

威海市文登区城市资产经营有限公司
公司债券 2021 年度发行人
履约情况及偿债能力分析报告

发行人:

威海市文登区城市资产经营有限公司

主承销商:

银泰证券有限责任公司

二〇二二年六月



银泰证券有限责任公司（以下简称“银泰证券”）作为“2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券”、“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”、“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”、“2020年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券”和“2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券”的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于威海市文登区城市资产经营有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《威海市文登区城市资产经营有限公司2021年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向银泰证券提供的其他材料。

银泰证券对发行人2021年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为银泰证券所作的承诺或声明。

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天福办世纪大道 146 号

法定代表人：李海强

注册资本：壹拾亿元整

经营范围：受委托负责土地、基础设施、公用设施的资产经营；实施土地收购、储备、整理；以自有资产在法律、行政法规允许范围内对外投资；企业资产管理服务；对水利工程项目投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人成立于 2003 年 6 月 30 日，控股股东为威海鸿泰投资控股集团有限公司，实际控制人为文登区人民政府。

发行人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，承担文登区范围内基础设施建设任务，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。

二、债券基本要素

1、2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

债券全称	2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券
债券简称	16文登债/PR16文登
债券代码	1680245.IB/139125.SH
发行人名称	威海市文登区城市资产经营有限公司

债券存续期	2016年5月26日至2023年5月25日
发行规模	人民币10亿元
债券余额	人民币2亿元
担保情况	无担保
利率	4.80%
还本付息方式	本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付，第3年至第7年每年末分别兑付本期债券本金的20%，到期利息随本金一起支付。
信用评级	评级机构：大公国际资信评估有限公司 债项：AA，主体：AA，评级展望为稳定。

2、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

债券全称	2018年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券
债券简称	18文登专项债01/PR文停01
债券代码	1880107.IB/127773.SH
发行人名称	威海市文登区城市资产经营有限公司
债券存续期	2018年5月2日至2028年5月1日
发行规模	人民币10亿元
债券余额	人民币8亿元
担保情况	无担保
利率	7.70%
还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第3年至第6年每年分别兑付本金的10%，第7年至第10年每年分别兑付本金的15%，到期利息随本金一起支付。
信用评级	评级机构：大公国际资信评估有限公司 债项：AA，主体：AA，评级展望为稳定。

3、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

债券全称	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
------	-----------------------------------

债券简称	19文登专项债/PR19文停
债券代码	1980060.IB/152114.SH
发行人名称	威海市文登区城市资产经营有限公司
债券存续期	2019年3月4日至2029年3月3日
发行规模	人民币10亿元
债券余额	人民币9亿元
担保情况	无担保
利率	7.50%
还本付息方式	本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。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。
信用评级	1、评级机构：联合资信评估股份有限公司 债项AA，主体AA，评级展望为稳定。 2、大公国际资信评估有限公司 债项：AA，主体：AA，评级展望为稳定。

4、2020年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

债券全称	2020年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券
债券简称	20文登债/20文登债
债券代码	2080396.IB/152681.SH
发行人名称	威海市文登区城市资产经营有限公司
债券存续期	2020年12月9日至2027年12月8日
发行规模	人民币6亿元
债券余额	人民币6亿元
担保情况	威海市文登区蓝海投资开发有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
利率	6.20%
还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托

	管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，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。
信用评级	评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司 债项：AA+，主体：AA，评级展望为稳定。

5、2021 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

债券全称	2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券
债券简称	21文登债01/21文登01
债券代码	2180237.IB/152924.SH
发行人名称	威海市文登区城市资产经营有限公司
债券存续期	2021年6月28日至2028年6月27日
发行规模	人民币6亿元
债券余额	人民币6亿元
担保情况	威海市文登区蓝海投资开发有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
利率	6.50%
还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，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。
信用评级	评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司 债项：AA+，主体：AA，评级展望为稳定。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照募集说明书的约定，在债券发行结束后，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。

1、2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券已于 2016 年 5 月 31 日在全国银行间债券市场上市，简

称为“16文登债”，代码为“1680245.IB”；于2016年7月8日在上海证券交易所上市，简称为“16文登债”（现简称：PR16文登），代码为“139125.SH”。

2、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

本期债券已于2018年5月7日在全国银行间债券市场上市，简称为“18文登专项债01”，代码为“1880107.IB”；于2018年5月14日在上海证券交易所上市，简称为“18文停01”（现简称：PR文停01），代码为“127773.SH”。

3、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

本期债券已于2019年3月7日在全国银行间债券市场上市，简称为“19文登专项债”，代码为“1980060.IB”；于2019年3月11日在上海证券交易所上市，简称为“19文停债”（现简称：PR19文停），代码为“152114.SH”。

