

2013 年上海奉贤南桥新城建设发展有限公司 公司债券上市公告书

证券简称：13 奉南城

证券代码：124190

上市时间：2013 年 4 月 11 日

上市地点：上海证券交易所

主承销商与上市推荐人：



二零一三年三月

第一节 绪言

重要提示

发行人董事会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。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，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。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2013]11号文件批准公开发行。

本期债券实际发行额为6.5亿元，实际发行额不少于五千万元。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。本期债券信用评级良好。

根据中磊会计师事务所有限责任公司出具的上海奉贤南桥新城建设发展有限公司2009年至2011年审计报告（[2012]中磊[审A]字第0203号），截至2011年12月31日，公司所有者权益254,576.70万元；公司2009年度、2010年度和2011年度的归属于母公司所有者净利润分别为31,205.62万元、32,270.65万元、47,064.38万元，平均净利润为36,846.88万元，近三个会计年度连续盈利，平均净利润不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本次发行前的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：上海奉贤南桥新城建设发展有限公司

住 所：上海市奉贤区金海公路 5885 号

法定代表人：顾侗

注册资本：30,000 万元人民币

成立日期：2008 年 2 月 25 日

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：投资管理，地块招投标代理，物业管理，城市基础设施建设，房地产开发经营（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

截至 2011 年末，发行人总资产 432,040.27 万元，总负债 175,828.81 万元，归属于母公司所有者权益 254,576.70 万元。2011 年实现主营业务收入 137,186.88 万元，利润总额 47,874.74 万元，归属于母公司的净利润 47,064.38 万元。

二、历史沿革

上海奉贤南桥新城建设发展有限公司是上海市奉贤区人民政府批准成立的国有独资公司。公司注册资本人民币 30,000 万元，全部由上海市奉贤区国有资产监督管理委员会以货币形式出资，上海华诚会计师事务所有限公司对其出资进行了审验，并于 2008 年 2 月出具了《验资报告》（沪华会验字（2008）第 0212 号）。公司于 2008 年 2 月 25 日取得了上海市工商行政管理局奉贤分局核发的营业执照，注册号 310226000847587。

三、股东情况

上海奉贤南桥新城建设发展有限公司系国有独资公司，上海市奉贤区国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股权。

第三节 债券发行概况

一、**发行人：**上海奉贤南桥新城建设发展有限公司。

二、**债券名称：**2013 年上海奉贤南桥新城建设发展有限公司公司债券（简称“13 奉南城”）。

三、**发行总额：**人民币 6.5 亿元整。

四、**债券期限和利率：**本期债券为七年期固定利率债券，票面年利率为 6.25%。（该债券利率根据基准利率加上基本利差 1.85% 确定，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) 上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称 Shibor）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），在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。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

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、**债券形式及托管方式：**实名制记账式债券，机构投资者通过协议发行方式认购的在上交所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国

债登记公司登记托管。

八、发行方式：本期债券采取通过上证所向机构投资者协议发行和承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的方式。在上交所市场预设发行总额 0.5 亿元，在承销团成员设置的发行网点预设发行总额 6 亿元。上交所市场预设发行部分和承销团成员设置的发行网点预设发行部分之间采取双向回拨。发行人和主承销商将根据发行情况决定是否启用回拨机制。

九、发行范围与对象：1、上证所协议发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；2、承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

十、发行期限：发行期限为 5 个工作日，自发行首日 2013 年 3 月 5 日至 2013 年 3 月 11 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2013 年 3 月 5 日。

十二、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 5 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自 2013 年 3 月 5 日起至 2020 年 3 月 4 日止。

十四、付息日：本期债券的付息日为 2014 年至 2020 年每年 3 月 5 日（上述付息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：本期债券的兑付日为自 2016 年起至 2020 年每年的

3月5日（上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：主承销商为东吴证券股份有限公司，副主承销商为江海证券有限责任公司，分销商为华融证券股份有限公司。

