

2015年丽水市城市建设发展有限公司公司债券

上市公告书

证券简称：15 丽水债

上市代码：127249

上市时间：2015年12月2日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：中国中投证券有限责任公司

发 行 人：丽水市城市建设发展有限公司

上市推荐人： 中国中投证券有限责任公司

二〇一五年十月

第一节 绪言

重要提示：发行人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。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

上海证券交易所对 2015 年丽水市城市建设发展有限公司公司债券（以下简称“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。因丽水市城市建设发展有限公司（以下简称“发行人”或“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综合评定，本期债券的信用等级为 AA 级，发行人主体长期信用等级为 AA 级。发行人经营业绩良好，最近三年连续盈利。2012 年、2013 年和 2014 年实现净利润分别为 15,707.26 万元、15,361.86 万元和 9,457.46 万元，近三年平均净利润为 13,508.86 万元，高于本期 6 亿元公司债券一年利息的 1.5 倍，符合《上市规则》规定。

截至 2014 年末，发行人净资产为 67.896 亿元。

第二节 发行人简介

一、发行人基本情况

公司名称：丽水市城市建设发展有限公司

住所：浙江省丽水市莲都区大洋路 384 号

法定代表人：钟小松

注册资本：贰亿元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：1999年12月10日

经营范围：市政府授权的资产经营、资本运作、存量资产盘活，多渠道筹集城市建设资金，科学组织实施城区基础设施项目建设，土地整理开发、低丘缓坡项目建设管理。城市公共公用设施建设管理，对城市基础设施相关的行业进行投资、开发、经营、管理以及市政府授权经营的其他业务项目。（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）

发行人是丽水市城市基础设施建设领域重要的国有独资公司，其主要职能是承担丽水市城市基础设施建设、低丘缓坡综合治理及国有资产的管理任务，公司主营业务包括城市基础设施建设、公共交通运营和对外股权投资等。

截至2014年12月31日，公司资产总额为908,212.94万元，负债总额为229,257.91万元，所有者权益为678,955.03万元，资产负债率为25.24%；2014年公司实现主营业务收入44,196.40万元，净利润9,457.46万元。

二、历史沿革

发行人成立于1999年12月，系根据丽水市人民政府丽政发[1999]200号文件由丽水市人民政府出资设立的国有独资公司，注册资本为人民币12,600万元，经丽水莲城会计师事务所审验，并出具了丽莲会验[1999]29号验资报告。

2002年4月，丽水市人民政府出资7,400万元对发行人进行增资。此次增资后，发行人的注册资本由人民币12,600万元增加至人民币

20,000万元，经浙江万邦会计师事务所丽水分所审验，并出具了浙万丽资证字[2002]39号验资报告。

2014年3月，依据丽水市人民政府丽政函[2014]26号文件，发行人100%的股权由丽水市人民政府无偿划转给丽水市国有资产监督管理委员会持有。

此后，发行人名称和股权结构未发生变化。

三、发行人面临的主要风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，且期限较长，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

2、偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的主营业务可能没有带来预期的回报，且发行人未能从募投项目预期的回流资金中获得足够的资金，可能影响本期债券本息的按时足额偿付。

3、流动性风险

由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（二）与行业相关的风险

1、经济周期的风险

发行人主要从事城市基础设施建设等业务，而这些业务的投资规模

和运营收益水平与经营周期有着比较明显的相关性。本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少。

2、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施和公共交通运营等业务，其所属行业发展受国家产业政策和行业发展规划影响较大。若在本期债券存续期内，国家相关产业政策和发展规划发生调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（三）与发行人相关的风险

1、募集资金投资项目风险

本期债券募集资金拟投资项目属于固定资产投资项，投资规模大、建设工期长，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对募集资金投资项目的建设进度、成本管理产生重大影响。

2、发行人运营风险

发行人作为国有企业，当地政府对公司的经营决策和未来发展方向等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

3、资产结构风险

发行人资产结构中，公司资产中可变现资产不多，资产流动性一般。在一定情况下，发行人存在无法将资产快速变现的风险。

4、持续融资和未来面临债务压力的风险

发行人所从事业务的资金需求量较大，投资回收期较长，且目前发行人的债务规模较大。目前发行人外部融资以银行贷款为主，今后一旦信贷政策趋紧，银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力，并增加未来发行人的债务压力。

5、地方政府对发行人财政补贴稳定性的风险

发行人作为丽水市重要的投融资平台，承担了城市基础设施的建设职能，城市基础设施项目融资的还本付息除依靠企业自身经营产生的现金流之外，地方政府还会以财政补贴等形式给予发行人成本补偿。其中丽水市地方财政收入中土地出让收入规模较大，当地房地产市场的波动将会影响到土地出让收入，进而影响发行人未来收到财政补贴的稳定性。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、偿付风险对策

目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。

公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

3、流动性风险对策

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。此外，发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升发行人在信用市场中的认知度，从而提高本期债券的流通能力。

（二）与行业相关的风险对策

1、经济周期风险的对策

发行人将不断提高管理水平和运营效率，优化产业结构，巩固其在城市基础设施建设和公共交通运营等业务在丽水市的优势地位，增强盈利能力和市场竞争力，最大限度地降低经济周期对其造成的不利影响。此外，发行人未来业务将进一步趋向多元化，可以在一定程度上抵御经济周期的影响。

2、产业政策风险的对策

发行人在现有的政策条件下将加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

（三）与发行人相关的风险对策

1、募集资金投资项目风险的对策

本次发行募集资金投资项目均经过丽水市政府和发行人详细周密的研究和论证，并经有权部门的批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，以确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低募集资金投资项目管理风险。

2、公司运营风险的对策

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政策支持；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，增强公司决策的独立性。

3、资产结构风险的对策

发行人将加强管理，进一步提高营运能力，在提供城市基础设施建设业务和公共交通营运业务的同时，加快转变业务结构和收入来源，从而调整自身资产结构，有效防止现有资产流动性较低的风险。

4、持续融资和未来面临债务压力的风险对策

一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与国内多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系；另一方面，发行人未来将采用直接融资、股权质押或转让等多种融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行贷款受限给发行人的正常经营带来的不利影响，并减轻未来发行人的债务压力。

5、地方政府对发行人财政补贴稳定性的风险对策

发行人将积极关注并研究房地产调控政策，并加强与政府的沟通，保持地方政府的土地出让计划与公司项目的投融资计划相匹配。同时，发行人将加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，增加经营性收入来源，提升公司的可持续发展能力，尽量降低房地产市场波动对公司经营稳定性的影响。

第三节 债券发行基本情况

一、发行人：丽水市城市建设发展有限公司。

二、债券名称：2015年丽水市城市建设发展有限公司公司债券（简称“15 丽水债”）。

三、发行总额：人民币 6 亿元。

四、债券期限：本期债券为 7 年期债券。

五、债券利率：本期债券的票面利率为 5.67%，采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，基本利差的区间上限为 3.00%。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）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，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，逾期不另计利息。

