.02%
长期股权投资	383.24	0.01%	394.74	0.01%	-	-
投资性房地产	268,178.29	7.91%	-	-	-	-
固定资产	3.32	0.00%	208,616.52	6.42%	213,423.52	7.38%
在建工程	270,553.72	7.98%	433,426.42	13.33%	467,607.52	16.17%
固定资产清理	475.67	0.01%	475.67	0.01%	-	-
其他非流动资产	60,000.00	1.77%	-	-	-	-
非流动资产	627,194.24	18.51%	669,943.35	20.61%	681,631.04	23.58%
资产总计	3,389,197.71	100.00%	3,250,991.57	100.00%	2,891,309.26	100.00%

1、主要资产及权属来源分析

截至 2017 年末，发行人资产主要由货币资金（占比 5.51%）、其他应收款（占比 21.97%）、存货（占比 54.02%）、投资性房地产（占比 7.91%）、在建工程（占比 7.98%）等组成。

发行人流动资产占总资产的比重为 81.49%，其中，货币资金主要是现金和银行存款；其他应收款主要是应收文登区财政局等政府相关部门及下属单位往来款和工程款；存货主要是土地、开发产品和海域使用权。

发行人非流动资产占总资产的比重为 18.51%，其中，可供出售金融资产是发行人对威海蓝海创业投资中心（有限合伙）、上海熠琦企业管理合伙企业（有限合伙）、威海市青文城市建设投资中心（有限合伙）的投资；长期股权投资是发行人对威海市文登智慧城市信息技术有限公司的投资；投资性房地产主要是发行人用于租赁的房屋建筑物。固定资产主要是办公设备、运输工具；在建工程主要是发行人投资建设的基础设施项目等，其他非流动

资产主要是理财产品。

发行人账面存在部分公益性资产，具体情况见表 10-6。

表 10-6：发行人公益性资产明细表

单位：元

序号	资产	位置	账面价值	科目
1	市民文化中心	文山东路北、峰山公园东、世纪大道西	418,353,000.84	投资性房地产
2	博展中心	文山东路北、峰山公园东、世纪大道西	308,458,935.55	投资性房地产
3	土地储备交易中心	初张路西、文山东路南	192,673,063.34	投资性房地产
4	中央广播电视台学校文登分校	初张路西、文山东路南	103,425,980.72	投资性房地产
5	规划建设中心	初张路西、文山东路南	118,922,627.07	投资性房地产
6	人才交流服务中心	初张路东、文山东路南	341,307,530.83	投资性房地产
7	体育公园	规划路北、虎山路西	930,561,464.95	投资性房地产
合计			2,413,702,603.30	-

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 338.92 亿元，其中公益性资产账面价值 24.14 亿元，包括房屋建筑物 18.66 亿元和土地使用权 5.48 亿元；发行人净资产总额为 242.59 亿元，其中公益性净资产为 24.14 亿元，扣除公益性净资产后的有效净资产为 218.45 亿元。

2、净资产变化情况

2015-2017 年，发行人所有者权益分别为 214.30 亿元、238.27 亿元、242.59 亿元。2016 年末较 2015 年末增加 23.97 亿元，主要因为：（1）2016 年威海市文登区财政局无偿划入资金 11.78 亿元，债务置换资金 22.01 亿元作为对公司的投入，无需偿还，导致其他资本公积增加 33.79 亿元，同时威海市文登区国土资源局收回 29 宗土地使用权之后由文登区财政局拨入资金重新进行招拍挂，导致其他资本公积减少 13.83 亿元，两者合计导致其他资本公积增加 19.96 亿元；（2）2016 年末未分配利润较 2015 年末增加 3.61 亿元。2017 年末较 2016 年末增加 4.32 亿元，主要因为 2017 年末未分配利润较 2016 年

末增加 3.89 亿元。

3、资产结构

发行人的资产结构相对比较稳定，以流动资产为主，2015-2017 年末流动资产分别为 220.97 亿元、258.10 亿元、276.20 亿元，占总资产的比重分别为 76.42%、79.39%、81.49%。流动资产中存货和其他应收款占比较大，非流动资产主要由投资性房地产和在建工程组成。报告期内，变化幅度较大的资产为其他应收款、在建工程、投资性房地产和固定资产。

发行人资产规模变动主要因为：（1）随着业务规模的逐步扩大，发行人与文登区财政局等政府相关部门及下属单位的资金往来增多，其他应收款规模不断扩大，2015-2017 年末，发行人的其他应收款分别为 37.50 亿元、47.11 亿元、74.46 亿元，2016 年同比增长 25.61%，2017 年同比增长 58.06%，年均增长率为 41.84%；（2）发行人的主营业务是基础设施建设和土地转让，与此相对应，报告期内，发行人的在建工程陆续完工，导致在建工程由 2016 年末的 43.34 亿元减少为 2017 年末的 27.06 亿元；（3）2017 年发行人将固定资产中的房屋建筑物、以及存货中对应的土地使用权计入投资性房地产，导致 2017 年投资性房地产新增 26.82 亿元，固定资产减少 20.86 亿元。

4、负债结构

2015-2017 年末，发行人负债总额分别为 74.83 亿元、86.83 亿元、96.32 亿元，其中以非流动负债为主，占负债总额的比重分别为 81.13%、83.73%、79.99%，负债结构较为合理。发行人主要负债构成见表 10-7。

表 10-7：发行人负债构成表

单位：万元

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	23,000.00	2.39%	-	-	-	-

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	17,029.76	1.77%	20,540.96	2.37%	16,342.50	2.18%
应交税费	24,297.99	2.52%	19,808.55	2.28%	13,858.48	1.85%
其他应付款	39,421.31	4.09%	22,874.63	2.63%	32,876.22	4.39%
一年内到期的非流动负债	89,000.00	9.24%	78,090.00	8.99%	78,130.00	10.44%
流动负债合计	192,749.06	20.01%	141,314.14	16.27%	141,207.20	18.87%
长期借款	390,500.00	40.54%	359,000.00	41.34%	271,090.00	36.23%
应付债券	380,000.00	39.45%	368,000.00	42.38%	336,000.00	44.90%
非流动负债合计	770,500.00	79.99%	727,000.00	83.73%	607,090.00	81.13%
负债合计	963,249.06	100.00%	868,314.14	100.00%	748,297.20	100.00%

发行人流动负债主要是其他应付款和一年内到期的非流动负债。

发行人非流动负债由长期借款和应付债券组成。发行人非常重视通过发行公司债券直接融资，2015-2017年末，应付债券余额分别为33.6亿元、36.8亿元和38亿元，占负债总额的比重分别为44.90%、42.38%和39.45%。以长期负债为主的负债结构能够有效降低发行人流动性不足的风险和短期偿债压力，有利于公司的稳定经营和长远发展。

5、资产评估

报告期内，发行人不存在已有资产（非注入资产）评估增值情况。

6、逾期未偿还负债

截至2017年12月31日，发行人无逾期未偿还负债。

二、资产情况分析

（一）存货

截至2017年12月31日，发行人存货资产总183.07亿元，主要包括土地、开发产品和海域使用权。

1、土地资产

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人拥有土地 23,191.62 亩，账面价值 92.84 亿元，主要是通过招拍挂、政府划拨等方式获得的经过开发整理的土地，具体情况见表 10-8。

表 10-8：2017 年末发行人土地使用权明细表

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平米)	账面价值	入账方式	单价万元	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元	方式	万元		
1	招拍挂	文国用2015-110189	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	22,710.00	2,259.66	成本法	0.10	是	是
2	招拍挂	文国用2013-110152	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	35,916.00	3,573.66	成本法	0.10	是	是
3	招拍挂	文国用2013-110153	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	35,252.00	3,507.59	成本法	0.10	是	是
4	招拍挂	文国用2013-110154	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	33,113.00	3,294.76	成本法	0.10	是	是
5	招拍挂	文国用2015-110169	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	34,179.00	3,400.83	成本法	0.10	否	是
6	招拍挂	文国用2015-110184	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	44,312.00	4,409.07	成本法	0.10	是	是
7	招拍挂	文国用2015-110187	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	46,262.00	4,603.09	成本法	0.10	是	是
8	招拍挂	文国用2015-110196	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	17,808.00	1,771.90	成本法	0.10	是	是
9	招拍挂	文国用2015-110096	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,313.00	5,105.67	成本法	0.10	是	是
10	招拍挂	文国用2015-110185	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,644.00	4,939.60	成本法	0.10	是	是
11	招拍挂	文国用2015-110188	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	28,398.00	2,825.62	成本法	0.10	是	是
12	招拍挂	文国用2015-110144	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,474.00	5,121.69	成本法	0.10	否	是
13	招拍挂	文国用2015-110098	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,108.00	5,085.27	成本法	0.10	是	是
14	招拍挂	文国用2015-110097	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,741.00	5,048.75	成本法	0.10	是	是
15	招拍挂	文国用2015-110195	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,374.00	5,012.24	成本法	0.10	是	是
16	招拍挂	文国用2015-110095	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,008.00	4,975.82	成本法	0.10	是	是
17	招拍挂	文国用2016-110065	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,641.00	8,751.71	成本法	0.18	否	是
18	招拍挂	文国用2016-110066	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,274.00	8,687.01	成本法	0.18	否	是
19	招拍挂	文国用2013-110177	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	46,546.00	4,631.35	成本法	0.10	是	是

2019 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募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平米)	账面价值	入账	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元	方式	万元		
20	招拍挂	文国用2013-110178	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	40,559.00	4,035.64	成本法	0.10	是	是
21	招拍挂	文国用2015-110186	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	48,746.00	4,850.25	成本法	0.10	是	是
22	招拍挂	文国用2015-110197	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,113.00	4,886.77	成本法	0.10	是	是
23	招拍挂	文国用2015-110198	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,479.00	4,923.19	成本法	0.10	是	是
24	招拍挂	文国用2013-110182	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,846.00	4,959.70	成本法	0.10	否	是
25	招拍挂	文国用2013-110183	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,213.00	4,996.22	成本法	0.10	否	是
26	招拍挂	文国用2016-110067	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	34,231.00	6,034.92	成本法	0.18	是	是
27	招拍挂	文国用2016-110070	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	47,745.00	8,417.44	成本法	0.18	否	是
28	招拍挂	文国用2013-110188	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,493.00	5,223.08	成本法	0.10	是	是
29	招拍挂	文国用2013-110190	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,287.00	5,103.08	成本法	0.10	是	是
30	招拍挂	文国用2016-110075	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,684.00	8,935.59	成本法	0.18	否	是
31	招拍挂	文国用2016-110076	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,081.00	8,829.28	成本法	0.18	否	是
32	招拍挂	文国用2016-110077	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,479.00	8,723.15	成本法	0.18	否	是
33	招拍挂	文国用2013-110194	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	53,062.00	5,279.70	成本法	0.10	是	是
34	招拍挂	文国用2016-110069	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	45,851.00	8,083.53	成本法	0.18	否	是
35	招拍挂	文国用2016-110071	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	34,857.00	6,145.29	成本法	0.18	是	是
36	招拍挂	文国用2016-110072	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,213.00	8,676.25	成本法	0.18	否	是
37	招拍挂	文国用2016-110073	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,515.00	8,729.49	成本法	0.18	否	是
38	招拍挂	文国用2016-110074	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,117.00	8,835.63	成本法	0.18	否	是
39	招拍挂	文国用2013-110205	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	48,644.00	4,840.10	成本法	0.10	是	是
40	招拍挂	文国用2016-110033	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,717.00	5,245.37	成本法	0.10	是	是
41	招拍挂	文国用2013-110207	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,562.00	5,229.95	成本法	0.10	是	是
42	招拍挂	文国用2013-110208	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,408.00	5,214.62	成本法	0.10	是	是
43	招拍挂	文国用2013-110209	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,253.00	5,199.20	成本法	0.10	是	是
44	招拍挂	文国用2013-110210	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,099.00	5,183.88	成本法	0.10	是	是

