

# 2015年乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券 上市公告书

证券简称：15乳国资

证券代码：127114

上市时间：2015年4月8日

上市地点：上海证券交易所

主承销商：中国民族证券有限责任公司

## 第一节 绪言

### 重要提示

重要提示：乳山市城市国有资产经营有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会成员或高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对本期公司债券上市的核准，不表明对本期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。

发行人主体评级为 AA，本期债券评级为 AA+；债券上市前，截至 2013 年 12 月 31 日，发行人的合并报表资产总额为 1,120,119.78 万元，负债总额为 327,581.60 万元，资产负债率为 29.25%，所有者权益为 792,538.18 万元；2013 年度实现营业收入 94,543.72 万元，利润总额 21,982.03 万元，归属于母公司所有者的净利润 20,630.44 万元。

三年平均净利润不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人近期财务指标仍符合相关规定。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

公司名称：乳山市城市国有资产经营有限公司

住所：乳山市府前路 12 号

法定代表人：姜永红

注册资本：叁亿贰仟伍佰玖拾陆万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市建设投资开发、城市资产经营管理。

发行人是由乳山市人民政府 100.00%控股的国有独资公司，作为乳山市最主要的城市基础设施建设和运营主体，接受市政府的委托，承担大型市政建设项目的资金筹措、建设和管理任务，在乳山市城市建设和经济发展进程中起到重要作用。

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（2014）京会兴审字第 02010087 号《审计报告》，截至 2013 年 12 月 31 日，发行人的合并报表资产总额为 1,120,119.78 万元，负债总额为 327,581.60 万元，资产负债率为 29.25%，所有者权益为 792,538.18 万元；2013 年度实现营业收入 94,543.72 万元，利润总额 21,982.03 万元，归属于母公司所有者的净利润 20,630.44 万元。

## 二、历史沿革

发行人成立于 2002 年 9 月 18 日，系经山东省经济贸易委员会以鲁经贸函字[2002]第 130 号函批准，由乳山市人民政府出资 22,596.00 万元设立的有限责任公司，成立时注册资本为 22,596.00 万元。乳山泰和会计师事务所有限公司出具了[2002]159 号《验资报告》验证上述出资事项。

2009 年 8 月，根据乳政字[2009]28 号文件，乳山市人民政府对发行人增资 10,000.00 万元，发行人注册资本变更为 32,596.00 万元。乳山泰和会计师事务所有限公司出具了[2009]234 号《验资报告》验证上述出资事项。

发行人现持有乳山市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为 371083018006199。

## 第三节 本期债券发行概况

一、发行人：乳山市城市国有资产经营有限公司

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(简称“15乳国资”)。

**三、发行总额：**人民币10亿元。

**四、债券期限：**7年期。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年分别按照20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

**五、债券利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为6.17%，为Shibor基准利率加上基本利差确定，基本利差为1.39%。Shibor基准利率为发行公告日前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(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数4.78%(四舍五入保留两位小数)。在本期债券存续期内固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

**七、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式。投资者认购的通过承销团公开发行的本期债券，在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上证所市场发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**八、发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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、法规另有规定除外)公开发行和通过上证所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行。

**九、发行范围及对象：**在承销团成员设置的网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有

规定者除外); 在上证所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者(法律、法规禁止购买者除外)。

**十、发行期限:** 通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分和通过上海证券交易所发行部分的发行期限均为5个工作日, 自发行首日起至2015年3月20日止。

**十一、簿记建档日:** 2015年3月13日。

**十二、发行首日:** 本期债券发行期限的第1日, 即2015年3月16日。

**十三、起息日:** 自发行首日开始计息, 本期债券存续期内每年的3月16日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限:** 本期债券的计息期限为2015年3月16日至2022年3月15日止。

**十五、还本付息方式:** 每年付息一次, 分次还本, 在债券存续期内的第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, 到期利息随本金一起支付。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, 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。

**十六、付息日:** 2016年至2022年每年的3月16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)。

**十七、兑付日:** 2018年至2022年每年的3月16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)。

**十八、本息兑付方式:** 通过本期债券托管机构办理。

**十九、承销方式:** 承销团余额包销。

**二十、承销团成员：**本期债券主承销商为中国民族证券有限责任公司，副主承销商为华英证券有限责任公司，分销商为爱建证券有限责任公司和金元证券股份有限公司。

**二十一、监管银行、债权代理人、抵押资产监管人：**威海市商业银行股份有限公司。

**二十二、债券担保：**发行人以其合法拥有的 22 宗国有土地使用权（评估价值总计 24.95 亿元）进行抵押担保。

**二十三、信用级别：**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，本期债券的信用等级为 AA+。

**二十四、上市安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

**二十五、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款由投资者自行承担。

## 第四节 债券的上市与托管

### 本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2015 年 4 月 8 日起在上海证券交易所挂牌交易。证券简称“15 乳国资”，证券代码“127114”。

## 第五节 发行人主要财务状况

本公告书中发行人的财务数据来源于乳山市城市国有资产经营有限公司 2011-2013 年经审计的合并财务报表。北京兴华会计师事务所对发行人 2011-2013 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2014）京会兴审字第 02010087 号《审计报告》。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计

