

2015 年上海淀山湖新城发展有限公司 公司债券上市公告书

发行人

上海淀山湖新城发展有限公司

上市推荐人



| 证券简称 | 证券代码 | 上市地 | 上市时间 |
|--------|--------|---------|----------------|
| 15 淀山湖 | 127092 | 上海证券交易所 | 2015 年 3 月 5 日 |



第一章 绪言

重要提示：发行人已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别和连带的法律责任。

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。

经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 **AA**，本期债券信用等级为 **AA**。债券上市前，截至 2013 年 12 月 31 日，发行人所有者权益合计为 529,570.46 万元，2011 年至 2013 年三年平均净利润为 13,702.20 万元，超过本期债券一年应付利息的 1.5 倍。



第二章 发行人简介

一、发行人基本情况

公司名称：上海淀山湖新城发展有限公司

住所：上海市青浦区华青南路 777 号

法定代表人：鲁千林

注册资本：135,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：基础设施开发，市政工程，建筑工程，绿化工程，建筑装饰，房地产开发经营，物业管理，实业投资，资产经营管理，房产信息咨询，从事货物及技术的进出口业务，销售建筑装饰材料、五金交电、办公用品。【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】

发行人是上海市青浦区国资委下属的国有独资公司。作为上海市推进新城建设和城乡一体化工作以及实现青浦区“一城两翼”战略发展目标的重要载体，发行人自成立以来在青浦区实施了大量旧城改造及保障性住房建设项目，进行了一系列道路、桥梁等城市基础设施及公共配套设施项目的建设，承担着上海市青浦区淀山湖新城的投资和开发建设任务。目前，发行人业务主要集中在保障性住房、城市基础设施和公共配套设施投资建设等领域。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,487,080.34 万元，所有者权益 529,570.46 万元。2013 年，发行人实现营业收入 49,819.60 万元，利润总额 15,726.51 万元，净利润 14,847.98 万元。



二、历史沿革

发行人于 2010 年 4 月 28 日经上海市青浦区人民政府批准成立，成立时注册资本为 1,000,000,000 元，全部由青浦区国资委以货币方式出资，经上海永诚会计师事务所有限公司于 2010 年 4 月 26 日出具的编号为永诚会验（2010）字第 20399 号验资报告确认，出资足额到位。

2011 年 10 月 13 日，发行人与上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司签订由前者吸收合并后者的协议。合并后发行人注册资本由 1,000,000,000 元增加至 1,350,000,000 元，上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司的债权、债务由发行人承继。

2011 年 11 月 25 日，青浦区国资委作出批复，同意发行人吸收合并上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司，其中截止 2011 年 10 月 31 日上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司所有者权益中的实收资本 350,000,000 元用以增加发行人的注册资本，其余 1,339,333,938.12 元用以增加发行人的资本公积。

2011 年 11 月 28 日，上海财瑞会计师事务所有限公司出具编号为沪财瑞会验（2011）2-030 号验资报告，确认截至 2011 年 11 月 28 日，青浦区国资委以所拥有的上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司全部资产 5,252,939,136.93 元、负债 3,563,605,198.81 元、所有者权益 1,689,333,938.12 元出资，并办理了移交手续。



三、股东情况

发行人是依法成立的国有独资公司，青浦区国资委持有发行人 100% 的股权。



第三章 本期债券发行基本情况

一、发行人：上海淀山湖新城发展有限公司。

二、债券名称：2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券（简称“15 淀山湖”）。

三、发行总额：人民币 13 亿元（RMB1,300,000,000 元）。

四、债券期限：本期债券为 6 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年和第 6 年末分别按债券发行总额 25%、25%、25%和 25%的比例偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告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 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。根据簿记建档结果，本期债券的最终票面年利率为 5.95%，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。最终利率确定为 5.95%。

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、发行方式：本期债券采用簿记建档、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、法规另有规定者除外）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、法规另有规定者除外）发行。



八、发行范围及对象：

1、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）。

2、上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2015年1月29日。

十、债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点发行的债券在中央国债登记公司登记托管；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登记托管。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2015年1月30日。

十二、发行期限：通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行期限为5个工作日，自发行首日至2015年2月5日；通过上海证券交易所发行的发行期限为5个工作日，自发行首日至2015年2月5日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的1月30日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为2015年1月30日至2021年1月29日。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息1次，年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。每年付息时按



