2014年永嘉投资集团有限公司

公司债券上市公告书

发行人：永嘉投资集团有限公司

证券简称：14永嘉债

证券代码：127034

上市时间：2014年12月8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

永嘉投资集团有限公司（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，发行人资产总额为 860,001.28 万元，负债总额为 418,397.06 万元，所有者权益总额 441,604.22 万元。2013 年度，发行人实现营业收入 79,733.90 万元，利润总额 21,992.07 万元，净利润 20,552.50 万元。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 17,973.11 万元，占本次发行的公司债券总额 80,000 万元的 22.47%，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：永嘉投资集团有限公司

住　所：永嘉县上塘镇环城西路与环城北路交叉口（财税大楼内）

法定代表人：胡国强

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：实业投资和国有资产管理；土地开发；保障性住房的开发经营（凭有效资质证书经营）（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

发行人成立于 2007 年 8 月 2 日，系经永嘉县人民政府批准，由永嘉县财政局全额出资成立的国有独资公司，是永嘉县着力打造的国有资产运营主体，承担着永嘉县基础设施建设、水资源开发、水务、交通运输等项目的投资、融资、运营和管理职能。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人拥有永嘉县水务集团有限公司、永嘉县金溪水电有限公司、永嘉县长途汽车运输公司、永嘉县轮船公司、永嘉县三江新城开发投资有限公司和永嘉县新农村建设投资有限公司等 14 家一级子公司。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 860,001.28 万元，负债总额为 418,397.06 万元，所有者权益总额 441,604.22 万元。2013 年度，发行人实现营业收入 79,733.90 万元，利润总额 21,992.07 万元，净利润 20,552.50 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人的资产负债率为 48.65%。

第三节　本期债券发行概况

一、发行人：永嘉投资集团有限公司。

二、债券名称：2014 年永嘉投资集团有限公司公司债券（简称“14 永嘉债”）。

三、发行总额：人民币 8 亿元（RMB800,000,000 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 2.55%，即簿记建档利率上限为 7.50%。根据簿记建档结果，本期债券的最终基本利差为 1.55%，最终票面利率为 6.50%，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。

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 12 日起，至 2014 年 11 月 13 日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2014 年 11 月 11 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2014 年 11 月 12 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 12 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自 2014 年 11 月 12 日至 2021 年 11 月 11 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 12 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 12 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 12 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、兴业证券股份有限公司。

二十二、信用安排：土地使用权抵押。发行人以下属全资子公司拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，发行人提供的抵押资产为位于三江街道梅园、长岙、开垟、挂彩村地块土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，使用权总面积 120,390.10 平方米。经具有 A 级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估（评估基准日：2014 年 2 月 26 日），抵押土地使用权的总价值为 202,524.73 万元。抵押比率为 2.53 倍，足以覆盖本期债券本金及利息。

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 级，发行主体长期信用等级为 AA-级。

二十四、债权代理人/抵押权代理人：中国工商银行股份有限公司温州分行。

二十五、账户监管人/抵押资产监管人：发行人聘请中国工商银行股份有限公司温州分行为本期债券的募集资金使用账户和偿债账户提供监管；聘请中国工商银行股份有限公司温州分行作为抵押资产监管人，对抵押资产进行全面监管，以保证抵押资产的价值可充分覆盖本期债券未偿付本息金额并保证抵押资产的安全。

二十六、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。

二十七、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 8 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“14 永嘉债”，证券代码“127034”。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 年的财务报表由中汇会计师事务所审计，该会计师事务所出具了编号为中汇会审[2014]0163 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	398,343.73	246,930.07	138,355.63
非流动资产	461,657.55	445,809.98	267,194.17
资产总额	860,001.28	692,740.05	405,549.80
流动负债	278,083.83	211,196.27	25,597.95
非流动负债	140,313.23	84,320.52	37,133.43
其中：长期借款	138,308.38	82,661.30	36,900.00
负债总额	418,397.06	295,516.79	62,731.37
所有者权益合计	441,604.22	397,223.26	342,818.43
归属于母公司所有者权益	441,025.52	396,583.01	342,130.27

（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
营业收入	79,733.90	71,411.26	25,903.05
营业成本	59,320.21	56,539.08	17,405.18
营业利润	72.88	3,063.04	983.87
利润总额	21,992.07	23,799.90	11,635.72
净利润	20,552.50	22,755.36	11,054.52
归属于母公司所有者的净利润	20,379.77	22,563.06	10,976.50

（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	-84,068.65	127,854.24	11,707.51
投资活动产生的现金流量净额	-28,502.63	-188,839.20	-30,013.32
筹资活动产生的现金流量净额	101,725.33	89,606.43	31,214.17
现金及现金等价物净增加额	-10,845.95	28,621.47	12,908.35

（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）	1.43	1.17	5.40
速动比率（倍）	0.75	0.75	3.05
资产负债率（%）	48.65	42.66	15.47
应收账款周转率（次/年）	203.16	237.24	81.76
存货周转率（次/年）	0.42	0.76	0.29
总资产周转率（次/年）	0.10	0.13	0.06
利息保障倍数（倍）	2.80	6.50	4.09
净资产收益率（%）	2.65	4.14	2.73