的财务报表、附注以及募集说明书中其他部分对发行人的历史数据的注释。

## 发行人主要财务数据

### 一、发行人 2011-2013 年主要财务数据

单位：万元

项 目	2013 年末	2012 年末	2011 年末
资产总计	1,120,119.78	677,028.40	676,064.95
其中：流动资产	1,102,530.13	660,029.75	659,105.08
负债合计	327,581.60	157,336.13	179,475.57
其中：流动负债	48,849.27	22,300.13	27,311.57
所有者权益合计	792,538.18	519,692.26	496,589.38
项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	94,543.72	54,650.47	56,597.01
营业利润	2,956.98	591.19	2,503.80
利润总额	21,982.03	21,161.80	23,302.22
净利润	20,630.44	20,732.89	22,428.35
归属于母公司所有者的净利润	20,630.44	20,732.89	22,428.35
经营活动产生的现金流量净额	-56,442.87	32,627.66	3,872.85
投资活动产生的现金流量净额	-161.67	-13,965.32	-871.77
筹资活动产生的现金流量净额	152,803.42	-24,317.89	-5,063.25
现金及现金等价物净增加额	96,198.89	-5,655.56	-2,062.17

### 二、发行人 2011-2013 年度主要财务指标

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
资产负债率（%）	29.25	23.24	26.55
流动比率（倍）	22.57	29.60	24.13
速动比率（倍）	5.32	3.78	2.21
EBITDA 利息保障倍数（倍）	25.80	14.67	32.55
应收账款周转率（次/年）	0.77	0.80	1.54
存货周转率（次/年）	0.13	0.09	0.09

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
总资产周转率（次/年）	0.11	0.08	0.09
净资产收益率（%）	3.14	4.08	4.59

注：①资产负债率=负债总额/资产总额×100%。

②流动比率=流动资产/流动负债。

③速动比率=速动资产/流动负债。

④EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销。

⑤EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/列入财务费用的利息支出。

⑥应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；存货周转率=主营业务收入成本/存货平均余额；总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额。

⑦净资产收益率=净利润/平均净资产。

## 第六节 偿债保障措施

发行人偿还本期债券的资金主要来源于公司日常经营的收益及募投项目完成后产生的收益。发行人在分析自身实际财务情况、公司业务经营状况和中长期发展战略的基础上，针对本期债券的本息支付建立了完善的保障措施，并制定了相应的偿债计划。发行人将严格遵循担保措施的约定和偿债计划的安排，保障本期债券的本息按照约定如期兑付。

### 一、增信情况

本期债券采用国有土地使用权抵押的增信方式，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。

#### （一）国有土地使用权抵押的基本情况

发行人以合法拥有的评估价值为24.95亿元的22宗国有土地使用权作为抵押资产为本期债券提供抵押担保。具体情况如下所示：

宗地名称	编号	宗地位置	用途	类型	年限（年）	面积（平方米）	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	40	43,478.50	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	40	37,781.60	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	40	44,063.70	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	40	52,011.60	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	40	40,917.10	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	70	48,379.90	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	70	50,135.60	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	70	50,414.40	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	40	39,478.90	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	40	60,818.80	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	40	56,414.10	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	40	47,207.60	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	40	46,224.60	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	40	39,156.50	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	40	42,239.40	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	40	39,939.80	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	40	34,427.80	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	40	58,545.40	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	40	48,923.50	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	40	54,048.50	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	40	58,095.80	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	40	46,043.30	12,111.00

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。

## （二）抵押担保范围

抵押资产的担保范围为本期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金及实现抵押权的费用。

## （三）抵押登记

根据乳山市国土资源局出具的证明，发行人用于抵押的22宗国有土地使用权合法、完整、有效；不存在抵押或其他任何第三方权利，处于可抵押状态。

发行人承诺，本期债券用于抵押的国有土地使用权权属清晰，未设定抵押、质押，亦无其他权利限制情形。在本期债券发行完毕后二十个工作日内，发行人在乳山市国土资源局完成抵押资产的抵押登记手续，该抵押权自办理登记之日起设立。

## （四）抵押比率

在本期债券存续期内，设定抵押比率（抵押比率=抵押资产最近一期的评估值/本期债券未偿还本金余额）不低于1.50。如抵押资产出现变动导致抵押比率低于1.50时，发行人应当追加抵押资产；在抵押比率不低于1.6的前提下，发行人可申请释放部分抵押资产。

## （五）抵押资产的监管

发行人与威海市商业银行股份有限公司签署了《2015年乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券资产抵押协议》和《2015年乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券抵押资产监管协议》，聘请威海市商业银行股份有限公司作为抵押权代理人 and 抵押资产监管人，并由威海市商业银行股份有限公司履行以下抵押资产监管义务：

- 1、妥善保管抵押资产办理抵押登记形成的他项权利证书，并做

好权利凭证的交接记录;

2、对抵押资产进行日常监管,具体如下:

1) 在本期债券存续期间,负责对抵押资产进行日常监管;

2) 日常监管的内容包括但不限于抵押资产的权属变动情况、设定抵押权的变动情况和抵押资产的物理外貌重大变动情况;

3) 在本期债券存续期间,每年付息日/兑付日结束后的四十个工作日内,制作《抵押资产年度监管报告》并根据本协议、国家主管部门或债券持有人会议决议的要求及时披露;

4) 在本期债券存续期间,抵押资产发生毁损、灭失等显著影响抵押资产价值情形的,应在知悉上述情况后的十个工作日内,及时与抵押人协商确定处理办法并进行披露;

3、按照约定计算抵押资产的价值与本期债券未偿还本金的比率,比率低于约定倍数的,通知抵押人追加抵押资产;

4、自签收《权利凭证移交清单》之日起开始承担抵押资产监管义务。

## 二、本期债券的偿债计划

### (一) 本期债券的偿债计划情况

本期债券发行总规模10亿元,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。本期债券分次还本,在债券存续期内的第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,到期利息随本金一起支付。提前还款有助于减缓债券本息集中到期时的兑付压力,并能够明确本期债券偿付本息的时间和支付金额,不确定因素较少,有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人为本期债券的

按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

## （二）聘请债权代理人

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人聘请威海市商业银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人。债权代理人主要的常规代理事项如下：

1、当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人；

2、预计发行人不能偿还债务时，要求发行人提供其他形式的担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施；

