

**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
2018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

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（以下简称“18文停01”或“本期债券”）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）文件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2018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2018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、本期债券基本要素

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文停01
债券代码	上海证券交易所：127773 银行间债券市场：1880107
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2日
发行规模	人民币10亿元
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，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。本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第10年分期兑付，第3年至第6年每年分别兑付本金的10%，第7年至第10年每年分别兑付本金的15%。每次还本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）。
最新信用评级	评级机构：大公国际资信评估有限公司 评级时间：2018年6月26日 债项AA，主体AA，评级展望为稳定。

二、2018 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金10亿元人民币，所募资金5亿元已全部用于威海市文登区城市停车场建设项目，该项目尚未完工，剩余资金用于补充营运资金。

（二）本息兑付情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年的应付债券利息。

截至本报告出具日，发行人不存在应付债券本息未付的情况。

(三) 信息披露情况

发行人已按规定披露了年度报告、中期报告、付息兑付公告和其他需要公告的事项。

公告时间	公告场所	公告内容
2016/7/12	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司主体与相关债项 2016 年度跟踪评级报告》
2016/7/12	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司主体与相关债项 2016 年度跟踪评级报告》
2016/8/23	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2016 年半年度报告摘要》
2016/8/23	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2016 年半年度报告》
2016/8/23	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2016 年半年度报告摘要》
2016/8/23	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2016 年半年度报告》
2017/4/28	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2016 年年度报告》
2017/4/28	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2016 年年度报告摘要》
2017/4/28	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2016 年年度报告》
2017/4/28	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2016 年年度报告摘要》
2017/5/18	中国债券信息网	《2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2017 年付息公告》
2017/5/19	上海证券交易所	《2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2017 年付息公告》
2017/5/26	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司关于 2016 年年度报告的更正公告》
2017/6/2	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告》
2017/6/2	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告》
2017/8/23	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2017 年半年度报告摘要》
2017/8/23	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2017 年半年度财务报表及附注》
2017/8/23	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2017 年半年度报告》
2017/8/24	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2017 年半年度报告摘要》
2017/8/24	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2017 年半年度财务

		报表及附注》
2017/8/24	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司2017年半年度报告》
2018/4/29	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券2017年年度财务报告及附注》
2018/4/29	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券2017年年度报告》
2018/5/2	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券2017年年度报告摘要》
2018/5/2	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券2017年年度报告》
2018/5/25	中国债券信息网	《2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券2018年付息公告》
2018/5/25	上海证券交易所	《2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券2018年付息公告(上交所)》
2018/6/28	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》
2018/6/28	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》
2018/8/27	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司2018年半年度报告》
2018/8/28	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司2018年半年度报告》
2018/8/28	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司2018年半年度报告摘要》
2019/1/11	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司董监高变更的公告》
2019/1/11	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司董监高变更的公告》
2019/4/22	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司2018年年度报告及审计报告》
2019/04/23	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司2018年年度报告(更正版)》
2019/04/23	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司2018年年度报告》
2019/04/23	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司2018年年度报告摘要》
2019/04/23	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司2018年审计报告》
2019/4/17	中国债券信息网	《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年付息公告》
2019/4/18	上海证券交易所	《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年付息公告》
2019/6/21	中国债券信息网	《威海市文登区城市资产经营有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告》
2019/6/21	上海证券交易所	《威海市文登区城市资产经营有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告》

三、2018 年度发行人偿债能力

发行人2018年的合并财务报表由中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2019】第0224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2018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	2018 年末	2017 年末
资产总计	3,206,238.62	3,389,197.71
其中：流动资产合计	2,599,311.17	2,762,003.47
负债总计	735,978.41	963,249.06
其中：流动负债合计	197,665.91	192,749.06
净资产	2,470,260.21	2,425,948.66
归属母公司股东的净资产	2,470,260.21	2,425,948.66
资产负债率（%）	22.95	28.42
流动比率	13.15	14.33
速动比率	4.00	4.83

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

2018 年末，发行人资产总计3,206,238.62万元，较上年末减少182,959.09万元。其中，流动资产合计2,599,311.17万元，占总资产的81.07%，较上年末减少162,692.30万元。

2018 年末，发行人负债总计735,978.41万元，较上年末减少227,270.65万元。其中，流动负债197,665.91万元，占总负债的26.86%，

较上年末增加4,916.85万元。

2018 年末，发行人流动、速动比率分别为13.15倍、4.00倍，与上年末相比发行人短期偿债能力未发生明显变化；2018年末，发行人资产负债率为22.95%，较上年末有所下降。

综上所述，2018年发行人资产、负债略有减少，净资产保持增长，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变化。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	273,432.90	256,794.61
主营业务成本	225,889.24	225,363.69
营业利润	44,345.15	43,271.34
利润总额	44,311.56	43,271.23
净利润	44,311.56	43,271.23
经营活动产生现金流量净额	68,428.17	64,280.95
投资活动产生现金流量净额	61,552.00	-60,571.64
筹资活动产生现金流量净额	-240,648.74	-2,366.06
现金及现金等价物净增加额	-110,668.58	1,343.26

发行人营业收入主要是工程转让、土地转让和房屋租赁收入。2018年，发行人实现主营业务收入273,432.90万元，较上年有所增长，主要原因是土地转让收入同比增加27,468.59万元，增幅为193.08%。

2018年，发行人实现净利润44,311.56万元，较上年增长2.40%。

2018年，经营活动产生的现金流量净额为68,428.17万元，较上年有所上升，主要原因为收到其他与经营活动有关的现金增加、支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

2018年，投资活动产生的现金流量净额为61,552.00万元，较上年有大幅变动，主要系本年度提前赎回上年度购买理财产品所致。

2018年，发行人筹资活动产生的现金流量净额-240,648.74万元，较上年有大幅变动，主要系发行人本年度提前赎回三期企业债券导致偿还债务支付的现金增加所致。

四、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具日，发行人已发行尚未兑付的债券情况详见下表：

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	80,000.00	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%
3	19 文登专项债	10 年	100,000.00	100,000.00	2019 年 3 月 4 日	7.50%
合计		-	300,000.00	280,000.00	-	-

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，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2018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

2019年6月25日

泰有股