

2014年温州市鹿城城市发展有限公司 公司债券上市公告书

发行人：温州市鹿城城市发展有限公司

证券简称：14鹿城债

证券代码：127030

上市时间：2014年12月5日

上市地点：上海证券交易所

主承销商和上市推荐人：浙商证券股份有限公司

二零一四年十二月

第一节 绪言

重要提示

温州市鹿城城市发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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。

经鹏元资信评估有限公司（以下简称鹏元资信）综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，评级展望为稳定；截至 2013 年 12 月 31 日，发行人经审计资产总额为 74.49 亿元，负债总额为 31.94 亿元，所有者权益合计为 42.55 亿元。2013 年度，公司实现营业收入 3.45 亿元，净利润 1.48 亿元。债券上市前三个会计年度（2011 年～2013 年）发行人归属于母公司合并报表中三年平均净利润为 33,713.87 万元，占本次发行的公司债券总额 120,000 万元的 28.09%，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

公司名称：温州市鹿城城市发展有限公司

住 所：温州市广场路 188 号

法定代表人：徐策

注册资本：人民币壹亿元整（RMB100,000,000.00 元）

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市综合开发建设投资、基础设施建设投资、农房改造投资，城乡一体化建设与保障房、安置房建设及投资，为有形物抵押提供服务。

发行人成立于 2006 年 4 月 29 日，系经温州市鹿城区人民政府批准，由浙江省温州市鹿城区财政局全额出资成立的国有独资公司，承担着温州市鹿城区内城市资源开发建投、基础设施建投、农房改造投资、拆迁安置及保障性住房建设等重要任务，是温州市鹿城区经营性国有资产、资源开发建设的主要单位。发行人主要从事政府授权范围内的国有资产经营和资本运作，盘活城建存量资产、吸纳社会资本、实施项目投资管理、资产收益管理、产权监管、资产重组和经营、承担区政府授权或自身开发的城市公共场所的运营管理职能，并负责城市资源的开发、运作和政府指定的重大项目的投资运营等。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 74.49 亿元，负债总额为 31.94 亿元，所有者权益合计为 42.55 亿元。2013 年度，发行人实现营业收入 3.45 亿元，净利润 1.48 亿元。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人的资产负债率为 42.88%。

第三节 本期债券发行概况

一、发行人：温州市鹿城城市发展有限公司。

二、债券名称：2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券（简称“14 鹿城债”）。

三、发行总额：人民币 12 亿元（RMB1,200,000,000 元）。

四、债券期限：7 年，同时设置本金提前偿付条款，第 3 年末、第 4 年末、第 5 年末、第 6 年末、第 7 年末分别按 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定，上海银行间同业拆放利率基准利率为簿记建档日前 5 个工作日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 4.95%（四舍五入保留两位小数），基本利差上限为 2.05%，即簿记建档利率上限为 7.00%。根据簿记建档结果，本期债券的最终基本利差为 0.63%，最终票面利率为 5.58%，并已报国家有关主管部门备案，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。

六、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。

（1）投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（2）投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

八、发行对象：本期债券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合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、发行价格：本期债券的面值为 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。

十、发行期限：2 个工作日，自 2014 年 11 月 3 日起，至 2014 年 11 月 4 日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2014 年 10 月 31 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2014 年 11 月 3 日。

十三、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

十四、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 11 月 3 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自 2014 年 11 月 3 日至 2021 年 11 月 2 日止。

十六、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，自本期债券存续期第三年起于每年的 11 月 3 日按 20% 的比例逐年等额偿还本金，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。

十七、付息日：2015 年至 2021 年每年的 11 月 3 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、兑付日：2017 年至 2021 年每年的 11 月 3 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、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为浙商证券股份有限公司，分销商为民生证券股份有限公司、宏源证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

二十二、债权代理人：浙商证券股份有限公司。

二十三、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行主体长期信用等级为 AA。

二十四、担保方式：无担保

二十五、上市安排：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。

二十六、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 债券上市的基本情况

一、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 2014 年 12 月 5 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“14 鹿城债”，证券代码“127030”。

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。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已完成在中国证券登记结算有限责任公司的登记托管。

第五节 发行人主要财务状况

发行人 2011-2013 年的财务报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了编号为瑞华审字[2014]第 33010066 号的标准无保留意见的审计报告。本文中 2011-2013 年的会计数据均来源于该经审计的财务报表。投资者在阅读下文发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人经审计的近三年主要财务数据

（一）2011-2013 年经审计的合并资产负债表简表

单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产	456,055.08	320,385.56	240,012.49
非流动资产	288,803.53	232,486.71	173,618.89
资产总额	744,858.62	552,872.27	413,631.38
流动负债	171,348.95	78,488.35	82,373.29
非流动负债	148,021.20	76,754.11	14,556.13
其中：长期借款	128,600.00	58,750.00	-
负债总额	319,370.16	155,242.46	96,929.43
所有者权益合计	425,488.46	397,629.81	316,701.96
归属于母公司所有者 权益	424,730.86	397,629.81	316,701.96

