
威海市文登区城市资产经营有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司所发行公司债券之前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中“风险揭示”等有关章节内容。

（一）与行业相关的风险

1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的重大调整可能会影响本公司的经营活动，可能会在一定时期内对本公司的经营环境和经营业绩产生不利影响。

2、产业政策风险

本公司主要从事城市基础设施建设业务，基础设施项目收益和其它相关收入会受到政府调控政策的影响，在债券存续期内，如果政府相关政策发生改变，存在现金流入减少的可能性。

3、经济周期风险

基础设施行业对经济周期的敏感性相对较低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，基础设施的投资规模和收益水平也将受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，城市基础设施建设的需求可能减少，将可能使本公司的经营效益下降。债券募集资金投资项目所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

（二）与本公司有关的风险

1、经营风险

本公司承担的城市基础设施建设项目，具有投资额大、建设周期长、投资回收慢、收益率低等特点，如果本公司信誉度下降、资金筹措能力降低、管理能力不足或经营管理出现重大失误，将影响项目运营效益，进而影响债券本金和利息的按时偿付。

2、持续融资的风险

本公司所处行业属资金密集型行业，持续融资能力对于公司的经营与发展具有重大影响。如果本公司不能及时足额筹集到所需资金，正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，本公司的财务风险可能会相应增大。

3、资产受限风险

截至2022年末，本公司受限资产账面价值合计为159.09亿元，占同期资产总额的比重为43.84%，占净资产的60.74%。所有权受限制的资产主要是因自身融资及其他单位融资担保所提供受限制的资产。若未来发行人经营不善或因其他原因无法偿还贷款，则该部分抵（质）押的资产可能会被处置，进而影响公司的盈利能力。

4、其他应收款占比较高

截至2022年末，本公司其他应收款为42.70亿元，占期末总资产的比例为11.77%，占比较大。前五名欠款单位欠款余额合计33.83亿元，占当期其他应收款余额的79.23%，集中度较高。虽然欠款单位实力较强，信誉较好，本公司其他应收款整体回款情况良好，产生坏账的可能性较低。但一旦欠款单位经营情况出现不良变化或危机，将对公司其他应收款的回笼造成不利影响，公司存在其他应收款规模较大且集中度较高的风险。

5、对外担保风险

截至2022年末，本公司合计对外担保87笔，担保余额172.47亿元，占本公司期末总资

产的47.52%，占期末净资产的65.85%，担保比例高，虽然被担保对象主要是区域内国有企业，资信状况良好。然而一旦被担保企业因经营状况恶化，偿债能力不足时，本公司或可能因此履行代偿义务，影响本公司的偿债能力。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	33
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十二、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行人为可交换债券发行人.....	33
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	33
三、 发行人为绿色债券发行人.....	33
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	33
五、 其他特定品种债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

释义

发行人、公司、本公司	指	威海市文登区城市资产经营有限公司
PR16 文登、16 文登债	指	2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券
PR 文停 01、18 文登专项债 01	指	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
PR19 文停、19 文登专项债	指	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
20 文登债	指	2020 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券
21 文登 01、21 文登债 01	指	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
上交所	指	上海证券交易所
审计机构	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	联合资信评估股份有限公司、大公国际资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	威海市文登区城市资产经营有限公司
中文简称	文登城资
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	李海强
注册资本（万元）	100,000
实缴资本（万元）	100,000
注册地址	山东省威海市 文登区天福办世纪大道 146 号
办公地址	山东省威海市 文登区天福办世纪大道 146 号
办公地址的邮政编码	264200
公司网址（如有）	-
电子信箱	wdscszc@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	丛利军
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	山东省威海市文登区天福办世纪大道 146 号
电话	0631-8450927
传真	0631-8452550
电子信箱	wdscszc@126.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：威海鸿泰投资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：威海市文登区人民政府

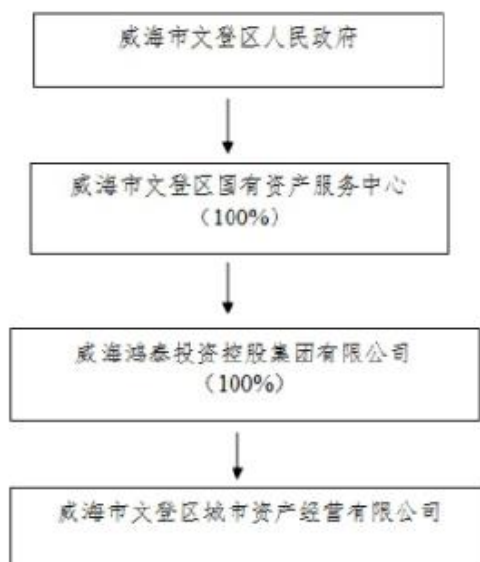
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，未受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人为政府机构，未持有发行人股权。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：李海强