2019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募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平米)	账面价值	入账	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元	方式	万元		
45	招拍挂	文国用2016-110078	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,944.00	9,157.73	成本法	0.18	否	是
46	招拍挂	文国用2013-110212	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,789.00	5,153.03	成本法	0.10	是	是
47	招拍挂	文国用2013-110213	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,635.00	5,137.71	成本法	0.10	是	是
48	招拍挂	文国用2013-110214	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,680.00	5,241.69	成本法	0.10	否	是
49	招拍挂	文国用2013-110216	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,583.00	5,132.53	成本法	0.10	否	是
50	招拍挂	文国用2013-110224	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	31,454.00	3,129.69	成本法	0.10	是	是
51	招拍挂	文国用2016-110068	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,094.00	8,655.27	成本法	0.18	否	是
52	招拍挂	文国用2013-110233	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,122.00	5,186.16	成本法	0.10	是	是
53	招拍挂	文国用2013-110234	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	53,064.00	5,279.89	成本法	0.10	是	是
54	招拍挂	文国用2013-110235	文登南海新区滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,796.00	5,253.23	成本法	0.10	是	是
55	划拨	文国用2009-130012 已注销剩余部分正在办理新证	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	378,874.00	2,364.60	评估法	0.01	否	否
56	划拨	文国用2010-130046	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	1,083,079.00	6,759.62	评估法	0.01	否	否
57	划拨	文国用2010-130047	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	666,667.00	4,160.75	评估法	0.01	否	否
58	划拨	文国用2010-130048 拆分后剩余部分正在办理新证	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	1,297,272.00	8,096.42	评估法	0.01	否	否
59	划拨	文国用2010-130049 拆分后剩余部分正在办理新证	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	339,949.00	2,121.61	评估法	0.01	否	否
60	划拨	文国用2011-110088	南海新区金海路西	出让	商业、住宅	276,729.00	22,040.78	评估法	0.08	否	否
61	划拨	文国用2011-110090	南海新区金海路西	出让	商业、住宅	243,278.00	19,376.49	评估法	0.08	否	否
62	划拨	文国用2011-110128	南海新区金海路西	出让	商业、住宅	380,066.00	30,271.31	评估法	0.08	否	否
63	划拨	文国用2011-110087	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	512,733.00	40,837.91	评估法	0.08	否	否
64	划拨	文国用2011-110052	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	153,333.00	12,212.59	评估法	0.08	否	否
65	划拨	文国用2011-110053	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	80,000.00	6,371.80	评估法	0.08	否	否

2019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募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平米)	账面价值	入账	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元	方式	万元		
66	划拨	文国用2011-110054	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	90,000.00	7,168.28	评估法	0.08	否	否
67	划拨	文国用2010-110069	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	393,333.00	31,328.00	评估法	0.08	否	否
68	划拨	文国用2015-110239	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	48,494.00	3,862.45	评估法	0.08	是	否
69	划拨	文国用2015-110240	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	49,963.00	3,979.45	评估法	0.08	是	否
70	划拨	文国用2015-110241	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	49,716.00	3,959.78	评估法	0.08	是	否
71	划拨	文国用2015-110242	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	49,180.00	3,917.09	评估法	0.08	是	否
72	划拨	文国用2015-110243	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	48,475.00	3,860.94	评估法	0.08	是	否
73	划拨	文国用2015-110244	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	48,661.00	3,875.75	评估法	0.08	是	否
74	划拨	文国用2015-110245	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	48,960.00	3,899.57	评估法	0.08	否	否
75	划拨	文国用2015-110246	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	49,596.00	3,950.22	评估法	0.08	否	否
76	划拨	文国用2015-110247	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	49,034.00	3,905.46	评估法	0.08	否	否
77	划拨	文国用2015-110248	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	52,873.00	4,211.23	评估法	0.08	否	否
78	划拨	文国用2015-110249	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	46,454.00	3,699.97	评估法	0.08	否	否
79	划拨	文国用2015-110250	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	46,816.00	3,728.80	评估法	0.08	否	否
80	划拨	文国用2015-110251	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	50,848.00	4,049.94	评估法	0.08	否	否
81	划拨	文国用2016-110183	金海路西、现代路南	出让	商业、住宅	31,075.00	2,475.06	评估法	0.08	否	否
82	划拨	文国用2015-110069	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	206,465.00	16,145.56	评估法	0.08	是	否
83	划拨	文国用2015-110070	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	47,311.00	3,699.72	评估法	0.08	否	否
84	招拍挂	文国用2012-110208	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	31,862.00	1,573.98	成本法	0.05	否	是
85	招拍挂	文国用2012-110210	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,408.00	3,428.76	成本法	0.05	否	是
86	招拍挂	文国用2015-110131	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	11,070.00	546.86	成本法	0.05	是	是
87	招拍挂	文国用2015-110202	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	68,220.00	3,370.07	成本法	0.05	是	是
88	招拍挂	文国用2012-110181	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	56,713.00	2,801.62	成本法	0.05	否	是
89	招拍挂	文国用2012-110182	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,482.00	3,432.41	成本法	0.05	是	是
90	招拍挂	文国用2012-110206	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	68,663.00	3,391.95	成本法	0.05	否	是

2019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募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平米)	账面价值	入账	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元	方式	万元		
91	招拍挂	文国用2012-110118	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,482.00	3,432.41	成本法	0.05	是	是
92	招拍挂	文国用2012-110207	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	46,490.00	2,296.61	成本法	0.05	否	是
93	招拍挂	文国用2012-110116	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	66,323.00	3,276.36	成本法	0.05	是	是
94	招拍挂	文国用2015-110194	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	49,055.00	2,423.32	成本法	0.05	是	是
95	招拍挂	文国用2016-110187	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	109,347.00	5,401.74	成本法	0.05	否	是
96	招拍挂	由2012-110117号、2012-110122号变更新证后剩余部分正在办理新证	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	28,991.00	1,432.16	成本法	0.05	否	是
97	招拍挂	文国用2012-110121	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	31,831.00	1,572.45	成本法	0.05	否	是
98	招拍挂	文国用2012-110184	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	68,267.00	3,372.39	成本法	0.05	是	是
99	招拍挂	文国用2012-110120	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
100	招拍挂	文国用2012-110130	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	68,287.00	3,373.38	成本法	0.05	否	是
101	招拍挂	文国用2012-110119	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	66,504.00	3,285.30	成本法	0.05	否	是
102	招拍挂	正在办理	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	25,763.00	1,272.69	成本法	0.05	否	是
103	招拍挂	文国用2012-110123	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	否	是
104	招拍挂	文国用2012-110148	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	50,079.00	2,473.90	成本法	0.05	否	是
105	招拍挂	文国用2012-110143	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,090.00	3,413.05	成本法	0.05	否	是
106	招拍挂	正在办理	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	47,340.00	2,338.60	成本法	0.05	否	是
107	招拍挂	文国用2012-110124	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	50,639.00	2,501.57	成本法	0.05	否	是
108	招拍挂	文国用2016-110189	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	4,175.00	206.24	成本法	0.05	否	是
109	招拍挂	未办理权证	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	81,839.00	4,042.85	成本法	0.05	否	是
110	招拍挂	文国用2016-110188	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	168,131.00	8,093.51	成本法	0.05	否	是
111	招拍挂	文国用2012-110146	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	59,427.00	2,935.69	成本法	0.05	否	是
112	招拍挂	文国用2015-110135	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	67,627.00	3,570.71	成本法	0.05	否	是
113	招拍挂	文国用	南海新区现代路	出让	商业、	69,482.00	3,668.65	成本法	0.05	是	是

2019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募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平米)	账面价值	入账	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元	方式	万元		
		2015-110190	北、畅海路两侧		住宅						
114	招拍挂	文国用2015-110193	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,482.00	3,668.65	成本法	0.05	是	是
115	招拍挂	文国用2012-110138	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,482.00	3,668.65	成本法	0.05	是	是
116	招拍挂	文国用2012-110139	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	60,621.00	3,200.79	成本法	0.05	是	是
117	招拍挂	文国用2012-110201	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	51,194.00	2,703.04	成本法	0.05	否	是
118	招拍挂	文国用2016-110185	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	77,266.00	4,079.65	成本法	0.05	否	是
119	招拍挂	由2012-110202号、2015-110201号变更为文国用2016-110185后剩余部分正在办理新证	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	34,264.00	1,809.13	成本法	0.05	否	是
120	招拍挂	文国用2012-110147	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	62,098.00	3,278.77	成本法	0.05	否	是
121	招拍挂	正在办理权证	南海新区现代路北、畅海路两侧			67,740.00	3,576.67	成本法	0.05	否	是
122	招拍挂	文国用2015-110199	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	23,710.00	1,311.16	成本法	0.06	否	是
123	招拍挂	文国用2015-110200	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	68,692.00	3,798.67	成本法	0.06	是	是
124	招拍挂	文国用2012-110141	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	67,535.00	3,734.69	成本法	0.06	否	是
125	招拍挂	文国用2012-110142	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,593.00	3,848.49	成本法	0.06	否	是
126	招拍挂	文国用2012-110145	南海新区现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	40,696.00	2,250.49	成本法	0.06	否	是
127	招拍挂	文国用2012-110198	南海新区现代路南、香水河西	出让	商业、住宅	33,889.00	2,850.06	成本法	0.08	否	是
128	招拍挂	文国用2012-110199	南海新区现代路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,858.00	5,790.96	成本法	0.08	否	是
129	招拍挂	文国用2012-110197	南海新区现代路南、香水河西	出让	商业、住宅	67,678.00	5,691.72	成本法	0.08	否	是
130	招拍挂	文国用2012-110217	南海新区香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	68,522.00	3,617.96	成本法	0.05	否	是
131	招拍挂	文国用2012-110218	南海新区香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	65,323.00	3,449.05	成本法	0.05	否	是
132	招拍挂	文国用2012-110219	南海新区香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	53,684.00	2,834.52	成本法	0.05	否	是
133	招拍挂	文国用2016-110186	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	103,973.00	4,145.65	成本法	0.04	否	是
134	招拍挂	文国用2012-110223	南海新区香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	63,656.00	3,361.04	成本法	0.05	否	是