（二）2011-2013 年经审计的合并利润表简表

单位：人民币万元

项 目	2013 度	2012 度	2011 年度
营业总收入	34,464.00	82,728.25	106,089.21
营业总成本	13,600.54	61,774.07	36,325.03
营业利润	20,863.46	20,954.18	69,764.18
利润总额	20,847.60	20,952.19	69,763.37
净利润	14,824.80	19,111.47	67,196.14
归属于母公司所有者的净利润	14,834.00	19,111.47	67,196.14

（三）2011-2013 年经审计的合并现金流量表简表

单位：人民币万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	-81,590.79	-9,403.25	-49,791.37
投资活动产生的现金流量净额	-49,614.07	-54,161.41	-32,454.97
筹资活动产生的现金流量净额	105,672.92	108,979.93	91,791.16
现金及现金等价物净增加额	-25,531.94	45,415.27	9,544.82

（四）主要财务指标

项 目	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度	2012 年 12 月 31 日 /2012 年度	2011 年 12 月 31 日 /2011 年度
流动比率（倍）	2.66	4.08	2.91
速动比率（倍）	1.32	2.21	1.22
资产负债率（%）	42.88	28.08	23.43
应收账款周转率（次/年）	7.01	24.95	172.65
存货周转率（次/年）	0.02	0.38	0.24
总资产周转率（次/年）	0.05	0.17	0.36
利息保障倍数（倍）	3.01	5.06	86.64
净资产收益率（%）	3.49	4.81	34.67

注：2011 年-2013 年资本化利息分别为 525.65 万元、2,415.45 万元、8,352.22 万元。

上述财务指标计算方法如下：

- （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=负债总额/资产总额；
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额, 2011 年初数按 2011 年末数计算；
- （5）存货周转率=营业成本/存货平均余额, 2011 年初数按 2011 年末数计算；
- （6）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额, 2011 年初数按 2011 年末数计算；
- （7）利息保障倍数=（利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+利息支出）；
- （8）净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额, 2011 年初数按 2011 年末数计算。

二、发行人财务分析**（一）发行人财务概况**

截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额 744,858.62 万元，负债

总额 319,370.16 万元，所有者权益为 425,488.46 万元，资产负债率为 42.88%。2011-2013 年，公司合并报表中净利润三年平均为 33,710.80 万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为 -46,928.47 万元，现金及现金等价物净增加额三年平均为 9,809.38 万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人近三年资产规模不断扩大，净资产持续增加，资本债务结构合理，负债规模较低；经营状况良好，盈利能力较强，连续三年盈利且三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。

（二）财务结构分析

单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产结构						
货币资金	33,263.71	4.47%	57,002.98	10.31%	11,587.71	2.80%
应收账款	4,429.39	0.59%	5,402.51	0.98%	1,228.97	0.30%
预付账款	2,585.92	0.35%	3,901.59	0.71%	6,880.76	1.66%
其他应收款	186,396.61	25.02%	107,500.90	19.44%	80,843.28	19.54%
存货	229,379.45	30.80%	146,577.58	26.51%	139,471.78	33.72%
流动资产合计	456,055.08	61.23%	320,385.56	57.95%	240,012.49	58.03%
固定资产	132,108.94	17.74%	102,443.22	18.53%	42,925.39	10.38%
在建工程	156,689.51	21.04%	130,035.87	23.52%	130,693.50	31.60%
长期待摊费用	5.08	0.00%	7.63	0.00%	-	-
非流动资产合计	288,803.53	38.77%	232,486.71	42.05%	173,618.89	41.97%
资产总计	744,858.62	100.00%	552,872.27	100.00%	413,631.38	100.00%
负债结构						
短期借款	3,500.00	1.10%	7,000.00	4.51%	14,000.00	14.44%

项 目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据	7,555.25	2.37%				
应付账款	11,466.91	3.59%	10,012.92	6.45%	2,203.11	2.27%
预收账款	19,697.34	6.17%	22,662.85	14.60%	47,299.11	48.80%
应付职工薪酬	229.65	0.07%	22.92	0.01%	-	-
应交税费	19,233.11	6.02%	11,999.04	7.73%	6,644.16	6.85%
应付利息	404.84	0.13%	205.68	0.13%	-	-
其他应付款	74,461.86	23.32%	26,584.94	17.12%	12,226.91	12.61%
一年内到期的非流动负债	34,800.00	10.90%				
流动负债合计	171,348.95	53.65%	78,488.35	50.56%	82,373.29	84.98%
长期借款	128,600.00	40.27%	58,750.00	37.84%	-	-
其他非流动性负债	19,421.20	6.08%	18,004.11	11.60%	14,556.13	15.02%
非流动负债合计	148,021.20	46.35%	76,754.11	49.44%	14,556.13	15.02%
负债合计	319,370.16	100.00%	155,242.46	100.00%	96,929.43	100.00%

近三年，发行人资产总额由 2011 年末的 413,631.38 万元增加到 2013 年末的 744,858.62 万元，增长 80.08%。主要系近两年发行人承担的城市基础设施建设及拆迁安置、城中村改造工程大幅增加所致。从资产结构看，发行人 2011-2013 年末流动资产占资产总额的比例分别为 58.03%、57.95%和 61.23%，资产的流动性较强。

发行人流动资产主要构成为其他应收款和存货。2013 年末，发行人其他应收款余额为 186,396.61 万元，主要系应收鹿城区财政局的土地出让款。根据现行的土地出让模式，发行人整理完成的土地通过市级土地储备中心采用“招拍挂”的方式进行出让，出让款项通过鹿城区财政局转移支付。因鹿城区财政局根据市政建设项目统筹安排资