六、发行方式及对象：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、法规另有规定除外）公开发行人相结合的方式。

通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央

国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行部分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、法规另有规定除外）。

七、债券形式：实名制记账式债券。通过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债券在中央国债登记公司登记托管。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。

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

九、发行期限：2 个工作日，自发行首日起至 2015 年 8 月 14 日止。

十、簿记建档日：2015 年 8 月 12 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2015 年 8 月 13 日。

十二、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 13 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自 2015 年 8 月 13 日起至 2022 年 8 月 12 日止。

十四、还本付息方式：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 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，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（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十五、付息日：2016 年至 2022 年每年的 8 月 13 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、本金兑付日：2018 年至 2022 年每年的 8 月 13 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、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为中国中投证券有限责任公司、副主承销商为银泰证券有限责任公司，分销商为浙商证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司和首创证券有限责任公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、信用评级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA 级，发行人主体长期信用等级为 AA 级。

二十三、债权代理人、监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司丽水支行。

二十四、上市安排：本期债券发行结束 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。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市审批情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2015 年 12 月 2 日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“15 丽水债”，证券代码：“127249”。

根据“债券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、债券上市托管情况

本期债券已在中国证券登记结算有限公司上海分公司托管。

第五节 发行人主要财务状况

中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）对丽水市城市建设发

展有限公司2012-2014年度的财务报告进行了审计，并出具了CHW专字[2015]0035号标准无保留意见的审计报告。本文中发行人2012-2014年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

一、发行人主要财务数据

公司主要财务数据如下表所示

单位：万元

项 目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
1、资产总计	908,212.94	901,511.36	800,202.81
其中：流动资产	831,186.77	828,665.45	736,827.44
2、负债合计	229,257.91	260,837.34	216,440.64
其中：流动负债	124,974.28	133,706.16	134,216.71
3、所有者权益	678,955.03	640,674.02	583,762.17
4、归属于母公司所有者权益	678,315.52	639,993.55	583,328.74
5、营业收入	44,879.14	54,571.95	36,833.29
6、利润总额	10,228.72	16,632.52	16,425.96
7、净利润	9,457.46	15,361.86	15,707.26
8、经营活动产生的现金流量净额	-50,710.27	-91,979.68	-23,969.61
9、投资活动产生的现金流量净额	-4,491.39	-10,033.03	-15,867.68
10、筹资活动产生的现金流量净额	57,238.95	94,756.85	51,920.37
11、现金及现金等价物净增加额	2,037.29	-7,255.86	12,083.08

二、发行人经审计的 2012-2014 年财务报表（见附表一、二、三）

三、发行人财务状况分析

（一）财务概况

截至2014年12月31日，发行人合并报表资产总额90.82亿元，负债总额22.93亿元，所有者权益总额67.90亿元，其中归属于母公司所有者权益总额67.83亿元，资产负债率25.24%。2014年实现营业收入4.49亿元，净利润0.95亿元，经营活动产生的现金流量净额-5.07亿元，现金及现金等价物净增加额0.20亿元。整体来看，公司资产规模较大，盈利水平较高。

（二）资产与负债结构分析

资产构成情况表

单位：万元

项 目	2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	18,783.01	2.07%	16,745.72	1.86%	24,001.58	3.00%
应收账款	93,590.12	10.30%	108,078.93	11.99%	58,367.02	7.30%
预付款项	7,344.25	0.81%	8,225.75	0.91%	20,852.07	2.61%
其他应收款	146,567.67	16.14%	181,638.72	20.15%	145,185.36	18.14%
存货	564,553.51	62.16%	513,667.80	56.98%	488,157.56	61.00%
其他流动资产	348.21	0.04%	308.53	0.03%	263.85	0.03%
流动资产合计	831,186.77	91.52%	828,665.45	91.92%	736,827.44	92.08%
可供出售金融资产	40,500.93	4.46%	40,993.34	4.55%	40,018.64	5.00%
长期股权投资	578.58	0.06%	546.82	0.06%	566.80	0.07%
投资性房地产	9,557.11	1.05%	6,375.10	0.71%	104.55	0.01%
固定资产净额	7,766.18	0.86%	6,735.54	0.75%	6,194.87	0.78%
在建工程	18,558.96	2.04%	18,159.89	2.01%	16,477.85	2.06%
无形资产	13.92	0.00%	17.61	0.00%	-	-
递延所得税资产	50.49	0.01%	17.60	0.00%	12.66	0.00%
非流动资产合计	77,026.18	8.48%	72,845.91	8.08%	63,375.37	7.92%
资产合计	908,212.94	100.00%	901,511.36	100.00%	800,202.81	100.00%

2012-2014年发行人资产规模保持持续稳定的增长，分别为80.02亿元、90.15亿元和90.82亿元。从发行人的资产构成上看，流动资产占比较高，2012-2014年末，发行人流动资产占总资产的比重分别为92.08%、91.92%和91.52%，其中流动资产主要由存货和其他应收款构成。

截至2014年12月31日，发行人存货余额56.46亿元，主要为为发行人和子公司丽水市交通建设开发有限公司在建的城市基础设施项目和土地资产，其中土地资产规模为13.69亿元。

截至2014年12月31日，发行人应收账款账面余额为9.36亿元，占总资产的10.30%，较2013年末减少1.45亿元，下降13.41%，主要系发行人因承担城市基础设施建设项目应收丽水市财政局款项9.35亿元，占应收账款总额的99.88%。

截至2014年12月31日，发行人其他应收款账面余额为14.66亿元，占总资产的16.14%，较2013年末减少3.51亿元，下降19.31%，主要系丽水市财政局因丽水市政工程项目建设的借款 3.44 亿元、丽水市水利发展公司因工程项目建设的借款2.46亿元，以及发行人与其他单位的往来款项等，其中金额较大的其他应收账款单位如下：

单位：万元

债权单位	债务人名称	账面余额
丽水市城市建设发展有限公司	丽水市财政局	34,425.83
	丽水市水利发展公司	24,568.00
	丽水市安居房建设管理处	15,021.65
	浙江省铁投融资租赁有限公司	2,500.00
丽水市交通建设开发有限公司	丽水市广通公路经营有限公司	65,725.43
合计		142,240.90

根据《丽水市人民政府关于妥善处理丽水市城市建设发展有限公司对政府应收款项及其他应收款的通知》（丽政函〔2014〕93号），丽水市人民政府同意以丽水市第二水厂东侧地块620亩住宅用地、桃源山庄北侧住宅用地159亩住宅用地和联城路湾地块186亩住宅用地经开发运作后获得的土地出让收入扣除成本和相关税费后的净收益，支付发行人对政府部门的应收款项，预计2014-2017年将累计准备资金28.32亿元，可以完全覆盖上述债务余额。因此，发行人应收账款和其他应收款整体风险较低。