2019 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募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平米)	账面价值	入账	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元	方式	万元		
135	招拍挂	文国用2012-110172部分收回后正在办理新证	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	41,650.00	2,199.12	成本法	0.05	否	是
136	招拍挂	文国用2012-110173部分收回后正在办理新证	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	30,495.00	1,610.14	成本法	0.05	否	是
137	招拍挂	文国用2012-110174部分收回后正在办理新证	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	25,608.00	1,352.10	成本法	0.05	否	是
138	招拍挂	文国用2012-110175部分收回后正在办理新证	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	63,900.00	3,373.92	成本法	0.05	否	是
139	招拍挂	文国用2012-110176	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	64,814.00	3,422.18	成本法	0.05	否	是
140	招拍挂	文国用2012-110177	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	67,455.00	3,561.62	成本法	0.05	否	是
141	招拍挂	文国用2012-110178	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	64,508.00	3,406.02	成本法	0.05	否	是
142	招拍挂	文国用2012-110179	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,491.00	3,616.32	成本法	0.05	否	是
143	招拍挂	文国用2012-110171	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,064.00	3,593.78	成本法	0.05	否	是
144	招拍挂	文国用2012-110180	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,208.00	3,601.38	成本法	0.05	否	是
145	招拍挂	文国用2012-110137	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	69,947.00	3,693.20	成本法	0.05	否	是
146	招拍挂	文国用2012-110135	南海新区环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	69,233.00	3,655.50	成本法	0.05	否	是
147	招拍挂	文国用2012-110203部分收回后正在办理新证	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	60,315.00	5,862.62	成本法	0.10	否	是
148	招拍挂	文国用2012-110204	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	68,747.00	6,682.21	成本法	0.10	否	是
149	招拍挂	文国用2012-110205	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	67,665.00	6,577.04	成本法	0.10	否	是
150	招拍挂	文国用2012-110196	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	68,818.00	6,689.11	成本法	0.10	否	是
151	招拍挂	文国用2012-110134	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	68,541.00	6,326.33	成本法	0.09	否	是
152	招拍挂	文国用2012-110136	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	69,028.00	6,371.28	成本法	0.09	否	是
153	招拍挂	文国用2012-110133	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	69,028.00	6,371.28	成本法	0.09	否	是
154	招拍挂	文国用2015-110191	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	69,028.00	6,371.28	成本法	0.09	是	是
155	招拍挂	文国用	南海新区滨海路	出让	商业、	69,643.00	6,428.05	成本法	0.09	是	是

2019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募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平米)	账面价值	入账	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元	方式	万元		
		2015-110192	南、香水河东		住宅						
156	招拍挂	文国用2015-110168	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	58,807.00	5,427.89	成本法	0.09	是	是
157	招拍挂	文国用2015-110164	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	56,580.00	5,222.33	成本法	0.09	是	是
158	招拍挂	文国用2015-110165	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	54,056.00	4,989.37	成本法	0.09	是	是
159	招拍挂	文国用2015-110166	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	68,866.00	6,356.33	成本法	0.09	是	是
160	招拍挂	文国用2015-110167	南海新区滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	69,579.00	6,422.14	成本法	0.09	是	是
161	招拍挂	文国用2012-110160	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	55,620.00	2,747.63	成本法	0.05	否	是
162	招拍挂	文国用2012-110161	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	44,042.00	2,175.67	成本法	0.05	否	是
163	招拍挂	文国用2012-110152	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	47,575.00	2,350.21	成本法	0.05	否	是
164	招拍挂	文国用2012-110155	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	67,522.00	3,335.59	成本法	0.05	否	是
165	招拍挂	文国用2012-110154	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	否	是
166	招拍挂	文国用2015-110093	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	64,812.00	3,201.71	成本法	0.05	是	是
167	招拍挂	文国用2015-110094	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	45,720.00	2,258.57	成本法	0.05	是	是
168	招拍挂	文国用2015-110092	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	54,034.00	2,669.28	成本法	0.05	是	是
169	招拍挂	文国用2015-110099	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
170	招拍挂	文国用2015-110085	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
171	招拍挂	文国用2012-110165	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
172	招拍挂	文国用2012-110167	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	56,527.00	2,792.43	成本法	0.05	是	是
173	招拍挂	文国用2015-110091	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
174	招拍挂	文国用2015-110086	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
175	招拍挂	文国用2015-110088	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	43,868.00	2,167.08	成本法	0.05	是	是
176	招拍挂	文国用2015-110087	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	51,092.00	2,523.94	成本法	0.05	是	是
177	招拍挂	文国用2015-110089	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	64,753.00	3,198.80	成本法	0.05	是	是
178	招拍挂	文国用2015-110100	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	57,888.00	2,859.67	成本法	0.05	是	是
179	招拍挂	文国用2015-110101	南海新区河滨路两侧	出让	商业、住宅	26,339.00	1,301.15	成本法	0.05	是	是

2019 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募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平米)	账面价值	入账	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元	方式	万元		
180	划拨	文国用2012-000144	文化路 15 号	出让	商业	228.00	15.21	评估法	0.07	否	是
181	划拨	文国用2012-000148	峰山路 115 号	出让	商业	3,142.00	209.64	评估法	0.07	否	是
182	划拨	文国用2012-000149	公园路 3 号	出让	商业	2,102.00	140.25	评估法	0.07	否	是
183	划拨	文国用2012-000150	棋山路 6 号	出让	商业	7,825.00	522.09	评估法	0.07	否	是
184	划拨	文国用2012-000151	环山路 57 号	出让	商业	1,936.00	129.17	评估法	0.07	否	是
185	划拨	文国用2012-000152	昆嵛路 14 号	出让	商业	4,163.00	277.76	评估法	0.07	否	是
186	划拨	文国用2012-000153	峰山路 95 号	出让	商业	2,631.00	175.54	评估法	0.07	否	是
187	划拨	文国用2012-000154	文山路 105 号	出让	商业	2,279.00	152.06	评估法	0.07	否	是
188	划拨	文国用2012-000155	峰山路 6 号	出让	商业	2,475.00	165.13	评估法	0.07	否	是
189	划拨	文国用2012-000156	米山路 69 号	出让	商业	11,306.00	754.35	评估法	0.07	否	是
190	划拨	文国用2012-000157	香山路 20 号	出让	商业	3,965.00	264.55	评估法	0.07	否	是
191	划拨	文国用2012-000158	峰山路 32 号	出让	商业	1,516.00	101.15	评估法	0.07	否	是
192	划拨	文国用2012-000159	龙山路 54 号	出让	商业	5,099.00	340.21	评估法	0.07	否	是
193	划拨	文国用2012-000160	龙山路 66 号	出让	商业	4,058.00	270.75	评估法	0.07	否	是
194	划拨	文国用2012-000161	文山路 86 号	出让	商业	3,078.00	205.37	评估法	0.07	否	是
195	划拨	文国用2012-000162	御临华府东、文山东路南	出让	商业	4,103.00	273.76	评估法	0.07	否	是
196	划拨	文国用2012-000163	昆嵛北路 36 号	出让	商业	1,511.00	100.82	评估法	0.07	否	是
197	划拨	文国用2012-000164	文山路 102 号	出让	商业	1,860.00	124.10	评估法	0.07	否	是
198	划拨	鲁(2017)文登区不动产权第0012622号	张家产镇初张路东	出让	公共设施	103,082.00	6,877.75	评估法	0.07	否	是
199	划拨	文国用2012-040067	天福山 194 号	出让	公共设施	89,587.00	5,977.35	评估法	0.07	否	是
200	划拨	文国用2012-080013	米山镇驻地	出让	商业	2,080.00	138.78	评估法	0.07	否	是
201	划拨	文国用2012-090026	葛家镇驻地	出让	商业	1,750.00	116.76	评估法	0.07	否	是
202	划拨	文国用2012-170014	大水泊镇口子村西	出让	商业	1,072.00	71.53	评估法	0.07	否	是
203	划拨	文国用2012-170013	大水泊镇东北庄村	出让	商业	2,302.00	153.59	评估法	0.07	否	是
204	划拨	文国用2012-100016	泽头镇凤凰路 50 号	出让	商业	1,618.00	107.95	评估法	0.07	否	是
205	划拨	文国用	葛家镇驻地	出让	商业	2,198.00	146.65	评估法	0.07	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平米)	账面价值	入账	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元	方式	万元		
		2012-090028									
206	划拨	文国用2012-120017	宋村镇驻地	出让	商业	1,044.00	69.66	评估法	0.07	否	是
207	划拨	文国用2012-130019	泽库镇驻地	出让	商业	1,044.00	69.66	评估法	0.07	否	是
208	划拨	文国用2012-010016	界石镇界石村	出让	商业	3,645.00	243.20	评估法	0.07	否	是
209	划拨	文国用2012-090025	铺集镇铺集村	出让	商业	2,423.00	161.67	评估法	0.07	否	是
210	划拨	文国用2012-170016	大水泊镇大水泊村	出让	商业	3,070.00	204.83	评估法	0.07	否	是
211	划拨	文国用2012-150013	张家产镇张家产村	出让	商业	3,014.00	201.10	评估法	0.07	否	是
212	划拨	文国用2012-170015	大水泊镇口子村	出让	商业	2,704.00	180.41	评估法	0.07	否	是
213	划拨	未重新办理新证	侯家镇驻地	出让	商业	3,626.00	241.93	评估法	0.07	否	是
214	划拨	文国用2012-090027	葛家镇驻地	出让	商业	3,115.00	207.84	评估法	0.07	否	是
215	划拨	文国用2012-160010	高村镇河西村	出让	商业	3,249.00	216.78	评估法	0.07	否	是
216	划拨	文国用2012-120016	宋村镇驻地	出让	商业	5,610.00	374.31	评估法	0.07	否	是
217	划拨	文国用2012-040070	文登营镇文登营村	出让	商业	2,558.00	170.67	评估法	0.07	否	是
218	划拨	文国用2011-000082	宅库街 28 号	划拨	工业用地	5,504.00	205.25	评估法	0.04	否	否
219	出让	文国用2016-000079	文登区龙山路 46 号	出让	商业	5,099.00	1,094.13	成本法	0.21	否	是
合计						15,461,154.00	928,397.31				

2、开发产品

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人存货中开发产品的账面价值为 89.79 亿元，具体情况见表 10-9。

表 10-9：开发产品明细表

单位：万元

序号	资产名称	账面金额(万元)	工程性质	取得方式	是否为政府代建
1	昆嵛山文化旅游开发项目	101,229.25	基础设施	自建	是
2	昌阳河综合治理工程	78,787.67	基础设施	自建	是
3	杜营河下游综合治理	29,148.21	基础设施	自建	是
4	抱龙河上游综合治理项目	44,848.37	基础设施	自建	是

序号	资产名称	账面金额(万元)	工程性质	取得方式	是否为政府代建
5	城区管网	259,595.00	基础设施	自建	是
6	香水河下游综合治理工程	218,151.72	基础设施	自建	是
7	文登圣经山旅游开发建设项目建设	166,181.74	基础设施	自建	否
合计		897,941.96			