金调度，导致发行人部分土地出让款延迟收取。根据鹿城区财政局出具的承诺函，鹿城区财政局承诺采取措施加快土地出让金回笼工作进度，并全额拨付给发行人。发行人存货余额相对稳定，2011-2013 年末，存货余额分别为 139,471.78 万元、146,577.58 万元和 229,379.45 万元，主要为发行人的安置房、农房改建项目以及土地开发成本支出。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人正在开发的安置房、农房改建项目主要有藤桥镇新社区工程账面余额 2.32 亿元、鞋都安置房工程账面余额 2.17 亿元、横渎河西地块安置房工程账面余额 1.89 亿元、藤桥镇新家园工程账面余额 1.66 亿元、藤桥镇上戍坎上农房集聚点建设工程账面余额 1.21 亿元等；截至 2013 年 12 月 31 日，发行人存货中土地开发支出主要项目主要有江滨路沿线永川路地块账面余额 4.08 亿元、轻工业产业园区地块账面余额 1.82 亿元、七都岛千亩征地账面余额 1.04 亿元、鞋都产业园三期地块账面余额 1.09 亿元。

非流动资产主要构成为固定资产和在建工程。2013 年末固定资产余额为 132,108.94 万元，较 2011 年末增加 89,183.55 万元，主要系在建工程结转至固定资产科目核算所致。2012-2013 年完工后结转的在建工程主要包括温州市七都大桥工程 5.82 亿元、七都岛标准堤塘工程 2.02 亿元、温州（鹿城）轻工特色工业园区一期工程 0.75 亿元。此外，发行人 2013 年末在建工程余额为 156,689.51 万元，主要在建项目包括温州市七都岛标准堤塘工程账面余额 2.20 亿元、吴桥路工程项目账面余额 3.18 亿元、划龙桥西路延伸工程项目账面余额 1.95 亿元、戍浦江河道整治工程账面余额 1.92 亿元、温州（鹿城）轻工

特色工业园区一期工程账面余额 1.41 亿元等。发行人承担了温州市鹿城区大量基础设施建设任务，资金投入大，但基本上都未能形成营业收入和利润，因此，发行人将积极推进政府对相关项目的回购，努力争取财政资金补贴。

从负债总额看，负债总额由 2011 年末的 96,929.43 万元增加到 2013 年末的 319,370.16 万元，增幅为 229.49%，主要系 2013 年发行人长期借款较 2011 年增加 128,600.00 万元所致。2013 年末，发行人的资产总额为 744,858.62 万元，较 2011 年末增加 577,856.78 万元，发行人资产负债率由 2011 年末的 58.04% 下降到 2013 年末的 42.88%，发行人资产负债率水平维持在相对较低水平。从负债结构看，2013 年末发行人长期负债占负债总额的 40.27%，主要系 2013 年增加的长期借款所致。这与发行人目前的业务类型及资金需求匹配程度较低有关。本期债券募集资金将有助于调整、优化发行人的资产负债结构。

总体来看，报告期内发行人资产负债结构相对合理，与其所处行业及经营特征基本相符。资产负债率较为适中，处于相对安全水平，债务融资空间较大。

（三）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

项 目	2013 年度/年末	2012 年度/年末	2011 年度/年末
应收账款（万元）	4,429.39	5,402.51	1,228.97
存货（万元）	229,379.45	146,577.58	139,471.78
资产总额（万元）	744,858.62	552,872.27	413,631.38
营业收入（万元）	34,464.00	82,728.25	106,089.21
营业成本（万元）	4,677.20	55,030.39	29,491.74
应收账款周转率（次/年）	7.01	24.95	172.65

项 目	2013 年度/年末	2012 年度/年末	2011 年度/年末
存货周转率（次/年）	0.02	0.38	0.24
总资产周转率（次/年）	0.05	0.17	0.36

应收账款方面，2012 年和 2013 年发行人应收账款周转率分别为 24.55 次/年和 7.01 次/年，系年末应收账款余额较低所致。2011 年度、2012 年度和 2013 年度发行人营业收入分别为 106,089.21 万元和 82,728.25 万元和 34,464.00 万元，2011-2012 年度收入规模较大，主要系七都岛、江滨路地块土地及鞋都总部经济园标准厂房的集中销售所致。

存货方面，2011-2013 年发行人存货周转率分别为 0.24 次/年、0.38 次/年和 0.02 次/年。2013 年存货周转率大幅降低主要系存货大幅增加而营业成本大幅降低所致。随着发行人业务量的扩大和营业收入的增长，预计以后年度存货周转率将逐渐提高，发行人的营运能力将有所提升。

总资产周转方面，2011-2013 年发行人总资产周转率分别为 0.36 次/年、0.17 次/年和 0.05 次/年。由于发行人主要从事保障性住房建设、土地开发及基础设施建设项目，具有资本投入大、建设周期相对较长、资金回收慢等特点，从而导致发行人的存货周转率和总资产周转率相对较低。

