

**2013 年文登市城市资产经营有限公司公司债券  
上市公告书**

发 行 人： 文登市城市资产经营有限公司

证券简称： **13 文城资**

证券代码： **124193**

上市时间： **2013 年 4 月 2 日**

上 市 地： 上海证券交易所

上市推荐人： 齐鲁证券有限公司

## 第一节 绪言

### 重要提示

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本期债券信用评级为 **AA**；债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 **92.64** 亿元人民币；发行人最近三个会计年度实现的平均可分配利润为 **5.74** 亿元人民币，不少于本期债券一年利息的 **1.5** 倍。

上海证券交易所对本期债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人基本信息

企业名称：文登市城市资产经营有限公司

营业执照号：371081018018411

住所：文登市峰山路 6 号

法定代表人：杨文勇

注册资本：1 亿元

公司类型：有限责任公司

经营范围：负责城市土地、基础设施、公用设施的资产经营。

文登市城市资产经营有限公司由市政府授权，行使城市资产出资人

职能，负责城市土地、公有房产、基础设施、公用设施等资产的开发经营，并承担保值增值责任；负责城市资产经营的再投资和再投资的收益管理，为城市建设聚集资金，实现以城养城的经营方针。

根据中勤万信会计师事务所出具的[2012]中勤审字第 03114-2 号审计报告，截至 2011 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,439,895.59 万元，负债 513,541.26 万元，所有者权益 926,354.32 万元，资产负债率为 35.67%；2011 年度实现营业总收入 93,321.10 万元，利润总额 20,255.14 万元，归属于母公司所有者的净利润 20,255.14 万元。

## **二、发行人面临的风险**

### **（一）与本期债券相关的风险**

#### **1、利率风险**

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策和国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在本期债券的存续期内，不排除市场利率上升的可能，市场利率的波动可能影响本期债券的投资收益水平。

#### **2、兑付风险**

本期债券无担保。在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行状况等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期的回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

### **3、流动性风险**

发行人计划本期债券发行结束后，将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，但由于具体相关事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期实现上市交易，亦不能保证本期债券上市后在债券二级市场一定会有活跃的交易。

## **（二）与行业相关的风险**

### **1、宏观政策风险**

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

### **2、产业政策风险**

公司的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，因此在本期债券存续期内，如果政府相关政策发生改变，存在发行人的现金流入减少的可能性。

### **3、经济周期风险**

城市基础设施建设投资与经济周期具有相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

## **（三）与发行人有关的风险**

### **1、经营风险**

发行人作为文登市项目建设和国有资产运营主体，承担着城市建设和授权经营范围内的国有资产运营的重任，如果发行人市场信誉下降、

资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人运营效益，进而影响本期债券的偿付。

## **2、市场风险**

发行人是文登市重要的城市基础设施建设公司，具有一定的市场垄断能力，但随着我国城市建设体系不断完善，开放程度不断加深，可能会有更多的同行业公司进入文登市场，从而打破现有市场格局，影响公司的垄断地位。

## **3、本期债券募集资金投向的风险**

虽然发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将存在许多不确定性因素，原材料价格上涨、资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

# **第三节 债券发行概况**

**一、 发行人：**文登市城市资产经营有限公司。

**二、 债券名称：**2013 年文登市城市资产经营有限公司公司债券(简称“13 文城资 ”)。

**三、 发行总额：**人民币 7 亿元。

**四、 债券期限和利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置债券本金分期兑付条款。本期债券票面年利率为 6.38%（该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 1.98%确定。Shibor 基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网

(www.shibor.org)上公布的一年期 Shibor (1Y) 利率的算术平均数 4.40%, 基准利率保留两位小数, 第三位小数四舍五入), 本期债券采用单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计利息。

**五、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证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。

本期债券的本金在债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付, 每年偿还本金 14,000 万元, 占本期债券发行额的 20%。每次还本时按债权登记日日终在证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)。

**六、发行价格:** 本期债券面值 100 元, 平价发行, 以 1,000 元为一个认购单位, 认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**七、发行方式:** 本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售。