注：发行人 2011-2013 年度资本化利息支出分别为 2,559.62 万元、3,234.14 万元、3,883.37 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 860,001.28 万元，负债

总额 418,397.06 万元，所有者权益总额 441,604.22 万元，资产负债率为 48.65%。2011-2013 年，公司合并报表营业收入三年平均为 59,016.07 万元，净利润三年平均为 18,120.79 万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为 18,497.70 万元，现金及现金等价物净增加额三年平均为 10,227.96 万元，期末现金及现金等价物余额三年平均为 55,680.59 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，负债规模较低，债务融资空间较大；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；近三年经营活动产生的现金净流量均值为正，期末现金及现金等价物余额充足，使发行人具备良好的流动性和较强的偿债能力。

（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	57,990.45	6.74%	68,836.40	9.94%	40,214.93	9.92%
应收账款	499.74	0.06%	285.20	0.04%	316.81	0.08%
其他应收款	140,577.63	16.35%	76,045.39	10.98%	26,115.68	6.44%
预付账款	8,219.84	0.96%	9,945.14	1.44%	11,450.77	2.82%
存货	189,926.07	22.08%	89,467.94	12.92%	60,257.45	14.86%
流动资产合计	**398,343.73**	**46.32%**	**246,930.07**	**35.65%**	**138,355.63**	**34.12%**
长期股权投资	5,939.06	0.69%	3,055.73	0.44%	1,660.05	0.41%
固定资产净额	88,692.73	10.31%	29,265.13	4.22%	27,294.41	6.73%

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
在建工程	51,776.71	6.02%	91,556.67	13.22%	64,462.51	15.89%
无形资产	314,787.36	36.60%	321,623.89	46.43%	173,436.25	42.77%
非流动资产合计	**461,657.55**	**53.68%**	**445,809.98**	**64.35%**	**267,194.17**	**65.88%**
资 产 总 计	**860,001.28**	**100.00%**	**692,740.05**	**100.00%**	**405,549.80**	**100.00%**
负债结构						
短期借款	57,160.00	13.66%	27,485.00	9.30%	1,395.00	2.22%
应付账款	2,116.44	0.51%	2,412.40	0.82%	1,119.32	1.78%
预收账款	12,446.68	2.97%	8,051.27	2.72%	541.63	0.86%
应付职工薪酬	1,900.21	0.45%	1,723.00	0.58%	1,602.27	2.55%
应付利息	304.01	0.07%	172.91	0.06%	69.23	0.11%
其他应付款	199,389.47	47.66%	167,863.58	56.80%	20,242.23	32.27%
流动负债合计	**278,083.83**	**66.46%**	**211,196.27**	**71.47%**	**25,597.95**	**40.81%**
长期借款	138,308.38	33.06%	82,661.30	27.97%	36,900.00	58.82%
非流动负债合计	**140,313.23**	**33.54%**	**84,320.52**	**28.53%**	**37,133.43**	**59.19%**
负债合计	**418,397.06**	**100.00%**	**295,516.79**	**100.00%**	**62,731.37**	**100.00%**

总资产方面，发行人自 2007 年成立以来，出资人永嘉县财政局通过货币资金增资、财政资金补贴、公司股权划拨、土地及项目资源注入等多种方式，全面支持发行人做大做强，有效提高了公司的资产规模及质量。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 860,001.28 万元，近三年复合增长率达 45.62%。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人流动资产合计 398,343.73 万元，占总资产的 46.32%，流动资产规模适中。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人非流动资产合计 461,657.55 万元，占总资产的 53.68%，近三年复合增长率为 31.45%。

公司资产主要由其他应收款、无形资产、存货、固定资产及在建工程组成。其中，其他应收款、土地资产、农房改造集聚建设项目和水利水务工程的增加是发行人近三年资产总额大幅增长的主要原因。

（1）截至 2013 年末，发行人其他应收款期末余额 140,577.63 万元，应收永嘉县政府控制的其他单位款项总计 139,150.90 万元，主要包括应收永嘉县电力实业有限公司 45,429.69 万元、永嘉县三江商务区管理委员会 32,605.03 万元、永嘉县瓯北城市管理大队 11,300.00 万元、永嘉县瓯北城市投资集团有限公司 9,035.38 万元、桥头镇菇溪河道综合治理工程建设指挥部 7,514.00 万元、浙江永嘉工业园区管理委员会 6,000.00 万元、温州市地方铁路有限公司 5,010.30 万元、41 省道永嘉瓯北至沙头段改建工程建设指挥部 4,300.00 万元、永嘉县瓯北镇黄田自来水厂工程建设指挥部 3,400.00 万元。相关款项主要系相关单位对发行人的借款及临时资金占用形成。对此，永嘉县人民政府已出具永政〔2014〕13 号《关于对永嘉投资集团有限公司政府应收账款有关情况的报告》，就公司对政府应收账款的相关情况、还款计划及政府还款安排措施作说明。《说明》中明确将永嘉县三江商务区 C03-02 地块、C03-03 地块、C03-08 地块、C05-02 地块、C05-03 地块和 C04-02 地块的出让收入作为公司对政府应收账款的还款资金来源。相关地块位于永嘉县三江街道，东侧为长岙路，南侧为会前路，西侧为江东大道，北侧为楠瓯大道，规划建设用地面积 151,587.35 平方米，预计可取得的土地出让净收入约为 15.08 亿元，可以全部覆盖现有的政府应收账款。