发行人作为温州市鹿城区重点构建的综合性建设、经营和投融资主体，承担了大量的基础设施建设项目。相关项目虽尚未能产生营业收入及现金流，但反映了公司良好的发展潜力。随着相关项目陆续完工及后续政府支持政策逐步得到落实，公司的资产周转率预计将会得

到一定程度的改善。

（四）盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入（万元）	34,464.00	82,728.25	106,089.21
归属于母公司所有者的净利润（万元）	14,834.00	19,111.47	67,196.14
毛利率	86.43%	33.48%	72.20%
净资产收益率	3.49%	4.81%	34.67%

发行人全面负责鹿城区基础设施建设、土地开发整理和保障性住房建设等领域，其营业收入目前主要来自于土地出让收入和园区厂房销售收入。因七都岛、江滨路地块的土地在 2011-2012 年集中出让及鞋都总部经济园标准厂房的销售，致使公司 2011-2012 年度营业收入规模较大。但受房地产及土地市场的不利影响，发行人 2013 年土地出让规模有所回落。随着公司承担的城中村改造和安置房项目的逐步完成并交付，预计未来将能陆续形成保障房项目代建收入，进一步优化公司收入结构。

在净利润和净资产收益率方面，2011-2013 年发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 67,196.14 万元、19,111.47 万元和 14,834.00 万元，毛利率分别为 72.20%、33.48%和 86.43%，净资产收益率分别为 34.67%、4.81%和 3.49%。

近三年公司净利润呈下降趋势，主要系 2011 年以来七都岛、江滨路地块土地及鞋都总部经济园标准厂房的集中销售，致使公司 2011-2012 年度营业收入规模较大幅提升，净利润也随之大幅增长。

对于各年间毛利率波动幅度较大的原因系由各地块的地理位置不同导致其拆迁成本差异形成的。公司 2011 年度土地出让收入主要来源于七都岛开发，“七都岛 02-04-01 地块”位处温州郊区，地面附着物较为简单，土地拆迁、平整成本相对较低；公司 2012 年度土地出让收入主要来源于江滨路 18、19 号地块，该地块位于鹿城区中心区域瓯江边，地面附着物较多且物业价值较高，其拆迁安置成本大幅增加，造成公司 2012 年度土地出让收入毛利率较低。总体来说，公司各年度间净利润变化与营业收入的变化趋势相匹配。

总体看来，发行人近三年营业毛利率较高，盈利能力较强，能够为本期债务的偿付提供有力支持。另外，截至 2013 年末，公司土地开发成本账面余额 8.58 亿元，若该部分土地成功出让，将进一步提升公司未来几年的收入水平及盈利能力。

（五）偿债能力分析

发行人偿债能力指标

项 目	2013 年度/年末	2012 年度/年末	2011 年度/年末
资产总额（万元）	744,858.62	552,872.27	413,631.38
负债总额（万元）	319,370.16	155,242.46	96,929.43
净资产（万元）	425,488.46	397,629.81	316,701.96
利息支出（万元）	110.49	2,376.68	292.42
流动比率	2.66	4.08	2.91
速动比率	1.32	2.21	1.22
EBITDA 利息保障倍数	3.01	5.06	86.64
资产负债率（%）	42.88	28.08	23.43

从短期偿债能力来看，发行人近三年流动比率和速动比率均稳定在较高水平，2011-2013 年短期借款分别为 14,000.00 万元、7,000.00

万元和 3,500 万元，短期负债水平较低，短期偿债压力较小，发行人能较好地应对短期偿债风险。

从长期偿债能力来看，发行人 2012 年和 2013 年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 5.06 和 3.01，较为稳定。从资本债务结构分析，发行人 2013 年资产负债率为 42.88%，比 2012 年增加了 14.80 个百分点，呈上升趋势，主要系 2013 年长期借款余额大幅增加所致。

截至 2013 年末，发行人存货、在建工程余额合计 38.61 亿元，约占资产总额的 51.83%，包括土地开发成本支出账面余额 14.36 亿元、开发成本账面余额 8.58 亿元及其他基础设施建设项目账面余额 15.67 亿元。根据鹿城区人民政府温鹿政发[2013]13 号文件，鹿城区人民政府同意对公司自 2010 年以来承建的基础设施项目进行集中回购。据此，待相关建设项目完工后，公司将积极推动政府对其进行回购，这将有助于公司偿债能力的进一步提高，从而为本期债券的本息偿付提供切实可靠的保障。

总体来看，发行人的负债水平与其所处的行业特性相对匹配，处于合理范围内，具备较强的偿债能力。

（六）现金流量分析

发行人现金流量指标

单位：人民币万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动现金流入	31,928.61	38,656.93	15,046.65
经营活动现金流出	113,519.41	48,060.18	64,838.02
经营活动产生的现金流量净额	-81,590.80	-9,403.25	-49,791.37
投资活动现金流入	-	0.03	0.07
投资活动现金流出	49,614.07	54,161.44	32,455.04

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
投资活动产生的现金流量净额	-49,614.07	-54,161.41	-32,454.97
筹资活动现金流入	126,647.05	133,566.38	102,609.24
筹资活动现金流出	20,974.13	24,586.45	10,818.07
筹资活动产生的现金流量净额	105,672.92	108,979.93	91,791.16
现金及现金等价物净增加额	-25,531.94	45,415.27	9,544.82