发行人的董事长或执行董事：李海强

发行人的其他董事：丛利军、杜岩泽

发行人的监事：邵惠娣、刘君芳、于媛、刘力宁、孙金雪

发行人的总经理：李海强

发行人的财务负责人：丛利军

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司经营范围：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）。

主营业务：报告期内，公司主要业务板块包括项目建设、产品销售、租赁等，项目建设包括公司前期承接的政府代建项目，以及子公司承接的工程施工项目，根据工程成本加成一定比例确认收入；产品销售主要是原水出售；租赁主要是以公司自有房地产出租。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

公司作为文登区重要的基础设施建设投资主体，经政府授权承担文登区范围内重大基础设施建设投资和国有资产运营的职能。公司经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施的各主要领域，处于行业垄断地位，具有持续稳定的盈利能力。为促进公司的发展，尽快做大做强相关业务，文登区政府在土地划拨和财政补贴等方面给予了大力支持。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况较为稳定，未发生重大变化，不会对公司生产经营和偿债能力产生不利影响。

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
项目建设	268,253.78	248,981.02	7.18	92.74	67,886.02	63,839.31	5.96	25.78
产品销售	524.24	497.32	5.13	0.18	180,305.61	159,365.55	11.61	68.48
设计	0.00	0.00	0.00	0.00	92.19	76.28	17.26	0.04
租赁	14,594.01	6,651.24	54.42	5.05	11,240.55	7,099.55	36.84	4.27
养护费	5,750.58	5,347.54	7.01	1.99	3,678.11	4,408.51	-19.86	1.40
其他	121.12	106.41	12.15	0.04	79.69	0.00	100.00	0.03
合计	289,243.72	261,583.53	9.56	100.00	263,282.18	234,789.20	10.82	100.00

（2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
项目建设	项目建设	268,253.78	248,981.02	7.18	295.15	290.01	20.52
租赁	租赁	14,594.01	6,651.24	54.42	29.83	-6.31	47.73
合计	—	282,847.78	255,632.26	—	257.46	260.36	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2022 年，发行人承接的部分政府委托代建项目结转，以及子公司承接建设工程项目确认收

入，导致项目建设收入大幅增加；2021 年公司自行投资建设的 8 处停车场全部转让给威海迅达资产运营有限公司，当年产品销售收入很高，2022 年产品销售收入仅来源于子公司的售水收入，产品销售收入同比大幅减少。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司坚持立足市政基础设施建设业务，实施多元化经营战略，优化业务结构，创新经营，转型升级，加快市场化运作，不断扩大经营规模，提升盈利能力，逐步成为具备较强综合实力的大型现代化企业。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

城市基础设施建设项目，具有投资额大、建设周期长、投资回收慢、收益率较低等特点，为推动项目正常建设和平稳运营，公司通过多种渠道筹集项目建设资金，持续提升经营管理水平，确保项目如期建成投入运营并取得预期效益，保证已发行债券的本金和利息按时偿付。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1、资产方面，公司拥有独立于控股股东的资产，能够保持资产的完整性；对拥有所有权的资产具有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被控股股东占有或权属不清的情况，资产方面与控股股东完全独立。

2、人员方面，公司与控股股东在人员方面已经分开，在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东，不存在控股股东兼职担任公司的董事、监事、高级管理人员等情况。公司不存在违反法定程序作出人事任免决定的情况，同时建立了一套完整的、适应其发展需要的组织机构。

3、财务方面，公司设有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，财务人员未在股东单位或其下属单位交叉任职。公司在银行开设单独账户，与控股股东账户分开。公司为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与控股股东混合纳税的现象。公司财务决策独立，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