十九、债券担保：本期债券无担保。

二十、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA 级。

二十一、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，公司将积极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承担。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所（以下简称“上证所”）同意，本期债券将于2013年4月11日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“13奉南城”，上市代码“124190”。

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、本期债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券托管在中央国债登记结算有限责任公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、 发行人财务数据

中磊会计师事务所有限责任公司已对 2009 年末、2010 年末和 2011 年末的合并资产负债表，2009 年、2010 年和 2011 年的合并利润表及利润分配表，2009 年、2010 年和 2011 年的合并现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（[2012]中磊[审 A]字第 0203 号）。未经说明，本募集说明书中的财务数据均引自上述审计报告。

发行人 2009 年-2011 年主要财务数据

单位：万元

项 目	2011 年末	2010 年末	2009 年末
资产总计	432,040.27	400,080.94	324,240.85
其中：流动资产	347,228.34	314,598.44	236,242.80
负债合计	175,828.81	192,261.62	148,739.22
其中：流动负债	62,428.81	29,261.62	18,739.22
所有者权益合计（不含少数股东权益）	254,576.70	207,512.31	175,241.66
主营业务收入	137,186.88	69,987.43	82,571.32
利润总额	47,874.74	32,267.70	31,222.42
净利润	47,064.38	32,270.65	31,205.62
经营活动产生的现金流量净额	78,877.42	-89,489.49	-3,598.40
投资活动产生的现金流量净额	-1,913.70	-59.30	-3,581.19
筹资活动产生的现金流量净额	-48,971.87	31,019.04	109,373.66
期末现金及现金等价物增加额	27,991.85	-58,529.75	102,194.07

发行人 2009 年-2011 年主要财务指标

项 目	2011 年末	2010 年末	2009 年末
流动比率（倍）	5.56	10.75	12.61
速动比率（倍）	2.29	5.45	8.74
利息保障倍数	4.00	3.22	4.71
资产负债率（%）	40.70	48.06	45.87
应收账款周转率（次/年）	1.98	1.10	2.24
存货周转率（次/年）	0.49	0.30	0.63
总资产周转率（次/年）	0.33	0.19	0.25
净资产收益率（%）	20.37	16.86	17.81

注释：

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、利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/(利息支出+资本化利息支出)

4、资产负债率(%)=总负债/总资产×100%

5、应收账款周转率(次/年)=主营业务收入/(应收账款+其他应收款)的平均余额

6、存货周转率(次/年)=主营业务成本/存货平均余额

7、总资产周转率(次/年)=主营业务收入/总资产平均余额

8、净资产收益率(%)=净利润(不含少数股东损益)/净资产平均余额(不含少数股东权益)×100%

9、2009 年度总资产周转率、应收帐款周转率、存货周转率和净资产收益率以 2009 年末数据为依据，2010、2011 年度总资产周转率、应收帐款周转率、存货周转率和净资产收益率以当年(期初+期末)/2 的数值为依据。

二、发行人财务状况分析

(一) 财务构成分析

从资产构成来看，发行人 2011 年末资产总计 432,040.27 万元，其中，流动资产合计为 347,228.34 万元，占资产总额比例为 80.37%，固定资产合计为 9,555.16 万元，占资产总额比例为 2.21%，资产的流动性较好。

从负债构成来看，发行人 2011 年末负债合计 175,828.81 万元，其中，流动负债合计为 62,428.81 万元，占负债总额比例为 35.51%，

长期负债合计为 113,400.00 万元，占负债总额比例为 64.49%，发行人负债以长期负债为主，短期偿债压力不大。

总体来看，发行人资本实力雄厚，资产质量良好，财务构成基本符合城市基础设施类企业的特征。发行人资产负债率为 40.70%，处于行业正常水平。

（二）成长性分析

报告期内发行人保持良好的发展态势，2009 年末、2010 年末、2011 年末总资产分别为 324,240.85 万元、400,080.94 万元、432,040.27 万元；净资产(不含少数股东权益)分别为 175,241.66 万元、207,512.31 万元、254,576.70 万元。2010 年、2011 年总资产增长率分别为 23.39%、7.99%；净资产增长率分别为 18.41%、22.68%。