债权登记日日终在债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年、第4年、第5年和第6年末分别按照债券发行总额25%、25%、25%和25%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

十六、付息日：本期债券的付息日为 2016 年至 2021 年每年 1 月 30 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：本期债券的兑付日为2018年至2021年每年的1月30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国金证券股份有限公司，副主承销商为东兴证券股份有限公司，分销商为华泰联合证券有限责任公司和国泰君安证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、信用级别：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人主体的长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

二十三、监管银行/债券受托管理人：上海银行股份有限公司青浦支行。



二十四、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，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。

二十五、流动性支持：本期债券存续期内，上海银行股份有限公司青浦支行在国家法律、法规和信贷政策允许的前提下，对发行人给予流动资金信贷支持。当发行人发生资金困难时，上海银行股份有限公司青浦支行可以根据发行人的申请，按照相关程序进行评审，经评审合格并报经有权审批人批准后，上海银行股份有限公司青浦支行可对其提供信贷支持以解决发行人临时资金困难。

二十六、税务提示：根据国家税收法律、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。



第四章 债券上市与托管基本情况

一、债券上市基本情况

经上海证券交易所批准，本期债券将于 2015 年 3 月 5 日在上海证券交易所正式挂牌交易，简称为“15 淀山湖”，证券代码为“127092”。

二、债券托管基本情况

经中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认，本期债券在上海证券交易所上市部分已托管至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。



第五章 发行人主要财务情况

一、发行人主要财务数据

大信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2011 年、2012 年及 2013 年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（大信审字[2014]第 4-00007 号）。未经特别说明，本文中发行人 2011 年、2012 年及 2013 年财务数据均引自上述经审计的财务报告。投资者在阅读本文中发行人相关财务信息时，需参照上述经审计的财务报告。发行人财务报表主要数据及指标见表 5-1 至表 5-4。

表 5-1：发行人 2011 年末-2013 年末资产负债表主要数据及指标

（单位：元）

| 项目 | 2013 年末 | 2012 年末 | 2011 年末 |
|---------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 资产总计 | 14,870,803,428.10 | 11,073,578,056.47 | 8,773,319,876.28 |
| 其中：流动资产 | 13,089,370,471.91 | 9,002,219,190.74 | 8,269,260,667.76 |
| 固定资产 | 137,390,064.61 | 1,093,124,236.02 | 137,606,005.23 |
| 负债合计 | 9,575,098,840.17 | 5,923,558,581.85 | 5,339,435,181.06 |
| 所有者权益合计 | 5,295,704,587.93 | 5,150,019,474.62 | 3,433,884,695.22 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 5,295,704,587.93 | 5,150,019,474.62 | 3,429,606,763.80 |
| 资产负债率 | 64.39% | 53.49% | 60.86% |

表 5-2：发行人 2011 年-2013 年利润表主要数据

（单位：元）

| 项目 | 2013 年 | 2012 年 | 2011 年 |
|---------------|----------------|------------------|----------------|
| 营业收入 | 498,196,019.93 | 1,032,579,086.00 | 968,835,327.75 |
| 其中：主营业务收入 | 486,811,375.45 | 1,022,820,818.98 | 944,494,313.00 |
| 营业成本 | 346,730,451.28 | 814,330,990.11 | 849,213,055.15 |
| 其中：主营业务成本 | 340,460,020.92 | 810,995,071.56 | 829,747,109.56 |
| 毛利 | 146,351,354.53 | 211,825,747.42 | 114,747,203.44 |
| 利润总额 | 157,265,090.93 | 165,244,898.96 | 117,552,253.96 |
| 净利润 | 148,479,849.01 | 151,673,914.22 | 110,912,349.37 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 148,479,849.01 | 151,673,914.22 | 110,912,349.37 |



表 5-3：发行人 2011 年-2013 年现金流量表主要数据

(单位：元)

| 项目 | 2013 年 | 2012 年 | 2011 年 |
|---------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -364,061,004.56 | -1,325,374,794.73 | -509,848,091.49 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -18,097,797.65 | -152,651,766.19 | -153,661,728.95 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 197,416,871.71 | 1,169,437,954.40 | 371,542,528.67 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -184,741,930.50 | -308,588,606.52 | -291,967,291.77 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 173,444,504.52 | 358,186,435.02 | 666,775,041.54 |