3、发行人不能偿还债务时，应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人大会决议的授权范围内，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

4、应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人大会决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担；

5、按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人大会，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。执行债券持有人大会决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人大会决议的具体落实；

6、债券持有人会议授权的其他事项。

## （三）债券持有人会议

1、根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议具有以下权利：

(1) 对是否同意发行人变更本期债券募集说明书的约定做出决议;

(2) 对发行人发生减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产等情形时应采取的债权保障措施作出决议;

(3) 对变更或解聘债权代理人作出决议;

(4) 当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时, 作出相关决议;

(5) 法律、法规规定的其他职权。

2、根据《债券持有人会议规则》，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议:

(1) 发行人提议;

(2) 单独或合并持有本期债券10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议;

(3) 债权代理人提议;

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

3、债权代理人应在出现下列情形之一时, 按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议:

(1) 拟变更募集说明书的约定;

(2) 变更或解聘债权代理人;

(3) 发行人不能按期支付本息, 或预计不能按期支付本息的情形;

(4) 发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产;

(5) 发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(四) 设立偿债基金专户

发行人将提前提取偿债资金用于本期债券的兑付工作，并在威海市商业银行股份有限公司乳山城区支行建立偿债基金专户，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者权益。发行人将在每个付息/兑付日的十个工作日前，将当期应付利息和本金款项足额存入偿债基金专户，以确保债券本息的按时支付。

### **（五）偿债计划的人员及财务安排**

发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。该工作小组成员由各职能部门专业人员组成，并在本期债券存续期内保持人员相对稳定。该工作小组自本期债券发行起至付息期或兑付期结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

针对发行人未来财务状况、本期债券自身特征、募集资金使用项目特点，发行人将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。偿债资金来源于发行人稳健经营所产生的现金收入，并以日常营运资金为保障。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础性条件。如因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人还将通过充分调动自有资金、变现各类资产等渠道筹集还本付息资金。

## **三、本期债券的偿债保障措施**

### **（一）发行人较强的资产规模和持续盈利能力是本期债券偿还的根本保障**

本期债券偿债资金将主要来源于公司日常经营活动所产生的现金流入，公司目前拥有工程建设收入、城市供水收入和酒店经营收入等稳定的现金流入和收益。近三年公司营业收入和净利润保持较好水

平，2011至2013年，公司营业收入总额分别为56,597.01万元、54,650.47万元和94,543.72万元；净利润分别为22,428.35万元、20,732.89万元和20,630.44万元，三年平均净利润达到21,263.89万元，能够覆盖本期债券利息的1倍以上。公司净利润和经营活动产生的资金流入可以很好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

未来，发行人将继续承担实施乳山市城市基础设施建设、土地开发以及保障性安居工程等项目，随着当地经济的健康快速发展、保障性住房需求的不断提高、各项民生工作的逐步落实，发行人业务规模还将继续扩大，业务范围将不断拓宽，因此产生的营业收入也将保持稳定增长的趋势，为本期债券偿还提供稳定的资金来源。

## （二）本次募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要资金来源

### 1、2014年乳山市棚户区改造工程项目

本项目总投资90,180.00万元，拟使用本期债券募集资金53,300.00万元。乳山市人民政府已与发行人就该项目签署《乳山市人民政府与乳山市城市国有资产经营有限公司关于2014年乳山市棚户区改造工程项目BT（投资建设-移交）合同》，约定项目完工后由乳山市人民政府回购。根据回购合同，项目投资回报率为12%，乳山市人民政府将按照项目总投资额90,180.00万元的112%逐年支付回购款，即于2015年至2021年逐年向发行人支付回购款总额101,001.60万元的10%、10%、15%、15%、15%、15%、20%，7年支付回购款共计101,001.60万元，具体情况如下：

年份	2015-2016年	2017-2020年	2021年	共计
每年回购款支付比例	10.00%	15.00%	20.00%	100.00%
每年回购款支付金额（万元）	10,100.16	15,150.24	20,200.32	101,001.60

根据乳山市人民政府《乳山市人民政府关于乳山市城市国有资产

经营有限公司 2014 年乳山市棚户区改造工程项目回购协议资金来源情况的说明》（乳政字[2014]33 号），为保障本项目回购资金来源，市政府经研究决定，将乳山市部分储备地块未来出让后的可支配净收益作为支付上述 BT 项目回购款的首要资金来源，该地块未来出让净收益预计不低于 102,117.11 万元，具体如下：

宗地名称	位置	土地用途	面积（亩）
地块 1	海湾北路南，天海路西	商住用地	84.00
地块 2	海湾北路南，天海路西	商住用地	84.00
地块 3	海湾北路南，天海路西	商住用地	123.00
地块 4	海湾北路南，天海路西	商住用地	123.00
地块 5	海湾北路南，天海路西	商住用地	123.00
地块 6	海湾北路南，天海路西	商住用地	123.00
地块 7	海湾北路南，天海路西	商住用地	58.45
地块 8	海湾北路南，天海路西	商住用地	106.32
地块 9	马场村以南，环海路北	商住用地	320.00
合计	-	-	<b>1,144.77</b>

上述 9 宗地块均已经乳山市土地储备中心收储并列入出让计划，上述土地出让前不再涉及拆迁和安置成本，出让时间安排和预计可实现收益情况如下：

宗地名称	预计出让价格（万元/亩）	预计出让收入（万元）	每亩土地开发成本（万元）	土地开发成本（万元）	相关规费和计提用于特定用途的资金（万元）	可支配净收益（万元）	预计出让时间
地块 1	150.00	12,600.00	12.00	1,008.00	4,098.93	7,493.07	2015 年
地块 2	150.00	12,600.00	12.00	1,008.00	4,098.93	7,493.07	2015 年
地块 3	150.00	18,450.00	12.00	1,476.00	6,002.01	10,971.99	2016 年
地块 4	150.00	18,450.00	12.00	1,476.00	6,002.01	10,971.99	2017 年