4、业务方面，公司是独立的企业法人，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司根据有关法律法规及公司章程，制定了关联交易、信息披露等管理制度，关联交易制度明确了公司董事会、高级管理人员的审批权限，在资金往来、对外担保等方面严格按照规定的决策程序执行；信息披露制度规定了信息披露的基本原则、组织架构、披露对象及披露标准、披露流程，明确了董事会、监事会、公司董事、监事、高级管理人员在信息披露事务中的职责，要求董事、监事、高级管理人员勤勉尽责，确保公司真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，切实保护投资者的合法权益。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

□适用 √不适用

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
其他应付款	39,443.40

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 481,572.12 万元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项**一、公司信用类债券情况**

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券
2、债券简称	PR16文登债、16文登债
3、债券代码	139125.SH、1680245.IB
4、发行日	2016年5月26日
5、起息日	2016年5月26日
6、2023年4月30日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2023 年 5 月 26 日
8、债券余额	2
9、截止报告期末的利率(%)	4.8
10、还本付息方式	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。本期债券的本金在当期债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付，第 3 年至第 7 年每年末分别兑付本期债券本金的 20%。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）。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	银泰证券有限责任公司
13、受托管理人	威海市商业银行股份有限公司文登支行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2020 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券
2、债券简称	20 文登债
3、债券代码	152681.SH、2080396.IB
4、发行日	2020 年 12 月 9 日
5、起息日	2020 年 12 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 12 月 9 日
8、债券余额	6
9、截止报告期末的利率(%)	6.20
10、还本付息方式	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。本期债券的本金在当期债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付，第 3 年至第 7 年每年末分别兑付本期债券本金的 20%。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）。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	银泰证券有限责任公司
13、受托管理人	交通银行股份有限公司威海文登支行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	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
2、债券简称	PR 文停 01、18 文登专项债 01
3、债券代码	127773.SH、1880107.IB
4、发行日	2018 年 5 月 2 日
5、起息日	2018 年 5 月 2 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 5 月 2 日
8、债券余额	8
9、截止报告期末的利率(%)	7.70
10、还本付息方式	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。本期债券的本金在当期债券存续期的第 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）。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	银泰证券有限责任公司
13、受托管理人	交通银行股份有限公司威海文登支行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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
2、债券简称	21 文登 01、21 文登债 01
3、债券代码	152924.SH、2180237.IB
4、发行日	2021 年 6 月 28 日
5、起息日	2021 年 6 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 6 月 28 日
8、债券余额	6
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	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 7 年分期兑付，第 3 年至第 7 年每年末分别兑付本期债券本金的 20%。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）。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	银泰证券有限责任公司
13、受托管理人	交通银行股份有限公司威海文登支行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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
2、债券简称	PR19 文停、19 文登专项债
3、债券代码	152114.SH、1980060.IB
4、发行日	2019 年 3 月 4 日
5、起息日	2019 年 3 月 4 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 4 日
7、到期日	2029 年 3 月 4 日
8、债券余额	9
9、截止报告期末的利率(%)	7.5
10、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%。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	银泰证券有限责任公司

13、受托管理人	交通银行股份有限公司威海文登支行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：152114.SH、1980060.IB

债券简称：PR19 文停、19 文登专项债

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：139125.SH、1680245.IB

债券简称	PR16 文登、16 文登债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司安排专人负责本期债券的还本付息工作，并聘请威海市商业银行股份有限公司文登支行担任本期债券的监管银行，公司在监管银行处开设募集资金账户和偿债账户，专项用于本期债券募集资金和偿债资金的存储和监管。报告期内，公司严格按照本期债券募集说明书的有关约定，按时向偿债专户归集并划转偿债资金，足额支付债券利息。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计	根据募集说明书的约定执行，按时足额还本付息

划及其他偿债保障措施的执行情况	
-----------------	--

债券代码：127773.SH、1880107.IB

债券简称	PR 文停 01、18 文登专项债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司安排专人负责本期债券的还本付息工作，并聘请交通银行股份有限公司威海文登支行担任本期债券的监管银行，公司在监管银行处开设募集资金账户和偿债账户，专项用于本期债券募集资金和偿债资金的存储和监管。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	根据募集说明书的约定执行，按时足额还本付息

债券代码：152114.SH、1980060.IB

债券简称	PR19 文停、19 文登专项债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司安排专人负责本期债券的还本付息工作，并聘请交通银行股份有限公司威海文登支行担任本期债券的监管银行，公司在监管银行处开设募集资金账户和偿债账户，专项用于本期债券募集资金和偿债资金的存储和监管。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	根据募集说明书的约定执行，按时足额还本付息