**八、发行对象:** 在中央国债登记结算有限责任公司开户的机构投资者 (国家法律、法规另有规定者除外)。

**九、债券形式及托管方式:** 实名制记账式公司债券, 在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

**十、发行期限:** 本期债券的发行期限为 3 个工作日, 自 2013 年 3 月 6 日起至 2013 年 3 月 8 日。

**十一、发行首日:** 本期债券发行期限的第 1 日, 即 2013 年 3 月 6

日。

**十二、起息日：**本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月6日为该计息年度的起息日。

**十三、计息期限：**本期债券的计息期限为自2013年3月6日至2020年3月5日止。

**十四、付息日：**2014年至2020年每年的3月6日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；

**十五、兑付日：**2016年至2020年每年的3月6日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；

**十六、本息兑付方式：**通过证券登记托管机构办理。

**十七、承销方式：**承销团余额包销。

**十八、承销团成员：**本期债券主承销商为齐鲁证券有限公司，副主承销商为首创证券有限责任公司，分销商为广州证券有限责任公司、财通证券有限责任公司。

**十九、担保方式：**本期债券无担保。

**二十、信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA。

**二十一、流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将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。

**二十二、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第四节 债券上市与托管基本情况

### 一、本期债券上市审批情况

经上海证券交易所审核同意，本期债券将于 2013 年 4 月 2 日起在上海证券交易所挂牌交易，债券简称“13 文城资”，证券代码“124193”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

### 二、本期债券上市托管情况

经中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认，本期债券托管工作已完成。

## 第五节 发行人主要财务状况

本募集说明书中发行人的财务数据来自于发行人 2009～2011 年度经审计的财务报告。北京市中勤万信会计师事务所有限公司对发行人 2009～2011 年度财务报告进行了审计，并出具了（2012）中勤审字第 03114-2 号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读发行人以下相关财务信息时，应参照发行人 2009～2011 年度完整的经审计财务报告。

### 一、发行人近三年经审计的主要财务数据及指标

表 11-1 合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项 目	2011 年末	2010 年末	2009 年末
资产总计	14,398,955,874.82	12,934,823,468.84	12,587,098,503.67
流动资产合计	11,671,430,825.18	3,647,197,309.61	3,015,006,226.14



负债合计	5,135,412,639.14	3,886,314,327.97	3,715,811,293.18
流动负债合计	2,115,502,639.14	1,798,054,327.97	1,521,201,293.18
所有者权益	9,263,543,235.68	9,048,509,140.87	8,871,287,210.49

表 11-2 合并利润表主要数据

单位：人民币元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
营业总收入	933,211,000.00	768,329,409.50	-
营业总成本	813,767,000.00	668,112,530.00	-
营业利润	-155,170,392.79	-203,887,914.14	-307,357,254.58
利润总额	202,551,384.81	119,644,495.67	122,830,397.92
净利润	202,551,384.81	119,644,495.67	122,830,397.92

表 11-3 合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
经营活动产生现金流量净额	838,080,304.05	423,477,914.51	349,159,880.88
投资活动产生现金流量净额	-1,492,441,043.33	-516,869,079.71	-1,150,710,000.00
筹资活动产生现金流量净额	740,778,436.70	10,632,839.17	913,456,757.46
现金及现金等价物净增加额	86,417,697.42	-82,758,326.03	111,906,638.34

表 11-4 发行人近三年有关财务指标

项 目	2011 年度/末	2010 年度/末	2009 年度/末
流动比率 <sup>1</sup>	5.52	2.03	1.98
速动比率 <sup>2</sup>	1.65	2.03	1.98
资产负债率 <sup>3</sup>	35.67%	30.05%	29.52%
总资产收益率 <sup>4</sup>	1.48%	0.94%	1.95%-
存货周转率（次） <sup>5</sup>	0.20	-	-
总资产周转率（次） <sup>6</sup>	0.07	0.06	-

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=总负债/总资产\*100%
- 4、总资产收益率=净利润/平均资产总额\*100%
- 5、存货周转率=营业成本/平均存货余额
- 6、总资产周转率=营业总收入/平均资产总额

## **第六节 本期债券的偿债保障措施**

根据发行人的项目进度及业务经营情况，企业制定了比较完善的偿债计划，为本次债券按时还本付息提供了可靠的保障。

### **一、 本期债券偿还计划**

#### **（一）本期债券债务负担分析及偿债计划概况**

本期债券发行规模7亿元，为7年期固定利率债券。本期债券在存续期内每年付息一次，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。

