2011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

发行人
文登市城市资产经营有限公司

主承销商
安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

二零一一年二月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人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。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照有关法律法规的规定及要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《委托合同》、《帐户及资金监管合同》中的权利与义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

六、本期债券基本要素

（一）本期债券名称：2011年文登市城市资产经营有限公司公司债券（简称“11文登债”）。

（二）发行规模：13亿元。

（三）债券期限与利率：本期债券为8年期固定利率债券，附设发行人上调票面利率选择权和投资人回售选择权。

本期债券在存续期内前5年票面年利率为7.75%，该利率根据Shibor基准利率加上基本利差3.18%确定，Shibor基准利率为发行首日前5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（http://www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.57%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）；在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调票面利率0至100个基点（含本数），债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点，在债券存续期后3年固定不变。

投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。本期债券采用单利按年计息，不计复利，投资者在本期债券到期日未兑付本金，逾期不另计利息。

（四）发行方式及对象：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（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。

（五）债券担保：本期债券无担保。

（六）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA-级，发行人主体长期信用级别为AA-级。

释　义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	指	文登市城市资产经营有限公司
本期债券/本次债券	指	总额为13亿元的2011年文登市城市资产经营有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2011年文登市城市资产经营有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2011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》
主承销商/安信证券	指	安信证券股份有限公司
联合资信		联合资信评估有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团
承销商	指	负责承销本期债券的一家、或多家、或所有机构
承销协议	指	主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《文登市城市资产经营有限公司与安信证券股份有限公司关于公开发行公司债券之主承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2009年文登市城市资产经营有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
登记托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司
人民银行	指	中国人民银行
监管银行	指	中国建设银行股份有限公司文登支行
债券持有人的代理人	指	安信证券股份有限公司
工作日	指	每周一至周五，不包括国家法定节假日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
市政府	指	山东省文登市人民政府
市发改局	指	山东省文登市发展和改革局
元	指	人民币元
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

第一条　债券发行依据

本期债券业经中华人民共和国国家发展和改革委员会发改财金〔2011〕238号文件批准公开发行。

第二条　本次债券发行的有关机构

一、发行人：文登市城市资产经营有限公司
住所：山东省文登市峰山路6号
法定代表人：谭远国
联系人：黄锦辉、蔡玉杰
联系地址：山东省文登市峰山路6号
联系电话：0631-8462979/2463
传真：0631-8462809
邮政编码：264400

二、承销团

（一）主承销商：安信证券股份有限公司
住所：深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元
法定代表人：牛冠兴
联系人：董忠云、李杰、韩志广、刘静、杨欢朔、陈志刚
联系地址：北京市西城区金融街5号新盛大厦B座19层
深圳市福田区深南大道2008号中国凤凰大厦1栋9层
联系电话：010-66581738、0755-82558254
传真：010-66581751（北京）、0755-82558006（深圳）
邮政编码：100034（北京）、518026（深圳）

（二）副主承销商

1、宏源证券股份有限公司
住所：乌鲁木齐市文艺路233号
法定代表人：冯戎
联系人：樊玮娜、王慧晶
联系地址：北京市西城区太平桥大街19号
联系电话：010-88085995、18601157099
传真：010-88085129
邮政编码：100033

2、东吴证券有限责任公司
住所：苏州市石路爱河桥26号
法定代表人：吴永敏
联系人：张协、于秀敏
联系地址：苏州工业园区翠园路181号
联系电话：0512-62938677、010-66290652
传真：0512-62938670
邮政编码：215028

3、太平洋证券股份有限公司
住所：云南省昆明市青年路389号志远大厦18F
法定代表人：王超
联系人：武助慧、莫婷
联系地址：北京市西城区北展北街9号华远企业号D座三单元
联系电话：010-88321815/1635
传真：010-88321685
邮政编码：100044

（三）分销商

1、第一创业证券有限责任公司
住所：深圳市罗湖区笋岗路12号中民时代广场B座25、26层
法定代表人：刘学民
联系人：梁学来、梁曦婷
联系地址：北京市西城区月坛南街甲1号东方亿通大厦4层
联系电话：0755-25832615、010-68062022
传真：0755-25832940、010-68059099
邮政编码：100045