3、海域使用权

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人存货中海域使用权面积为 47.82 公顷，账面价值合计 0.44 亿元，具体情况见表 10-10。

表 10-10：海域使用权明细

序号	国海证号	项目性质	宗域面积(公顷)	海域等级	终止日期	登记编号
1	2014B37108116574	经营性	47.82	四等	2064/2/10	370000-20140010
合计			47.82			

发行人存货中海域使用权资产为填海造地用海，按照 75 万元/公顷一次性缴纳海域使用金 3,586.25 万元，同时缴纳海洋生态损失补偿费 786.08 万元。

(二) 在建工程

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人在建工程 27.06 亿元，具体明细见表 10-11。

表 10-11：在建工程明细表

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	开工日期	竣工日期	是否为政府代建	账面价值
1	南海新区北部盐碱地平整及基础设施建设项目	基础设施	2016.04	2018.03	是	7.70
2	文登圣经山旅游基础设施建设项目	基础设施	2016.08	2018.07	是	3.67
3	文登区农村河流环境整治工程一期项目	基础设施	2016.08	2019.07	是	2.20
4	农村道路改建一期工程	基础设施	2016.08	2018.07	是	13.49
合计						27.06

(三) 其他应收款

截至 2017 年末，发行人其他应收款 74.46 亿元，其中前五名的具体情况见表 10-12。

表 10-12：其他应收款前五名情况

单位：亿元

序号	欠款单位	入账科目	入账金额	账龄	性质
1	威海市文登区财政局	其他应收款	47.14	1 年以内	往来款及土地补偿款等
2	威海庆文实业有限公司	其他应收款	6.99	一年以内 2.49 亿元, 1-2 年 4.5 亿元	往来款
3	山东省艺达有限公司	其他应收款	4.02	1-2 年 2.34 亿元; 2-3 年 0.6 亿元; 3 年以上 1.08 亿元	往来款及借款
4	威海蓝创建设投资有限公司	其他应收款	3.56	1-2 年 3 亿元, 2-3 年 0.56 亿元	借款
5	山东文登农村商业银行股份有限公司	其他应收款	3.00	2-3 年	购买债权款
合计			64.71		

2017 年末其他应收款中，文登区财政局欠款 47.14 亿元，文登区政府下属相关单位欠款合计 19.44 亿元，总计 66.58 亿元。文登区政府已出具《关于支付威海市文登区城市资产经营有限公司其他应收款项的函》（威文政字〔2017〕25 号），就上述款项明确还款计划和资金来源，将从政府性基金收入中统筹安排资金偿还。文登区政府计划出让 4,491.36 亩商住用地，预计土地出让收入 44.91 亿元，拨付土地出让净收益 39.79 亿元，专项用于偿还对发行人的上述欠款。

三、负债情况分析

(一) 有息负债明细

截至 2017 年末，发行人有息负债总额 88.09 亿元，主要是应付债券和银行贷款，其中金额最大的 10 笔具体情况见表 10-13。

表 10-13：2017 年末有息负债前十名情况

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	债券持有人	债券	13	7.75%	8 年	无
2	债券持有人	债券	4.2	6.38%	7 年	无
3	债券持有人	债券	9.6	6.99%	7 年	无
4	债券持有人	债券	10	4.80%	7 年	无
5	债券持有人	债权融资计划	3	6.50%	36 月	无
6	华润深国投信托有限公司	贷款	11.25	5.50%	84 月	保证
7	申万宏源证券有限公司	贷款	7	4.75%	58 月	保证
8	申万宏源证券有限公司	贷款	7	6.50%	5 年	保证
9	中信信托有限责任公司	贷款	5	6.30%	3 年	保证
10	交通银行股份有限公司威海文登支行	贷款	3	基准利率 +1.09%	6 年	抵押
合计			73.05			

(二) 债务偿还压力测算

根据 2017 年末发行人有息负债情况，2018-2028 年发行人有息负债偿还总额为 108.09 亿元（包括 2018 年 5 月发行的 18 文登专项债 01，募集资金 10 亿元，利率 7.70%，期限 10 年，并假设本期债券 10 亿元 2018 年发行），有息负债偿还压力测算详见表 10-14。

表 10-14：本期债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模	31.90	10.22	14.04	18.36	7.43	6.77	2.52	1.93	1.93	1.50	1.50
其中：银行借款偿付规模	5.10	8.22	7.04	15.36	4.00	3.34	1.09	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿付规模	26.80	2.00	7.00	3.00	3.00	3.00	1.00	1.50	1.50	1.50	1.50
其他应付款					0.43	0.43	0.43	0.43	0.43		
本期债券偿付规模				1.00	1.00	1.00	1.00	1.50	1.50	1.50	1.50
合计	31.90	10.22	14.04	19.36	8.43	7.77	3.52	3.43	3.43	3.00	3.00

四、发行人对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人为其他单位银行贷款提供担保 32 笔，担保余额合计 84.45 亿元，具体情况见表 10-15。

表 10-15:对外担保情况

单位：万元

被担保单位	担保受益人	担保余额	担保方式	担保到期日
威海创文建设工程有限公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	4,900.00	保证	2021.6.5
威海富德装饰工程有限公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	4,600.00	保证	2021.3.15
威海蓝创建设投资有限公司	北京银行股份有限公司济南分行	20,000.00	保证	2019.1.8
威海蓝创建设投资有限公司	昆仑信托有限公司	50,000.00	保证	2020.4.28
威海蓝创建设投资有限公司	华鑫国际信托有限公司	15,000.00	保证	2019.5.27
威海蓝创建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司威海文登支行	40,000.00	抵押	2019.8.14
威海蓝创进出口有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司威海分行	8,800.00	保证	2018.12.7
威海市厚德科技孵化器有限公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	4,500.00	保证	2021.3.15
威海市文登区妇幼保健院	山东文登农村商业银行股份有限公司	1,600.00	保证	2019.8.22
威海市文登区广播电视台	山东文登农村商业银行股份有限公司	3,366.00	保证	2018.7.25
威海市文登区交通建设开发有限公司	北京银行股份有限公司济南分行	20,000.00	保证	2018.1.15
威海市文登区交通建设开发有限公司	威海市商业银行文登支行	20,000.00	抵押	2021.4.22
威海市文登区交通建设开发有限公司	中国农业发展银行威海市文登区支行	30,000.00	抵押+保证	2028.1.11
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	齐鲁银行	20,000.00	保证	2018.1.19
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	兴业银行股份有限公司威海分行	100,000.00	保证	2027.1.2
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	中国农业发展银行威海市文登区支行	230,000.00	抵押+保证	2030.7.16
威海市文登区市政	山东文登农村商业银行股份有限公司	3,000.00	保证	2021.3.23

被担保单位	担保受益人	担保余额	担保方式	担保到期日
工程管理处				
威海市文登区水利建设开发有限公司	北京银行股份有限公司济南分行	40,000.00	保证	2021.5.21
威海市文登区水利建设开发有限公司	中国农业发展银行威海市文登区支行	175,000.00	抵押+保证	2036.2.25
威海市文登区自来水公司	华融金融租赁股份有限公司	5,489.45	抵押	2018.5.20
威海市文登区自来水公司	江苏金融租赁有限公司	1,879.44	保证	2018.11.4
威海市文登区自来水公司	江苏金融租赁有限公司	1,409.42	保证	2018.9.8
威海市文登区自来水公司	威海市商业银行股份有限公司天福支行	3,900.00	抵押	2018.2.2
威海市文登区自来水公司	浙商银行股份有限公司济南分行	14,980.00	保证	2018.10.14
威海市文登热电厂有限公司	中国建设银行股份有限公司威海文登支行	2,581.33	保证	2020.9.22
威海市文登热电厂有限公司	中国建设银行股份有限公司威海文登支行	1,548.80	保证	2020.9.22
威海市文登热电厂有限公司	中国建设银行股份有限公司威海文登支行	1,032.53	保证	2020.9.22
威海思源农业科技服务有限公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	4,400.00	保证	2021.3.14
威海文盛石材有限公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	6,400.00	抵押	2018.3.8
文登市米山水库管理局	威海市商业银行股份有限公司天福支行	2,200.00	抵押	2018.5.16
文登市西郊热电有限公司	山东文登农村商业银行股份有限公司	2,990.00	抵押	2019.10.17
文登市园林绿化工程处	山东文登农村商业银行股份有限公司	4,900.00	保证	2021.3.24
合计		844,476.96		

担保金额排名前五位的被担保单位情况如下：

(一) 威海市文登区蓝海投资开发有限公司

威海市文登区蓝海投资开发有限公司，成立于 2012 年 4 月 13 日，主营业务为对外投资、投资项目管理，市政工程建设，注册资本 50,000.00 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 3,592,533.76 万元，净资产 2,353,135.97 万元，2017 年营业收入 275,763.78 万元，净利润 32,334.36 万元。该公司资产

良好、经营正常，未发生债务违约。

（二）威海市文登区水利建设开发有限公司

威海市文登区水利建设开发有限公司，成立于 2009 年 10 月 27 日，主营业务为水利设施、水利配套设施、公益设施的投资、开发、建设及运营管理，注册资本 110,800.00 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 908,925.79 万元，净资产 618,345.59 万元，2017 年营业收入 42,336.50 万元，净利润 7,018.61 万元。该公司资产良好、经营正常，未发生债务违约。

（三）威海蓝创建设投资有限公司

威海蓝创建设投资有限公司，成立于 2012 年 04 月 27 日，主营业务为对外投资、投资项目管理，市政工程建设，注册资本 15,584.36 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 2,183,917.65 万元，净资产 918,129.62 万元，2017 年营业收入 155,598.24 万元，净利润 29,493.94 万元。该公司资产良好、经营正常，未发生债务违约。

（四）威海市文登区交通建设开发有限公司

威海市文登区交通建设开发有限公司，成立于 2009 年 12 月 11 日，主营业务为港口开发、建设，受委托负责土地、基础设施、公用设施的资产经营，对水利工程建设项目建设等，注册资本 50,000.00 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 320,253.12 万元，净资产 223,000.04 万元，2017 年营业收入 21,217.50 万元，净利润 3,915.45 万元。该公司资产良好、经营正常，未发生债务违约。

（五）威海市文登区自来水公司

威海市文登区自来水公司，成立于 2014 年 6 月 5 日，主营业务为生活饮用水和集中式供水，注册资本 2,334.40 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，总资产 283,605.02 万元，净资产 161,480.29 万元，2017 年营业收入 32,354.99

万元，净利润 6,854.89 万元。该公司资产良好、经营正常，未发生债务违约。

五、发行人资产受限情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人受限资产总额为 34.37 亿元，主要为土地使用权、投资性房地产，占发行人资产总额的 10.14%，占净资产的 14.17%。具体情况见表 10-16。

表 10-16：发行人受限资产情况

单位：元

项目	账面价值	受限原因
存货-土地使用权	3,297,307,687.91	抵押
投资性房地产	139,983,495.62	抵押
合计	3,437,291,183.53	

