

2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券

上市公告书

证券简称：14 虞城建

证券代码：124901

上市时间：2014 年 9 月 15 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：国信证券股份有限公司

第一节 绪言

发行人董事会已批准该上市公告书，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。

上交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。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。截至2013年末，发行人股东权益合计72.81亿元。2011-2013年，发行人可供分配利润分别为2.47亿元、3.35亿元和4.69亿元，年均可供分配利润为3.50亿

元，超过本期债券1年应付利息的1.5倍。发行人在上市前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 释义

在本公告书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指上虞市城市建设发展有限公司。

本期债券：指“2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券”。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司/中国证券登记公司。

主承销商、上市推荐人：指国信证券股份有限公司。

监管银行、受托管理人：指中国建设银行股份有限公司上虞支行。

募集说明书：指《2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券募集说明书》。

《债券受托管理协议》：指发行人与受托管理人签署的《2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券受托管理协议》。

《债券持有人会议规则》：指受托管理人与发行人共同拟定的《2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

国家发改委：国家发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

上虞市、上虞、上虞区：指现绍兴市上虞区、原上虞市。2013 年 10 月，经《国务院关于同意浙江省调整绍兴市部分行政区划的批复》（国函〔2013〕112 号）同意，撤销上虞市，设立绍兴市上虞区。

上虞区人民政府、上虞区政府、区政府：指绍兴市上虞区人民政府（原上虞市人民政府）。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

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或休息日）。

注：本公告书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第三节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：上虞市城市建设发展有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：绍兴市上虞区百官街道江东路119号

法定代表人：吴晓燕

注册资本：壹亿元

成立日期：2002年5月28日

营业期限：2002年5月28日至长期

经营范围：负责城市维护建设计划中的基础设施项目的投资建设，负责城市市政基础设施项目和旧城拆迁改造工程的资金筹措工作，承担

城市道路、园林绿化等城市基础设施项目工程施工管理；负责农村保障性住房投资建设；土地整理开发和经营；房屋租赁；物业管理；五金、水泥、沥青、建筑材料销售；项目投资及经营管理；建筑、市政、园林建设项目的设计、技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是经绍兴市上虞区人民政府批准成立的国有独资公司，是上虞区重要的国有资产运营和管理主体，承担着国有资产保值增值的任务。公司承担上虞区的开发建设任务，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理和保障性住房建设。

截至2013年12月31日，发行人资产总计113.71亿元，负债合计40.90亿元，股东权益合计72.81亿元。2013年度，发行人实现主营业务收入5.30亿元，归属于母公司股东的净利润1.45亿元。

二、历史沿革

发行人成立于2002年5月28日，系根据《上虞市人民政府办公室关于组建上虞市城市建设发展有限公司的批复》（虞政办发〔2002〕10号），由原上虞市人民政府授权原上虞市规划建设局（现已更名为绍兴市上虞区住房和城乡建设局）出资组建的国有独资公司，注册资本10,000万元人民币，上述出资已经上虞同济会计师事务所出具的验资报告（虞同会验〔2002〕第286号）核实。

三、股东情况

发行人出资人为绍兴市上虞区住房和城乡建设局，出资比例为100%，实际控制人为上虞区人民政府。

第四节 债券发行概况

一、发行人：上虞市城市建设发展有限公司。

二、债券名称：2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券（简称“14 虞城建”）。

三、发行总额：18 亿元。

四、债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率经簿记建档确定为6.80%，在存续期内固定不变。本期债券设本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本金。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

五、发行价格：本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为1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。

六、债券形式及托管方式：实名制记账式企业债券，机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券在中央国债登记公司登记托管；在上交所认购的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

七、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机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行业和通过上交所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。其中投资者在全国银行间债券市场认购量为 9.7 亿元，在上海证券交易所认购量为 8.3 亿元。

八、发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上交所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、发行期限：5 个工作日，自 2014 年 8 月 7 日至 2014 年 8 月 13 日。

十、发行首日：2014 年 8 月 7 日。

十一、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 8 月 7 日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：2014 年 8 月 7 日至 2021 年 8 月 6 日。

十三、还本付息方式：本期债券设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。每年付息 1 次，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得利息进行支付。第 3 年至第 7 年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

十四、付息日：2015 年至 2021 年每年的 8 月 7 日为上 1 个计息年度的付息日（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：2017 年至 2021 年每年的 8 月 7 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：通过债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，副主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为东海证券股份有限公司和宏信证券有限责任公司。