债券代码：152681.SH、2080396.IB

债券简称	20 文登债、20 文登债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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连带责任保证担保；公司安排专人负责本期债券的还本付息工作，并聘请交通银行股份有限公司威海文登支行担任本期债券的监管银行，公司在监管银行处开设募集资金账户和偿债账户，专项用于本期债券募集资金和偿债资金的存储和监管。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	根据募集说明书的约定执行，按时足额付息

债券代码：152924.SH、2180237.IB

债券简称	21 文登 01、21 文登债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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连带责任保证担保；公司安排专人负责本期债券的还本付息工作，并聘请交通银行股份有限公司威海文登支行担任本期债券的监管银行，公司在监管银行处开设募集资金账户和偿债账户，专项用于本期债券募集资金和偿债资金的存储和监管。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	根据募集说明书的约定执行，按时足额付息

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层
签字会计师姓名	梁海涌、吴南义

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	139125.SH、1680245.IB
债券简称	PR16 文登、16 文登债
名称	威海市商业银行股份有限公司文登支行
办公地址	威海市文登区文山路甲 79 号
联系人	殷萍萍
联系电话	15650115607

债券代码	127773.SH、1880107.IB
债券简称	PR 文停 01、18 文登专项债 01
名称	交通银行股份有限公司威海文登支行
办公地址	山东省威海市文登区文山路 79-1 号
联系人	邓晓君
联系电话	15763192007

债券代码	152114.SH、1980060.IB
债券简称	PR19 文停、19 文登专项债
名称	交通银行股份有限公司威海文登支行

办公地址	山东省威海市文登区文山路 79-1 号
联系人	邓晓君
联系电话	15763192007

债券代码	152681.SH、2080396.IB
债券简称	20 文登债
名称	交通银行股份有限公司威海文登支行
办公地址	山东省威海市文登区文山路 79-1 号
联系人	邓晓君
联系电话	15763192007

债券代码	152924.SH、2180237.IB
债券简称	21 文登 01、21 文登债 01
名称	交通银行股份有限公司威海文登支行
办公地址	山东省威海市文登区文山路 79-1 号
联系人	邓晓君
联系电话	15763192007

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	139125.SH、1680245.IB
债券简称	PR16 文登、16 文登债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

债券代码	127773.SH、1880107.IB
债券简称	PR 文停 01、18 文登专项债 01
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

债券代码	152114.SH、1980060.IB
债券简称	PR19 文停、19 文登专项债
名称	联合资信评估股份有限公司；大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层；北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

债券代码	152681.SH、2080396.IB
债券简称	20 文登债、20 文登债
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 3 号兆泰国际中心 C 座 12

	层
债券代码	152924.SH、2180237.IB
债券简称	21 文登 01、21 文登债 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 15 号》：2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

执行《企业会计准则解释第 16 号》：2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

执行企业会计准则解释第 15 号、企业会计准则解释 16 号对公司报告期财务报表无影响。本报告期内，公司不涉及会计政策变更事项。

2、会计估计变更

本报告期内，公司无重大会计估计变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	往来款
存货	待开发土地、开发产品、合同履行成本

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	25,369.74	0.70	3,275.54	674.52
应收票据	8,000.00	0.22	28,500.00	-71.93
应收账款	6,771.07	0.19	4,293.22	57.72
预付款项	0.53	0.00	97.46	-99.45
其他应收款	426,977.49	11.77	292,415.43	46.02
一年内到期的非流动资产	2,843.58	0.08	0.00	100.00
其他流动资产	107.34	0.00	0.00	100.00

发生变动的的原因：

- 1、交易性金融资产大幅增加，主要系 2022 年新增中诚信托 26,057 万元。
- 2、应收票据大幅减少，主要系银行承兑汇票、商业承兑汇票贴现或到期。
- 3、应收账款大幅增加，主要系应收威海市文登区综合执法局款项增加。
- 4、预付款项系新增合并子公司禹通水务的预付款 0.53 万元。
- 5、其他应收款大幅增加，主要系应收威海庆文实业有限公司、威海臻鼎贸易有限公司、威海龙盛贸易有限公司等的往来款增加。
- 6、一年内到期非流动资产，主要系一年内到期的定期存款利息。
- 7、其他流动资产主要系待认证进项税。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	78,530.27	70,975.85	-	90.38
存货	2,777,273.29	1,509,403.97	-	54.35
投资性房地产	230,924.02	6,066.41	-	2.63
其他非流动资产	31,572.82	1,572.82	-	4.98
一年内到期的非流动资产	2,843.58	2,843.58	-	100.00
合计	3,121,143.98	1,590,862.63	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：290,207.25 万元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：84,595.88 万元，收回：147,404.79 万元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：227,398.34 万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 万元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：8.68%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为

