

债券代码：1880107.IB/127773.SH

债券简称：18 文登专项债 01/PR 文停 01

债券代码：1980060.IB/152114.SH

债券简称：19 文登专项债/PR19 文停债

债券代码：2080396.IB/152681.SH

债券简称：20 文登债/20 文登债

债券代码：2180237.IB/152924.SH

债券简称：21 文登债 01/21 文登 01

威海市文登区城市资产经营有限公司
公司债券债权代理事务报告
(2024 年度)

交通银行股

骑

债权代理人：

交通银行股份有限公司威海文登支行

二〇二五年六月

重要提示

交通银行股份有限公司威海文登支行（以下简称“交通银行威海文登支行”或“债权代理人”）编制本报告的内容及信息均来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 2024 年度审计报告》和《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。交通银行威海文登支行对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为交通银行威海文登支行所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，交通银行威海文登支行不承担任何责任。

第一章 债券概况

截至报告日，发行人已发行尚未兑付的企业债券情况如下：

一、2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券

1. 债券简称：18 文登专项债 01/PR 文停 01

2. 债券代码：1880107.IB/127773.SH

3. 发行总额：人民币 10 亿元。

4. 债券期限：本期债券期限为 10 年。

5. 票面利率：7.70%。

6. 还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券附设本金分期兑付条款，在债券存续期的第 3 年至第 6 年每年分别兑付本金的 10%，第 7 年至第 10 年每年分别兑付本金的 15%，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

7. 起息日：本期债券存续期限内每年的 5 月 2 日为该计息年度的起息日。

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

9. 担保方式：本期债券无担保。

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

11.付息日：2019 年至 2028 年每年的 5 月 2 日。

12.兑付日：2021 年至 2028 年每年的 5 月 2 日。

13.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、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

1.债券简称：19 文登专项债/PR19 文停

2.债券代码：1980060.IB/152114.SH

3.发行总额：人民币 10 亿元。

4.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。

5.票面利率：7.50%。

6.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。

7.起息日：本期债券存续期限内每年的 3 月 4 日为该计息年度的起息日。

8.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。

9.担保方式：本期债券无担保。

10.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。

11.付息日：2020 年至 2029 年每年的 3 月 4 日。

12.兑付日：2022 年至 2029 年每年的 3 月 4 日。

13.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。

三、2020 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

1. 债券简称：20 文登债/20 文登债

2. 债券代码：2080396.IB/152681.SH

3. 发行总额：人民币 6 亿元。

4. 债券期限：本期债券期限为 7 年。

5. 票面利率：6.20%。

6. 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。

7. 起息日：本期债券存续期限内每年的 12 月 9 日为该计息年度的起息日。

8. 信用级别：经东方金诚国际信用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+。

9. 担保方式：本期债券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的连带责任保证担保。

10. 计息期限：本期债券的计息期限为自 2020 年 12 月 9 日起至 2027 年 12 月 8 日止。

11.付息日：2021 年至 2027 年每年的 12 月 9 日。

12.兑付日：2023 年至 2027 年每年的 12 月 9 日。

13.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。

四、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

1.债券简称：21 文登债 01/21 文登 01

2.债券代码：2180237.IB/152924.SH

3.发行总额：人民币 6 亿元。

4.债券期限：本期债券期限为 7 年。

5.票面利率：6.50%。

6.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。

7.起息日：本期债券存续期限内每年的 6 月 28 日为该计息年度的起息日。

8.信用级别：经东方金诚国际信用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+。

9.担保方式：本期债券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的连带责任保证担保。

10.计息期限：本期债券的计息期限为自 2021 年 6 月 28 日起至 2028 年 6 月 27 日止。

11.付息日：2022 年至 2028 年每年的 6 月 28 日。

12.兑付日：2024 年至 2028 年每年的 6 月 28 日。

13.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。

第二章 发行人年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

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：连黎泉

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，实际控制人为威海市人民政府国有资产监督管理委员会。

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、发行人年度经营情况

（一）2024 年度发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
项目建设	227,356.76	200,210.72	234,948.70	221,044.29
产品销售	465.28	343.27	1,729.59	1,637.10
租赁	6,824.19	2,214.46	10,581.49	4,259.46
养护费	321.10	198.74	91.74	83.66
其他	102.71	50.84	38.55	31.83
合计	235,070.04	203,018.02	247,390.06	227,056.33