六、关联方及关联交易情况

1、关联方情况

根据中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的勤信审字[2016]第 11779 号、勤信审字[2017]第 11174 号审计报告和勤信审字[2018]第 0882 号审计报告，以及主承销商的核查，发行人 2017 年末关联方为发行人控股股东和子公司，详见表 10-17。

表 10-17：关联方情况

公司名称	主营业务	注册地	类型	与发行人关系
威海市文登区公有资产经营公司	管理公有资产，参与城市资产经营	文登区	事业单位	投资方
威海汇昌建设发展有限公司	工程施工，土地开发整理和经营	文登区	有限责任公司	子公司
威海泰宏实业有限公司	管道生产销售，工程施工	文登区	有限责任公司	子公司

2、关联交易

报告期内，发行人无重大的关联方交易。

3、关联往来

表 10-18：2017 年末关联往来情况

单位：万元

关联方名称	科目名称	期末余额		期初余额	
		账面余额	占该科目 的比重	账面余额	占该科目 的比重
威海市文登区公有资产经营公司	其他应收款	1,288.00	0.17%	1,288.00	0.27%
合计		1,288.00	0.17%	1,288.00	0.27%

七、收入利润分析

(一) 主营业务收入

2015-2017 年，发行人主营业务收入分别为 26.18 亿元、25.82 亿元和 25.68 亿元，主要由工程转让收入、土地转让收入构成，详见表 10-19。

表 10-19：2015-2017 年主营业务收入情况

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程转让	231,870.99	90.29%	233,286.66	90.37%	189,413.54	72.34%
土地转让	14,226.49	5.54%	13,996.23	5.42%	61,204.38	23.37%
房屋租赁	10,697.14	4.17%	10,875.42	4.21%	11,232.00	4.29%
合计	256,794.61	100%	258,158.31	100.00%	261,849.92	100.00%

2016 年度，发行人工程转让收入持续增长，较 2015 年增加 4.39 亿元，增幅 23.16%，占主营业务收入的 90.37%；发行人继续减少土地转让规模，土地转让收入较 2015 年减少 4.72 亿元，降幅 77.13%；发行人实现房租收入 1.09 亿元，较 2015 年小幅下降。

2017 年度，发行人工程转让收入较 2016 年小幅减少 0.61%；土地转让收入较 2016 年增加 1.65%；实现房租收入 1.07 亿元，较 2016 年小幅下降。

发行人 2015-2017 年主营业务总收入占公司总收入（总收入=主营业务

收入+其他业务收入+投资收益+其他收益+营业外收入) 的比例为 79.64%;
主营业务总收入与补贴总收入之比为 3.91, 大于 7:3。

(二) 利润

2015-2017 年, 发行人营业利润分别为 -1.35 亿元、 -3.04 亿元和 4.33 亿元, 净利润分别为 4.29 亿元、 4.01 亿元和 4.33 亿元, 详见表 10-20。

表 10-20:发行人 2015-2017 年利润情况

单位: 万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	256,794.61	258,158.31	261,849.91
主营业务成本	225,363.69	214,468.39	200,801.33
税金及附加	22,238.07	20,479.33	14,663.60
主营业务利润	9,192.85	23,210.59	46,384.98
营业利润	43,271.34	-30,356.41	-13,461.45
营业外收入	0.00	70,448.61	56,311.48
利润总额	43,271.23	40,092.18	42,850.03
净利润	43,271.23	40,092.18	42,850.03

2017 年, 发行人在会计处理时将政府补贴所属会计科目由营业外收入调整为其他收益, 导致 2017 年营业外收入为 0, 营业利润较前两年大幅增加。

报告期内, 文登区政府对发行人业务转型给予大力支持, 为了保证公司在平稳运营的情况下顺利实现市场化转型和经营, 区政府近三年来逐年增加对公司的补贴。

2015-2017 年, 发行人获得的财政补贴分别为 5.63 亿元、 7.04 亿元和 7.19 亿元。

八、发行人 2015-2017 年度经审计的合并资产负债表及发行人 2018 年 9 月 30 日未经审计的合并资产负债表(见附表二)

九、发行人 2015-2017 年度经审计的合并利润表及发行人 2018 年 1-9 月未经审计的合并利润表(见附表三)

十、发行人 2015-2017 年度经审计的合并现金流量表及 2018 年 1-9 月未
经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一章 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券等融资情况

(一) 债券融资

截至本募集说明书签署日，本公司已发行尚未兑付的债券融资情况详见表 11-1。

表 11-1：已发行尚未兑付债券情况

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	16 文登债	7 年	100,000.00	100,000.00	2016 年 5 月 26 日	4.80%
2	18 文登专项 债 01	10 年	100,000.00	100,000.00	2018 年 5 月 2 日	7.70%
合计		-	200,000.00	200,000.00	-	-

1、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%。

2、经国家发改委批准，发行人于 2018 年 5 月 2 日发行了总额 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”），债券期限 10 年，采用固定利率形式，票面利率 7.70%，附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第 3 年到第 6 年每年分别兑付本金的 10%，第 7 年到第 10 年每年分别兑付本金的 15%。

(二) 其他融资

截至本募集说明书签署日，发行人存在 2 笔尚未兑付的信托融资、1 笔

尚未兑付的债权融资，具体情况如下：

1、2016 年 6 月 29 日，发行人与中信证券股份有限公司签订《中信证券-威海文登资产信托贷款项目 1601 期单一资金信托合同》，向中信信托有限责任公司融资 5 亿元，期限不超过 3 年，用于南海新区北部盐碱地平整及基础设施建设项目。该项信托计划为固定利率，年利率 6.30%。

2、2017 年 5 月 25 日，发行人全资子公司威海泰宏实业有限公司与华润深国投信托有限公司签订贷款合同，融资 11.25 亿元，用于文登区农村道路改建工程（一期）项目，期限为 84 个月，贷款年利率为固定利率，年利率 5.50%。

3、2017 年，发行人在北京金融资产交易所（简称“北金所”）非公开挂牌发行“威海市文登区城市资产经营有限公司 2017 年度第一期债权融资计划”。8 月 21 日，募集资金 2 亿元，用于偿还威海泰宏实业有限公司借款；10 月 31 日，募集资金 3 亿元，用于偿还中江国际信托股份有限公司借款。该债权融资计划期限为 36 个月，固定利率，年利率 6.50%。

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 20 亿元，信托融资余额为 16.25 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。

二、已发行尚未兑付债券的还本付息情况

发行人严格按照发行文件约定的还本付息安排履行相关义务，已发行尚未兑付债券还本付息情况详见表 11-2。

表 11-2：“16 文登债”还本付息情况

单位：元

日期	金额	债券利率	备注
2017 年 5 月 26 日	48,000,000.00	4.80%	付息
2018 年 5 月 28 日	48,000,000.00	4.80%	付息
合计	96,000,000.00		

三、已发行尚未兑付企业债券募集资金使用情况

(一) 募集资金使用情况

发行人严格按照发行文件约定的募集资金用途安排使用募集资金，“16 文登债”和“18 文登专项债 01”的募集资金使用情况详见表 11-3 至 11-4。

表 11-3：“16 文登债”募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	拟使用资金	实际使用资金	凭证号
文登圣经山旅游开发建设项 目	100,000	80,000	2016 年 5 月付 17 号
		10,000	2016 年 7 月付 12 号
		9,300	2016 年 9 月付 27 号
合计	100,000	99,300	

“16 文登债”扣除承销费用后发行人实际收到 99,300.00 万元，与拟使用资金的差额部分由发行人以自有资金补充。

表 11-4：“18 文登专项债 01”募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	拟使用资金	实际使用资金	凭证号
威海市文登区 城市停车场建设项目	50,000.00	20,000.00	2018 年 5 月付 1 号

项目名称	拟使用资金	实际使用资金	凭证号
		30,000.00	2018 年 12 月付 7 号
补充营运资金	50,000.00	10,000.00	2018 年 7 月付 13 号
		10,000.00	2018 年 9 月付 6 号
		9,300.00	2018 年 10 月付 5 号
		20,000.00	2018 年 12 月付 4 号
合计	100,000.00	99,300.00	-

“18 文登专项债 01”扣除承销费用后发行人实际收到 99,300.00 万元，目前已使用 9.93 亿元，其中 5 亿元用于项目建设，4.93 亿元用于补充营运资金。

（二）募投项目进展情况

截至本募集说明书签署日，“16 文登债”的募集资金投资项目已全部完工，“18 文登专项债 01”募集资金投资项目进展顺利，截至 2018 年 12 月 31 日，项目进展情况详见表 11-5。

表 11-5：“18 文登专项债 01”募投项目进展情况

单位：万元

募投项目	投资总额	累计投资总额	投资完成比例	预计完工日期
威海市文登区城市停车场建设	186,900.00	89,500.00	47.89%	2019 年 9 月

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、文登杜菖河片区、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		200,000.00		100%

本期债券募集资金 10 亿元，其中 8 亿元用于威海市文登区停车场设施建设，2 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	文环审表 (2017) 7-14

批复单位	批复名称	批复文号
	设项目环境报告表》的批复	
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
威海市文登区城乡规划管理局	建设工程规划许可证	建字第3710812017A0051号
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局	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建设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统计，2018 年，我国新能源汽车产销分别完成 127 万辆和 125.6 万辆，比上年同期分别增长 59.9% 和 61.7%。其中纯电动汽车产销分别完成 98.6 万辆和 98.4 万辆，比上年同期分别增长 47.9% 和 50.8%；插电式混合动力汽车产销分别完成 28.3 万辆和 27.1 万辆，比上年同期分别增长 122% 和 118%；燃料电池汽车产销均完成 1527 辆。

新能源分类别来看，纯电动乘用车产销分别完成 79.2 万辆和 78.8 万辆，比上年同期分别增长 65.5% 和 68.4%；插电式混合动力乘用车产销分别完成 27.8 万辆和 26.5 万辆，比上年同期分别增长 143.3% 和 139.6%。纯电动商用车产销分别完成 19.4 万辆和 19.6 万辆，产销量比上年同期分别增长 3% 和 6.3%；插电式混合动力商用车产销均完成 0.6 万辆，比上年同期均下降 58%。

公安部公布的机动车保有量数据显示，截止 2018 年底，我国新能源汽车保有量达到 261 万辆，占汽车总量的 1.09%，与 2017 年相比，增加 107 万辆，增长 70.00%。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

2017 年，威海市全年新增机动车 7.25 万辆，保有量达 80.18 万辆。其中，新增小型汽车 6.08 万辆，保有量达 66.16 万辆。对比 2016 年末的统计数据，

2017 年末小型汽车保有量同比增长 10.47%。伴随汽车保有量的快速增长，城市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。

该项目建设地下停车场，配备建设停车场设施，不占用土地，保证土地的综合开发和集约化利用，可有效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 m²（其中配套商业建筑面积 11,000 m²），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 ²)	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 ²
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 ²
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	文登杜菖河公园片区	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		14258	505,975	地下充电桩 2,140 个

(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 11,000m²，平均出租价格为 2 元 / m²•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 10 年的营业总收入为 235,640.00 万元，扣除经营成本、营业税金及附加后项目净收入 203,730.00 万元，所得税前净现金流