2、广州证券有限责任公司
住所：广州市先烈中路69号东山广场主楼5楼、17楼
法定代表人：吴志明
联系人：尹彦方、张宁
联系地址：广州市先烈中路69号东山广场主楼十七楼
联系电话：020-87322847
传真：020-87321755
邮政编码：510095

3、国信证券股份有限公司
住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26层
法定代表人：何如
联系人：陈业茂、沈梦
联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄1号12楼
联系电话：021-60875133/5137
传真：021-60875130
邮政编码：200135

4、国都证券有限责任公司
住所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层
法定代表人：常喆
联系人：卢丹琳、张贺
联系地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层
联系电话：010-84183168/3340
传真：010-84183221
邮政编码：100007

5、华林证券有限责任公司
住所：深圳市福田区民田路178号华融大厦5-6楼
法定代表人：段文清
联系人：侯宇鹏、谢文贤、刘维娜
联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座10层
联系电话：010-88091750/1792/1448
传真：010-88091796
邮政编码：100033

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33号通泰大厦B座5层
法定代表人：刘成相
联系人：张惠凤、李杨
联系电话：010-88087971/7972
传真：010-88086356
邮政编码：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、宋正印
联系地址：北京市西直门外大街110号中糖大厦11层
联系电话：010-68360123-3301/3407
传真：010-68360123-3000
邮政编码：100044

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司
住所：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
法定代表人：王少波
联系人：刘新宇、丁继平
联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
联系电话：010-85679696-8886
传真：010-85679228
邮政编码：100022

六、发行人律师：北京市君泽君律师事务所
住所：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼6层
负责人：陶修明
联系人：周代春、舒章勇
联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼6层
联系电话：010-66523388-3327/66523492
传真：010-66523399
邮政编码：100140

七、债券持有人的代理人：安信证券股份有限公司
住所：深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元
法定代表人：牛冠兴
联系人：董忠云、李杰、韩志广、刘静、杨欢朔、陈志刚
联系地址：北京市西城区金融街5号新盛大厦B座19层
深圳市福田区深南大道2008号中国凤凰大厦1栋9层
联系电话：010-66581738、0755-82558254
传真：010-66581751（北京）、0755-82558006（深圳）
邮政编码：100034（北京）、518026（深圳）

八、监管银行：中国建设银行股份有限公司文登支行
负责人：李晓
联系人：谭晓广、袁明
联系地址：山东省文登市龙山路19号
联系电话：0631-8989653/8451332
传真：0631-8451674
邮政编码：264400

第三条　发行概要

一、发行人：文登市城市资产经营有限公司。
二、债券名称：2011年文登市城市资产经营有限公司公司债券（简称“11文登债”）。
三、发行总额：13亿元。
四、债券期限和利率：本期债券为8年期固定利率债券，附设发行人上调票面利率选择权和投资人回售选择权。

本期债券在存续期内前5年票面年利率为7.75%，该利率根据Shibor基准利率加上基本利差3.18%确定，Shibor基准利率为发行首日前5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（http://www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.57%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）；在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调票面利率0至100个基点（含本数），债券票面年利率为债券存续期前五年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后3年固定不变。

投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

五、债券形式：实名制记账式企业债券，投资人认购的本期债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户中托管记载。

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、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末上调本期债券存续期后3年的票面利率，上调幅度为0至100个基点（含本数）。

八、发行人上调票面利率公告日期：发行人将于本期债券的第5个计息年度的付息首日前的第25个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。

九、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人；或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

十、投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登上调票面利率公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

十一、发行方式及对象：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（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。

十二、发行期限：5个工作日，自发行首日至2011年3月7日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2011年3月1日。

十四、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券的年度付息款项自付息首日起不另计息，本金自兑付首日起不另计息。

十五、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

十六、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年3月1日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限：自2011年3月1日至2019年2月28日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2011年3月1日至2016年2月29日。

十八、付息首日：本期债券的付息首日为2012年至2019年每年的3月1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）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息首日为2012年至2016年每年的3月1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）。

十九、集中付息期：自每年的付息首日起的20个工作日（包括付息首日当日），投资人可于该期间内向相应的登记托管机构领取其应得的利息。

二十、兑付首日：本期债券的兑付首日为2019年3月1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）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付首日为2016年3月1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）。

