

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 2025 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

二〇二六年六月

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”以及“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2025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2025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

成立日期：2003 年 6 月 30 日

法定代表人：连黎泉

注册资本：人民币壹拾亿元整

经营范围：一般项目：企业管理；土地整治服务；森林经营和管护；城市公园管理；商业综合体管理服务；停车场服务；园区管理服务；水土流失防治服务；林业有害生物防治服务；农业园艺服务；名胜风景区管理；游览景区管理；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；自然生态系统保护管理；水资源管理；防洪除涝设施管理；森林公园管理；树木种植经营；花卉种植；园艺产品种植；人工造林；森林改培；园林绿化工程施工；林业专业及辅助性活动；农业专业及辅助性活动；休闲观光活动；土地使用权租赁；园艺产品销售；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至本报告出具日，发行人唯一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、债券基本情况

(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
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
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
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
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)。

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)。

本期债券于 2024 年度进行回售。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,不涉及回售债券转售及回售债券注销。

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)。

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上述各期债券上一年度的应付债券利息和应付债券本金。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。

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城市停车场设施建设, 2 亿元用于补充公司营运资金。

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。

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。

截至本报告出具日, 上述各期债券募集资金已全部使用完毕, 本报告期不涉

及债券募集资金的使用。

（四）债券持有人会议召开的情况

2025 年度，各期债券均未发生须召开债券持有人会议的事项，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。

发行人及相关各中介机构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 2026 年度跟踪评级报告》	2026/05/28
2	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2025 年度审计报告》	2026/04/29
3	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券年度报告（2025 年）》	2026/04/29
4	《威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券中期报告（2025 年）》	2025/08/26
5	《威海市文登区城市资产经营有限公司 2025 年半年度财务报表及附注》	2025/08/26
6	《威海市文登区城市资产经营有限公司关于取消监事会及监事的公告》	2025/08/13
7	《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》	2025/06/27
8	《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）》	2025/06/25
9	《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》	2025/06/03

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2025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【2026】第1452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2025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	2025 年末/度	2024 年末/度
资产总计	3,569,231.36	3,501,818.19
其中：流动资产合计	3,456,916.71	3,384,172.48
非流动资产合计	112,314.64	117,645.71
负债合计	991,151.84	961,944.25
其中：流动负债合计	617,914.20	519,499.19
非流动负债合计	373,237.64	442,445.06
所有者权益合计	2,578,079.52	2,539,873.94
负债和所有者权益总计	3,569,231.36	3,501,818.19
资产负债率（%）	27.77	27.47
流动比率	5.59	6.51
速动比率	1.74	1.55

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

2025 年末，发行人资产总计 3,569,231.36 万元，较上年末增加 67,413.17 万元，同比增加 1.93%。其中，流动资产合计 3,456,916.71 万元，占总资产的 96.85%，较上年末增加 72,744.23 万元，同比增加 2.15%；非流动资产合计 112,314.64 万元，较上年末减少 5,331.07 万元，同比减少 4.53%。2025 年度，发行人资产规模总体变动较小，仍然以流动资产为主。

2025 年末，发行人负债合计 991,151.84 万元，较上年末增加 29,207.59 万元，同比增加 3.04%。其中，流动负债合计 617,914.20 万元，占总负债的 62.34%，较上年末增加 98,415.01 万元，同比增加 18.94%，主要系发行人新增与当地其他国有企业之间的其他应付款所致；非流动负债合计 373,237.64 万元，较上年末减少 69,207.42 万元，同比减少 15.64%，主要系发行人存续期内各期公司债券每年按比例提前分期偿还本金以及偿还融资租赁本金所致。

2025 年末，发行人资产负债率为 27.77%，与上年末基本持平，流动比率为 5.59 倍，较上年末同比下降 14.13%，速动比率为 1.74 倍，较上年末同比增加 12.26%，上述指标均处于合理范围内，未见明显波动。

综上所述，2025 年末发行人资产负债结构保持相对稳定，整体偿债能力未发生重大不利变化。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2025 年末/度	2024 年末/度
营业收入	267,850.18	235,070.04
营业成本	232,394.45	203,018.02
营业利润	35,419.91	37,834.33
利润总额	30,310.72	31,287.57
净利润	29,645.57	29,962.53
其中：归属于母公司所有者的净利润	29,645.57	29,962.53
经营活动产生现金流量净额	141,311.81	9,725.23
投资活动产生现金流量净额	-94.10	25,200.72
筹资活动产生现金流量净额	-149,750.44	-24,871.24
期末现金及现金等价物余额	3,176.92	11,709.64