2012-2014 年末，发行人非流动资产占总资产的比重分别为7.92%、8.08%和8.48%，其中非流动资产主要由可供出售权益工具构成，主要为发行人对丽水市汽车运输集团股份有限公司、浙江丽水安邦护卫有限公司、浙江金丽温高速公路有限公司、丽水市广通公路经营有限公司等参股公司的投资。

发行人合并财务报表中的非经营资产包括公园和储备土地等，账面价值合计为2.64亿元，扣除非经营性资产后的净资产为65.26亿元。发行人的资产中不存在2010年6月后新注入的公立学校、公立医院、公园、事

业单位资产等公益性资产。发行人划入的下属子公司已全部完成工商登记，发行人合并财务报表的土地使用权均已办理国有土地使用证，房产均已办理房屋所有权证。

总体来看，发行人资产规模较大，资产负债率较低，资产质量较高。

负债构成情况表

单位：万元

	2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	2,500.00	1.09%	2,000.00	0.77%	-	-
应付账款	1,651.88	0.72%	834.03	0.32%	750.84	0.35%
预收款项	1,061.57	0.46%	457.23	0.18%	263.33	0.12%
应付职工薪酬	335.83	0.14%	243.1	0.09%	162.48	0.08%
应交税费	3,502.03	1.53%	2,825.03	1.08%	1,564.88	0.72%
其他应付款	41,305.42	18.02%	106,624.23	40.88%	124,956.07	57.73%
一年内到期的非流动负债	74,617.55	32.55%	20,722.55	7.94%	6,519.12	3.01%
流动负债合计	124,974.28	54.51%	133,706.16	51.26%	134,216.71	62.01%
长期借款	94,713.64	41.32%	112,631.18	43.18%	82,053.73	37.91%
长期应付款	9,500.00	4.14%	14,500.00	5.56%	-	-
专项应付款	70	0.03%	-	-	170.21	0.08%
非流动负债合计	104,283.64	45.49%	127,131.18	48.74%	82,223.93	37.99%
负债合计	229,257.91	100.00%	260,837.34	100.00%	216,440.64	100.00%

2012-2014年末，发行人负债总额分别为21.64亿元、26.08亿元和22.93亿元，总体保持稳定。从负债结构来看，2012-2014年末，发行人流动负债占总负债的比重分别为62.01%、51.26%和54.51%。2014年末，流动负债主要由一年内到期的非流动负债构成，主要系发行人将于2015年内偿还的国家开发银行浙江省分行和渤海国际信托有限公司的长期借款。2012-2014年末，发行人非流动负债占总负债的比重分别为37.99%、48.74%和45.49%，主要为长期借款。截至2014年12月31日，公司长期借款9.47亿元，较2013年减少1.79亿元，下降15.91%，主要系发行人为满足在建基础设施项目的建设需要，通过长期借款进行融资。

近年来，公司资产总额持续快速增长，而同时负债总额保持相对稳

定，使得公司净资产呈现平稳上升趋势。2012-2014年，发行人净资产总额分别为58.38亿元、64.07亿元和67.90亿元。其中，发行人2014年末净资产较2013年末增加3.83亿元，增长5.98%，主要系丽水市人民政府持续的对公司进行资产注入，政府注入的资金2.80亿元；2013年末净资产较2012年末增加5.69亿元，增长9.75%，主要系丽水市人民政府持续的对公司进行资产注入，注入浙江丽水安邦护卫有限公司49%股权和政府注入的资金3.97亿元。

目前，公司资产结构和负债结构较为匹配，有利于公司进一步发展。

（三）营运能力分析

项目	2014年	2013年	2012年
应收账款周转率(次/年)	0.45	0.66	0.86
存货周转率(次/年)	0.08	0.1	0.08
总资产周转率(次/年)	0.05	0.06	0.05

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款；

2、存货周转率=主营业务成本/平均存货；

3、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总额。

2012-2014年，发行人的应收账款余额分别为5.84亿元、10.81亿元和9.36亿元，应收账款周转率分别为0.86、0.66和0.45，应收账款周转率较低，主要是由于发行人的收入主要来源于丽水市的城市基础设施建设项目，收款期限较长所致。2012-2014年，发行人的存货周转率分别为0.08、0.10和0.08，处于较低水平，主要是由于发行人主营业务为城市基础设施建设，城建项目的建设周期较长导致其存货余额较高。由于发行人资产规模较大，总资产周转率处于较低水平，近三年分别为0.05、0.06和0.05，保持相对稳定。整体来看，公司所处城市基础设施建设行业具有规模大、投入高、回收期长等特点，各项营运指标处在合理范围内，符合行业特点。

（四）盈利能力分析

1、发行人盈利能力分析

单位：万元

项目	2014年	2013年	2012年
营业收入	44,879.14	54,571.95	36,833.29
营业成本	42,911.56	50,560.67	34,381.41
营业利润	-1,549.44	1,434.84	-267.73
政府补助	11,824.24	15,174.45	16,710.31
利润总额	10,228.72	16,632.52	16,425.96
净利润	9,457.46	15,361.86	15,707.26
净资产收益率	1.43%	2.51%	3.12%

注：净资产收益率=净利润/平均净资产

2012-2014年，发行人分别实现营业收入3.68亿元、5.46亿元和4.49亿元，总体保持稳定。发行人的营业收入主要由城市基础设施建设收入、公交运营收入、通行费收入和广告制作收入构成，其中城市基础设施建设是收入发行人最大的收入来源，2012-2014年，发行人实现城市基础设施建设收入分别为3.25亿元、4.96亿元和3.89亿元，分别占营业收入的89.45%、91.92%和87.92%。2013年公司营业收入较2012年增加1.77亿元，增长48.16%，主要系公司53省道工程和紫金大桥等重大项目移交所致。2012-2014年，发行人的营业利润分别为-0.03亿元、0.14亿元和-0.15亿元，其中2012年和2014年分别因财务费用和管理费用较高，导致营业利润为负。2012-2014年公司获得的政府补贴收入分别为1.67亿元、1.52亿元和1.18亿元，发行人近三年主营业务收入占主营业务收入与补贴收入之和的比例为75.72%，公司盈利能力主要来源于自身收益。2012-2014年，发行人净利润分别为1.57亿元、1.54亿元和0.95亿元，三年平均净利润达1.35亿元。2014年净利润有所下降，主要系发行人重大项目收入结算集中在2013年度所致。总的来看，发行人持续盈利能力较强。随着发行人净资产规模的增长幅度较大，近三年净资产收益率略有下降，分别为3.12%、2.51%和1.43%。