二十一、集中兑付期：自兑付首日起的20个工作日（包括兑付首日当日），投资人可于该期间内向相应的登记托管机构领取其应得的本金。

二十二、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

二十三、承销方式：承销团余额包销。

二十四、承销团成员：本期债券主承销商为安信证券股份有限公司，副主承销商为宏源证券股份有限公司、东吴证券有限责任公司、太平洋证券股份有限公司，分销商为第一创业证券有限责任公司、广州证券有限责任公司、国信证券股份有限公司、国都证券有限责任公司、华林证券有限责任公司。

二十五、债券担保：本期债券无担保。

二十六、监管银行：中国建设银行股份有限公司文登支行。

二十七、债券持有人的代理人：安信证券股份有限公司。

二十八、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA-级，发行人主体长期信用等级为AA-级。

二十九、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本期债券交易流通申请。

三十、税务说明：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款由投资者自行承担。

第四条　承销方式

本期债券由主承销商安信证券股份有限公司、副主承销商宏源证券股份有限公司、东吴证券有限责任公司、太平洋证券股份有限公司，分销商第一创业证券有限责任公司、广州证券有限责任公司、国信证券股份有限公司、国都证券有限责任公司、华林证券有限责任公司组成的承销团，以余额包销的方式进行承销。

第五条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。

二、本期债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（http://www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

四、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第六条　债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的具体发行网点见附表一。

第七条　认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券的监管银行、债券持有人的代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、投资者同意安信证券股份有限公司作为债券持有人的代理人与市政府、发行人、监管银行签订《委托合同》、《帐户及资金监管合同》，接受上述文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议。

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告。

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务。

（四）债券持有人的代理人和监管银行同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第八条　债券本息兑付办法及发行人上调票面利率和投资者回售实施约定

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息首日为2012年至2019年每年的3月1日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第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首日为2012年至2016年每年的3月1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）。本期债券每年的集中付息期限为自各年付息首日起的20个工作日（含付息首日当日）。

（二）本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家发改委指定的报刊或网站上发布的付息公告中加以说明。

（三）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款由投资者承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券到期一次还本。本期债券本金兑付首日为2019年3月1日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付首日为2016年3月1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）。集中兑付期为自兑付首日起的20个工作日（含兑付首日当日）。

（二）本期债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家发改委指定的报刊或网站上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权约定

（一）发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末上调本期债券后3年的票面利率，上调幅度为0至100个基点（含本数）。

（二）发行人将于本期债券第5个计息年度付息首日前的第25个工作日在国家发改委指定的报刊或网站上刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（三）投资者在投资者回售登记期内有权按回售实施办法所公告的内容进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

（四）投资者选择将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人的，须于发行人刊登上调票面利率公告之日起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为接受发行人对利率的调整并继续持有债券。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售选择权，同意继续持有本期债券。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

（六）投资者回售本期债券，回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（七）发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付。

（八）投资者未选择回售的本期债券部分，债券票面年利率以发行人关于是否上调本期债券票面年利率以及上调幅度的公告内容为准。

第九条　发行人基本情况

一、公司概况

公司名称：文登市城市资产经营有限公司
法定代表人：谭远国
注册地址：文登市峰山路6号
注册资本：1亿元
实收资本：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

公司简况：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。

二、历史沿革

文登市城市资产经营有限公司是根据文登市人民政府办公室《关于组建文登市城市资产经营有限公司的实施方案》（文政办发〔2003〕47号），由文登市公有资产经营公司和文登市财政投资公司于2003年6月发起设立的有限责任公司。

公司设立时，各股东出资情况如下：

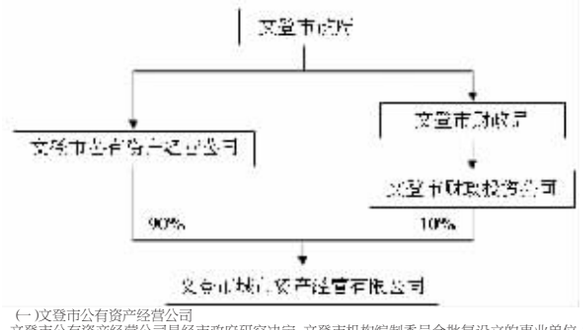
股东名称	出资金额(元)	出资比例(%)
文登市公有资产经营公司	90,000,000.00	90.00
文登市财政投资公司	10,000,000.00	10.00
合　计	100,000,000.00	100.00