4、2020年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券已于2020年12月14日在全国银行间债券市场上市，简称为“20文登债”，代码为“2080396.IB”；于2020年12月17日在上海证券交易所上市，简称为“20文登债”，代码为“152681.SH”。

5、2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券已于2021年7月1日在全国银行间债券市场上市，简

称为“21 文登债 01”，代码为“2180237.IB”；于 2021 年 7 月 5 日在上海证券交易所上市，简称为“21 文登 01”，代码为“152924.SH”。

（二）付息及兑付情况

1、2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券付息日为 2017 年至 2023 年每年的 5 月 26 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）。兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 5 月 26 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）。

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年度的应付债券利息和本金。截至本报告出具日，发行人不存在应付债券本息未付的情况。

2、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

本期债券付息日为 2019 年至 2028 年每年的 5 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。兑付日为 2021 年至 2028 年每年的 5 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年度的应付债券利息和本金。截至本报告出具日，发行人不存在应付债券本息未付的情况。

3、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

本期债券付息日为 2020 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）。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）。

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年度的应付债券利息和本金。截至本报告出具日，发行人不存在应付债券本息未付的情况。

4、2020 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券付息日为 2021 年至 2027 年每年的 12 月 9 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），兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 12 月 9 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）。

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年度的应付债券利息。截至本报告出具日，发行人不存在应付债券利息未付的情况。

5、2021 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券付息日为 2022 年至 2028 年每年的 6 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），兑付日为 2024

年至 2028 年每年的 6 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年度的应付债券利息。截至本报告出具日，发行人不存在应付债券利息未付的情况。

（三）募集资金使用情况

1、2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券募集资金 10 亿元，全部用于文登圣经山旅游开发建设项目。截至报告日，募集资金已全部使用完毕。

2、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

本期债券募集资金 10 亿元，其中 5 亿元用于威海市文登区城市停车场设施建设，5 亿元用于补充公司营运资金。截至报告日，募集资金已全部使用完毕。

3、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

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。截至报告日，募集资金已全部使用完毕。

4、2020 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券募集资金 6 亿元，其中 5 亿元用于威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，1 亿元用于补充公司营运资金。截至报告日，募集资金已全部使用完毕。

5、2021 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券募集资金 6 亿元，其中 5 亿元用于威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，1 亿元用于补充公司营运资金。截至报告日，募集资金已全部使用完毕。

（四）信息披露情况

截至本报告出具日，除各期债券的付息、兑付公告之外，发行人按规定已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露上一年度的年度报告、中期报告和其他需要披露的各类事项。发行人已披露的具体公告文件如下表所示：

公告名称	披露日期
《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2021 年年度报告》	2022/4/28
《威海市文登区城市资产经营有限公司 2021 年审计报告（含担保人）》	2022/4/28
《威海市文登区城市资产经营有限公司控股股东发生变更的公告》	2021/12/31
《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2021 年半年度报告》	2021/8/26
《威海市文登区城市资产经营有限公司 2021 年半年度财务报表及附注》	2021/8/26

四、发行人偿债能力

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年的合并财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2022】第0893号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2021年度完整的经审计的财务报表及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2021 年末/度	2020 年末/度
资产总计	3,503,056.99	3,471,018.57
流动资产合计	3,191,940.84	3,175,571.29
负债合计	907,783.54	910,357.23
流动负债合计	289,789.18	328,585.71
所有者权益合计	2,595,273.45	2,560,661.34
负债和所有者权益总计	3,503,056.99	3,471,018.57
资产负债率（%）	25.91	26.23
流动比率	11.01	9.66
速动比率	1.42	1.40

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=负债总额/资产总额

2021 年末，发行人资产总计 3,503,056.99 万元，较上年末增加 32,038.42 万元。其中，流动资产合计 3,191,940.84 万元，占总资产的 91.12%，较上年末增加 16,369.55 万元，主要是存货中的开发产品和待开发土地增加。

2021 年末，发行人负债总计 907,783.54 万元，较上年末减少 2,573.69 万元。其中，流动负债 289,789.18 万元，占总负债的 31.92%，较上年末减少 38,796.53 万元，主要是一年内到期的其他非流动负债减少。

2021 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 11.01 倍、1.42 倍，均较上年末出现小幅增长。