54.12 亿元和 59.49 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.92%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	4	1.2	25.8	31	52.11
银行贷款	-	0.26	0.26	12.56	13.08	21.99
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	5.95	1.38	8.08	15.41	25.90

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 31 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 4.2 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 77.61 亿元和 84.28 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 8.59%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	4	1.2	25.8	31	36.78
银行贷款	-	4.14	3.92	25.85	33.9	40.22
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	6.53	2.41	10.44	84.28	23.00

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 31 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 4.2 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	0.00	0.00	840.00	-100.00
应付账款	51,438.57	5.09	16,633.31	209.25
合同负债	121.39	0.01	0.00	100.00
应付职工薪酬	217.72	0.02	7.00	3,009.83
一年内到期的非流动负债	170,175.61	16.85	121,481.50	40.08
其他流动负债	6.61	0	0.00	100.00
长期借款	258,462.50	25.59	160,308.00	61.23
长期应付款	73,527.60	7.28	47,893.96	53.52

发生变动的原因：

- 1、应付票据余额为零，主要系 2021 年支付工程款开立的银行承兑汇票到期全部兑付所致。
- 2、应付账款大幅增加，系子公司舜盛建设新增的应付款项。
- 3、合同负债增加，系子公司从事工程施工业务过程中产生相关的履约义务。
- 4、应付职工薪酬大幅增加，主要系子公司舜盛建设计提 12 月份的职工工资、保险、公积金等。
- 5、一年内到期的非流动负债增加，主要系根据还本计划，一年内到期的应付债券以及长期应付款增加。
- 6、其他流动负债增加，系待转销项税。
- 7、长期借款大幅增加，主要系新增青岛银行、中国农业发展银行的长期借款。
- 8、长期应付款主要系新增售后回租融资租赁借款。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：34,788.21 万元

报告期非经常性损益总额：-3,503.90 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	153.60	处置交易性金融资产取得的投资收益、权益法核算的长期股权投资收益	153.60	可持续
公允价值变动损益	-327.65	交易性金融资产	-327.65	可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
资产减值损失	-	-	-	不涉及
营业外收入	5.92	非流动资产毁损报废利得、其他	5.92	具有偶发性
营业外支出	3,335.37	滞纳金	3,335.37	具有偶发性
信用减值损失	-0.39	应收账款	-0.39	具有偶发性

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

本公司本年实现净利润 32,892.98 万元，经营活动产生的净现金流为-14,358.73 万元，主要系发行人业务期限错配所致。基础设施建设项目建设周期长，资本投资金额大，每年用于项目建设的资本支出较多，而项目在确认收入后需要一定年限进行款项回收。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：1,584,741.52 万元

报告期末对外担保的余额：1,724,665.05 万元

报告期对外担保的增减变动情况：139,923.53 万元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：355,696.38 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