（2）发行人近三年总资产规模增幅较大，主要系为适应“构筑大都市，建设新温州”的需要，温州市委市政府提出了温州城市“加快瓯江北岸和洞头列岛开发，促进中心城市跨江、面海发展”的新战略。永嘉县委县政府根据相关规划，自 2011 年始开发建设永嘉县三江商务区，规划中的三江商务区由瓯江、楠溪江和过江通道围合而成，规划范围总用地面积为 652.79 公顷，将成为未来温州中央商务区。为推进三江商务区的开发建设，发行人设立永嘉县三江新城开发投资有限公司，并由政府陆续注入优质土地。目前，永嘉三江新城的开发建设已进入实质性操作阶段，各重点工程项目及招商引资工作正有序推进。2011-2013 年，永嘉县政府向发行人注入优质土地 537.11 亩（出让性质），2013 年末账面价值达 312,958.89 万元。其中：2011 年注入土地 180.59 亩按评估值确认账面价值 165,854.35 万元，其他土地 356.52 亩按实际缴纳的土地出让金确认账面价值 147,104.54 万元。按评估值入账的 180.59 亩土地的权证号为永嘉国用(2012)第 03-00522 号、03-00523 号，温州市东瓯土地价格评估事务所有限公司（B 级土地评估资质）以 2011 年 12 月 20 日为基准日出具了温土估[2011]字第 1534 号土地评估报告。发行人现拥有的土地使用权权证齐全。

（3）随着发行人承建的农房改造集聚建设项目和水利水务工程的增加，发行人存货余额从 2011 年末的 60,257.45 万元增至 2013 年末的 189,926.07 万元；在建工程和固定资产余额从 2011 年末的 91,756.92 万元增至 2013 年末的 140,469.44 万元。发行人目前在建的农房改造集聚建设项目主要包括瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设

项目、瓯北 13#地块农房集聚工程、永嘉县桥下镇新区农房改造集聚建设工程、屿门-黄屿农房集聚建设工程、瓯北 14#地块后江农房集聚建设工程等；目前在建的水利水务工程主要包括桥头水厂、原水运输工程、楠溪江供水工程和沙头水电站等项目；账面固定资产除一般房产建筑物外，还包括子公司永嘉县山河供水有限公司自建的楠溪江供水工程，工程期账面价值 59,048.51 万元。

负债方面，2011-2013 年，发行人负债总额分别为 62,731.37 万元、295,516.79 万元和 418,397.06 万元，近三年负债金额大幅增加，主要系公司在建项目较多，前期投入较大，向永嘉县财政局的暂借款和银行借款增加所致。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人流动负债合计 278,083.83 万元，占负债总额 66.46%。流动负债以其他应付款为主，截至 2013 年底，发行人其他应付款余额 199,389.47 万元，其中金额较大的其他应付款包括应付永嘉县财政局暂借款 160,157.23 万元、应付浙江省东阳第三建筑工程有限公司工程保证金 6,522.70 万元、应付乐清引水工程指挥部暂借款 4,000.00 万元。其中，应付永嘉县财政局款项为财政性资金支持，偿债压力较小。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人非流动负债合计 140,313.23 万元，占负债总额 33.54%，其中长期借款 138,308.38 万元，主要为国家开发银行等金融机构提供的超长期限借款，在本期债券存续期内的偿债压力较小。发行人在建工程项目较多，前期资金投入较大、资金回收周期较长等特点符合其现阶段以长期负债为主的债务结构。

2011-2013 年，发行人无偿受让的子公司包括永嘉县桥下镇新农村建设投资有限公司、永嘉县桥头自来水厂、永嘉县乌牛自来水厂、永嘉县黄田自来水厂、永嘉县瓯北泵阀工业园区开发有限公司、永嘉县保安服务公司、永嘉县一帆车辆检测有限公司、永嘉县安保机动车检测有限公司等 8 家单位 100%股权，截至 2013 年末已全部完成了工商变更登记。2013 年末，划入单位净资产总计 42,348.64 亿元，占发行人期末净资产的 9.59%。

发行人资产中，除阳光大道工程、永嘉县人才公寓和游泳馆、体育馆工程、永嘉国用(2013)第 03-01198 号、第 3-22-117-86 号和永嘉国用（2009）第 03-01822 号三宗街巷、交通及公共设施用地外，均属于经营性资产。永嘉县人才公寓和游泳馆、体育馆工程建成后拟由永嘉县人民政府回购，项目已签署回购协议。2013 年末，公司非经营性资产账面价值共计 3.98 亿元，在计算本期债券发行额度时已予以扣除。另外，发行人不存在将非经营性资产(包括政府办公场所、公园、医院、学校、事业单位资产以及不产生收益的市政道路、桥梁、博物馆等纯公益性资产)注入公司的情况。

（二）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）	499.74	285.20	316.81
存货（万元）	189,926.07	89,467.94	60,257.45
资产总额（万元）	860,001.28	692,740.05	405,549.80
营业收入（万元）	79,733.90	71,411.26	25,903.05
营业成本（万元）	59,320.21	56,539.08	17,405.18
应收账款周转率（次/年）	203.16	237.24	81.76