地块 5	150.00	18,450.00	12.00	1,476.00	6,002.01	10,971.99	2018 年
地块 6	150.00	18,450.00	12.00	1,476.00	6,002.01	10,971.99	2019 年
地块 7	150.00	8,767.50	12.00	701.40	2,852.17	5,213.93	2020 年
地块 8	150.00	15,948.00	12.00	1,275.84	5,188.08	9,484.08	2020 年
地块 9	150.00	48,000.00	12.00	3,840.00	15,614.99	28,545.01	2021 年
合计	--	171,715.50	--	13,737.24	55,861.15	102,117.11	--

注：上表“相关规费和计提用于特定用途的资金”指：缴纳的相关规费、计提的国有土地收益基金、农业土地开发基金、农田水利建设资金、廉租房保障资金、教育资金等。

以上土地全部出售后预计实现出让净收益总额为 102,117.11 万元，全部资金优先用于市政府向公司支付 2014 年乳山市棚户区改造工程项目回购款。

此外，本项目建成并移交市政府后，市政府可通过出租配套商业用房和停车位获得一定收入，亦可作为上述 BT 项目回购款的补充资金来源，具体如下：

配套公建建筑面积为 5.08 万平方米，约 60% 比例为配套商业用房，可用于出租。出租房建筑面积约为 3.05 万平方米，按每天租金 1 元/平方米、空置率 20% 计算，则建成后每年出租收入约为 890.60 万元。

配建停车位不低于 3,000 个，按 40% 用于出租计算，则出租车位不低于 1,200 个，按每天租金 10 元/个、空置率 20% 计算，则建成后每年出租收入约为 350.40 万元。

因此，每年相关配套设施可形成约 1,241.00 万元的租金收入，2016 年-2021 年共形成 7,446.00 万元的租金收入。

综合考虑相关土地出让收益和本项目相关配套设施租金收入，2015-2021 年政府回购资金来源预测如下：

年份	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	合计
回购资金来源金额(万元)	14,986.13	12,212.99	12,212.99	12,212.99	12,212.99	15,939.01	29,786.01	109,563.11

鉴于以上情况,同时考虑到近年来乳山市财政实力逐年提高,乳山市政府将拥有充足的资金来源保证上述回购协议得到切实履行。因此,本项目的收益水平能够得到充足保障,为本期债券本息兑付提供资金支持。

## 2、乳山市滨海新区工业园区标准厂房建设项目

本项目总投资 62,930.00 万元,拟使用本期债券募集资金 27,200.00 万元。该项目于 2016 年初建成,项目建成后,主要出租与入驻园区的企业,税前财务内部收益率为 9.35%,正常年可实现租金收入 7,356.36 万元,具体细分出租收入预测如下:

项目	建筑面积(万平方米)	每平方米租金(元/天)	空置率(%)	年收入(万元)
厂房	36.50	0.60	20.00	6,394.80
办公楼	2.29	0.70	20.00	468.08
物流用房	2.60	0.65	20.00	493.48
合计	<b>41.39</b>	--	--	<b>7,356.36</b>

本项目预计 2016 年可投入出租的厂房、办公楼、物流用房约占其总建设规模的 80%,2017 年达到 100%,运营期间现金流情况见下表:

单位:万元

年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	共计
收入形成现金流	5,885.08	7,356.36	7,356.36	7,356.36	7,356.36	7,356.36	42,666.88

除上述项目自身产生的收益外,乳山市政府经研究同意将本市内部分储备用地未来完成出让后的可支配净收益专项用于补偿公司实施该项目的建设成本和运营成本,以保障本项目收益水平,具体详见本条

“三、本期债券的偿债保障措施”之“(二)本次募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要资金来源”之“4、乳山市人民政府对募投项目的相关建设成本的补偿安排”。市政府对该项目的成本补偿安排措施，充分保障了该项目的总体收益水平，为本期债券本息兑付提供了资金支持。

### 3、乳山市城乡客运一体化建设工程

本项目总投资 50,338.00 万元，拟使用本期债券募集资金 19,500.00 万元。该项目 2015 年底建成，项目建成后，预计正常年可实现收入及补贴 9,170.00 万元，其中包括运营收入 4,420.00 万元，广告收入 750.00 万元，补贴收入 4,000 万元。

运营收入主要为车票收入，乳山市城乡公交一体化项目以累进式票价为主，单一票价为辅，其中累进式票价公交车平均起步价不低于 1.50 元，具体票价根据行驶距离逐级递增；单一票价为 1.00-2.00 元。本项目建成后，预计每辆公交车在正常运营条件下，每年产生车票收入不低于 18.81 万元，全部 235 辆公交车共产生车票收入不低于 4,420 万元；

根据乳山市财政局出具的《关于对乳山市城乡客运一体化建设工程给予财政补贴的意见》(乳财字[2013]98号)，乳山市财政局每年给予本项目 4,000 万元财政补贴。

本项目正常年份运营成本约为 5,016.64 万元，主要包括燃料费、员工工资、管理费、维护修理费等，具体细分运营成本预测如下：

燃气车燃料费：共 88 辆，以平均每辆每天行驶里程 200 公里、耗气量 32 立方米/百公里、天然气价格 4.50 元/立方米计算，年燃料费约为 925.06 万元；