表 5-4：发行人 2011 年-2013 年有关财务指标

| 项目 | 2013 年 | 2012 年 | 2011 年 |
|-----------------------|---------|---------|---------|
| 流动比率 ¹ | 3.29 | 5.51 | 6.76 |
| 速动比率 ² | 0.30 | 1.38 | 1.70 |
| 资产负债率 ³ | 64.39% | 53.49% | 60.86% |
| 产权比率 ⁴ | 180.81% | 115.02% | 155.49% |
| 应收账款周转率 ⁵ | 6.73 | 8.38 | 7.09 |
| 存货周转率 ⁶ | 0.04 | 0.13 | 0.13 |
| 总资产周转率 ⁷ | 0.04 | 0.10 | 0.11 |
| 流动资产周转率 ⁸ | 0.04 | 0.12 | 0.11 |
| 净资产周转率 ⁹ | 0.09 | 0.24 | 0.28 |
| 固定资产周转率 ¹⁰ | 0.79 | 1.66 | 6.86 |
| 总资产收益率 ¹¹ | 1.14% | 1.53% | 1.26% |
| 净资产收益率 ¹² | 2.84% | 3.54% | 3.23% |

注：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=总负债/总资产

4、产权比率=总负债/净资产

5、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

8、流动资产周转率=主营业务收入/平均流动资产

9、净资产周转率=主营业务收入/平均净资产

10、固定资产周转率=主营业务收入/平均固定资产

11、总资产收益率=净利润/平均总资产

12、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/平均归属于母公司所有者权益合计



13、2011 年应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、流动资产周转率、净资产周转率、固定资产周转率、总资产收益率和净资产收益率的计算中，应收账款、存货、总资产、流动资产、净资产、固定资产、总资产和归属于母公司所有者权益的平均余额均采用 2011 年对应期末数。

二、发行人 2011~2013 年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表（见附表一、二、三）



第六章 本期债券的偿债保障措施和偿债计划

一、发行人的自身收益是偿债资金的主要来源

发行人历来实行较谨慎的财务政策，财务结构合理且健康。2011 年、2012 年和 2013 年末资产负债率分别为 60.86%、53.49% 和 64.39%，总体保持稳定且维持在适当水平，这表明发行人长期偿债能力优良。2011 年、2012 年、2013 年公司分别实现主营业务收入 94,449.43 万元、102,282.08 万元和 48,681.14 万元，保持在较高水平，为本期债券的还本付息提供了有力支撑。2011 年到 2013 年年均净利润 13,702.20 万元，足以支付本期债券一年的利息。

发行人货币资金充足，截至 2013 年末，发行人货币资金额达到 17,344.45 万元，较为充裕的货币资金存量对本期债券的还本付息形成有效保障。

二、募集资金投向项目产生的收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金投向的青浦新城一站大型居住社区配套商品房基地 AB、D、EF 地块为动迁安置房建设项目，项目建成后采用向动迁安置居民定向销售的形式进行安置。安置均价为 10,600 元/平方米，项目预计总投资回报为 355,280.15 万元。对比青浦城区目前 20,000 元/平方米左右的商品房成交均价，本期债券募集资金投向项目的回报具备保障。



表 6-1：募集资金投向项目总回报测算表

(单位：万元)

| | AB 地块 | D 地块 | EF 地块 | 合计 |
|-------|-----------|-----------|------------|------------|
| 项目总回报 | 94,388.02 | 82,085.34 | 178,806.79 | 355,280.15 |

本期债券在债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年和第 6 年末分别按债券发行总额 25%、25%、25%和 25%的比例偿还债券本金，按不超过 8%的票面利息计算，2016 年至 2021 年总计需支付本息 176,800 万元，具体情况如下：

表 6-2：债券本息支付情况

(单位：万元，利息按不超过 8%计算)

| 年度 | 应付本金 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|------|---------|--------|---------|
| 2016 | - | 10,400 | 10,400 |
| 2017 | - | 10,400 | 10,400 |
| 2018 | 32,500 | 10,400 | 42,900 |
| 2019 | 32,500 | 7,800 | 40,300 |
| 2020 | 32,500 | 5,200 | 37,700 |
| 2021 | 32,500 | 2,600 | 35,100 |
| 合计 | 130,000 | 46,800 | 176,800 |