存货周转率（次/年）	0.42	0.76	0.29
总资产周转率（次/年）	0.10	0.13	0.06

发行人主营业务收入主要来源于基础设施代建、交通运输及水务、水电业务，主营业务所属行业的特点使发行人业务收入稳定性强、收入确认及时性高。

应收账款方面，2011-2013 年，发行人应收账款从 316.81 万元增加至 449.74 万元，营业收入从 25,903.05 万元增至 79,733.90 万元，导致应收账款周转率从 81.76 次/年提高至 203.16 次/年，发行人的主要业务性质及收入结算方式决定了其较低的应收账款和较高的应收账款周转率。

存货方面，2011-2013 年，发行人存货余额从 60,257.45 万元大幅增至 189,926.07 万元，但因经营规模、营业收入、营业成本规模的进一步提高，其存货周转率不降反升，从 0.29 次/年小幅升至 0.42 次/年。

总资产周转方面，近三年营业收入大幅提高，但公司的总资产规模增幅较大，导致总资产周转率维持低位。公司总资产规模的大幅增加，主要是永嘉县政府为推进三江商务区的开发建设注入 537.11 亩优质土地和固定资产增加所致，优质的土地资源是发行人快速发展的有力保证 。

从各项指标上看，应收账款周转率较高，符合发行人目前从事基础设施建设、交通运输、水务及水电业务的行业性质，而总资产周转率较低也与其固定资产和土地大幅增加的实际情况相吻合。

值得说明的是，随着发行人在建项目的陆续完工和后续政府支持政策逐步得到落实，预计发行人各项运营能力指标将有大幅度改善。

（三）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）	79,733.90	71,411.26	25,903.05
补贴收入（万元）	21,269.04	20,562.35	9,583.17
净利润（万元）	20,552.50	22,755.36	11,054.52
总资产收益率（%）	2.65	4.14	2.73
净资产收益率（%）	4.90	6.15	3.22

发行人目前的营业收入主要来源于基础设施建设代建、水务、水电和交通运输业务，近两年基础设施建设代建业务规模大幅增加，导致公司营业收入大幅上升。2012 年度，基础设施建设代建业务收入 43,140.75 万元，占当年营业收入的 61.36%，交通运输业务收入 12,056.74 万元，占当年营业收入的 17.15%，水务、水电业务收入 9,448.50 万元，占当年营业收入的 13.44%；2013 年度，基础设施建设代建业务收入 42,553.90 万元，占当年营业收入的 53.37%，交通运输业务收入 13,084.22 万元，占当年营业收入的 16.41%，水务、水电业务收入 16,090.95 万元，占当年营业收入的 20.18%。

在净利润和净资产收益率方面，2011-2013 年发行人净利润分别为 11,054.52 万元、22,755.36 万元和 20,552.50 万元，净利润水平 2012 年度较 2011 年度大幅上升，2013 年度出现小幅回落。2012 年度、2013 年度公司净利润规模较 2011 年度大幅增加，主要是获得财政补贴收入大幅增加所致。另外，因公司总资产和净资产规模从 2011 年开始

大幅增加，导致发行人总资产收益率和净资产收益率出现先升后降的趋势。截至 2013 年末，发行人总资产收益率和净资产收益率分别为 6.15%和 4.90%，盈利能力指标处于正常水平。

公司 2011-2013 年获得的政府补助收入分别为 95,831,680.97 元、204,957,493.12 元和 212,690,424.43 元，近三年公司营业收入与政府补助收入的比例大于 7：3，符合国家发展和改革委员会关于营业收入和政府补助收入比例的要求。

从未来盈利能力看，发行人在建的工程项目较多，主要有楠溪江供水工程、瓯江北片防洪堤工程、人才公寓、西向供水工程等。相关项目的建成，将有利于发行人基础设施建设代建、及水务水电业务规模的增长，从而增强公司自身的盈利能力。此外，永嘉县政府陆续向发行人注入三江商务区的 537.11 亩优质土地资源，有效地增强了发行人的资本实力以及在三江商务区的开发建设中的优势地位，为未来城市基础设施建设及其他新业务领域的拓展提供了有利条件。

总体看来，虽然发行人目前主营业务的盈利水平相对有限，但随着其资产及业务规模的不断扩大，大量在建工程的逐步完工，预计发行人的盈利能力将会得到逐步增强。

（四）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）	860,001.28	692,740.05	405,549.80
负债总额（万元）	418,397.06	295,516.79	62,731.37
净资产（万元）	441,604.22	397,223.26	342,818.43
利息支出（万元）	6,185.51	502.96	373.93

流动比率（倍）	1.43	1.17	5.40
速动比率（倍）	0.75	0.75	3.05
利息保障倍数（倍）	2.80	6.50	4.09
资产负债率（%）	48.65	42.66	15.47

从短期偿债能力来看，发行人的流动比率和速动比率在 2012 年急剧下降，主要系 2012 年建设项目增加，资金投入上升，银行借款和应付暂借款增加较多所致。

从长期偿债能力来看，发行人长期借款从 2011 年末的 36,900.00 万元增加至 2013 年末的 138,308.38 万元，同期利息支出也有较大幅度增加，但发行人利息保障倍数仍保持逐年提高，说明发行人在投入大幅增加的同时，收益也同步增长，良好的盈利能力使发行人的偿债能力得到保证。截至 2013 年末，发行人利息保障倍数为 2.80 倍，处良好水平。