燃油车燃料费：共 147 辆，以平均每辆每天行驶里程 200 公里、

耗油量 24 升/百公里、油价 7.50 元/升计算，年燃料费约为 1,931.58 万元；

管理费用约 300.00 万元；维护修理费约 260.00 万元；员工工资约 1,500 万元；其他费用约 100.00 万元。

本项目税前财务内部收益率为 8.67%，运营期间现金流情况见下表：

单位：万元

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	共计
营业收入及补贴收入	9,170.00	9,170.00	9,170.00	9,170.00	9,170.00	9,170.00	55,020.00
运营成本	5,016.64	5,016.64	5,016.64	5,016.64	5,016.64	5,016.64	30,099.82
净现金流入	4,153.36	4,153.36	4,153.36	4,153.36	4,153.36	4,153.36	24,920.18

除上述项目自身产生的收益外，乳山市政府经研究同意将本市内部分储备用地未来完成出让后的可支配净收益专项用于补偿公司实施该项目的建设和运营成本，以保障本项目收益水平，具体详见本条“三、本期债券的偿债保障措施”之“（二）本次募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要资金来源”之“4、乳山市人民政府对募投项目的相关建设成本的补偿安排”。市政府对该项目的成本补偿安排措施，充分保障了该项目的总体收益水平，为本期债券本息兑付提供了资金支持。

综上，本期债券募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要资金来源。

#### 4、乳山市人民政府对募投项目的相关建设成本的补偿安排

为补偿公司的建设成本和运营成本，保障乳山市滨海新区工业园区标准厂房建设项目和乳山市城乡客运一体化建设工程的收益水平及本期债券本息偿付的安全与稳定性，乳山市人民政府对公司出具了《关于乳山市滨海新区工业园区标准厂房建设项目和乳山市城乡客

运一体化建设工程成本补偿的说明》（乳政字[2014]39号），市政府经研究同意将本市内8宗915.33亩储备用地未来完成出让后的可支配净收益返还公司，作为公司建设乳山市滨海新区工业园区标准厂房项目和乳山市城乡客运一体化工程的成本补偿。同时，市政府要求公司需将该资金优先用于本期债券的本息兑付。上述地块的基本情况如下：

宗地名称	位置	土地用途	面积（亩）
地块1	海湾北路南，天海路西	商住用地	82.14
地块2	海湾北路南，天海路西	商住用地	82.14
地块3	海湾北路南，天海路西	商住用地	99.00
地块4	海湾北路南，天海路西	商住用地	99.00
地块5	海湾北路南，天海路西	商住用地	99.00
地块6	海湾北路南，天海路西	商住用地	99.00
地块7	海湾北路南，天海路西	商住用地	99.00
地块8	马场村以南，环海路北	商住用地	256.05
合计	-	-	<b>915.33</b>

上述8宗效益地块将在2015年-2021年之间分7年完成出让，出让收益情况如下：

宗地名称	预计出让价格（万元/亩）	预计出让收入（万元）	每亩土地开发成本（万元）	土地开发成本（万元）	相关规费和计提用于特定用途的资金（万元）	可支配净收益（万元）	预计出让时间
地块1	150.00	12,321.00	12.00	985.68	4,008.17	7,327.15	2015年
地块2	150.00	12,321.00	12.00	985.68	4,008.17	7,327.15	2015年
地块3	150.00	14,850.00	12.00	1,188.00	4,830.89	8,831.11	2017年
地块4	150.00	14,850.00	12.00	1,188.00	4,830.89	8,831.11	2018年
地块5	150.00	14,850.00	12.00	1,188.00	4,830.89	8,831.11	2019年

地块 6	150.00	14,850.00	12.00	1,188.00	4,830.89	8,831.11	2020 年
地块 7	150.00	14,850.00	12.00	1,188.00	4,830.89	8,831.11	2021 年
地块 8	150.00	38,407.50	12.00	3,072.60	12,494.43	22,840.47	2016 年
合计	--	137,299.50	--	10,983.96	44,665.20	81,650.34	--

市政府将在上述土地出让完成当年年末将可支配净收益全额补偿给公司，公司将把该资金优先用于本期债券的本息支付。

综上，上述募投项目相关建设成本的补偿安排有效提升了本期债券募投项目的收益水平和公司的还本付息能力。

### （三）发行人以自身合法拥有的 22 宗，价值 24.95 亿元的国有土地使用权抵押，为本期债券提供抵押担保

本期债券采用国有土地使用权抵押的增信方式，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 0300 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。

本次抵押资产的担保范围为本期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金及实现抵押权的费用。根据乳山市国土资源局出具的证明，发行人用于抵押的 22 宗国有土地使用权合法、完整、有效；不存在抵押或其他任何第三方权利，处于可抵押状态。

同时，发行人承诺，本次债券用于抵押的国有土地使用权权属清晰，未设定抵押、质押，亦无其他权利限制情形。在本期债券发行完毕后二十个工作日内，发行人在乳山市国土资源局完成抵押资产的抵押登记手续，该抵押权自办理登记之日起设立。

以上增信措施为本期债券未来还本付息提供坚实保障。

#### （四）公司可变现资产金额较大

根据北京兴华会计师事务所为发行人出具的（2014）京会兴审字第02010087号《审计报告》，截至2013年12月31日，公司存货中可变现（未抵押）的土地资产为3,481.51亩，账面价值为340,677.47万元。若未来本期债券还本付息出现资金困难，公司可通过出售部分可变现资产获得现金，并优先用于本期债券的还本付息。截至2013年12月30日，公司未抵押的土地资产情况见下表：