发行人资产规模的持续增长来源于以下两个方面：（1）近年来发行人经营状况较好，营业收入持续稳定增长，形成了较大规模的未分配利润；（2）发行人融资能力的提高使得债务融资规模扩大，资产相应增加。

（三）营运能力分析

单位：万元

项目	2011 年	2010 年	2009 年
主营业务收入	137,186.88	69,987.43	82,571.32
资产总计	432,040.27	400,080.94	324,240.85
存货	204,481.94	155,224.87	72,493.77
应收账款周转率（次/年）	1.98	1.10	2.24
总资产周转率（次/年）	0.33	0.19	0.25
净资产周转率（次/年）	0.59	0.37	0.47
流动资产周转率（次/年）	0.41	0.25	0.35
存货周转率（次/年）	0.49	0.30	0.63

注释：

1、净资产周转率（次/年）=主营业务收入/净资产平均余额（不含少数股东权益），2009年度净资产以2009年末数据为依据，2010、2011年度净资产以当年（期初+期末）/2的数值为依据。

2、流动资产周转率（次/年）=主营业务收入/流动资产平均余额，2009年度流动资产以2009年末数据为依据，2010、2011年度流动资产以当年（期初+期末）/2的数值为依据。

公司近三年营运能力稳中有升，主要得益于南桥新城基础设施投资规模的不断扩大，发行人业务发展迅速。发行人近三年应收账款周转率分别为 2.24、1.10、1.98，2011 年度发行人应收账款周转率较大幅度提升，主要是由于发行人 2011 年度的主营业务收入较上一年提升 96.02%。公司存货 2010 年较 2009 年增幅较大，系前期开发成本投入较大所致，主要为土地动拆迁成本。随着 2011 年主营业务收入显著增加，公司存货周转率也呈现上升的态势。

发行人近两年在规模快速扩张的情况下，发行人总资产周转率、净资产周转率、流动资产周转率均保持了持续上升的态势，这表明发行人在扩大公司资产的同时，也在不断加强资产运营管理，提高公司资产的运营效率，生产管理水平不断提高。

（四）偿债能力分析

单位：万元

项目	2011 年	2010 年	2009 年
资产总计	432,040.27	400,080.94	324,240.85
负债合计	175,828.81	192,261.62	148,739.22
所有者权益合计(不含少数股东权益)	254,576.70	207,512.31	175,241.66
流动资产	347,228.34	314,598.44	236,242.80
流动负债	62,428.81	29,261.62	18,739.22
净利润	47,064.38	32,270.65	31,205.62
流动比率（倍）	5.56	10.75	12.61
速动比率（倍）	2.29	5.45	8.74
利息保障倍数	4.00	3.22	4.71

资产负债率(%)	40.70	48.06	45.87
----------	-------	-------	-------

注释：利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用利息支出)/(计入财务费用利息支出+资本化利息支出)

从长期偿债能力来看，报告期内，发行人负债水平整体稳定，2009年末、2010年末和2011年末资产负债率分别为45.87%、48.06%和40.70%，在城市基础设施建设行业中处于合理水平。利息保障倍数保持在较高的水平，公司偿债的保障程度较高。

从短期偿债能力来看，发行人2009年到2011年的流动比率分别为12.61、10.75、5.56，速动比率分别为8.74、5.45、2.29，呈现出逐年下降的趋势，主要是因为近两年发行人业务发展较快，导致流动负债增长较快。但是流动性指标仍然处于较好水平，流动资产能够对流动负债形成较好的保障。

总体来看，公司目前整体负债水平较为合理，短期偿债压力不大，财务结构比较稳健，具有较强的抗风险能力。随着公司业务的不断扩大、盈利能力逐年上升，以及政府的大力支持，公司能够支撑各项债务的按时偿还。