十九、担保方式：本期债券无担保。

二十、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行主体长期信用等级为 AA。

二十一、流动性支持：本期债券存续期内，当发行人对本期债券利息支付和/或本金兑付发生临时资金流动性不足时，中国建设银行股份有

限公司上虞支行承诺在每次付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日给予发行人不超过本期债券当年应偿还本息金额的流动性支持贷款（具体金额以每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款专门用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。

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。

第五节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2014 年 9 月 15 日起在上交所上市交易，债券简称“14 虞城建”，证券代码为“124901”。

二、本期债券托管基本情况

本期债券在上交所交易流通部分托管在中国证券登记公司上海分公司。

第六节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于发行人 2011-2013 年经审计的财务报告。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）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《审计报告》（利安达审字[2014]第 1122 号）。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人 2011-2013 年经审计的主要财务数据（完整财务报表见

附表一、二、三)

单位：万元

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
流动资产合计	1,092,383.19	648,925.47	513,703.37
长期投资合计	12,252.99	13,781.76	14,842.14
固定资产合计	14,488.92	13,040.51	14,107.31
无形资产及其他资产合计	18,019.31	18,283.86	551.01
资产总计	1,137,144.42	694,031.60	543,203.83
流动负债合计	269,040.51	190,744.90	169,778.00
长期负债合计	139,954.00	78,486.00	59,180.00
负债合计	408,994.51	269,230.90	228,958.00
股东权益合计	728,149.91	424,800.69	314,245.83
归属于母公司股东权益合计	604,168.39	309,654.56	201,636.98
主营业务收入	52,972.01	37,697.04	70,936.43
主营业务成本	35,829.74	30,032.16	14,029.06
利润总额	23,355.83	13,791.43	56,403.97
归属于母公司股东的净利润	14,520.44	11,254.15	28,511.62
经营活动产生的现金流量净额	-44,087.04	-44,769.39	33,622.36
投资活动产生的现金流量净额	-1,362.62	-3.04	-46.68
筹资活动产生的现金流量净额	37,971.78	54,918.35	-14,694.83
现金及现金等价物净增加额	-7,477.88	10,145.91	18,880.85

二、发行人 2011-2013 年主要财务指标

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
存货周转率 ¹ （次/年）	0.05	0.07	0.04
应收账款周转率 ² （次/年）	164.24	-	-
总资产周转率 ³ （次/年）	0.06	0.06	0.13
主营业务毛利率 ⁴	32.36%	20.33%	80.22%

¹ 存货周转率=主营业务成本/年初末平均存货余额² 应收账款周转率=主营业务收入/年初末平均应收账款余额³ 总资产周转率=主营业务收入/年初末平均资产总额

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
净资产收益率 ⁵	3.18%	4.40%	14.14%
总资产报酬率 ⁶	3.83%	3.47%	11.81%
流动比率 ⁷ （倍）	4.06	3.40	3.03
速动比率 ⁸ （倍）	0.69	0.75	0.84
资产负债率 ⁹	35.97%	38.79%	42.15%
息税折旧摊销前利润 ¹⁰ （万元）	35,854.09	22,108.40	64,694.50
利息保障倍数 ¹¹ （倍）	2.52	2.15	7.30

第七节 本期债券的偿债计划及偿债保障措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。

一、本期债券的偿债安排

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额 18 亿元，为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度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。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格

⁴ 主营业务毛利率=1-主营业务成本/主营业务收入

⁵ 净资产收益率=净利润/年初末平均净资产

⁶ 总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/年初末平均总资产

⁷ 流动比率=流动资产/流动负债

⁸ 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

⁹ 资产负债率=负债合计/资产总计

¹⁰ 息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

¹¹ 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以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。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，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，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在中国建设银行股份有限公司上虞支行开立本期债券偿债资金专项账户，专门用于归集本期债券还本付息资金。

根据发行人与中国建设银行股份有限公司上虞支行签订的《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在本期债券每年付息日前 10 个工作日将偿债资金归集于偿债资金专户，一旦偿债资金划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，保证本期债券存续期间还本付息。

（五）聘请受托管理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了中国建设银行股份有限公司上虞支行作为本期债券的受托管理人，并签订了《受托管理协议》。在债券存续期间的常规代理事项包括：

- 1、按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

- 2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- 3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- 4、根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
- 5、按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- 6、若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；
- 7、若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

（六）债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有以下权利：

- 1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；
- 2、在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托受托管理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；
- 3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；
- 4、当本期债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；
- 5、对变更、解聘受托管理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、行使法律法规规定的和《债券持有人会议规则》赋予的其他职权。