2021 年末，发行人资产负债率为 25.91%，较上年末小幅下降。

综上所述，2021 年发行人净资产呈现小幅增长，负债呈小幅下降。

负债结构相对稳定，仍以非流动负债为主，短期偿债能力未发生明显不利变化。

(二) 盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度
营业收入	263,256.46	268,609.37
营业成本	234,780.76	243,043.53
营业利润	37,068.16	37,947.97
利润总额	35,895.01	37,960.06
净利润	35,230.02	37,757.66
经营活动产生现金流量净额	41,062.76	101,561.24
投资活动产生现金流量净额	-91,952.68	-41,596.80
筹资活动产生现金流量净额	27,778.73	-56,722.90
期末现金及现金等价物余额	19,951.29	43,062.48

2021 年度，发行人实现营业收入 263,256.46 万元，较上年减少 1.99%。营业收入主要由产品销售收入、项目建设收入、租赁收入和其他收入构成。其中，产品销售收入 180,279.90 万元，项目建设收入 67,886.02 万元，租赁收入 11,240.55 万元。

2021 年度，发行人实现净利润 35,230.02 万元，较上年减少 6.69%，总体处于稳定水平，但发行人净利润对财政补贴的依赖程度较大。

2021 年度，发行人经营活动产生的现金净流入 41,062.76 万元，较上一年度减少 59.57%，主要系发行人与当地政府机构及下属企业的往来款规模下降导致经营活动现金流下降所致。

2021 年度，发行人投资活动产生的现金净流出 91,952.68 万元，较上一年度增加 121.06%，主要系当地国有企业之间往来款中的拆借款

增加导致投资活动现金流出规模增加所致。

2021年度，发行人筹资活动产生现金净流入27,778.73万元，由上一年度的净流出转为净流入，主要系发行债券和新增融资租赁借款导致筹资活动现金流入增加。

综上所述，2021年度发行人营业收入和营业成本均呈小幅下降，营业利润和净利润略有下滑。发行人盈利能力保持稳定，偿债能力未发生明显不利变化。

五、发行人对外担保情况

截至2021年末，发行人为13家企业担保63笔，对外担保余额合计1,584,741.52万元，占期末总资产的45.24%，占期末净资产的61.06%，较2020年末对外担保余额增加498,244.25万元，增长明显。

目前，被担保企业主要为发行人所在区域内国有企业，经营状况良好。但发行人对外担保金额较大，存在较大的代偿风险。

六、已发行债券担保情况

“2020年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券”和“2021年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券”均由威海市文登区蓝海投资开发有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

威海市文登区蓝海投资开发有限公司（下称“担保人”），成立于2012年4月13日，注册资本50,000万元人民币，唯一控股股东和实际控制人为威海市文登区国有资产服务中心。经营范围：以自有资金

在法律法规允许范围内对外投资、投资项目管理；房地产开发、经营；园林绿化；市政工程建设；管道设备安装；对文化旅游业的开发；棚户区改造、农民集中住房和水利工程建设；海域使用权出租；林场建设；建筑材料（不含油漆）、砂、石子的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

担保人是威海市文登区重要的基础设施建设投资主体，目前主要从事文登区范围内的基础设施及安置房建设、工程管理、管网租赁和海域使用权出租等业务。

（二）担保人资信情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2022 年 6 月 13 日出具的《威海市文登区蓝海投资开发有限公司主体及相关债项 2022 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2022】0239 号），威海市文登区蓝海投资开发有限公司主体信用等级 AA+，评级展望为稳定。

（三）担保人财务情况

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对威海市文登区蓝海投资开发有限公司 2021 年的财务报告进行审计并出具了勤信审字[2022]第 0973 号标准无保留意见的审计报告。主要财务指标如下：

单位：万元

项 目	2021 年末/度	2020 年末/度
资产总计	5,551,672.51	5,109,778.71
流动资产合计	3,416,033.67	2,990,883.91
非流动资产合计	2,135,638.84	2,118,894.80
流动负债合计	909,456.58	566,489.21
非流动负债合计	1,604,253.38	1,620,561.23
负债合计	2,513,709.96	2,187,050.45
所有者权益合计	3,037,962.55	2,922,728.26

负债和所有者权益总计	5,551,672.51	5,109,778.71
营业收入	311,093.79	287,697.46
营业成本	238,966.38	222,034.29
营业利润	35,644.04	30,617.79
利润总额	33,527.50	30,727.97
净利润	35,881.47	31,724.98
资产负债率 (%)	45.28	42.80
流动比率	3.76	5.28
速动比率	1.18	1.57

七、发行人已发行尚未兑付其他债券情况

截至本报告出具日，除在报告中已披露的 5 只企业债券，发行人及其子公司无已发行尚未兑付的其他债券和银行间非金融企业债务融资工具。

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券
2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页）

银泰证券有限责任公司

2022年6月29日