依据项目测算，青浦新城一站大型居住社区配套商品房基地 AB、D、EF 地块预计投资总回报 355,280.15 万元。募集资金投向项目建设收益良好，有利于促进社会和谐发展，进一步完善公司的业务布局，大为增强公司的营运能力，增加公司的现金流量，提高公司的经营效益。收益总计与应付本息合计的比值将大于 2.01，足以覆盖本期债券应支付的本金和利息。

三、发行人大量优质的可变现资产为本期债券偿还提供了保障

截止 2013 年 12 月 31 日，上海淀山湖新城发展有限公司经审计的资产科目如下：



表 6-3：2013 年末发行人资产情况

| 项 目 | 2013 年 12 月 31 日 | |
|----------------|--------------------------|----------------|
| | 金额（元） | 占总资产比例 |
| 流动资产 | | |
| 货币资金 | 173,444,504.52 | 1.17% |
| 应收账款 | 33,946,459.14 | 0.23% |
| 预付款项 | 259,083,800.43 | 1.74% |
| 其他应收款 | 725,069,184.52 | 4.88% |
| 存货 | 11,897,826,523.30 | 80.01% |
| 其他流动资产 | - | - |
| 流动资产合计 | 13,089,370,471.91 | 88.02% |
| 非流动资产： | | |
| 长期股权投资 | 911,089,541.90 | 6.13% |
| 投资性房地产 | 45,327,612.34 | 0.30% |
| 固定资产原价 | 168,430,414.14 | 1.13% |
| 减：累计折旧 | 31,040,349.53 | 0.21% |
| 固定资产净值 | 137,390,064.61 | 0.92% |
| 在建工程 | 29,557,859.84 | 0.20% |
| 长期待摊费用 | 312,717.42 | 0.00% |
| 其他非流动资产 | 657,755,160.08 | 4.42% |
| 非流动资产合计 | 1,781,432,956.19 | 11.98% |
| 资产总计 | 14,870,803,428.10 | 100.00% |

上述除其他非流动资产中 657,755,160.08 元的公益性资产（在会计师出具的专项报告中已作为公益资产扣除）以及长期待摊费用 312,717.42 元属于不可变现资产外，其他均为可变现资产。

本期债券发行后，募投项目所产生的回报及发行人自身经营收益已足够覆盖本期债券的本息。发行人拥有的大量可变现资产，如因其他因素导致发生兑付风险，发行人可通过变现这一部分资产为本期债券的偿付提供保障。

四、政府政策支持增强了发行人的偿债能力

淀山湖新城为上海市“十二五”期间重点发展的新城，作为淀山湖新城最大的投融资建设主体，发行人得到了青浦区政府的大力支持。根据《上海市青浦区人民政府印发关于进一步完善开发区域



财力支持的实施意见的通知》（青府发〔2011〕41 号），由发行人引入企业所缴纳的增值税、营业税、城市维护建设税、企业所得税、个人所得税、房产税、印花税及土地增值税八项税收，发行人可分享区得部分的 70%，专项用于淀山湖新城的开发建设。

五、良好的资信状况是本期债券按期偿付的信用基础

发行人历年来与多家金融机构建立了长期良好的合作关系，一直以来，发行人严格遵守银行结算约定，按时偿付银行贷款本息，在同行业中树立了良好的企业信用形象。凭借良好的政府背景、稳定的主营业务和垄断的经营优势，发行人将进一步改进管理方式、优化融资结构，从而为本期债券偿付奠定坚实的基础。发行人良好的资信状况不仅能满足公司正常的资金需求，也将为本期债券的按时足额还本付息提供重要的保障。

本期债券发行后，发行人正常经营产生的现金流量已经能够为偿付债券提供充足的保障。倘若发生不可抗力事件，影响到公司及时足额偿付债券本息，发行人还将动用外部融资渠道筹集资金，以确保债券持有人的利益。

六、监管银行的流动性支持

本期债券存续期内，监管银行上海银行股份有限公司青浦支行在国家法律、法规和信贷政策允许的前提下，对发行人给予流动资金信贷支持。当发行人发生资金困难时，上海银行股份有限公司青浦支行可以根据发行人的申请，按照相关程序进行评审，经评审合