（二）2023-2024 年度发行人毛利润及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
项目建设	27,146.04	11.94	13,904.41	5.92
产品销售	122.02	26.22	92.49	5.35
租赁	4,609.72	67.55	6,322.03	59.75
养护费	122.37	38.11	8.08	8.81
其他	51.87	50.50	6.71	17.42
合计	32,052.02	13.64	20,333.73	8.22

（三）2023-2024 年度发行人利润情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
营业收入	235,070.04	247,390.06
营业成本	203,018.02	227,056.33
营业利润	37,834.33	37,690.64

威海市文登区城市资产经营有限公司债权代理事务报告（2024 年度）

项 目	2024 年度	2023 年度
利润总额	31,287.57	33,455.68
净利润	29,962.53	32,117.51
其中：归属于母公司所有者的净利润	29,962.53	32,117.51

三、发行人年度财务情况

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）已经对发行人 2024 年的财务报表进行了审计，并出具了文号为“勤信审字【2025】2152 号”的标准无保留意见的审计报告。以下所引用 2023-2024 年度/末财务数据，非经特别说明，均摘自该经审计的审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2024 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2024 年末/度	2023 年末/度
流动资产：		
货币资金	34,010.85	60,555.67
应收票据	1,500.00	6,000.00
应收账款	6,277.08	6,812.05
其他应收款	763,677.32	607,517.90
存货	2,578,252.22	2,622,659.70
流动资产合计	3,384,172.48	3,304,458.01
非流动资产：		
投资性房地产	78,739.22	80,948.81
固定资产	4,661.33	5,285.65
无形资产	1,268.43	1,311.43

威海市文登区城市资产经营有限公司债权代理事务报告（2024 年度）

项 目	2024 年末/度	2023 年末/度
其他非流动资产	30,109.16	31,348.05
非流动资产合计	117,645.71	152,238.42
资产总计	3,501,818.19	3,456,696.43
流动负债：		
短期借款	44,950.00	59,950.00
应付账款	26,819.12	27,929.41
应交税费	52,976.86	47,679.02
其他应付款	199,428.55	95,053.74
一年内到期的非流动负债	195,324.66	175,424.01
流动负债合计	519,499.19	406,136.37
非流动负债：		
长期借款	271,116.85	241,925.00
应付债券	162,765.11	269,823.79
租赁负债	350.47	463.19
长期应付款	8,101.30	28,204.96
递延所得税负债	111.33	132.50
非流动负债合计	442,445.06	540,549.45
负债合计	961,944.25	946,685.82
所有者权益：		
实收资本	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,892,375.33	1,888,897.91
盈余公积	50,022.42	50,022.42
未分配利润	497,476.19	471,090.28
归属于母公司所有者权益合计	2,539,873.94	2,510,010.62
所有者权益合计	2,539,873.94	2,510,010.62
负债和所有者权益总计	3,501,818.19	3,456,696.43

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

威海市文登区城市资产经营有限公司债权代理事务报告（2024 年度）

项 目	2024 年末/度	2023 年末/度
营业总收入	235,070.04	247,390.06
其中：营业收入	235,070.04	247,390.06
营业总成本	256,914.10	279,255.80
其中：营业成本	203,018.02	227,056.33
税金及附加	16,393.99	18,705.71
管理费用	1,391.91	1,901.77
财务费用	36,110.17	31,591.98
加：其他收益	60,064.71	66,465.41
营业利润	37,834.33	37,690.64
利润总额	31,287.57	33,455.68
减：所得税费用	1,325.05	1,338.18
净利润	29,962.53	32,117.51
归属于母公司所有者的净利润	29,962.53	32,117.51