序号	土地证号	是否抵押	面积（平方米）	入账价值（元）
1	乳国用(2010)第1052号	否	66,667.00	80,000,400.00
2	乳国用(2010)第1092号	否	88,667.00	60,293,560.00
3	乳国用(2010)第1231号	否	251,139.60	269,723,930.40
4	乳国用(2010)第1232号	否	240,091.30	257,858,056.20
5	乳国用(2010)第1234号	否	249,228.70	267,671,623.80
6	乳国用(2010)第1236号	否	386,479.70	415,079,197.80
7	乳国用2014第0038号	否	47,207.60	99,803,948.00
8	乳国用2014第0043号	否	34,427.80	72,784,616.00
9	乳国用2014第0042号	否	39,939.80	84,440,730.00
10	乳国用2014第0041号	否	42,239.40	89,303,331.00
11	乳国用2014第0047号	否	58,095.80	122,820,568.00
12	乳国用2014第0044号	否	58,545.40	123,778,661.00
13	乳国用2014第0031号	否	40,917.10	86,512,392.00
14	乳国用2014第0040号	否	39,156.50	82,777,873.00
15	乳国用2014第0027号	否	43,478.50	91,924,845.00
16	乳国用2014第0039号	否	46,224.60	97,731,770.00
17	乳国用2014第0033号	否	50,135.60	73,614,947.00
18	乳国用2014第0046号	否	54,048.50	100,737,734.00
19	乳国用2014第0036号	否	60,818.80	93,067,284.00
20	乳国用2014第0037号	否	56,414.10	105,148,876.00
21	乳国用2014第0030号	否	52,011.60	109,965,913.00
22	乳国用2014第0045号	否	48,923.50	103,439,981.00
23	乳国用2014第0029号	否	44,063.70	93,165,038.00

24	乳国用 2014 第 0048 号	否	46,043.30	97,337,607.00
25	乳国用 2014 第 0032 号	否	48,379.90	80,532,372.00
26	乳国用 2014 第 0034 号	否	50,414.40	83,917,108.00
27	乳国用 2014 第 0035 号	否	39,478.90	83,468,121.00
28	乳国用 2014 第 0028 号	否	37,781.60	79,874,244.00
合计			2,321,019.70	3,406,774,727.20

### **（五）乳山市人民政府将严格监督公司规范运营，切实保障投资者权益**

乳山市人民政府作为公司的实际控制人，将通过多种方式严格监督其规范运营，对其所发行债券募集资金的使用和偿债资金严格监管，禁止对其拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金，严格实行专款专用，同时督促公司履行信息披露义务，按时还本付息，以切实保护本期债券投资者的利益。

### **（六）聘请债权代理人，签订《债券持有人会议规则》，强化债券持有人合法权益**

为切实维护本期债券持有人的合法权益，公司与威海市商业银行股份有限公司签订《债权代理协议》，聘请威海市商业银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人。同时公司与债权代理人签订了《债券持有人会议规则》，明确了债券持有人会议的召开条件、程序、表决方式及决议规则。上述措施为本期债券本息按时足额兑付提供了制度保障，强化了债券持有人的合法权益。

### **（七）优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑**

作为乳山市最主要的城市基础设施投资建设和运营主体，发行人拥有良好的资信水平，已和多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的融资能力。如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，发行人仍可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本

期债券还本付息所需资金。

#### **（八）设立偿债基金专户，确保本期债券本息按期兑付**

发行人将提前提取偿债资金用于本期债券的兑付工作，并在威海市商业银行乳山支行建立偿债基金专户，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者权益。发行人将在每个付息/兑付日的十个工作日前，将当期应付利息和本金款项足额存入偿债基金专户，以确保债券本息的按时支付。

综上所述，公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了切实有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

### **第七节 信用评级及其债券跟踪评级安排说明**

经东方金诚综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。

#### **一、评级观点**

东方金诚通过对发行人所处地区的经济和财政状况、业务运营、企业管理以及财务状况的综合分析，认为近年来，乳山市地区经济保持快速发展，已形成金属采选及冶炼、食品饮料加工和制造、机械电子、纺织服装、化工建材五大支柱产业，经济实力较强；乳山市财政收入逐年增长，税源企业较为分散，财政实力较强；公司是乳山市重要的基础设施建设投融资主体，业务具有较强的区域专营性。同时，东方金诚也关注到，乳山市以国有土地出让收入为主的政府性基金收入占财政收入的比重较大，未来存在一定的不确定性；公司在建及拟建项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较高，资产流动性较差；公司盈利

能力较弱。

发行人以其合法拥有的土地使用权提供的抵押担保对本期债券的偿付具有一定的增信作用。

东方金诚评定公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障的分析和评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AA+，该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险很低。

## 二、优势

近年来，乳山市地区经济保持快速发展，已形成金属采选及冶炼、食品饮料加工和制造、机械电子、纺织服装、化工建材五大支柱产业，经济实力较强；

乳山市财政收入逐年增长，税源企业较为分散，财政实力较强；

公司主要负责乳山市的基础设施建设、棚户区改造、城市供水及酒店运营等，营业具有较强的区域专营性；

作为乳山市重要的基础设施建设投融资主体，公司得到了乳山市人民政府的有力支持。

## 三、关注

乳山市以国有土地出让收入为主的政府性基金收入占财政收入的比重较大，未来存在一定的不确定性；

公司在建及拟建项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力；

公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较高，资产流动性较差；

公司利润对财政补贴依赖较大，盈利能力较弱。

## 四、跟踪评级安排

根据主管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，东方金

诚将在发行人2015年公司债券的存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知东方金诚并提供有关资料。

东方金诚将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将及时评估其对信用等级产生的影响，确认调整或不调整发行人主体及债券信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，东方金诚将根据有关情况进行分析，必要时可撤销信用等级，直至发行人提供相关资料。

东方金诚的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

## 第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

## 第九节 募集资金运用

本期债券募集资金10亿元，全部用于2014年乳山市棚户区改造工程项目、乳山市滨海新区工业园区标准厂房建设项目和乳山市城乡客运一体化建设工程。发行人将根据投资工程项目进度情况和公司资金调配情况，将本次募集资金陆续投入上述项目，投资规模及拟使用募集资金规模情况如下：