203,446.00 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												营业期 后 10 年	
				建设期		营业期前 10 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	第 10 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	1,002	10,020	
	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	1,502	15,020	
	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	1,431	14,310	
	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	2,862	28,620	
	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	5,064	50,640	
	文登二中片区	624	1.43	0	0	893	893	893	893	893	893	893	893	893	893	8,930	
	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	1,982	19,820	
	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	1,717	17,170	
	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	1,431	14,310	
	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	1,574	15,740	
房 屋 租 赁	峰山公园	660	1.43	0	0	944	944	944	944	944	944	944	944	944	944	9,440	
	小计	14,258		0	0	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	204,000	
	文登金都广场片区	5,000	0.07	0	0	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	3,290	
	文登区中心片区	6,000	0.07	0	0	394	394	394	394	394	394	394	394	394	394	3,940	
	小计	11,000		0	0	723	723	723	723	723	723	723	723	723	723	7,230	
充 电 桩 收 入		2,140	0.31	0	0	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	6,560	
广 告 牌	LED 电子屏	11	25	0	0	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	2,750	
	充电桩平面广告区	2,140	0.5	0	0	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	10,700	
	电视传媒广告	220	2	0	0	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	4,400	
	小计					1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	1,785	17,850	
	总计					23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	23,564	235,640	

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	第 10 年	后 10 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	1,860	1,860	18,600
外购原辅材料、物业服务	0	0	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	3,600
外购燃料及动力	0	0	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1,400
工资及福利费	0	0	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	5,060
修理费	0	0	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	6,650
其他费用	0	0	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	1,890
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	1,331	1,331	13,310
总计	0	0	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	31,910

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	项目建设期		项目营业期										
			债券存续期										
	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	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	20,400	20,400
房屋租赁	0	0	723	723	723	723	723	723	723	723	723	723	723
充电桩	0	0	656	656	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	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	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	360	360
外购燃料及动力	0	0	140	140	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	506	506
修理费	0	0	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665
其他费用	0	0	189	189	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	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	20,373	20,373

项目	项目营业期										
	债券存续期										
	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
经营成本	1,860	1,860	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	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
营业税金及附加	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331
净收入	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373	20,373

注：（1）假设本次债券于 2018 年底发行完成，存续期 10 年，至 2028 年 12 月 30 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 10 年的营业收入为 235,640.00 万元，扣除经营成本、营业税金及附加后项目净收入 203,730.00 万元，所得税前净现金流 203,446.00 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	第 10 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	284,690
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	235,640

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	第10年	后10年
1.2	补贴收入	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.3	回收固定资产余值	48,767													48767
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	31,913
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		
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	18,597	
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	13,317
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	252,778	
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	23,245	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，截至 2018 年 12 月，项目完成累计投资 89,500.00 万元，占投资总额的 47.89%。

(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、本期债券偿债计划

(一) 本期债券债务负担分析及偿债计划概况

本期债券每年付息一次，附设本金分期兑付条款，同时附设第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。如投资者在本期债券存续期的第 5 年末未行使回售选择权，在债券存续期的第 3 年末至第 6 年末每年分别兑付本金的 10%，第 7 年末至第 10 年末每年分别兑付本金的 15%；如投资者在本期债券存续期的第 5 年末将持有的债券全部回售给发行人，则第 3 年末、第 4 年末分别兑付本金的 10%，第 5 年末回售价格为 80 元/张；如投资者在本期债券存续期的第 5 年末将持有的债券部分回售给发行人，则第 3 年末、第 4 年末分别兑付本金的 10%，第 5 年末回售价格为 80 元/张，剩余债券在本期债券存续期的第 5 年末和第 6 年末每年分别兑付剩余总面值的 10%，第 7 年末至第 10 年末每年分别兑付剩余总面值的 15%。每年的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。

本期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。

为保证本期债券本息及时、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，发行人为本期债券的按时、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 10 年的营业总收入为 235,640.00 万元，扣除经营成本、营业税金及附加后项目净收入 203,730.00 万元，所得税前净现金流 203,446.00 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。2015-2017 年的营业收入分别为：26.18 亿元、25.82 亿元、25.68 亿元。净利润分别为 4.29 亿元、4.01 亿元、4.33 亿元；经营性现金流入分别为 56.78 亿元、59.11 亿元、72.76 亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 26.18 亿元、26.17 亿元、26.23 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

2015-2017 年末，公司资产总额分别为 289.13 亿元、325.10 亿元、338.92 亿元，负债分别为 74.83 亿元、86.83 亿元、96.32 亿元，所有者权益分别为 214.30 亿元、238.27 亿元、242.59 亿元，资产负债率分别为 25.88%、26.71%、28.42%，资产负债率处于较低的水平。

发行人 2015-2017 年末的流动比率分别为 15.65、18.26、14.33，速动比率分别为 2.78、4.66、4.83，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 1.59、1.52、1.55，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 2017 年底，发行人共拥有土地 23,191.62 亩，账面价值 92.84 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，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》)。

一、债券持有人会议

(一) 债券持有人会议的权利

1、享有募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行募集说明书约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件，如在债券存续期内进行资产重组，事关企业盈利前景和偿债能力，属于对债券持有人权益具有影响的重大事项，主要股东在做出重组决策前应充分考虑债券募集说明书规定的相关义务，并履行必要的程序。重组方案必须经债券持有人会议决议同意；

3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定，监督债权代理人；

4、根据法律法规的规定、《专项偿债资金账户监管协议》、《专项募集资金账户监管协议》的约定，监督监管银行和发行人；

5、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

6、审议发行人提出的变更募集说明书的申请并作出决议；

- 7、决定变更或解聘债权代理人、监管银行；
- 8、修改《债券持有人会议规则》；
- 9、对发行人净资产损失超过 10%以上，发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；
- 10、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 11、享有法律法规规定的和《债券持有人会议规则》约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集、召开

1、债券持有人会议的召集人、召开主持人为发行人或债权代理人。债券持有人会议视情况和会议议程多寡可以传真形式、信函形式召开，也可以现场会议形式召开。以现场会议形式召开的，应当设置会场。

2、当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

- (1) 发行人向债权代理人书面提出拟变更募集说明书的约定，并提供明确的议案的；
- (2) 发行人不能按期支付本息；
- (3) 发行人净资产损失超过 10%以上，发行人作出减资、合并、分立、解散、停产及申请破产决定等对债券持有人权益有重大影响的事项；
- (4) 单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确认案，并缴纳召集会议所需费用的；
- (5) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

3、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召

集、召开债券持有人会议。

4、召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，将债权登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

（三）债券持有人会议决议

1、发行人、债权代理人、债券持有人及/或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人，债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权，每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。发行人、债权代理人（但债权代理人亦为债券持有人的除外）及同时持有发行人 10% 以上股权的债券持有人，在债券持有人会议上，没有表决权。

2、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席，方可召开并作出决议。

3、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

二、债权代理人

为有效保护投资者的利益，发行人委托交通银行股份有限公司威海文登支行作为本次债券债权代理人。

（一）《债权代理协议》主要内容

1、发行人的权利与义务

(1) 发行人作为债务人应按照国家有关主管部门批准的本期债券募集说明书中承诺事项，认真履行应尽的各项义务。在本期债券存续期限内，按期足额支付本期债券的利息或本金。

(2) 发行人应于本期债券的募集说明书中载明“为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《债权代理协议》，债券投资者认购本期债券的，即表示债券投资者认可该等安排”。

(3) 在本期债券存续期限内，应根据《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的规定，对债权代理人履行《债权代理协议》项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持。

(4) 发行人有权根据《债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

(5) 在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内将该重大事件书面报告债权代理人，债权代理人应按《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定向债券持有人披露，信息披露费用由发行人负担。该等重大事件包括：

- 1) 预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；
- 2) 担保人（若有）发生影响其履行担保责任能力的重大变化；
- 3) 订立可能对发行人本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；
- 4) 发生重大亏损或者遭受重大损失；
- 5) 减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序等；
- 6) 发生重大仲裁、诉讼；

- 7) 拟进行重大债务重组;
- 8) 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

2、债权代理人的权利与义务

- (1) 为维护本期债券债券持有人利益，在本期债券未能按期还本付息时，债权代理人代理本期债券债权人行使债务追偿权。
- (2) 应为债券持有人的最大利益行事，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。
- (3) 督促发行人按本期债券募集说明书约定履行信息披露义务。
- (4) 持续关注发行人、担保人（若有）的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，发行人通知债权代理人后，债权代理人应及时召集债券持有人会议。
- (5) 在债券存续期内，代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。
- (6) 本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿付本息，债权代理人有权按债券持有人会议规则召集债券持有人大会，债券持有人有权要求提前偿付本息。
- (7) 若本期债券本息未按时偿付时，债权代理人有权代表本期债券债券持有人向发行人追偿。
- (8) 债权代理人追偿所得款项扣除为执行《债权代理协议》所支出的包含但不限于催收费、诉讼费（仲裁费）、公告费、执行费、律师费、差旅费等必要费用后，如余款不足清偿全部本期债券本息时，则本期债券债券持有人依其各自债权比例受偿。

（二）债权代理人的变更

1、债权代理人发生以下情形均应视为债权代理人的变更：

- (1) 债权代理人不能按《债权代理协议》的约定履行其作为债权代理人的义务；
- (2) 债权代理人资不抵债、解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；
- (3) 债权代理人不再具备作为债权代理人的资格；
- (4) 债券持有人会议决议变更债权代理人。

2、发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的本期债券持有人要求变更债权代理人的，债权代理人应召集债券持有人会议，审议变更债权代理人。变更债权代理人的决议以及新任债权代理人须经出席会议的本期债券持有人（包括本期债券持有人的代理人）所持表决权的二分之一以上通过方为有效。债权代理人应当根据债券持有人会议的决议和《债权代理协议》的规定与新的债权代理人完成与变更债权代理人有关的全部工作。债权代理人依据《债权代理协议》享有的权利和承担的义务解除，由新任债权代理人承继《债权代理协议》项下债权代理人的权利和义务。

3、在发行人聘请新的债权代理人后，《债权代理协议》约定的债权代理人的权利和义务由新任债权代理人享有和承担，但新任债权代理人对原任债权代理人的违约行为不承担任何责任。

4、债权代理人可在任何时间辞任，但应至少提前 90 天书面通知甲方，只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后其辞职方可生效。发行人应在接到债权代理人提交的辞职通知之日起 90 日内聘任新的债权代理人。如果在上述 90 日期间届满前的第 10 日，发行人仍未聘任新的债权代理人，则债权代理人有权自行聘任中国境内任何声誉良好、有效存续且具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者。该聘任应经发行人批准，但发行人不

得无故拒绝。

(三) 争议解决

《债权代理协议》在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决；若双方仍协商不成的，应将争议提交至威海仲裁委员会，按照其当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方有约束力。

三、账户及资金监管协议

发行人委托交通银行股份有限公司威海文登支行作为监管银行，为明确本次债券募集资金使用及具体划付程序，保证本次债券本息的按时偿付，发行人与监管银行签署了《专项募集资金账户监管协议》和《专项偿债资金账户监管协议》。