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2024 年末/度	2023 年末/度
一、经营活动产生的现金流量：		
经营活动现金流入小计	494,863.69	472,790.39
经营活动现金流出小计	485,138.46	346,439.07
经营活动产生的现金流量净额	9,725.23	126,351.32
二、投资活动产生的现金流量：		
投资活动现金流入小计	25,280.48	27,259.52
投资活动现金流出小计	79.76	2,988.29
投资活动产生的现金流量净额	25,200.72	24,271.23
三、筹资活动产生的现金流量：		
筹资活动现金流入小计	296,157.50	167,928.89
筹资活动现金流出小计	321,028.74	324,450.92
筹资活动产生的现金流量净额	-24,871.24	-156,522.03
期末现金及现金等价物余额	11,709.64	1,654.93

第三章 债券募集资金使用及专项账户运作情况

一、债券募集资金使用情况

（一）“18 文登专项债 01/PR 文停 01”及“19 文登专项债/PR19 文停”

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和 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为《国家发展改革委关于山东省威海市文登区城市资产经营有限公司发行城市停车场建设专项债券核准的批复》下分期发行的两期债券，两期债券合计发行规模 20 亿元，其中 13 亿元用于威海市文登区城市停车场设施建设项目，7 亿元用于补充营运资金。

截至本报告出具日，两期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金实际使用情况符合债券募集说明书的约定。2024 年度两期债券不涉及募集资金的使用和变更。

（二）“20 文登债/20 文登债”及“21 文登债 01/21 文登 01”

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为《国家发展改革委关于山东省威海市文登区城市资产经营有限公司发行公司债券核准的批复》下分期发行的两期债券，两期债券合计发行规模 12 亿元，其中 10 亿元用于威海市文登区西洋参产业基地一期建设项目，

2 亿元用于补充运营资金。

截至本报告出具日，两期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金实际使用情况符合债券募集说明书的约定。2024 年度两期债券不涉及募集资金的使用和变更。

二、专项账户运作情况

（一）“18 文登专项债 01/PR 文停 01”及“19 文登专项债/PR19 文停”

发行人聘请交通银行股份有限公司威海文登支行作为 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及 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的债券募集资金监管银行，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》。

发行人在监管银行处开设专项偿债资金账户，不得用作其他用途，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。自发行人在监管行开设募集资金使用专项账户以来，账户运作正常，债券存续期内募集资金专项账户运作规范。

（二）“20 文登债/20 文登债”及“21 文登债 01/21 文登 01”

发行人聘请交通银行股份有限公司威海文登支行作为 2020 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券及 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债券募集资金监管银行，

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》。

发行人在监管银行处开设专项偿债资金账户，不得用作其他用途，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。自发行人在监管行开设募集资金使用专项账户以来，账户运作正常，债券存续期内募集资金专项账户运作规范。

第四章 持有人会议召开情况

截至本报告出具日，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在 2024 年度均未召开持有人会议。

第五章 债券本息偿付情况

一、“18 文登专项债 01/PR 文停 01”

发行人已于 2024 年 5 月 2 日支付 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上一计息年度利息以及 10% 本金，发行人不存在应付债券本息未付的情况。

二、“19 文登专项债/PR19 文停”

发行人已于 2024 年 3 月 4 日支付 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上一计息年度利息以及 10% 本金，发行人不存在应付债券本息未付的情况。

三、“20 文登债/20 文登债”

发行人已于 2024 年 12 月 9 日支付 2020 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券上一计息年度利息以及 20% 本金，发行人不存在应付债券本息未付的情况。

四、“21 文登债 01/21 文登 01”

发行人已于 2024 年 6 月 28 日支付 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上一计息年度利息以及 20% 本金，发行人不存在应付债券本息未付的情况。