(五) 盈利能力分析

单位：万元

项目	2011年	2010年	2009年
主营业务收入	137,186.88	69,987.43	82,571.32
利润总额	47,874.74	32,267.70	31,222.42
净利润	47,064.38	32,270.65	31,205.62
净资产收益率(%)	20.37	16.86	17.81
总资产报酬率(%)	14.38	11.68	11.67

注释：1、总资产报酬率 = (利润总额+利息支出) / 资产总额平均余额，2009年度总资产报酬率指标计算中资产总额平均余额即采用2009年末资产总额数。

发行人以城市基础设施项目建设、安置房建设和土地一级整理等为主要业务，2009年、2010年、2011年分别实现主营业务收入82,571.32万元、69,987.43万元和137,186.88万元。2010年公司主营业务收入较2009年略有下降，系国家宏观政策调控，奉贤区委区政府响应政策放缓土地出让进度所致。2011年以来，奉贤区土地出让节奏较为平稳。2012年上半年，南桥新城已出让土地面积为353.13亩，计划全年出让765.10亩。2013年-2016年，奉贤区在南桥新城地区计划出让土地面积依次为715.79亩、736.61亩、712.28亩和712.06亩。目前发行人主营业务收入中土地整理收入占比较大，但随着公司承担南桥新城基础设施工程的逐渐增多和不断交付完工，公司未来的主营业务收入中项目代建收入将呈现逐年稳定增长的态势。

近三年来公司经营业绩良好，2009年至2011年分别实现净利润31,205.62万元、32,270.65万元和47,064.38万元，盈利能力逐年上升。2011年公司利润总额和净利润大幅增加，主要由于政府委托代建项目陆续完工，公司营业收入大幅提高。随着开发区的快速发展，公司承建基础设施项目建设将不断增加，同时，奉贤南桥新城将每年稳定出让700亩左右的土地，预计未来公司盈利能力将实现稳步增长，有力的保障本期债券本息的按时偿付。

2009年、2010年和2011年，公司总资产报酬率分别为11.67%、11.68%和14.38%，净资产收益率分别为17.81%、16.86%和20.37%，均处于行业较高水平。

（六）现金流量分析

单位：万元

项 目		2011 年	2010 年	2009 年
经营活动 现金流 量	经营活动现金流入	332,335.07	30,577.52	186,743.07
	经营活动现金流出	253,457.65	120,067.01	190,341.47
	现金流量净额	78,877.42	-89,489.49	-3,598.40
投资活 动现 金 流 量	投资活动现金流入	-	-	-
	投资活动现金流出	1,913.70	59.30	3,581.19
	现金流量净额	-1,913.70	-59.30	-3,581.19
筹资活 动现 金 流 量	筹资活动现金流入	85,000.00	68,550.00	126,000.00
	筹资活动现金流出	133,971.87	37,530.96	16,626.34
	现金流量净额	-48,971.87	31,019.04	109,373.66
现金及现金等价物净增加额		27,991.85	-58,529.75	102,194.07

报告期内，发行人近三年经营活动产生的现金流入分别为 186,743.07 万元、30,577.52 万元和 332,335.07 万元。2010 年发行人经营活动产生的现金流入大幅减少主要是因为发行人项目前期投入之后，政府回购及财政结算延迟，产生对财政部门较大规模的应收帐款所致。随着公司投资项目的完成，应收帐款的逐步回收，2011 年发行人经营活动产生的现金流入大幅增长。发行人具有较为充足的土地资源，土地整治产生的收入近年来持续稳定增长，未来发行人通过经营活动获取现金的能力将不断增强。

投资方面，发行人对基础设施建设投资规模不断扩大，购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金持续增加，使得报告期内投资活动产生的现金流量净额为负值。

筹资方面，为满足投资活动资金需求，发行人不断增加筹资规模，2009 年至 2011 年筹资活动现金流入分别为 126,000.00 万元、68,550.00 万元、85,000.00 万元，说明发行人能够通过间接融资渠道为持续稳定扩张提供资金支持，整体筹资能力较强。2009 年至 2011 年筹资活动现金流出分别为 16,626.34 万元、37,530.96 万元、133,971.87 万元。2011 年筹资活动现金流出大幅增长主要是由于发行人的贷款集中到

