2015乳山市城市国有资产经营有限公司
公司债券
债权代理人事务年度报告
（2016年度）

债权代理人

威海市商业银行股份有限公司乳山城区支行

2017年6月

重要提示

威海市商业银行股份有限公司（以下简称“威海商行”）编制本报告的内容及信息均来源于乳山市城市国有资产经营有限公司（以下简称“乳山国资”或“发行人”）对外公布的《乳山市城市国有资产经营有限公司2016年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为威海商行所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，威海商行不承担任何责任。

第一章 本期债券情况

一、核准文件及核准规模：

经国家发展和改革委员会发改财金[2015]230号文件批准，乳山市城市国有资产经营有限公司获批准发行企业债券。2015年乳山市国有资产经营有限公司债券发行规模不超过10亿元。

二、债券名称：2015年乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券。

三、债券代码及简称：证券代码为127114.SH，证券简称为“15乳国资”（上交所）；证券代码为1580049.IB，证券简称为“15乳山债”（银行间市场）。

四、发行规模：10亿

五、利率：6.17%

六、发行日：2015年3月16日。

七、上市日：2015年4月8日。

八、到期日：2022年3月16日。

九、还本付息的期限方式：每年付息一次；本期债券设置本金提前偿还条款，债券存续期3、4、5、6、7、年末分别按照20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债权本金，即在2018、2019、2020、2021和2022年末分别偿还债券本金2.0亿元、2.0亿元、2.0亿元、2.0亿元和2.0亿元。最后五个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金部分

一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十、增信措施：为保障本期债券的本息按照约定如期兑付，发行人以土地使用权作为抵押资产进行抵押担保。抵押资产为发行人合法拥有的22宗国有土地使用权。根据山东正源和信资产评估有限公司以2014年4月30日为评估基准日进行评估并出具的鲁正信评报字（2014）第0030号《资产评估报告》，发行人拥有的上述22宗国有土地使用权评估价值总计为249,482.73万元。

十一、评级机构及最新跟踪评级情况：公司已委托东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）担任本期债券跟踪评级机构，在债券有效存续期间，东方金诚将对公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级，最新一期跟踪评级报告已按照评级合同的约定时间按时披露。

东方金诚对公司的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析，于2016年8月22日对公司及本期债券出具了东方金诚债跟踪评【2016】209号跟踪评级报告，确定发行人主体长期信用等级维持AA，并维持本期债券信用等级为AA+。

十二、募集资金使用情况

截至到2016年12月末，本期债券所募资金的使用未脱离原定的募投项目范畴。公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

截至2016年12月31日，“15乳国资”募集资金已经按照募集资金用途全部投入募投项目，其中：2014年乳山市棚户区改造工程使用募集资金5.33亿元；乳山市滨海新区工业园区标准厂房建设工程使用募集资金2.72亿元；乳山市城乡客运一体化建设工程使用募集资金1.95亿元。

第二章 发行人2016年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：乳山市城市国有资产经营有限公司

公司地址：乳山市府前路12号

法人代表：姜永红

注册资本：叁亿贰仟伍佰玖拾陆万元

经营范围：城市建设投资开发、城市资产经营管理。

主体评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA。

二、发行人2016年度经营情况

2016年，发行人营业收入62,851.29万元，净利润21,538.84万。

三、发行人2016年度财务情况

根据发行人2016年审计报告，截至2016年12月31日，发行人资产总计为1,717,847.70万元，负债合计为563,687.51万元。2016年，发行人实现经营总收入62,851.29万元，归属于母公司股东的净利润21,538.84万元。

发行人2016年主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016年末/度	2015年末/度	同比变动
总资产	1,717,847.70	1,419,004.16	21.06%
总负债	563,687.51	406,382.81	38.71%
归属母公司的所有者权益合计	1,154,160.19	1,012,621.35	13.98%
营业收入	62,851.29	84,357.83	-25.49%
归属母公司股东的	21,538.84	21,422.41	0.54%

净利润			
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	24,249.02	26,204.04	-7.46%
经营活动产生的现金流量净额	-28,028.16	-59,248.98	52.69%
投资活动产生的现金流量净额	-	-60.12	-100%
筹资活动产生的现金流量净额	98,335.04	48,437.50	103.01%
期末现金及现金等价物余额	98,118.78	27,811.90	252.79%