2011-2013 年，发行人经营活动现金流入分别为 15,046.65 万元、38,656.93 万元和 31,928.61 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 -49,791.37 万元、-9,403.25 万元和 -81,590.80 万元，呈现净流出态势，主要系发行人所从事的基础设施建设、土地开发及保障房建设的业务模式、开发规模及进度所致。此外，在土地出让收入资金回笼方面，鹿城区财政局根据市政建设项目统筹安排资金调度，导致发行人部分土地出让款回款速度减慢，也是导致其经营活动现金净流出的重要原因。

2011-2013 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -32,454.97 万元、-54,161.41 万元和 -49,614.07 万元，呈现净流出状态且净流出额逐年增加，主要系发行人承载了温州市鹿城区城市基础设施建设和运营管理的重任，目前在建的城市基础设施建设项目较多，前期资金投入较大且建设周期较长。随着相关项目的陆续完工和后续政府支持政策逐步得到落实，预计发行人的现金流状况将有较大幅度的改善。

2011-2013 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 91,791.16 万元、108,979.93 万元和 105,672.92 万元，与经营活动和投资活动产生的现金流量净额变动趋势基本一致。2011-2013 年度计入

“收到其他与筹资活动有关的现金”列示的“土地出让金返还”金额累计达 143,692.67 万元，有效缓解了公司同期大幅增长的项目建设资金需求。

第六节 本期债券的偿债保障措施

本期债券期限为 7 年，发行总额为 12 亿元的固定利率债券，按年付息，同时设置本金提前偿付条款，即自第 3 年年末开始分期偿还债券本金。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条件，并以自身良好的融资能力和资产运营能力保障本期债券本息的偿还。同时，本期债券将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本期债券的偿债计划

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究公司现状和未来几年发展前景的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

（一）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本期债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，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。

（二）偿债计划的财务安排

本期债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金

使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

二、本期债券的偿债保障措施

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，发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排，形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

（一）聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请浙商证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

（二）债券持有人会议

为规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，特制定了《债券持有人会议规则》。根据该规则，债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》中约定的义务；了解发行人与本期债券发行有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权代理人。

（三）以较好的经营水平与偿债能力为基本保障

发行人经营状况良好，盈利能力较强，具备良好的现金获取能力和较强的偿债能力。2011-2013 年，公司营业收入三年平均为 74,427.15 万元，合并报表中三年平均归属于母公司股东的净利润为 33,713.87 万元，三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。未来，随着温州鞋都、七都岛城市新区等区域整体开发的稳步推进，发行人将陆续形成更为稳定的现金流和经营收益，逐步提高发行人的盈利水平和偿债能力。发行人良好的经营水平与偿债能力是本期债券按期偿付的基础。

（四）以温州市良好的经济发展趋势为经济基础

“十一五”期间，温州市国民经济社会发展取得巨大成就，为“十二五”时期的后续发展奠定了坚实基础。2013 年，全市生产总值一举突破 4,000 亿元大关，达到 4,003.86 亿元，比上年同期增长 7.7%；实现财政总收入 565.63 亿元，同比增长 9.2%，随即，中央审议通过了《浙江省温州市金融综合改革实验区总体方案》，为温州金融市场健康发展提供有力支撑，也为温州市经济发展注入强劲活力。随着温州市经济总量的不断扩大，财政收入的大幅增长，经济环境的持续向好，为发行人的发展壮大创造了良好的客观经济基础，同时区域经济的快速发展也对基础设施建设、土地开发提出了新的要求，发行人业务将与温州市的产业经济发展相辅相成，公司持续盈利能力必将随之增强。

（五）良好的募投项目为本期债券到期偿还提供了有力支持

本期债券募集资金投资项目将采取安置房处置收入及土地平衡相结合的方式实现项目建设投入资金的回流，确保项目投资收益。

根据本期债券募集资金投资项目的安置房面积及结算价格测算，发行人预计可取得安置收入约为 28.60 亿元。另外，根据温州市人民政府出具的《关于支持温州市汇昌河葡萄居住区项目建设的批复》及鹿城区人民政府出具的《关于温州市汇昌河葡萄居住区项目建设的批复》，同意将温州市鹿城区横渎河西地块中的 A49 地块作为汇昌河葡萄居住区项目建设的平衡用地，该地块出让后的土地出让金将返还至发行人。横渎河西 A49 地块位于温州市中心城区，地块东侧为横渎河、南侧为市府路、西侧为开源路、北侧为规划道路，地块面积 69,647.62 平方米，用地类型为商业用地。按建设用地面积、规划容积率及同区域、同类型土地出让价格估算，在扣除相关规费后发行人预计可取得的土地出让净收入约为 20.70 亿元。

(六)充足的可变现资产为本期债券的本息偿付提供了重要的资金来源

发行人全面负责温州市七都岛和鞋都产业园等区域的整体开发，截至 2013 年末，公司合并口径的流动资产余额为 456,055.08 万元，其中存货期末账面价值为 229,379.45 万元。在土地资源稀缺的温州地区，发行人将及时变现优质的土地资产，这为本期债券的本息偿付提供了重要的资金来源。