2、发行人主营业务收入2013年度大幅增加的原因

2013年发行人实现主营业务收入5.40亿元，比2012年增长约1.76亿元，增幅为48.51%。发行人主营业务收入由城市基础设施建设收入、通行费收入、公交营运收入和广告制作收入构成，其中主要组成部分为城市基础设施建设收入。2013年发行人实现城市基础设施建设收入4.96亿元，比2012年增长约1.71亿元，增幅为52.61%。发行人主营业务增长幅度较高的主要原因系发行人实施的丽水市处州公园、紫金大桥和庆春路、育英路工程等规模较大的项目于2013年竣工结算并确认收入。

（五）偿债能力分析

项目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
流动比率（倍）	6.65	6.2	5.49
速动比率（倍）	2.13	2.36	1.85
资产负债率	25.24%	28.93%	27.05%
利息保障倍数	12.32	19.99	143.25

注： 1、流动比率=流动资产/流动负债；
2、速动比率=速动资产/流动负债（速动资产=流动资产-存货）；
3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；
4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/ 计入财务费用的利息支出。

2012-2014年，发行人流动比率分别为5.49、6.20和6.65，呈逐年上升趋势，流动资产对流动负债覆盖良好；速动比率分别为1.85、2.36和2.13，较为稳定且处于安全范围内。2013年流动比率和速动比率较2012年有所上升主要是发行人调整负债结构导致流动负债在总负债的比重下降。从短期偿债指标来看，发行人具有较强的短期债务保障能力。2012-2014年，发行人资产负债率分别为 27.05%、 28.93%和 25.24%，维持在较低水平，公司权益资本对债务的保障力度较大，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理调整债务结构、拓展业务规模。2012-2014年，发行人利息保障倍数分别为143.25、19.99和12.32，利息保障倍数逐年下降的主要系利息支出的逐年上升，但总体来看发行人利息保障倍数仍然保持较高水平，表明了发行人良好的盈利能力和财务费用控制能力，公司长期偿债能力指标向好。近年来

发行人资产规模增长较快，但资产负债率仍控制在合理的范围内且逐年下降，反映了发行人较强的偿债能力和稳健的财务管控能力。总体来看，公司各项偿债能力指标均处于正常范围，财务结构较合理，负债水平较低，公司整体偿债能力较强，具有较强的抗风险能力。

（六）现金流量分析

单位：万元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动现金流入小计	197,297.45	28,740.40	64,132.89
经营活动现金流出小计	248,007.71	120,720.08	88,102.50
经营活动产生的现金流量净额	-50,710.27	-91,979.68	-23,969.61
投资活动现金流入小计	255.65	0.32	-
投资活动现金流出小计	4,747.04	10,033.35	15,867.68
投资活动产生的现金流量净额	-4,491.39	-10,033.03	-15,867.68
筹资活动现金流入小计	87,448.47	118,362.56	82,974.37
筹资活动现金流出小计	30,209.52	23,605.71	31,054.00
筹资活动产生的现金流量净额	57,238.95	94,756.85	51,920.37
现金及现金等价物净增加额	2,037.29	-7,255.86	12,083.08

2012-2014年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-2.40亿元、-9.20亿元和-5.07亿元，近三年发行人经营活动现金流均为净支出，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加。

2012-2014年，发行人投资活动产生的现金流均为净额分别为-1.59亿元、-1.00亿元和-0.45亿元，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

在业务规模不断扩大的同时，发行人通过外部融资来满足资金需求，具有较强的筹资能力。2012-2014年发行人筹资活动产生的现金净额分别为5.19亿元、9.48亿元和5.72亿元。

2012-2014年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为1.21亿

元、-0.73亿元和0.20亿元，2013年由于经营活动产生的现金流出较大，导致当年现金及现金等价物净增加额为负，总体来看近年来发行人净现金流量相对稳定。

综合来看，发行人各项财务指标正常，偿债能力较强。公司目前处于稳步发展阶段，重点项目投资较多，资金需求量较大，本期债券的发行将有利于公司进一步调整债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力，有利于公司长期稳定发展。

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，发行人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。本期债券为无担保债券，发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

一、偿债计划安排

（一）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司丽水支行担任本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁

及债券持有人会议授权的其他事项。

1、 债权代理人的代理事项

根据中国法律、行政法规、募集说明书和《债权代理协议》以及债券持有人会议的授权，上海浦东发展银行股份有限公司丽水支行作为本期债券全体债券持有人的代理人，处理本次公司债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

2、 债券持有人会议规则

发行人制定了《债券持有人会议规则》，投资人认购或以其他方式取得本期债券即被视为同意并接受《债券持有人会议规则》。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议具有以下权利：

(1) 享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

(2) 了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

(3) 根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人；

(4) 审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

(5) 审议发行人提出的拟变更《募集说明书》约定的申请并作出决议；

(6) 决定变更或解聘债权人；

(7) 修改《债券持有人会议规则》；

(8) 审议发行人拟进行的重大资产重组方案，并作出决议；

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

(10) 授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜；

(11) 享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权利。

当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议，并就有关情况及时进行信息披露：

(1) 发行人向债权人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

(2) 发行人拟进行重大资产重组；

(3) 发行人不能按期支付本息；

(4) 发行人减资、合并、分立、解散、停产、申请破产及破产；

(5) 单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权人等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

(6) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用。

债券持有人会议的决议：

(1) 债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

(2) 债券持有人会议的有效决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束力。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

(二) 聘请监管银行

公司聘请了上海浦东发展银行股份有限公司丽水支行作为监管银行，并签署了《监管协议》。发行人拟在监管银行开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户，用于管理募集资金和归集偿债资金。对偿债资金进行专户管理，提前准备债券利息和本金，存放于偿债专户，以保证本

期债券存续期间的还本付息。

(三) 偿债计划的其他安排

发行人制定了相应的工作计划，组织专人对募集资金的使用、管理和偿还做具体安排。发行人将在银行开立本期债券专项偿债资金专户，进行单独管理，偿债资金主要来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，以保证本期债券存续期间的还本付息。另外，发行人为本期债券设置了提前偿还本金条款。本期债券从存续期的第3个计息年度开始，每年偿还本金的20%，即自2018年起至2022年分五年每年偿还本金12,000万元。

二、偿债保障措施

(一) 发行人良好的财务状况和盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人承担了丽水市基础设施建设和国有资产管理的重要职能，主营业务在丽水市均拥有垄断地位。2012年-2014年，公司营业收入分别为3.68亿元、5.46亿元和4.49亿元，净利润分别为1.57亿元、1.54亿元和0.95亿元，发行人经营效益处于较高水平，盈利能力良好。

未来几年，随着丽水市区域经济实力的持续增强、城市化进程的加快，丽水市基础设施建设的力度将进一步加大，公司的各项经营业务也将有较大的增长空间，届时公司业务规模、收入及利润也将随之增加，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。