单位：万元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	以自有资金在法律法规允许	良好	保证+抵押	2,800.00	2023/12/23	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			范围内对外投资、投资项目 管理；市政工程建设； 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					
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证+抵押	31,500.00	2024/1/4	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	18,000.00	2023/7/26	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	抵押	23,100.00	2027/12/1	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	64,285.70	2027/1/2	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	89,000.00	2035/2/6	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	20,800.00	2030/7/23	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证+抵押	140,000.00	2030/7/16	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	20,000.00	2023/3/23	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	7,000.00	2026/4/2	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	9,000.00	2024/3/10	无
威海市	无	50,000	同上	良好	保证	4,356.77	2024/3/16	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
文登区蓝海投资开发有限公司								
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	4,356.77	2024/3/16	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	7,837.39	2024/4/9	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	30,000.00	2023/6/21	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	6,341.58	2024/6/11	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	2,214.23	2024/5/14	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	4,431.39	2024/6/8	无
威海市文登区	无	50,000	同上	良好	保证	60,000.00	2028/9/22	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
蓝海投资开发有限公司								
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	40,000.00	2025/6/24	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	13,500.00	2023/7/20	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	抵押+保证	28,800.00	2030/3/1	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	60,000.00	2028/11/26	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	保证	8,430.00	2024/8/17	无
威海市文登区蓝海投资开发有限公司	无	50,000	同上	良好	抵押	5,000.00	2052/12/28	无
文登金滩投资管理有	同一母公司	8,500	企业投资管理	良好	抵押+保证	16,500.00	2023/3/10	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
限公司			；对基础设施、水利设施、园林绿化及配套建设项目的建设、管理维护和投资；土地开发、管理和经营。					
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	抵押	45,540.00	2035/8/3	无
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	抵押	23,300.00	2025/2/24	无
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	保证	13,737.00	2024/1/4	无
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	保证	28,000.00	2023/5/16	无
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	保证	54,400.00	2033/8/12	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	抵押+保证	20,000.00	2031/1/6	无
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	抵押+保证	15,000.00	2023/12/28	无
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	抵押	3,100.00	2023/12/26	无
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	保证	9,000.00	2025/7/10	无
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	保证	3,860.00	2024/8/27	无
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	保证	70,000.00	2035/12/14	无
文登金滩投资管理有限公司	同上	8,500	同上	良好	抵押+保证	35,000.00	2024/3/29	无
威海市文登区水利建设开发有限公司	无	110,800	以自有资产在法律、行政法规允许范围内对水利设施、水利配套设施	良好	抵押	34,400.00	2029/9/10	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			、公益设施进行投资、开发及运营；水利工程、市政工程、管道工程的施工					
威海市文登区水利建设开发有限公司	无	110,800	同上	良好	抵押	28,000.00	2023/7/27	无
威海市文登区水利建设开发有限公司	无	110,800	同上	良好	抵押+保证	111,400.00	2036/2/25	无
威海市文登区水利建设开发有限公司	无	110,800	同上	良好	抵押+保证	64,750.00	2034/6/19	无
威海市文登区水利建设开发有限公司	无	110,800	同上	良好	抵押	70,000.00	2034/9/15	无
威海市文登区	无	110,800	同上	良好	抵押+保证	13,500.00	2030/1/6	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
水利建设开发有限公司								
威海市文登区水利建设开发有限公司	无	110,800	同上	良好	抵押+保证	7,500.00	2023/6/22	无
合计	—	—	—	—	—	1,367,740.84	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，也可亲临本公司查阅。

（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年度报告（2022年）》盖章页）

威海市文登区城市资产经营有限公司

二〇二三年四月二十七日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：威海市文登区城市资产经营有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	785,302,654.50	840,362,818.73
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	253,697,421.61	32,755,354.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	80,000,000.00	285,000,000.00
应收账款	67,710,693.02	42,932,163.63
应收款项融资		
预付款项	5,320.90	974,580.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,269,774,898.50	2,924,154,296.52
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	27,772,732,864.61	27,798,974,082.75
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	28,435,808.22	
其他流动资产	1,073,434.12	
流动资产合计	33,258,733,095.48	31,925,153,296.46
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,956,784.18	3,335,091.93
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	323,138,400.00	323,138,400.00
投资性房地产	2,309,240,247.82	2,368,791,872.86
固定资产	59,906,463.88	66,152,660.34
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	6,282,177.79	7,196,577.31
无形资产	13,544,265.90	13,974,242.60
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	614,118.51	614,118.51
其他非流动资产	315,728,178.09	327,959,630.15
非流动资产合计	3,031,410,636.17	3,111,162,593.70
资产总计	36,290,143,731.65	35,036,315,890.16
流动负债：		
短期借款	389,000,000.00	385,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		8,400,000.00
应付账款	514,385,730.72	166,333,101.09
预收款项		
合同负债	1,213,944.95	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,177,184.84	70,009.75
应交税费	474,786,638.52	462,061,704.71
其他应付款	508,102,182.79	661,211,915.77
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,701,756,132.49	1,214,815,043.88
其他流动负债	66,055.05	
流动负债合计	3,591,487,869.36	2,897,891,775.20