本期债券的本金在债券存续期的第3年至第7年分期兑付，每年偿还本金14,000万元，占本期债券发行额的20%。每次还本时按债权登记日日终在证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）。

#### **（二）、本期债券偿债工作安排**

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责本期债

券相关事务。为了切实履行本期债券到期偿还本息义务，公司制定了切实可行的专项还款计划，具体如下：

1、公司将首先以日常经营活动中的主营业务收入以及此次募投项目完成后产生的净现金流偿付本期债券；

2、如果募集资金投资项目尚未产生收益或收益未能满足偿债要求，公司将以滚存的未分配利润及其他自有资金进行偿付；

3、公司设立专用偿债账户，按照偿债计划将投资项目和公司生产经营产生的收入和现金存入专用偿债账户，用于兑付债券本息，本期债券存续期间的还本付息工作将通过该账户完成；

4、公司承诺于每年付息日前 10 个工作日将等于或高于约定付息额的资金划入专用偿债账户，保证本期债券的每期利息偿还。

### **（三）本期债券的受托管理**

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本期债券持有人聘请文登市农村信用合作联社担任本期债券的债权代理人，于 2012 年 5 月签署了《债权代理协议》。债权代理人将代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况、代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

### **（四）发行人偿债资金的监管**

发行人聘请文登市农村信用合作联社作为本期债券的监管银行，于 2012 年 5 月签署了《账户及资金监管协议》。发行人的偿债资金账户在监管银行处开设，由监管银行对发行人偿债账户的资金存放及使用进行监管。

偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本期债券本息的银行账户。偿债账户设立后，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本期债券本息。本账户资金只用于本期债券还本付息，不得用于其他用途。

## **二、偿债保障**

**（一）发行人良好的经营能力和盈利能力是本期债券按时偿还本息的基础。**

文登市城市资产经营公司营业收入主要来自土地转让、政府回购等业务，2010年至2011年，公司实现主营业务收入分别为76,832.94万元和93,321.10万元，收入稳定增长；2009年至2011年利润总额分别为12,283.04万元、11,964.45万元和20,255.14万元，盈利能力较好；公司经营活动产生的现金流量净额分别为34,915.99万元、42,347.79万元和83,808.03万元，现金流量充沛。文登市城市资产经营公司主业盈利性较好，其自身收益能力为本期债券本息偿付提供了良好保障。

**（二）发行人承担项目收入足以保证本期债券到期偿还。**

发行人本次募投项目之一昆嵛山文化旅游开发项目，项目建设期2年，经营期年均可实现营业收入38,347.31万元，利润22,794.61万元，税后财务内部收益率为17.51%，投资回收期7.68年（含建设期2年），保本点能力利用率26.22%。项目盈利能力较强，内部收益率高于行业基准收益率，保本点能力利用率较低。

另外文登市市政府授权市财政局就本期债券募投项目文登市昌阳河下游河段综合治理工程与发行人签订项目 BT 协议，明确了发行人作为该项目的工程投资方，进行项目投资建设。项目 BT 协议明确了文登市财政局作为项目业主在 2014 年-2018 年每年需向公司平均支付回购金额 22,664.80 亿元，5 年总共支付项目投资款及投资利息 113,324 亿元。

综上所述，本期债券的募投项目具有较强的偿还本期债券的能力。

### **（三）政府的大力支持是本期债券到期偿还的坚实后盾。**

发行人是文登市城市建设和经济发展的重要载体，为促进公司的发展，尽快做大做强相关业务，文登市政府从政策、财政等方面对企业进行支持加大对公司的财政补贴力度。2009-2011 年，公司收到基础设施建设财政补贴收入分别为 4.30 亿元、3.24 亿元和 3.58 亿元，较大规模的财政专项资金补贴有改善了公司盈利水平。

由于公司承担了大量的城市公用事业建设项目，预计市政府在债券存续期间内，仍将由市财政每年安排给发行人部分财政拨款补贴，用于偿还发行人的银行贷款及本期债券本息，公司的业务和资产规模及盈利能力将不断加强，这将为本期债券本息偿还提供有力的保障。

### **（四）大量土地储备为未来持续实现土地转让收入提供了保障。**

2009 - 2011 年，土地转让收入成为发行人的收入来源之一。截至 2011 年末，发行人拥有土地 33,575.88 亩，评估价值合计 72.47 亿元（明细见下表所述）。