(二) 本期债券募投项目配套土地产生的经济效益为债券本息偿付提供重要保障

丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程和丽水市低丘缓坡配套路网及管网工程两个项目的总投资规模合计为31.29亿元。根据《丽水市人民政府关于明确丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利

用工程等项目配套土地情况和安排的通知》(丽政函[2014]40号)以及《丽水市人民政府关于〈丽政函[2014]40号〉的补充通知》(丽政函[2014]61号),丽水市旧机场地块1,309亩的住宅用地经开发运作后获得的土地出让收入扣除成本和相关税费后的净收益全额归属于丽水城发公司,作为丽水城发公司建设该项目的成本补偿和收益来源。经测算,发行人获得的配套土地增值开发收入合计约67.75亿元,扣除开发成本和有关税费合计约20.52亿元,可产生净收益约47.23亿元,可覆盖上述两个项目的总投资。

综上所述,本期债券募集资金投资项目配套土地具有稳定的经济收益,预期净收益完全能够覆盖本期债券的本息金额,为本期债券的还本付息提供重要保障。

(三) 地方政府的大力支持是本期债券按期偿付的有力保障

作为丽水市城市基础设施建设领域重要的投融资主体,发行人在资金和资产注入等方面都得到了丽水市政府的大力支持,推动公司资产质量不断改善,投资管理及运营能力不断提升。

在资金支持方面,为满足丽水市城市基础设施项目的建设资金需要,丽水市财政局每年向发行人拨付专项资金,根据丽水市财政局丽财办[2012]294号、丽财办[2013]368号和丽财办[2014]337号等文件的批复,2012-2014年丽水市财政局给予发行人的财政资金分别为1.67亿元、1.52亿元和1.00亿元。

在资产注入方面,丽水市政府先后将丽水市交通建设开发有限公司、丽水市公共交通有限公司、丽水市城乡公共交通有限公司、浙江丽水安邦护卫有限公司、丽水市汽车运输集团股份有限公司和丽水绿谷信息实业有限公司的国有股权无偿划归丽水城发公司所有。通过将上述经营性资产的注入,增强了发行人的经营实力和盈利能力,强化其经营性现金流的获取能力,进一步增强了公司的偿债能力,为本期

偿债提供了强有力的支持。

预计未来随着丽水市经济的快速发展和财政实力的显著提升，地方政府给予公司的资金和资产注入等方面的支持力度将进一步加大。政府的大力支持将能够为公司的项目建设和债务偿还提供有效的资金补充，也为本期债券的还本付息提供有力保障。

（四）银行流动性贷款支持为本期债券本息按期足额偿付提供有效补充

根据发行人与上海浦东发展银行股份有限公司丽水支行（以下简称“浦发银行丽水支行”）签订的《流动性支持贷款协议》，浦发银行丽水支行承诺本期债券存续期内，当发行人发生偿债困难时，浦发银行丽水支行可根据发行人的贷款申请，按照上海浦东发展银行股份有限公司规定的程序发起审批流程。如经行内审批同意，发生偿债困难时可对发行人提供信贷支持以解决甲方临时偿债困难。上述银行流动性贷款的安排为本期债券本息按期足额偿付提供了有效补充。

（五）良好的融资能力为本期债券按期偿付提供了必要补充

发行人具有良好的融资能力，与工商银行、中国银行和建设银行等金融机构建立了良好、稳固的合作关系，历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。若发行人未来不能及时足额偿还本期债券的本息，发行人将凭借自身良好的资信状况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的资金。

（六）其他配套偿债措施

为维护本期债券持有人的合法利益，保证本期债券本息按期足额偿付，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

1、公司将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。

2、公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂

缓重大投资、变现优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保障投资者的利益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

一、评级结论

鹏元资信评估有限公司对丽水市城市建设发展有限公司本次拟发行的 6 亿元公司债券的评级结果为 AA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级是鹏元资信评估有限公司基于公司的外部运营环境、经营状况、财务实力以及政府支持等因素综合评估确定的。

二、正面

1、区域财政实力快速增长。丽水市经济发展较快，公共财政预算收入保持快速增长，2014年丽水市全口径和市本级公共财政预算收入分别为80.96亿元和19.76亿元，2012-2014年三年年均复合增长率分别为11.94%和9.20%。

2、公司业务发展良好。公司主要承担旧城改造及路网建设、低丘缓坡综合治理、交通基础设施和园区基础设施建设等建设任务，近年经营情况良好，2012-2014年，公司实现主营业务收入分别为7.43亿元、8.38亿元和8.33亿元，年均复合增长率为5.93%。

3、地方政府支持力度较大。公司是丽水市交通基础设施重要的投融资和建设主体，丽水市政府给予公司较大规模的财政补贴支持，2012-2014年公司获得政府补助分别为16,710.31万元、15,174.45万元和 11,824.24 万元。

三、关注

1、区域经济总量不大，地方财政受土地出让收入变动影响较大。丽水市政府性基金收入主要以土地出让收入为主，易受当地房地产市场波动影响，政府性基金收入是否持续增长存在不确定性。

2、资产流动性一般。公司资产主要以存货和其他应收款资产为主，存货中土地资产规模较大，变现能力易受外部环境的影响。同时各往来款对公司资金形成较大占用，影响了整体资产的流动性。

3、在建工程资金缺口较大。截至 2014 年 6 月底公司在建项目总投资 44.05 亿元，已投资 6.06 亿元，尚需投资 37.99 亿元，面临较大资金压力。

4、公司盈利对政府补贴依赖性较大。公司主营业务盈利能力一般，利润对财政补贴有较大依赖，2012-2014年政府补贴收入占公司利润总额的比重分别为101.73%、91.23%和115.60%。

5、有息债务规模增长较快。截至 2014年底，公司有息负债规模为181,331.18亿元，较上年增长21.01%，由于2015年到期的银行借款大幅增加，导致一年内到期的长期借款规模大幅增加，短期偿债压力增大。

6、公司对外担保金额较大。截至2014年末，公司对外担保金额为12.67亿元，对外担保余额占年末所有者权益的比重为18.66%，存在一定的或有负债风险。

四、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

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时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与发行主体有关的信息，在认为必要

时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象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或终止评级。

本评级机构将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

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，发行人最近三年无违法和重大违规行为。

第九节 募集资金的用途

本期债券募集资金 6 亿元，将用于丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程项目和丽水市低丘缓坡配套路网及管网工程项目。上述项目均经有关部门批准，上述项目的总投资合计为312,910.22万元。

本期债券募集资金使用计划

单位：万元

募集资金投向项目	项目总投资	拟使用募集资金规模	占项目总投资的比例
丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程	187,910.22	40,000	21.29%
丽水市低丘缓坡配套路网及管网工程	125,000.00	20,000	16.00%
合计	312,910.22	60,000	—