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,584,625,000.00	1,603,080,000.00
应付债券	3,181,476,641.17	4,091,354,780.89
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,300,011.92	6,569,182.58
长期应付款	735,275,991.92	478,939,619.65
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,506,677,645.01	6,179,943,583.12
负债合计	10,098,165,514.37	9,077,835,358.32
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,302,010,965.81	20,426,833,419.08
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	500,224,240.60	477,520,430.62
一般风险准备		
未分配利润	4,389,743,010.87	4,054,126,682.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	26,191,978,217.28	25,958,480,531.84
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	26,191,978,217.28	25,958,480,531.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,290,143,731.65	35,036,315,890.16

公司负责人：李海强 主管会计工作负责人：丛利军 会计机构负责人：毕琳琳

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：威海市文登区城市资产经营有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	454,713,582.51	640,097,003.23

交易性金融资产	253,697,421.61	32,755,354.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,290,812,257.16	3,301,036,680.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	25,581,372,917.01	23,719,887,306.64
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	28,435,808.22	
其他流动资产		
流动资产合计	28,609,031,986.51	27,693,776,345.28
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,146,501,368.59	1,114,135,674.57
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	698,138,400.00	698,138,400.00
投资性房地产	2,309,240,247.82	2,368,791,872.86
固定资产	24,247,035.11	16,262,475.60
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	13,544,265.90	13,974,242.60
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	306,323,342.47	327,854,150.69
非流动资产合计	4,497,994,659.89	4,539,156,816.32
资产总计	33,107,026,646.40	32,232,933,161.60
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	238,168,054.77	
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	392,933,140.43	437,297,204.93
其他应付款	154,294,375.16	90,444,794.87
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,092,669,053.06	652,924,545.02
其他流动负债		
流动负债合计	1,878,064,623.42	1,180,666,544.82
非流动负债：		
长期借款	1,256,450,000.00	730,450,000.00
应付债券	3,181,476,641.17	4,091,354,780.89
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	501,439,183.48	61,997,014.19
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,939,365,824.65	4,883,801,795.08
负债合计	6,817,430,448.07	6,064,468,339.90
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,298,276,394.39	20,404,183,117.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	500,224,240.60	477,520,430.62
未分配利润	4,491,095,563.34	4,286,761,273.48

所有者权益（或股东权益）合计	26,289,596,198.33	26,168,464,821.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,107,026,646.40	32,232,933,161.60

公司负责人：李海强 主管会计工作负责人：丛利军 会计机构负责人：毕琳琳

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	2,892,437,234.04	2,632,821,764.85
其中：营业收入	2,892,437,234.04	2,632,821,764.85
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,169,648,543.72	2,877,976,309.36
其中：营业成本	2,615,835,289.64	2,347,892,002.51
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	197,575,751.44	187,482,671.38
销售费用		21,881,286.69
管理费用	17,665,293.07	16,771,904.94
研发费用		
财务费用	338,572,209.57	303,948,443.84
其中：利息费用	357,093,759.62	305,061,011.43
利息收入	32,912,795.80	24,416,811.73
加：其他收益	660,132,441.90	601,029,081.67
投资收益（损失以“-”号填列）	1,535,977.55	-345,045.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-378,307.75	-345,045.76
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-3,276,522.32	3,565,488.18
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,887.81	-401,703.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		11,678,158.42
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	381,176,699.64	370,371,434.15
加：营业外收入	59,172.68	2,079,526.97
减：营业外支出	33,353,727.75	13,811,763.28
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	347,882,144.57	358,639,197.84
减：所得税费用	18,952,388.78	6,649,870.67
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	328,929,755.79	351,989,327.17
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	328,929,755.79	351,989,327.17
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	328,929,755.79	352,092,181.09
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-102,853.92
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	328,929,755.79	351,989,327.17
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	328,929,755.79	352,092,181.09
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-102,853.92
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-291,332.18 元,上期被合并方实现的净利润为：-310,877.63 元。

公司负责人：李海强 主管会计工作负责人：丛利军 会计机构负责人：毕琳琳

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	139,483,863.33	1,906,209,938.08
减：营业成本	59,551,625.04	1,653,736,724.02
税金及附加	190,136,703.97	180,770,837.52
销售费用		
管理费用	5,478,098.44	5,923,195.05
研发费用		
财务费用	282,691,716.22	208,197,008.25
其中：利息费用	292,561,100.88	216,278,009.87
利息收入	22,777,181.50	23,195,738.44
加：其他收益	660,000,000.00	600,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	1,535,977.55	-345,045.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-378,307.75	