从资本债务结构分析，发行人近三年资产规模大幅提高，而负债规模的增长幅度更大，致使发行人资产负债率逐年上升。截至 2013 年末，发行人资产负债率为 48.65%，处于较低水平。较低的负债水平为发行人未来债务融资提供了充足的空间。

从未来发展趋势看，截至 2013 年 12 月 31 日，发行人在建工程和存货余额 241,702.78 万元，在建项目主要是农房改造集聚建设项目和水利水务工程，随着相关在建项目陆续完工并出售和投入使用，将使发行人营业规模显著提高，进而增强其偿债能力。此外，永嘉县政府近三年向发行人注入的 537.11 亩优质土地，在土地资源相对稀缺的温州地区，土地资产具有较高的保值、增值能力，优质的土地资产

为本期债券本息的偿付提供了可靠的保证。

总体来看，发行人的负债水平不高，盈利水平稳定且未来增长潜力较大，具备较强的偿债能力。

截止 2013 年 12 月 31 日，发行人对外担保总额 59,886 万元，其中：保证担保 19,000 万元，资产抵押担保 40,886 万元。

(1)截止 2013 年 12 月 31 日，发行人对外提供保证担保的情况如下(单位：万元)：

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日
发行人	永嘉旅游投资集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司温州永嘉支行	10,000.00	2016-12-20
发行人	永嘉旅游投资集团有限公司	华夏银行股份有限公司温州支行	4,500.00	2015-08-29
发行人	永嘉旅游投资集团有限公司	华夏银行股份有限公司温州支行	4,500.00	2015-09-27
小　计			**19,000.00**	

(2)截止 2013 年 12 月 31 日，发行人对外提供财产抵押担保的情况如下(单位：万元)：

担保单位	被担保单位	抵押权人	担保借款余额	借款到期日
发行人	永嘉县中交一公局瓯北大桥投资建设有限公司	温州银行股份有限公司永嘉支行	1,000.00	2015-09-26
发行人	永嘉县中交一公局瓯北大桥投资建设有限公司	温州银行股份有限公司永嘉支行	3,450.00	2015-10-15
发行人	永嘉县中交一公局瓯北大桥投资建设有限公司	温州银行股份有限公司永嘉支行	2,900.00	2015-11-08
发行人	永嘉县中交一公局瓯北大桥投资建设有限公司	温州银行股份有限公司永嘉支行	2,550.00	2015-12-21
发行人	永嘉县中交一公局瓯北大桥投资建设有限公司	温州银行股份有限公司永嘉支行	2,450.00	2016-06-26
发行人	永嘉县中交一公局瓯北大桥投资建设有限公司	温州银行股份有限公司永嘉支行	700.00	2016-05-02
发行人	永嘉县中交一公局瓯北大桥投资建设有限公司	温州银行股份有限公司永嘉支行	1,850.00	2016-03-28

发行人	永嘉县中交一公局瓯北大桥投资建设有限公司	温州银行股份有限公司永嘉支行	2,950.00	2016-01-28
发行人	永嘉县中交一公局瓯北大桥投资建设有限公司	温州银行股份有限公司永嘉支行	1,550.00	2016-12-31
发行人	永嘉县中医医院	交通银行股份有限公司温州永嘉支行	1,200.00	2018-09-21
发行人	永嘉县中医医院	交通银行股份有限公司温州永嘉支行	800.00	2018-12-17
发行人	永嘉县中医医院	交通银行股份有限公司温州永嘉支行	1,138.00	2018-12-1
发行人	永嘉县瓯北高级中学	交通银行股份有限公司温州永嘉支行	6,550.00	2018-12-19
发行人	永嘉县瓯北高级中学	交通银行股份有限公司温州永嘉支行	1,308.00	2017-12-24
发行人	永嘉县瓯北高级中学	交通银行股份有限公司温州永嘉支行	1,117.00	2017-12-31
发行人	永嘉县瓯北高级中学	交通银行股份有限公司温州永嘉支行	9,373.00	2017-12-1
小　计			**40,886.00**	

发行人对外担保对象主要是永嘉旅游投资集团有限公司和永嘉县中交一公局瓯北大桥投资建设有限公司等国有单位，相关单位目前的经营情况、财务状况和资产质量均处于较为良好的水平。

（五）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	181,886.59	261,505.82	37,329.88
经营活动现金流出	265,955.24	133,651.58	25,622.37
经营活动产生的现金流量净额	-84,068.65	127,854.24	11,707.51
投资活动现金流入	78,423.31	2,752.21	1,870.46
投资活动现金流出	106,925.94	191,591.41	31,883.78
投资活动产生的现金流量净额	-28,502.63	-188,839.20	-30,013.32
筹资活动现金流入	140,189.70	97,770.22	35,955.00

筹资活动现金流出	38,464.38	8,163.79	4,740.83
筹资活动产生的现金流量净额	101,725.33	89,606.43	31,214.17
现金及现金等价物净增加额	-10,845.95	28,621.47	12,908.35