截至 2011 年末公司主要土地情况（单位：亩、亿元）

编号	土地使用证编号	地址	土地面积	评估价值	用途	使用权类型
1	文国用 2006-130011	泽库镇西泊村西	8,026.93	3.85	工业用地	出让
2	文国用 2006-130010		7,245.39	2.66	工业用地	出让
3	文国用 2006-120007	宋村镇西海庄村南	6,302.76	2.68	工业用地	出让
4	文国用（2008）第 110008	文登市南海新区金海路西	3,625.01	19.43	商业、住宅	划拨
5	文国用（2008）第 110009		2,479.28	13.11	商业、住宅	划拨
6	文国用（2008）第 110013	文登市南海新区金海路东	5,896.51	30.74	商业、住宅	划拨

2012~2013 年，发行人计划分别转让土地 4,090 亩和 2,760 亩，预计形成土地转让收入 14.41 亿元和 13.99 亿元。因此发行人大量的土地储备为公司本期企业债券的偿还提供了可靠的保障。

#### （五）发行人优良的资信是本期债券到期偿还的有效支持。

发行人已和当地金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的综合融资能力。经过多年的规范运作，发行人经营管理规范、财务状况健康。依靠良好的政府背景、雄厚的资产实力，发行人与各大银行建立了良好的合作关系，具有较高的授信额度。在偿付债券本息过程中，如因流动性问题，导致偿债资金不足，公司将动用外部融资渠道筹集资金，弥足资金缺口，以确保债券持有人的利益。良好的银企关系，使发行人具备较强的融资能力，在遇到突发性的资金周转问题时，可以得到银行等金融机构的有力支持。

（六）发行人将继续采取多种措施优化资产负债结构，拓宽筹资渠道，加强资金管理，保障本期债券本息偿还。

在未来发展中，公司将根据市场形势变化，不断完善战略规划、改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，提高经营业绩，为本期债券的到期偿还提供强有力的支撑。公司在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，并严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。公司将进一步加强货币现金、应收账款和存货的管理，提高资金使用效率和流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，提高资金的自我调剂能力，保障本期债券本息兑付的可靠性。

## **第十节 其他重要事项**

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

## **第十一节 有关当事人**

### **一、发行人：文登市城市资产经营有限公司**

住所：文登市峰山路 6 号

法定代表人：杨文勇

联系人：蔡玉杰

联系地址：文登市峰山路 6 号

电话： 0631-8462463

传真：0631-8462809

邮政编码：264400

### **二、承销团**

#### **（一）主承销商：齐鲁证券有限公司**

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：李燕清、罗广亭、周阳、苏小轩

联系地址：山东省济南市经七路 86 号证券大厦 2412 室

电话：0531-68889287

传真：0531-68889295

邮政编码：250001

**（二）副主承销商： 首创证券有限责任公司**

住所： 北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

法定代表人：吴涛

联系人：倪学曦

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

电话：010-59366102

传真：010-59366108

邮政编码：100088

**（三）分销商**

**1、广州证券有限责任公司**

注册地址： 广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心 19 层、  
20 层

法定代表人：刘东

联系人： 林正雄

联系地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心 19 层、20



层

电话：020-88836635

传真：020-88836634

邮政编码：510623

## 2、财通证券有限责任公司

注册地址：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心210,501,502,1103,  
1601-1615,1701-1716室

法定代表人：沈继宁

联系人：唐靖舟

联系地址：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心210,501,502,1103,  
1601-1615,1701-1716室