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,276,522.32	3,565,488.18
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		13,390,712.06
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	259,885,174.89	474,193,327.72
加：营业外收入	50,000.00	2,000,000.00
减：营业外支出	32,897,075.05	13,185,942.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	227,038,099.84	463,007,385.36
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	227,038,099.84	463,007,385.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	227,038,099.84	463,007,385.36
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	227,038,099.84	463,007,385.36
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：李海强 主管会计工作负责人：丛利军 会计机构负责人：毕琳琳

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,927,662,302.29	2,830,469,457.59
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	422,359.48	
收到其他与经营活动有关的现金	3,364,838,432.36	2,022,576,611.75
经营活动现金流入小计	6,292,923,094.13	4,853,046,069.34
购买商品、接受劳务支付的现金	2,961,887,363.07	3,308,694,813.14
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	24,500,951.06	23,717,766.82
支付的各项税费	279,216,501.48	183,485,346.22
支付其他与经营活动有关的现金	3,170,905,625.26	926,828,686.40
经营活动现金流出小计	6,436,510,440.87	4,442,726,612.58

经营活动产生的现金流量净额	-143,587,346.74	410,319,456.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	33,000,000.00	153,500,000.00
取得投资收益收到的现金	5,265,695.97	3,810,133.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,770.00	285,263.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		192,417,899.16
投资活动现金流入小计	38,267,465.97	350,013,295.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,318,413.76	15,999,489.28
投资支付的现金	260,570,000.00	120,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	354,560,895.96	1,133,540,584.40
投资活动现金流出小计	620,449,309.72	1,269,540,073.68
投资活动产生的现金流量净额	-582,181,843.75	-919,526,777.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,007,000,000.00	1,216,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	451,599,750.33	1,385,192,208.34
筹资活动现金流入小计	3,458,599,750.33	2,601,492,208.34
偿还债务支付的现金	1,932,090,196.96	1,584,045,658.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	534,820,811.75	421,890,799.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	391,332,270.25	317,768,435.34
筹资活动现金流出小计	2,858,243,278.96	2,323,704,893.73
筹资活动产生的现金流量净额	600,356,471.37	277,787,314.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-125,412,719.12	-231,420,006.57
加：期初现金及现金等价物余额	200,956,828.41	432,376,834.98
六、期末现金及现金等价物余额	75,544,109.29	200,956,828.41

公司负责人：李海强 主管会计工作负责人：丛利军 会计机构负责人：毕琳琳

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	146,767,998.50	2,018,071,724.57
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,276,724,719.77	1,619,838,401.23
经营活动现金流入小计	3,423,492,718.27	3,637,910,125.80
购买商品、接受劳务支付的现金	2,433,098,346.23	2,153,119,178.71
支付给职工及为职工支付的现金	1,897,172.07	1,242,829.65
支付的各项税费	251,653,577.82	136,416,762.87
支付其他与经营活动有关的现金	936,565,753.82	592,040,901.85
经营活动现金流出小计	3,623,214,849.94	2,882,819,673.08
经营活动产生的现金流量净额	-199,722,131.67	755,090,452.72
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	33,000,000.00	153,500,000.00
取得投资收益收到的现金	5,265,695.97	3,810,133.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		152,457,899.16
投资活动现金流入小计	38,265,695.97	309,768,032.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,000.00	7,965,743.00
投资支付的现金	260,570,000.00	120,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		923,525,140.14
投资活动现金流出小计	260,579,000.00	1,051,490,883.14
投资活动产生的现金流量净额	-222,313,304.03	-741,722,850.40
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,518,000,000.00	595,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	328,050,250.33	757,420,958.34
筹资活动现金流入小计	1,846,050,250.33	1,353,220,958.34
偿还债务支付的现金	981,708,540.50	1,052,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	385,582,979.49	336,658,866.81
支付其他与筹资活动有关的现金	105,112,270.25	122,792,335.34

筹资活动现金流出小计	1,472,403,790.24	1,511,451,202.15
筹资活动产生的现金流量净额	373,646,460.09	-158,230,243.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-48,388,975.61	-144,862,641.49
加：期初现金及现金等价物余额	110,404,012.91	255,266,654.40
六、期末现金及现金等价物余额	62,015,037.30	110,404,012.91

公司负责人：李海强 主管会计工作负责人：丛利军 会计机构负责人：毕琳琳