第三章 本期债券付息情况

截至目前，本期债券存续余额为10亿元，尚未到偿还本金日期，发行人均按期支付利息。

第四章 债券持有人会议召开情况

截止本报告出具日，未发生召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第五章 本期债券跟踪评级情况

截止本报告出具日，东方金诚国际信用评估有限公司还未对发行人和本期债券进行2017年跟踪评级。

第六章 发行人负责本次债券事务的负责人变动情况

截止本报告出具日，发行人负责本次债券事务的负责人未发生变动。

第七章 抵押物情况

发行人以其合法拥有的22宗国有土地使用权为本期债券提供担保，以保障本期债券本息按照约定如期兑付。根据山东正源和信资产评估有限公司以2014年4月30日为评估基准日进行评估并出具的鲁正信评报字（2014）第0030号《资产评估报告》，发行人拥有的上述22宗国有土地使用权评估价值总计为249,482.73万元，评估值是本期发行债券的2.49倍。

具体情况如下所示：

宗地名称	编号	宗地位置	用途	类型	评估价值（万元）
宗地1	乳国用（2014）第0027号	海湾新区海湾路南	住宿餐饮	出让	11,436.37
宗地2	乳国用（2014）第0028号	海湾新区海湾路南	其他商服	出让	9,937.88
宗地3	乳国用（2014）第0029号	海湾新区海湾路南	其他商服	出让	11,590.30
宗地4	乳国用（2014）第0030号	海湾新区海湾路南	其他商服	出让	13,680.87
宗地5	乳国用（2014）第0031号	海湾新区海湾路南	住宿餐饮	出让	10,762.63
宗地6	乳国用（2014）第0032号	海湾新区海湾路南	城镇住宅	出让	8,059.85
宗地7	乳国用（2014）第0033号	海湾新区海湾路南	城镇住宅	出让	7,281.64
宗地8	乳国用（2014）第0034号	海湾新区海湾路南	城镇住宅	出让	8,398.79
宗地9	乳国用（2014）第0035号	海湾新区海湾路南	其他商服	出让	10,384.33
宗地10	乳国用（2014）第0036号	海湾新区海湾路南	住宿餐饮	出让	11,324.46
宗地11	乳国用（2014）第0037号	海湾新区海湾路南	其他商服	出让	12,981.22
宗地12	乳国用（2014）第0038号	海湾新区海湾路南	其他商服	出让	12,417.25
宗地13	乳国用（2014）第0039号	海湾新区海湾路南	住宿餐饮	出让	12,158.69

宗地 14	乳国用（2014）第 0040 号	海湾新区海湾路南	住 宿餐饮	出让	10,299.53
宗地 15	乳国用（2014）第 0041 号	海湾新区海湾路南	住 宿餐饮	出让	11,110.44
宗地 16	乳国用（2014）第 0042 号	海湾新区海湾路南	住 宿餐饮	出让	10,505.57
宗地 17	乳国用（2014）第 0043 号	海湾新区海湾路南	住 宿餐饮	出让	9,055.72
宗地 18	乳国用（2014）第 0044 号	海湾新区海湾路南	其 他商服	出让	15,399.49
宗地 19	乳国用（2014）第 0045 号	海湾新区海湾路南	其 他商服	出让	12,868.59
宗地 20	乳国用（2014）第 0046 号	海湾新区海湾路南	住 宿餐饮	出让	12,436.88
宗地 21	乳国用（2014）第 0047 号	海湾新区海湾路南	住 宿餐饮	出让	15,281.23
宗地 22	乳国用（2014）第 0048 号	海湾新区海湾路南	其 他商服	出让	12,111.00
合计					**249,482.73**

截至报告出具日，他项权证已交付我行保管，抵押宗地及周边其他土地价格无太大变化。

第八章 本期债券存续期内重大事项

一、公司重大诉讼、仲裁或处罚事项

报告期内，发行人未发生对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

二、公司破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

三、公司债券暂停上市或终止上市风险情况

报告期内，本期债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人控股股东、实际控制人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。发行人董事、监事及高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、其他重大事项

报告期内，发行人关于《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的各重大事项情况如表所示：

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无

4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	无
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

（以下无正文，为《2015乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券债权代理人事务年度报告（2016年度）》的签署页）

威海市商业银行股份有限公司乳山城区支行

2017年6月23日