2025 年度，发行人实现营业收入 267,850.18 万元，较上年度增加 32,780.14 万元，同比增加 13.94%。发行人营业收入主要由项目建设、产品销售、租赁和

养护业务等构成；其中，项目建设收入 258,354.22 万元，较上年度增加 30,997.46 万元，同比增加 13.63%，主要系当期按施工项目进度确认的收入增长所致；产品销售收入 672.89 万元，较上年度增加 207.61 万元，同比增加 44.62%，主要系发行人本年度工程材料以及砂石产品的销售量有所增长；租赁收入 6,605.66 万元，较上年度减少 218.53 万元，同比减少 3.20%，总体保持持平；养护业务收入 660.38 万元，较上年度增加 339.28 万元，同比增加 105.56%，主要系发行人本年度扩大园林绿化养护业务规模所致。发行人营业收入主要来源于项目建设收入，其他业务板块收入占比较小，营业收入总体保持稳定。

2025 年度，发行人实现净利润 29,645.57 万元，与上年度总体持平，盈利情况总体保持稳定，但净利润对相关补贴的依赖程度较大，2025 年度获得与收益相关的基础设施建设专项资金补贴 50,000 万元。

2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 141,311.81 万元，现金净流入较上年度增加 131,586.58 万元，同比增加 1,353.04%，主要系发行人本年度购买商品、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明显减少所致。

2025 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为 -94.10 万元，较上年度减少 25,294.82 万元，同比减少 100.37%，呈现现金净流出，主要系发行人本年度收回投资收到的现金较上年度大幅减少所致。

2025 年度，发行人筹资活动产生现金流量净额为 -149,750.44 万元，现金净流出金额较上年度增加 124,879.20 万元，延续现金净流出，主要系发行人本年度取得借款收到的现金以及收到其他与筹资活动有关的现金较上年度明显减少所致。

综上所述，2025 年度发行人经营情况总体平稳，营业收入实现小幅增长，净利润与上年度保持持平，盈利能力保持稳定，各项经营活动正常开展，整体偿债能力未发生重大不利变化。

五、发行人对外担保情况

截至 2025 年末，发行人为其他企业担保 114 笔，对外担保余额合计 1,370,006.53 万元，占期末总资产的 38.38%，占期末净资产的 53.14%，较 2024 年末对外担保余额减少 98,757.51 万元，同比减少 6.72%。

发行人对外担保余额较高，被担保方均为当地国有企事业单位，资信情况良好，但如果被担保企业发生违约，则发行人将面临代偿风险，从而对发行人的正常经营及财务状况造成不利影响。

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投资建设主体，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 2026 年 6 月 8 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 2026 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2026】0068 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 2025 年的财务报告进行审计并出具了勤信审字【2026】第 1669 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

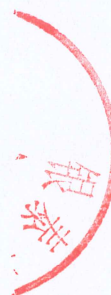
项目	2025 年末/度	2024 年末/度
资产总计	5,302,133.75	5,171,499.92
其中：流动资产合计	3,066,145.39	3,053,470.41
非流动资产合计	2,235,988.35	2,118,029.51
负债合计	2,206,266.07	2,104,555.27
其中：流动负债合计	899,709.95	821,245.87
非流动负债合计	1,306,556.12	1,283,309.40
所有者权益合计	3,095,867.67	3,066,944.65
负债和所有者权益总计	5,302,133.75	5,171,499.92
营业收入	255,869.34	255,556.70
营业成本	226,369.41	232,558.17
营业利润	29,050.70	28,288.45
利润总额	27,742.93	27,479.59
净利润	29,897.30	27,878.75
其中：归属于母公司所有者的净利润	29,897.30	27,886.31
资产负债率（%）	41.61	40.70
流动比率	3.41	3.72
速动比率	1.29	1.20
经营活动产生的现金流量净额	122,250.80	209,061.96
投资活动产生的现金流量净额	95,559.93	-169.17
筹资活动产生的现金流量净额	-224,101.72	-204,525.47
期末现金及现金等价物余额	3,770.52	10,139.66

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2025年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)



银泰证券有限责任公司

2026年6月23日