截至本募集说明书摘要出具之日，公司注册资本、资本结构、经营范围等事项均未发生任何变更。

五、股东与实际控制人情况

发行人的控股股东为文登市公有资产经营公司，实际控制人为市政府。截至本募集说明书摘要出具之日，发行人未出现出资人或主管部门变更的情况。

图9－2　公司股权结构图



（一）文登市公有资产经营公司

文登市公有资产经营公司是经市政府研究决定，文登市机构编制委员会批复设立的事业单位（文编〔1998〕1号），成立日期：1998年3月，法定代表人：刘永文，开办资金：1,075.56万元，注册地点：文登市峰山路6号，宗旨和业务范围：根据市政府授权，持有公有资产产权，对授权的资产进行经营和管理，并承担公有资产保值增值的责任，负责城市资产经营，为城市建设聚集资金。

（二）文登市财政投资公司

文登市财政投资公司是文登市财政局下设的事业单位，法定代表人：赛红炜，开办资金：8,829.53万元，注册地点：文登市龙山路66号，宗旨和业务范围：利用好国家政策引进和筹措资金，管理和回收财政周转金，管理财政性质的股份资金等。

（三）文登市基本情况和财政收支状况

文登市位居第九届（2009年）全国县域经济基本竞争力百强县（市）第14位。2009年，文登市完成国内生产总值534.85亿元，比上年增长12.17%；实现财政总收入为42.82亿元，比上年增长17.38%；实现地方财政收入21.31亿元，比上年增长9%。其中2008-2009年受金融危机影响，文登市经济增长有所下滑，但仍高于同时期全国及山东省经济发展速度。

第十条　发行人业务情况

一、发行人所在行业现状和前景

发行人主要业务为城市土地、基础设施、公用设施等资产的经营。

根据国家统计局及《中华人民共和国2007年国民经济和社会发展统计公报》，从1978年至2007年，中国城市化水平从17.92%上升到44.94%，30年共增长了27.02个百分点。2008年中国城市化水平达到45.68%。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。

目前，我国已经进入了城镇化发展的加速阶段，预计到2015年我国城镇人口将占总人口的50%左右。中国城市规划设计研究院2006年发布的《中国城市发展问题观察》指出，中国城市发展迅速，2010年我国百万人口以上的城市将达到125个左右，其中200万以上的特大城市将达到50个左右，形成一批与综合国力相匹配的国际性城市。

总之，未来20年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

由于城投类公司的特殊性质以及发行人在文登市的垄断地位，因此公司的行业地位在某种程度上取决于文登市的经济发展水平。

文登市地处山东半岛东部，位于韩国、日本产业转移的最前沿，环渤海经济圈内，是山东省致力打造的半岛制造业基地核心区。文登市经济发展迅速，连续多年跻身全国百强县，被省委、省政府表彰为“县域经济发展先进单位”。

为做大做强公司规模和实力，加快城市建设步伐，市政府从政策、资金等方面给予公司大力支持。自2003年以来，为支持公司建设城市基础设施项目，市政府安排一定的城建资金，用于投资新建或回购市政项目。2007-2009年，公司先后投资多个基础设施项目，文登市政府共计投资约17.41亿元，其中2009年投入达5.05亿元。

在市政府的支持下，公司取得大量土地储备，为发行人的长久持续发展打下坚实的基础。截至2009年12月31日，公司现有土地储备达4.02万亩。随着公司土地整理工作的开展，土地的周边环境明显改善，土地价值得到有效发掘。

三、发行人主营业务模式、状况及发展规划

目前，公司已形成“投资市政设施——改善投资和人居环境——政府回购及土地开发增值——加大市政建设投资”的良性互动业务模式。利用该模式，公司取得了快速发展，有效地推动了文登市经济水平的提高。