在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更募集说明书的约定条款（包括变更募集资金用途）；
- 2、拟变更受托管理人；
- 3、拟变更抵（质）押资产，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
- 4、发行人拟变更担保人，或担保人发生重大变化，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
- 5、发行人未能按期偿付本期债券的本息；
- 6、发行人转移债券全部或部分清偿义务；
- 7、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；
- 8、发行人作出资产重组决定，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
- 9、发行人为本期债券设定资产抵（质）押，触发抵（质）押资产处置条件的；
- 10、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 11、受托管理人书面提议召开债券持有人会议；
- 12、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；
- 13、法律、法规规定的，或募集说明书中约定的其他应当召开持有

人会议的情形。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）良好的财务状况和发展前景

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总计 113.71 亿元，负债合计 40.90 亿元，资产负债率为 35.97%，在同行业中处于较低水平，财务结构稳健，具有较强的偿债能力。

2011-2013 年，发行人主营业务收入分别为 7.09 亿元、3.77 亿元和 5.30 亿元，近三年平均主营业务收入为 5.39 亿元，经营情况良好，主营业务收入平均水平较高。发行人主营业务收入主要来源于城市基础设施建设业务、土地开发整理业务和保障性住房建设业务。2011-2013 年，发行人归属于母公司股东的净利润分别为 2.85 元、1.13 亿元和 1.45 亿元，近三年平均净利润为 1.81 亿元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

（二）地方政府的支持为本期债券按期偿付奠定了基础

为保障上虞区基础设施建设及城建改造的可持续投入，上虞区政府对发行人的支持力度也在不断加大。近年来，公司在财税、资源等方面获得了政府的大力支持。2011-2013 年，发行人分别获得政府补贴收入 0.74 亿元、1.56 亿元及 2.17 亿元，呈不断增长趋势。

（三）募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障

本期债券募集资金将全部用于百官街道城北区块拆迁安置房工程、上虞市人才公寓项目、上虞市城北道路工程和上虞市入城口改造工程共 4 个固定资产投资项。上虞市人才公寓项目预计实现销售收入 7.10 亿元；百官街道城北区块拆迁安置房工程预计实现销售收入 9.35 亿元；根据《绍兴市上虞区人民政府关于上虞市城北道路工程等项目配套收入的

通知》，上虞区人民政府决定将合计 811 亩土地未来出让净收益共计 31.22 亿元逐年返还至发行人，作为发行人承担百官街道城北区块拆迁安置房工程、上虞市入城口改造工程和上虞市城北道路工程建设任务的专项配套收入。综上，本期债券募集资金投资项目将实现销售收入、专项配套收入共计 47.67 亿元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

（四）优良的可变现资产是本期债券本息偿付的进一步保障

截至 2013 年末，发行人拥有充足的土地资产，共计约 1,921.45 亩，账面价值达 47.17 亿元；其中未抵押的土地使用权共计 1,415.91 亩，账面价值合计达 30.53 亿元。在本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人将有计划地出让可变现资产，以增加和补充偿债资金。发行人充足的可变现资产为本期债券按期偿付奠定了基础。

第八节 债券担保情况

本期债券无担保。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查及浙江六和律师事务所核查，近三年发行人不存在违法和重大违规情况。

第十节 募集资金的运用

本期债券募集资金 18 亿元，全部用于上虞市人才公寓项目、百官街道城北区块拆迁安置房工程、上虞市城北道路工程和上虞市入城口改造工程共 4 个固定资产投资项，具体使用计划如下表：

序号	项目名称	项目单位	拥有项目单位股权	项目总投资（万元）	使用债券资金（万元）	资金使用比例
1	上虞市人才公寓项目	上虞市海纳新农村置业有限公司	100%	68,994.91	35,000	50.73%
2	百官街道城北区块拆迁安置房工程	上虞市城中村改造投资开发有限公司	51%	267,297	80,000	29.93%
3	上虞市城北道路工程	发行人	-	60,624	35,000	57.73%
4	上虞市入城口改造工程	发行人	-	54,900	30,000	54.64%
合计				451,816	180,000	

第十一节 其他重要事项

本期债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常：

- 一、主要业务发展目标进展顺利；
- 二、所处行业和市场未发生重大变化；
- 三、无重大投资；
- 四、无重大资产（股权）收购、出售；
- 五、住所未发生变化；
- 六、无重大诉讼、仲裁案件；
- 七、重大会计政策未发生变动；
- 八、会计师事务所未发生变动；
- 九、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 十、公司资信情况未发生变化；
- 十一、无其他应披露的重大事项。