(一) 《专项募集资金账户监管协议》的主要内容

1、专项募集资金账户的开立和资金使用

(1) 发行人应在本期债券发行前 5 个工作日内在监管银行开立专项募集资金账户，用于接收债券发行募集资金，该账户不得开通网银。

(2) 专项募集资金账户支出的资金用途必须与本期债券募集说明书中约定用途相符。

2、发行人的权利义务

(1) 发行人有义务根据本期债券相关文件的约定使用募集资金。发行人授权监管银行对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，以确保募集资金的专款专用，保证募集资金的安全。

(2) 如出现《专项募集资金账户监管协议》项下第五条的事项，发行人有义务按照《债券持有人会议规则》执行相关约定。

(3) 在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律、法规的规定发生

合法变更，发行人有义务于 10 个工作日内通知监管银行及其他相关各方。

(4) 在本期债券存续期内，若债权代理人发生变更，发行人有义务于 10 个工作日内通知监管银行及其他相关各方。

(5) 在《专项募集资金账户监管协议》存续期内，若因任何原因出现专项募集资金账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，发行人有义务在新开立的专项募集资金账户确定当日通知监管银行、债权代理人及其它相关各方。

3、监管银行的权利义务

(1) 监管银行有权利依法监管专项募集资金账户内的资金使用。在《专项募集资金账户监管协议》存续期内，若因任何原因【包括被司法、行政执法机关依法采取冻结（暂停支付）、扣划（划拨）等强制措施】出现募集资金账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行将依法执行冻结、划扣等手续，由此造成的损失监管银行不承担任何责任。发行人应按照监管银行的要求立即采取相应补救措施，使债券持有人的权益恢复到安全状态。发行人依据《专项募集资金账户监管协议》所承担的责任，不应被视为监管银行对发行人的行为提供保证和其他形式的担保。监管银行不承担本期债券的偿还责任，也不为本期债券提供任何担保。

(2) 如专项募集资金账户支出的资金用途与本期债券募集说明书中约定用途不符，监管银行有义务拒绝支付。

(3) 监管银行应于每年兑付兑息日后 5 个工作日内，向发行人、债权代理人及相关各方出具资金监管报告，报告内容应包括专项募集资金账户当期的资金使用支取、用途和账户余额情况。

(4) 监管银行有义务在专项募集资金账户出现异常时立即书面通知发行人、债权代理人及相关各方。

(5) 监管银行应当严格履行《专项募集资金账户监管协议》项下的通知义务。

(二) 《专项偿债资金账户监管协议》的主要内容

1、委托事项

发行人拟公开发行总额不超过 20 亿元人民币的 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。发行人拟就该债券开立专项偿债资金账户，并将以上账户委托监管银行管理，由监管银行对以上账户进行监管服务。

2、偿债账户的开立和管理

发行人为本期债券发行在监管银行开设偿债账户，专用于向债券持有人支付本期债券本金和利息。为保证本期债券本息的按时偿付，发行人同意由监管银行对其偿债资金账户进行全程监管。监管银行同意担当偿债账户的监管人，在本期债券存续期间对发行人的偿债账户进行监管，并指派专人担任监管人员。

(1) 偿债账户的设立

1) 发行人同意在监管银行开立账户，专项用于支付本期债券的本息。该账户不可提现，不开通网银。一切资金清算业务均通过柜台办理，办理划款的具体程序是：发行人负责填制划款凭证，并加盖预留印鉴章后，由监管银行工作人员依据划款指令，核对划款凭证上各项要素无误后，办理划款。

2) 偿债账户设立后，在本期债券存续期间，发行人应在每年不晚于付息首日与/或兑付日前第六个工作日 17:00 前将本期债券应付的利息与/或本金足额付至《专项偿债资金账户监管协议》项下偿债账户。若偿债账户资金总额不足以支付本期债券当期应付本金和/或利息而使本期债券持有人遭受损失的，发行人应及时进行补足并承担相应的赔偿责任。付息首日与/

或兑付首日的具体日期及还本付息金额以《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本息偿还计划表》为准。监管银行应在本期债券发行完毕后五个工作日内将《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本息偿还计划表》发送给发行人。

(2) 债券存续期内，发行人预留的财务印鉴如需变更，应提前十个工
作日书面通知监管银行、债权代理人及其他各方，并根据监管银行要求办理
预留印鉴变更手续。

(3) 监管银行对偿债账户的管理必须符合《人民币银行结算账户管理
办法》、《中华人民共和国合同法》及其他有关规定，应对偿债账户资金实
施严密监管，确保资金安全。

3、资金监管及资金划付

(1) 监管银行依据《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本息偿还计划表》，于本期债券每年付息首日与/或兑付
日前第五个工作日，审查偿债账户中的资金是否能够足额支付当期利息与
/或本金。发行人不可撤销地授权监管银行将偿债账户的资金根据本期债券本
息偿付的要求进行划付。

1) 如果发行人按照《专项偿债资金账户监管协议》3.1.2 的规定按时足
额将当期利息与/或本金付至偿债账户，且监管银行在本期债券的每年付息首
日与/或兑付日前第五个工作日未发现偿债账户余额不足，则发行人应根据
债券登记结算机构的付息通知，主动联系监管银行进行利息与/或本金的划
付。监管银行接到发行人的付款指令后，应对该付款指令进行形式审查，包
括收款方账户名称、付款日期、付息与/或兑付金额等必须与《专项偿债资金
账户监管协议》项下的相关规定或债券登记结算机构的付息通知相符。经核
对证实后，监管银行应于债券上述每次付息首日与/或兑付日前的第三个工

作日 17:00 前将应付利息与/或本金资金一次性支付到债券登记结算机构指定的银行账户。在发行人付款指令真实有效的情况下，监管银行不得以任何理由拒绝将款项划出。监管银行在履行完资金划拨结算工作后 2 个工作日内，应将有关结算凭证传真给发行人和债权代理人。

2) 如果监管银行在本期债券每年付息首日与/或兑付日前第五个工作日发现偿债账户余额不足，应当立即书面通知发行人和本期债券主承销商并冻结账户，并敦促发行人在付息首日与/或兑付日前的第四个工作日 17:00 前补足。若自监管银行书面通知之日起一个工作日内发行人不能向偿债账户补足资金以确保本期债券当期应付本金和/或利息能够完全偿付的，监管银行有权从发行人募集资金监管账户中划出相应资金至偿债账户。

如果发行人仍未能按时补足上述资金，则本期债券主承销商应在收到通知后立即召开债券持有人会议，本期债券持有人按照债券持有人会议规则共同商讨处置抵押资产事宜。

(2) 如因不可抗力导致监管银行不能正常地将利息与/或本金划入债券登记结算机构指定的银行专户，监管银行应自该不可抗力消失的次日将累积的所有未划转款项一并划转。

4、风险防范措施

(1) 在《专项偿债资金账户监管协议》存续期内，若因任何原因出现偿债账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行应在该情形发生当日即时书面通知发行人，发行人应立即设立其他偿债账户履行《专项偿债资金账户监管协议》约定偿债账户的义务。

(2) 本期债券存续期内，监管银行依据《专项偿债资金账户监管协议》所承担的责任，不应被视为监管银行对发行人的行为提供保证和其他形式的担保。监管银行不承担本期债券的偿还责任，也不为本期债券提供任何担保。

5、当事人的权利义务

- (1) 监管银行在任何一笔资金出入偿债账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据监管银行的要求提交原件或复印件。
- (2) 监管银行有权无条件随时调看监管账户及偿债账户中的资金进出情况，发行人应给予完全配合，并向监管银行提供监管账户及偿债账户的明细日记账、原始凭证和银行对账单及其复印件。
- (3) 发行人应积极履行《专项偿债资金账户监管协议》项下的义务并充分维护本期债券投资者的利益。
- (4) 发行人应确保在本期债券当期应付本息支付日前五个工作日偿债账户的资金数额足以支付当期应付本息。

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以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 2017 年 12 月 31 日，发行人为其他单位银行贷款提供担保 32 笔，担保余额合计 84.45 亿元，占发行人总资产的 24.92%，占净资产的 34.81%，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 2017 年 12 月 31 日，发行人受限资产总额为 34.37 亿元，主要为土地使用权和投资性房地产，占发行人资产总额的 10.14%，占净资产的 14.17%。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，随着业务范围的不断延伸，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、信用评级结论

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）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；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。

二、信用评级报告的内容摘要

（一）联合资信评估有限公司评级报告的内容摘要

1、基本观点

评级结果反映了发行人作为威海市文登区重要的基础设施建设及国有资产经营主体，在政府支持方面具有显著优势。同时联合资信也关注到公司债务规模持续增长，利润总额对政府补贴依赖性较强，以及对外担保规模较大等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

近年来，文登区地方经济和一般预算收入平稳增长。作为威海市文登区重要的基础设施建设及国有资产经营主体，未来随着文登区及南海新区城镇化建设的稳步推进，公司经营前景较好。

本期债券设置本金分期偿还条款，可有效降低本金集中偿付风险。

综合评估，联合资信认为本期债券到期不能偿还的风险很低。

2、优势

文登区地方经济和一般预算收入平稳增长，公司外部发展环境良好。

公司作为威海市文登区重要的基础设施建设及运营主体，持续获得政府

在资金划拨、债务置换、财政补贴等方面有力的外部支持。

本期债券设置了分期偿还本金的条款，缓解了集中偿付压力。公司经营性现金流入对本期债券覆盖能力较强。

3、关注

公司其他应收款规模较大，增长较快，对公司资金形成明显占用。文登区财政局收回公司长期未开发的土地形成其他应收款，联合资信将持续关注后续闲置土地收回及补偿款的支付情况。

公司盈利能力弱，利润总额对财政补贴依赖性强。

公司对外担保规模较大，存在一定或有负债风险。

可研报告测算收入时未考虑相关设施的培育周期，项目运营初期的使用率较高。项目收入的实现可能受到市场环境影响而具有不确定性，各年度本息的实际偿付能力有赖于募投项目收入预期的顺利实现。如果本期债券发生提前回售，集中偿付压力将加大。

（二）大公国际资信评估有限公司评级报告的内容摘要

1、基本观点

评级结果反映了威海市文登区主要经济指标保持较快增长，为公司的发展提供了良好的外部偿债环境；公司财富创造能力不断增强，获得文登区政府在资产注入以及财政补贴等方面的支持；公司偿债来源保持充足，融资渠道多元，外部支持较大，可变现资产价值较高；公司资产负债率水平较低，偿债能力很强。

2、主要优势/机遇

（1）威海市及文登区地方经济和财政实力不断增强，为公司提供了良好的外部环境；

(2) 公司承担文登区基础设施建设项目，在文登区城市建设和发展中具有重要地位；

(3) 公司得到文登区政府在资产注入和财政补贴等方的大力支持。

3、主要风险/挑战

(1) 文登区政府性基金收入在地方财政收入中占比较高，不利于财政收入的稳定增长；

(2) 近年来，其他应收款以及土地使用权为住的存货在总资产中占比较高，一定程度影响资产流动性；

(3) 公司对外担保规模较大，被担保企业区域集中度高，存在一定的或有风险。

三、跟踪评级安排

(一) 联合资信评估有限公司的跟踪评级安排

1、跟踪评级时间安排

威海市文登区城市资产经营有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后3个月内发布跟踪评级报告。

威海市文登区城市资产经营有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对威海市文登区城市资产经营有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，威海市文登区城市资产经营有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注威海市文登区城市资产经营有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现威海市文登区城市资产经营有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对威海市文登区城市资产