第六章 债券跟踪评级情况

一、“18 文登专项债 01/PR 文停 01”及“19 文登专项债/PR19 文停”

大公国际资信评估有限公司于 2025 年 5 月 30 日出具了《威海市文登区城市资产经营有限公司主体与相关债项 2025 年度跟踪评级报告》（DGZX-R【2025】00426），确定威海市文登区城市资产经营有限公司的主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“18 文登专项债 01/PR 文停 01”、“19 文登专项债/PR19 文停”的信用等级维持 AA。

联合资信评估股份有限公司于 2025 年 6 月出具《威海市文登区城市资产经营有限公司 2025 年跟踪评级报告》（联合〔2025〕4764 号），确定维持威海市文登区城市资产经营有限公司主体长期信用等级为 AA，维持“19 文登专项债/PR19 文停”信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二、“20 文登债/20 文登债”及“21 文登债 01/21 文登 01”

东方金诚国际信用评估有限公司于 2025 年 6 月 18 日出具了《威海市文登区城市资产经营有限公司主体及相关债项 2025 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2025】0174 号），确定维持威海市文登区城市资产经营有限公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“20 文登债/20 文登债”和“21 文登债 01/21 文登 01”信用等级为 AA+。

第七章 债券担保措施

一、“18 文登专项债 01/PR 文停 01”及“19 文登专项债/PR19 文停”

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和 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均未设置债券增信措施。

二、“20 文登债/20 文登债”及“21 文登债 01/21 文登 01”

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，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。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 2025 年 6 月 10 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 2025 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2025】0103 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 2024 年的财务报告进行审计并出具了勤信审字【2025】第 1174 号标准无保留意见的审计报告。

威海市文登区蓝海投资开发有限公司主要财务指标如下：

单位：万元

项 目	2024 年末/度	2023 年末/度
资产总计	5,171,499.92	5,314,162.56
其中：流动资产合计	3,053,470.41	3,105,066.82
非流动资产合计	2,118,029.51	2,209,095.74
负债合计	2,104,555.27	2,272,874.82
其中：流动负债合计	821,245.87	801,105.33
非流动负债合计	1,283,309.40	1,471,769.49
所有者权益合计	3,066,944.65	3,041,287.75
负债和所有者权益总计	5,171,499.92	5,314,162.56
营业收入	255,556.70	255,270.73
营业成本	232,558.17	219,432.23
营业利润	28,288.45	32,374.02
利润总额	27,479.59	32,051.35
净利润	27,878.75	27,620.28
其中：归属于母公司所有者的净利润	27,886.31	27,621.81
资产负债率（%）	40.70	42.77
流动比率	3.72	3.88

威海市文登区城市资产经营有限公司债权代理事务报告（2024 年度）

项 目	2024 年末/度	2023 年末/度
速动比率	1.20	1.22
经营活动产生的现金流量净额	209,061.96	317,395.73
投资活动产生的现金流量净额	-169.17	-117,647.68
筹资活动产生的现金流量净额	-204,525.47	-214,647.38
期末现金及现金等价物余额	10,139.66	6,034.27

第八章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况

2024 年度，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相关事务专人在 2024 年度均未发生变动。

第九章 债权代理人履职情况

2024 年度，交通银行股份有限公司威海文登支行作为 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债权代理人，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《债券持有人会议规则》等相关法律法规的以及债券债权代理协议的约定，持续关注债券存续期内发行人资信状况和整体经营情况，掌握发行人债券还本付息、分期偿还等资金安排，对发行人专项资金监管账户内的资金划转和使用情况进行监督，督促发行人履行债券募集说明书中所约定的义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第十章 其他事项

截至本报告出具日，发行人 2024 年度无重大诉讼、仲裁等事项。

行

（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
债权代理事务报告（2024 年度）》盖章页）

交通银行股份有限公司威海文登支行

2025 年 6 月 25 日