格并报经有权审批人批准后，上海银行股份有限公司青浦支行可对其提供信贷支持以解决发行人临时资金困难。

七、聘请债券受托管理人，制定债券持有人会议规则

为明确发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，发行人聘请了上海银行股份有限公司青浦支行为债券受托管理人。债券受托管理人在本期债券存续期限内依照约定代行债券持有人的权利，维护债券持有人的利益，同时履行《债券持有人会议规则》项下债券受托管理人的职责和义务，按照《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。



第七章 债券跟踪评级安排说明

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际信用评级有限公司将在 2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际信用评级有限公司将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际信用评级有限公司将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信国际信用评级有限公司，并提供相关资料，中诚信国际信用评级有限公司就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际信用评级有限公司网站对外公布。



第八章 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人出具了该等情况的说明。说明中指出，经发行人自查，发行人近三年无违法和重大违规行为。



第九章 募集资金用途

本期债券募集资金 13 亿元人民币,其中 3.00 亿元将用于青浦新城一站大型居住社区配套商品房基地 AB 地块建设;3.00 亿元将用于青浦新城一站大型居住社区配套商品房基地 D 地块建设;7.00 亿元将用于青浦新城一站大型居住社区配套商品房基地 EF 地块建设。



第十章 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券还本付息产生重大影响的重要事项。



第十一章 有关当事人

一、发行人：上海淀山湖新城发展有限公司

住所：上海市青浦区华青南路 777 号

法定代表人：鲁千林

联系人：程建

联系地址：上海市青浦区华青南路 777 号

联系电话：021-3971 6666

传真：021-6973 0977

邮政编码：201700

二、承销团

（一）主承销商：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：周军、谌超、罗东、刘钟元

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

联系电话：021-6103 6972

传真：021-6882 6800

邮政编码：201204

（二）副主承销商：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）B 座 12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：赵妍



联系地址：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）B 座 12 层

联系电话：010-6655 5401

传真：010-6655 5197

邮政编码：100033

（三）分销商

1、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：姜健

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 18 层

联系电话：010-6321 1166-810

传真：010-6313 4085

邮政编码：100032

2、国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

法定代表人：万建华

联系人：刘颀

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

联系电话：010-5931 2915



传真：010-5931 2892

邮政编码：100032

三、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

执行事务合伙人：吴卫星

联系人：钟永和、鲁琴

联系地址：上海市浦东向城路 58 号东方国际科技大厦 25 层 GH 座

联系电话：021-6840 6799

传真：021-6840 6488

邮政编码：200122

四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 12 层

法定代表人：关敬如

联系人：毛菲菲、陈思宇

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 12 层

联系电话：010-6642 8877

传真：010-6642 6100

邮政编码：100031



五、发行人律师：北京市鑫诺律师事务所

住所：北京市西城区宣武门庄胜广场中央办公楼北翼 9 层

负责人：郝建亚

经办律师：石延年、靳鹏、仝东林

联系地址：北京市西城区宣武门庄胜广场中央办公楼北翼 9 层

联系电话：010-8391 3636

传真：010-8391 5959

邮政编码：100052

六、监管银行/债券受托管理人：上海银行股份有限公司青浦支行

营业场所：上海市青浦区青安路 39 号

负责人：卜月林

联系人：金炜

联系地址：上海市青浦区青安路 39 号

联系电话：021-5972 3058

传真：021-5972 3040

邮政编码：201700

七、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：尚菲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-8817 0513

传真：010-6606 1871

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：高斌

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 3 楼

联系电话：021-6887 0172

传真：021-6887 0064

邮政编码：200120

八、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

法定代表人：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-6880 2562

传真：021-6880 7177

邮政编码：200120



第十二章 备查文件清单

一、备查文件清单

投资者在阅读本文的同时应参阅以下备查文件：

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券发行的批准文件；
- （二）本期债券《募集说明书》及《募集说明书摘要》；
- （三）发行人 2011 年至 2013 年经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告；
- （四）中诚信国际信用评级有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）北京鑫诺律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《债券受托管理协议》；
- （七）《偿债资金专户及资金监管协议》。