经营有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如威海市文登区城市资产经营有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对威海市文登区城市资产经营有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与威海市文登区城市资产经营有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

（二）大公国际资信评估有限公司的跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会

审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、发行人不能及时提供跟踪评级所需资料的处理

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

四、发行人信用评级情况

经联合资信和大公国际综合评定，发行人近三年主体评级均为 AA，保持稳定，不存在主体评级调整的情况。

五、发行人银行授信情况

截至 2019 年 1 月 25 日，发行人主要贷款银行授信额度 41.35 亿元，已使用额度 38.05 亿元，具体情况如下：

发行人授信情况

单位：万元

贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
国家开发银行	13,000.00	13,000.00	0.00
交通银行	60,000.00	40,000.00	20,000.00
青岛银行	130,000.00	130,000.00	0.00
渤海银行	50,000.00	50,000.00	0.00
建设银行	48,000.00	35,000.00	13,000.00
招商银行	112,500.00	112,500.00	0.00
合计	413,500.00	380,500.00	33,000.00

六、发行人信用记录

人民银行征信中心提供的 B201901030316122447 号发行人企业信用报告显示，发行人最近三年不存在债务违约的情形。

第十七条 法律意见

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

（一）发行人具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《停车场债券指引》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》等法律、法规及规范性文件规定的发行本期债券的主体资格。

（二）发行人已经取得本期债券发行必要的批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

（三）本期债券发行已经具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《停车场债券指引》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的实质性条件。

（四）发行人本期债券发行募集资金的使用符合国家产业政策及有关行业发展方向，并已取得相关政府部门核准。

（五）本期债券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）本期债券发行的《募集说明书》详细说明了债券当事人的权利和义务，在重大事实方面包含了相关法律法规要求披露的主要事项。《募集说明书》引用本法律意见书的内容适当，《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、误导性陈述或重大遗漏。

（七）本期债券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，不存在可能对本期债券发行产生实质性不利影响的情形。

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) 《2019 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募集说明书》
- (三) 《2019 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）、2016 年度财务报告、审计报告，2017 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：邢青青

电话：0755-83477539

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）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本期债券募集说明书全文。以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2019 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募集说明书》的一部分。

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：

2019 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	邢青青	0755-83477539
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 2015 至 2017 年经审计的合并资产负债表及

2018 年 9 月 30 日未经审计的合并资产负债表

单位:元

项 目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	1,707,563,079.26	1,867,231,790.57	1,879,799,216.37	174,998,023.67
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				
应收账款		-		
预付款项		-		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	7,984,194,587.17	7,445,687,299.78	4,710,595,604.03	3,750,250,279.11
存货	15,842,468,809.81	18,307,115,630.69	19,220,087,338.54	18,171,533,928.38
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		-		
流动资产合计	25,534,226,476.24	27,620,034,721.04	25,810,482,158.94	22,096,782,231.16
非流动资产:				
可供出售金融资产	276,000,000.00	276,000,000.00	270,300,000.00	6,000,000.00
持有至到期投资		-		
长期应收款				
长期股权投资	3,832,411.41	3,832,411.41	3,947,385.18	-
投资性房地产	2,635,593,558.42	2,681,782,876.49		
固定资产	12,077.01	33,180.74	2,086,165,224.99	2,134,235,205.96
在建工程	3,127,118,102.65	2,705,537,205.57	4,334,264,166.64	4,676,075,203.45
工程物资				
固定资产清理	4,756,739.10	4,756,739.10	4,756,739.10	
无形资产		-		
开发支出				
长期待摊费用		-	-	
递延所得税资产				
其他非流动资产		600,000,000.00		-
非流动资产合计	6,047,312,888.59	6,271,942,413.31	6,699,433,515.91	6,816,310,409.41
资产总计	31,581,539,364.83	33,891,977,134.35	32,509,915,674.85	28,913,092,640.57
流动负债:				

项 目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
短期借款		-	-	
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				
应付账款	230,000,000.00	230,000,000.00	-	
预收款项		-	-	
应付职工薪酬		-	-	
应交税费	271,433,353.00	242,979,853.67	198,085,539.58	138,584,816.21
应付利息	47,020,981.74	170,297,648.42	205,409,555.57	163,425,000.00
应付股利				
其他应付款	582,998,075.03	394,213,075.03	228,746,286.11	328,762,226.11
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	720,500,000.00	890,000,000.00	780,900,000.00	781,300,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,851,952,409.77	1,927,490,577.12	1,413,141,381.26	1,412,072,042.32
非流动负债:				
长期借款	3,594,500,000.00	3,905,000,000.00	3,590,000,000.00	2,710,900,000.00
应付债券	2,300,000,000.00	3,800,000,000.00	3,680,000,000.00	3,360,000,000.00
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
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	5,894,500,000.00	7,705,000,000.00	7,270,000,000.00	6,070,900,000.00
负债合计	7,746,452,409.77	9,632,490,577.12	8,683,141,381.26	7,482,972,042.32
所有者权益:				
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	19,605,374,919.64	20,297,838,882.16	20,297,838,882.16	18,302,107,029.50
减：库存股				
其他综合收益		-	-	
专项储备				
盈余公积	297,360,398.37	297,360,398.37	254,049,937.21	213,693,617.08

项 目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一般风险准备				
未分配利润	2,932,351,637.05	2,664,287,276.70	2,274,885,474.22	1,914,319,951.67
归属于母公司所有者权益 合计	23,835,086,955.06	24,259,486,557.23	23,826,774,293.59	21,430,120,598.25
少数股东权益				
所有者权益合计	23,835,086,955.06	24,259,486,557.23	23,826,774,293.59	21,430,120,598.25
负债和所有者权益总计	31,581,539,364.83	33,891,977,134.35	32,509,915,674.85	28,913,092,640.57

附表三：

**发行人 2015 至 2017 年经审计的合并利润表及
2018 年 1-9 月未经审计的合并利润表**

单位：元

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	2,071,431,094.93	2,567,946,137.18	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
其中：营业收入	2,071,431,094.93	2,567,946,137.18	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
二、营业总成本	2,229,201,794.86	2,853,722,393.16	2,885,094,643.98	2,753,113,666.01
其中：营业成本	1,798,447,568.93	2,253,636,870.92	2,144,683,894.76	2,008,013,305.81
税金及附加	138,340,264.77	222,380,722.31	204,793,292.88	146,635,952.04
销售费用				
管理费用	4,020,331.43	8,182,306.38	148,625,525.59	308,470,610.55
财务费用	288,393,629.73	349,522,493.55	386,991,930.75	289,993,797.61
资产减值损失		20,000,000.00		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-		
投资收益（损失以“-”号填列）	15,520,000.00	-114,973.77	-52,614.82	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-		
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
其他收益	410,314,060.28	718,604,674.58		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	268,063,360.35	432,713,444.83	-303,564,118.19	-134,614,522.47
加：营业外收入		-	704,486,060.87	563,114,771.81
减：营业外支出		1,181.19	100.00	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	268,063,360.35	432,712,263.64	400,921,842.68	428,500,249.34
减：所得税费用		-	-	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	268,063,360.35	432,712,263.64	400,921,842.68	428,500,249.34
(一) 按经营持续性分类	268,063,360.35	432,712,263.64	400,921,842.68	
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	268,063,360.35	432,712,263.64	400,921,842.68	
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类	268,063,360.35	432,712,263.64	400,921,842.68	
1. 少数股东损益		-		
2. 归属于母公司股东的净利润	268,063,360.35	432,712,263.64	400,921,842.68	428,500,249.34

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
六、其他综合收益的税后净额		-	-	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	
其中：1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-	
其中：1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
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	268,063,360.35	432,712,263.64	400,921,842.68	428,500,249.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	268,063,360.35	432,712,263.64	400,921,842.68	428,500,249.34
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 2015 至 2017 年经审计的合并现金流量表及
2018 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表**

单位：元

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	2,099,336,952.49	2,622,557,799.50	2,617,201,804.08	2,618,499,143.54
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	3,081,974,272.73	4,653,852,460.45	3,293,943,612.64	3,059,476,764.82
经营活动现金流入小计	5,181,311,225.22	7,276,410,259.95	5,911,145,416.72	5,677,975,908.36
购买商品、接收劳务支付的现金	965,216,017.43	2,249,817,401.25	2,956,359,526.00	1,845,106,322.92
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费	92,552,388.95	220,312,278.45	257,357,570.14	408,723,158.30
支付其他与经营活动有关的现金	2,390,273,199.74	4,163,471,072.06	3,516,658,899.24	3,505,296,655.16
经营活动现金流出小计	3,448,041,606.12	6,633,600,751.76	6,730,375,995.38	5,759,126,136.38
经营活动产生的现金流量净额	1,733,269,619.10	642,809,508.19	-819,230,578.66	-81,150,228.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	600,000,000.00	0.00		
取得投资收益收到的现金	15,520,000.00	0.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		0.00		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		0.00		
收到其他与投资活动有关的现金		0.00		
投资活动现金流入小计	615,520,000.00	0.00	0.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		16,377.00	5,600.00	4,650,925.00
投资支付的现金		605,700,000.00	268,300,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00		

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00	
投资活动现金流出小计	0.00	605,716,377.00	268,305,600.00	4,650,925.00
投资活动产生的现金流量净额	615,520,000.00	-605,716,377.00	-268,305,600.00	-4,650,925.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		0.00	0.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款所收到的现金		1,275,000,000.00	3,500,000,000.00	980,000,000.00
发行债券收到的现金	993,000,000.00	497,750,000.00	993,000,000.00	297,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	208,800,000.00	49,355,416.67	1,553,226,796.36	429,570,000.00
筹资活动现金流入小计	1,201,800,000.00	1,822,105,416.67	6,046,226,796.36	1,706,570,000.00
偿还债务所支付的现金	2,980,000,000.00	1,230,900,000.00	1,137,000,000.00	1,152,164,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	532,063,605.02	479,272,851.42	446,889,425.00	407,677,201.95
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	198,194,725.39	135,593,122.24	1,696,000,000.00	256,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,710,258,330.41	1,845,765,973.66	3,279,889,425.00	1,815,841,701.95
筹资活动产生的现金流量净额	-2,508,458,330.41	-23,660,556.99	2,766,337,371.36	-109,271,701.95
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	-159,668,711.31	13,432,574.20	1,678,801,192.70	-195,072,854.97
加：期初现金及现金等价物余额	1,867,231,790.57	1,853,799,216.37	174,998,023.67	370,070,878.64
六、期末现金及现金等价物余额	1,707,563,079.26	1,867,231,790.57	1,853,799,216.37	174,998,023.67