2011-2013 年，发行人经营活动现金流量净额分别为 11,707.51 万元、127,854.24 万元和-84,068.65 万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为 18,497.70 万元。2012 年经营活动现金流入大幅增加，主要系发行人取得 13.19 亿元财政性资金借款形成；2013 年经营活动现金流出大幅增加，主要系发行人 2013 年农房改造集聚项目投入的大幅增加以及部分财政资金通过发行人转借县财政局控制的其他单位所致。

2011-2013 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-30,013.32 万元、-188,839.20 万元和-28,502.63 万元，近三年始终呈现投资活动现金净流出状态。发行人投资活动现金流出维持高位，主要系因发行人在建工程较多，建设周期较长，需要高额的前期资金投入。但随着相关在建项目的陆续完工和后续政府支持政策的逐步落实，预计发行人的现金流状况将有较大程度的改善。

2011-2013 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 31,214.17 万元、89,606.43 万元和 101,725.33 万元，对外筹资规模保持较高水平，主要系因公司在建工程较多以及缴纳较高的土地出让金，导致外部融资需求较高。但考虑到发行人目前的负债水平，发行本期债券并不会大幅降低其外部融资能力，反而有助于调整公司资本结构和提高经营能力。

总体来看，发行人经营发展趋势良好，业务规模的扩大使发行人现金流出大幅增长，但其现金及现金等价物余额仍然充足。随着代建项目的陆续完工并实现收入，发行人未来的现金流入将大幅提高，为本期债券的按时还本付息提供了强有力的保障。此外，发行人投资项目进展顺利，融资能力逐步增强，投资活动和融资活动的现金流水平符合发行人现阶段的实际发展情况。

第六节　本期债券的偿债保证措施

本期债券期限为7年，发行总额为8亿元的固定利率债券，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

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的

按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（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中国工商银行股份有限公司温州分行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，公司合并报表中净利润三年平均为 18,120.79 万元，三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息；经营活动产生的现金流量净额三年平均为 18,497.70 万元，现金及现金等价物净增加额三年平均为 10,227.96 万元，期末现金及现金等价物余额三年平均为 55,680.59 万元。未来，随着永嘉县瓯北新区（三江新城）开发建设的逐步推进，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）必要时将变现资产确保偿债资金来源

发行人资产实力雄厚，工程项目及土地资源充足，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2013 年末，发行人账面存货和在建工程余额 241,702.78 万元，约占资产总额的 28.10%，其中包括瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目、永嘉县桥下镇新区农房改造集聚建设工程、瓯北 13#地块农房集聚工程、楠溪江供水工程和永嘉县人才公寓等在建项目，待相关项目陆续完工后，预计可以为公司带来较为良好的经营收益及现金流。另外，2011-2013 年，永嘉县政府向发行人注入优质土地 537.11 亩，2013 年末账面价值达 312,958.89 万元。其中：2011 年注入土地 180.59 亩按评估值确认账面价值 165,854.35 万元，其他土地 356.52 亩按实际缴纳的土地出让金确认账

面价值 147,104.54 万元。政府优质土地资源的注入，为公司在未来相当长时间内的持续、快速发展提供稳定的资金和土地支持，同时也是对本期债券本息偿付的重要保障。

（五）以永嘉县良好的经济发展趋势为经济基础

2013 年全县生产总值达 291.91 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.0%，其中，第一产业增加值 9.63 亿元，同比下降 1.1%；第二产业增加值 179.24 亿元，增长 8.7%；第三产业增加值 103.04 亿元，增长 7.8%；社会消费品零售总额 102.6 亿元，比上年增长 14.9%；2013 年全县财政总收入 38.64 亿元，其中一般预算收入 20.88 亿元，分别比上年增长 7.6%和 13.0%。随着永嘉县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城市基础设施建设、人才的引进等提出了新的要求，发行人业务将与永嘉县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。

（六）以拥有的土地使用权为本期债券提供抵押担保，足以覆盖本期债券本金及利息

发行人以下属全资子公司拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。抵押资产为位于永嘉县瓯北城市新区三江街道梅园村、长岙村、开垟村、挂彩村的 2 宗土地使用权，经具有 A 级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，以 2014 年 2 月 26 日为估价基准日，用于抵押土地使用权评估总值为人民币 202,524.73 万元，抵押比率为 2.53 倍，足以覆盖本期债券本金及利息。

（七）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农房出售及土地平衡相结合方式实现项目建设资金的回流，确保项目投资收益。根据永嘉县人民政府永政发[2014]39 号《关于同意永嘉县桥下镇新区农房改造集聚区建设工程和瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目有关事项的批复》，同意将三江商务区 3#地块作为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。三江商务区 3#地块面积 107,846.8 平方米，其中规划建设用地 84,776.51 平方米，用地类型为商业金融业用地，建设规划容积率不高于 5.04。经测算，本期债券募集资金投资项目建成后，公司预计可取得项目收益 12.66 亿元，平衡地块处置收入 8.43 亿元，具有一定的投资回报和经济效益，可为本期债券到期偿还提供有力支持。

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

根据监管部门规定及鹏元资信评估有限公司跟踪评级制度，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，鹏元资信评估有限公司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。鹏元资信评估有限公司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，鹏元资信评估有限公司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。