期所致。

从现金流量整体情况分析，发行人经营活动和筹资活动产生的现金流量大，具有较强的现金获取能力。随着投资项目的陆续完工，发行人现金净流量将进一步改善。

综上所述，发行人财务状况合理，项目预期收益良好，政府支持力度较大，具有较强的偿债能力。

第六节 本期债券偿债措施

一、发行人偿债资金来源

发行人作为本期债券的偿债主体，其业务的未来现金流和净利润构成本期债券偿债资金主要来源。

（一）发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础

公司的业务特点及在上海市奉贤区的地位决定了公司具有较强的盈利能力和良好的现金流状况。2009至2011年，公司实现净利润分别为31,205.62万元、32,270.65万元和47,064.38万元，最近三年平均净利润为36,846.89万元，足以支付本期债券一年的利息。公司较强的盈利能力和良好的现金流状况是本期债券按期兑付的根本保障。

另外，发行人主要从事基础设施投资建设、安置房建设等业务，具有经营收入稳定增长的特点，按照奉贤区政府确定的公司发展规划，将向发行人注入更多国有资产，以扩大发行人实力。发行人还将继续拓展投资领域，介入优质新项目，经营性收入和现金流可稳定增长，将有利支撑本期债券的偿还。

（二）本期债券募集资金投资项目产生的经营性收益

本期债券募集资金投资项目采取委托代建，并在建成后由上海市奉贤区人民政府向发行人回购的模式。发行人在承担上述代建项目时均按照市场化原则操作，通过签订代建协议，明确各自的责权利关系，保障公司的盈利安全。

在发行人与上海市奉贤区人民政府签订的《上海市奉贤区南桥新城金昊苑配套回迁安置房项目建设——移交（BT）协议》中明确约定，根据本期债券发行方案设计需要和发行人未来资金需求，上海市奉贤区政府将在本期债券期限内分 7 年支付募投项目回购款共计 116,400 万元，包含代建项目款、投资回报及未偿付代建项目款的应计利息。上海市奉贤区人民政府将按照下表，对项目回购款进行分期偿还。

单位：亿元

年 度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
当期回购款	1.00	1.00	1.90	1.90	1.90	1.90	2.04

上述募投项目代建收入将在未来几年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一，同时为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

二、偿债应急保障方案

（一）资产变现

发行人拥有的各类可变现资产如土地使用权资产、在建工程、物业资产等，在必要时，发行人可以有计划地出让部分土地等资产，以

补充偿债基金，保证债券的按期足额还本付息。截至2011年12月31日，发行人拥有账面价值为17.86亿元的土地使用权资产，并均已办理土地使用权证，土地资产账面价值公允，不存在资产减值、跌价的风险。在公司遇到偿债压力时，可通过变现土地使用权资产的方式筹集偿债资金。

坐落地/地块	是否办理权证	土地使用权证号码	面积 (m ²)	土地性质	取得方式	资产价值 (元)	摊销政策	是否抵押
奉贤区五四公路2011号	是	沪房地奉字(2009)第000989号	190,509.10	商业用地	出让	790,612,800.00	直线法按40年摊销	是
奉贤区江海镇11街坊3/1丘	是	沪房地奉字(2011)第004153号	30,265.80	商办	出让	132,110,000.00	开发项目不摊销	否
规划庙光路以东、南奉公路南侧10-04	是	沪房地奉字(2012)第000578号	27,155.30	动迁安置房	出让	82,070,000.00	开发项目不摊销	否
规划光大路西侧、苏贤港台北侧、规划庙光路东侧11-01	是	沪房地奉字(2012)第000577号	33,156.70	动迁安置房	出让	112,070,000.00	开发项目不摊销	否
奉贤区奉新镇2街坊34/9丘	是	沪房地奉字(2011)第011491号	28,774.80	水利	划拨	41,620,000.00	未摊销	是
奉贤区柘林镇13街坊3/10丘	是	沪房地奉字(2011)第011489号	221,823.40	水利	划拨	317,430,000.00	未摊销	是
奉贤区奉新镇2街坊33/15丘	是	沪房地奉字(2011)第011488号	35,461.70	水利	划拨	53,800,000.00	未摊销	是
奉贤区柘林镇13街坊6/0丘	是	沪房地奉字(2011)第010938号	112,705.00	农业	划拨	161,280,000.00	未摊销	是
奉贤区柘林镇13街坊5丘	是	沪房地奉字(2011)第010935号	68,008.00	农业	划拨	95,350,000.00	未摊销	是