电话：0571-87828267

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

## 三、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成相

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

邮编：100032

#### **四、审计机构：中勤万信会计师事务所有限公司**

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4

法定代表人：张金才

联系人：梁海涌

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4

电话：010-68360123-3301/3407

传真：010-68360123-3000

邮政编码：100044

#### **五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

法定代表人：关建中

联系人：于谦

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

电话：0531-82660107

传真：0531-82660107

邮政编码：250013

#### **六、债权代理人、监管银行：文登市农村信用合作联社**

住所：山东省威海市文登市龙山路 68 号

负责人：王志勇

联系人：王文强

联系地址：山东省威海市文登市龙山路 68 号

电话：0631-8459243

传真：0631-8455728

邮政编码：264400

**七、 发行人律师：北京市德恒（济南）律师事务所**

住所：济南市经十路 13777 号中润世纪广场 5 号楼 6 层

负责人：刘玉琴

经办律师：袁凤

联系地址：济南市经十路 13777 号中润世纪广场 5 号楼 6 层

电话：0531-81663998

传真：0531-81663607

邮政编码：250014

**第十二条 备查文件目录**

**一、备查文件：**

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券发行的批文
- （二）2013 年文登市城市资产经营有限公司公司债券募集说明书
- （三）2013 年文登市城市资产经营有限公司公司债券募集说明书  
摘要
- （四）发行人 2009~2011 年度财务报告和审计报告（连审）
- （五）2013 年文登市城市资产经营有限公司公司债券信用评级报  
告
- （六）关于 2013 年文登市城市资产经营有限公司发行公司债券的  
法律意见书
- （七）2012 年文登市城市资产经营有限公司公司债券债权代理协

议及债券持有人会议规则

## 二、查询地址:

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

### (一) 文登市城市资产经营有限公司

联系地址: 文登市峰山路 6 号

联系人: 蔡玉杰

联系电话: 0631-8462463

传真: 0631-8462809

邮政编码: 264400

### (二) 齐鲁证券有限公司

联系地址: 山东省济南市经七路 86 号证券大厦 2412 室

联系人: 罗广亭

联系电话: 0531-68889287

传真: 0531-68889295

邮政编码: 250001

网址: <http://www.qlzq.com.cn>

此外, 投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书及募集说明书摘要全文:

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对上述备查文件有任何疑问, 可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

发行人 2009 年 ~ 2011 年经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

资 产	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	118,764,779.38	32,347,081.96	115,105,407.99
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收帐款			
其他应收款	3,380,662,911.27	3,614,850,227.65	2,899,900,818.15
预付帐款			
应收补贴款			
存货	8,172,003,134.53		
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>	<b>11,671,430,825.18</b>	<b>3,647,197,309.61</b>	<b>3,015,006,226.14</b>
<b>长期投资：</b>			
长期股权投资	11,000,000.00		
长期债权投资			
<b>长期投资合计</b>	<b>11,000,000.00</b>		
<b>固定资产：</b>			
固定资产原价	2,668,102,238.52	1,794,867,365.19	1,104,049,430.00
减：累计折旧	36,577,188.88	66,997,620.60	46,011,707.28
固定资产净值	2,631,525,049.64	1,727,869,744.59	1,058,037,722.72
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	2,631,525,049.64	1,727,869,744.59	1,058,037,722.72
工程物资			
在建工程	85,000,000.00	340,282,580.00	1,182,343,965.48
固定资产清理			
<b>固定资产合计</b>	<b>2,716,525,049.64</b>	<b>2,068,152,324.59</b>	<b>2,240,381,688.20</b>
<b>无形资产及其他资产：</b>			
无形资产		7,219,473,834.64	7,331,710,589.33
长期待摊费用			
其他长期资产			
<b>无形资产及其他资产合计</b>		<b>7,219,473,834.64</b>	<b>7,331,710,589.33</b>
<b>递延税项：</b>			
递延税项借项			
<b>资产总计</b>	<b>14,398,955,874.82</b>	<b>12,934,823,468.84</b>	<b>12,587,098,503.67</b>
<b>流动负债：</b>			

短期借款			30,000,000.00
应付票据			
应付帐款			
预收帐款			
应付工资			
应付福利费			
应付利息	83,958,333.33		
应交税金	361,484,340.06	396,118,245.92	308,602,328.22
其他未交款	2,135,133.76	312,433.76	96,000.00
其他应付款	1,350,574,831.99	1,035,273,648.29	996,652,964.96
预提费用			
预计负债			
一年内到期的长期负债	317,350,000.00	366,350,000.00	185,850,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>2,115,502,639.14</b>	<b>1,798,054,327.97</b>	<b>1,521,201,293.18</b>
长期负债:			
长期借款	1,719,910,000.00	2,088,260,000.00	2,194,610,000.00
应付债券	1,300,000,000.00		
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计	3,019,910,000.00	2,088,260,000.00	2,194,610,000.00
递延税款:			
递延税款贷项			
<b>负债合计</b>	<b>5,135,412,639.14</b>	<b>3,886,314,327.97</b>	<b>3,715,811,293.18</b>
少数股东权益			
所有者权益:			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
减: 已归还投资			
实收资本净额	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	8,368,371,127.21	8,355,888,417.21	8,298,310,982.50
盈余公积	78,488,434.09	58,233,295.61	46,268,846.04
其中: 法定公益金			
未分配利润	716,683,674.38	534,387,428.05	426,707,381.95
外币报表折算差额			
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,263,543,235.68</b>	<b>9,048,509,140.87</b>	<b>8,871,287,210.49</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>14,398,955,874.82</b>	<b>12,934,823,468.84</b>	<b>12,587,098,503.67</b>