二、查询地址及网址

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

- （一）上海淀山湖新城发展有限公司

住所：上海市青浦区华青南路 777 号

法定代表人：鲁千林

联系人：程建

联系地址：上海市青浦区华青南路 777 号

联系电话：021-3971 6666



传真：021-6973 0288

邮政编码：201700

（二）国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：周军、罗东、刘钟元

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

联系电话：021-6103 6972

传真：021-6882 6800

邮政编码：201204

投资者也可以在本期债券发行期限内到国家发改委网站（www.ndrc.gov.cn）、中央国债登记结算有限公司网站（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所（www.sse.com.cn）网站查阅本期债券募集说明书全文。

如对本期债券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。



附表二：

发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并资产负债表

单位：元

| 资产 | 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 | 173,444,504.52 | 358,186,435.02 | 666,775,041.54 |
| 交易性金融资产 | - | - | - |
| 应收票据 | - | - | - |
| 应收账款 | 33,946,459.14 | 110,800,395.27 | 133,182,595.68 |
| 预付款项 | 259,083,800.43 | 1,150,242,275.78 | 915,336,277.67 |
| 应收利息 | - | - | - |
| 应收股利 | - | - | - |
| 其他应收款 | 725,069,184.52 | 631,371,323.89 | 361,020,180.34 |
| 存货 | 11,897,826,523.30 | 6,751,618,760.78 | 6,192,946,572.53 |
| 其中：原材料 | - | - | - |
| 库存商品（产成品） | 182,022,702.52 | 205,771,676.59 | 246,530,691.39 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - |
| 其他流动资产 | - | - | - |
| 流动资产合计 | 13,089,370,471.91 | 9,002,219,190.74 | 8,269,260,667.76 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | - | - | - |
| 持有至到期投资 | - | - | - |
| 长期应收款 | - | - | - |
| 长期股权投资 | 911,089,541.90 | 910,161,155.87 | 318,787,726.58 |
| 投资性房地产 | 45,327,612.34 | 38,385,408.26 | 40,811,195.62 |
| 固定资产原价 | 168,430,414.14 | 1,134,836,892.18 | 167,096,735.18 |
| 减：累计折旧 | 31,040,349.53 | 41,712,656.16 | 29,490,729.95 |
| 固定资产净值 | 137,390,064.61 | 1,093,124,236.02 | 137,606,005.23 |
| 减：固定资产减值准备 | - | - | - |
| 固定资产净额 | 137,390,064.61 | 1,093,124,236.02 | 137,606,005.23 |
| 在建工程 | 29,557,859.84 | 29,413,842.72 | 5,937,894.90 |
| 工程物资 | - | - | - |
| 固定资产清理 | - | - | - |
| 生产性生物资产 | - | - | - |



| 资产 | 2013 年 12 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | - | - | - |
| 开发支出 | - | - | - |
| 商誉 | - | - | - |
| 长期待摊费用 | 312,717.42 | 243,222.86 | 790,385.87 |
| 递延所得税资产 | - | - | 95,000.32 |
| 其他非流动资产 | 657,755,160.08 | 31,000.00 | 31,000.00 |
| 其中：特准储备物资 | - | - | - |
| 非流动资产合计 | 1,781,432,956.19 | 2,071,358,865.73 | 504,059,208.52 |
| 资产总计 | 14,870,803,428.10 | 11,073,578,056.47 | 8,773,319,876.28 |



发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

| 负债和所有者权益 | 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 | - | - | - |
| 交易性金融负债 | - | - | - |
| 应付票据 | - | - | - |
| 应付账款 | 76,214,051.56 | 69,893,448.82 | 70,210,786.74 |
| 预收款项 | 83,797,768.18 | 90,689,656.50 | 186,568,718.45 |
| 应付职工薪酬 | 328,012.61 | 229,224.14 | 208,005.69 |
| 其中：应付工资 | 328,012.61 | 229,224.14 | 208,005.69 |
| 应付福利费 | | | |
| 其中：职工奖励及福利基金 | | | |
| 应交税费 | -18,615.94 | 8,003,225.37 | 9,896,160.55 |
| 其中：应交税金 | -295,620.02 | 7,894,385.88 | 7,900,159.27 |
| 应付利息 | - | - | - |
| 应付股利 | - | - | 240,000.00 |
| 其他应付款 | 3,303,115,036.76 | 532,576,438.02 | 393,065,570.76 |
| 一年内到期的非流动负债 | 513,818,182.00 | 931,318,182.00 | 562,818,282.00 |
| 其他流动负债 | - | - | - |
| 流动负债合计 | 3,977,254,435.17 | 1,632,710,174.85 | 1,223,007,524.19 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 1,182,545,454.00 | 1,653,563,636.00 | 1,216,181,718.00 |
| 应付债券 | - | - | - |
| 长期应付款 | - | - | - |
| 专项应付款 | 4,415,298,951.00 | 2,637,284,771.00 | 2,900,245,938.87 |
| 预计负债 | - | - | - |
| 递延所得税负债 | - | - | - |
| 其他非流动负债 | - | - | - |
| 其中：特准储备基金 | - | - | - |
| 非流动负债合计 | 5,597,844,405.00 | 4,290,848,407.00 | 4,116,427,656.87 |
| 负 债 合 计 | 9,575,098,840.17 | 5,923,558,581.85 | 5,339,435,181.06 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |



| 负债和所有者权益 | 2013 年 12 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|---------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 实收资本（股本） | 1,350,000,000.00 | 1,350,000,000.00 | 1,350,000,000.00 |
| 国有资本 | 1,350,000,000.00 | 1,350,000,000.00 | 1,350,000,000.00 |
| 其中：国有法人资本 | 1,350,000,000.00 | 1,350,000,000.00 | 1,350,000,000.00 |
| 集体资本 | | | |
| 私营资本 | | | |
| 其中：个人资本 | | | |
| 外商资本 | | | |
| #减：已归还投资 | - | - | - |
| 实收资本（或股本）净额 | 1,350,000,000.00 | 1,350,000,000.00 | 1,350,000,000.00 |
| 资本公积 | 3,340,043,158.01 | 3,340,043,158.01 | 1,769,139,588.51 |
| 减：库存股 | - | - | - |
| 专项储备 | - | - | - |
| 盈余公积 | 60,403,507.01 | 45,636,266.99 | 31,046,717.53 |
| 其中：法定公积金 | 60,403,507.01 | 45,636,266.99 | 31,046,717.53 |
| 任意公积金 | | | |
| #储备基金 | | | |
| #企业发展基金 | | | |
| #利润归还投资 | | | |
| 未分配利润 | 545,257,922.91 | 414,340,049.62 | 279,420,457.76 |
| 外币报表折算差额 | - | - | - |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 5,295,704,587.93 | 5,150,019,474.62 | 3,429,606,763.80 |
| *少数股东权益 | - | - | 4,277,931.42 |
| 所有者权益合计 | 5,295,704,587.93 | 5,150,019,474.62 | 3,433,884,695.22 |
| 负债和所有者权益总计 | 14,870,803,428.10 | 11,073,578,056.47 | 8,773,319,876.28 |



附表三：

发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并利润表

单位：元

| 项 目 | 2013 年度 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 一、营业总收入 | 498,196,019.93 | 1,032,579,086.00 | 968,835,327.75 |
| 其中：营业收入 | 498,196,019.93 | 1,032,579,086.00 | 968,835,327.75 |
| 其中：主营业务收入 | 486,811,375.45 | 1,022,820,818.98 | 944,494,313.00 |
| 其他业务收入 | 11,384,644.48 | 9,758,267.02 | 24,341,014.75 |
| 二、营业总成本 | 431,072,931.00 | 919,138,577.03 | 914,953,073.79 |
| 其中：营业成本 | 346,730,451.28 | 814,330,990.11 | 849,213,055.15 |
| 其中：主营业务成本 | 340,460,020.92 | 810,995,071.56 | 829,747,109.56 |
| 其他业务成本 | 6,270,430.36 | 3,335,918.55 | 19,465,945.59 |
| 营业税金及附加 | 7,509,871.42 | 12,279,265.21 | - |
| 销售费用 | 10,623,416.85 | 9,606,646.63 | 26,902,866.38 |
| 管理费用 | 67,000,840.86 | 83,640,129.55 | 38,822,976.05 |
| 其中：研究与开发费 | - | - | - |
| 财务费用 | -791,649.41 | -720,097.97 | 14,176.21 |
| 其中：利息支出 | - | - | - |
| 利息收入 | 846,796.13 | 755,471.62 | - |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） | - | - | - |
| 资产减值损失 | - | 1,643.50 | - |
| 其他 | | | |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 928,386.03 | -596,901.74 | - |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 928,386.03 | 403,150.09 | - |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 68,051,474.96 | 112,843,607.23 | 53,882,253.96 |
| 加：营业外收入 | 89,372,954.47 | 56,184,364.39 | 66,700,000.00 |
| 其中：非流动资产处置利得 | 6,200.00 | 733,106.06 | - |
| 非货币性资产交换利得 | - | - | - |
| 政府补助 | 89,358,625.00 | 54,860,000.00 | 66,700,000.00 |
| 债务重组利得 | - | - | - |