(二) 强大的筹资能力

公司自成立以来，与各大商业银行以及国家开发银行等政策性银行保持着良好的合作，在获得贷款方面得到各大银行的大力支持，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。因此，即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以凭借

自身良好的资信状况以及与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。

三、偿债保障措施

(一) 本期债券采取提前还本方式，有利于降低发行人集中还款压力

本期债券发行总额为 6.5 亿元、7 年期，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券从存续期的第 3 年即开始安排偿还本金，充分减轻发行人一次性还本的压力。可有效保证本期债券本息的按时兑付，最大程度降低投资者的风险。

(二) 偿债资金专户将规范本期债券偿付的资金归集

公司将在银行建立“偿债资金专户”，在债券存续期第三个付息年度起，提前安排必要的还本资金，这将规范本期债券偿付的资金归集，以保证发行人按时还本付息。

(三) 其他偿债措施安排

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。

发行人为本期债券成立偿付工作小组，所有成员将保持相对稳定。自偿付工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束，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。

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债时间。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿还提供强大的制度保障。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据相关规定及上海新世纪的《证券跟踪评级制度》，上海新世纪在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期与不定期跟踪评级启动后，上海新世纪将按照成立跟踪评级项目组、对发行人进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，上海新世纪亦将维持评级标准的一致性。

上海新世纪将及时在本公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送发行人及相关部门。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

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 募集资金的运用

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金 6.5 亿元，其中 5.3 亿元用于南桥新城金昊苑配套回迁安置房项目，1.2 亿元用于补充公司营运资金。具体情况见下表：

本期债券募集资金投向简况

单位：万元

项目名称	投资总额	募集资金使用额	占项目总投资比例
南桥新城金昊苑配套回迁安置房项目	89,532.88	53,000.00	59.20%
补充营运资金	-	12,000.00	-

（一）南桥新城金昊苑配套回迁安置房项目

（1）项目建设背景

根据中国指数研究院发布的《2011 保障房白皮书》，“十二五”期间，我国计划新建保障性住房 3600 万套，到“十二五”期末，全国城镇保障性住房的覆盖率将提高到 20% 以上。上海市“十二五”期间计划在五年内供应各类保障性住房约 100 万（套）户。根据《上海市动迁安置房管理办法》相关规定，安置房建设属于上海市保障房建设的重要内容。

2012 年上海市计划新开工各类保障性住房共 16.58 万套。其中，计划新增廉租住房 0.5 万套；计划新增公共租赁住房 4 万套；计划新建共有产权保障房 5.3 万套；计划新建动迁安置房（含棚户区改造住房）6.78 万套。2012 年 1-6 月，上海新开工建设各类保障性住房 67276 套、约 565 万平方米，占年度目标套数的 40.58%。上半年上海保障

性住房共竣工 52390 套、约 378.48 万平方米，占年度目标套数的 58.21%。

虽然上海市大力推进保障性住房建设，但“十二五”计划的 100 万（套）户保障性住房仍旧无法满足市场的巨大需求。南桥新城金昊苑配套回迁安置房项目的实施是奉贤区政府响应国家加大保障房建设力度的重要举措，是对上海市计划内动迁安置房建设的有力补充，有利于提高人民的生活水平和社会的和谐发展。