附表二：

发行人 2009 年 ~ 2011 年经审计的合并利润表

(单位：人民币元)

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
<b>一、主营业务收入</b>	933,211,000.00	768,329,409.50	
减：主营业务成本	813,767,000.00	668,112,530.00	
营业税金及附加	52,177,488.50	5,562,036.82	
<b>二、主营业务利润</b>	67,266,511.50	94,654,842.68	
加：其他业务利润	6,680,504.36	6,236,504.36	6,236,504.36
减：营业费用			
管理费用	93,116,593.90	214,218,596.96	214,168,766.02
财务费用	136,000,814.75	90,560,664.22	99,424,992.92
<b>三、营业利润</b>	-155,170,392.79	-203,887,914.14	-307,357,254.58
加：投资收益			
补贴收入	357,721,777.60	323,532,409.81	430,187,652.50
营业外收入			
减：营业外支出			
<b>四、利润总额</b>	202,551,384.81	119,644,495.67	122,830,397.92
减：所得税			
少数股东损益			
<b>五、净利润</b>	202,551,384.81	119,644,495.67	122,830,397.92
加：年初未分配利润	534,387,428.05	417,600,487.71	316,160,023.82
其他转入		9,106,894.24	
<b>六、可供分配的利润</b>	736,938,812.86	546,351,877.62	438,990,421.74
减：提取法定盈余公积	20,255,138.48	11,964,449.57	12,283,039.79
提取法定公益金			
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
<b>七、可供投资者分配的利润</b>	716,683,674.38	534,387,428.05	426,707,381.95
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
<b>八、未分配利润</b>	716,683,674.38	534,387,428.05	426,707,381.95

**附表三：发行人 2009 年 ~ 2011 年经审计的现金流量表**

（单位：人民币元）

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	933,211,000.00		
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	727,926,265.20	424,078,424.38	430,187,652.50
现金流入小计	1,661,137,265.20	424,078,424.38	430,187,652.50
购买商品、接受劳务支付的现金	2,863,107.25		
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费	153,460,190.00		
支付的其他与经营活动有关的现金	666,733,663.90	600,509.87	81,027,771.62
现金流出小计	823,056,961.15	600,509.87	81,027,771.62
经营活动产生的现金流量净额	838,080,304.05	423,477,914.51	349,159,880.88
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金			
其中：出售子公司所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,385,000,000.00	516,869,079.71	1,150,710,000.00
投资所支付的现金	11,000,000.00		
其中：购买子公司所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金	96,441,043.33		
现金流出小计	1,492,441,043.33	516,869,079.71	1,150,710,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,492,441,043.33	-516,869,079.71	-1,150,710,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		260,000,000.00	1,236,000,000.00
财政拨款收到的现金		57,577,434.71	74,995,570.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,300,000,000.00		799,334,852.32
现金流入小计	1,300,000,000.00	317,577,434.71	2,110,330,422.32
偿还债务所支付的现金	417,350,000.00	215,850,000.00	254,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	141,214,563.30	91,094,595.54	131,583,812.98
支付的其他与筹资活动有关的现金	657,000.00		810,389,851.88
现金流出小计	559,221,563.30	306,944,595.54	1,196,873,664.86
筹资活动产生的现金流量净额	740,778,436.70	10,632,839.17	913,456,757.46
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	86,417,697.42	-82,758,326.03	111,906,638.34



(本页无正文，为《2013年文登市城市资产经营有限公司公司债券上市公告书》之发行人签署页)

发行人：文登市城市资产经营有限公司



2013年4月/日

(本页无正文，为《2013年文登市城市资产经营有限公司公司债券  
上市公告书》之上市推荐人签署页)

上市推荐人：齐鲁证券有限公司

2013年4月1日