鹏元资信评估有限公司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8亿元。其中3亿元用于永嘉县桥下镇新区农房改造集聚区建设工程；5亿元用于瓯北12#地块农房改造集聚一期建设项目。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
永嘉县桥下镇新区农房改造集聚区建设工程	8.5876	3.00	34.93%
瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目	11.95	5.00	41.84%
合　计	**20.54**	**8.00**	**-**

本期债券募集资金全部用于上述永嘉县桥下镇新区农房改造集聚区建设工程和瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目，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。项目得到了永嘉县政府的大力支持，根据永嘉县人民政府永政发[2014]39 号《关于同意永嘉县桥下镇新区农房改造集聚区建设工程和瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目有关事项的批复》，同意将三江商务区 3#地块作为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。三江商务区 3#地块面积 107,846.8 平方米，其中规划建设用地 84,776.51 平方米，用地类型为商业金融业用地，建设规划容积率不高于 5.04。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(预计约 22%)后全部返还至发行人。三江商务区 3#地块按建设用地面积及

暂估地价 850 万/亩（参照近期同区域、同类型土地出让价格）估算，在扣除相关费用后发行人预计可取得的土地出让净收入约为 8.43 亿元。

一、项目介绍

（一）永嘉县桥下镇新区农房改造集聚区建设工程

桥下镇新区农房改造集聚区建设工程是永嘉县农房改造工程的重要项目之一。该项目的建设有利于永嘉县推进城乡一体，为城乡发展注入活力。该项目符合国家产业政策方向。

1、项目审批情况

该项目可行性研究报告已经取得永嘉县发展和改革局 2011 年 7 月 26 日印发的永发改审[2011]183 号《关于永嘉县桥下新区农房改造集聚区建设工程核准的批复》，项目环境影响报告已取得永嘉县环境保护局 2011 年 9 月 2 日印发的永环建[2011]94 号文《关于对<永嘉县桥下新区农房改造集聚区建设项目环境影响报告书>的审批意见》批复，项目建设用地已取得永嘉县国土资源局 2011 年 6 月 9 日印发的永土资预[2011]14 号《关于桥下新区农房改造集聚安置房建设用地的预审意见》，建设规划许可已取得永嘉县住房和城乡规划建设局 2012 年 5 月 28 日印发的建字第 330324201204009（公建）号规划许可证。

2、项目建设主体

发行人全资子公司永嘉县桥下镇新农村建设投资有限公司为该项目的建设主体。

3、项目资金来源

估算该项目总投资约为 8.5876 亿元，所需资金有建设单位自筹解决，其中拟通过发行本期公司债券融资 3.00 亿元。

4、项目建设内容

该项目建设地点位于桥下镇八里地块，东侧为规划道路，南侧为塘桥路，西侧为永临林大道，北侧为西溪。项目总用地面积 52,835 平方米，其中规划建设用地面积 46,817 平方米；地上总建筑面积 179,711 平方米，其中住宅面积 161,740.6 平方米，商业用房面积 11,685.7 平方米，幼儿园 2,211.4 平方米，社区服务中心 3,049.5 平方米，配套用房 1,023.8 平方米；另计架空层面积 2,754.1 平方米，地下室面积 57,920.5 平方米；总户数 1,250 户，机动车停车位 1,349 个；以及小区绿化、给排水、消防、电力电信等配套设施。

5、项目的必要性

该项目的建设是推进永嘉县新型城市化、提前基本实现永嘉县现代化的战略性工程，是落实温州市统筹城乡推进城镇化改革发展部署，推进永嘉县城镇化进程的需要，是改善农民居住环境、促进房地产市场健康发展的需要。

6、项目经济效益与意义

在农房销售收入方面，根据永嘉县农房改造集聚建设的相关规定，住宅面积暂按 3,500 元/平方米计价，商业用房面积暂 10,000 元/平方米计价； 950 个停车位作为配套赠送，399 个停车位暂按 5 万/个计价。据此测算，该项目预计可取得住宅销售收入 56,609.21 万元，商业用房销售收入 11,685.7 万元，停车位销售收入 1,995 万元，总计

70,289.91 万元，扣除相关税费及管理费用外，预计可实现项目收益达 64,666.72 万元。

7、项目实施进度

该项目已于 2012 年开工，截止 2013 年末，项目累计完成投资 3.32 亿元，占该项目工程总投资的 38.71%，完成工程总量的 30%左右。

（二）瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目

瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目位于瓯北三江片区，瓯北三江片区是温州大都市“1650”未来拓展的重要腹地，也是瓯江两岸协调发展的重要区域，更是永嘉县未来 10 年重点开发建设的区域。瓯北三江片开发建设坚持“高起点规划、高标准建设、高强度投入、高效能管理”的总体要求，2011 年 9 月已专门邀请上海市城市规划设计研究院编制完成了《控制性详细规划》，并确立了”“两轴、一环、一核、八区”的规划结构。瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目有利于瓯北三江片区的顺利开发，对永嘉县整体规划和发展都具有积极的推动作用。

1、项目审批情况

瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目可行性研究报告已经取得永嘉县发展和改革局 2012 年 7 月 4 日印发的永发改瓯[2012]24 号《关于瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目核准的批复》、2012 年 11 月 26 日印发的永发改瓯[2012]91 号《关于调整瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目核准的批复》，项目环境影响报告已经取得