（2）项目建设主体

本项目实施主体为发行人全资子公司——上海达贤实业有限公司。

（3）项目建设内容及进展情况

该项目位于南桥新城 10 单元，东至光大路、西至庙光路、南至苏贤港、北至奉公路，为纯住宅组成，总建筑面积约为 153724.4 平方米，其中南地块建筑面积为 84963.8 平方米，北地块建筑面积为 68770.6 平方米；地上总建筑面积 117957.3 平方米，其中南地块地上建筑面积为 66165.23 平方米，北地块地上建筑面积为 51792.07 平方米；住宅总建筑面积为 111706.86 平方米；配套用房建筑面积为 2189.63 平方米；变电站门卫室建筑面积为 772.44 平方米；地下汽车库建筑面积为 27140.66 平方米；地下自行车库建筑面积为 8626.41 平方米；建筑占地面积为 9363.64 平方米，其中南地块建筑占地面积为 5173.73 平方米，北地块建筑占地面积为 4180.07 平方米；容积率为 1.9，其中南块块容积率为 1.94，北块块容积率为 1.8；建筑密度为

15.51%，其中南地块建筑密度为 15.6%，北地块建筑密度为 15.39%。

该项目总投资 89532.88 万元，所需资金由企业自筹解决。该项目已于 2012 年 2 月正式开工建设，截止至 2012 年 9 月 30 日，项目累计完成工程总量的 33%。

（4）项目批准情况

本项目已经上海市奉贤区发展和改革委员会《关于南桥新城金昊苑配套回迁安置房项目核准的批复》（沪奉发改[2012]007 号）批准，并已取得上海市奉贤区环境保护局出具的沪奉环保许管[2012]23 号文件核准，以及上海市规划和国土资源管理局核发的沪房地奉字（2012）第 000577 号房地产权证、沪房地奉字（2012）第 000578 号房地产权证。

（5）项目经济效益分析

本项目由发行人通过与上海市奉贤区人民政府签订《BT 协议》的形式承建，协议约定的回购款为代建项目款、投资回报及未偿付代建项目款的应计利息。项目总投资为 8.95 亿元，可形成回购收入 11.64 亿元，扣除总成本费用及营业税金及附加 10.53 亿元，利润总额为 1.11 亿元，扣除所得税 0.28 亿元，净利润 0.83 亿元。项目投资收益率为 9.27%，具有良好的盈利能力及投资回收能力。

（二）补充营运资金

近年来，随着上海奉贤南桥新城发展速度的不断加快，相关基础设施建设投入量也逐年增加，公司对营运资金的需求也不断加大。公司拟将本期债券募集资金中 1.2 亿元用于补充公司营运资金，满足公

司营运资金需求，降低融资成本。公司补充营运资金后，将有效缓解公司流动资金压力，保证经营活动的平稳进行，为公司后续发展提供有力保障，综合效益显著。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将根据募集说明书披露的用途及进度使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。使用募集资金时，应当按照公司资金使用的相关规定，严格履行资金使用申请和审批手续。

发行人管理层将定期向公司董事会报告募集资金使用情况，包括（但不限于）募投项目、项目中募集资金投资总额、截止报告日募集资金累计投资额、项目达到预定可使用状态日期或截止报告日项目完工程度。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

（二）募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行使用管理，按照已披露的募集说明书中承诺的资金用途，坚持安全管理、规范运作和公开透明的原则使用本期债券募集资金。

根据发行人、中国建设银行股份有限公司上海奉贤支行签署的《2013年上海奉贤南桥新城发展有限公司公司债券之账户监管及合作协议》，发行人将聘请中国建设银行股份有限公司上海奉贤支行作为本期债券的监管银行，并在中国建设银行股份有限公司上海奉贤支行开设债券募集资金使用专项账户和偿债账户。资金使用专项账户用于核定的本期债券募集资金用途，不得用作其他用途；偿债账户将专项用于本期债券本息归集，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债账户资金不得用于其他用途。