2003年以来，按照市政府经营城市的总体部署，公司先后修建完成文登市城市道路一期、道路二期工程、垃圾处理厂、污水处理厂、三河治理工程、道路改建工程等城市基础设施建设项目，有效支持了文登市城市基础设施的建设。2007-2009年，公司累计完成城建项目投资总额约25亿元。

发行人的远景目标为：紧紧围绕文登市建设富裕和谐的现代化海滨城市的战略规划，在市政府的领导和支持下，通过自我发展、自主经营，不断扩大企业规模和效益，积极开展土地整理、道路管网建设、垃圾及污水处理等基础设施项目，加大土地整理开发和储备力度，逐步成为有核心竞争力的综合开发经营产业集团。

第十一条　发行人财务情况

一、发行人主要财务数据及指标

本募集说明书摘要中发行人的财务数据来源于发行人2007-2009年的财务报表。中勤万信会计师事务所有限公司已对上述财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（2010）中勤审字第04134号）。

建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人2007年度至2009年度完整的经审计的财务报告。

发行人主要财务数据如下：

发行人2007-2009年资产负债表主要数据

单位：万元

项　目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产总计	1,258,709.85	1,092,531.66	360,138.37
负债合计	372,491.82	226,102.12	242,467.00
所有者权益	886,218.03	866,429.54	117,671.37

发行人2007－2009年利润表主要数据

单位：万元

项　目	2009年度	2008年度	2007年度
主营业务收入	-	-	923.00
主营业务成本	-	-	878.87
营业利润	-30,735.73	627.76	-7,695.31
补贴收入	43,018.77	16,015.00	25,270.37
净利润	12,283.04	15,732.07	11,775.29

发行人2007－2009年现金流量表主要数据

单位：万元

项　目	2009年度	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量净额	34,915.99	22,085.83	25,669.40
投资活动产生的现金流量净额	-115,071.00	-86,431.37	-96,155.12
筹资活动产生的现金流量净额	91,345.68	56,716.96	78,285.26
现金及现金等价物净增加额	11,190.66	-7,628.58	7,799.54

二、发行人经审计的2007年、2008年和2009年财务报表及未经审计的2010年1-9月财务报表（见募集说明书）

第十二条　已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人无已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券。

第十三条　募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金13亿元，根据公司发展规划，本期债券募集资金运用将围绕公司主业进行，投资于文登市城市基础设施建设、节能减排、污水处理等市政项目。本次募集资金投资项目、资金运用安排、项目开工时间及截至2010年10月31日项目完工进度情况如下表：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金投入安排	占总投资比例	开工时间	完工进度
一、道路建设		-	-	-	-	-
1	文登市南部沿海路网改建工程	38,514	16,000	41.54%	2009.1	55%
2	文登市南海新区区间路网改建工程	46,838	20,000	42.70%	2009.3	55%
3	文登市城区路网改建工程	33,859	13,000	38.39%	2009.1	65%
4	文登市城区道路改造工程	30,070	13,000	43.23%	2008.3	85%
5	文登市农村路网改建工程	44,606	20,500	45.96%	2009.2	55%
二、环境整治		-	-	-	-	-
6	文登市南海金滩旅游度假区污水处理厂工程	5,199	3,000	57.70%	2009.1	55%
7	文登市母猪河下游河段防洪治理工程	29,000	9,000	31.03%	2008.4	75%
8	文登市柳林河中上游河道综合治理工程	18,751	5,500	29.33%	2009.1	60%
三、文体设施建设		-	-	-	-	-
9	文登市体育公园一期工程	77,233	30,000	38.84%	2009.3	50%
合　计		324,070	130,000	40.11%	-	-

（一）道路建设

1、文登市南部沿海路网改建工程
该项目2008年获市发改局批准（文发改审字〔2008〕29号），拟改建道路总长54公里。

2、文登市南海新区区间路网改建工程
该项目2009年获市发改局批准（文发改审字〔2009〕2号），拟改建道路总长44.7公里。

3、文登市城区路网改建工程
该项目2008年获市发改局批准（文发改审字〔2008〕8号），拟改建道路总长21公里。

4、文登市城区道路改造工程
该项目2008年获市发改局批准（文发改审字〔2008〕2号），拟改造城区道路总长17.794米。

5、文登市农村路网改建工程
该项目2009年获市发改局批准（文发改审字〔2009〕1号），项目改建道路总长72.9公里。

（二）环境整治

1、文登市南海金滩旅游度假区污水处理厂工程
该项目2008年获市发改局批准（文发改审字〔2008〕11号），项目建设提升泵站、配水井、水解酸化池、生化池等构筑物总容积26,017立方米，建设污泥脱水机房、过滤间、加氯间、综合办公楼等建筑物面积2,056平方米，铺设管道35,940米。