序号	项目名称	投资规模 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	比例 (%)
1	2014年乳山市棚户区改造工程项目	90,180.00	53,300.00	59.10%
2	乳山市滨海新区工业园区标准厂房建设项目	62,930.00	27,200.00	43.22%
3	乳山市城乡客运一体化建设工程	50,338.00	19,500.00	38.74%
合计		203,448.00	100,000.00	49.15%

## 第十节 有关当事人

### 一、发行人：乳山市城市国有资产经营有限公司

住所：乳山市府前路12号

法定代表人：姜永红

联系人：周平平

联系地址：乳山市府前路12号

联系电话：0631-6863996

传真：0631-6651609

邮政编码：264500

### 二、承销团

#### (一) 主承销商：中国民族证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区北四环中路27号院5号楼

法定代表人：赵大建

联系人：马登辉、李柯凡、帅良元

联系地址：北京市朝阳区北四环中路27号盘古大观A座41层

联系电话：010-59355553

传真：010-56437019

邮政编码：100101

**(二) 副主承销商：华英证券有限责任公司**

住所：无锡市新区高浪东路19号15层01-11单元

法定代表人：雷建辉

联系人：陈彬霞

联系地址：上海市浦东新区源深路1088号葛洲坝大厦22楼

联系电话：021-38991668-8095

传真：021-38571365

邮政编码：200122

**(三) 分销商**

**1、爱建证券有限责任公司**

住所：上海浦东新区世纪大道1600号32层

法定代表人：官龙云

联系人：刘丽娟

联系地址：上海浦东新区世纪大道1600号32层3207室

联系电话：021-68728995

传真：021-68728956

邮政编码：200122

**2、金元证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区深南大道4001号时代金融中心20层

法定代表人：陆涛

联系人：谢海军

联系地址：广东省深圳市福田区深南大道4001号时代金融中心20层

联系电话：0755-83025469

传真：0755-83025657

邮政编码：518048

### 三、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

### 四、托管人

#### （一）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：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

负责人：高斌

联系人：刘莹

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

**五、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市西城区裕民路18号北环中心22层

负责人：王全洲

联系人：张恩军

联系地址：北京市西城区裕民路18号北环中心2210室

联系电话：010-82250666

传真：010-82250851

邮政编码：100029

**六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司**

住所：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层

法定代表人：陈景耀

联系人：高路

联系地址：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：100088

**七、发行人律师：北京市盈科（青岛）律师事务所**

住所：青岛市香港中路32号五矿大厦21层

负责人：庄瑞彪

联系人：李戎家

联系地址：青岛市香港中路32号五矿大厦21层

联系电话：0532-80689888

传真：0532-80681868

邮政编码：266071

八、债权代理人、抵押权代理人、抵押资产监管人、账户监管人：  
威海市商业银行股份有限公司

住所：威海市宝泉路9号

法定代表人：谭先国

联系人：官本军

联系地址：乳山市深圳路97-7号

联系电话：0631-6858869

传真：0631-6858867

邮政编码：264500

九、资产评估机构：山东正源和信资产评估有限公司

住所：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场A3座14层

法定代表人：张景轩

联系人：李坤华

联系地址：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场A3座14层

联系电话：0531-81666207

传真：0531-81666207

邮政编码：250014

## 第十一条 备查文件

### 一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 2015年乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券募集说明书；
- (三) 2015年乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券募集说

明书摘要;

- (四) 发行人2011-2013年经审计的财务报告;
- (五) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (七) 《债权代理协议》;
- (八) 《债券持有人会议规则》;
- (九) 《募集资金及专项偿债基金账户监管协议》;
- (十) 《乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券国有土地使用权抵押协议》;
- (十一) 《乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券抵押资产监管协议》;

## 二、 查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

### (一) 发行人: 乳山市城市国有资产经营有限公司

住所: 山东省乳山市府前路12号

法定代表人: 姜永红

联系人: 周平平

联系地址: 乳山市府前路12号

联系电话: 0631-6863996

传真: 0631-6651609

邮政编码: 264500

### (二) 主承销商: 中国民族证券有限责任公司

住所: 北京市朝阳区北四环中路27号院5号楼

法定代表人: 赵大建

联系人：马登辉、李柯凡、帅良元

联系地址：北京市朝阳区北四环中路27号盘古大观A座41层

联系电话：010-59355553

传真：010-56437019

邮政编码：100101

此外，投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（以下无正文）

(本页无正文,为《2015年乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券上市公告书》盖章页)

乳山市城市国有资产经营有限公司  
(公章)



2015年4月7日

（本页无正文，为《2015年乳山市城市国有资产经营有限公司公司债券上市公告书》盖章页）



2015年4月7日

## 发行人 2011-2013 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	2013 年末	2012 年末	2011 年末
流动资产：			
货币资金	975,299,379.91	13,310,494.78	69,866,075.47
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	1,624,051,529.35	830,682,437.50	534,168,257.25
预付款项	11,357,670.29	12,544,358.75	13,858,225.89
应收利息	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00
其他应收款	421,446,460.23	464,160,881.09	342,024,239.19
存货	7,993,146,214.43	5,279,599,291.57	5,631,134,011.78
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00
<b>流动资产合计</b>	<b>11,025,301,254.21</b>	<b>6,600,297,463.69</b>	<b>6,591,050,809.58</b>
非流动资产：			
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	159,198,695.37	114,323,357.91	79,441,213.69
在建工程	16,288,315.98	53,178,961.44	88,695,839.90
工程物资	0.00	1,892,543.28	841,798.90
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	72,416.00
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	409,531.15	591,656.13	547,375.12
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>175,896,542.50</b>	<b>169,986,518.76</b>	<b>169,598,643.61</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,201,197,796.71</b>	<b>6,770,283,982.45</b>	<b>6,760,649,453.19</b>