第十二节 有关当事人

一、发行人：上虞市城市建设发展有限公司

住所：绍兴市上虞区百官街道江东路 119 号

法定代表人：吴晓燕

联系人：吴晓燕

联系地址：浙江省绍兴市上虞区百官街道江东路 119 号

联系电话：0575-82212264

传真：0575-82112958

邮政编码：312300

二、主承销商、上市推荐人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：黄梁波、潘思京、何畏

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

电话：010-88005065

传真：010-88005099

邮编：100033

三、托管机构

（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

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66168715

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：袁璐

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

电话：021-58409894

传真：021-68875802-8248

邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 20 层 2008 室

执行事务合伙人：黄锦辉

联系人：顾宇倩、叶帮芬

联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区 A 座 5 层

电话：0573-82627289

传真：0573-82627279

邮编：314001

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：朱侃、刘长俊

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63504375

传真：021-63610539

邮政编码：200001

七、发行人律师：浙江六和律师事务所

住所：浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 20 层

负责人：郑金都

联系人：朱亚元、林超

联系地址：浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 20 层

电话：0571-85067644

传真：0571-85065877

邮编：310013

八、受托管理人、监管银行：中国建设银行股份有限公司上虞支行

营业场所：上虞市百官街道人民中路 270 号

负责人：朱骅

联系人：李锦

联系地址：绍兴市上虞区百官街道人民中路 270 号

联系电话：0575-81225071

传真：0575-81225073

邮政编码：312300

第十三节 备查文件目录

- 一、国家发改委对本期债券发行的批准文件；
- 二、《2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券募集说明书》；
- 三、《2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 四、利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2011-2013 年审计报告；
- 五、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；
- 六、浙江六和律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 七、募集资金投资项目审批或备案文件；
- 八、《2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券受托管理协议》；
- 九、《2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- 十、《2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》；
- 十一、《流动性贷款支持协议》。

（以下无正文）

本页无正文，为《2014 年上虞市城市建设发展有限公司公司债券上市公告书》之签章页

发行人：上虞市城市建设发展有限公司



2014 年 9 月 11 日

本页无正文，为《2014年上虞市城市建设发展有限公司公司债券上市公告书》之签章页

上市推荐人：国信证券股份有限公司



2014 年 9 月 11 日

附表一：发行人 2011-2013 年合并资产负债表

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	594,765,199.52	566,094,040.99	571,394,897.78
短期投资	-	-	-
应收票据	16,250,000.00	1,250,000.00	14,800,000.00
应收账款	6,450,500.00	-	-
其他应收款	1,232,791,288.01	855,362,764.52	833,479,701.10
预付账款	5,629,738.91	14,809,693.00	13,637,241.57
应收补贴款			
存货	9,067,945,199.08	5,051,738,232.37	3,703,721,827.45
待摊费用	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	10,923,831,925.52	6,489,254,730.88	5,137,033,667.90
长期投资：			
长期股权投资	122,529,944.61	137,817,584.43	148,421,405.47
长期债权投资	-	-	-
长期投资合计	122,529,944.61	137,817,584.43	148,421,405.47
固定资产：			
固定资产原价	163,729,312.33	144,107,827.33	152,169,274.33
减：累计折旧	18,840,120.30	13,702,752.17	11,096,184.61
固定资产净值	144,889,192.03	130,405,075.16	141,073,089.72
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	144,889,192.03	130,405,075.16	141,073,089.72
固定资产合计	144,889,192.03	130,405,075.16	141,073,089.72
无形资产及其他资产：			
无形资产	180,193,140.93	182,838,578.67	5,510,108.31
长期待摊费用	-	-	-
其他长期资产	-	-	-
无形资产及其他资产合计	180,193,140.93	182,838,578.67	5,510,108.31
递延税项：			
递延税款借项	-	-	-
资产总计	11,371,444,203.09	6,940,315,969.14	5,432,038,271.40

