

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 2024 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

二〇二五年六月



重要声明

银泰证券有限责任公司（以下简称“银泰证券”）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2024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2024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：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、债券基本要素

（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

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
债券期限	10年
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10.00亿元
债券余额	人民币4.50亿元
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。

（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

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
债券期限	10年，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
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10.00亿元
债券余额	人民币6.00亿元
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。

（三）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
债券期限	7年
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6.00亿元
债券余额	人民币3.60亿元
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。

（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

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
债券期限	7年
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6.00亿元
债券余额	人民币4.80亿元
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. 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”。

本期债券已于 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”。

2. 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”。

本期债券已于 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”。

3. 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”。

本期债券已于 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”。

4. 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”。

本期债券已于 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. 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，资金支付日顺延至其后的第 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，资金支付日顺延至其后的第 1 个工作日）。

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了本期债券上一年度的应付债券利息和部分本金。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. 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，资金支付日顺延至其后的第 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，资金支付日顺延至其后的第 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，资金支付日顺延至其后的第 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，资金支付日顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期债券 2024 年度发行人票面利率选择权和投资者回售选择权执行情况：本次回售，发行人未行使调整票面利率选择权，本期债券存续期后 5 年票面利率仍为 7.50%；本期债券在交易所市场和银行间市场回售登记期内合计回售有效登记数量 0 手，合计回售金额 0 元，故不涉及回售债券转售及回售债券注销。

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了本期债券上一年度的应付债券利息和部分本金。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. 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，资金支付日顺延至其后的第 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，资金支付日顺延至其后的第 1 个工作日）。

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了本期债券上一年度的应付债券利息和部分本金。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. 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，资金支付日顺延至其后的第 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，资金支付日顺延至其后的第 1 个工作日）。

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了本期债券上一年度的应付债券利息和部分本金。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。

（三）募集资金使用情况

1. 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，本期债券募集资金已全部使用完毕。

2. 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，本期债券募集资金已全部使用完毕。

3. 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，本期债券募集资金已全部使用完毕。

4. 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，本期债券募集资金已全部使用完毕。

（四）债券持有人会议召开的情况

2024 年度发行人未召开债券持有人会议。

（五）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)、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和中国货币网(www.chinamoney.com.cn)披露上一年度的各类定期报告和临时公告。

发行人已披露的具体公告文件如下表所示：

序号	公告名称	公告日期
1	《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》	2025/5/30
2	《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）》	2025/4/30
3	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2024 年度审计报告》	2025/4/30
4	《威海市文登区蓝海投资开发有限公司 2024 年度审计报告（担保人）》	2025/4/30
5	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券中期报告（2024 年）》	2024/8/29
6	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2024 年半年度财务报告及附注》	2024/8/29
7	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》	2024/6/28

四、发行人偿债能力情况

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2024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【2025】第2152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2024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	2024 年末/度	2023 年末/度
资产总计	3,501,818.19	3,456,696.43
其中：流动资产合计	3,384,172.48	3,304,458.01
非流动资产合计	117,645.71	152,238.42
负债合计	961,944.25	946,685.82
其中：流动负债合计	519,499.19	406,136.37
非流动负债合计	442,445.06	540,549.45

项 目	2024 年末/度	2023 年末/度
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
资产负债率 (%)	27.47	27.39
流动比率	6.51	8.14
速动比率	1.55	1.68

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

2024 年末，发行人资产总计 3,501,818.19 万元，较上年末增加 45,121.76 万元，同比增加 1.31%。其中，流动资产合计 3,384,172.48 万元，占总资产的 96.64%，较上年末增加 79,714.47 万元，同比增加 2.41%；非流动资产合计 117,645.71 万元，较上年末减少 34,592.71 万元，同比减少 22.72%，主要系发行人收回部分对外投资以及部分对外投资进行计提减值处理所致。

2024 年末，发行人负债总计 961,944.25 万元，较上年末增加 15,258.43 万元，同比增加 1.61%。其中，流动负债合计 519,499.19 万元，占总负债的 54.00%，较上年末增加 113,362.82 万元，同比增加 27.91%，主要系发行人与当地其他国有企业之间的其他应付款增加所致；非流动负债合计 442,445.06 万元，较上年末减少 98,104.39 万元，同比减少 18.15%，主要系发行人存续期内各期企业债券每年按比例提前偿还本金以及偿还融资租赁部分本金所致。

2024 年末，发行人资产负债率为 27.47%，与上年末基本持平，仍处于合理水平。

2024 年末，发行人流动比率为 6.51 倍，较上年末同比下降 20.02%，速动比率为 1.55 倍，较上年末同比下降 7.74%。

综上所述，2024 年末发行人资产负债结构相对稳定，总体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	2024 年末/度	2023 年末/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
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
经营活动产生现金流量净额	9,725.23	126,351.32
投资活动产生现金流量净额	25,200.72	24,271.23
筹资活动产生现金流量净额	-24,871.24	-156,522.03
期末现金及现金等价物余额	11,709.64	1,654.93

2024 年度，发行人实现营业收入 235,070.04 万元，较上年度减少 12,320.02 万元，同比减少 4.98%。营业收入主要由项目建设、产品销售、租赁和养护业务构成。其中，项目建设收入 227,356.76 万元，较上年度同比减少 3.23%，与上年度基本持平；产品销售收入 465.28 万元，较上年度同比减少 73.10%，主要系发行人出售的工程材料和产品减少所致；租赁收入 6,824.19 万元，较上年度同比减少 35.51%，主要系发行人 2024 年上半年划出部分房屋资产导致可出租房屋减少，同时房屋租赁市场整体业务出现萎缩所致；养护业务收入 321.10 万元，较上年度同比增加 250.01%，主要系发行人园林绿化业务规模增加所致。

2024 年度，发行人实现净利润 29,962.53 万元，较上年度同比减少 6.71%，发行人盈利情况总体保持稳定，但净利润对财政补贴的依赖程度较大，2024 年度获得与收益相关的基础设施建设专项资金补贴 60,058.00 万元。

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 9,725.23 万元，较上年度减少 116,626.09 万元，同比减少 92.30%，主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金较上年度大幅增加所致。

2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为 25,200.72 万元，较上年度增加 929.49 万元，同比增加 3.83%，总体与上年度保持持平。

2024 年度，发行人筹资活动产生现金流量净额为 -24,871.24 万元，净流出金

额较上年度减少131,650.79万元，主要系发行人取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金较上年度增长所致。

综上所述，2024年度发行人营业收入和净利润较上年度呈现小幅减少，但盈利能力保持稳定，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 2024 年末，发行人为其他企业担保 105 笔，对外担保余额合计 1,468,764.04 万元，占期末总资产的 41.94%，占期末净资产的 57.83%，较 2023 年末对外担保余额减少 76,004.65 万元，同比减少 4.92%。

发行人对外担保比例较高，虽然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，但对外担保金额较大，存在一定的代偿风险。

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，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 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

项 目	2024 年末/度	2023 年末/度
流动比率	3.72	3.88
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

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四只企业债券，发行人及其子公司无已发行尚未兑付的其他公司债券、银行间非金融企业债务融资工具以及境外债券等。

以上情况，特此报告。

（本页以下无正文）

（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2024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

2025年6月24日