永嘉县市环境保护局 2012 年 11 月 29 日印发的永环建[2012]149 号《关于对<永嘉县三江新城开发投资有限公司瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目环境影响报告书>的审批意见》,项目建设用地已经取得永嘉县国土资源局 2010 年 8 月 30 日印发的永土资预[2010]30 号《关于瓯北镇 2010-12#地块的预审意见》，建设规划许可已取得永嘉县住房和城乡规划建设局 2013 年 3 月 28 日印发的建字第 330324201302005（公建）号规划许可证。

2、项目建设主体

发行人下属子公司永嘉县三江新城开发投资有限公司为该项目建设主体。

3、项目资金来源

该项目计划总投资为 11.95 亿元,所需资金由建设单位自筹解决，其中拟通过发行本期公司债券融资 5.00 亿元。

4、项目建设内容

瓯北 12#地块农房改造集聚工程建设地点为瓯北三江宁浦村，江头村，东侧为三江大道，南侧为江头路，西侧为中心大道，北侧为规划路。一期项目用地面积 57,561.92 平方米,，地上总建筑面积 157,295 平方米，其中住宅面积 147,506.74 平方米，商业用房面积 6,761.5 平方米，物业用房 1,032.5 平方米，配套用房 1,549.39 平方米；总户数 990 户，机动车停车位 1,029 个。

5、项目的必要性

该项目的建设是推进永嘉县新型城市化、提前基本实现永嘉县现

代化的战略性工程，是落实温州市统筹城乡推进城镇化改革发展部署，推进永嘉县城镇化进程的需要，是改善农民居住环境、促进房地产市场健康发展的需要。

6、项目经济效益与意义

在农房销售收入方面，根据永嘉县农房改造集聚建设的相关规定，住宅面积暂按 4,000 元/平方米计价，商业用房面积暂 12,000 元/平方米计价；990 个停车位作为配套赠送，39 个停车位暂按 5 万/个计价。据此测算，该项目预计可取得住宅销售收入 59,002.70 万元，商业用房销售收入 8,113.8 万元，停车位销售收入 195 万元，总计 67,311.5 万元，扣除相关税费及管理费用外，预计可实现项目收益达 61,926.58 万元。

7、项目实施进度

该项目已于 2013 年上半年开工，截至 2013 年末，工程累计完成投资 3.80 亿元，占该项目工程总投资的 31.83%，约完成工程总量的 20%左右。。

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 8 亿元债券，将在募集资金到位后存入募集资金专用账户，投入永嘉县桥下镇新区农房改造集聚区建设工程项目和瓯北 12#地块农房改造集聚一期建设项目。

（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：永嘉投资集团有限公司

住　所：永嘉县上塘镇环城西路与环城北路交叉口（财税大楼内）

法定代表人：胡国强

联 系 人：钱文锋

联系地址：永嘉县上塘镇县前路 105 号

电　　话：0577- 67029989

传　　真：0577- 67029989

邮　　编：325100

二、承销团

（一）主承销商/上市推荐人

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、杨阳、眭滢、韩可、吴波、朱劲荪、刘梦梦、徐鹏、屠陈晨、陆之幸

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、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

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：中汇会计师事务所有限责任公司

住　　所：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

法定代表人：余强

联系人：吴成航

联系地址：杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 6 层

电话：0571-88879201

传真：0571-88879000-7201

邮编：310016

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

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 座 11 楼

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/抵押权代理人：中国工商银行股份有限公司温州分行

住　　所：温州市人民东路 2 号

负 责 人：候念东

联 系 人：叶际桥

联系地址：永嘉县上塘功能区建设大厦一楼

电　　话：0577-67228818

传　　真：0577-67259113

邮　　编：325100

八、账户监管人/抵押资产监管人：中国工商银行股份有限公司温州分行

住　　所：温州市人民东路 2 号

负 责 人：候念东

联 系 人：叶际桥

联系地址：永嘉县上塘功能区建设大厦一楼

电　　话：0577-67228818

传　　真：0577-67259113

邮　　编：325100

九、土地评估机构：浙江博南土地房地产评估规划有限公司

住　　所：杭州市体育场路 545 号

负 责 人：宋成

联 系 人：陈翚

联系地址：杭州市体育场路 545 号

电　　话：0571-87057945

传　　真：0571-87057945

邮　　编：325499

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 年永嘉投资集团有限公司公司债券募集说明书》

（三）《2014 年永嘉投资集团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）评估机构为本期债券出具的土地估价报告；

（八）债券持有人会议规则；

（九）债权代理协议；

（十）募集资金账户监管协议；

（十一）偿债资金专户监管协议；

（十二）本期债券的《土地使用权抵押协议》；

（十三）本期债券的《抵押资产监管协议》；

（十四）募集资金投资项目审批或备案文件。

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：永嘉投资集团有限公司

联 系 人：钱文锋

联系地址：永嘉县上塘镇县前路 105 号

电　　话：0577- 67029989

传　　真：0577- 67029989

邮　　编：325100

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年永嘉投资集团有限公司公司债券上市公告书》之盖章页

永嘉投资集团有限公司

2014年12月4日

（本页无正文，为《2014年永嘉投资集团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

2014年12月4日