附表一：发行人 2011-2013 年合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	20,000,000.00	250,000,000.00	27,000,000.00
应付票据	89,850,000.00	6,400,000.00	113,160,000.00
应付账款	124,740,045.55	5,829,823.47	38,845.00
预收账款	171,862,176.00	-	-
应付工资	87,200.00	40,600.00	-
应交税金	-8,948,225.45	845,701.16	-
其他未交款	-134,206.03	205,996.63	-
其他应付款	1,828,748,133.08	1,414,026,916.37	1,452,581,112.87
预提费用	-	-	-
一年内到期的长期负债	464,200,000.00	230,100,000.00	105,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
流动负债合计	2,690,405,123.15	1,907,449,037.63	1,697,779,957.87
长期负债：			
长期借款	1,389,200,000.00	775,900,000.00	588,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	10,340,000.00	8,960,000.00	3,800,000.00
其他长期负债	-	-	-
长期负债合计	1,399,540,000.00	784,860,000.00	591,800,000.00
递延税项：			
递延税款贷项	-	-	-
负债合计	4,089,945,123.15	2,692,309,037.63	2,289,579,957.87
少数股东权益	1,239,815,224.46	1,151,461,352.68	1,126,088,555.75
股东权益：			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	5,436,855,775.06	2,636,921,935.06	1,669,287,583.01
盈余公积	50,482,808.05	35,962,364.38	24,708,217.48
未分配利润	454,345,272.37	323,661,279.39	222,373,957.29
股东权益合计	6,041,683,855.48	3,096,545,578.83	2,016,369,757.78
负债和股东权益合计	11,371,444,203.09	6,940,315,969.14	5,432,038,271.40

附表二：发行人 2011-2013 年合并利润及利润分配表

单位：元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、主营业务收入	529,720,067.65	376,970,376.77	709,364,330.27
减：主营业务成本	358,297,370.08	300,321,566.56	140,290,589.46
主营业务税金及附加	2,623,662.19	859,219.05	-
二、主营业务利润	168,799,035.38	75,789,591.16	569,073,740.81
加：其他业务利润	518,985.92	436,983.10	557,516.00
减：营业费用	547,821.86	251,929.34	9,000.00
管理费用	26,366,956.51	10,223,370.36	11,519,665.18
财务费用	110,444,536.79	72,769,019.88	66,651,951.34
三、营业利润	31,958,706.14	-7,017,745.32	491,450,640.29
加：投资收益	-15,287,639.82	-10,603,821.04	-1,566,841.11
补贴收入	216,978,949.96	155,724,765.07	74,153,644.24
营业外收入	35,664.26	289.86	2,300.00
减：营业外支出	127,372.11	189,222.64	-
四、利润总额	233,558,308.43	137,914,265.93	564,039,743.42
减：所得税	-	-	-
少数股东本期损益	88,353,871.78	25,372,796.93	278,923,498.85
五、净利润	145,204,436.65	112,541,469.00	285,116,244.57
加：年初未分配利润	323,661,279.39	222,373,957.29	-38,034,069.80
六、可供分配的利润	468,865,716.04	334,915,426.29	247,082,174.77
减：提取法定公积金	14,520,443.67	11,254,146.90	24,708,217.48
七、可供股东分配的利润	454,345,272.37	323,661,279.39	222,373,957.29
减：应付优先股股利	-	-	-
提取任意盈余公积金	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-
转作资本的普通股股利	-	-	-
八、未分配利润	454,345,272.37	323,661,279.39	222,373,957.29

附表三：发行人 2011-2013 年合并现金流量表

单位：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	634,439,890.05	159,331,738.66	624,869,331.01
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,239,694,743.17	535,064,866.24	665,821,777.71
经营活动现金流入小计	1,874,134,633.22	694,396,604.90	1,290,691,108.72
购买商品、接受劳务支付的现金	1,414,340,199.24	803,923,554.19	740,960,709.67
支付给职工以及为职工支付的现金	138,756.00	59,560.00	209,860.00
支付的各项税费	150,908.37	237,176.72	134,754.71
支付的其他与经营活动有关的现金	900,375,217.83	337,870,242.57	213,162,179.30
经营活动现金流出小计	2,315,005,081.44	1,142,090,533.48	954,467,503.68
经营活动产生的现金流量净额	-440,870,448.22	-447,693,928.58	336,223,605.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	11,753.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	11,753.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	13,626,160.00	30,439.00	478,510.00
投资所支付的现金	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	13,626,160.00	30,439.00	478,510.00
投资活动产生的现金流量净额	-13,626,160.00	-30,439.00	-466,756.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	-	-
取得借款所收到的现金	1,097,500,000.00	721,500,000.00	667,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	7,780,000.00	118,320,000.00	113,930,000.00
筹资活动现金流入小计	1,105,280,000.00	839,820,000.00	780,930,000.00
偿还债务所支付的现金	480,100,000.00	185,500,000.00	705,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	135,612,233.25	98,736,489.21	77,655,821.02
支付的其他与筹资活动有关的现金	109,850,000.00	6,400,000.00	145,222,500.00
筹资活动现金流出小计	725,562,233.25	290,636,489.21	927,878,321.02
筹资活动产生的现金流量净额	379,717,766.75	549,183,510.79	-146,948,321.02

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-74,778,841.47	101,459,143.21	188,808,527.44