| 项 目 | 2013 年度 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 减：营业外支出 | 159,338.50 | 3,783,072.66 | 3,030,000.00 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 35,878.50 | 10,900.76 | - |
| 非货币性资产交换损失 | - | - | - |
| 债务重组损失 | - | - | - |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 157,265,090.93 | 165,244,898.96 | 117,552,253.96 |
| 减：所得税费用 | 8,785,241.92 | 13,570,984.74 | 6,639,904.59 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 148,479,849.01 | 151,673,914.22 | 110,912,349.37 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 148,479,849.01 | 151,673,914.22 | 110,912,349.37 |
| *少数股东损益 | - | - | - |
| 六、每股收益： | | | |
| 基本每股收益 | | | |
| 稀释每股收益 | | | |
| 七、其他综合收益 | - | 435,419,316.53 | -1,794,620.61 |
| 八、综合收益总额 | 148,479,849.01 | 587,093,230.75 | 109,117,728.76 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 148,479,849.01 | 587,093,230.75 | 109,117,728.76 |
| *归属于少数股东的综合收益总额 | - | - | - |



附表四：

发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并现金流量表

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 | 318,532,629.12 | 1,005,681,080.82 | 728,940,307.00 |
| 收到的税费返还 | - | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 5,710,848,960.61 | 736,978,169.41 | 1,873,881,978.68 |
| 经营活动现金流入小计 | 6,029,381,589.73 | 1,742,659,250.23 | 2,602,822,285.68 |
| 购买商品、接收劳务支付的现金 | 4,204,924,594.64 | 2,081,615,246.05 | 1,211,399,634.06 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 52,501,051.19 | 42,401,612.62 | 23,168,865.80 |
| 支付的各项税费 | 25,119,348.06 | 30,181,109.90 | 2,595,797.13 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 2,110,897,600.40 | 913,836,076.39 | 1,875,506,080.18 |
| 经营活动现金流出小计 | 6,393,442,594.29 | 3,068,034,044.96 | 3,112,670,377.17 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -364,061,004.56 | -1,325,374,794.73 | -509,848,091.49 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | - | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | - | - | - |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | - | 733,106.06 | - |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额 | - | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | - | 733,106.06 | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 18,097,797.65 | 3,384,872.25 | 3,661,728.95 |
| 投资支付的现金 | - | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | - | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | 18,097,797.65 | 153,384,872.25 | 153,661,728.95 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -18,097,797.65 | -152,651,766.19 | -153,661,728.95 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 364,556,099.34 | 369,167,629.96 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | |



| 项 目 | 2013 年度 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| 取得借款所收到的现金 | 706,000,000.00 | 1,368,700,000.00 | 310,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 2,334,800,000.00 | 3,404,809.96 | 199,193,080.71 |
| 筹资活动现金流入小计 | 3,040,800,000.00 | 1,736,660,909.30 | 878,360,710.67 |
| 偿还债务所支付的现金 | 1,894,518,182.00 | 562,818,182.00 | 506,818,182.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 136,101,346.29 | 2,404,772.90 | - |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 812,763,600.00 | 2,000,000.00 | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 2,843,383,128.29 | 567,222,954.90 | 506,818,182.00 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 197,416,871.71 | 1,169,437,954.40 | 371,542,528.67 |
| 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 | -184,741,930.50 | -308,588,606.52 | -291,967,291.77 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 358,186,435.02 | 666,775,041.54 | 958,742,333.31 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 173,444,504.52 | 358,186,435.02 | 666,775,041.54 |

（此页无正文，为《2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司
债券上市公告书》签章页）





(此页无正文, 为《2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券上市公告书》签章页)

上海淀山湖新城发展有限公司



2015年3月6日