(七)温州市鹿城区政府承诺发行人资产质量、确保债券按期还本付息

温州市鹿城区政府承诺，温州市鹿城区人民政府保证在债券存续期内发行人的核心资产不出现重大变更，温州市鹿城区人民政府将从财政资金、土地划拨、项目资源等方面全方位支持发行人持续做大做强，不断提高发行人资产质量，确保本期债券按时足额还本付息。

(八)交通银行股份有限公司温州分行向发行人提供流动性支持贷款

本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和兑付发生流动性不足时，交通银行股份有限公司温州分行在不违反国家法律法规、信贷政策及银行审查程序和贷款条件的前提下，给予一定的流动性支持贷款。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，经营收入稳定可靠，现金流充足，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还，最大限度保护投资者的利益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门相关规定及鹏元资信评估有限公司的《证券跟踪评级制度》，鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后，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。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，温州市鹿城城市发展有限公司需向鹏元资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信评估有限公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项，以及被评对象的情况发生重大变化时，温州市鹿城城市发展有限公司应及时告知鹏元资信评估有限公司并提供评级所需相关资料。鹏元资信评估有限公司亦将持续关注与温州市鹿城城市发展有限公司有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信评估有限公司将依据该重大事项或重大变化对被评对象信用状况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

如温州市鹿城城市发展有限公司不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，鹏元资信评估有限公司有权根据公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至温州市鹿城城市发展有限公司提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，鹏元资信评估有限公司将按照成立跟踪评级项目组、对温州市鹿城城市发展有限公司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，鹏元资信评估有限公司亦将维持评级标准的一致性。

鹏元资信评估有限公司将及时在其公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送温州市鹿城城市发展有限公司及相关监管部门。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

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 募集资金用途

本期债券募集资金共计 12 亿元，全部用于温州市汇昌河葡萄居住区建设项目，该项目类型为城中村改造，属于保障性住房建设项目。募集资金投资项目的投资总规模、拟使用募集资金规模情况如下：

单位：亿元

募集资金用途	项目总投资	募集资金使用额度	占项目总投资比例
温州市汇昌河葡萄居住区 6-3 地块项目	8.81	2.80	31.78%
温州市汇昌河葡萄居住区 9-1 地块项目	8.95	2.85	31.84%
温州市汇昌河葡萄居住区 10-1 地块项目	4.21	1.34	31.83%
温州市汇昌河葡萄居住区 12-2 地块项目	6.70	2.13	31.79%
温州市汇昌河葡萄居住区 13-1 地块项目	9.04	2.88	31.86%
合 计	37.71	12.00	-

一、项目介绍

鹿城区作为温州市城中村改造专项行动的中心区域，存在 47 个城中村，其改造工作关乎温州城市转型发展的大局。目前，鹿城区城中村改造新开工 15 个项目，温州市汇昌河葡萄居住区项目为其中最重要的项目之一。该项目规划总用地面积 106,670.33 平方米，由 5 个地块组成。

本期债券募集资金全部用于上述温州市汇昌河葡萄居住区 6-3 地块、9-1 地块、10-1 地块、12-2 地块和 13-1 地块，共五个地块项目建设，债券募集资金全部投向保障性住房，符合国家产业政策，具有良好的经济和社会效益。项目得到了温州市政府和鹿城区政府的大力支持，根据温州市市政府[2011]28 号专题会议纪要、温州市人民政府温

政函[2013]185 号和温州市鹿城区人民政府文件温鹿政发[2013]136 号《温州市鹿城区人民政府关于温州市汇昌河葡萄居住区项目建设的批复》，同意将横渎河西地块中的 A49 地块作为该项目建设的平衡用地，将该地块出让净收入全部返还至发行人作为募投项目建设的平衡资金。该地块位于温州市中心城区，地块东侧为横渎河、南侧为市政府、西侧为开源路、北侧为规划道路，地块面积 69,647.62 平方米，用地类型为商业用地，建设规划容积率 4.3。该地块将在相关手续齐全后安排出让，土地出让收入将在扣除相关费用（约 22%）后全部返还至发行人。横渎河西 A49 地块按建设用地面积、规划容积率及暂定楼面价 8,850 元/平方米（参照近期同区域、同类型土地出让价格）估算，在扣除相关规费后预计可取得土地出让净收入约为 20.70 亿元。

根据南汇街道的城中村改造实施方案，葡萄村改造区域的房屋采用统一征收安置，故项目可行性研究报告对葡萄村区域改造进行总体收入测算，各地块安置房销售收入按照面积比例予以分摊。根据《温州市汇昌河葡萄居住区建设工程项目建议书和可行性研究报告》和温州市鹿城区鹿村房办发[2013]30 号《关于 2013 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券募集资金投资项目的情况说明》，温州市汇昌河葡萄居住区项目总拆迁户数为 1,395 户，拟建设安置房 3,110 套，预计建设住宅面积 349,703 平方米，其中住宅原面积安置面积 151,547 平方米，一翻三建筑面积 27,570 平方米，套内增购面积 10,920 平方米，众用分摊面积 47,509 平方米，奖励增购面积 54,600 平方米，调配安置住宅面积 57,557 平方米；建设商铺面积 12,057 平方米，其中