一、募集资金投向概况

(一) 丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程

丽水市土地资源相对匮乏，但山地资源特别是低丘缓坡面积较大，是重要的土地后备资源。当前处于新型城市化、新型工业化快速发展阶段，工矿用地、区域性基础设施用地、建设社会主义新农村用地等，将在相当长时期内保持较大需求。妥善处理好保障发展与保护耕地的关系，是推进可持续发展过程中面临的重要课题。丽水小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用项目的建成将进一步拓展南城工业用地，破解土地供需矛盾，加快推动工业化和城市化进程，对促进丽水市社会经济可持续发展有重大意义。

1、项目概况

项目位于丽水南城小叶和桥亭区块,项目用地面积316.3公顷，其中小叶区块172.6公顷，桥亭区块143.7公顷。主要建设内容为区块内场地平整工程、道路工程、河道工程、渠道涵洞工程、给排水与消防工程、电力工程、通讯与弱电工程、照明管线工程、环卫设施工程、交通标志工程、燃气管线工程、绿化工程及附属工程等。

2、项目核准情况

(1) 丽水市城乡规划局开发区分局为本项目出具选字第[2012]丽规城选40001号和选字第[2012]丽规城选40002号《建设项目选址意见书》。

(2) 丽水市国土资源局为本项目出具《丽水市国土资源局关于丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程用地的预审意见》(丽土预字[2012]65号)。

(3) 丽水市环境保护局为本项目出具《关于对丽水市城市建设发展有限公司丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程项目环境影响评价报告书的审批意见》(丽环建[2012]140号)。

(4) 本项目已向丽水市发展和改革委员会备案登记《固定资产投资节能登记表》。

(5) 丽水市发展和改革委员会为本项目出具《丽水市发改委关于丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程可行性研究报告的批复》(丽发改投资[2012]126号)。

(6) 丽水市城乡规划局开发区分局为本项目出具地字第(2012)丽规城证D40001号和地字第(2012)丽规城证D40002号《建设用地规划许可证》。

(7) 丽水市人民政府为本项目出具《关于丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程项目稳定评估的说明》。

3、项目投资规模

该项目总投资为187,910.22万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人丽水市城市建设发展有限公司。

5、项目实施情况

该项目于2013年1月开工,截至2015年5月底,已经完成项目区块的施工图设计、征地拆迁安置和项目施工的招投标准备等工作目前项目正在施工建设当中。项目已投入资金约35,000万元,累计完成项目总投资额的18.63%。

6、项目的社会与经济效益

从社会效益看,该项目的建成有利于稳步推进丽水市南城新区建设,逐步改变城乡二元结构的经济和社会管理体制,加快城乡一体化进程,促进我市社会经济的可持续发展。

从经济效益看,根据《丽水市人民政府关于明确丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程项目配套土地情况和安排的通知》(丽政函[2014]40号)以及《丽水市人民政府关于〈丽政函[2014]40号〉的补充通知》(丽政函[2014]61号),丽水市旧机场地块1,309亩的住宅用地经开发运作后获得的土地出让收入扣除成本和相关税费后的

净收益全额归属于丽水城发公司，作为丽水城发公司建设该项目的成本补偿和收益来源。经测算，发行人获得的配套土地增值开发收入合计约67.75亿元，扣除开发成本和有关税费合计约20.52亿元，可产生净收益约47.23亿元，可覆盖上述两个项目的总投资。

（二）丽水市低丘缓坡配套路网及管网工程

丽水市低丘缓坡配套路网及管网工程项目具体包括环城路、丽阳街西段、桐岭路和腊口至中岸圩污水输送干管工程，其中环城路、丽阳街西段和桐岭路是连接丽水市区和低丘缓坡项目区域的重要交通要道，腊口至中岸圩污水输送干管工程是市区和低丘缓坡项目区域的污水输送至腊口污水处理厂的重要配套设施。该项目的建成对进一步完善城市南北路网结构，推进低丘缓坡项目区域同市区的融合，提高低丘缓坡区域的污水处理功能，提升低丘缓坡项目区域的城市功能具有重要意义。

1、项目概况

丽水市低丘缓坡配套路网及管网工程项目具体包括环城路、丽阳街西段、桐岭路和腊口至中岸圩污水输送干管工程。

（1）环城路道路工程：该项目位于环城花街片区范围内，北起绕城西路，中间与常平路、常宅路、白前路、太平路、武平路、武东路、联平路及联武路相交，南止城北路连接线，线路总长约3,073.42米，沿线拟建1号桥梁（单跨20米简支桥梁）、2号盖板涵（单孔-6×3m）、3号桥梁（8×20+7×25+8×20m连续桥梁），规划红线宽36米，为城市次干路Ⅱ级，计算行车速度40km/h。

（2）丽阳街西段综合整治项目：该项目全长1,017米，征地面积约94,482平方米，拆迁建筑面积约21,000平方米，按建设内容分为道路工程、建筑立面整治工程、1#污水泵站工程。

（3）桐岭路：本次设计道路全长约4公里，道路规划红线宽度

为 40 米，双向四车道，桐岭路为南北向城市主干道。

(4) 污水输送主管工程：污水输送主管工程起点为中岸圩污水提升泵站，终点为规划腊口污水处理厂，污水泵站土建按照总规模16万 m³/d进行设计，设备安装按照一期12万m³/d进行配置；污水输送管道按照总规模16万m³/d一次性配置，管道线路总长度7,650米,其中隧道长度约7,250米。

2、项目核准情况

(1) 丽水市城乡规划局为本项目出具丽规城选字第(2013)10053号、丽规城选字第(2013)10054号、丽规城选字第(2013)10055号和丽规城选字第(2013)10056号《建设项目选址意见书》。

(2) 丽水市国土资源局为本项目出具《丽水市国土资源局关于 市低丘缓坡配套路网及管网工程用地的预审意见 》(丽土预字 [2013]52号)。

(3) 丽水市环境保护局为本项目出具《关于对丽水市城市建设发展有限公司丽水市低丘缓坡配套路网及管网工程项目环境影响评价报告书的审批意见》(丽环建[2013]74号)。

(4) 丽水市发展和改革委员会为本项目出具《丽水市发改委关于市低丘缓坡配套路网及管网工程节能评估报告表的批复》(丽发改 投资[2013]187 号)。

(5) 丽水市发展和改革委员会为本项目出具《丽水市发改委关于市低丘缓坡配套路网及管网工程可行性的批复》(发改投资[2013]188 号)

(6) 丽水市城乡规划局为本项目出具丽规地字第(2013)10060号、丽规地字第(2013)10061号、丽规地字第(2013)10062号和丽规地字第(2013)10063号《建设用地规划许可证》。

(7) 丽水市人民政府为本项目出具《关于丽水市低丘缓坡配套

路网及管网工程项目稳定评估的说明》。

3、项目投资规模

该项目总投资为125,000万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人丽水市城市建设发展有限公司。