## 发行人 2011-2013 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和股东权益	2013 年末	2012 年末	2011 年末
流动负债：			
短期借款	6,980,000.00	6,987,997.91	8,000,000.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	49,742,856.57	36,030,818.67	43,124,345.13
预收款项	13,557,043.20	349,441.20	18,870,925.20
应付职工薪酬	2,119,092.93	729,981.00	884,949.58
应交税费	99,948,158.33	56,244,013.27	43,495,475.45
应付利息	22,425,000.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
其他应付款	39,760,593.63	93,099,093.25	158,739,983.48
一年内到期的非流动负债	253,960,000.00	29,560,000.00	0.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>488,492,744.66</b>	<b>223,001,345.30</b>	<b>273,115,678.84</b>
非流动负债：			
长期借款	1,517,200,000.00	1,350,360,000.00	1,521,640,000.00
应付债券	1,270,123,214.29	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,787,323,214.29</b>	<b>1,350,360,000.00</b>	<b>1,521,640,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,275,815,958.95</b>	<b>1,573,361,345.30</b>	<b>1,794,755,678.84</b>
所有者权益：			
实收资本	325,959,999.05	325,959,999.05	325,959,999.05
资本公积	6,926,576,896.46	4,404,422,075.18	4,380,722,075.18
减：库存股	0.00	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00	0.00
盈余公积	95,363,649.68	72,588,097.97	50,965,391.83
未分配利润	577,481,292.57	393,952,464.96	208,246,308.28
外币报表折算差额	0.00	0.00	0.00
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>7,925,381,837.76</b>	<b>5,196,922,637.16</b>	<b>4,965,893,774.34</b>
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
<b>所有者权益合计</b>	<b>7,925,381,837.76</b>	<b>5,196,922,637.16</b>	<b>4,965,893,774.34</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>11,201,197,796.71</b>	<b>6,770,283,982.45</b>	<b>6,760,649,453.19</b>

## 发行人 2011-2013 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>945,437,205.48</b>	<b>546,504,735.61</b>	<b>565,970,113.83</b>
减：营业成本	843,279,987.45	482,802,101.02	488,690,596.66
营业税金及附加	31,845,135.34	18,336,641.96	19,084,568.67
销售费用	23,880,689.28	7,212,545.79	7,968,327.16
管理费用	11,867,946.66	14,887,417.20	15,712,882.63
财务费用	7,271,602.95	15,764,485.57	7,304,857.16
资产减值损失	-2,277,936.44	1,589,653.38	2,170,921.74
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
其中：对联营、合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00
<b>二、营业利润</b>	<b>29,569,780.24</b>	<b>5,911,890.70</b>	<b>25,037,959.81</b>
加：营业外收入	191,148,938.72	205,922,605.62	208,087,239.19
减：营业外支出	898,389.80	216,462.52	103,027.29
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00
<b>三、利润总额</b>	<b>219,820,329.16</b>	<b>211,618,033.80</b>	<b>233,022,171.71</b>
减：所得税费用	13,515,949.84	4,289,170.98	8,738,628.40
<b>四、净利润</b>	<b>206,304,379.32</b>	<b>207,328,862.82</b>	<b>224,283,543.31</b>
归属于母公司所有者的净利润	206,304,379.32	207,328,862.82	224,283,543.31
少数股东损益			
<b>五、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

## 发行人 2011-2013 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 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	148,867,465.15	254,520,422.04	234,767,331.36
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	191,041,188.68	307,434,135.48	216,760,070.92
<b>现金流入小计</b>	<b>339,908,653.83</b>	<b>561,954,557.52</b>	<b>451,527,402.28</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	873,804,544.04	145,141,194.41	372,533,240.14
支付给职工以及为职工支付的现金	17,030,337.99	18,206,163.34	19,180,159.95
支付的各项税费	3,239,959.21	12,454,799.22	5,399,131.44
支付的其他与经营活动有关的现金	10,262,499.06	59,875,819.54	15,686,411.11
<b>现金流出小计</b>	<b>904,337,340.30</b>	<b>235,677,976.51</b>	<b>412,798,942.64</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-564,428,686.47</b>	<b>326,276,581.01</b>	<b>38,728,459.64</b>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	0.00	0.00	0.00
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	3,650.00	64,300.00	34,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
<b>现金流入小计</b>	<b>3,650.00</b>	<b>64,300.00</b>	<b>34,800.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,620,258.00	139,717,537.38	8,752,527.61
投资所支付的现金	0.00	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
<b>现金流出小计</b>	<b>1,620,258.00</b>	<b>139,717,537.38</b>	<b>8,752,527.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,616,608.00</b>	<b>-139,653,237.38</b>	<b>-8,717,727.61</b>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00
借款所收到的现金	1,894,990,000.00	95,490,000.00	405,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.00		
<b>现金流入小计</b>	<b>1,894,990,000.00</b>	<b>95,490,000.00</b>	<b>405,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	236,197,997.91	238,222,002.09	293,720,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	98,582,822.49	100,446,922.23	161,912,460.45
支付的其他与筹资活动有关的现金	32,175,000.00	0.00	
<b>现金流出小计</b>	<b>366,955,820.40</b>	<b>338,668,924.32</b>	<b>455,632,460.45</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,528,034,179.60</b>	<b>-243,178,924.32</b>	<b>-50,632,460.45</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			

<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>961,988,885.13</b>	<b>-56,555,580.69</b>	<b>-20,621,728.42</b>
加：期初现金及现金等价物余额	13,310,494.78	69,866,075.47	90,487,803.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>975,299,379.91</b>	<b>13,310,494.78</b>	<b>69,866,075.47</b>