原面积安置面积 9,965 平方米，增购面积 996 平方米，众用分摊面积 1,096 平方米；车位 3,198 个。在各类型安置价格方面，住宅原面积安置面积 3,800 元/平方米，一翻三建筑面积 6,000 元/平方米，套内增购面积 6,000 元/平方米，众用分摊面积 6,000 元/平方米；该片区同类住宅商品房市场均价约 23,000 元/平方米，预计安置房的市场评估价约为 17,000 元/平方米，本项目套外增购面积和调配安置面积价格按签订《房屋置换补偿安置协议书》当年的市场评估价 80%计价，即 13,600 元/平方米；商铺原面积安置面积 3,800 元/平方米，增购面积 6,000 元/平方米，众用分摊面积 6,000 元/平方米；车位价格 60,000 元/个。据此测算，温州市汇昌河葡萄居住区项目预计可取得住宅销售收入 26.18 亿元、商铺销售收入 0.50 亿元、车位销售收入 1.92 亿元，合计销售收入为 28.60 亿元。

1、温州市汇昌河葡萄居住区 6-3 地块项目

(1) 项目审批情况

该项目可行性研究报告已经取得温州市鹿城区发展和改革局鹿发改审[2012]60 号文批复，项目环境影响报告已取得温州市鹿城区环境保护局[2013]23 号文批复，项目建设用地已取得温州市国土资源局温鹿预审[2012]0302059 号用地预审意见。

(2) 项目建设主体

发行人子公司温州市南汇城市投资有限公司为该项目建设主体。

(3) 项目资金来源

估算项目总投资 88,087 万元，所需资金由建设单位自筹解决。

（4）项目建设内容

项目建设用地位于温州市鹿城区汇昌河葡萄居住区 6-3 地块，拟建安置房 740 套，总用地面积 25,520.61 平方米，总建筑面积 123,754 平方米，主要建设内容包括土建、安装及设备、室外道路、绿化等。

（5）项目实施进度

该项目建设工期 48 个月，已于 2013 年一季度开工。截至 2014 年 7 月，包括开工前期土地征收、平整等费用，项目累计完成投资 27,719 万元，占该项目工程总投资的 31.47%。

2、温州市汇昌河葡萄居住区 9-1 地块项目

（1）项目审批情况

该项目可行性研究报告已经取得温州市鹿城区发展和改革局鹿发改审[2012]61 号文批复，项目环境影响报告已取得温州市鹿城区环境保护局[2013]24 号文批复，项目建设用地已取得温州市国土资源局温鹿预审[2012]0302060 号用地预审意见。

（2）项目建设主体

发行人子公司温州市南汇城市投资有限公司为该项目建设主体。

（3）项目资金来源

估算项目总投资 89,488 万元，所需资金由建设单位自筹解决。

（4）项目建设内容

项目建设用地位于温州市鹿城区汇昌河葡萄居住区 9-1 地块，总用地面积 25,337.62 平方米，总建筑面积 124,702 平方米，拟建安置房 740 套，主要建设内容包括土建、安装及设备、室外道路、绿化等。

（5）项目实施进度

该项目建设工期 49 个月，已于 2013 年一季度开工。截至 2014 年 7 月，包括开工前期土地征收、平整等费用，项目累计完成投资 34,478 万元，占该项目工程总投资的 38.53%。

3、温州市汇昌河葡萄居住区 10-1 地块项目

（1）项目审批情况

该项目可行性研究报告已经取得温州市鹿城区发展和改革局鹿发改审[2012]62 号文批复，项目环境影响报告已取得温州市鹿城区环境保护局[2013]21 号文批复，项目建设用地已取得温州市国土资源局温鹿预审[2012]0302061 号用地预审意见。

（2）项目建设主体

发行人子公司温州市南汇城市投资有限公司为该项目建设主体。

（3）项目资金来源

估算项目总投资 42,064 万元，所需资金由建设单位自筹解决。

（4）项目建设内容

项目建设用地位于温州市鹿城区汇昌河葡萄居住区 10-1 地块，总用地面积 12,133.8 平方米，总建筑面积 59,470 平方米，拟建安置房 350 套，主要建设内容包括土建、安装及设备、室外道路、绿化等。

（5）项目实施进度

该项目建设工期 36 个月，已于 2013 年一季度开工。截至 2014 年 7 月，包括开工前期土地征收、平整等费用，项目累计完成投资 30,068 万元，占该项目工程总投资的 71.48%。

4、温州市汇昌河葡萄居住区 12-2 地块项目

(1) 项目审批情况

该项目可行性研究报告已经取得温州市鹿城区发展和改革局鹿发改审[2012]63 号文批复，项目环境影响报告已取得温州市鹿城区环境保护局[2013]22 号文批复，项目建设用地已取得温州市国土资源局温鹿预审[2012]0302062 号用地预审意见。

(2) 项目建设主体

发行人子公司温州市南汇城市投资有限公司为该项目建设主体。

(3) 项目资金来源

估算项目总投资 67,054 万元，所需资金由建设单位自筹解决。

(4) 项目建设内容

项目建设用地位于温州市鹿城区汇昌河葡萄居住区 12-2 地块，总用地面积 18,423.7 平方米，总建筑面积 90,873 平方米，拟建安置房 540 套，主要建设内容包括土建、安装及设备、室外道路、绿化等。