5、项目实施情况

该项目于2013年9月开工，截至2015年5月底，均已完成项目的施工方案及图纸设计等前期工作。其中，联城路道路工程、桐岭路和污水输送主管工程正在进行征地拆迁安置工作；丽阳街西段综合整治项目正在正常建设施工。项目已投入资金约8,000万元，累计完成项目总投资额的6.4%。

6、项目的社会与经济效益

从社会效益看，该项目的建成对进一步推进低丘缓坡项目区域同市区融合，提高低丘缓坡项目区域的污水处理功能，提升低丘缓坡项目区域的城市功能，提高其社会价值有显著促进作用。

从经济效益看，根据《丽水市人民政府关于明确丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程等项目配套土地情况和安排的通知》（丽政函[2014]40号）以及《丽水市人民政府关于〈丽政函[2014]40号〉的补充通知》（丽政函[2014]61号），丽水市旧机场地块1,309亩的住宅用地经开发运作后获得的土地出让收入扣除成本和相关税费后的净收益全额归属于丽水城发公司，作为丽水城发公司建设该项目的成本补偿和收益来源。经测算，发行人获得的配套土地增值开发收入合计约67.75亿元，扣除开发成本和有关税费合计约20.52亿元，可产生净收益约47.23亿元，除覆盖丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程的项目总投资外，还可覆盖本项目的总投资。

二、本期债券募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。除发债募集资金外，项目所需资金将通过公司自有资金、银行贷款等方式筹措。

（二）募集资金管理制度

为规范发行人内、外部资金的使用，公司已按照国家法律法规的要求及公司章程的规定在资金的使用和管理上制定了严格的制度及风控措施。

对于本次公司债券募集资金，公司将严格按照国家发改委的有关规定以及公司内部资金管理制度进行使用和管理。公司财务部负责专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。同时，公司将加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（三）建立募集资金专项监管账户

为保证募集资金的安全使用，发行人聘请了上海浦东发展银行股份有限公司丽水支行作为本期债券的资金监管银行，并在资金监管人处开立了募集资金监管账户，对本期债券募集资金的使用进行监督管理，以保护本期债券投资者的利益。

第十一节 有关当事人

一、发行人：丽水市城市建设发展有限公司

丽水市城市建设发展有限公司

法定代表人：钟小松

联系地址：浙江省丽水市莲都区大洋路 384 号

联系人：丁建荣

电话：0578-2220927

传真：0578-2157921

邮编：323000

二、承销团

（一）主承销商：中国中投证券有限责任公司

法定代表人：胡长生

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元

联系人：张婷婷、周洋、张洁漪、覃凯文、徐成

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 15 层

电话：010-63222584

传真：010-63222809

邮编：100032

（二）副主承销商：银泰证券有限责任公司

法定代表人：黄冰

住所：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道 18 号光大银行 18 楼楼

联系人：吴锦波

联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道 18 号光大银行 18 楼

电话：0755-83538245

传真：0755-25336775

邮编：518040

（二）分销商：

1、浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

住所：杭州市杭大路 1 号

联系人：沈一飞

联系地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 6F

电话：0571-87903237

传真：0571-87903239

邮编：310007

2、申万宏源证券有限公司

法定代表人：李梅

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 45 层

联系人：许杨杨

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

电话：010-88013937

传真：010-88085129

邮编：100033

3、首创证券有限责任公司

法定代表人：吴涛

住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

联系人：王曼、王颖慧

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

电话：010-59366109、59366104

传真：010-59366108

邮编：100088

三、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：吕世蕴

住所：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170733、88170735

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

总经理：高斌

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

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

电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、审计机构：中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：方文森、赵建中、黄庆林、龙晖、史世利、王建国、高绮云、尹琳、王勤、成志城、姚运海

住所：天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E7106 室

联系人：曾云

联系地址：北京市海淀区万寿路翠微中里 16 号楼 3 门 2 层

电话：010-82250598

传真：010-82250578

邮编：100036

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

法定代表人：刘思源

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系人：杨涛、刘书芸

联系地址：上海市浦东新区东方路 818 号众城大厦 13 楼

电话：021-51035670-8028

传真：021-51035670-8015

邮编：200127

六、发行人律师：浙江晟耀律师事务所

负责人：张笑俏

联系人：涂勇妙

联系地址：丽水市莲都区括苍路 163 号 4 楼

电话：0578-2622720

传真：0578-2134802

邮编：323000

七、债权代理人/监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司丽水支行

负责人：梁铁伟

住所：丽水市人民路 529 号财富大厦

联系人：阙盼

联系地址：丽水市人民路 529 号财富大厦

电话：0578-2666858

传真：0578-2666858

邮编：323000

第十二节 备查文件目录

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件
- 2、《2015 年丽水市城市建设发展有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、《2015 年丽水市城市建设发展有限公司公司债券募集说明书 摘要》；

- 4、发行人 2012 年-2014 年经审计的财务报告；
- 5、鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、浙江晟耀律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、《2015 年丽水市城市建设发展有限公司公司债券债权代理协议》；
- 8、《2015 年丽水市城市建设发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- 9、《2015 年丽水市城市建设发展有限公司公司债券募集资金监管及偿债资金监管协议》。

附表一：

发行人2012年、2013年和2014年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

资产	2014年12月31	2013年12月31	2012年12月31
流动资产：	-	-	-
货币资金	187,830,098.11	167,457,176.71	240,015,816.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	935,901,179.77	1,080,789,251.54	583,670,217.43
预付款项	73,442,547.14	82,257,534.40	208,520,678.47
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,465,676,667.00	1,816,387,159.15	1,451,853,625.80
存货	5,645,535,072.17	5,136,678,004.64	4,881,575,627.43
其中：原材料	504,412.17	453,766.75	357,953.10
库存商品(产成品)	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	3,482,095.47	3,085,344.34	2,638,453.34
流动资产合计	8,311,867,659.66	8,286,654,470.78	7,368,274,419.07
非流动资产：	-	-	-
可供出售金融资产	405,009,270.44	409,933,357.44	400,186,422.39
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	5,785,753.79	5,468,214.33	5,667,990.56
投资性房地产	95,571,135.02	63,751,044.96	1,045,523.76
固定资产原价	136,522,753.45	112,951,246.49	96,310,519.12
减：累计折旧	58,860,979.73	45,595,799.79	34,361,785.18
固定资产净值	77,661,773.72	67,355,446.70	61,948,733.94
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	77,661,773.72	67,355,446.70	61,948,733.94
在建工程	185,589,629.05	181,598,941.76	164,778,454.85
工程物资	-	-	-
无形资产	139,249.73	176,079.53	-
开发支出	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	504,943.90	176,042.95	126,558.94
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	770,261,755.65	728,459,127.67	633,753,684.44
资产总计	9,082,129,415.31	9,015,113,598.45	8,002,028,103.51