第十节 其它重要事项

根据国家有关法律、法规规定，本期债券的利息收入所得税由本期债券投资者自行承担。

第十一节 有关当事人

一、发行人：上海奉贤南桥新城建设发展有限公司

法定代表人：顾佺

住 所：上海市奉贤区金海公路 5885 号

联 系 人：王鹰击

联系电话：021-37196699

传 真：021-37196677

邮 编：201400

二、承销团

（一）主承销商：东吴证券股份有限公司

法定代表人：吴永敏

住 所：苏州工业园区翠园路 181 号

联 系 人：王俊如、江春豪、俞子耀、杨帆

联系电话：0512-62938093、62938677

传 真：0512-62938665

邮 编：215028

（二）副主承销商：江海证券有限公司

法定代表人：孙名扬

注册地址：黑龙江省哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

联 系 人：凌锐

联系电话：0451-82269280-529

传 真：0451-82283277

邮 编：150036

（三）分销商：华融证券股份有限公司

法定代表人：丁之锁

注册地址：北京市西城区金融大街 8 号

联 系 人：陈玫颖、李敏

联系电话：010-58568004、010-58568128

传 真：010-58568140

邮 编：100033

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：刘成相

住 所：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 5 层

联 系 人：田鹏

联系电话：010-88170738

传 真：010-88170752

邮 编：100140

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总 经 理：王迪彬

住 所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮 编：200120

四、审计机构：中磊会计师事务所有限责任公司

法定代表人：谢泽敏

住 所：北京市丰台区桥南科学城星火路 1 号

联 系 人：聂平、何海军

联系电话：010-51120372、010-51120373

传 真：010-51120377

邮 编：100070

五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住 所：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联 系 人：赵霖、王连熙

联系电话：021-63504375

传 真：021-63610539

邮 编：200001

六、发行人律师：上海普世律师事务所

负责人：李向农

注册地址：上海市武宁南路 488 号智慧广场 2018 室

联系人：刘斌

联系电话：021-52988666

传 真：021-62317688

邮 编：200042

七、监管银行：中国建设银行股份有限公司上海奉贤支行

负责人：周瑾

营业场所：上海市奉贤区解放中路 332 号

联系人：华虎

联系电话：021-57428339

传 真：021-57428325

邮 编：201400

八、债权代理人：东吴证券股份有限公司

法定代表人：吴永敏

住 所：苏州工业园区翠园路 181 号

联系人：王俊如、江春豪、俞子耀、杨帆

联系电话：0512-62938093、62938677

传 真：0512-62938665

邮 编：215028

第十二节 备查文件

一、备查文件清单

（一）发行人董事会同意本期债券发行的有关决议

（二）国家有关部门对本期债券的批准文件

（三）2013年上海奉贤南桥新城建设发展有限公司公司债券募集

说明书

(四)2013年上海奉贤南桥新城建设发展有限公司公司债券募集说明书摘要

(五) 发行人2009年至2011年经审计的财务报告

(六) 上海普世律师事务所为本期债券出具的法律意见书

(七)上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告

(八)2013年上海奉贤南桥新城建设发展有限公司公司债券债权代理协议

(九) 账户监管及合作协议

二、查阅地点、方式及联系人

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

(一) 发行人: 上海奉贤南桥新城建设发展有限公司

联系地址: 上海市奉贤区金海公路 5885 号

联系人: 王鹰击

联系电话: 021-37196699

传 真: 021-37196677

邮 编: 201400

(二) 主承销商: 东吴证券股份有限公司

联系地址: 苏州工业园区翠园路 181 号

联系人: 王俊如、江春豪、俞子耀、杨帆

联系电话: 0512-62938093、62938677

传 真: 0512-62938665

邮 编: 215028

网址：www.dwzq.com.cn

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会（财金司）

网址：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限公司

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

如对本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。

（三）备查文件查阅时间

周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

上午 9：30—11：30 下午 2：30—5：00

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2013年上海奉贤南桥新城建设发展有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

上海奉贤南桥新城建设发展有限公司



年 月 日

(本页无正文，为《2013年上海奉贤南桥新城建设发展有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