(5) 项目实施进度

该项目建设工期 48 个月，已于 2013 年一季度开工。截至 2014 年 7 月，包括开工前期土地征收、平整等费用，项目累计完成投资 28,246 万元，占该项目工程总投资的 42.12%。

5、温州市汇昌河葡萄居住区 13-1 地块项目

(1) 项目审批情况

该项目可行性研究报告已经取得温州市鹿城区发展和改革局鹿发改审[2012]64 号文批复，项目环境影响报告已取得温州市鹿城区环

境保护局[2013]25 号文批复，项目建设用地已取得温州市国土资源局温鹿预审[2012]0302063 号用地预审意见。

(2) 项目建设主体

发行人子公司温州市南汇城市投资有限公司为该项目建设主体。

(3) 项目资金来源

估算项目总投资 90,396 万元，所需资金由建设单位自筹解决。

(4) 项目建设内容

项目建设用地位于温州市鹿城区汇昌河葡萄居住区 13-1 地块，总用地面积 25,254.60 平方米，总建筑面积 124,494 平方米，拟建安置房 740 套，主要建设内容包括土建、安装及设备、室外道路、绿化等。

(5) 项目实施进度

该项目建设工期 48 个月，已于 2013 年一季度开工。截至 2014 年 7 月，包括开工前期土地征收、平整等费用，项目累计完成投资 26,934 万元，占该项目工程总投资的 29.80%。

二、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

(一) 募集资金的存放

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。

(二) 募集资金使用计划

本次发行的 12 亿元债券，将在募集资金到位后存入募集资金专用账户，投入温州市汇昌河葡萄居住区建设项目。

（三）募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期募集资金用途，按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，并保证发行债券所筹资金中用于投资项目的比例不超过限定水平。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。同时，禁止对公司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。

发行人总经理将定期召开办公会议，听取和检查募集资金使用情况，并于每季度结束后由财务部编制报告，以书面形式向董事会专项报告募集资金使用情况。

第十节 有关当事人

一、发行人：温州市鹿城城市发展有限公司

住所：温州市广场路 188 号

法定代表人：徐策

联系人：王诗婷

联系地址：温州市锦江路锦湖公寓 2 幢 2 楼 226 室

电话：0577-86770087

传真：0577-86770071

邮编：325000

二、承销团

（一）主承销商/上市推荐人

浙商证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 1 号

法定代表人：吴承根

联系人：张哲凡、范勇光、韩可、吴波、杨阳、陆之幸、睦滢

联系地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 6F

电话：0571-87902550、87903140

传真：0571-87903139

邮编：310007

（二）分销商

1、民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16-18

层

法定代表人：余政

联系人：赵锦燕、郭颖

联系地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座

16 层

电话：010-85127685、85127672

传真：010-85127929

邮编：100005

2、宏源证券股份有限公司

住所：乌鲁木齐市文艺路 233 号宏源大厦

法定代表人：冯戎

联系人：贾冬

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号宏源证券大厦 5 楼

电话：010-88085954

传真：010-88085135

邮编：100033

3、兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

联系人：吴媚、周敬敬

联系地址：上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号

楼 21 楼

电话：021-38565560、021-38565885

传真：021-38565900

邮编：200135

4、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：吴晓东

联系人：王梓濛

联系地址：北京市西城区丰盛胡同丰铭国际大厦 A 座 6 层

电话：010-56839485

传真：010-56839400

邮编：100032

三、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

经办人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：黄红元

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

四、审计机构：瑞华会计师事务所

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

法定代表人：杨剑涛

联系人：秦松涛

联系地址：浙江省杭州市天目山路 238 号华鸿大厦 A 座 7 楼

电话：0571-81909072

传真：0571-81909072

邮编：100033

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：毕柳 、刘书芸

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 428 号 3 号楼 3C

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670-8015

邮政编码：200127

六、发行人律师：浙江天册律师事务所

住所：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A—11

负责人：章靖忠

联系人：李海疆

联系地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼

电话：0571-87902171

传真：0571-87901501

邮编：310007

七、债权代理人：浙商证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 1 号

法定代表人：吴承根

联系人：戴翔

联系地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 6F

电话：0571-87902970

传真：0571-87903139

邮编：310007

八、监管银行：交通银行股份有限公司温州分行

住所：温州市车站大道交行广场

负责人：陈鹤林

联系人：陈承昂

电话：0577-88252091

传真：0577-88266001

邮编：325029

第十一节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人 2011-2013 年审计报告；
- (五) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 《债券持有人会议规则》；
- (八) 《2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券之债权代理协议》；
- (九) 《2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券之募集资金账户监管协议》；
- (十) 《2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》。

二、查阅地址

- (一) 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：

1、发行人：温州市鹿城城市发展有限公司

住所：温州市广场路 188 号

法定代表人：徐策

联系人：王诗婷

联系地址：温州市锦江路锦湖公寓 2 幢 2 楼 226 室

电话：0577-86770087

传真：0577-86770071

邮编：325000

2、主承销商：浙商证券股份有限公司

联系人：张哲凡、范勇光

联系地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 6F

电话：0571-87902550、87903140

传真：0571-87903139

邮编：310007

（二）投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅
本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）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。

(本页无正文, 为《2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

温州市鹿城城市发展有限公司



2014年12月3日

(本页无正文，为《2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

浙商证券股份有限公司