附表二 (续)

发行人2012年、2013年和2014年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2014 年 12 月 31	2013 年 12 月 31	2012 年 12 月 31
流动负债：	-	-	-
短期借款	25,000,000.00	20,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	16,518,796.94	8,340,287.46	7,508,360.18
预收款项	10,615,697.09	4,572,312.25	2,633,278.30
应付职工薪酬	3,358,340.07	2,430,992.03	1,624,779.31
其中：应付工资	3,302,803.42	2,355,063.64	1,536,539.24
应付福利费	-	-	-
应交税费	35,020,327.82	28,250,266.19	15,648,833.94
其中：应交税金	33,097,882.55	26,890,873.72	14,909,893.05
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	413,054,154.65	1,066,242,273.63	1,249,560,677.76
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	746,175,454.55	207,225,454.54	65,191,168.87
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,249,742,771.12	1,337,061,586.10	1,342,167,098.36
非流动负债：	-	-	-
长期借款	947,136,363.62	1,126,311,818.17	820,537,272.71
应付债券	-	-	-
长期应付款	95,000,000.00	145,000,000.00	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	700,000.00	-	1,702,075.03
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,042,836,363.62	1,271,311,818.17	822,239,347.74
负 债 总 计	2,292,579,134.74	2,608,373,404.27	2,164,406,446.10
所有者权益：	-	-	-
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
国有资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
实收资本净额	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	5,992,771,755.32	5,704,506,189.45	5,292,072,612.36

其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	49,346,698.58	37,764,011.60	22,192,963.35
其中：法定公积金	49,346,698.58	37,764,011.60	22,192,963.35
任意公积金	-	-	-
未分配利润	541,036,734.82	457,665,281.73	319,021,813.16
归属于母公司所有者权益合计	6,783,155,188.72	6,399,935,482.78	5,833,287,388.87
*少数股东权益	6,395,091.85	6,804,711.40	4,334,268.54
所有者权益合计	6,789,550,280.57	6,406,740,194.18	5,837,621,657.41
负债和所有者权益总计	9,082,129,415.31	9,015,113,598.45	8,002,028,103.51

附表三：

发行人2012年、2013年和2014年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	448,791,441.05	545,719,478.01	368,332,888.04
其中：营业收入	448,791,441.05	545,719,478.01	368,332,888.04
二、营业总成本	464,603,399.47	531,171,316.79	371,241,321.98
其中：营业成本	429,115,592.23	505,606,674.68	343,814,103.95
营业税金及附加	3,198,144.48	2,779,014.14	2,883,012.11
销售费用	1,044,378.99	717,475.24	565,240.57
管理费用	20,798,555.43	13,307,243.59	9,685,696.77
其中：研究与开发费	-	-	-
财务费用	8,881,365.12	8,562,973.09	14,259,086.63
其中：利息支出	9,038,983.97	8,759,611.18	1,154,727.24
利息收入	172,109.47	110,910.59	17,537.65
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失	1,565,363.22	197,936.05	34,181.95
投资收益（损失以“-”号填列）	317,539.46	-199,776.23	231,137.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	317,539.46	-199,776.23	231,137.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-15,494,418.96	14,348,384.99	-2,677,296.71
加：营业外收入	119,479,580.18	152,071,591.32	167,116,806.02
其中：非流动资产处置利得	1,103,885.00	3,193.00	9,695.35
非货币性资产交换利得	-	-	-
政府补助	118,242,430.63	151,744,535.28	167,103,104.67
债务重组利得	-	-	-
减：营业外支出	1,697,989.37	94,772.75	179,902.16
其中：非流动资产处置损失	992,498.68	-	8,159.00
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）	102,287,171.85	166,325,203.56	164,259,607.15
减：所得税费用	7,712,621.79	12,706,565.17	7,187,049.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	94,574,550.06	153,618,638.39	157,072,558.14
归属于母公司所有者的净利润	94,954,140.07	157,714,503.02	158,024,625.71
*少数股东损益	-379,590.01	-595,878.43	-799,406.51
同一控制下企业合并被合并方	-	-3,499,986.20	-152,661.06

合并日前净利润			
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	94,574,550.06	153,618,638.39	157,072,558.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	94,873,943.07	157,714,503.02	158,024,625.71
*归属于少数股东的综合收益总额	-379,590.01	-595,878.43	-799,406.51
同一控制下企业合并被合并方合并日前净利润	-	-3,499,986.20	-152,661.06

附表四：

发行人2012年、2013年和2014年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 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	531,921,265.80	45,679,965.34	36,738,103.69
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,441,053,195.62	241,724,008.73	604,590,836.08
经营活动现金流入小计	1,972,974,461.42	287,403,974.07	641,328,939.77
购买商品、接受劳务支付的现金	816,840,717.53	482,634,532.40	396,931,207.20
支付给职工以及为职工支付的现金	58,868,389.29	33,757,141.05	7,046,875.47
支付的各项税费	3,972,508.35	7,535,494.63	4,255,367.61
支付的其他与经营活动有关的现金	1,600,395,522.44	683,273,606.83	472,791,576.62
经营活动现金流出小计	2,480,077,137.61	1,207,200,774.91	881,025,026.90
经营活动产生的现金流量净额	-507,102,676.19	-919,796,800.84	-239,696,087.13
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	2,126,787.00	-	-
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而收回的现金净额	429,700.00	3,193.00	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-
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	2,556,487.00	3,193.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,470,358.90	100,333,542.42	158,676,842.63
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
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	47,470,358.90	100,333,542.42	158,676,842.63
投资活动产生的现金流量净额	-44,913,871.90	-100,330,349.42	-158,676,842.63
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	264,484,705.95	397,125,642.04	660,743,713.04
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-

取得借款收到的现金	610,000,000.00	781,000,000.00	169,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计	874,484,705.95	1,183,625,642.04	829,743,713.04
偿还债务支付的现金	295,225,454.54	168,191,168.87	259,045,454.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,869,781.92	67,865,962.80	51,494,523.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	302,095,236.46	236,057,131.67	310,539,977.84
筹资活动产生的现金流量净额	572,389,469.49	947,568,510.37	519,203,735.20
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	20,372,921.40	-72,558,639.89	120,830,805.44
加：期初现金及现金等价物余额	167,457,176.71	240,015,816.60	119,185,011.16
六、期末现金及现金等价物余额	187,830,098.11	167,457,176.71	240,015,816.60

(此页无正文，为《2015年丽水市城市建设发展有限公司公司债券上市公告书》签章页)



丽水市城市建设发展有限公司

(公章)

2015年10月12日

(此页无正文，为《2015年丽水市城市建设发展有限公司公司债券上市公告书》签章页)

中国中投证券有限责任公司
(公章)



2015年10月12日