2、文登市母猪河下游河段防洪治理工程
该项目2008年获市发改局批准（文发改审批字〔2008〕6号），拟治理河道总长12.6公里，新建穿堤涵闸9座，加固穿涵闸1座，改扩建交通桥2座。

3、文登市柳林河中上游河道综合治理工程
该项目2008年获市发改局批准（文发改审字〔2008〕30号），拟治理河道总长14公里，河道清淤204.2万方，回填土方51.3万方，建设护坡2.3万米，修建橡胶坝4座，防汛路7,800米，河岸绿化面积44.75万平方米。

（三）文体设施建设

文登市体育公园一期工程于2008年获市发改局批准（文发改审字〔2008〕28号），总建筑面积77,342平方米，其中：体育场建筑面积40,048平方米，体育馆建筑面积26,500平方米，体育运动学校建筑面积10,794平方米。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金运用管理制度

发行人已经制定了完善的资金管理制度，拟对募集资金实行集中管理和按计划用款，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批的办法。为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，以保障投资者利益。

第十四条　偿债保障措施

发行人是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司经营业务的未来现金流。公司将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。同时发行人制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。

一、偿债计划

（一）债券持有人的代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人的不确定性，发行人委托安信证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《委托合同》。根据上述合同，安信证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

（二）开立偿债专用账户

发行人、债券持有人的代理人与监管银行共同签订《帐户及资金监管合同》，发行人在中国建设银行股份有限公司文登支行开立专门用于支付本期债券本息的资金账户暨偿债账户。

债券持有人的代理人与监管银行依据合同内容对发行人的偿债账户进行监管。

（三）偿债环节出现问题时的偿债措施和赔偿手段

在当年还本付息首日，如发生本期债券偿债账户内的资金总额不能按时支付当期应付债券本息的情形，发行人应向债券持有人的代理人通告自身违约事实。

如果发行人在违约后一个月内仍未偿还违约款项，由债券持有人的代理人按《2009年文登市城市资产经营有限公司公司债券发行之债券持有人会议规则》召集债券持有人会议。如债券持有人会议通过相关的提前偿付本息决议后，发行人在10个工作日内仍未偿付本息，债券持有人的代理人有权依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

二、偿债资金来源和保障措施

按照本期债券的偿债计划安排，发行人有足够的资金来源如期偿付本期债券。以下措施将为公司按期偿付本期债券本息提供保障。

（一）较强的盈利能力是偿还债券本息的根本保证

随着文登市城建规模的不断扩大，城乡基础设施建设投入的不断加大，公司代建工程回购收入将稳定增长。

发行人已与市政府签署了《项目转让合同》、《募集资金投资项目转让合同》，经发行人律师确认，合同合法、完整、有效，其产生的应收账款也合法、完整、有效地为发行人所拥有。合同主要内容为由市政府负责将发行人部分已完工项目和募集资金投资项目的投资建设款偿付予发行人，从而形成发行人对市政府的应收账款。其中，《项目转让合同》涉及前期已完工项目产生的项目转让款，产生应收账款1,501,049,585.98元；《募集资金投资项目转让合同》涉及募集资金投资建设项目产生的项目转让款，产生应收账款2,025,360,000.00元，以上共计3,526,409,585.98元。

《项目转让合同》和《募集资金投资项目转让合同》合同项下的由市政府回购项目的《项目投资建设合作合同》及其转让款列示如下：

市政府回购项目的相关项目合作合同及其项目转让款

单位：元

序号	合同名称	应收账款金额
1	《文登市垃圾处理厂项目投资建设合作合同》	54,860,360.90
2	《文登市污水处理厂二期工程项目投资建设合作合同》	77,865,218.00
3