

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

2020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
YINTAI SECURITIES CO., LTD.

二〇二一年六月

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文登专项债01”、“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）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2020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2020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、18文登专项债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1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：2021年6月25日 债项AA，主体AA，评级展望为稳定。

二、2019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5亿元用于威海市文登区城市停车场设施建设项目，该项目已经完工，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

截至本报告出具日，发行人已按规定在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了上一年度的年度报告、中期报告、本期债券的付息、兑付公告和其他需要公告的事项。2020年至本报告出具日已披露的具体公告文件如下表所示：

序号	披露日期	公告名称
1	2021/6/25	《威海市文登区城市资产经营有限公司主体与相关债项 2021 年度跟踪评级报告》
2	2021/5/7	《联合资信评估股份有限公司关于威海市文登区城市资产经营有限公司公司监事发生变动的关注公告》
3	2021/4/30	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2020 年审计报告》
4	2021/4/29	《威海市文登区城市资产经营有限公司关于公司监事发生变动的公告》
5	2021/4/27	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2020 年年度报告》
6	2021/4/27	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2020 年审计报告》
7	2021/4/27	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要》
8	2021/4/20	《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 2021 年分期偿还本金公告》
9	2021/4/20	《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 2021 年付息公告》
10	2020/11/12	《威海市文登区城市资产经营有限公司董事发生变动公告》
11	2020/8/27	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2020 年半年度报告》
12	2020/8/27	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2020 年半年度报告摘要》
13	2020/8/27	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2020 年半年度财务报表》
14	2020/7/1	《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 2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》

三、2020年度发行人偿债能力

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020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

【2021】第0494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2020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	2020 年末	2019 年末
资产总计	3,471,018.57	3,339,370.81
其中：流动资产合计	3,175,571.29	3,050,778.71
负债总计	910,357.23	815,843.61
其中：流动负债合计	328,585.71	272,485.74
净资产	2,560,661.34	2,523,527.20
归属母公司股东的净资产	2,560,517.83	2,523,390.83
资产负债率（%）	26.23	24.43
流动比率	9.66	11.20
速动比率	1.40	1.74

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

2020 年末，发行人资产总计 3,471,018.57 万元，较上年末增加 131,647.76 万元。其中，流动资产合计 3,175,571.29 万元，占总资产的 91.49%，较上年末增加 124,792.58 万元。

2020 年末，发行人负债总计 910,357.23 万元，较上年末增加 94,513.62 万元。其中，流动负债 328,585.71 万元，占总负债的 36.09%，较上年末增加 56,099.97 万元。

2020 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 9.66 倍、1.40 倍。

2020 年末，发行人资产负债率为 26.23%，较上年末小幅上升。

综上所述，2020 年发行人净资产和负债均呈增长，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	2020 年度	2019 年度
营业收入	268,609.37	266,477.60
业务成本	243,043.53	237,680.36
营业利润	37,947.97	41,354.36
利润总额	37,960.06	40,629.39
净利润	37,757.66	40,628.46
经营活动产生现金流量净额	101,561.24	-129,404.42
投资活动产生现金流量净额	-41,596.80	-201.72
筹资活动产生现金流量净额	-56,722.90	93,304.73
现金及现金等价物余额	43,062.48	39,820.94

2020年度，发行人实现主营业务收入267,693.39万元，同比增长0.51%，主要由工程转让收入、工程施工收入和房屋租赁收入构成。其中，工程转让收入176,493.03万元，同比减少13.56%；房屋租赁收入10,272.86万元，与上年基本持平；新增工程施工收入80,927.50万元。

2020年度，发行人实现净利润37,757.66万元，较上年减少7.07%。

2020年度，发行人经营活动产生的现金流量由净流出转为净流入，主要由于本期新增子公司实现工程施工收入，以及大量在建工程已于2019年度完工，本期新增工程投入减少所致。投资活动产生的现金流净流出41,596.80万元，主要系支付其他与投资活动有关的现金增加。筹资活动产生的现金流量由净流入转为净流出，主要系偿还债务较多。

综上所述，2020年度发行人营业收入和营业成本均呈增长，营业利润和利润总额略有下滑，经营性活动现金流明显改善，盈利能力和偿债能力未发生明显不利变化。

四、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至报告日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下图所示：

单位：万元

序号	债券名称	期限 (年)	发行规模	尚未偿还 本金余额	发行时间	利率
1	16 文登债	7	100,000.00	40,000.00	2016 年 5 月 26 日	4.80%
2	18 文登专项债 01	10	100,000.00	90,000.00	2018 年 5 月 2 日	7.70%
3	19 文登专项债	10	100,000.00	100,000.00	2019 年 3 月 4 日	7.50%
4	20 文登债	7	60,000.00	60,000.00	2020 年 12 月 9 日	6.20%
合计		-	360,000.00	290,000.00	-	-

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2020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



2021年6月28日